Kanton Zug

Urteile und Entscheide in Sachen Planungs- und Baurecht

Kanton Zug

Urteile und Entscheide in Sachen Planungs- und Baurecht

Inhalt

37	**2016: Verwaltungsgericht**	5
37.1	Urteil vom 31. Mai 2016 i.S. J. R.	5
37.2	Urteil vom 31. Mai 2016 i.S. R. W.	5
37.3	Urteil vom 20. Juni 2016 i.S. M. G. AG und I. P. S. AG	6
37.4	Urteil vom 27. Juli 2016 i.S. G. J.	6
37.5	Urteil vom 27. Juli 2016 i.S. Wasserwerke Zug AG	7
37.6	Urteil vom 27. Juli 2016 i.S. R. S.	7
37.7	Urteil vom 26. September 2016 i.S. Gemeinde Walchwil	8
37.8	Urteil vom 26. September 2016 i.S. M. W.	8
37.9	Urteil vom 25. Oktober 2016 i.S. J. H.-N.	9
37.10	Urteil vom 25. Oktober 2016 i.S. J. S.	9

37 2016: Verwaltungsgericht

37.1 Urteil vom 31. Mai 2016 i.S. J. R.

Angefochten ist die Verfügung der Baudirektion, mit welcher diese die Anträge des Beschwerdeführers gemäss Einsprache gegen die Umfahrung Cham–Hünenberg (UCH) sowie betreffend den sofortigen Baustopp des vom Gemeinderat bewilligten Parkhauses Rigistrasse in Cham abgewiesen hat.

Das Verwaltungsgericht beurteilt in einem ersten Teil die Frage, ob das verlangte Parkplatzmoratorium Gegenstand des aufgelegten Bauprojekts UCH darstellt und erwägt im Wesentlichen: Aus den Unterlagen ergebe sich, dass mit dem Bauprojekt nur «die Pforten (Lichtsignalanlagen) und das Tempo 30–Regime» verbindlich festgelegt worden seien. Das mit der Einsprache verlangte Parkplatzmoratorium richte sich folglich nicht gegen das aufgelegte Bauprojekt, sondern sei vielmehr Gegenstand eines unabhängigen Drittprojekts der Gemeinde. Die Baudirektion habe die Einsprache in diesem Umfang zu Recht abgewiesen.

In einem zweiten Teil hat das Verwaltungsgericht die Abweisung des Antrags des Beschwerdeführers betreffend einen sofortigen Baustopp für das Parkhaus Rigistrasse in Cham beurteilt. Das Verwaltungsgericht trifft folgende Erwägungen: Der Erlass eines Baustopps sei eine sofort vollstreckbare verwaltungsrechtliche Sanktion, welche eine vorsorgliche Massnahme darstelle. Die Baudirektion sei zuständig für Einsprachen, welche sich auf das Bauprojekt «Umfahrungsstrasse Cham–Hünenberg» beziehen würden. Der Erlass eines Baustopps (vorsorgliche Massnahme), welcher sich auf eine durch den Gemeinderat Cham erteilte Baubewilligung beziehe, falle nicht in die Zuständigkeit der Baudirektion. Die Baudirektion habe fälschlicherweise angenommen, für das Gesuch um einen Baustopp zuständig zu sein. Der Entscheid der Baudirektion werde deshalb in diesem Punkt aufgehoben und aus verfahrensökonomischen Überlegungen nicht an den Gemeinderat zurückgewiesen.

Des Weiteren macht der Beschwerdeführer geltend, dass die Baudirektion den Grundsatz von Treu und Glauben verletzt habe. Der Kanton habe ihm den Eingang der Einsprache bestätigt und eine Einigungsverhandlung in Aussicht gestellt. Das Verwaltungsgericht kommt zum Schluss, dass der Beschwerdeführer die Unrichtigkeit der Zusicherung zu einer Einigungsverhandlung nicht ohne weiteres erkennen konnte. Hingegen habe der Beschwerdeführer keine Dispositionen getroffen, die nicht ohne Nachteil rückgängig gemacht werden könnten, weshalb die Baudirektion den Grundsatz von Treu und Glauben nicht verletzt habe. Die vom Beschwerdeführer gerügte Verletzung des rechtlichen Gehörs hat das Verwaltungsgericht mit der Begründung abgelehnt, dass kein Anspruch bestehe, von der Einsprachebehörde mündlich angehört oder zu einer Einigungsverhandlung vorgeladen zu werden. Des Weiteren sei die Rüge des Beschwerdeführers unbegründet, die Begründung der Baudirektion sei unklar. Die angefochtene Verfügung habe dem Beschwerdeführer die Grundlage für eine ordnungsgemässe Beschwerde geboten, womit die Begründung den gesetzlichen Anforderungen entspreche.

