



VERWALTUNGSGERICHT DES KANTONS ZUG

VERWALTUNGSRECHTLICHE KAMMER

Mitwirkende Richter: Dr. iur. Aldo Elsener, Vorsitz
lic. iur. Jacqueline Iten-Staub, Dr. iur. Matthias Suter
lic. iur. Ivo Klingler und lic. iur. Adrian Willimann
Gerichtsschreiber: lic. iur. Peter Kottmann

U R T E I L vom 25. Oktober 2021 *[rechtskräftig]*
gemäss § 29 der Geschäftsordnung

in Sachen

A. _____
Beschwerdeführer
vertreten durch RA B. _____

gegen

1. Gemeinderat Walchwil
2. Amt für Raum und Verkehr des Kantons Zug
Beschwerdegegner

betreffend

Baubewilligung
(Bauvorhaben ausserhalb Bauzonen)

V 2020 57

A. Mit Verfügung vom 11. Dezember 2017 erteilte der Gemeinderat Walchwil A. _____, Walchwil, die Bewilligung für den Abbruch der Gebäude Assek-Nrn. C. _____ und D. _____ auf dem Grundstück Nr. F. _____ sowie des Gebäudes Assek-Nr. E. _____ auf dem Grundstück Nr. G. _____ und den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit drei Wohnungen sowie eines Ökonomiegebäudes (Mosterei/Brennerei) mit integriertem Carport auf dem Grundstück Nr. F. _____ mit Auflagen und Bedingungen. Der entsprechende Entscheid des Amtes für Raumplanung (heute: Amt für Raum und Verkehr) des Kantons Zug vom 31. Oktober 2017 bildete integrierenden Bestandteil der Baubewilligung des Gemeinderats Walchwil. Das Bauvorhaben befindet sich ausserhalb der Bauzonen sowie in einem Landschaftsschongebiet gemäss kantonalem Richtplan.

Anlässlich der Rohbaukontrolle und der Schlussabnahme vom 22. April 2020 stellte der Gemeinderat Walchwil diverse Anpassungen und Änderungen gegenüber dem ursprünglich bewilligten Projekt fest. In seiner Teilbaubewilligung vom 24. August 2020 erklärte der Gemeinderat Walchwil, dass für die Anpassungen im und am Wohnhaus sowie für das Pultdach des Ökonomiegebäudes gestützt auf den kantonalen Entscheid des Amtes für Raum und Verkehr vom 9. Juli 2020, der gleichzeitig eröffnet werde, die Baubewilligung erteilt werde. Die Auflagen und Bedingungen der Baubewilligung vom 11. Dezember 2017 behielten weiterhin ihre Gültigkeit. Für die restlichen Projektänderungen werde gemäss den Ausführungen des kantonalen Entscheids jedoch keine Baubewilligung erteilt. Für diese nicht bewilligungsfähigen Bauten und Anlagen sei der ursprüngliche Zustand gemäss dem bewilligten Projekt vom 11. Dezember 2017 sowie dem Entscheid des Amtes für Raumplanung vom 31. Oktober 2017 wiederherzustellen. Die bereits erstellten, rechtswidrigen Teile (nachfolgend aufgelistet) seien zurückzubauen oder gemäss den bewilligten Plänen zu erstellen:

- die neue Zufahrt zum Ökonomiegebäude aus Schotter;
- die massiven Abgrabungen beim Sockelgeschoss des Wohnhauses im Westen;
- die Abgrabungen auf der Ostseite des Ökonomiegebäudes;
- das grössere Tor bei der Mosterei;
- die fehlenden Spaliere beim Ökonomiegebäude sind zu ergänzen;
- die Brennerei und die Mosterei müssen wie bewilligt umgesetzt werden;
- die weggefallenen Bäume sind zu ersetzen sowie der Garten gemäss bewilligtem Plan auszuführen;
- der nicht bewilligte Teil des asphaltierten Belags;

- die Steinkorbmauern sind durch Nagelfluhsteine zu ersetzen;
- die Betontreppe ist durch eine Treppe aus Natursteinen zu ersetzen.

Für die Umsetzung dieser Rückbaumassnahmen werde eine Frist von 90 Tagen ab Rechtskraft dieser Verfügung angesetzt. Sollte der Rückbautermin nicht eingehalten werden, werde gestützt auf § 69 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) der Rückbau auf Kosten von A. _____ verfügt (Ersatzvornahme). Eine Strafanzeige werde ausdrücklich vorbehalten.

B. Dagegen liess A. _____ (fortan: Beschwerdeführer) am 23. September 2020 (Datum der Postaufgabe) Verwaltungsgerichtsbeschwerde erheben und folgende Rechtsbegehren stellen:

- "1. Der Entscheid des Amtes für Raum und Verkehr vom 9. Juli 2020 sei aufzuheben.
2. Die Teilbaubewilligung der Gemeinde Walchwil vom 24. August 2020 sei aufzuheben.
3. Es seien sämtliche Projektänderungen gemäss den Plänen Nr. 3.1.1 und 3.3.1 vollumfänglich in einer Baubewilligung zu genehmigen.
4. Eventualiter sei die Angelegenheit zu einem neuen Entscheid an die Beschwerdegegner zurückzuweisen.
5. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdegegner."

sowie folgende prozessuale Anträge einbringen:

- "1. Es sei vor Durchführung eines Schriftenwechsels ein Augenschein zusammen mit den Parteien durchzuführen.
2. Es sei eine Parteibefragung durchzuführen."

Zur Begründung wurde ausgeführt, die Beschwerde richte sich ausschliesslich gegen die Nichtgenehmigung folgender Projektänderungen:

a) Zufahrt zum Ökonomiegebäude aus Schotter

Während der Bauarbeiten sei festgestellt worden, dass das Ökonomiegebäude nicht erschlossen gewesen sei. Im Untergeschoss des Ökonomiegebäudes sei zum einen die Mosterei und zum anderen die Brennerei untergebracht. Eine Zufahrt sei nicht vorgesehen gewesen, sei aber selbstverständlich notwendig: Obst müsse zur Mosterei gebracht werden, Most- und Schnapsbehälter müssten von der Mosterei und der Brennerei

weggeführt werden können. Eine Erschliessung für Fahrzeuge sei somit zwingend. Es werde bestritten, dass "erhebliche Terrainanpassungen" notwendig gewesen seien. Durch den Abriss des alten Wohngebäudes sei das Terrain für die Zufahrt vorgegeben gewesen. Für die Zufahrt selber habe kein Terrain verändert werden müssen. Damit mit den Fahrzeugen Obst zugeführt und abgeführt werden könne, habe zudem die westliche Türe im Ökonomiegebäude verbreitert werden müssen. Der Raum könne zudem als Unterstand für im Winter nicht benötigte landwirtschaftliche Gerätschaften dienen.

b) Westlicher Vorplatz

Entgegen den Ausführungen der Beschwerdegegner hätten nicht "massive Abgrabungen" auf der Westseite des Neubaus stattgefunden. Vielmehr habe sich dort die Grube des ehemaligen Wohnhauses befunden, die zu einer Zufahrt geplant worden sei. Rein optisch möge dadurch das Gebäude höher wirken; diese Wirkung werde aber durch die noch auszuführenden Pflanzarbeiten wieder aufgehoben. Der entstandene Platz solle zudem der Wäschetrocknung dienen; konsequenterweise sei daher das ursprünglich vorgesehene Fenster in eine Fenstertüre abgeändert worden, die direkt in die Waschküche führe. Die Anpassung folge daher rein praktischen Überlegungen.

c) Südansicht des Ökonomiegebäudes

Die Aussenmasse des Ökonomiegebäudes (wie auch des Wohnhauses) entsprächen den ursprünglich genehmigten Plänen. Vergrössert worden sei das Tor zur Mosterei, indessen nicht erheblich, sondern so, dass ein Transportanhänger eingeschoben werden könne.

d) Garten/Bäume

Es sei falsch, dass Garten und Bäume "ersatzlos" weggefallen seien. Die Bäume seien lediglich noch nicht gepflanzt, eine Pflanzung sei zur Pflanzzeit vorgesehen. Zudem würden voraussichtlich mehr als zwei Bäume gepflanzt. Der bestehende Garten habe am ursprünglichen Ort keinen Sinn mehr gemacht, da die Eltern des Beschwerdeführers diesen nicht mehr verwendet hätten. Der Beschwerdeführer habe deshalb den für seinen Hof günstiger gelegenen Garten unterhalb des Stalles deutlich vergrössert, sodass dieser von seinem Wohnhaus aus besser erreichbar sei.

e) Asphaltierung

Die Asphaltierung des Bereiches vor dem Autounterstand (oberes Geschoss des Ökonomiegebäudes) sei schon ursprünglich vorgesehen gewesen. Die Asphaltierung des Platzes vor dem Wohngebäude sei aus praktischen Gründen zur Erleichterung der

Umgebungspflege, insbesondere der Schneeräumung, die im Winter im relevanten Gebiet erheblich sei, erfolgt.

f) Steinkorbmauern, Betontreppe

Anstelle der ursprünglich vorgesehenen Nagelfluhmauer sei eine Mauer aus Steinkörben erstellt worden. Dies entspreche zeitgemässer Gartengestaltung, wie sie im Übrigen auch der Gemeinderat Walchwil im fraglichen Gebiet beim Strassenbau verwende. Die Betontreppe sei lediglich vom Ökonomiegebäude an das Wohnhaus verlegt worden, damit das Erdgeschoss zu Fuss erreicht werden könne. Auch hier seien zur Erleichterung der Pflege, insbesondere der Schneeräumung, Betonquader anstelle der Natursteinblöcke verwendet worden.

