

ZG_VERWALTUNGSGERICHT V 2022 68 vom 4. September 2023

ZG Verwaltungsgericht, 2023-09-04, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zg_verwaltungsgericht_V_2022_68

FR: ZG_VERWALTUNGSGERICHT V 2022 68 du 4 septembre 2023

IT: ZG_VERWALTUNGSGERICHT V 2022 68 del 4 settembre 2023

Regeste

Verwaltungsrechtl. Kammer — Baute ausserhalb Bauzonen (Bauverweigerung / Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands)

Erwägungen

E. 1

Gemeinderat Baar

E. 1.1

Gegen Verwaltungsentscheide unterer kantonaler Verwaltungsbehörden ist die Beschwerde an das Verwaltungsgericht zulässig, soweit sich ihre Entscheide auf Bundesrecht stützen und die Gesetzgebung keinen Weiterzug an den Regierungsrat oder das Bundesverwaltungsgericht vorsieht (§ 61 Abs. 1 Ziff. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes [VRG, BGS 162.1]). Vorliegend richtet sich die Beschwerde einerseits gegen einen Entscheid des Amts für Raum und Verkehr des Kantons Zug (ARV), welcher in Anwendung des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) ergangen ist. Die Gesetzgebung sieht weder einen Weiterzug an den Regierungsrat noch an das Bundesverwaltungsgericht vor, so dass die Verfügung des ARV vom 28. Juni 2022 beim Verwaltungsgericht angefochten werden kann. Andererseits sind Beschwerden gegen Entscheide des Gemeinderats über Baugesuche und Baueinsprachen dann als Verwaltungsgerichtsbeschwerden zu behandeln, wenn in derselben Sache ein kantonaler Entscheid vom Verwaltungsgericht zu beurteilen ist (§ 67 Abs. 2 lit. b des Planungs- und Baugesetzes [PBG; BGS 721.11]). Da dies vorliegend der Fall ist, kann somit auch der Gemeinderatsbeschluss vom 12. Juli 2022 direkt beim Verwaltungsgericht angefochten werden. Der Beschwerdeführer war als Verfügungsadressat am Verfahren der Vorinstanz beteiligt (§ 62 Abs. 1 lit. a VRG). Er ist durch die angefochtenen Entscheide, mit welchen er insbesondere angewiesen wurde, die gegenwärtige Nutzung der als Wohnraum bewilligten Räume (inkl. Bad/WC und Küchenzeile) als eigenständige Wohneinheit vollständig aufzugeben und den rechtmässigen Zustand wiederherzustellen (inkl. Kündigung des Mietverhältnisses) und die bestehende Innentrennwand Keller/Wohnraum abzurechen und die neue Innentrennwand in der Ausführungsart als Trennungsbauteil eines beheizten zu einem unbeheizten Raum und in Bezug auf die Lage gemäss dem bewilligten Plan zu erstellen, besonders berührt und hat ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung 7 Urteil V 2022 68 oder Änderung (§ 62 Abs. 1 lit. b und c VRG). Die Beschwerdeberechtigung ist folglich gegeben. Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde wurde im Übrigen frist- und formgerecht (§ 64 und 65 VRG) eingereicht, weshalb sie zu prüfen ist.

E. 1.2

Die Beurteilung erfolgt auf dem Zirkulationsweg gemäss § 29 der Geschäftsordnung des Verwaltungsgerichtes (GO VG; BGS 162.11).

E. 1.3

Mit der Verwaltungsgerichtsbeschwerde kann jede Rechtsverletzung gerügt werden. Als Rechtsverletzung gelten insbesondere die Nichtanwendung und die unrichtige Anwendung eines Rechtssatzes, die unrichtige rechtliche Beurteilung einer Tatsache, der Missbrauch oder die Überschreitung des Ermessens sowie die Verletzung einer wesentlichen Form- oder Verfahrensvorschrift (§ 63 Abs. 1 VRG). Überdies kann jede für den Entscheid erhebliche unrichtige oder ungenügende Feststellung des Sachverhaltes angefochten werden (§ 63 Abs. 2 VRG). Nachdem im vorliegenden Fall ein Verwaltungsentscheid einer unteren kantonalen Instanz angefochten wird, steht dem Gericht im Weiteren kraft § 63 Abs. 3 VRG – zwecks kongruenter Kognition auch gegenüber dem Gemeinderatsentscheid – die Überprüfung der Handhabung des Ermessens zu.

E. 1.4

Nach dem Rügeprinzip prüft das Gericht nur die vorgebrachten Beanstandungen und untersucht nicht, ob sich der angefochtene Entscheid unter schlechthin allen in Frage kommenden Aspekten als korrekt erweist. Im Rahmen seiner Mitwirkungspflicht hat der Beschwerdeführer darzutun, in welchen Punkten und weshalb der angefochtene Entscheid beanstandet wird (BGE 119 V 347 E. 1a; VGer ZG G. _____57 vom 22. Juni 2023 E. 1.3). 2. Streitig und zu prüfen ist zunächst, welche Nutzung des vorderen Kellerraumes bewilligt worden ist.