37.2 Urteil vom 31. Mai 2016 i.S. R. W.

Der Beschwerdeführer beantragt die Aufhebung der Baubewilligung. Die Umnutzung eines Wohnhauses zu einer Kindertagesstätte und Primarschule sei mit der Wohnzone nicht vereinbar.

Sofern eine Privatschule einen Unterricht gewährleiste, so das Verwaltungsgericht, der den Anforderungen der öffentlich-rechtlichen Schulen genüge, könne sie bewilligt werden. Das rechtliche Gehör sei deshalb nicht verletzt, wenn der Beschwerdeführer nicht in ein Verfahren um Anerkennung einer Privatschule miteinbezogen werde. Des Weiteren äussert sich das Verwaltungsgericht zum gesetzlich nicht geregelten Begriff des Wohnens. Mit Wohnen und den damit verbundenen Räumen werde jener Ort verstanden, wo das private Leben stattfinde: Rückzug aus dem öffentlichen Leben, Schlafen, Zusammensein mit den vertrautesten Menschen, eigene Haushaltsführung etc. Gemäss Rechtsprechung sei das Betreiben einer Kindertagesstätte als Wohnnutzung oder wohnähnliche Nutzung einzustufen, da die Tätigkeiten der Kinder an jenem Ort (essen, schlafen, spielen etc.) eine Wohnnutzung darstellten. Die Kindertagesstätte in der Wohnzone sei deshalb zonenkonform. Hingegen handle es sich bei der Tätigkeit des Unterrichtens – unabhängig vom pädagogischen Grundkonzept – um einen gesetzlichen

Bildungsauftrag, dem kein Wohncharakter zuzuschreiben sei. Ein Schulbetrieb sei einer Wohnnutzung nicht gleichgestellt und deshalb in einer Wohnzone nicht zonenkonform. Die Umnutzungsbewilligung hätte somit nicht erteilt werden dürfen.

Die Beschwerde wird gutgeheissen.

37.3 Urteil vom 20. Juni 2016 i.S. M. G. AG und I. P. S. AG

Die Beschwerdeführenden beanstanden, dass der Gemeinderat die Baubewilligung für ein Mehrfamilienhaus mit Unterniveaugarage zu Unrecht verweigert hat.

Das Verwaltungsgericht erwägt im Wesentlichen: Die damals gewählte Bauweise der Überbauung, in welcher sich das betreffende Grundstück befinde, weise entscheidende Vorteile für die Umgebung auf, wie dies heute gemäss § 29 Abs. 2 PBG für Arealbebauungen verlangt werde. Die Überbauung, welche auf einem sogenannten Gesamtplan beruhe, sei deshalb als Vorläuferin einer heutigen Arealbebauung zu betrachten. Die heute geltenden Arealbebauungsvorschriften seien für die Beurteilung des Bauvorhabens deshalb wegleitend. Nach den heute geltenden Bestimmungen seien nachträgliche Änderungen von Arealbebauungen möglich. Sofern das Bauvorhaben eine wesentliche Konzeptänderung mit sich bringe, brauche es für dessen Bewilligung jedoch die Zustimmung aller betroffenen Grundeigentümer. Das Hauptmerkmal der vorliegenden Überbauung seien die übergrossen Grenz- und Gebäudeabstände und grosszügigen Grünflächen. Das Bauvorhaben greife offensichtlich erheblich in die bestehende Arealbebauung ein, weshalb für eine solche Konzeptänderung die Zustimmung sämtlicher Eigentümer erforderlich sei. Des Weiteren führt das Verwaltungsgericht aus, dass die Anmerkung öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkungen keine rechtsbegründende, sondern lediglich deklaratorische Wirkung habe. Erwerber eines Grundstücks könnten somit weder auf den wirklichen Bestand eines angemerkten Rechtsverhältnisses vertrauen noch aus dem Fehlen einer Anmerkung auf den Nichtbestand eines anmerkungsfähigen Rechtsverhältnisses schliessen. Dass die Beschränkung der Bebaubarkeit des Grundstücks nicht aus dem Grundbuchauszug hervorgehe, führe somit nicht zu einer Verletzung der Eigentumsrechte der Beschwerdeführenden. Schliesslich weist das Verwaltungsgericht auf den Grundsatz der Einheit der Baubewilligung hin. Dieser besagt, dass ein Baugesuch als Ganzes zu behandeln und somit gesamthaft zu bewilligen oder abzuweisen sei. Eine Ausnahme von diesem Grundsatz sei dann gerechtfertigt, wenn das Gesuch mehrere baulich getrennte Objekte enthalten und keine bauliche Gesamtheit bestehen würde. Dies sei vorliegend jedoch nicht der Fall. Die Baubewilligung sei somit zu Recht verweigert worden.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

