



VERWALTUNGSGERICHT DES KANTONS ZUG

VERWALTUNGSRECHTLICHE KAMMER

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

URTEIL vom 19. Dezember 2024 *[rechtskräftig]*
gestützt auf § 29 der Geschäftsordnung

in Sachen

A. _____
Beschwerdeführerin

gegen

- 1. Gemeinderat Neuheim**, Dorfplatz 5, 6345 Neuheim
vertreten durch RA lic. iur. Olivier Vuillaume, REBER Rechtsanwälte, Römerschloss, Asylstrasse 64, Postfach, 8032 Zürich
- 2. Amt für Raum und Verkehr des Kantons Zug**, Aabachstrasse 5, 6300 Zug
Beschwerdegegner

betreffend

Nachträgliche Baubewilligung (NE-2021-011)

V 2024 13

A. Die A. _____ ist Eigentümerin des Grundstücks Nr. B. _____ (nachfolgend: GS B. _____). Das GS B. _____ befindet sich in der Landwirtschaftszone sowie im BLN-Gebiet Nr. 1307 "Glaziallandschaft Lorze – Sihl mit Höhronenkette und Schwante-nau". Im Juli 2013 stimmte das damalige Amt für Raumplanung des Kantons Zug einer Abparzellierung des GS B. _____ mit Wohnhausanteil, Assek.-Nr. D. _____, Wasch-/Brennhaus, Assek.-Nr. E. _____, und Ökonomiegebäude, Assek.-Nr. F. _____, zu, da die Bauten (ehemals Assek.-Nrn. G. _____, H. _____ und I. _____) nicht mehr landwirtschaftlichen Zwecken dienen. Mit Bauanfrage Nr. NE-2014-032 erkundigte sich die A. _____ nach der Bewilligungsfähigkeit eines Ersatzbaus mit Hobbyraum anstelle des Ökonomiegebäudes. Mit Schreiben vom 23. September 2014 teilte das Amt für Raumplanung der Gemeinde Neuheim mit, dass weder der Ersatzbau noch die damals geplante Umnutzung möglich seien. Eine Nutzung des Ökonomiegebäudes als "stilles Lager" gemäss Art. 24a des Raumplanungsgesetzes (RPG) erscheine jedoch bewilligungsfähig, sofern sich die Räume des Gebäudes ohne bauliche Massnahmen dazu eignen und durch die Lagernutzung keine neuen Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt entstünden. Mit Baugesuch Nr. NE-2016-007 reichte die A. _____ ein Sanierungsprojekt für die Ökonomiebaute ein. Mit kantonaler Stellungnahme vom 14. März 2016 wurde festgestellt, dass mit dem Projekt bauliche Massnahmen vorgesehen seien und das Baugesuch keine Angaben zum Lagergut aufweise. Das Projekt war deshalb nicht bewilligungsfähig und wurde zur Überarbeitung zurückgewiesen.

Mit Baugesuch Nr. NE-2021-011 vom 13. März 2021 (GR-act. 1) beantragte die A. _____ (nachfolgend: Bauherrschaft) die nachträgliche Baubewilligung für die bereits realisierte Sanierung und den Umbau des Ökonomiegebäudes, Assek.-Nr. F. _____, auf dem GS B. _____. Mit Schreiben vom 22. März 2021 leitete die Abteilung Bau und Planung der Gemeinde Neuheim das Baugesuch an das Amt für Raum und Verkehr des Kantons Zug (ARV) als kantonale Koordinationsstelle weiter und erteilte den Auftrag zur Publikation des Baugesuchs. Das Baugesuch lag in der Folge vom 26. März 2021 bis zum 14. April 2021 öffentlich zur Einsichtnahme auf. Während der Einsprachefrist gingen keine Einsprachen ein. Mit Schreiben vom 16. April 2021 informierte die Abteilung Bau und Planung die Bauherrschaft, dass für eine abschliessende Beurteilung durch das ARV diverse Unterlagen nachgereicht werden müssen. Diese Unterlagen wurden am 20. April 2021 auf der Gemeindeganzlei Neuheim zuhanden der Abteilung Bau und Planung abgegeben, aller Wahrscheinlichkeit nach jedoch nicht zu den Akten genommen, weshalb das Baugesuch unbearbeitet blieb. In der Folge erkundigte sich die Bauherrschaft mehrmals bei der Abteilung Bau und Planung der Gemeinde Neuheim über den aktuellen Stand der Beurtei-