E. 2

Urteil V 2022 68 A. Mit Verfügung vom 17. Mai 1995 erteilte der Gemeinderat Baar C. _____ mit Zustimmung der Baudirektion des Kantons Zug die Baubewilligung für das Bauernhaus und die Remise als Bestandteil der Neusiedlung "D. _____" (Grundstücke Nrn. E. _____ und F. _____), Baar (abgeändertes Projekt Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen). Im Bauernhaus durften im Erdgeschoss, im Obergeschoss sowie im Dachgeschoss gesamthaft vier Wohneinheiten mit einer anrechenbaren Geschossfläche von 400 m² erstellt werden. Aufgrund eines Hinweises vom 19. August 1998 auf Umbauarbeiten nahm die Baupolizei eine Kontrolle vor. Die Baupolizei stellte fest, dass im Untergeschoss des Bauernhauses in einem abgeschlossenen Teil der bewilligten Kellerräume ein Plattenboden sowie ein separates Bad/WC eingebaut worden und Anschlüsse für eine Küche vorhanden waren. Diese Umbauarbeiten deuteten, so die Baupolizei, auf eine beabsichtigte Wohnnutzung hin und seien ohne Bewilligung vorgenommen worden, weshalb ein Baustopp verfügt wurde. Am 26. August 1998 verfügte der Gemeinderat Baar, dass die baulichen Veränderungen im Untergeschoss des Bauernhauses (Assek. Nr. H. _____; Grundstück Nr. F. _____) zu entfernen sind und setzte dazu A. _____ (Nachfolger von C. _____) eine Frist bis zum 30. September 1998. Die dagegen beim Regierungsrat erhobene Verwaltungsbeschwerde wurde mit Regierungsratsbeschluss vom 24. November 1998 abgewiesen. Dabei erwog der Regierungsrat insbesondere, die Baudirektion habe am 6. Januar 1994 aufgrund der betrieblichen Verhältnisse des Landwirtschaftsbetriebes mit einer bewirtschafteten Fläche von rund 42 ha im Rahmen einer Anfrage des damaligen Gesuchstellers festgestellt, dass die Zustimmung für die Erstellung eines neuen Bauernhauses mit einer Be-

triebsleiterwohnung, einer Angestelltenwohnung und einer Wohnung für die abtretende Generation mit einer Wohnfläche von gesamthaft 400 m² erteilt werden könne. Anschliessend habe der Gesuchsteller ein entsprechendes Baugesuch eingereicht, dem die Baudirektion am 4. Mai 1995 zugestimmt und für das der Gemeinderat am 17. Mai 1995 die Baubewilligung erteilt habe. In der Zwischenzeit sei das neue Bauernhaus erstellt worden und damit für den Betrieb von A._____ der landwirtschaftlich begründete Bedarf nach Wohnraum ausserhalb der Bauzone abgedeckt. Ein zusätzlicher Bedarf könne landwirtschaftlich nicht begründet werden und werde von A._____ auch nicht geltend gemacht. Damit scheidet die Möglichkeit aus, dass zusätzlicher Wohnraum in der Landwirtschaftszone als zonenkonform im Sinne von Art. 16 bzw. 22 RPG bewilligt werden könne. Am 18. Januar 1999 reichte A._____ das Baugesuch für den Einbau eines Dusch- und WC-Raumes im Untergeschoss des Bauernhauses ein und begründete dieses mit einer

E. 2.1

Das ARV hält in seiner kantonalen Entscheid vom 28. Juni 2022 fest, der (vorde- re) Wohnbereich werde fremdvermietet. Eine eigenständige Wohneinheit gehe weder aus den beiden Grundrissplänen (vom 18. Juni und 18. August 1999) noch aus der weiteren vorliegenden Korrespondenz hervor. Weiter sei zu beachten, dass die damalige Bewilligungspraxis maximal vier Wohneinheiten zugelassen habe und auch im Beschluss des Regierungsrats des Kantons Zug vom 24. November 1998 unmissverständlich festgehalten werde, dass zusätzlicher Wohnraum weder zonenkonform noch nach den Ausnahmebestimmungen zulässig sei. Auch lasse die heutige Bewilligungspraxis, sofern es sich um 8 Urteil V 2022 68 ein landwirtschaftliches Gewerbe mit mehr als 3,0 SAK handle, maximal vier Wohneinheiten zu, wenn der tatsächliche Bedarf nachgewiesen werden könne. Eine Bewilligung für eine eigenständige Wohneinheit sei hingegen weder damals erteilt worden, noch könne diese nach heutigem Recht nachträglich erteilt werden, zumal die separate Wohneinheit fremdvermietet werde und der landwirtschaftliche Bedarf offensichtlich nicht gegeben sei. Der Bedarf an landwirtschaftlichem Wohnraum habe bereits damals auch in den vier bestehenden Wohneinheiten genügend abgedeckt werden können und könne dies auch heute. Die Rechtmässigkeit der eigenständigen Wohneinheit könne auch nicht davon abgeleitet werden, dass diese nicht explizit untersagt worden sei, zumal die Wohneinheit nicht Gegenstand des nachträglichen Verfahrens gewesen sei und entsprechend nicht beurteilt werden müssen. Zudem habe das ARV mit Schreiben vom 14. Juni 1999 explizit festgehalten, dass der übrige Teil des abgetrennten Kellerraums keinen Wohnzwecken dienen dürfe, und eine Küchenzeile sei ebenfalls nicht in Erwägung gezogen worden. In seiner Stellungnahme vom 10. November 2022 führt das ARV ausserdem aus, es sei ebenfalls zu bestreiten, dass aufgrund der Gesuchunterlagen eine eigenständige Wohneinheit erkennbar gewesen sei oder hätte erahnt werden müssen. Aus dem am 18. August 1999 vom Gemeinderat Baar bewilligten Grundrissplan könne kein Hinweis auf eine Küchenkombination herausgelesen werden. Wenn überhaupt, dann sei dies alles andere als eindeutig und bedürfe einer grosszügigen Interpretation, weil es sich um eine unleserliche Handskizze handle. Im Weiteren, und dies sei ebenfalls entscheidend, sei dieser Eintrag im Grundrissplan vom 18. Juni 1999, zu welchem das ARV mit Schreiben vom 21. Juni 1999 positiv Stellung genommen habe, nicht enthalten, und auch die ausgewiesene Nutzung der Räumlichkeiten sei in den beiden Plänen nicht übereinstimmend. Zudem sei der Titel des Plans: "Ausbau im Untergeschoss des bestehenden Wohnhauses; Dient dem Schlafen im Stroh". Im Plan sei dann vermerkt:

