

ZG_VERWALTUNGSGERICHT V 2022 75 vom 11. März 2024

ZG Verwaltungsgericht, 2024-03-11, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zg_verwaltungsgericht_V_2022_75

FR: ZG_VERWALTUNGSGERICHT V 2022 75 du 11 mars 2024

IT: ZG_VERWALTUNGSGERICHT V 2022 75 del 11 marzo 2024

Regeste

Verwaltungsrechtl. Kammer — Baubewilligung (Umnutzung Scheune)

Erwägungen

E. 1

Gemeinderat Menzingen

E. 2

Für die teilweise Umnutzung der Scheune Assek.-Nr. C. _____ in einen Hobbyraum mit Werk- statt kann nachträglich keine Zustimmung erteilt werden. Der rechtmässige Zustand (Aufhebung der Nutzung und Entfernen der Werkstatteinrichtung) muss innert vier Monaten nach Rechtskraft dieses Entscheides hergestellt werden. Der Abschluss der Arbeiten ist der Abteilung Bau für die Abnahme zu melden.

E. 2.1

Der Beschwerdeführer rügt in seiner Beschwerdeschrift vom 30. September 2022 eine Verletzung seines Anspruchs auf rechtliches Gehör. Er bemängelt, dass im vorliegenden Fall der Gemeinderat Menzingen seine Stellungnahme vom 15. Juni 2022 zwar erhalten, aber schlicht nicht gehört habe. Ob der Gemeinderat Menzingen die Stellungnahme an die kantonale Baudirektion weitergeleitet habe, sei offen, aber unwahrscheinlich, weil sie im kantonalen Entscheid vom 24. Juni 2022 überhaupt nicht erwähnt worden sei. Die genannte Stellungnahme sei geeignet gewesen, den behördlichen Entscheid über die Erteilung der Baubewilligung zu beeinflussen. Indem die Beschwerdegegnerin mit keinem Wort auf die Stellungnahme vom 15. Juni 2022 eingegangen sei und sich mit dieser überhaupt nicht auseinandergesetzt habe, sei der Anspruch des Beschwerdeführers auf rechtliches Gehör offensichtlich verletzt worden. Dies führe zur Gutheissung der Beschwerde und zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids vom 31. August 2022, ungeachtet der Erfolgsaussichten des Rechtsmittels.

E. 2.2

Gemäss Art. 29 Abs. 2 BV haben die Parteien Anspruch auf rechtliches Gehör. Unter dem Begriff "rechtliches Gehör" versteht man einerseits ein persönlichkeitsbezogenes Verfahrensrecht der beteiligten Parteien, das sie vor der Herabminderung zum blossen Verfahrensobjekt schützt. Andererseits ist es ein Mittel zur Sachaufklärung, dient der optimalen Aufarbeitung der verfahrensrelevanten Entscheidungsgrundlagen und ermöglicht im Rahmen des Verfahrensrechts die Einführung der Sicht der Betroffenen. Inhalt und Umfang des Gehörsanspruchs können nicht abstrakt umschrieben werden, sondern ergeben

E. 2.3

Der Gemeinderat Menzingen erläutert in seiner Vernehmlassung vom 9. November 2022, dass sein Entscheid vom 31. August 2022 Bezug auf die Stellungnahme [vom 15. Juni 2022] des Beschwerdeführers Bezug nehme und zwar unter Bst. E, zweiter Abschnitt. Es heisse dort, dass "falls erforderlich" auf die Baueinsprache bzw. die Stellungnahme eingegangen werde. Damit sei bereits ausgeführt, dass die Stellungnahme sehr