Der Beschwerdeführer habe mit dem Wohnhaus ein Holzhaus erstellt, das sich der Landschaft anpasse, im Gegensatz zu einigen gänzlich unpassenden Gebäuden in der näheren Umgebung. In diesem Sinne stelle der Neubau eine Aufwertung dar. Beheizung, Abwasser usw. entsprächen modernster Technologie. Massive Abgrabungen hätten nicht stattgefunden, sondern hätten sich weitgehend aus dem Abriss des alten Gebäudes ergeben. Die Höhenmasse seien genau eingehalten worden. Die Forderung der Beschwerdegegner erscheine als unverhältnismässig.

C. Den von ihm verlangten Kostenvorschuss von Fr. 3'000.– bezahlte der Beschwerdeführer fristgerecht.

D. Am 26. Oktober 2020 teilte der Gemeinderat Walchwil mit, da sich die Beschwerde auf den Entscheid des Amtes für Raum und Verkehr beziehe, verzichte er auf Weiterungen im Sinne einer Vernehmlassung. Die Teilbaubewilligung des Gemeinderats Walchwil sei im Anschluss an den kantonalen Entscheid des Amtes für Raum und Verkehr vom 9. Juli 2020 erlassen worden. Der Gemeinderat verweise auf die Vorakten und halte an seinem Entscheid vollumfänglich fest.

E. In seiner Vernehmlassung vom 3. Dezember 2020 stellte das Amt für Raum und Verkehr folgende Anträge:

- "1. Die Beschwerde sei abzuweisen.
2. Es sei eine Stellungnahme der kantonalen Natur- und Landschaftsschutzkommission einzuholen.

3. Unter Kostenfolge zulasten des Beschwerdeführers."

Zu den einzelnen Beschwerdepunkten führte das Amt für Raum und Verkehr Folgendes aus:

a) Zufahrt zum Ökonomiegebäude aus Schotter

Zum einen habe das Konzept der Bauherrschaft mit dem Abwurf von oben explizit einen anderen Betriebsablauf für die Anlieferung des Obstes verfolgt. Zum anderen hätte seitens Bauherrschaft spätestens im Zusammenhang mit der Anforderung eines Abtransports der Schlempen auf den Mist, auf welche das Amt für Raum und Verkehr die Bauherrschaft aufmerksam gemacht habe, die Frage der Erschliessung nochmals abgeklärt werden können. Es sei jedoch zu keinem Zeitpunkt der Bedarf für eine Zufahrt thematisiert worden. Es sei nicht Aufgabe der Bewilligungsbehörden, dies zu hinterfragen. Vielmehr habe davon ausgegangen werden dürfen, dass der Gesuchsteller die Situation bewusst in der bewilligten Form geplant habe. Dass eine Erschliessung notwendig sei, werde nicht bestritten. Dies rechtfertige jedoch nicht, dass dies in diesem Ausmass und in dieser Gestaltung zu erfolgen habe. Die Erschliessung könne durchaus landschaftsverträglich erfolgen und bedürfe nicht immer einer Befestigung. Die Erschliessung in der vorliegenden Form und Dimension sei in jedem Fall nicht landschaftsverträglich und nach Ansicht des Amts für Raum und Verkehr nachträglich nicht bewilligungsfähig.

Was die Terrainanpassungen angehe, so zeige der bewilligte Umgebungsplan anhand der Höhenkurven eine sorgfältige Wiederherstellung und Modellierung des Geländes um die Neubauten. Die bewilligten Pläne seien denn auch massgebend. Es sei irrelevant, wie sich das Terrain im Zuge der Abriss- und Bauarbeiten präsentiert habe. Das Argument, mit dem Abriss des alten Wohngebäudes sei "das Terrain für die Zufahrt vorgegeben" und auch lediglich die Grube des ehemaligen Wohnhauses zu einer Zufahrt geplant worden, ziele somit ins Leere. Aus landschaftlicher Sicht sei gerade die Terraingestaltung von grosser Bedeutung. Es sei ausserhalb der Bauzone wichtig, dass die Landschaft sanft ans Gebäude heranführe, wie dies auch im bewilligten Plan vorgesehen sei. Die – gegenüber den bewilligten Plänen – massiven Terrainanpassungen seien nach Ansicht des Amts für Raum und Verkehr nicht landschaftsverträglich und entsprechend nicht nachträglich bewilligungsfähig.

b) Westlicher Vorplatz

Auch diese Argumentation könne nicht nachvollzogen werden. Die Umgebung sei gegenüber dem Baugesuch erheblich verändert worden.

c) Südansicht des Ökonomiegebäudes

Es sei nicht einzusehen, warum die Grösse der westlichen Türe nicht bereits im Baugesuchsverfahren abgeklärt worden sei. Dies rechtfertige es nicht, eine Änderung vorzunehmen, die zu einem grösseren Eingriff in die Landschaft führe. Das Tor werde nun – gegenüber den bewilligten Plänen – deutlich grösser. Die in den bewilligten Plänen harmonische, landschaftsverträgliche Gestaltung des Sockelgeschosses mit den beiden gleich grossen Toren sei nicht mehr zu erkennen. Zudem seien grosse Tore deshalb nicht bewilligungsfähig, weil sie als dominantes Fassadenelement in Erscheinung träten. Sie wirkten unruhig.

d) Asphaltierung

Der Beschwerdeführer scheine diesbezüglich offenbar bösgläubig agiert zu haben, zumal er selbst ausführe, dass er dies schon immer so habe realisieren wollen. Es sei nicht einzusehen, weshalb diese Überlegungen nicht in den bewilligten Umgebungsplan eingeflossen seien, so sie denn überhaupt zuträfen. Dem Gesuchsteller sei die Wintersituation bekannt. Im bewilligten Umgebungsplan sei der Hauszugang mit Natursteinplatten befestigt, welche auch als Band um das Gebäude herumführten. Stattdessen seien nun eine Asphaltierung des Vorbereichs vorgenommen und Schotteranstelle von Grünflächen erstellt worden. Dies werde insbesondere mit der Schneeräumung begründet, was nicht nachvollziehbar sei. Zudem würden erheblich mehr Flächen versiegelt, als dies bewilligt worden sei. Der Bedarf für diese zusätzlichen asphaltierten Flächen sei nicht nachgewiesen, und vor allem sei dies auch nicht landschaftsverträglich und entsprechend nach Ansicht des Amts für Raum und Verkehr nicht bewilligungsfähig.

e) Steinkorbmauer, Betontreppe

Es treffe zwar zu, dass Steinkörbe auch andernorts zur Böschungssicherung eingesetzt würden. Nagelfluhmauern seien jedoch in Walchwil ein besonders typisches Element und würden daher bevorzugt verwendet. Es gehe im vorliegenden Fall nicht um eine zeitgemässe Gartengestaltung, sondern um eine landschaftlich gut eingepasste Umgebungsgestaltung notabene innerhalb des Landschaftsschongebiets sowie in der gemeindlichen Landschaftsschutzzone und an exponierter Lage. Im Gegensatz zum bewilligten Projekt liege mit der unbewilligten Projektänderung – wie bereits dargelegt –

gerade keine gut eingepasste Umgebungsgestaltung mehr vor, weshalb auch diese Projektänderungen nach Ansicht des Amtes für Raum und Verkehr nicht nachträglich bewilligt werden könnten. Die Verlegung der Betontreppe wie auch die Verwendung von Betonquadern für die Treppe könnten aus landschaftlicher Sicht nicht akzeptiert werden. Auch diese Projektänderung trage zur Verschlechterung der Gesamtsituation bei und sei nicht bewilligungsfähig.

F. Am 4. März 2020 führte das Gericht unter Anwesenheit der Parteien und einer Delegation der Natur- und Landschaftsschutzkommission des Kantons Zug (NLK) am Standort des Bauprojekts einen Augenschein durch.

G. Mit Schreiben vom 23. März 2021 reichte die NLK ihre vom Gericht erbetene Stellungnahme ein und führte darin Folgendes aus:

Geländeänderungen

Die Frage, ob erhebliche Terrainveränderungen vorgenommen worden seien, sei aus Sicht der NLK klar zu bejahen. Der erfolgte Verlust von landschaftsprägenden Struktur- und Naturelementen sei aus Sicht der Kommission sehr zu bedauern und im vorliegenden Landschaftsschongebiet jedenfalls nicht landschaftsverträglich. Hinsichtlich der Terrainveränderungen liege daher eine schwerwiegende Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vor.

Auf die detaillierten Darlegungen der NLK, auf welche diese ihre Feststellungen abstützt, ist – soweit erforderlich – in den Erwägungen einzugehen.

Carport mit Ökonomieteil im Untergeschoss

Die NLK vertrete die Auffassung, dass die geänderten Tore im Untergeschoss nur eine untergeordnete Verschlechterung gegenüber dem ursprünglichen Projekt bedeuteten, welche aus landschaftlicher Sicht akzeptiert werden könne. Sie seien mit der Funktion der dahinterliegenden Räume begründet und angemessen dimensioniert. Hinsichtlich der Materialisierung und Fassadengestaltung hätte die NLK eher eine Verlängerung der Holzverkleidung bis zur ersten Fuge (Oberkant Zwischendecke) verlangt. Durch die zu kurz geratene Verkleidung wirke das Untergeschoss optisch überhöht, ungewohnt und zu dominant.