"DU/WC (Ausbau)". Damit sei klar kein Gesuch für eine Wohnnutzung verbunden. Allgemein gelte: Für eine Bewilligung einer Umnutzung als Wohnung müsse zunächst ein vollständiges Umnutzungsgesuch eingereicht und eine Umnutzungsbewilligung erteilt werden. Der geplante Innenausbau sei eindeutig in den Plänen einzuzeichnen. Dabei seien sämtliche Änderungen bzw. neue Bauteile rot auszuweisen (vgl. § 47 Abs. 2 V PBG). Es sei nicht möglich, aus Handskizzen, auf denen irgendwelche Wohnbauteile skizzenhaft eingezeichnet seien, eine Baubewilligung bzw. eine Umnutzung abzuleiten.

E. 2.2

Der Beschwerdeführer lässt in seiner Beschwerde vom 18. August 2022 vorbringen, es sei eine rechtskräftige Bewilligung für eine versetzte Wand zum Keller hin, für den Einbau einer Küche sowie für einen Zugang vom Keller her zum abgetrennten Keller erteilt

9 Urteil V 2022 68 worden. In Kopie sei dieser Entscheid auch an das Amt für Raumplanung (Vorgängeramt des derzeitigen Amtes für Raum und Verkehr) gegangen. Demnach habe der Beschwerdeführer eine Bewilligung bekommen, dass die Wohnung bewohnt werden dürfe. Ob von Dritten oder von Familienangehörigen habe im verbindlichen Dispositiv nicht gestanden. Wenn diesbezügliche Einschränkungen gegolten hätten, so hätten sie auch verfügt werden müssen. Sodann dürfte, so der Beschwerdeführer, auch in der Gemeinde Baar die Praxis herrschen, dass die Wohnungen, welche für die abtretende Generation erstellt werden, nach deren Ableben ebenfalls vermietet werden dürfen. Davon sei auszugehen, da auch die Baubewilligung für das Haus keinerlei diesbezügliche Einschränkungen umfasse. Weiter lässt der Beschwerdeführer ausführen, gemäss der vom Gemeinderat erlassenen Verfügung sei ihm eine Zusatzbewilligung für den Ausbau des Untergeschosses erteilt worden, und dies obwohl bereits vier Wohnungen bewilligt worden seien (was der angebl. Praxis des ARV entspreche). Erlaubt worden sei dies nur, weil die bewilligten 400 m² noch nicht ausgeschöpft gewesen seien. In der Bewilligung für das Untergeschoss habe es geheissen, dass nur die rot umrandete Fläche zu Wohnzwecken genutzt werden dürfe. Es sei nicht verfügt worden, dass diese nicht als eigenständige Wohnung benutzt werden dürfe. Sie habe eine Küche, ein Bad und einen separaten Ausgang gehabt, was alles für eine eigenständige Wohnnutzung spreche. Wenn man der Argumentation des ARV folgen möchte, wonach das Maximum mit vier Wohnungen bereits ausgeschöpft worden sei, so hätte man zwingend in dieser Verfügung festhalten müssen, dass diese nachträgliche Baubewilligung in Ergänzung zur Baubewilligung vom 17. Mai 1995 [erfolge] und zweitens, dass die Wohnung nicht als eigenständige Wohneinheit genutzt werden dürfe. Es verstehe sich aber von selbst, dass auch die vier Wohnungen, welche bewilligt worden seien, eigenständige Wohneinheiten seien, was zu keinem Zeitpunkt nicht anerkannt worden sei. Warum denn gerade die Wohnung im Untergeschoss keine solche sein solle, obwohl der Zweck (zu Wohnzwecken) bei beiden Verfügungen der gleiche sei, sei nicht ersichtlich. In seiner Replik vom 16. Januar 2023 lässt der Beschwerdeführer schliesslich ausführen, im Schreiben vom 14. Juni 1999 sei festgehalten worden, dass gestützt auf den ergangenen Regierungsratsbeschluss keiner zusätzlichen Wohnnutzung (Einzimmerwohnung mit Bad/WC) zugestimmt werden könne, da die Fläche von 400 m² bereits ausgeschöpft worden sei. Also habe der Beschwerdeführer im März 1999 sein ursprüngliches "Baugesuch" geändert und nun eine Bewilligung für eine Einzimmerwohnung mit Bad/WC zu Wohnzwecken verlangt. Dass keine weiteren Unterlagen hierzu vorlägen und scheinbar nicht alles dokumentiert worden sei, was seit dem 8. Januar 1999 (Einreichung Baugesuch Schlafen im Stroh) erfolgt sei, sei