37.4 Urteil vom 27. Juli 2016 i.S. G. J.

Der Beschwerdeführer rügt insbesondere die Verletzung des rechtlichen Gehörs und des Gewässerschutzrechts und beantragt die Aufhebung der Baubewilligung.

Das Verwaltungsgericht erwägt im Wesentlichen: Es sei Aufgabe der kantonalen Fachstellen zu prüfen, ob ein Bauvorhaben mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften, für die sie zuständig seien, vereinbar sei. Der Gemeinderat habe keine Kompetenz und Verpflichtung, sich in seinem Entscheid mit diesen Fragen auseinanderzusetzen. Des Weiteren beinhalte das Akteneinsichtsrecht kein Recht auf Aktenzustellung. Vielmehr sei der Beschwerdeführer verpflichtet, aktiv zu werden, wenn er die Akten einsehen wolle. Weil der Beschwerdeführer – trotz Kenntnis von der Existenz des Gewässerschutzkonzepts – es im Beschwerdeverfahren unterlassen habe, Einsicht in das Dokument zu verlangen, sei die vorinstanzliche Verletzung des Akteneinsichtsrechts als geheilt zu betrachten. Das rechtliche Gehör sei folglich nicht mehr verletzt.

In materieller Hinsicht erwägt das Verwaltungsgericht zusammenfassend: Sofern der Gesuchsteller konkret nachweisen könne, dass ein Bauvorhaben die Anforderungen zum Schutz der Gewässer erfülle,

könne die Behörde in der Gewässerschutzzone S2 ausnahmsweise die Erstellung einer Baute gestatten. Des Weiteren habe der Grundeigentümer das Recht, sein Grundstück gemäss den Vorschriften und Regeln der gültigen Bau- und Zonenordnung zu überbauen. Zwar bedeute das blosse Respektieren der Bauvorschriften nicht zwingend, dass sich das Bauvorhaben gut in die Umgebung einordne. Lasse die Bauordnung jedoch eine gewisse Geschosszahl, Gebäudebreite oder Gebäudehöhe zu, dürfe die Baubehörde eine Bewilligung nicht bloss mit der Begründung verweigern, dass eine gute Einordnung nur mit einem Geschoss weniger beziehungsweise mit einem weniger breiten oder hohen Gebäude erreicht werden könne. Zudem könne das Einordnungsgebot nicht bedeuten, dass die Bauherrschaft bei einem Neu- oder Umbau auf die traditionelle Architektur oder die herkömmliche Quartiergestaltung verpflichtet werden könne.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

37.5 Urteil vom 27. Juli 2016 i.S. Wasserwerke Zug AG

Die Beschwerdeführerinnen beantragen, die Konzession an die Elektrizitätswerke der Stadt Zürich (ewz) zur Erstellung von Fernwärmeanlagen auf öffentlichem Grund hätte nicht erteilt werden dürfen. Der abgeschlossene Konzessionsvertrag gehe weit über den Gegenstand der öffentlichen Ausschreibung des Auftrags hinaus und hätte deshalb erneut öffentlich ausgeschrieben werden müssen.