Gebäudezwischenraum

Örtlich und natürlich vorkommende Materialien wie Nagelfluh trügen wesentlich zu einer guten landschaftlichen Einpassung und zu einem harmonischen Gesamteindruck bei. Beton (wie für die Treppe verwendet) wirke bei Erschliessungsanlagen im Allgemeinen zu hell und zu auffällig. Er sollte nur zum Einsatz gelangen, wo dies z.B. aus technischen Gründen zwingend notwendig sei. Steinkörbe könnten sich gut in die Umgebung einfügen, wenn lokal vorkommendes Material in einer genügenden Grösse verwendet und sorgfältig in den Korb eingeschichtet werde, um sich der Optik von Trockenmauern anzugleichen. Dies sei hier nicht der Fall. Die Steinkörbe seien mit feinkörnigem Kieselkalk gefüllt. Solches Hartgestein werde bevorzugt zu Eisenbahnschotter verarbeitet. Die hier verbauten Steinkörbe mit dem kleinförmigen Material passten als Begleitelement eher zu Eisenbahn-Schotterkörpern als in den ländlichen Raum von Walchwil. Die vielen unterschiedlichen Materialien, die auf kleinem Raum verbaut worden seien (Treppe, Zugang, Hangsicherung, Stellriemen), trügen ebenfalls nicht zu einem harmonischen Gesamteindruck bei. Die NLK hätte bei einer Baueingabe empfohlen, die Materialisierung im Gebäudezwischenraum in diesem Sinne anzupassen. Angesichts der sehr eingeschränkten Einsehbarkeit könne indes bezüglich des Gebäudezwischenraums nicht von einer schwerwiegenden Beeinträchtigung des Landschaftsbildes gesprochen werden.

Erschliessung des Ökonomiegebäudes, südlicher Vorplatz beim Wohngebäude

Die Familie des Bauherrn bewirtschaftete das umliegende Land seit mehreren Generationen und verfüge damit über für diese Hanglagen geeignete Maschinen und Fahrzeuge. Solche Fahrzeuge könnten Quergefälle bis zu 45 % bewältigen, in der Falllinie gar noch mehr. Aus der Ansicht West des Baueingabeprojekts könne eine Hangneigung von 24 % und im Osten eine solche von 21 % herausgemessen werden. Abgesehen von anderen Erschliessungsmöglichkeiten (z.B. Abwurf, Aufzug) sei die Bauherrschaft damit in der Lage, allfällige Transportfahrten über das Wiesland im natürlichen Gefälle auszuführen. Komme hinzu, dass die Bauherrschaft den Obstbau gemäss ihren Angaben lediglich für den Eigenbedarf betreibe. In der Mosterei und Brennerei würden folglich nur verhältnismässig kleine Mengen an Obst verarbeitet, was sich auch durch die Einrichtung und Ausstattung der beiden Räume manifestiere. Der Bau einer Erschliessungsstrasse erweise sich vor diesem Hintergrund als unnötig und unverhältnismässig. Er sei – in Verbindung mit den erwähnten Geländeänderungen – als schwerwiegende Beeinträchtigung des Landschaftsbildes einzustufen. Für die Kommission wäre entlang der Südfassade des Wohnhauses ein gut fusswegbreiter, begrünter oder mit Trittsteinen besetzter Streifen und vor dem Ökonomiegebäude, wo das natürliche Gelände etwas flacher sei, eine etwas breitere, begrünte Umschlagfläche tolerierbar gewesen. Die am

Augenschein von den Parteien diskutierte Idee, den Vorplatz des Ökonomiegebäudes in eine Schotterrasenfläche umzugestalten, sei aus der Sicht der Kommission noch vertretbar. Dies wegen des dort vergleichsweise flacheren, natürlichen Gefälles und der insgesamt geringeren Schütthöhen. Insbesondere auf dem Strassenabschnitt südlich des Wohnhauses sollten indessen weitergehende Massnahmen angeordnet werden, als Ersatz für den Verlust des Strukturelements und um die schwerwiegende Beeinträchtigung des Landschaftsbildes abzumildern.

Westlicher Vorplatz

Die Schotterfläche zwischen Fassadenflucht und Platzschulter messe rund 140 m², was etwa der Gebäudegrundfläche entspreche. Die Landschaftsverträglichkeit des Platzes sei schon wegen der Flächengrösse zu verneinen. Im Vergleich zur Ausgangslage und zum Projekt, wo die umgebenen Wiesenflächen – der traditionellen Bauweise entsprechend – bis zum Wohnhaus geführt würden, handle es sich um eine erhebliche Verschlechterung. Der – abgesehen vom Einfahrtsbereich – annähernd ebene Vorplatz füge sich nicht in die umgebenden Hangflächen ein und werde als Fremdkörper wahrgenommen. Es würden grundlegende Einordnungsprinzipien ausserhalb der Bauzonen verletzt. Durch die Absenkung (respektive die Nichtwiederherstellung) des ursprünglichen Geländes sei der westliche Gebäudesockel auch im oberen Hangbereich weitgehend einsehbar. Dies sei ungewohnt, da man in Hanglagen eine Dreiecksfläche erwarte. Aus einiger Entfernung erscheine dieser Effekt etwas abgeschwächt, was aber auf die westlich vorgelagerte Vorplatzschüttung zurückzuführen sei. Die Horizontlinie der Vorplatzschüttung hebe sich stark vom hellen Hintergrund des Gebäudesockels ab und korrespondiere nicht mit den steileren Linien ober- und unterhalb des Wohngebäudes. In der Gesamtbilanz sei der westliche Vorplatz als schwerwiegende Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu beurteilen. Es sollten deshalb Massnahmen angeordnet werden, um auf der Westseite einen bewilligungskonformen Zustand des Geländes zu erreichen. Insbesondere sei das Gelände mit dem natürlichen Gefälle sanft ans Gebäude heranzuführen.

Asphaltierte Vorplatzflächen

Hartbeläge und damit auch Asphaltflächen sollten ausserhalb der Bauzonen nur sehr zurückhaltend zum Einsatz gelangen, etwa in den Fahrbereichen. Grundsätzlich sei Asphalt wegen seiner im Vergleich zum Beton dunkleren und damit unauffälligeren Farbe vorzuziehen. Vor diesem Hintergrund sei die Vorplatzfläche beim Carport nicht zu beanstanden. Bei einem späteren Sanierungsbedarf könnte die Betonstrasse beim Wohnhaus allenfalls durch einen Asphaltbelag ersetzt werden. Das abgebrochene

Wohnhaus, welches etwas näher bei der Betonstrasse gestanden habe als die Ersatzbaute, sei durch eine begrünte Fläche von der Erschliessungsanlage abgetrennt gewesen. Im Projekt sei eine solche Zäsur ebenfalls vorgesehen gewesen. Diese Grünfläche fehle jetzt, was der landschaftlichen Einpassung abträglich sei. Der in einem Asphaltband vom Carport weitergeführte Hartbelag scheine das Haus förmlich zu bedrängen. Verstärkt werde dieser Eindruck durch die hellen Stellriemen, welche farblich weder auf die Hausfassade noch auf die Asphaltfläche abgestimmt seien. Ein Grünstreifen wäre die bessere Alternative gewesen. Auch die Schneeräumung oder die Strassenentwässerung wären keine Hindernisse für eine solche Gestaltung. Die jetzt vor der Sickerpackung beim Wohnhaus verwendeten Stellriemen hätten näher bei der Strasse platziert werden können. Auch in diesem Punkt liegt eine landschaftliche Beeinträchtigung vor. Mit dem Einbau eines Grünstreifens zwischen dem Haus und der Betonstrasse liesse sich – mit verhältnismässigem Aufwand – eine spürbare Verbesserung erzielen.

H. Der Beschwerdeführer liess am 17. Mai 2021 zur Stellungnahme der NLK wie folgt Stellung nehmen:

Geländeveränderungen

Eine "schwerwiegende Beeinträchtigung des Landschaftsbildes" werde zurückgewiesen. Gegenüber der Situation vor dem Neubau seien nur unwesentliche Terrainveränderungen vorgenommen worden. Immerhin sei nicht ein allfälliger, nicht bekannter Zustand von vor der Erstellung des alten Wohnhauses wiederhergestellt worden.

Carport mit Ökonomieteil

Es werde begrüsst, dass die Kommission die Tore im Untergeschoss so akzeptiere, ja als "angemessen dimensioniert" bezeichne. Die Fassade selbst werde durch die Spalierbepflanzung weiter optisch verschwinden und in die Umgebung eingepasst.

Erschliessung des Ökonomiegebäudes, südlicher Vorplatz

Eine Schotterrasenfläche vor dem Ökonomiegebäude sei umsetzbar. Dies scheine auch für den Erschliessungsweg vor dem Wohngebäude eine verhältnismässige Lösung zu sein, die das Erschliessungsbedürfnis, das Bedürfnis der Bewohner nach begehbarem Aussenraum und eine Einpassung in das Landschaftsbild durch optische Einfügung in das Wiesland ideal miteinander verbinde.