nicht dem Beschwerdeführer anzulasten. Dies wäre Aufgabe der

E. 2.3

Nach Art. 22 Abs. 1 RPG dürfen Bauten und Anlagen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden. Darunter fallen auch Zweckänderungen (Alexander Ruch, in: Praxiskommentar RPG: Baubewilligung, Rechtsschutz und Verfahren, 2020, Art. 22 N 42). Die Baubewilligung stellt in materieller Hinsicht eine Feststellungsverfügung dar, indem festgestellt wird, dass dem konkreten Vorhaben keine öffentlich-rechtlichen Hindernisse entgegenstehen. In formeller Hinsicht wirkt die Baubewilligung demgegenüber als Gestaltungsverfügung, indem sie das durch die Bewilligungspflicht statuierte formelle Bauverbot beseitigt und das Vorhaben in die Realisierungsfreiheit entlässt (Stalder/Tschirky, in: Fachhandbuch Öffentliches Baurecht, 2016, Rz. 2.12 f.; Ruch, a.a.O., Art. 22 N 7 f.). Die Baubehörden sind nicht verpflichtet, die entsprechenden Erhebungen von Amtes wegen vorzunehmen; gleichermassen sind sie auch nicht berechtigt, über etwas anderes zu entscheiden, als ihnen mit dem Baugesuch unterbreitet worden ist, handelt es sich bei der Baubewilligung doch um eine mitwirkungsbedürftige Verfügung (Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, Band 1: Planungsrecht, Verfahren und Rechtsschutz, 6. Aufl. 2019, S. 372). Bei der Auslegung des Verfügungsdispositivs fallen gemäss Vertrauensgrundsatz auch allfällige Vorverhandlungen zwischen Ge-

E. 2.4

In der Zusatzbewilligung vom 18. August 1999 verfügte der Gemeinderat Baar, dass der eingereichte Grundrissplan 1:100, Eingang 23. Juli 1999, sowie das Eingabeformular vom 22. Juli 1999 mit den darin enthaltenen Angaben integrierende Bestandteile dieser Bewilligung bilden und – unter Vorbehalt der nachstehenden Auflagen und Bedingungen – für die Ausführung verbindlich sind (Dispositiv-Ziffer 1). In diesem Grundrissplan ist unter anderem Folgendes vermerkt: "Ausbau im Untergeschoss des best. Wohnhaus: DU/WC fuer Schlafen im Stroh". Bereits damit ist klar, dass einzig das Schlafen im Stroh und keine andere oder gar weitergehende Wohnnutzung bewilligt wurde. Ausserdem wurde der Grundrissplan nach der vom Beschwerdeführer behaupteten Änderung des Baugesuchs im März 1999 und nach dem Schreiben des ARV vom 14. Juni 1999 (in welchem von einer Einzimmerwohnung mit Bad/WC gesprochen wird) am 22. Juli 1999 vom Beschwerdeführer unterzeichnet und ging am 23. Juli 1999 bei der Gemeinde Baar ein. Hätte der Beschwerdeführer sein Baugesuch tatsächlich geändert, hätte er – wie er dies offenbar bei den übrigen Änderungen (Einzeichnen der Küchenzeile, Trennwände [grün markiert] und Türe [blau markiert] sowie Durchstreichen des Begriffs "Trocknungsraum") getan hätte – auch den aufgeführten Zweck ("Ausbau im Untergeschoss des best. Wohnhaus: DU/WC fuer Schlafen im Stroh") angepasst. Sodann war eine Nutzung als Einzimmerwohnung mit Bad/WC – selbst wenn im Grundrissplan eine Küchenzeile eingezeichnet ist – auch nicht erkennbar, zumal im bewilligten Grundrissplan auf das Schlafen im Stroh hingewiesen wird und der Beschwerdeführer im Baubeschrieb Projektergänzung vom 1. Januar 1999 explizit ausführte, die bereits ausgeführten Arbeiten im Untergeschoss seien nicht zur Nutzung als zusätzlicher Wohnraum oder Fremdvermietung als separate Wohnung vorgesehen.