lung. Eine Antwort blieb jedoch aus. Das Baubewilligungsverfahren wurde sodann im Dezember 2022 wieder aufgenommen, und am 4. Januar 2023 leitete die Abteilung Bau und Planung das ergänzte Baugesuch wiederum an das ARV zur Prüfung und Genehmigung weiter. Am 14. Februar 2023 fand eine Begehung der Liegenschaft statt. Gestützt auf die Erkenntnisse der Begehung verlangte das ARV mit E-Mail vom 17. Februar 2023 überarbeitete Baugesuchsunterlagen. Diese trafen beim ARV am 18. April 2023 ein. Mit E-Mail vom 19. Juli 2023 teilte das ARV mit, dass die Gesuchsunterlagen fehlerhaft seien und korrigierte Pläne nachgereicht werden müssten. Am 7. August 2023 reichte die Bauherrschaft vollständige Unterlagen ein. Von einer erneuten Publikation wurde abgesehen. Das ARV fällt seinen kantonalen Entscheid betreffend das Bauvorhaben am 14. September 2023 (ARV-act. 2). Es verfügte Folgendes:

- "1. Der Sanierung und der Umnutzung des Ökonomiegebäudes zu einem "stillen Lager" wird im Sinne der Ausnahmebestimmungen des Raumplanungsgesetzes zugestimmt.
2. Der Erteilung der gemeindlichen Bewilligung steht unter Berücksichtigung folgender Auflagen und Bedingungen nichts entgegen:
 - 2.1. Das grosse Fenster im Obergeschoss (Südfassade) ist mit einer mindestens 50 % deckenden und der Fassade angepassten Überlattung zu versehen.
3. Für die Umnutzung des Erdgeschosses des Ökonomiegebäudes zu einem Aufenthalts- und Werkraum und den damit verbundenen baulichen Veränderungen kann nachträglich keine Zustimmung erteilt werden. Die Gemeinde setzt in ihrer Baubewilligung eine Frist, bis wann das WC mit Waschtrog sowie die drei Fenster zu entfernen sind und das grosse Fenster im Obergeschoss mit einer Überlattung versehen werden muss.
4. Die Erteilung der gemeindlichen Bewilligung bleibt ausdrücklich vorbehalten. Die Gemeinde wird diesen Entscheid mit der Teil-Bewilligung der Bauherrschaft zustellen und je eine Kopie ihrer Vertretung übermitteln."

Die Baukommission der Gemeinde Neuheim beriet das Baugesuch am 23. Oktober 2023. Sie erachtete einige der kantonalen Auflagen als unverhältnismässig und beauftragte die Abteilung Bau und Planung, mit dem Kanton nochmals das Gespräch zu suchen. Die Abteilung Bau und Planung schilderte am 24. Oktober 2024 dem ARV die Ergebnisse aus der Baukommissionssitzung vom 23. Oktober 2023. Das ARV ersuchte um Zustellung des entsprechenden Protokollauszugs, um das weitere Vorgehen intern abzuklären. Am 27. Oktober 2023 informierte das ARV, dass der Kanton an seinem Entscheid in allen Punkten festhalte. In der Folge wurde das Baugesuch von der Baukommission anlässlich der Sitzung vom 4. Dezember 2023 erneut beraten. In Anbetracht der klaren Haltung des

Kantons beantragte die Baukommission dem Gemeinderat, dem kantonalen Entscheid vom 14. September 2023 zu folgen.

Am 19. Dezember 2023 entschied der Gemeinderat Neuheim über das Baugesuch betreffend den Umbau des Ökonomiegebäudes wie folgt (GR-act. 25):

- "1. Der Sanierung und der Umnutzung des Ökonomiegebäudes zu einem "stillen Lager" wird unter der folgenden Auflage zugestimmt.
 - 1.1. Das grosse Fenster im Obergeschoss (Südfassade) ist mit einer mindestens 50 % deckenden und der Fassade angepassten Überlattung zu versehen.
2. Die vorstehende Auflage gemäss Ziff. 1.1. ist bis spätestens zum Ende des dritten auf die Rechtskraft dieses Entscheids folgenden Monats zu erfüllen und der Bauabteilung zwecks Vollzugskontrolle umgehend zu melden.
3. Für die Umnutzung des Erdgeschosses des Ökonomiegebäudes zu einem Aufenthalts- und Werkraum und der damit verbundenen baulichen Veränderung wird die Bewilligung verweigert.
4. Bis spätestens zum Ende des sechsten auf die Rechtskraft dieses Entscheids folgenden Monats hat die Bauherrschaft das WC mit Waschtrog sowie die drei Fenster zu entfernen.
5. Bis spätestens zum Ende des dritten auf die Rechtskraft dieses Entscheids folgenden Monats hat die Bauherrschaft die Blocksteinmauer unter dem Ökonomiegebäude ("östlich des Bauernhauses") mit einheimischen Pflanzen umfassend zu kaschieren (vgl. auch kantonaler Entscheid vom 15.04.2014 zum Baugesuch Nr. 201255.01).
6. Die Vollendung der Auflagen bzw. Anordnungen gemäss Ziff. 1.1., 4 und 5 vorstehend ist der Abteilung Bau und Planung zwecks Vollzugskontrolle umgehend zu melden.
7. Für den Fall nicht fristgerechter Erfüllung der Verpflichtung gemäss Ziff. 1.1., 4 und 5 vorstehend wird der Bauherrschaft eine Ersatzvornahme angedroht und die Abteilung Bau und Planung ermächtigt, diese Ersatzvornahme anzuordnen.
8. Für jedwelche weitere bauliche Veränderungen auf dem Grundstück Nr. B. _____ ist bei der Abteilung Bau und Planung ein neues Baugesuch einzureichen.
9. Der kantonale Entscheid vom 18.09.2023 [recte: 14.09.2023] (Baudirektion Kanton Zug, Amt für Raum und Verkehr) bildet einen Bestandteil dieser kommunalen Baubewilligung."