E. 2.4

Vorliegend ging die beschwerdeführerische Stellungnahme vom 15. Juni 2022 am 20. Juni 2022 beim Gemeinderat Menzingen ein. Zwar trifft es zu, dass der kantonale Entscheid vom 24. Juni 2022 die Stellungnahme vom 15. Juni 2022 nicht explizit erwähnt. Dies bedeutet jedoch nicht ohne Weiteres, dass die Stellungnahme nicht gehört wurde. Der Gemeinderat Menzingen schreibt im Entscheid über das Baugesuch vom 31. August 2022 in lit. E. des Sachverhalts, dass der Beschwerdeführer am 15. Juni 2022 eine Stellungnahme einreichen lassen habe und dass auf diese eingegangen werde, falls erforderlich. Die Begründungspflicht stellt einen wesentlichen Bestandteil des Anspruchs auf rechtliches Gehör dar. In diesem Sinn muss die Behörde wenigstens kurz die Überlegungen nennen, von denen sie sich hat leiten lassen und auf welche sich ihr Entscheid stützt. Dies bedeutet indessen nicht, dass sie sich ausdrücklich mit jeder tatbeständlichen Behauptung und jedem rechtlichen Einwand auseinandersetzen muss. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte beschränken (BGE 133 I 270 E. 3.1 mit Hinweisen). Dementsprechend verletzt der Gemeinderat Menzingen den Anspruch auf rechtliches Gehör des Beschwerdeführers nicht, wenn er sich mit dessen Stellungnahme

E. 3

Die Nutzung des Vorplatzes zur dauerhaften Abstellung von zonenfremden Fahrzeugen ist nicht gestattet. Die Wohnmobile sind ebenfalls innert vier Monaten nach Rechtskraft dieses Entscheides dauerhaft vom Vorplatz zu entfernen.

E. 4

Die Einsprache von F. _____ wird gutgeheissen.

3 Urteil V 2022 75

E. 4.1

Nach Art. 22 Abs. 2 lit. a des Raumplanungsgesetzes (RPG; SR 700) haben Bauten und Anlagen dem Zweck der Nutzungszone zu entsprechen. In der Landwirtschaftszone sind Bauten und Anlagen zonenkonform, die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind (Art. 16a Abs. 1 RPG) und wenn sie der bodenabhängigen Bewirtschaftung dienen (Art. 34 Abs. 1 der Raumplanungsverordnung [RPV; SR 700.1]).

E. 4.2

Erfordert die Zweckänderung einer Baute oder Anlage ausserhalb der Bauzonen keine nach Art. 22 Abs. 1 RPG bewilligungspflichtigen Massnahmen, so ist die Bewilligung zu erteilen, wenn (lit. a) dadurch keine neuen Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt entstehen und (lit. b) sie nach keinem anderen Bundeserlass unzulässig ist. Die Ausnahmbewilligung ist unter dem Vorbehalt zu erteilen, dass bei veränderten Verhältnissen neu verfügt wird (Art. 24a RPG). Die Nutzungsänderungen dürfen somit keine nach

Art. 22 Abs. 1 RPG bewilligungspflichtigen baulichen Änderungen bedingen. Kumulativ dürfen auch keine neuen Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt entstehen. Zulässig ist vorab "stilles Lagern" (z.B. Einstellung von Booten, Oldtimern oder Campingwagen in Scheunen/Remisen [Broschüre "Bauen ausserhalb der Bauzonen. Anwendung des Bundesgesetzes über die Raumplanung im Kanton Zug" des Amts für Raum und Verkehr des Kantons Zug, Ausgabe August 2014/rev. Oktober 2015/rev. April 2019/rev.

E. 5

Für die Umnutzung des Erdgeschosses der Scheune (Assek.-Nr. C._____) und des Obergeschosses des Stall- und Remisengebäudes (Assek.-Nr. G._____) in ein "stilles Lager" ist der Abteilung Bau ein entsprechendes Baugesuch einzureichen.