Westlicher Vorplatz

Die Ausführung der Kommission sei offensichtlich überzeichnet. Der Vorplatz sei offensichtlich kleiner als die Gebäudegrundfläche. Es sei nicht zulässig, die gesamte Umgebungsfläche einzurechnen; massgebend sei hier der westliche Vorplatz. Wie die Kommission richtig feststelle, erscheine der Effekt der Einsehbarkeit und der (angeblich) fehlenden Hangeinbettung "aus einiger Entfernung etwas abgeschwächt". Es bestehe aber optisch keine fehlende Hangeinbettung aus der Distanz, aus der man eine Landschaft betrachte. Zudem seien mittlerweile entlang der Westgrenze des Vorplatzes (Obst-)Bäume gepflanzt worden, die die Einsicht von Westen wie auch von Norden und Osten her stark brechen würden. Eine "starke Beeinträchtigung" des Landschaftsbildes sei für den Beschwerdeführer daher zum einen nicht gegeben, und zum anderen seien optische Korrekturen – und nur darum gehe es bei der Beurteilung eines Landschaftsbildes – durch geeignete Bepflanzung machbar und vorgesehen; denkbar sei zudem eine Begrünung des Schotterplatzes und die Pflanzung von Wildhecken entlang der Hausmauer oder entlang des Platzes. So sei eine optische Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nicht mehr feststellbar. Gerade beim Vorplatz gehe es im Übrigen um Interessenabwägung und Verhältnismässigkeit: Der Beschwerdeführer möchte für die Bewohnerinnen und Bewohner die übliche Möglichkeit bieten, draussen Wäsche aufhängen und zusammensitzen zu können. Dies sei in geneigtem Gelände nicht oder nur sehr erschwert möglich. Das private Interesse der Bewohnerinnen und Bewohner erscheine hier überwiegend, da eine optische Kaschierung der Fläche durch Bepflanzung ohne weiteres möglich sei. Eine "Heranführung des Geländes an das Gebäude" hingegen sei zur Erreichung einer "optischen Einbettung" unverhältnismässig, weil unnötig.

Asphaltierte Vorplatzfläche

Auch diesbezüglich sei eine Interessenabwägung vorzunehmen, da die optische Beeinträchtigung gering erscheine. Zudem seien bei der Planung und Bewilligung Besucherparkplätze vergessen gegangen; da das Haus mit öffentlichem Verkehr nicht erreichbar sei, seien Besucherparkplätze notwendig und von der gemeindlichen Bauordnung (§ 38) vorgeschrieben.

Im Übrigen beantrage der Beschwerdeführer die Durchführung einer Referentenaudienz. Gerade unter dem Aspekt der Verhältnismässigkeit und vor dem Hintergrund der unterschiedlichen Beurteilungen von Kommission und Bewilligungsbehörde erscheine es als zweckmässig zu prüfen, ob eine sinnvolle Lösung im Rahmen einer Referentenaudienz möglich sei.

I. Weitere Eingaben erfolgten nicht.

Das Verwaltungsgericht erwägt:

1. Gemäss § 61 Abs. 1 Ziff. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG, BGS 162.1) ist gegen Verwaltungsentscheide unterer kantonalen Verwaltungsbehörden 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. Angefochten ist in erster Linie die Teilbaubewilligung des Gemeinderats Walchwil vom 24. August 2020, die an sich innert 20 Tagen mit Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat angefochten werden kann (§§ 39 ff. VRG). Bestandteil der Baubewilligung ist aber auch der Entscheid des Amts für Raum und Verkehr vom 9. Juli 2020. Dieser Entscheid erging in Anwendung des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) sowie der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) und somit in Anwendung von Bundesrecht. Dieser Entscheid kann daher gemäss § 61 Abs. 1 Ziff. 1 VRG direkt beim Verwaltungsgericht angefochten werden. Zu beachten ist nun die Regelung von § 67 Abs. 2 lit. b des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG; BGS 721.11), gemäss der auch Beschwerden gegen Entscheide des Gemeinderates über Baugesuche und Baueinsprachen als Verwaltungsgerichtsbeschwerden zu behandeln sind, wenn in derselben Sache ein kantonaler Entscheid vom Verwaltungsgericht zu beurteilen ist. Dies ist vorliegend der Fall. Der Beschwerdeführer ist als Adressat des angefochtenen Entscheides offensichtlich zur Beschwerdeführung legitimiert (§ 62 VRG). Die Beschwerde wurde fristgerecht eingereicht und entspricht den übrigen formellen Anforderungen, weshalb sie zu prüfen ist.

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

2.

2.1 Gemäss dem kantonalen Richtplan liegt das Grundstück Nr. F. _____ ausserhalb der Bauzonen, im Landwirtschafts- sowie im Landschaftsschongebiet. Auch gemäss dem Zonenplan der Gemeinde Walchwil liegt es in der Landwirtschafts- und

Landschaftsschutzzone. Die Landschaftsschongebiete stellen die Erhaltung der wertvollen Landschaften sicher. Die land- und forstwirtschaftliche Nutzung sowie die der Landschaft angepasste Erholung sind gewährleistet. Sie nehmen Rücksicht auf die Besonderheiten der Landschaft. Kanton und Gemeinden achten bei der Bewilligung von Bauten und Anlagen auf die landschaftliche Eingliederung. Dabei braucht es im Einzelfall eine Interessenabwägung zwischen den landwirtschaftlichen Anliegen und den Ansprüchen der anderen Nutzungsinteressen, insbesondere der Landwirtschaft (Richtplangentext, Kapitel L 7.1.1 und L 7.1.3; BGS 711.31).

2.2 Das Vorhaben wurde unter Anwendung von Art. 24c RPG bewilligt. Gemäss Art. 24c Abs. 1 RPG werden bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, die nicht mehr zonenkonform sind, in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt. Solche Bauten und Anlagen können mit Bewilligung der zuständigen Behörde erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie rechtmässig erstellt oder geändert worden sind (Abs. 2). Dies gilt auch für landwirtschaftliche Wohnbauten sowie angebaute Ökonomiegebäude, die rechtmässig erstellt oder geändert worden sind, bevor das betreffende Grundstück Bestandteil des Nichtbaugebietes im Sinne des Bundesrechts wurde. Der Bundesrat erlässt Vorschriften, um negative Auswirkungen auf die Landwirtschaft zu vermeiden (Abs. 3). Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild müssen für eine energetische Sanierung nötig oder darauf ausgerichtet sein, die Einpassung in die Landschaft zu verbessern (Abs. 4). In jedem Fall bleibt die Vereinbarkeit mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vorbehalten (Abs. 5).

2.3 Für Bewilligungen nach Art. 24c RPG wird vorausgesetzt, dass die Identität bzw. die Wesensgleichheit mit dem Ausgangszustand gewahrt bleibt. Gemäss Art. 42 Abs. 1 RPV gilt eine Änderung altrechtlicher Bauten und Anlagen als teilweise und ihre Erweiterung als massvoll, wenn die Identität der Baute oder Anlage einschliesslich ihrer Umgebung in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibt. Verbesserungen gestalterischer Art sind zulässig. Massgeblicher Vergleichszustand für die Beurteilung der Identität ist der Zustand, in dem sich die Baute oder Anlage im Zeitpunkt der Zuweisung zum Nichtbaugebiet befand (Abs. 2). Ob die Identität der Baute oder Anlage im Wesentlichen gewahrt bleibt, ist unter Würdigung der gesamten Umstände zu beurteilen (Abs. 3).

2.4 Gemäss S. 12 des Leitfadens Gestaltung von Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone der Baudirektion des Kantons Zug, 2016, zeichnet sich eine ortsbezogene, gute

Planung durch möglichst geringe Geländeänderungen aus: Möglichst wenige Abgrabungen, Mauern und Aufschüttungen. Der natürliche Geländeverlauf soll so weit als möglich erhalten bleiben. Im Idealfall stehen neue Bauten so da, als hätten sie schon immer da gestanden. Die NLK verlangt denn auch regelmässig in den von ihr zu beurteilenden Projekten, dass die Bauten einen klaren Bezug zur örtlichen Bautradition aufweisen und Terrainveränderungen sowie Erschliessungsflächen möglichst minimal gehalten werden. Der traditionellen Bauweise entsprechend ist gemäss der NLK das umgebende Wiesland möglichst mit den natürlichen Neigungsverhältnissen bis zu den Bauten zu führen. An exponierten Lagen innerhalb des Landschaftsschongebiets sowie innerhalb der gemeindlichen Landschaftsschutzzone wie vorliegend sind Bauten und Anlagen so zu gestalten, dass sie zusammen mit der Umgebung und der Landschaft eine gute Gesamtwirkung erzielen.

3.

3.1 Grundsätzlich ist festzustellen, dass der Beschwerdeführer in mehreren Punkten vom ursprünglich bewilligten Projekt abgewichen ist, obwohl sowohl die Baubewilligung des Gemeinderats Walchwil vom 11. Dezember 2017 (Bf-Beil. 4) als auch der kantonale Entscheid vom 31. Oktober 2017 (GR-Beil. B13) die Aussage enthielten, die Baubewilligung sei für den Gesuchsteller und dessen Rechtsnachfolger vollumfänglich verbindlich bzw. die Gesuchsunterlagen seien massgebend und jede Nutzungs- oder bauliche Änderung bedürfe einer Bewilligung. Nachfolgend ist zu prüfen, ob die Behörden in weiteren Bereichen, als sie dies mit der Teilbaubewilligung vom 24. August 2020 bereits getan haben, dem Beschwerdeführer die nachträgliche Baubewilligung für von ihm entgegen den ursprünglichen Bauplänen vorgenommenen Änderungen hätten erteilen müssen bzw., falls dies zu verneinen ist, welche Bauteile entsprechend den bewilligten Bauplänen rückgebaut bzw. (wieder-)hergestellt werden müssen.