B. Mit beim Gericht am 19. Januar 2024 eingegangener Eingabe erhob die A. _____, vertreten durch J. _____, Verwaltungsgerichtsbeschwerde und stellte folgende Anträge (act. 1):

- "1. Der Gemeinderatsbeschluss vom 19.12.2023 und der kantonale Gesamtentscheid seien aufzuheben und es sei in der Sache neu zu urteilen.
2. Die Sache sei zur neuen Beurteilung an die Vorinstanzen zurückzuweisen.
3. Es sei ein Augenschein vor Ort durchzuführen.
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Staatskasse."

C. Den von ihr verlangten Kostenvorschuss von Fr. 2'500.– bezahlte die Beschwerdeführerin fristgerecht (act. 3).

D. Mit Eingabe vom 28. Februar 2024 (act. 7) teilte der Gemeinderat Neuheim mit, in Nachachtung der Zuständigkeit der kantonalen Behörde für die Beurteilung von Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone verzichte er, unter Verweis auf die Erwägungen im angefochtenen Entscheid seinerseits und den Vorakten, auf eine Vernehmlassung und Antragstellung. Der Gemeinderat Neuheim ergänzte jedoch, dem neuen Aspekt, dass gemäss dem Vorbringen in der Ostfassade offenbar bereits früher drei Fassadenöffnungen bestanden hätten, könnte aus Sicht des Gemeinderats allenfalls durch Beurteilung der drei heutigen Fenster als nur geringfügige bauliche Veränderungen und entsprechenden Verzicht auf die Verpflichtung zum Rückbau der Fenster Rechnung getragen werden. Der Gemeinderat Neuheim überlasse diesen Entscheid indes der kantonalen Behörde und dem Gericht.

E. Am 8. März 2024 beantragte das Amt für Raum und Verkehr des Kantons Zug, die Verwaltungsgerichtsbeschwerde sei unter Kostenfolge zu Lasten der Beschwerdeführenden abzuweisen (act. 8).

F. Beim Verwaltungsgericht ging am 2. April 2024 eine Replik der Beschwerdeführerin ein (act. 10).

G. 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 Baubewilligung des Gemeinderats Neuheim vom 19. Dezember 2023, die an sich innert 20 Tagen mit Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat des Kantons Zug angefochten werden kann (§ 39 ff. VRG). Bestandteil der Baubewilligung ist aber auch der Entscheid des Amts für Raum und Verkehr des Kantons Zug vom 14. September 2023. 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. Der 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. Die Beschwerdeführerin ist als Baugesuchstellerin und als Adressatin 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 Die Beschwerdeführerin beantragt, es sei ein Augenschein vor Ort durchzuführen. Sie begründet diesen Antrag zwar nicht speziell, bittet jedoch das Gericht, bei einem allfälligen Besuch den schönen Garten sowie die vielen Pflanzen rund um die Liegenschaft zu beachten. Die Eltern von J. _____ seien in den Sommermonaten beinahe täglich im K. _____ und verbrächten mehrere Stunden pro Woche mit Umgebungsarbeiten, damit die Blumen und Pflanzen so schön aussähen, wie sie jeden Sommer anzusehen seien. Zudem werde darum gebeten, die alten Fotos von der Liegenschaft K. _____ und der ganzen Umgebung anzuschauen. Über Jahre seien Teile von sämtlichen Gebäuden, vom Ökonomiegebäude bis zum Bienenhaus, Schopf, das frühere Wohnhaus sowie Scheune einsturzgefährdet gewesen. Die gesamte Umgebung sei ungepflegt, verwildert und im Vergleich zu heute regelrecht verwahrlost gewesen. Eine Aufforderung des Kantons, die Liegenschaften zu renovieren bzw. die Umgebung zu pflegen, hätten sie nie erhalten. Im

Gegenteil, entsprechende Baugesuche seien teilweise abgelehnt worden. Jetzt, wo alles wie Tag und Nacht im Vergleich zu früher aussehe, der Rasen geschnitten sei und die Pflanzen blühten, solle äusserlich etwas mit den Gebäuden bzw. der Bepflanzung nicht mehr stimmen, was nur sehr schwer zu verstehen sei. Die Liegenschaft K. _____ sei seit mehr als 200 Jahren im Familienbesitz. Es könne gesagt werden, dass die Liegenschaft in dieser Zeit noch nie so schön gewesen sei, wie sie sich heute präsentiere.