E. 5.1

Der Beschwerdeführer beabsichtigt gemäss Baugesuch vom 21. März 2022, seine in der Landwirtschaftszone liegende Scheune (Assek.-Nr. C._____), welche schon seit dem 31. Dezember 2018 nicht mehr landwirtschaftlich genutzt wird, zu einem Hobbyraum umzunutzen. Im Rahmen des vorinstanzlichen Augenscheins vom 4. Mai 2022 wurde festgestellt, dass dort bereits eine Hobbywerkstatt besteht und ein Teil der Scheune einer Drittperson als Lager für Textil- und Beleuchtungsmuster dient. Zudem waren Futtertröge entfernt und der Boden mit Beton ausgeebnet worden. Der Beschwerdeführer schrieb in seiner Stellungnahme vom 15. Juni 2022 zur Einsprache an die Einwohnergemeinde Menzingen, dass er das bestehende Lager im alten Stall in eine Besenbeiz umwandeln wolle. Der Ausdruck Hobbyraum sei irreführend. Für diese Vorhaben brauche es keine baulichen Massnahmen, ausser die Entfernung der Futtertröge und die Einrichtung einer einfachen Küche für die Besenbeiz. Die Einrichtung einer Küche und die Umnutzung des Stalls zu einer Besenbeiz sind nicht Gegenstand des Baubewilligungs- und somit auch nicht des Beschwerdeverfahrens.

E. 5.2

Ein zentrales Kriterium für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung nach Art. 24a RPG ist, dass die Umnutzung keine baulichen Massnahmen erfordert. Vorliegend wurden bereits die Futtertröge aus der Scheune entfernt, und der Boden wurde mit Beton ausgeebnet. Dies stellt bauliche Massnahmen nach Art. 22 Abs. 1 RPG dar, weshalb die Erteilung einer solchen Ausnahmegewilligung nach Art. 24a RPG schon nach Prüfung dieser Voraussetzung nicht möglich ist. Selbst der Beschwerdeführer räumt ein, dass dieses Kriterium nicht erfüllt ist, erläutert er doch in seiner Stellungnahme vom 15. Juni 2022 und in der Beschwerde vom 30. September 2022, dass es für die Umsetzung seines Vorhabens "kaum" baulicher Massnahmen bedürfe. Unter diesen Umständen kann keine Ausnahme-

E. 6

Urteil V 2022 75 sich aus konkreten tatsächlichen und rechtlichen Gegebenheiten. Das rechtliche Gehör stellt eine Minimalgarantie dar, die durch die jeweiligen Verfahrensrechte umschrieben wird, und die verschiedene Teilgehalte umfasst. Teilgehalte sind der Anspruch auf Orientierung, der Anspruch auf Äusserung, der Anspruch auf Teilnahme am Beweisverfahren und der Anspruch auf Begründung. Diese Teilgehalte konkretisieren das Recht auf wirksame Partizipation der beteiligten Partei im Hinblick auf den Prozess der Entscheidung. Zum Anspruch auf rechtliches Gehör gehört auch das Recht, über den Stand und den Ablauf des Verfahrens informiert zu werden (Steinmann/Schindler/Wyss, St. Galler Kommentar zur schweizerischen Bundesverfassung, 3. Aufl. 2014, Art. 29 BV N 60