3.2 Bauten und Anlagen oder Teile von solchen, die baupolizeiwidrig sind, müssen grundsätzlich abgebrochen oder geändert werden. Ein Ermessen, ob die zuständige Behörde tätig werden oder ob sie die Sache auf sich beruhen lassen soll, besteht grundsätzlich nicht. Beim Entscheid über die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands ist – wie bei allen Verwaltungshandlungen – stets das Verhältnismässigkeitsprinzip im Sinne von Art. 5 Abs. 2 BV zu beachten; insbesondere muss der mit dem Wiederherstellungsbefehl verbundene staatliche Eingriff in die Rechtstellung des Privaten in einem vernünftigen Verhältnis zum öffentlichen Interesse an der angestrebten Rechtsdurchsetzung stehen. Dieser Grundsatz ist in jedem Fall zu

prüfen und namentlich auch dann zu berücksichtigen, wenn der Bauherr die widerrechtliche Baute bösgläubig erstellt hat. Dieser muss aber in Kauf nehmen, dass die Behörden aus grundsätzlichen Überlegungen, nämlich zum Schutz der Rechtsgleichheit und der baurechtlichen Ordnung, dem Interesse an der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands erhöhtes Gewicht beimessen und die dem Bauherrn erwachsenen Nachteile nicht oder nur in verringertem Masse berücksichtigen. Ein Abbruchbefehl ist nach ständiger Rechtsprechung dann unverhältnismässig, wenn die Abweichung vom gesetzmässigen Zustand gering ist und die berührten allgemeinen Interessen den Schaden, der dem Eigentümer durch den Abbruch entstünde, nicht zu rechtfertigen vermögen. Geringfügig ist eine Abweichung, wenn nur um Weniges von der materiellen Vorschrift abgewichen wird und sie der Bauherrschaft keinen oder nur einen geringen Nutzen bringt. Entscheidend sind diesbezüglich freilich auch präjudizielle Aspekte. Weicht eine Baute oder Anlage jedoch erheblich von materiellen Bauvorschriften ab, so können grundsätzlich einzig Gründe des Vertrauensschutzes zu einem Verzicht auf die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands führen. Solche Gründe liegen dann vor, wenn die Bauherrschaft gutgläubig angenommen hat, sie sei zur Bauausführung ermächtigt, und wenn der Beibehaltung des ungesetzlichen Zustands nicht schwerwiegende öffentliche Interessen entgegenstehen (Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. Aufl. 2019, S. 618 f. mit Hinweisen).

3.3 Bei der Frage, ob eine Abweichung geringfügig ist, darf nicht nur auf das objektive Mass der Abweichung abgestellt werden, sondern es ist in der Regel das wirtschaftliche Interesse des Bauherrn in die Beurteilung miteinzubeziehen. Geringfügig sind Abweichungen, die einerseits objektiv gesehen nur um Weniges von der materiellen Vorschrift abweichen und andererseits dem Bauherrn keinen oder nur einen geringfügigen Nutzen bringen. Hat ein Bauherr hingegen ein wirtschaftliches Interesse an der Rechtsverletzung, ist die Geringfügigkeit eher zu verneinen, als wenn er keinen Vorteil daraus zieht. Die Erstellung einer Küche und weiterer Wohnräume beziehungsweise einer ganzen Wohnung kann nicht mehr darunterfallen, wenn daraus noch ein Gewinn erzielt wird. Nach der Praxis stellte denn auch etwa der Verstoß gegen eine Vorschrift, welche für Dächer Ziegel in herkömmlicher Form und Farbe verlangt, keine untergeordnete Regelabweichung dar (Fritzsche et al., a.a.O., S. 620).

3.4 Das Verhältnismässigkeitsprinzip schützt primär den gutgläubigen Gesuchsteller beziehungsweise Bauherrn. Nach der Rechtsprechung kann sich aber auch ein Bauherr, der sich nicht in gutem, sondern in "bösem" Glauben befindet, gegenüber einem

Abbruchbefehl auf den Verhältnismässigkeitsgrundsatz berufen. Der böse Glaube bezieht sich nicht nur auf die materielle, sondern auch auf die formelle Rechtswidrigkeit. Bösgläubig handelt demnach, wer vorsätzlich oder fahrlässig ohne Baubewilligung oder in Abweichung einer solchen baut. Der Bösgläubige muss in Kauf nehmen, dass die Behörden aus grundsätzlichen Erwägungen – namentlich zum Schutz der Rechtsgleichheit und der baurechtlichen Ordnung – dem Interesse an der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands erhöhtes Gewicht beimessen (Fritzsche et al., a.a.O., S. 621).

4. Dem Beschwerdeführer kann im vorliegenden Fall keine Gutgläubigkeit zugestanden werden. Eine solche macht der Beschwerdeführer im Übrigen auch gar nicht geltend. Vielmehr ist davon auszugehen, dass er um die Rechtswidrigkeit der von ihm gegenüber den bewilligten Baugesuchsunterlagen vorgenommenen Anpassungen und Änderungen wusste. Er macht jedoch Geringfügigkeit der Anpassungen und Änderungen bzw. praktische Gründe dafür geltend und erachtet die Forderungen der Beschwerdegegner betreffend Rückbau der bemängelten Bauten und Anlagen bzw. Wiederherstellung des bewilligten Zustands gemäss erstem Baugesuch als unverhältnismässig. Vor dem Hintergrund des in E. 3 Ausgeführten ist dazu Folgendes zu erwägen:

4.1 Geländeänderungen

4.1.1 Gemäss den unwidersprochen gebliebenen Darlegungen der NLK in ihrer Stellungnahme vom 23. März 2021 wurden folgende Geländeänderungen vorgenommen: Auf der Westseite des Wohngebäudes verlaufe das heutige Gelände in einem näherungsweise trapezförmigen Bereich zwischen der Höhenkurve 631,00 und der Steinkorbmauer bis zu maximal 1,4 m (Schnittpunkt Hausfassade/Steinkorbmauer) tiefer als in den Höhenkurven dargestellt. Ob und in welchem Ausmass das Gelände in diesem Bereich aktiv abgetragen worden sei, könne aus den hier beigezogenen Unterlagen nicht verifiziert werden, weil sich an dieser Stelle das alte Wohnhaus befunden habe. Abgetragen worden sei das natürlich gewachsene Terrain jedenfalls südlich des neuen Ökonomiegebäudes, allerdings auf einer verhältnismässig kleinen dreieckförmigen Fläche und maximal etwa um 0,5 m bei der südöstlichen Gebäudeecke. Die übrigen Schotterflächen seien über dem gewachsenen Terrain angelegt worden. Vom Schnittpunkt westlicher Vorplatzrand/Betonstrasse gewinne der Vorplatz – relativ zum gewachsenen Terrain – stetig an Höhe und erreiche nach knapp 10 m eine Kote von 1,2 m über Terrain.

Diese Schütthöhe werde bis zur Verlängerung der südlichen Gebäudeflucht im Westen beibehalten, um dann in der Verlängerung der westlichen Fassadenflucht im Süden bis auf 1,4 m anzuwachsen. Zentral vor der Südfassade habe sich ein kleiner Geländerücken befunden, wo sich die Schütthöhe auf etwa 0,6 m vermindere, um bis zur Verlängerung der östlichen Gebäudeflucht wiederum bis auf 1,9 m anzuwachsen. Anschliessend nehme die Schütthöhe kontinuierlich auf 1,2 m ab (Schnittpunkt mit der südlichen Fassadenflucht im Osten) und dann bis auf 0,4 m am Vorplatzrand auf der Höhe der Brennereitüre. Südlich des neuen Wohnhauses werde mit der Höhenlinie 630,00 ein verhältnismässig sanft abfallender Bereich begrenzt, welcher zentral vor dem Gebäude in einen markanten Spitz auslaufe (Geländerücken). Danach gehe das Gelände in einen felsigen oder zumindest steindurchwachsenen Bereich über, der bis auf die Höhenlinie 627,50 sehr steil abfalle. Diese auffällige Geländeform sei nicht mehr zu erkennen. Sie sei total überformt und in einen Bereich umgestaltet worden, der maschinell bewirtschaftet werden könne (Bild 10 der NLK-Beil. 2).

4.1.2 Wie diese Geländeänderungen zu beurteilen sind, wird weiter unten zu erwägen sein, insbesondere bei der Beurteilung der Zufahrt zum Ökonomiegebäude und des westlichen Vorplatzes.

4.2 Zufahrt zum Ökonomiegebäude aus Schotter

4.2.1 Gemäss den bewilligten Bauplänen (GR-Beil. B6 und B8) war vorgesehen, dass das Wiesland rund um das Wohnhaus bis zu einem Natursteinband (mit einer Breite von 0,6 m) heranreicht. Im Norden des Wohnhauses war zudem ein 1,1 m breiter Natursteinzugang durch die Grünfläche zur Haustüre geplant. Im Süden und Osten des Ökonomiegebäudes sollte die Grünfläche bis ganz zu dessen Fassaden heranreichen. Geländeänderungen sind in den ursprünglichen Plänen keine eingetragen.

4.2.2 Anlässlich der Schlussabnahme stellte die Gemeinde Terrainveränderungen und Geländeabtragungen fest. Von der vom Wohnhaus Richtung Westen wegführenden Betonstrasse her war südlich rund um das Wohnhaus herum bis zum östlichen Ende des Ökonomiegebäudes eine fast horizontale Fläche bzw. ein Weg aus Schotter mit einer Breite zwischen ca. 3 und ca. 5 m erstellt worden (siehe Projektänderungsplan, GR-Beil. B7, sowie von der Gemeinde angepasster Umgebungsplan, GR-Beil. B1.5). (Vor dem Augenschein vom 4. März 2021 war diese Schotterfläche an ihrem südlichen Rand auf einer Breite von rund 1 m neu mit Erdmaterial belegt worden.) Weiter war die auf den

ursprünglichen Plänen eingezeichnete, von Norden bis Süden abfallende Grasfläche auf der Westseite des Wohnhauses bis zur Westfassade des Gebäudes sowie bis zur Steinkorbmauer als ebene Schotterfläche ausgestaltet worden. Die zu diesen Zwecken vorgenommenen Geländeänderungen können den Ausführungen der NLK in E. 4.1.1 entnommen werden. Durch die Erstellung der Schotterflächen bzw. -wege können ein ursprünglich vorgesehener Hochstammbaum auf der Westseite des Wohnhauses und ein Hochstammbaum vor dem westlichen Teil des Ökonomiegebäudes nicht gepflanzt werden. Der bisherige Garten fiel vollständig weg.