2.2 Der Entscheid darüber, ob ein Augenschein angeordnet wird, steht im pflichtgemässen Ermessen der anordnenden Behörde. Die Durchführung eines Augenscheins ist dann geboten, wenn die tatsächlichen Verhältnisse unklar sind und anzunehmen ist, die Parteien vermöchten durch ihre Darlegungen vor Ort Wesentliches zur Erhellung der sachlichen Grundlagen des Rechtsstreits beizutragen. Der Verzicht auf die Durchführung eines Augenscheins ist zulässig, wenn die Akten eine hinreichende Entscheidungsgrundlage darstellen. Eine Pflicht zur Durchführung eines Augenscheins besteht jedenfalls nur dann, wenn die tatsächlichen Verhältnisse auf andere Weise nicht abgeklärt werden können (BGer 1C_129/2021 vom 9. Februar 2022 E. 3.3; 1C_578/2016 vom 28. Juni 2017 E. 2.2).

2.3 Vorliegend ist die Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts im Sinn von § 13 Abs. 1 VRG mittels der bei den Akten liegenden Pläne, Visualisierungen und Fotografien – namentlich anhand der anlässlich des vorinstanzlichen Augenscheins erstellten sowie der von der Beschwerdeführerin eingereichten Fotografien –, welche die tatsächlichen Verhältnisse anschaulich wiedergeben, möglich. Damit und zusammen mit den übrigen Akten ist der Sachverhalt rechtsgenügend erstellt. Natürlich freut sich das Auge von Betrachterinnen und Betrachtern, wenn sich die Umgebung einer Liegenschaft schön darstellt und die Bepflanzung, für welche keine baulichen Massnahmen erforderlich sind, fachkundig gepflegt wird. Insbesondere für die Beurteilung der Identität von Gebäuden ist jedoch der Zustand der Umgebungsbepflanzung nicht massgebend. Auf einen weiteren Augenschein kann daher verzichtet werden.

3.

3.1 Nach Art. 22 Abs. 2 lit. a RPG haben Bauten und Anlagen dem Zweck der Nutzungszone zu entsprechen. In der Landwirtschaftszone sind Bauten und Anlagen zonenkonform, die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind (Art. 16a Abs. 1 RPG) und wenn sie der bodenabhängigen Bewirtschaftung dienen (Art. 34 Abs. 1 RPV). Ausnahmebewilligungen können – auch unter Auflagen – nach Art. 24 ff. RPG erteilt werden.

3.2 Laut Art. 24a Abs. 1 RPG ist die Bewilligung für eine Zweckänderung von Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, die keine baulichen Massnahmen im Sinne von Art. 22 Abs. 1 RPG erfordert, zu erteilen, wenn dadurch keine neuen Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt entstehen (lit. a) und sie nach keinem anderen Bundeserlass unzulässig ist (lit. b) (sog. "stilles Lagern"). Der Begriff der baulichen Massnahmen im Sinn dieser Bestimmung ist weit auszulegen. Es sind darunter alle Arbeiten an der Baute zu verstehen, die im Hinblick auf die neue Nutzung ausgeführt werden und damit der Bewilligungspflicht gemäss Art. 22 Abs. 1 RPG unterstehen (BGer 1C_131/2018 vom 27. August 2018 E. 3.1; 1C_283/2017 vom 23. August 2017 E. 3.2). Dazu zählen Neubauten, Wiederaufbauten, Ersatzbauten, Umbauten, Anbauten, Zweckänderungen und Sanierungen, die über das übliche Mass einer Renovation hinausgehen. Der Bewilligungspflicht unterstehen auch reine Umnutzungen, wenn diese im Allgemeinen, nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge, mit so wichtigen räumlichen Folgen verbunden sind, dass ein Interesse der Öffentlichkeit oder der Nachbarschaft an einer vorgängigen Kontrolle besteht (BGE 119 Ib 222 E. 3a; BGer 1C_131/2018 vom 27. August 2018 E. 3.2; 1C_127/2008 vom 4. Dezember 2008 E. 2.2). Wird eine Zweckänderung von baubewilligungsfreien Unterhalts- und Renovationsarbeiten begleitet, steht dies der Anwendung von Art. 24a RPG nicht entgegen, wobei auch hier vorausgesetzt ist, dass keine neuen, auch nicht geringfügige Auswirkungen auf die Umwelt entstehen. Was aber über eine blosser Renovation hinausgeht, stellt eine bewilligungspflichtige Massnahme dar und schliesst eine erleichterte Ausnahmegewilligung nach Art. 24a RPG aus. Renovationsarbeiten dürfen nicht so umfangreich sein, dass im Ergebnis etwas Neues entsteht; denn dann wird das Vorhaben grundsätzlich baubewilligungspflichtig (BGer 1C_131/2018 vom 27. August 2018 E. 3.3; 1C_351/2011 vom 7. März 2012 E. 5.3; Rudolf Muggli, in: Praxiskommentar RPG: Bauen ausserhalb der Bauzone, 2017, Art. 24a N 9 ff.; Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band II, 5. Aufl. 2024, Art. 81 N 28).