ff. mit Hinweis auf BGer 1P.26/2007 vom 4. Juli 2007 E. 3.1). Ein weiterer Teilgehalt des rechtlichen Gehörs ist der Anspruch auf Auseinandersetzung mit den gestellten Anträgen und den relevanten Sachvorbringen. Die Behörde muss die Vorbringen der am Verfahren Beteiligten sorgfältig und ernsthaft prüfen und beim Entscheid berücksichtigen. Dies bedeutet jedoch nicht, dass sie sich mit jeder tatbestandlichen Behauptung, mit jedem rechtlichen Einwand und mit jedem Beweismittel auseinandersetzen muss. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte beschränken (Alain Griffel, in: Kommentar zum VRG des Kantons Zürich, 3. Aufl. 2014, § 8 N 33). Der Grundsatz von Art. 29 Abs. 2 BV stellt eine bundesrechtliche Minimalgarantie dar. Die Kantone sind aber befugt, den Anspruch auf rechtliches Gehör durch eigene Bestimmungen zu erweitern und zu präzisieren. Der Kanton Zug hat im Verwaltungsrechtspflegegesetz entsprechende Regeln erlassen. In den §§ 12–17 VRG sind die Verfahrensvorschriften geregelt, die nicht nur im Verwaltungsverfahren, sondern auch im Verwaltungsbeschwerde- und Verwaltungsgerichtsbeschwerdeverfahren zu beachten sind. Gemäss § 15 Abs. 1 VRG gewährt die Behörde den Parteien das rechtliche Gehör, bevor sie entscheidet. Nach § 12 VRG stellt die Behörde den Sachverhalt von Amtes wegen fest. Sie kann zur Feststellung des Sachverhaltes Parteien und Drittpersonen befragen, Urkunden beziehen, Augenscheine vornehmen und Gutachten einholen.

E. 6.1

Der Gemeinderat Menzingen ordnete in seiner Entscheid vom 31. August 2022 an, dass der rechtmässige Zustand (Aufhebung der Nutzung und Entfernen der Werkstatt-einrichtung) innert vier Monaten nach Rechtskraft dieses Entscheids wiederhergestellt werden müsse.

E. 6.2

Der Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands kommt massgebendes Gewicht für den ordnungsgemässen Vollzug des Raumplanungsrechts zu. Werden illegal errichtete, dem RPG widersprechende Bauten nicht beseitigt, sondern auf unabsehbare Zeit geduldet, so wird der Grundsatz der Trennung von Bau- und Nichtbau- gebiet in Frage gestellt und rechtswidriges Verhalten belohnt. Formell rechtswidrige Bauten, die auch nachträglich nicht legalisiert werden können, müssen daher grundsätzlich beseitigt werden (BGE 136 II 359 E. 6). Der Wiederherstellungsentscheid bedeutet einen Eingriff in das Eigentum des betroffenen Grundeigentümers und ist deshalb gemäss Art. 36 BV nur zulässig, wenn er auf einer gesetzlichen Grundlage beruht, im öffentlichen Interesse liegt, verhältnismässig ist und nicht Treu und Glauben widerspricht. Diese Voraussetzungen sind von Amtes wegen zu prüfen. Nach der allgemeinen Formel des Bundesgerichts kann eine Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands unterbleiben, wenn die Abweichung vom Erlaubten nur unbedeutend ist oder die Wiederherstellung nicht im öffentlichen Interesse liegt, ebenso, wenn die Bauherrschaft in gutem Glauben angenommen hat, die von ihr erstellte Baute oder Anlage oder die ausgeübte Nutzung stehe mit der Baubewilligung im Einklang, und deren Belassung nicht schwerwiegenden öffentlichen Interessen widerspricht (Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 5. Aufl. 2020, Band I, Art. 46 N 9 mit Verweis auf BGE 132 II 21 E. 6; siehe auch

E. 6.3

Die gesetzliche Grundlage für die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes findet sich in § 69 PBG, der bestimmt, dass der Gemeinderat Bauarbeiten einstellen, nachträgliche

Bewilligungsverfahren oder die Beseitigung oder Anpassung von Bauten und Anlagen anordnen kann, wenn a) für die Bauarbeiten keine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt; b) eine nachträgliche Baubewilligung von vornherein ausgeschlossen ist; c) Bauten und Anlagen im unfertigen Zustand verharren oder wegen mangelhaften Unterhalts die Sicherheit von Personen und Sachen gefährden.

E. 6.4

Der Beschwerdeführer hat sämtliche baulichen Anpassungen ohne Baubewilligung vorgenommen. Wie hiervor dargelegt, kommt im Sinne des Grundsatzes der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet der Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands massgebendes Gewicht für den ordnungsgemässen Vollzug des Raumplanungsrechts zu. Das entsprechende öffentliche Interesse ist daher gross. Zudem scheint der Rückbau auch nicht unverhältnismässig, was denn vom Beschwerdeführer auch nicht geltend gemacht wird. Somit ist die Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands innert vier Monaten nach Rechtskraft des Entscheids nicht zu beanstanden. 7.

