



**Entscheidung des Kantonsgesichts Basel-Landschaft, Abteilung Verfassungs- und  
Verwaltungsrecht**

**vom 16. März 2016 (810 15 87)**

---

**Raumplanung, Bauwesen**

**Nicht zonenkonforme Vermietung**

**Besetzung** Präsidentin Franziska Preiswerk-Vögtli, Kantonsrichter Niklaus Ruckstuhl, Claude Jeanneret, Jgnaz Jermann, Edgar Schürmann, Gerichtsschreiberin i.V. Alexandra Zumsteg

**Beteiligte** **A.**\_\_\_\_, Beschwerdeführerin, vertreten durch Roman Zeller, Advokat

gegen

**Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft**, 4410 Liestal,  
Beschwerdegegner

**Einwohnergemeinde B.**\_\_\_\_, Beschwerdegegnerin

**Betreff** Nicht zonenkonforme Vermietung der Wohnung in der Gewerbeliegen-  
schaft X.\_\_\_\_strasse 10, B.\_\_\_\_  
(RRB Nr. 433 vom 17. März 2015)

A. Am 17. April 2008 reichte die A.\_\_\_\_ beim Bauinspektorat des Kantons Basel-Land-  
schaft (BIT) ein Baugesuch für eine Abbundhalle mit Geschäftshaus inklusive einer Dachwoh-  
nung (Baugesuch-Nr. 0803/2008) in der Gewerbezone G1 in B.\_\_\_\_ ein.

B. Im Rahmen der Prüfung des Baugesuchs teilte das BIT der Baugesuchstellerin mit Schreiben vom 16. Mai 2008 mit, die Nutzung der vorgesehenen Wohnung sei gemäss § 23 Abs. 5 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 und § 33 des Zonenreglements Siedlung der Gemeinde B.\_\_\_\_ vom 14. Juni 2006 nur in beschränktem Umfang zulässig. Es sei ein zwingender Grund für die Benutzung der Wohnung anzugeben.

C. Mit Schreiben vom 10. Juni 2008 bestätigte der Inhaber der A.\_\_\_\_, dass die Wohnung nur für den Eigenbedarf genutzt werde.

D. Am 4. Juli 2008 erteilte das BIT die Baubewilligung für die Abbundhalle mit Geschäftshaus inklusive Dachwohnung.

E. Am 4. September 2012 informierte ein Mitarbeiter der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung das BIT telefonisch darüber, dass die besagte Dachwohnung an Dritte vermietet werde. Daraufhin orientierte das BIT den Gemeinderat B.\_\_\_\_ (Gemeinderat) mit Schreiben vom 7. September 2012, dass die Vermietung der Wohnung an Dritte nicht zulässig sei und bat die Gemeinde die entsprechenden Vorkehrungen zu treffen, da das BIT den Vollzug der Wohnungsräumung nicht ausüben dürfe.

F. Der Gemeinderat verfügte am 18. Oktober 2012, dass die A.\_\_\_\_ der Mieterschaft bis spätestens per 31. Juli 2013 zu kündigen habe und die Wohnung demgemäss bis dann geräumt werden müsse.

G. Im August 2013 wurde das BIT erneut darüber informiert, dass die besagte Dachwohnung offenbar wieder vermietet werde. Die darauffolgenden Abklärungen ergaben, dass die Wohnung seit dem 1. August 2013 wieder vermietet wurde.

H. Mit Schreiben vom 15. Oktober 2013 orientierte das BIT den Gemeinderat darüber, dass aus dem Mietvertrag kein zwingender Grund ersichtlich sei, welcher eine standortbedingte Wohnnutzung für C.\_\_\_\_ rechtfertige, weshalb wiederum die Räumung veranlasst werden müsse. Daraufhin verfügte der Gemeinderat am 9. April 2014 die Kündigung der Dachwohnung durch die A.\_\_\_\_ bis spätestens am 30. September 2014.

I. Die von der A.\_\_\_\_ dagegen erhobene Beschwerde wurde vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft mit Entscheid vom 17. März 2015 im Sinne der Erwägungen abgewiesen.

J. Am 30. März 2015 erhob die A.\_\_\_\_, vertreten durch Roman Zeller, Advokat in Liestal, Beschwerde beim Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht (Kantonsgericht) mit den Anträgen, der Entscheid des Regierungsrates vom 17. März 2015 sei aufzuheben, unter o/e-Kostenfolge.