4.2.3 Der Beschwerdeführer bringt vor, während der Bauarbeiten sei festgestellt worden, dass das Ökonomiegebäude nicht erschlossen gewesen sei. Im Untergeschoss des Ökonomiegebäudes sei zum einen die Mosterei und zum anderen die Brennerei untergebracht. Eine Zufahrt sei nicht vorgesehen gewesen, sei aber selbstverständlich notwendig: Obst müsse zur Mosterei gebracht werden, Most- und Schnapsbehälter müssten von der Mosterei und der Brennerei weggeführt werden können. Eine Erschliessung für Fahrzeuge sei somit zwingend. Es werde bestritten, dass "erhebliche Terrainanpassungen" notwendig gewesen seien. Durch den Abriss des alten Wohngebäudes sei das Terrain für die Zufahrt vorgegeben gewesen. Für die Zufahrt selber habe kein Terrain verändert werden müssen.

4.2.4 Das Gericht schliesst sich der Ansicht des Amts für Raum und Verkehr an, dass das ursprünglich geplante Bauprojekt hervorragend in die Landschaft integriert war. Gemäss den bewilligten Plänen waren die Gebäude sorgfältig ins Gelände eingepasst und von Grünflächen, einem bestehenden Garten und Obstbäumen umgeben. Die Landschaft wurde sanft an die Gebäude herangeführt, wie das schon bei der früheren Liegenschaft der Fall war. Ebenfalls ist – entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers – zu konstatieren, dass mit der neuen Zufahrt zum Ökonomiegebäude aus Schotter, welche um das ganze Wohnhaus herumführt, erhebliche Terrainanpassungen verbunden waren.

Das Gericht teilt zudem die Auffassung der Vorinstanzen und der NLK, dass die vom Beschwerdeführer erstellte Zufahrt zum Ökonomiegebäude – zusammen mit den vorgenommenen Geländeänderungen – eine schwerwiegende Beeinträchtigung des Landschaftsbildes darstellt bzw. mit der vorliegend besonders geschützten Landschaft nicht verträglich ist. Die durch Aufschüttungen und Abgrabungen annähernd horizontal entstandene Schotterfläche rund um das Wohnhaus, zwischen den beiden Gebäuden sowie vor dem Ökonomiegebäude stellt mit ihrer grossen Breite einen massiven

Fremdkörper im Landschaftsbild dar und verändert die bisher vorhandenen Geländeformen. Ohne die Herstellung des Schotterwegs wäre die Landschaft mit ihrem Wiesland sanft an die Gebäude herangeführt worden, was zu einer optimalen Eingliederung in die Landschaft bzw. bezüglich der Umgebung zu einer Wesensgleichheit mit dem Ausgangszustand geführt hätte. Um die geforderte Landschaftsverträglichkeit zu erreichen, ist entsprechend der Empfehlung der NLK zu verlangen, dass der Schotter zwischen der nördlich am Wohnhaus vorbeiführenden Betonstrasse und dem Ökonomiegebäude zu entfernen und mit bis an das Schottersteinband des Wohnhauses heranreichendem Wiesland bzw. Grünland zu ersetzen ist. Zugestanden werden kann ein mit Trittsteinen besetzter Streifen entlang der Südfassade des Wohnhauses mit einer Breite von maximal 1,2 m. Auf einer Breite von maximal 3 m kann zudem der Platz unmittelbar südlich des Ökonomiegebäudes in eine Schotterrasenfläche umgestaltet werden, bei welcher jedoch das Grün zu überwiegen hat. Das Land östlich des Ökonomiegebäudes muss bis zur Wand des Gebäudes begrünt werden. Die in den bewilligten Bauplänen vorgesehenen beiden Bäume vor der Westfassade des Wohnhauses und vor dem westlichen Teil des Ökonomiegebäudes sind wie die übrigen in den Bauplänen vom 11. September 2017 eingezeichneten Bäume an den darin vorgesehenen Standorten zu pflanzen.

Der Rückbau der Schotterfläche bzw. der Schotterstrasse ist mit Aufwand und Kosten verbunden. Angesichts des erheblichen Eingriffs in das Landschaftsbild, den der Beschwerdeführer mit den unerlaubten Änderungen vorgenommen hat, ist der verlangte Rückbau jedoch verhältnismässig, umso mehr als das Gericht diesbezüglich auf die Wiederherstellung der ursprünglichen Geländeformen verzichtet; Letzteres hätte für das Gericht durchaus eine Option sein können. Die Zufahrt zum Ökonomiegebäude ist dem Beschwerdeführer mit geeigneten Maschinen und Fahrzeugen auch nach erfolgtem Rückbau weiterhin möglich, wie das schon bisher über das Grünland der Fall war, obwohl damals mehr Strukturelemente und insbesondere ein stärkeres Quergefälle vorhanden waren. Der vom Beschwerdeführer vorgenommenen Befestigung des Geländes bedarf es jedoch für die Erschliessung des Ökonomiegebäudes nicht.

Auf die Wiederherstellung des Gartens kann hingegen aufgrund dessen, dass der Beschwerdeführer erklärt hat, er bewirtschaftete diesen nicht bzw. bereits seine Eltern hätten den Garten nicht mehr verwendet, und gestützt auf die wohl berechnete Annahme, die Vorinstanzen hätten das Bauprojekt auch ohne den in den Plänen eingetragenen Garten bewilligt, verzichtet werden. Zudem wird dadurch, dass die gesamte Schotterfläche

zu entfernen ist, dort, wo früher der Garten war, wieder Grünland vorhanden sein, was bezüglich Landschaftsverträglichkeit praktisch den gleichen Effekt hat.

4.3 Westlicher Vorplatz

4.3.1 Wie bereits dargelegt, war gemäss den bewilligten Bauplänen vorgesehen, dass das Grünland bis zu einem 0,6 m breiten Naturstreifen an die Westfassade des Wohngebäudes heranreichen würde. Es sollte das ursprüngliche, geneigte Gelände bestehen bleiben bzw. dort, wo das abgebrochene Wohnhaus stand, wiederhergestellt werden. Das hätte bedeutet, dass nur die Hälfte der Westwand des Untergeschosses in einem Dreieck sichtbar gewesen wäre (siehe Ansicht West des Ansichtsplans vom 11. September 2017, GR-Beil. B8). Eine Türe ist gemäss diesen Plänen an der Westfassade nicht vorhanden.

4.3.2 Der Beschwerdeführer legte das Sockelgeschoss des Wohnhauses im Westen durch Abgrabungen bzw. durch Nichtherstellung des geneigten Geländes gemäss den bewilligten Bauplänen vollständig frei und baute in der Mitte eine Türe ein.

4.3.3 Der Beschwerdeführer meint, entgegen den Ausführungen der Beschwerdegegner hätten nicht "massive Abgrabungen" auf der Westseite des Neubaus stattgefunden. Vielmehr habe sich dort die Grube des ehemaligen Wohnhauses befunden, die zu einer Zufahrt geplant worden sei. Rein optisch möge dadurch das Gebäude höher wirken; diese Wirkung werde aber durch die noch auszuführenden Pflanzarbeiten wieder aufgehoben. Der entstandene Platz solle zudem der Wäschetrocknung dienen; konsequenterweise sei daher das ursprünglich vorgesehene Fenster in eine Fenstertüre abgeändert worden, die direkt in die Waschküche führe. Die Anpassung folge daher rein praktischen Überlegungen.

4.3.4 Auch diesbezüglich schliesst sich das Gericht der Einschätzung der Vorinstanzen und der NLK an, dass die Abweichung von den bewilligten Plänen derart stark ist, dass weder von einer ausreichenden Einpassung in die Landschaft noch von Identität mit der bisherigen Baute gesprochen werden kann. Die Veränderung der Umgebung ist massiv, und die vollständige Freilegung des Sockelgeschosses lässt dieses im Westteil des Gebäudes weitgehend einsehbar werden und lässt das Wohnhaus deutlich höher wirken. Der annähernd ebene Vorplatz fügt sich nicht in die umgebenden Hangflächen ein und wird als Fremdkörper wahrgenommen. Dadurch werden grundlegende

Einordnungsprinzipien ausserhalb der Bauzonen und innerhalb der Landschaftsschutzzone verletzt. Der westliche Vorplatz beeinträchtigt das Landschaftsbild derart schwerwiegend, dass das öffentliche Interesse am Rückbau bzw. der Herstellung des Zustands gemäss der Baubewilligung vom 11. Dezember 2017 das private Interesse an der Beibehaltung des ohne Bewilligung erstellten Vorplatzes bei weitem überwiegt, weshalb der Rückbau bzw. die Herstellung des Zustands gemäss der Baubewilligung vom 11. Dezember 2017 verhältnismässig ist. Die Situation ändert sich auch durch allfällige Bepflanzungen nur ungenügend. Das Gelände vor der Westfassade des Wohnhauses ist daher wie in den bewilligten Plänen, insbesondere Umgebungsplan (GR-Beil. B9) und Ansichtsplan (GR-Beil. B8), mit den darin vorgesehenen Höhen und Neigungen zu erstellen sowie als Grünland bis zur Fassade bzw. bis zum Schottersteinrand heranzuführen. Zusammen mit der in E. 4.2.4 erfolgten Anordnung, wonach der Schotter zwischen der nördlich am Wohnhaus vorbeiführenden Betonstrasse und dem Ökonomiegebäude zu entfernen und mit Wiesland bzw. Grünland bis an das um das Gebäude herumführende Schotterband zu ersetzen ist, bedeutet dies gleichzeitig, dass auf der Westseite des Wohnhauses sämtlicher Schotter zu entfernen und dort Wiese anzusäen ist. Ebenfalls ist die Türe in der Westfassade zu entfernen. Die Waschküche und die Keller können ohne weiteres durch die bewilligten Türen in der Südfassade und in der Ostfassade erreicht bzw. verlassen werden. Auch die Wäschetrocknung bleibt so möglich, und Kinder können weiterhin rund um das Haus spielen.