3.3 Gemäss § 10 Abs. 1 PBG bedürfen die Erstellung und die Veränderung von Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone der Zustimmung des Kantons und der anschliessenden Bewilligung des Gemeinderates. Siedlungen, Bauten und Anlagen sind so zu gestalten und einzuordnen, dass sie zusammen mit der Umgebung und Landschaft eine gute Gesamtwirkung erzielen (§ 10 Abs. 3 PBG).

4. Mit dem Baugesuch Nr. NE-2021-011 vom 13. März 2021 (GR-act. 1) hatte die A. _____ (nachfolgend auch: Bauherrschaft) die nachträgliche Bewilligung des ehema-

ligen Schweine- und Geflügelstalls Assek.-Nr. F. _____ beantragt. Die Sanierung hatte den Ersatz der Holzschalung, den Ersatz der Türen und Fenster sowie der Holzterrasse ins Obergeschoss im Innenraum umfasst. Im Erdgeschoss waren verschiedene Trennwände entfernt, ein WC und ein Waschtrog installiert und in der Ostfassade drei Fenster eingebaut worden.

5. Die Vorinstanzen begründeten ihre Entscheide wie folgt, wobei bei der nachfolgenden Darlegung dieser Begründungen im Wesentlichen auf die Erwägungen des Amts für Raum und Verkehr (ARV-act. 2) abgestützt wird:

"Umnutzung"

Gemäss den Gesuchsunterlagen dient der ehemalige Stall seit 35 Jahren unter anderem als Lager-, Stau-, Aufenthalts- und Werkraum. Diese ohne Bewilligung bestehende Nutzung soll beibehalten werden. Am Augenschein vom 14. Februar 2023 lagerten im westlichen Raum im Erdgeschoss Möbel, im östlichen Raum waren Gartenmöbel untergebracht und ein grosser Tisch mit Bänken aufgestellt. In diesem Bereich wurden an der Ostfassade drei neue Fenster eingebaut und in einem abgetrennten Raum ein WC mit Waschtrog installiert. Das Obergeschoss stand mehrheitlich leer. Eine Zweckänderung von bestehenden Bauten und Anlagen im Sinne eines "stillen Lagers" gemäss Art. 24a RPG in der Landwirtschaftszone ist denkbar, wenn damit keine baulichen Massnahmen im Sinne von Art. 22 Abs. 1 RPG erforderlich sind. Die Bewilligung kann nur erteilt werden, wenn dadurch keine neuen Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt entstehen und sie nach keinem anderen Bundeserlass unzulässig ist. Grundsätzlich entsprechen folgende Nutzungen keinem "stillen Lager" und sind daher nicht gestattet:

- Werkstätten
- Wohnähnliche Nutzungen wie Aufenthalts-, Hobby- oder Trainingsräume
- Werkhöfe
- Büros
- Arbeitsplätze
- Offene Lager- oder Abstellflächen ausserhalb des Gebäudes
- o.Ä.

Die Einrichtung eines Aufenthaltsraums oder eines Werkraums mit WC und Waschtrog ist nicht zulässig und muss aufgegeben werden. In diesem Zusammenhang sind das WC und der Waschtrog sowie die drei zusätzlichen Fenster in der Ostfassade zurückzubauen. Der Umnutzung in ein "stilles Lager" kann unter den genannten Voraussetzungen zugestimmt werden. Die bestehende Einlagerung von Möbeln oder wie die im Grundrissplan aufgeführten Bezeichnungen "Geräteraum" (Garten- und Handgeräte) oder "Abstellraum" (zu Wohngebäude Assek.-Nr. G. _____/heute Assek.-Nr. D. _____) entsprechen den erforderlichen Grundsätzen für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung. Diese kann unter Auflagen erteilt werden.