E. 2.5

Entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers kann aus dem Schreiben des ARV vom 14. Juni 1999, in welchem von einer "Einzimmerwohnung mit Bad/WC" die Rede ist, keine

Änderung des Bauprojekts abgeleitet werden. Soweit im Schreiben des ARV vom

E. 2.6

Zusammenfassend kann daher festgehalten werden, dass der Gemeinderat Baar mit Zusatzbewilligung vom 18. August 1999 nur das Schlafen im Stroh, nicht aber eine andere oder gar weitergehende Wohnnutzung bewilligte. Dem Argument des Beschwerdeführers, man hätte in der Bewilligung für das Untergeschoss zwingend festhalten müssen, dass diese nachträgliche Baubewilligung in Ergänzung zur Baubewilligung vom 17. Mai 1995 erfolge und zweitens, dass die Wohnung nicht als eigenständige Wohneinheit genutzt werden dürfe, kann nicht gefolgt werden. So ergibt sich doch einerseits bereits aus der Bezeichnung der Zusatzbewilligung vom 18. August 1999 als "Zusatzbewilligung", dass diese in Ergänzung zur Baubewilligung vom 17. Mai 1995 erfolgte. Zudem besteht ein grundsätzliches Bauverbot (vgl. E. 2.3), weshalb es keines zusätzlichen verfügungsweisen Verbots bedurfte. Weiter ist strittig, ob sich die Innentrennwand Keller/Wohnraum an der bewilligten Lage befindet.

E. 3

Das Schreiben des Amtes für Raumplanung vom 21. Juni 1999, welches der Bauherrschaft direkt zugestellt wurde, bildet mit den darin enthaltenen Auflagen und Bedingungen einen integrierenden Bestandteil dieser Bewilligung.

E. 3.1

Das ARV führt in seiner kantonalen Entscheidung vom 28. Juni 2022 aus, an der Begehung vom 10. November 2021 habe festgestellt werden können, dass in Abweichung zu dem am 18. August 1999 bewilligten Zustand aus dem Wohnbereich ein Zugang zum hinteren Bereich bestehe (Einbau einer Innentüre auf der Höhe Bad/WC). Es bestehe somit eine unbewilligte Wohnraumerweiterung, zumal der "Kellerraum" einen guten Standard aufweise (u.a. Telefon- und Internetanschlüsse). Dieser Raum wiederum werde bloss durch eine Abtrennung vom vorderen Wohnbereich getrennt. Zudem befinde diese sich nicht am bewilligten Standort. Dadurch werde nochmals mehr Wohnfläche generiert als bewilligt. In seiner Stellungnahme vom 10. November 2022 führt das ARV aus, ergänzend sei festzuhalten, dass die effektive Lage der Trennwand von der bewilligten Lage im Grundrissplan – der am 18. August 1999 durch den Gemeinderat Baar genehmigt worden sei – abweiche.

E. 3.2

Der Beschwerdeführer lässt in seiner Beschwerde vom 18. August 2022 ausführen, er habe sich verpflichtet, eine zurückversetzte Trennwand entsprechend der vorstehenden Baubewilligung der Gemeinde zu erstellen. Diese Trennwand sei so eingesetzt

13 Urteil V 2022 68 worden, dass der bereits bestehende Plattenboden nicht beschädigt worden sei. Nicht ersichtlich und auch nicht begründet werde weiter, warum die Trennwand an einem anderen Ort stehen bzw. nicht der Bewilligung entsprechen solle. Die Trennwand befinde sich dort, wo die Gemeinde sie am 23. Juni 1999 bewilligt habe. In seiner Replik vom 16. Januar 2023 lässt der Beschwerdeführer weiter ausführen, es erstaune, dass die Gemeinde und auch das ARV hier eine Abweichung sehen würden, obwohl die Wand gemäss bewilligtem Plan der Gemeinde ebenfalls rückversetzt sei (massgeblich sei die grüne Linie des bewilligten Plans) und zwar um 0,5 m. Die Wand entspreche dem Plan und sei im Übrigen nie ausgemessen worden.

E. 3.3

Diesbezüglich ist den Ausführungen des Beschwerdeführers zu folgen. Es ist nicht ersichtlich, inwiefern die Innentrennwand Keller/Wohnraum nicht an der bewilligten Lage erstellt sein sollte. Der Stellungnahme des ARV (im vorinstanzlichen Verfahren) vom 11. Januar 2022 kann entnommen werden, dass sich das ARV bei seiner Begründung offensichtlich auf die Diskrepanz zwischen dem zu seinem Schreiben vom 21. Juni 1999 gehörigen Grundrissplan (datiert vom 18. Juni 1999) und jenem Grundrissplan, welchen der Gemeinderat Baar in der Zusatzbewilligung vom 18. August 1999 bewilligte, bezog. So führte das ARV in seiner Stellungnahme vom 11. Januar 2022 zu seinem Schreiben vom 21. Juni 1999 aus, im dazugehörigen Plan sei die neue Innenwand auf der Flucht der bereits bestehenden Innenwand zum Bad/WC eingezeichnet. Zur Zusatzbewilligung des Gemeinderats Baar vom 18. August 1999 führt es sodann aus, die zu erstellende Innenwand sei jedoch gegenüber der Innenwand zum Bad/WC um 0,50 m zurückversetzt. Wie soeben ausgeführt, bewilligte der Gemeinderat Baar mit Zusatzbewilligung vom

E. 4

Die Verfügung vom 26. August 1998 sowie das Schreiben vom 5. Mai 1999 des Gemeinderates Baar werden bezüglich der Wiederherstellung des bewilligten Zustandes aufgehoben.