Das Verwaltungsgericht führt aus, dass im Submissionsrecht spezifisch definiert werde, welche behördlichen Akte als Verfügungen gelten würden, gegen die ein Rechtsmittel eingelegt werden könne (Art. 15 Abs. 1bis lit. a-e IVöB). Unter den Voraussetzungen von § 21a Abs. 1 VRG stehe den Rechtssuchenden zudem die Möglichkeit zu, bei Realakten einen anfechtbaren Entscheid zu erwirken. Die von den Beschwerdeführerinnen eingereichte Eingabe trage alle Merkmale eines Gesuchs auf Erlass einer anfechtbaren Verfügung. Der Beschwerdegegner hätte das Gesuch deshalb entsprechend behandeln und einen Entscheid fällen sollen. Das Verwaltungsgericht, an welches der Beschwerdegegner das Gesuch weitergeleitet habe, könne mangels Zuständigkeit nicht darüber befinden. Das Gesuch sei deshalb an den Beschwerdegegner zurückzuweisen und von diesem zu behandeln. Da vorliegend die Frage umstritten sei, ob der Konzessionsvertrag nochmals hätte ausgeschrieben werden müssen, seien die Rechtsschutzvorschriften des kantonalen Submissionsrechts analog anwendbar. Die Frage der Neuausschreibung sei im Rahmen der Gesuchsbehandlung mittels Verfügung zu erledigen. In analoger Anwendung von § 6 Abs. 1 lit. a SubG i.V.m. Art. 15 Abs. 1 IVöB. stünde den Beschwerdeführerinnen dagegen ein direktes Beschwerderecht an das Verwaltungsgericht zu.

Auf das Gesuch wird nicht eingetreten.

37.6 Urteil vom 27. Juli 2016 i.S. R. S.

Der Beschwerdeführer rügt, dass die Verfügung zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes wegen fehlender Ausnützung unverhältnismässig sei, da es sich lediglich um eine geringfügige Abweichung vom Erlaubten handle.

Das Verwaltungsgericht stellt im Wesentlichen fest: Der Einbau des Wohnstudios sei sowohl formell als auch materiell baurechtswidrig. Der Heizungsraum sei trotz notwendiger Baubewilligung ohne eine solche in einen Wohnraum umgebaut worden. Eine nachträgliche Baubewilligung könne nicht erteilt werden, da keine verfügbare Ausnützung mehr vorhanden sei. Eine Ausnahmebewilligung gemäss § 31 V PBG sei nicht möglich, da für Bauvorschriften bezüglich der Baudichte nicht abgewichen werden könne (Abs. 2). Materiell baurechtswidrige Bauten und Anlagen müssten abgebrochen oder geändert werden, sofern ein solcher Wiederherstellungsentscheid die Voraussetzungen für einen Grundrechtseingriff gemäss Art. 36 BV erfülle. Im Rahmen der Verhältnismässigkeit sei insbesondere dann auf die Wiederherstellung zu verzichten, wenn die Abweichung vom gesetzmässigen Zustand geringfügig sei. Geringfügigkeit liege vor, wenn nur um Weniges von der materiellen Vorschrift abgewichen werde und sie der Bauherrschaft keinen oder nur geringen Nutzen bringe. Dies sei bei der Umwandlung eines Heizungsraums in einen Wohnraum

nicht der Fall. Das Verhältnismässigkeitsprinzip schütze primär den gutgläubigen Bauherrn. Wer etwas bauen oder umnutzen wolle, müsse sich um die Zulässigkeit seines Tuns kümmern und sich bei den Behörden nach der Bewilligungspflicht erkundigen. Wer dies unterlasse, handle fahrlässig und könne sich nicht auf den guten Glauben berufen. Das (Nicht)Wissen und das Verhalten seiner Baufirma und seines Anwalts müsse sich der Bauherr anrechnen lassen.

Die Beschwerde wird abgewiesen und der rechtmässige Zustand ist wiederherzustellen.

37.7 Urteil vom 26. September 2016 i.S. Gemeinde Walchwil

Die Beschwerdeführerin ist der Ansicht, dass ihr das Recht zur Verlegung von Erschliessungskostenbeiträgen zu Unrecht mit der Begründung der fehlenden Rechtsgrundlage verwehrt worden sei.