Sanierung

Sanierungsmassnahmen, wie der Ersatz der Holzschalung, der Ersatz der Türen und der kleinen Fenster sowie im Innenraum der Ersatz der Holzterrasse ins Obergeschoss, dienen der Instandhaltung des Gebäudes und gelten wie die Entfernung der Trennwände als untergeordnete bauliche Veränderungen. In den eingereichten Plänen nicht dokumentiert, jedoch am Augenschein festgestellt, sind der Ersatz einzelner Balken,

Mauerstücken und die Sanierung der betonierten Fussböden. Auch diese Massnahmen werden als untergeordnet beurteilt.

Landschaft

Das vom Vorhaben betroffene Grundstück liegt innerhalb des BLN-Objekts 1307, weshalb Bauten besonders sorgfältig in die Umgebung einzupassen sind. Die Holzschalung wurde farblich den übrigen Gebäuden des Hofes angepasst, was zu einem stimmigen Gesamtbild führt. Wie in der kantonalen Stellungnahme zum Baugesuch Nr. NE-2016-007 vom 14. März 2016 verlangt, wurde die Holzschalung auf der Südseite bis an die Fenster und Türen verlängert. Das grosse Fenster mit weissem Rahmen in der Südfassade, das als Ersatz für ein mit dunklen Sprossen versehenes einfaches Fenster eingebaut wurde, ordnet sich schlecht ins Gesamtbild ein. Es ist mit einer mindestens 50 % deckenden und der Fassade angepassten Überlattung zu versehen. Unter der Voraussetzung des Rückbaus der Fenster in der Ostfassade und der Überlattung des grossen Fensters im Obergeschoss bleibt eine gewisse Ähnlichkeit zum ehemaligen Schweine- und Geflügelstall erhalten und eine gute Einpassung in die Umgebung wird erfüllt. Den Sanierungsmassnahmen kann aus landschaftlicher Sicht unter den genannten Auflagen zugestimmt werden.

Umgebungsgestaltung Bauernhaus und Bienenhaus

Mit dem kantonalen Entscheid vom 15. April 2014 zum Baugesuch Nr. 201255.01 wurde der Projektänderung zur Umgebungsgestaltung im Zusammenhang mit dem Ausbau und der Renovation des Bauernhauses zugestimmt. Die Zustimmung erfolgte unter der Auflage, dass die Blocksteinmauer unter dem Ökonomiegebäude ("östlich des Bauernhauses") mit einheimischen Pflanzen umfassend kaschiert wird. Diese Bepflanzung war am Augenschein vom 14. Februar 2023 nicht erkennbar. Falls die Auflage noch nicht erfüllt ist, ist dies noch nachzuholen. Auf dem GS Nr. C. _____ vor dem Bienenhaus (bewilligt mit Baugesuch Nr. NE-2016-006.1) wurde ein auf drei Seiten von Blocksteinen umrandeter Sitzplatz errichtet. Liegt dafür keine rechtmässige Baubewilligung vor, so sind die Blocksteine und der Sitzplatz zurückzubauen und die Flächen zu rekultivieren."

6.

6.1 Die Beschwerdeführerin macht geltend, der Hinweis [der Baubewilligungsbehörden], dass der Umnutzung des Ökonomiegebäudes in ein stilles Lager zugestimmt werde, sei aus ihrer Sicht nicht notwendig. Wie im Schreiben des ARV vom 19. September 2023 selbst erwähnt, werde das Gebäude seit mehr als 35 Jahren bereits in dieser Funktion genutzt. An der Nutzung des Gebäudes ändere sich weiterhin nichts.

6.2 Das ARV weist zu Recht darauf hin, dass das Gebäude ursprünglich als zonenkonformer, landwirtschaftlicher Stall gebaut wurde. Die Folgenutzung unter anderem als "stilles Lager" ist nicht zonenkonform. Eine Zweckänderung von einer ursprünglich zonenkonformen Nutzung zu einer zonenfremden Nutzung von bestehenden Bauten und Anlagen ist gemäss Art. 24 ff. RPG bewilligungspflichtig. Diese Bewilligung wurde nun erteilt und ist für die Beschwerdeführerin grundsätzlich nicht nachteilig. Die Beschwerdeführerin

hat daher kein schutzwürdiges Interesse an einem diesbezüglichen Beschwerdeentscheid, weshalb in diesem Umfang nicht auf die Beschwerde eingetreten werden kann.

7.