5. Südansicht des Ökonomiegebäudes

5.1 In den ursprünglichen Bauplänen waren auf der Südseite des Ökonomiegebäudes zwei Tore mit einer Höhe von je 2,0 m und einer Breite von je 1,7 m vorgesehen. Sie waren je 2,2 m von der westlichen bzw. der östlichen Gebäudeecke entfernt und voneinander in einem Abstand von 4,3 m, je mittig unter der zweiteiligen Holzverkleidung des Obergeschosses platziert. Links und rechts der Tore sollten je ein Spalier für Obst, somit gesamthaft vier Spaliere, hinkommen. Das Gesamtbild der Südfassade des Ökonomiegebäudes wirkte dadurch sehr harmonisch.

5.2 Schlussendlich liess der Beschwerdeführer das Erdreich vor dem Ökonomiegebäude rund 0,3 m abtragen, das westliche Tor auf eine Höhe von 2,3 m und eine Breite von 1,8 m vergrössern und 0,9 m in Richtung Osten verschieben. Das westliche Tor wurde auf eine Höhe von ebenfalls 2,3 m Höhe und auf eine Breite von 3,1 m vergrössert sowie um 0,3 m nach Westen verschoben, sodass zwischen den beiden

Toren nun ein Abstand von 5,5 m besteht. Statt vier Spaliere sind neu nur noch zwei Spaliere zwischen den beiden Toren vorgesehen.

5.3 Durch diese Massnahmen ging die ursprünglich ausgeprägt vorhandene Harmonie etwas verloren, nicht nur was die Platzierung der Tore und der Spaliere betrifft, sondern auch bezüglich der Höhenverhältnisse zwischen dem Untergeschoss und der Holzverkleidung des Obergeschosses (Carport). Die unterschiedlich vergrösserten Tore wirken zudem unruhig. Die Änderungen der Südfassade bedeuten jedoch nur eine untergeordnete Verschlechterung gegenüber dem ursprünglichen Projekt, welche aus landschaftlicher Sicht akzeptiert werden kann. Die Veränderung der Tore ist mit der Funktion der dahinterliegenden Räume (Mosterei und Brennerei) begründet und angemessen dimensioniert. Der Beschwerdeführer hat daher diesbezüglich keinen Rückbau vorzunehmen. Jedoch sind die in den nachträglichen Bauplänen eingezeichneten zwei Spaliere zwingend zu pflanzen.

6. Gebäudezwischenraum

6.1 In den bewilligten Bauplänen vom 11. September 2017 war entlang der Westfassade des Ökonomiegebäudes eine Treppe aus Naturstein (Nagelfluh) vorgesehen, welche anschliessend vom Fuss des Ökonomiegebäudes im rechten Winkel in Richtung Westen zur Türe an der östlichen Seite des Sockelgeschosses des Wohnhauses geführt hätte. Die Treppen und die Böschungen hätten in diesem Bereich zur Hangsicherung zudem ebenfalls mit Nagelfluhgestein eingefasst werden sollen. Zwischen der oberen und der unteren Nagelfluhmauer war eine Grünfläche vorgesehen, welche von der Treppe entlang des Ökonomiegebäudes bis zum Wohnhaus gereicht hätte.

6.2 Stattdessen verläuft nun entlang der Ostfassade des Wohnhauses eine lange Betontreppe. Die Nagelfluhmauern wurden nicht erstellt, sondern einzig eine Steinkorbmauer am Fuss der Betontreppe. Zudem wurde am Fuss der Betontreppe bis zur Südostecke des Wohnhauses ein 7 m langer und 1 m breiter Weg aus Natursteinen angelegt.

6.3 Der Beschwerdeführer begründet die Erstellung der Mauer aus Steinkörben anstelle der ursprünglich vorgesehenen Nagelfluhmauern mit zeitgemässer Gartengestaltung. Zudem sei die Treppe deshalb vom Ökonomiegebäude an das Wohnhaus verlegt worden, damit zu Fuss das Erdgeschosse erreicht werden könne. Zur

Erleichterung der Pflege, insbesondere auch der Schneeräumung, seien Betonquader anstelle der Natursteinblöcke verwendet worden.

6.4 Das Gericht schliesst sich der Einschätzung der NLK an, wenn sie diesbezüglich ausführt, örtlich und natürlich vorkommende Materialien wie Nagelfluh trügen wesentlich zu einer guten landschaftlichen Einpassung und zu einem harmonischen Gesamteindruck bei. Beton wirke bei Erschliessungsanlagen im Allgemeinen zu hell und zu auffällig. Beton sollte nur zum Einsatz gelangen, wo dies z.B. aus technischen Gründen zwingend notwendig sei. Steinkörbe könnten sich gut in die Umgebung einfügen, wenn lokal vorkommendes Material in einer genügenden Grösse verwendet und sorgfältig in den Korb eingeschichtet werde, um sich der Optik von Trockenmauern anzugleichen. Dies sei hier nicht der Fall. Die Steinkörbe seien mit feinkörnigem Kieselkalk gefüllt, wie er im Steinbruch Zingel in Schwyz abgebaut werde. Solches Hartgestein werde bevorzugt zu Eisenbahnschotter verarbeitet. Die hier verbauten Steinkörbe mit dem kleinförmigen Material passten als Begleitelement eher zu Eisenbahn-Schotterkörpern als in den ländlichen Raum von Walchwil. Die vielen unterschiedlichen Materialien, die auf kleinem Raum verbaut worden seien (Treppe, Zugang, Hangsicherung, Stellriemen), trügen ebenfalls nicht zu einem harmonischen Gesamteindruck bei.

Diesbezüglich kann ohne weiteres festgehalten werden, dass die ursprünglich vorgesehene Gestaltung des Gebäudezwischenraums mehr zu einem harmonischen Gesamtbild beigetragen hätte als die schlussendlich gewählte. Das Gericht teilt aber auch die Meinung der NLK, dass angesichts der sehr beschränkten Einsehbarkeit bezüglich des Gebäudezwischenraums nicht von einer schwerwiegenden Beeinträchtigung des Landschaftsbildes gesprochen werden kann. Im Sinne der Verhältnismässigkeit kann der Beschwerdeführer daher den Rückbau in diesem Bereich unterlassen.

7. Asphaltierung vor dem Wohnhaus

7.1 Der Beschwerdeführer hat den Bereich zwischen der bestehenden Betonstrasse und der Nordfassade des Wohnhauses durchgehend asphaltiert. Ursprünglich war hier eine Grünfläche vorgesehen, mit Ausnahme des 1,1 m breiten Zugangswegs zum Haupteingang des Wohnhauses. Bereits das abgebrochene Wohnhaus, welches etwas näher an der Erschliessungsstrasse stand, war durch eine begrünte Fläche von der Erschliessungsstrasse abgetrennt.

7.2 Der Beschwerdeführer argumentiert, die Asphaltierung des Platzes vor dem Wohngebäude sei aus praktischen Gründen zur Erleichterung der Umgebungspflege, insbesondere der Schneeräumung, die im Winter im relevanten Gebiet erheblich sei, erfolgt. Die optische Beeinträchtigung erscheine gering.

7.3 Die NLK meint, die früher vorhandene Grünfläche zwischen der Betonstrasse und dem Wohnhaus fehle jetzt, was der landschaftlichen Einpassung abträglich sei. Der in einem Asphaltband vom Carport weitergeführte Hartbelag schein das Haus förmlich zu bedrängen. Verstärkt werde dieser Eindruck durch die Stellriemen, welche farblich weder auf die Hausfassade noch auf die Asphaltfläche abgestimmt seien. Ein Grünstreifen wäre die bessere Alternative gewesen. Auch in diesem Punkt liege eine landschaftliche Beeinträchtigung vor. Mit dem Einbau eines Grünstreifens zwischen dem Haus und der Betonstrasse liesse sich – mit verhältnismässigem Aufwand – eine spürbare Verbesserung erzielen.

7.4 Auch dieser Einschätzung der NLK, nämlich dass die Asphaltierung im Norden des Wohnhauses zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes geführt hat, schliesst sich das Gericht an. Wie schon in den bisherigen Erwägungen ausgeführt, wird im vorliegenden Fall die erforderliche Landschaftsverträglichkeit nur erreicht, wenn – wie in den bewilligten Plänen vorgesehen – das Gebäude rundum im Grünen steht bzw. die Grünfläche überall bis an das Wohnhaus hinreicht. Das ist mit der Asphaltfläche nördlich des Wohnhauses, welche das Gebäude tatsächlich förmlich bedrängt, nicht der Fall. Der Beschwerdeführer hat daher die Asphaltfläche vor der Nordfassade des Wohnhauses zu entfernen und durch die im bewilligten Umgebungsplan vorgesehenen Grünflächen zu ersetzen. Der Aufwand und die Kosten dafür dürften nicht allzu gross sein, müssen doch insbesondere keine Abgrabungen oder Aufschüttungen vorgenommen werden. Jedenfalls ist der verlangte Rückbau angesichts der festgestellten Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durchaus verhältnismässig. Auch für die Schneeräumung und die Strassenentwässerung ergeben sich mit dem Einbau eines Grünstreifens zwischen dem Wohnhaus und der Betonstrasse keine Probleme. Die jetzt vor der Sickerpackung beim Wohnhaus verwendeten Stellriemen könnten ohne weiteres näher bei der Strasse platziert werden.