E. 7

Urteil V 2022 75 wohl gehört worden sei. Dass die Stellungnahme danach nicht auch noch in den Erwägungen ihren Niederschlag gefunden habe, sei dem Umstand geschuldet, dass sie wegen ihres bloss appellatorischen Inhalts zum Entscheid der Gemeinde nichts für den Beschwerdeführer Positives habe beitragen können. Im Gegenteil: die Stellungnahme habe den negativen Entscheid begründet, denn der Beschwerdeführer habe in Ziff. 2.2, zweiter Abschnitt, bestätigen lassen, dass er für die Werkstatt und die Besenbeiz bauliche Veränderungen vorgenommen habe. Damit habe er Art. 24a Abs. 1 RPG zuwidergehandelt. Das ARV bestätigt in seiner Stellungnahme vom 23. November 2022, dass es die Stellungnahme [vom 15. Juni 2022] erhalten habe. Aus dem Anspruch auf Begründung erfolge keine Verpflichtung der Behörde, sich zu allen Rechtsvorbringen der Parteien zu äussern. Den angefochtenen Entscheiden könne zudem ohne Weiteres entnommen werden, von welchen Überlegungen sich die Vorinstanz habe leiten lassen, und der Beschwerdeführer sei – wie die Beschwerdeschrift zeige – ohne Weiteres in der Lage gewesen, seine Beschwerdeschrift einlässlich zu begründen. Schliesslich sei auch der Ermessensspielraum in diesem Fall sehr klein, zumal die Umnutzung eines stillen Lagers in eine Werkstatt, welche von Dritten geführt resp. benützt werde, ausserhalb der Bauzone nicht bewilligungsfähig sei. Bei diesem Ergebnis liege keine Verletzung des rechtlichen Gehörs vor.

E. 7.1

Des Weiteren stellte der Gemeinderat Menzingen fest, dass der Vorplatz der Scheune zur dauerhaften Abstellung von zonenfremden Fahrzeugen genutzt werde und dies nicht gestattet sei. Mit Entscheid vom 31. August 2022 ordnete er an, dass diese Fahrzeuge (er spricht von Wohnmobilen) ebenfalls innert vier Monaten nach Rechtskraft seines Entscheids dauerhaft vom Vorplatz zu entfernen seien. Die Beschwerde vom 30. September 2022 richtet sich auch gegen diesen Teil des Entscheids vom 31. August 2022 (siehe Sachverhalt lit. A. und B.).

E. 7.2

Die Nutzung des an die Scheune angrenzenden Landes als Abstellplatz für Wohnmobile ist nicht zonenkonform nach Art. 16 f. RPG. Ebenso wurde dafür keine Bewil-

E. 8

Urteil V 2022 75 in seinem Entscheid nicht umfassend auseinandergesetzt hat. Wie in E. 2.3 dargelegt, geht der Gemeinderat Menzingen davon aus, dass sich aus der Stellungnahme vom 15. Juni 2022 nichts zu Gunsten des Beschwerdeführers ableiten lässt. Überdies ist der Entscheid des Gemeinderats Menzingen vom 31. August 2022 mit einer Begründung versehen, weshalb er seiner Begründungspflicht nachgekommen ist. Die Behörden haben die Stellungnahme offensichtlich gehört, darauf Bezug genommen und sich damit auseinandergesetzt. Eine andere Gehörsverletzung wird vom Beschwerdeführer nicht geltend gemacht und ist überdies nicht ersichtlich, weshalb keine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör besteht. 3. Es bleibt zu prüfen, ob die Baubewilligung betreffend die Umnutzung der Scheune Assek.-Nr. C. _____ zu Recht nicht erteilt und der Beschwerdeführer richtigerweise angewiesen wurde, die Nutzung der Scheune als Hobbyraum bzw. Werkstatt zu beenden und die Werkstatteinrichtung (sowie Wohnmobile bzw. zonenfremde Fahrzeuge vom Vorplatz) zu entfernen. 4.