Gemäss Verwaltungsgericht sei eine Strasse nur dann öffentlich, wenn einer der Tatbestände von § 4 Abs. 1 lit. a-c GSW erfüllt sei. Ein rechtskräftiger Erschliessungs-, Baulinien- und Strassenplan führe keineswegs dazu, dass eine Privatstrasse deswegen zu einer öffentlichen Strasse werde. Für eine Privatstrasse sei das gemeindliche Strassenreglement somit keine Grundlage zur Erhebung von Perimeterbeiträgen. Der Perimeterplan der Beschwerdeführerin sei deshalb zu Recht aufgehoben worden. Des Weiteren könne der Vorinstanz nicht vorgeworfen werden, indem sie sich nicht zur Frage der konkreten Verteilung und Bemessung der Perimeterbeiträge geäussert habe, habe sie ihre Kognition nicht voll ausgeschöpft. Weil für die Beitragserhebung eine entsprechende Rechtsgrundlage gefehlt habe, sei die Vorinstanz zu Recht nicht vertieft auf die weiteren Rügen eingegangen. Ausserdem könne sich bei einer neu geschaffenen Rechtsgrundlage der Sachverhalt massgeblich ändern und zu einer Anpassung des Perimeterplans führen. Dies werde wiederum zur Folge haben, dass allen Anstössern das rechtliche Gehör gewährt werden müsse. Der vorinstanzliche Entscheid sei deshalb auch unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Verfahrensökonomie nicht zu beanstanden.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

37.8 Urteil vom 26. September 2016 i.S. M. W.

Der Beschwerdeführer beantragt die Aufhebung der Baubewilligung betreffend den Neubau einer Milchviehscheune aus umweltschutzrechtlichen Gründen. Der vorgesehene Standort führe zu übermässigen Geruchsbelästigungen und müsse deshalb verschoben werden.

Die Frage der Wertminderung der Liegenschaft sei gemäss Verwaltungsgericht privatrechtlicher Natur. Sie sei deshalb nicht durch das Verwaltungsgericht zu beurteilen. Des Weiteren unterliege der gerichtlichen Überprüfung nur die öffentlich-rechtliche Baubewilligung und nicht auch die Frage einer Umnutzung der Scheune. Weil sich der Beschwerdeführer im vorliegenden Verfahren im Rahmen eines zweifachen Schriftenwechsels habe äussern können, gelte eine allfällige Verletzung des rechtlichen Gehörs aufgrund der umfassenden Prüfungsbefugnis des Verwaltungsgerichts als geheilt. In materieller Hinsicht hält das Verwaltungsgericht fest, dass in Landwirtschaftszonen der Mindestabstand zwischen den Ökonomie- und Wohnbauten nicht fixiert sei, sondern im Einzelfall bestimmt werden müsse. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung und FAT-Richtlinie sei die Einhaltung des halben Mindestabstandes ausreichend, um den Schutz vor übermässigen Immissionen zu gewährleisten. Eine kleine Abweichung von der FAT-Richtlinie sei zu tolerieren. In Bezug auf die Standortwahl der landwirtschaftlichen Anlage würden die Interessen an der Schonung der Kulturlandschaft und Erhaltung von schutzwürdigen Ortsbildern gegenüber dem privaten Interesse an der Einschränkung von Geruchsbelästigungen klar überwiegen. Weil das geplante Vorhaben in der Landwirtschaftszone die gesetzlichen Anforderungen erfülle und die Interessenabwägung zu Gunsten der landwirtschaftlichen Baute ausfalle, sei die Baubewilligung zu Recht erteilt worden.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.

37.9 Urteil vom 25. Oktober 2016 i.S. J. H.-N.

Der Beschwerdeführer beantragt die Aufhebung der Baubewilligung und begründet dies im Wesentlichen damit, dass ein Haus der geplanten Überbauung unter umweltschutzrechtlichen Aspekten zu nahe an seinen Landwirtschaftsbetrieb zu stehen komme.