7.1 Die Beschwerdeführerin wehrt sich gegen die Auflage, dass das grosse Fenster im Obergeschoss (Südfassade) mit einer mindestens 50 % deckenden und der Fassade angepassten Überlattung zu versehen ist. Wie im von ihr eingereichten Foto (BF-act. 5) ersichtlich sei, habe das Fenster bereits vor dem Umbau diese Grösse gehabt. Es sei lediglich das Fenster 1:1 ersetzt worden. An den Fenstermassen (Breite/Höhe) sei nichts verändert worden. Das Gesamtbild passe. Es sei daher nicht einzusehen, warum hier Handlungsbedarf bestehe. Im Übrigen sei bei der Fassadenerneuerung sogar auf ein bisher vorhanden gewesenes Fenster in der Südfassade verzichtet worden.

7.2 Anstelle des heutigen Fensters mit weissem Fensterrahmen bestand vor der Sanierung ein einfaches, unauffälliges Fenster mit dunklen Sprossen, welches sich gut in das Gesamtbild einordnete. Das neue Fenster führt hingegen zu einer starken Veränderung des Erscheinungsbildes der Südfassade (siehe GR-act. 12). Insbesondere wurden dadurch der ursprünglich landwirtschaftliche Charakter des Gebäudes und somit die Identität des ehemaligen Schweine- und Geflügelstalls erheblich verändert. Damit sind die Anforderungen von § 10 Abs. 3 PBG nicht mehr erfüllt. Das Gebäude ordnet sich nicht mehr so ein, dass es zusammen mit der Umgebung und der Landschaft, welche immerhin Teil eines BLN-Objekts ist, in welchem besonders hohe Anforderungen hinsichtlich der Einpassung bestehen, eine gute Gesamtwirkung erzielt. Die Vorinstanzen haben zu Recht festgestellt, dass dieser Mangel behoben werden muss. Zu diesem Zweck hat das ARV einen zweck- und verhältnismässigen Lösungsvorschlag gemacht, dem auch das Gericht zustimmt. Demgemäss ist das grosse Fenster in der Südfassade mit einer mindestens 50 % deckenden und der Fassade angepassten Überlattung zu versehen. Dies kann in Form von fassadenbündigen, vertikalen Lamellen im Bereich des grossen Fensters in der Südfassade gemäss dem nachfolgenden Referenzbild erfolgen. Damit ordnet sich das neue Fenster besser in die Umgebung und die Landschaft und somit in das Gesamtbild ein – eine Massnahme, die wenig Aufwand erfordert.



8.

8.1 Die Beschwerdeführerin macht geltend, alle Räume dienten als stilles Lager, auch der von den Vorinstanzen erwähnte Aufenthalts- und Werkraum. Noch nie habe jemand fünf Minuten an dem sich darin befindlichen Tisch gesessen. Alle Betroffenen hielten sich im Sommer ausnahmslos draussen auf. Sie gingen nicht in den K. _____, um sich anschliessend in einem kalten Raum aufzuhalten (die Kälte sei Folge der speziellen Dicke der Mauern). Es werde ihnen fälschlicherweise unterstellt, in der Ostfassade drei neue Fensteröffnungen erstellt zu haben. Wie im beigelegten Foto (BF-act. 2) klar ersichtlich sei, seien die drei Öffnungen bereits vor dem Umbau genau in derselben Grösse vorhanden gewesen. Die einzelnen Öffnungen hätten mit einem Holzschieber geöffnet bzw. geschlossen werden können. Man habe lediglich die Holzschieber mit Fenstern ersetzt. Die Öffnungen seien nicht neu erstellt worden. Es sei deshalb unverständlich, warum die Fenster wieder entfernt werden müssten. Das WC und der Waschtrog würden jeweils lediglich in den Sommermonaten benutzt (ca. Mai – September). In den Wintermonaten sei das Wasser immer abgestellt (Gefriergefahr der Rohre). Das Bienenhaus werde von einem externen Imker benutzt. Dies sei damals eine kantonale Auflage bei der Baubewilligung des Bienenhauses gewesen. Der Imker müsse während seiner Arbeit die Möglichkeit haben, sich mit frischem Wasser zu versorgen bzw. aufs WC zu gehen. Die mit der Beschwerdeführerin verbundenen Familien mit Kindern seien im Sommer ebenfalls im

K._____. Das WC sei für sie eine riesige Erleichterung zu früher. Sie müssten ihre Notdurft nicht mehr länger hinter dem Bienenhaus oder hinter dem Ökonomiegebäude verrichten. Eine solche saubere (WC-)Lösung während den Sommermonaten sei sicherlich auch im Sinne des Kantons.