E. 9

Urteil V 2022 75 Januar 2020, S. 30]). Die Einrichtung eines Gewerbes mit Arbeitsplätzen ist nicht erlaubt. Alle baulichen Massnahmen, die den Zweck haben, die Räume oder Flächen erst für die beabsichtigte neue Nutzung geeignet zu machen, sind unzulässig (z.B. Einzug eines neuen Betonbodens in einem Stall mit unterschiedlichen Niveaus, Einbau von Toren für den besseren Zugang, Isolation der Gebäudehülle, Brandschutzmassnahmen usw.; Themenblatt A5 "Zweckänderung ohne bauliche Massnahmen" des Amts für Gemeinden und Raumordnung, Abteilung Bauen, des Kantons Bern, Ausgabe Dezember 2021). 5.

E. 10

Urteil V 2022 75 bewilligung nach Art. 24a RPG erteilt werden. Andere Ausnahmbewilligungen nach Art. 24 ff. RPG sind nicht einschlägig und somit nicht vertieft zu prüfen. Zudem entstehen mit der Umnutzung zu einem Hobbyraum mit Werkstatt oder zu Lagerzwecken neue Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt, was ebenfalls die Anwendung von Art. 24a RPG verunmöglicht. Unter Einbezug des kantonalen Gesamtentscheids vom 24. Juni 2022 lehnte der Gemeinderat Menzingen das Gesuch für die teilweise Umnutzung der Scheune Assek.-Nr. C. _____ in einen Hobbyraum mit Werkstatt mit Entscheid vom 31. August 2022 somit zu Recht ab. 6.

E. 11

Urteil V 2022 75 BGer 1C_171/2017 vom 3. Oktober 2017 E. 5.1). Auf die Verhältnismässigkeit kann sich auch ein Bauherr berufen, der nicht gutgläubig gehandelt hat. Er muss aber in Kauf nehmen, dass die Behörden aus grundsätzlichen Erwägungen, namentlich zum Schutz der Rechtsgleichheit und der baulichen Ordnung, dem Interesse an der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands erhöhtes Gewicht beimessen und die dem Bauherrn allenfalls erwachsenden Nachteile nicht oder nur in verringertem Masse berücksichtigen (BGE 132 II 21 E. 6.4).

E. 12

Urteil V 2022 75 ligung eingeholt, zumindest ist eine solche aus den Akten nicht ersichtlich. Damit ist die Nutzung des Landes als Abstellplatz für fremde Wohnmobile oder sonstige nichtlandwirtschaftliche Fahrzeuge widerrechtlich. Für die Möglichkeit der

Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands kann auf die Ausführungen in E. 6.2 f. verwiesen werden. Das öffentliche Interesse der Wiederherstellung ist auch hier gegeben. Ebenso ist es verhältnismässig, die Verschiebung der Fahrzeuge zu verlangen, da dies ohne grossen Aufwand möglich ist. Somit ist auch diese Anordnung nicht zu beanstanden. 8. Zusammenfassend erweist sich die Beschwerde als unbegründet, weshalb sie abzuweisen ist. 9. Gemäss § 23 Abs. 1 Ziff. 3 VRG trägt im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht die unterliegende Partei die Kosten. Die Spruchgebühr wird auf Fr. 2'000.– festgelegt und mit dem vom Beschwerdeführer in gleicher Höhe geleisteten Kostenvorschuss verrechnet. Eine Parteientschädigung ist dem Beschwerdeführer angesichts des Verfahrensausgangs nicht zuzusprechen (§ 28 Abs. 2 VRG).

E. 13

Urteil V 2022 75 Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

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