Gemäss Verwaltungsgericht seien die Anforderungen an Antrag und Begründung bei juristischen Laien weniger hoch anzusetzen als bei Rechtsanwälten, von denen klare Anträge und hinreichende Begründungen erwartet werden dürften. Zudem könne auf die Beschwerde insofern nicht eingetreten werden, als Sachverhalte, welche bereits rechtskräftig entschieden worden seien oder nicht in einem rechtlichen Zusammenhang mit dem vorliegenden Verfahren stünden, nicht mehr überprüft werden könnten. In materieller Hinsicht führt das Verwaltungsgericht aus, dass bewohnte Zonen vor Geruchsbelastungen, die von Tierhaltungsanlagen ausgingen, zu schützen seien. Durch die erfolgte Änderung der Zonengrenze sei den FAT-Richtlinien Rechnung getragen und das Wohngebiet vor übermässigen Geruchsimmissionen geschützt worden. Wenn im Zeitpunkt der Ausscheidung der Bauzone die Festlegung der zur Einhaltung der Planungswerte erforderlichen Massnahmen unterblieben seien, könne bei der Beurteilung eines Bauvorhabens nur noch die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte verlangt werden. In lärmschutzrechtlicher Hinsicht seien deshalb vorliegend nur die Immissionsgrenzwerte, nicht aber die Planungswerte einzuhalten. Gemäss dem Baugesuch beigelegten und gesetzeskonformen Lärmgutachten seien die Immissionsgrenzwerte an allen exponierten Stellen eingehalten. Die Vorinstanz habe die Beschwerdegegnerin somit zu Recht angewiesen, die Bewilligung für das geplante Bauvorhaben zu erteilen.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.

37.10 Urteil vom 25. Oktober 2016 i.S. J. S.

Der Beschwerdeführer bestreitet die Baubewilligungspflicht für die Umnutzung und den Einbau einer Gewerbeküche mit Lüftungsanlage in einen bereits bestehenden Gewerbebetrieb.

Das Verwaltungsgericht stellt im Wesentlichen fest, dass das Erstellen, Ändern oder die anderweitige Nutzung einer Baute und Anlage grundsätzlich einer Bewilligung bedürfe; nur bei Geringfügigkeit genüge eine Bauanzeige. Für die Baubewilligungspflicht komme es vor allem auf die räumliche Bedeutung eines Vorhabens insgesamt an. Ein Bewilligungsverfahren sei dann nicht nötig, wenn die vorgesehenen Änderungen – konstruktiver oder betrieblicher Art – eindeutig die öffentlichen Interessen oder jene der Nachbarschaft nicht tangierten. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung sei eine Nutzungsänderung grundsätzlich bewilligungspflichtig, wenn die mit der neuen Nutzung verbundenen Auswirkungen intensiver als die bisherigen seien. Auch reine Änderungen des Betriebskonzepts könnten infolge der Immissionen bewilligungspflichtig sein. Bei Nutzungsänderungen bestehender Bauten werde jedoch erst eine genauere Untersuchung ergeben, ob die Zweckänderung baubewilligungspflichtig sei. Indem der beabsichtigte neue Betrieb zu einer Erhöhung der Gästezahl führe, die Herstellung der Mahlzeiten deutlich geruchsintensiver und das Rauchen im Lokal zulässig werde, handle es sich um eine relevante Umnutzung mit wesentlichen Auswirkungen für die Nachbarschaft. Die Vorinstanz sei deshalb zu Recht von einer Bewilligungspflicht ausgegangen.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

Stichwortverzeichnis

Ouml;ffentliche Strasse, 8

Akteneinsichtsrecht, 6
Anmerkung, 6
Arealbebauung, 6

Baubewilligung, 6
Baubewilligungspflicht, 9
Baubewilligungsverfahren, nachtrauml;glich, 7
Baurechtswidrigkeiten, 7
Begruuml;ndungspflicht, 5, 9

Einordnung, 7

FAT-Richtlinien, 9

Gewauml;sserschutzzone, 7

Immissionsgrenzwert, 9

Kindertagesstauml;tte, 5
Kognition, 8
Konzeptauml;nderung, 6
Konzession, 7

Nutzungsplan, Auml;nderung, 9

Perimeterbeitrag, 8

Realakte, 7
Rechtliches Gehouml;r, 5

Schulbetrieb, 6
Submission, 7

Treu und Glauben, 5

Umnutzung, 8

Verfahrensouml;konomie, 8
Verhauml;ltnismauml;ssigkeit, 7

Wiederherstellung des rechtmauml;ssigen
Zustands, 7
Wohnnutzung, 5

Zustauml;ndigkeit, 5, 7