E. 4.1

Das ARV legt in seiner kantonalen Entscheid vom 28. Juni 2022 dar, an der Begehung vom 10. November 2021 habe festgestellt werden können, dass in Abweichung zu dem am 18. August 1999 bewilligten Zustand aus dem Wohnbereich ein Zugang zum hinteren Bereich bestehe (Einbau einer Innentüre auf der Höhe Bad/WC). Dieser Raum wiederum werde bloss durch eine Abtrennung vom vorderen Wohnbereich getrennt. An der Begehung habe festgestellt werden können, dass es sich bei dieser Abtrennung um eine neuere, einfache Innenwand (Rahmen aus Kanthölzer und aufgeschraubten Holzwerkstoffplatten) handle. In seiner Stellungnahme vom 10. November 2022 führt das ARV weiter aus, die Trennwand sei zudem aufgrund der Ausführungsart innerhalb von maximal 15 Minuten vollständig demontierbar und vermöge auch nicht den Anforderungen einer Trennwand von einem beheizten zu einem unbeheizten Raum zu entsprechen. Im Weiteren sei zu erwähnen, dass der Kellerraum auch nicht als Obst- und Kartoffellageraum genutzt werde.

E. 4.2

Der Beschwerdeführer lässt in seiner Beschwerde vom 18. August 2022 ausführen, der Keller nebenan werde immer mit Steckdosen und Plattenboden sowie Holzdecke bestehen bleiben, was im Übrigen seitens des ARV bereits im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung für das UG bekannt gewesen sei (die ausgeführten Arbeiten [Plattenboden, Anschlüsse etc.]). Es lasse sich keine gesetzliche Grundlage dafür finden, wie Trennungswände aussehen müssten. Die eingebaute Wand sei hierfür definitiv ausreichend. Der Raum des Obst-/Gemüsekellers sei jedoch nicht anderweitig genutzt worden. Die Vorinstanz wolle aufgrund des Ausbaustandards weismachen, dass der Keller als Wohnraum benutzt worden sei, was hier jeglicher Grundlage entbehre. Der Ausbaustandard sei entstanden, als der Kellerplattenboden gelegt worden sei und damit zu einem deutlich früheren Zeitpunkt. Wie der Gemeinderat richtig feststelle, seien damals keine weiteren Verpflichtungen gegenüber dem Beschwerdeführer erlassen worden, womit der

bestehende Ausbaustandard auch von der Vorinstanz nicht moniert werden könne. Die Nutzung sei so oder anders als Keller erfolgt. Die Vorinstanz könne dem Beschwerdeführer keine Vorschriften über die Erstellung der Wand machen, wenn sie bereits seit Jahren bestehe (was der Mieter bestätigt habe). Der Beschwerdeführer habe die Wand auch nicht zu ersetzen, da sie entsprechend der gemeinderätlichen Bewilligung erstellt worden sei. Die Vorbringen der Vorinstanz seien daher willkürlich und würden gegen Treu und Glauben verstossen, zumal sie Kenntnis von den von ihr bewilligten Punkten gehabt habe. In

15 Urteil V 2022 68 seiner Replik vom 16. Januar 2023 lässt der Beschwerdeführer weiter ausführen, in der Baubewilligung habe zudem gestanden, dass der Kellerraum nicht zu Wohnzwecken habe genutzt werden dürfen, was auch dem Beschwerdeführer bekannt sei und sich bereits aus der Baubewilligung ergebe und woran er sich gehalten habe.

E. 4.3.1

Die an der Begehung vom 10. November 2021 gemachten Fotos des hinteren Kellerraumes zeigen, wie in der Aktennotiz der Einwohnergemeinde Baar vom 12. November 2021 zutreffend ausgeführt, dass der Bodenbelag, die Plattensockel, der Wandverputz sowie die Deckenverkleidung ohne Unterbruch zum hinteren Bereich durchgezogen sind. Ausserdem sind auch im hinteren Teil des Raums Steckdosen sowie Telefon- und Internetanschlüsse vorhanden. Das Zimmer ist durch eine Abtrennung (Rahmen aus Kanthölzer und aufgeschraubten Holzwerkstoffplatten) vom vorderen Wohnbereich getrennt. Dem ARV ist sodann beizupflichten, soweit es ausführt, dass die Trennwand aufgrund der Ausführungsart innerhalb kürzester Zeit vollständig demontierbar ist.