K. In ihren Vernehmlassungen vom 3. August 2015 bzw. 4. August 2015 beantragten die Gemeinde B.\_\_\_\_ und der Regierungsrat, vertreten durch die Bau- und Umweltschutzdirektion (BUD), die Abweisung der Beschwerde, unter o/e-Kostenfolge.

Das Kantonsgericht zieht **in Erwägung**:

1.1 Gemäss § 43 Abs. 1 des Gesetzes über die Verfassungs- und Verwaltungsprozessordnung (VPO) vom 16. Dezember 1993 ist gegen Verfügungen und Entscheide des Regierungsrats die verwaltungsgerichtliche Beschwerde beim Kantonsgericht zulässig. Da weder ein Ausschlussstatbestand nach § 44 VPO noch ein spezialgesetzlicher Ausschlussstatbestand vorliegen, ist die Zuständigkeit des Kantonsgerichts zur Beurteilung der Beschwerde gegeben. Der Beschwerdeführer ist vom angefochtenen Entscheid berührt und hat ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung. Da die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen ebenfalls vorliegen, ist auf die Beschwerde einzutreten.

1.2 Mit der verwaltungsgerichtlichen Beschwerde können nach § 45 Abs. 1 lit. a und b VPO Rechtsverletzungen einschliesslich Überschreitung, Unterschreitung oder Missbrauch des Ermessens sowie die unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhalts gerügt werden. Die Beurteilung der Angemessenheit ist dem Kantonsgericht dagegen – abgesehen von hier nicht gegebenen Ausnahmefällen – untersagt (§ 45 Abs. 1 lit. c VPO e contrario).

2.1 Materiell umstritten ist die Nutzung der vom BIT mit Baubewilligung Nr. 0803/2008 vom 4. Juli 2008 (bzw. Nachtragsbewilligung vom 26. Februar 2013) bewilligten Wohnung in einer Abbundhalle mit Geschäftshaus. Die Verfahrensbeteiligten und das BIT gehen einhellig davon aus, dass der Gemeinderat für den Erlass der erstinstanzlichen Verfügung, welche dem angefochtenen Entscheid des Regierungsrats zugrunde liegt, zuständig war. Ob diese Annahme zutreffend ist, ist vorab von Amtes wegen zu klären.

2.2 Die Zuständigkeit für die Erteilung von Baubewilligungen wird von den Kantonen in ihren Planungs- und Baugesetzen geregelt. Gemäss § 118 Abs. 1 RBG ist das Baupolizei- und Baubewilligungswesen Sache des Kantons, sofern der Regierungsrat das Baupolizei- und Baubewilligungswesen nicht an die Gemeinden übertragen hat (vgl. § 118 Abs. 3 RBG). Demnach entscheidet im Kanton Basel-Landschaft grundsätzlich eine kantonale Behörde, gemäss § 21 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 2 der Dienstordnung der BUD vom 11. Juni 2013 das BIT, über die ordentliche Baubewilligung; dies im Unterschied zu den meisten anderen Kantonen, in denen die erstinstanzlich zuständige Stelle eine kommunale Behörde ist. Für Bauten und Anlagen, die dem "kleinen Baubewilligungsverfahren" unterstehen, ist hingegen der Gemeinderat zuständig (§ 118 Abs. 2 RBG i.V.m. § 92 der Verordnung zum raumplanungs- und Baugesetz [RBV] vom 27. Oktober 1998).

2.3 Unbestritten ist, dass das BIT für die Erteilung der ursprünglichen Baubewilligung zuständig war. Gemäss § 137 Abs. 1 RBG verfügt die Baubewilligungsbehörde die Baueinstellung oder nötigenfalls ein Benutzungsverbot unter Androhung der Ungehorsamsstrafe gemäss