8.

8.1 Der Beschwerdeführer hat in seiner Beschwerde die Durchführung eines Augenscheins sowie einer Parteibefragung beantragt. Der Augenschein wurde am 4. März

2021 auf dem Gelände des Bauprojekts durchgeführt. Dabei konnten sich die Parteien vor Ort mündlich (und anschliessend auch noch schriftlich) ausführlich äussern und die Fragen des Referenten beantworten.

8.2

8.2.1 In seiner Stellungnahme vom 17. Mai 2021 zur Stellungnahme der NLK vom 23. März 2021 beantragt der Beschwerdeführer die Durchführung einer Referentenaudienz und begründet dies damit, unter dem Aspekt der Verhältnismässigkeit und vor dem Hintergrund der unterschiedlichen Beurteilungen von NLK und Bewilligungsbehörde erscheine es als zweckmässig zu prüfen, ob eine sinnvolle Lösung im Rahmen einer Referentenaudienz möglich sei.

8.2.2 Gemäss § 68 VRG erhalten die Parteien [nach Eingang einer Verwaltungsgerichtsbeschwerde] Gelegenheit zur schriftlichen Vernehmlassung. Das Verwaltungsgericht kann einen weiteren Schriftenwechsel oder eine mündliche Verhandlung anordnen. Weder aus den Verfahrensgarantien der Bundesverfassung noch aus § 68 VRG lässt sich ein Anspruch auf mündliche Verhandlung ableiten (vgl. Marco Donatsch, in: Kommentar zum VRG Zürich, 3. Aufl. 2014, § 59 N 3 ff.).

8.2.3 Das Gericht verzichtet auf die Durchführung der beantragten mündlichen Verhandlung bzw. Referentenaudienz, da sich die Parteien bereits anlässlich des Augenscheins ausführlich mündlich äussern konnten. Zudem konnten die Parteien im Anschluss an den Augenschein noch einmal zur Sache schriftlich Stellung nehmen. Weitere Erkenntnisse durch eine Referentenaudienz bzw. durch eine weitere mündliche Verhandlung können nicht erwartet werden. Einen ausreichenden persönlichen Eindruck von den Gegebenheiten konnte das Gericht zudem beim Augenschein gewinnen. Der Beschwerdeführer erhofft sich aus einer weiteren Zusammenkunft offenbar eine (zumindest teilweise) Einigung zu seinen Gunsten. Darauf deutet sein Hinweis auf die seiner Meinung nach unterschiedlichen Beurteilungen der Sache durch die NLK und die Vorinstanzen hin. Es ist jedoch festzustellen, dass diese Beurteilungen tatsächlich nur marginal voneinander abweichen und das Gericht zudem im Endergebnis eher der für den Beschwerdeführer gegenüber derjenigen der Vorinstanzen minimal günstigeren Beurteilung der NLK (zumindest was den Gebäudezwischenraum und die Südfassade des Ökonomiegebäudes betrifft) folgt, weshalb für eine weitergehende Einigung zu Gunsten des Beschwerdeführers keinerlei Raum besteht.

9. Zusammenfassend erweist sich die Beschwerde weitestgehend als unbegründet. Der Beschwerdeführer dringt mit seinen Rechtsbegehren nur in geringem Mass durch. Verfahrensmässig führt dies zu einer teilweisen Guttheissung der Beschwerde. Im Übrigen ist die Beschwerde abzuweisen.

Der Beschwerdeführer ist aufzufordern, Folgendes vorzunehmen:

9.1 Zufahrt zum Ökonomiegebäude aus Schotter

Der Schotter zwischen der nördlich am Wohnhaus vorbeiführenden Betonstrasse und dem Ökonomiegebäude ist vollständig zu entfernen und mit bis an das Schottersteinband des Wohnhauses bzw. (auf der Ostseite des Wohnhauses) bis an den Natursteinweg und die Steinkorbmauer heranreichendem Wiesland bzw. Grünland zu ersetzen. Entlang der Südfassade des Wohnhauses kann ein mit Trittsteinen besetzter Streifen mit einer Breite von maximal 1,2 m erstellt werden. Auf einer Breite von maximal 3 m kann zudem der Platz unmittelbar südlich des Ökonomiegebäudes in eine Schotterrasenfläche umgestaltet werden, bei welcher jedoch das Grün zu überwiegen hat. Das Land östlich des Ökonomiegebäudes muss bis zur Wand begrünt werden. Die in den bewilligten Bauplänen vorgesehenen beiden Bäume vor der Westfassade des Wohnhauses und vor dem westlichen Teil des Ökonomiegebäudes sind wie die übrigen in den Bauplänen vom 11. September 2017 eingezeichneten Bäume an den darin vorgesehenen Standorten zu pflanzen. Ebenso sind sowohl an der Südfassade des Wohnhauses als auch an der Südfassade des Ökonomiegebäudes die in den Bauplänen eingetragenen Spaliere zu erstellen und zu bepflanzen.

9.2 Westlicher Vorplatz

Das Gelände auf der Westseite des Wohnhauses ist gemäss den bewilligten Plänen vom 11. September 2017, insbesondere Umgebungsplan und Ansichtsplan, mit den darin vorgesehenen Höhen und Neigungen zu erstellen. Sämtlicher Schotter auf der Westseite des Wohnhauses ist zu entfernen und mit Wiesland bzw. Grünland bis an das um das Gebäude herumführende Schotterband zu ersetzen. Ebenfalls ist die Türe in der Westfassade zu entfernen.

9.3 Asphaltierung vor dem Wohnhaus

Die Asphaltfläche vor der Nordfassade des Wohnhauses ist zu entfernen und durch die im bewilligten Umgebungsplan vorgesehenen Grünflächen zu ersetzen.

9.4 Die Umsetzung dieser Rückbau- bzw. (Wieder-)Herstellungsmassnahmen hat innert einer Frist von 90 Tagen ab Rechtskraft dieses Urteils, angesichts des bevorstehenden Winters, während welchem die Arbeiten nur unter erschwerten Bedingungen vorgenommen werden können, jedenfalls bis spätestens 31. Mai 2022 zu erfolgen, falls die Rechtskraft vor dem 1. März 2022 eintritt.

9.5 Verzichten kann der Beschwerdeführer auf Folgendes:

- Wiederherstellung des Gartens;
- Rückbau der Südfassade des Ökonomiegebäudes;
- Rückbau des Gebäudezwischenraums (Treppe, Steinkorbmauer, Natursteinweg).

10.

10.1 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. 3'000.–, somit Fr. 2'700.–, aufzuerlegen. Vom geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 3'000.– sind ihm Fr. 300.– zurückzuerstatten. Dem Amt für Raum und Verkehr des Kantons Zug sind keine Kosten aufzuerlegen (§ 24 Abs. 1 VRG), ebenso wenig dem Gemeinderat Walchwil, weil die Voraussetzungen dafür (§ 24 Abs. 2 VRG) nicht erfüllt sind.

10.2 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. 3'000.– als angemessene Entschädigung für das Honorar und die notwendigen Barauslagen seines berufsmässigen Vertreters erachten. Entsprechend dem Obsiegen des Beschwerdeführers zu 1/10 sind ihm davon Fr. 300.– (inkl. MWST und Barauslagen) zuzusprechen, wobei der Gemeinderat Walchwil und das Amt für Raum und Verkehr des Kantons Zug je Fr. 150.– zu übernehmen haben.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird insofern teilweise gutgeheissen, als der Beschwerdeführer angewiesen wird, innert einer Frist von 90 Tagen ab Rechtskraft dieses Urteils, jedenfalls bis spätestens 31. Mai 2022 (falls die Rechtskraft vor dem 1. März 2022 eintritt), den Rückbau bzw. die (Wieder-)Herstellung entsprechend den Ausführungen in Erwägung 9 dieses Urteils vorzunehmen. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen.
2. Dem Beschwerdeführer wird eine Spruchgebühr von Fr. 2'700.– auferlegt. In dieser Höhe wird sie mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet. Fr. 300.– werden dem Beschwerdeführer zurückerstattet.
3. Der Gemeinderat Walchwil und das Amt für Raum und Verkehr des Kantons Zug haben dem Beschwerdeführer eine Parteientschädigung von je Fr. 150.– (inkl. MWST und Barauslagen) zu bezahlen.
4. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit der schriftlichen Eröffnung beim Schweizerischen Bundesgericht in Lausanne Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten eingereicht werden.
5. Mitteilung an den Rechtsvertreter des Beschwerdeführers (im Doppel), an den Gemeinderat Walchwil, an das Amt für Raum und Verkehr des Kantons Zug, an das Bundesamt für Raumentwicklung, Bern, sowie zum Vollzug von Ziffer 2 im Dispositiv an die Finanzverwaltung des Kantons Zug.

Zug, 25. Oktober 2021

Im Namen der
VERWALTUNGSRECHTLICHEN KAMMER
Der Vorsitzende

Der Gerichtsschreiber

versandt am