E. 4.3.2

Dem von der Gemeinde Baar am 18. August 1999 bewilligten Grundrissplan kann entnommen werden, dass eine Trennwand zwischen dem Keller und dem Wohnraum (Schlafen im Stroh) zu erstellen war. Im Plan lassen sich keine Hinweise darauf finden, dass sich die Trennwand Keller/Wohnraum von den übrigen Innenwänden unterscheiden sollte; auch in seinem nachträglichen Baugesuch vom 25. August 2021 hat der Beschwerdeführer die Trennwand Keller/Wohnraum gleich dick eingezeichnet wie die übrigen Innenwände. Somit entspricht die derzeitige Trennwand Keller/Wohnraum nicht dem bewilligten Zustand, zumal die Gemeinde Baar in ihrer Zusatzbewilligung vom 18. August 1999 nochmals festgehalten hat, dass der übrige Kellerraum nicht Wohnzwecken dienen dürfe. Der Beschwerdeführer hätte es in der Hand gehabt, im eingereichten Grundrissplan Klarheit zu schaffen. Auch in materieller Hinsicht ist die Trennwand nicht rechtmässig ausgeführt. Da der hintere Kellerteil über einen guten Ausbaustandard verfügt und durch die gegenwärtige Ausführungsart der Trennwand nur ungenügend vom beheizten vorderen Kellerraum abgegrenzt ist, ist er ohne weiteres bewohnbar und als Wohnraum zu qualifizieren (vgl. VGer ZH VB.2011.00389 vom 23. November 2011 E. 4.2.1). Ebenfalls lässt sich die Trennwand Keller/Wohnraum derzeit mit geringem baulichem Aufwand entfernen, wodurch der hintere Kellerraum dem für das Schlafen im Stroh vorgesehenen Raum zugeschlagen werden kann. Damit würde der hintere Kellerraum ausserdem gut belichtet. Beides ist durch bauliche Massnahmen zu verhindern (vgl. Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, Band 2: Bau- und Umweltrecht, 6. Aufl. 2019, S. 945). Dies

16 Urteil V 2022 68 kann insbesondere durch das Anbringen einer Wand geschehen, die sich einerseits nicht mit geringem baulichem Aufwand demontieren lässt und die den hinteren Kellerraum als unbeheizten Raum vom vorderen beheizten Raum abgrenzt.

E. 4.3.3

Somit ist festzuhalten, dass der hintere Kellerraum aufgrund der aktuellen Ausführungsart der Innentrennwand Keller/Wohnraum problemlos als Wohnraum genutzt werden kann. Dies entspricht nicht dem bewilligten Zweck als Obst- und Kartoffelkeller. Die Innentrennwand Keller/Wohnraum ist daher in ihrer Ausführungsart als Trennungsbauteil eines beheizten zu einem unbeheizten Raum anzupassen. 5. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Nutzung des vorderen Teils des Untergeschosses des Bauernhauses (eigenständige Wohneinheit bzw. Dauervermietung) nicht im Einklang mit der bewilligten Nutzung (Schlafen im Stroh) steht. Überdies ist die Innentrennwand Keller/Wohnraum nicht korrekt ausgeführt worden. Mit Ausnahme der Verschiebung der Innentrennwand Keller/Wohnraum ist der rechtmässige Zustand gemäss den Vorgaben der Vorinstanzen wiederherzustellen (vgl. § 69 Abs. 1 PBG). Da nur – aber immerhin – die nicht zulässige Nutzung aufzugeben ist und die bewilligte Nutzung (Schlafen im Stroh) weitergeführt werden kann, sind diese Massnahmen ohne Weiteres verhältnismässig und im Sinne des wichtigen Grundsatzes der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet erforderlich. Das entsprechende öffentliche Interesse ist gross. Auch sind die Aufwendungen für die ordnungsgemässe Herstellung der von Anfang an verlangten Trennwand gering. Soweit der Beschwerdeführer ausführen lässt, er habe in Treu und Glauben davon ausgehen dürfen, dass er berechtigt gewesen sei, die Wohnung zu vermieten, nachdem die Zonenkonformität durch den Kanton geprüft und nie etwas Gegenteiliges verfügt worden sei, kann ihm nicht gefolgt werden. Wie bereits ausgeführt (E. 2.4), geht aus der Zusatzbewilligung vom 18. August 1999 bzw. dem dazugehörigen Grundrissplan hervor, dass nur das Schlafen im Stroh bewilligt wurde. Ebenfalls nicht gefolgt werden kann dem Argument des Beschwerdeführers, die Trennwand habe seit jeher und auch im Zeitpunkt der Bauabnahme und der Kontrolle durch das ARV und die Gemeinde bestanden. Die an der Begehung vom 10. November 2021 gemachten Fotos zeigen klar auf, dass die Innentrennwand Keller/Wohnraum neu sein muss und keinerlei Abnützung aufweist. 6. Die Beschwerde ist insoweit teilweise gutzuheissen, als festzustellen ist, dass sich die Innentrennwand Keller/Wohnraum grundsätzlich an der bewilligten Lage befindet und ihr Standort nicht verändert werden muss. Im Übrigen ist die Beschwerde abzuweisen.