Schweizerischem Strafgesetzbuch (Art. 292 des Schweizerischen Strafgesetzbuch [StGB] vom 21. Dezember 1937), sofern mit den Bauarbeiten unberechtigterweise begonnen wird oder Bauten nicht den genehmigten Plänen entsprechend oder entgegen gesetzlichen Vorschriften gebaut oder genutzt werden. Falls eine nachträgliche Baubewilligung nicht erteilt werden kann, wird unter Ansetzung einer angemessenen Frist die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands angeordnet. Zuständig ist die BUD bei Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen und in allen anderen Fällen die Baubewilligungsbehörde (§ 137 Abs. 3 RBG). Auch in Bezug auf die Beseitigung vorschriftswidriger Zustände und Ersatzvornahme sieht das kantonale Recht eine ausschliessliche Zuständigkeit der BUD und der Baubewilligungsbehörde vor (vgl. § 138 RBG). Da die umstrittene Wohnung in der Gewerbezone G1, einer Bauzone im Sinne von § 20 Abs.1 lit. e RBG, liegt, ergibt sich aus den genannten gesetzlichen Bestimmungen, dass für eine allfällige (nachträgliche) Bewilligung einer Änderung der Benützungsort (vgl. zur Bewilligungspflicht derartiger Änderungen: § 120 Abs. 1 lit. b RBG) und für allfällige Massnahmen gegen widerrechtliche Bauten und Anlagen ausschliesslich das BIT als Baubewilligungsbehörde zuständig ist. Indem vorliegend nicht das BIT, sondern der Gemeinderat die erstinstanzliche Verfügung erlassen hat, hat eine in der Sache unzuständige Behörde verfügt, weshalb der angefochtene Entscheid des Regierungsrats (und damit auch die diesem Entscheid zugrunde liegende Verfügung des Gemeinderats) aufzuheben und die Angelegenheit zuständigkeitshalber zur Prüfung allfälliger Massnahmen an das BIT zu überweisen ist. Dies führt zur Gutheissung der Beschwerde.

3. Bei diesem Ausgang des Verfahrens erübrigt es sich, näher auf die von der Beschwerdeführerin erhobenen Rügen gegen die verfügten Massnahmen einzugehen.

4.1 Es bleibt über die Kosten zu befinden. Gemäss § 20 Abs. 1 VPO ist das verwaltungsgerichtliche Verfahren vor dem Kantonsgericht kostenpflichtig. Die Verfahrenskosten umfassen die Gerichtsgebühren sowie die Beweiskosten und werden gemäss § 20 Abs. 3 VPO in der Regel der unterliegenden Partei auferlegt, wobei den kantonalen Behörden keine Verfahrenskosten auferlegt werden. Da die Beschwerdeführerin obsiegt hat, werden für das vorliegende Verfahren keine Kosten erhoben und der geleistete Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 1'400.-- wird der Beschwerdeführerin zurückerstattet.

4.2 Der ganz oder teilweise obsiegenden Partei kann für den Beizug eines Anwalts oder einer Anwältin eine angemessene Parteientschädigung zulasten der Gegenpartei zugesprochen werden (§ 21 Abs. 1 VPO). Gemäss dem Ausgang des Verfahrens ist der Beschwerdeführerin antragsgemäss eine Parteientschädigung zu Lasten des Beschwerdegegners zuzusprechen. Der vom Rechtsvertreter des Beschwerdeführers in seiner Honorarnote geltend gemachte Aufwand von 15.42 Stunden (à Fr. 250.--) sowie die Auslagen in der Höhe von insgesamt Fr. 302.50 sind nicht zu beanstanden. Demzufolge hat der Beschwerdegegner der Beschwerdeführerin eine Parteientschädigung in der Höhe von total Fr. 4'490.10 (inkl. Auslagen und 8% MWST) auszurichten. Hinsichtlich der Kosten des vorinstanzlichen Verfahrens wird die Angelegenheit an den Regierungsrat zurückgewiesen.

Demgemäss wird **e r k a n n t** :

- ://:
1. In Gutheissung der Beschwerde wird der angefochtene Entscheid des Regierungsrats RRB Nr. 433 vom 17. März 2015 aufgehoben und die Sache zur weiteren Behandlung an das Bauinspektorat des Kantons Basel-Landschaft überwiesen.
  2. Die Angelegenheit wird zur Neuverlegung der Kosten des vorinstanzlichen Verfahrens an den Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft zurückgewiesen.
  3. Es werden keine Verfahrenskosten erhoben und der geleistete Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 1'400.-- wird der Beschwerdeführerin zurückerstattet.
  4. Der Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft hat der Beschwerdeführerin eine Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 4'490.10 (inkl. Auslagen und 8% Mehrwertsteuer) zu bezahlen.

Präsidentin

Gerichtsschreiberin i.V.