17 Urteil V 2022 68 7. Die Kosten im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht trägt die unterliegende Partei (§ 23 Abs. 1 Ziff. 3 VRG). Hat im verwaltungsgerichtlichen Prozess keine Partei ganz obsiegt, sind die Kosten in dem Verhältnis zu teilen, in welchem die Parteien unterlegen sind (§ 23 Abs. 2 VRG). Der Beschwerdeführer unterliegt im vorliegenden Verfahren schätzungsweise mit 9/10. Ihm sind daher 9/10 der Verfahrenskosten von Fr. 2'000.–, somit Fr. 1'800.–, aufzuerlegen und in dieser Höhe mit dem geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen. Fr. 200.– sind dem Beschwerdeführer zurückzuerstatten. Dem Amt für Raum und Verkehr des Kantons Zug sind keine Kosten aufzuerlegen (§ 24 Abs. 1 VRG), ebenso wenig dem Gemeinderat Baar, weil die Voraussetzungen dafür (§ 24 Abs. 2 VRG) nicht erfüllt sind. 8. Im Rechtsmittelverfahren ist der ganz oder teilweise obsiegenden Partei zulasten der unterliegenden Partei eine Parteientschädigung nach Massgabe ihres Obsiegens zuzusprechen (§ 28 Abs. 2 VRG). Das Gericht würde im vorliegenden Fall bei vollständigem Obsiegen des Beschwerdeführers Fr. 2'800.– als angemessene Entschädigung für das Honorar und die notwendigen Barauslagen seiner berufsmässigen Vertreterin erachten. Entsprechend dem Obsiegen des Beschwerdeführers zu 1/10 sind ihm davon Fr. 280.– (inkl. MWST und Barauslagen) zuzusprechen, wobei der Gemeinderat Baar und das Amt für Raum und

Verkehr des Kantons Zug je Fr. 140.– zu übernehmen haben.

E. 5

Der Liegenschaftseigentümer wird explizit darauf hingewiesen, dass der bewilligte Kellerraum weder zu Wohnzwecken zweckentfremdet noch beheizt werden darf.

E. 6

Urteil V 2022 68 D. Der Gemeinderat Baar sowie das ARV reichten am 4. Oktober 2022 bzw. am

E. 10

Urteil V 2022 68 involvierten Behörden gewesen. Das Schreiben vermöge jedoch deutlich aufzuzeigen, dass das ursprüngliche Gesuch (Einbau u.a. DU/WC für Schlafen im Stroh) nicht mehr Gegenstand gewesen sei bzw. mit Zustimmung der Behörden derart abgeändert worden sei, dass es nun um die Bewilligung für eine Einzimmerwohnung mit Bad/WC zu Wohnzwecken gegangen sei. Weiter lässt der Beschwerdeführer ausführen, es sei nicht verwunderlich, dass der Plan den Hinweis "Schlafen im Stroh" enthalten habe, handle es sich doch um den Plan, der am 8. Januar 1999 der Gemeinde eingereicht worden sei, bevor bekannt gewesen sei, dass die anrechenbare Bruttogeschossfläche noch nicht ausgeschöpft worden sei. Anstatt einen gänzlich neuen Plan erstellen zu lassen, sei dieser Plan immer in Absprache mit den Behörden abgeändert worden. Das damalige Amt für Raumplanung habe daran keinen Anstoss genommen, womit das Amt für Raum und Verkehr nun nicht behaupten könne, der Plan hätte lediglich den Einbau eines Bades/WC zum Gegenstand gehabt, wenn ersteres im Schreiben vom 14. Juni 1999 von einer Einzimmerwohnung mit Bad/WC gesprochen habe. Damit sei belegt, dass ursprünglich der Einbau eines Bades/WC unter der Prämisse der Ausschöpfung der anrechenbaren Wohnfläche im Vordergrund gestanden habe, sich das Baugesuch in Kenntnis der veränderten Ausgangslage in ein Baugesuch für eine Einzimmerwohnung mit Bad/WC verändert habe und auch so von den zuständigen Behörden bewilligt worden sei.

E. 11

Urteil V 2022 68 meinwesen und Verfügungsadressaten in Betracht (Tschannen/Müller/Kern, Allgemeines Verwaltungsrecht, 5. Aufl. 2022, Rz. 709).

E. 14

Juni 1999 eine "Einzimmerwohnung mit Bad/WC" erwähnt wurde, verwies das Amt lediglich auf sein vormaliges Schreiben vom 19. März 1999. So führte es aus: "Am 19. März 1999 haben wir Ihnen mitgeteilt, dass gestützt auf den Regierungsratsbeschluss keiner zusätzlichen Wohnnutzung (Einzimmerwohnung mit Bad/WC) im neu erstellten Bauernhaus zugestimmt werden könne, da die landwirtschaftlich begründbare Grösse von 400 m² Wohnfläche im erwähnten Neubau ausgeschöpft wurde. Auch nur ein Bad/WC könne

12 Urteil V 2022 68 deshalb nicht bewilligt werden [...]". Und auch dem Schreiben des ARV vom 19. März 1999 lassen sich keine Hinweise auf eine Änderung des Baugesuchs entnehmen – im Gegenteil wird dort unter anderem ausgeführt, der erfolgte Ausbau werde mit dem Touristik-Programm "Schlafen im Stroh" begründet.

E. 18

Urteil V 2022 68 Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.