8.2 Die Vorinstanzen haben nie behauptet, die Beschwerdeführerin habe in der Ostfassade drei Fensteröffnungen erstellt. Tatsache ist, dass dort bereits drei Öffnungen vorhanden waren, welche mit Holzschiebern geöffnet bzw. geschlossen werden konnten. Es handelte sich offenbar um Ausgänge für die ehemals im Stall gehaltenen Tiere. Diese Holzschieber unterschieden sich kaum von der Wand, welche die Holzschieber umgab. Die Beschwerdeführerin hat jedoch die Holzschieber durch auf der Innenseite der Mauer platzierte Fenster ersetzt. Die Ansicht der Ostfassade hat sich damit wesentlich verändert (siehe BF-act. 8). Als nur geringfügige bauliche Veränderungen kann der Einbau dieser Fenster nicht qualifiziert werden. Es ist dem ARV zuzustimmen, dass durch die Entfernung der Holzschieber und den Einbau der Fenster auch die Belichtung des Raums verbessert wurde. Zudem hat die Beschwerdeführerin im Rauminnern ein WC und einen Waschtrog eingebaut. Damit eignet sich der Raum gegenüber früher besser als Aufenthaltsraum und/oder Werkraum, was beides nicht zulässig ist. Wesentlich ist dabei nicht, ob diese Nutzung aktuell tatsächlich erfolgt oder nicht; entscheidend ist, dass der Einbau der Fenster in der Ostfassade sowie des WC und des Waschtrogs die illegale Nutzung wesentlich erleichtert und nicht ausgeschlossen werden kann, dass diese früher oder später aufgenommen wird. Daran ändert sich auch nichts, dass das Vorhandensein eines WC sowohl für den Imker wie auch für Personen, welche sich auf dem Gelände aufhalten, eine Erleichterung darstellen würde. Die wenigsten Imker im Kanton Zug verfügen über ein WC oder einen Waschtrog in unmittelbarer Nähe ihres Bienenhauses. Und vor dem Hintergrund, dass im Zusammenhang mit "stillem Lagern" keinerlei bauliche Massnahmen erlaubt sind, dürfen mit baulichen Massnahmen verbundene Installationen weder für die Benützung durch Handwerker oder Gärtner noch für Freizeittätigkeiten zugelassen werden, auch wenn es sich bei Letzteren um solche handelt, welche die Gebäudeeigentümer selbst ausüben. Das ARV hat im Übrigen zu Recht darauf hingewiesen, dass ein allfällig notwendiger Wasserbezug auch mittels eines Wasseranschlusses ausserhalb des Gebäudes erfolgen kann, was die Identität der Baute ohne weiteres weiterhin sicherstellt. Eine Umnutzung zu Wohnzwecken, aber auch schon eine Nutzung des Raums zum vorübergehenden Aufenthalt oder zum Werken, wie dies die vorgenommenen baulichen Massnahmen erleichtern, ist jedoch mit unzulässigen Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt verbunden. Zudem verändern die nun vorhandenen Fenster die Identität

der Baute, was den gesetzlichen Bestimmungen ebenfalls widerspricht. Die Vorinstanzen haben daher zu Recht die nachträgliche Bewilligung für die Umnutzung des Erdgeschosses des Ökonomiegebäudes zu einem Aufenthalts- und Werkraum und die damit verbundenen baulichen Veränderungen verweigert sowie die Entfernung des WC mit Waschtrog sowie der drei Fenster in der Ostfassade angeordnet.

9.

9.1 Gestützt auf den Hinweis des ARV in dessen kantonalen Gesamtentscheid vom 14. September 2023 verfügte der Gemeinderat Neuheim in seinem Entscheid vom 19. Dezember 2023 über die Baugesuche, bis spätestens zum Ende des dritten auf die Rechtskraft dieses Entscheids folgenden Monats habe die Bauherrschaft die Blocksteinmauer unter dem Ökonomiegebäude ("östlich des Bauernhauses") mit einheimischen Pflanzen umfassend zu kaschieren und verwies dabei u.a. auf den kantonalen Entscheid vom 15. April 2014 zum Baugesuch Nr. 201255.01.

9.2 Die Beschwerdeführerin macht diesbezüglich geltend, die geforderten Pflanzen seien im Jahr 2014 angepflanzt worden. Die Bepflanzung habe sie damals mehrere hundert Franken gekostet. Die Pflanzen hätten jedoch nicht überlebt. Eine Bepflanzung am gleichen Ort mache für sie keinen Sinn. Die Beschwerdeführerin bitte daher um einen Termin vor Ort, damit die Behörden ihr angeben könnten, wo die Pflanzen aus deren Sicht genau hinkommen sollten. Man werde bemüht sein, an diesem Tag einen Gärtner vor Ort zu haben, welcher die Forderung der Behörden auf Realisierbarkeit bzw. Überlebenschance der Pflanzen fachmännisch einschätzen könne.

9.3 Wie in seinem Baugesuch vom 22. November 2012 dargestellt, beabsichtigte der Vorgänger der heutigen Beschwerdeführerin, in das Bauernhaus Assek.-Nr. G. _____ (heute: Assek.-Nr. D. _____) auf dem Grundstück GS Nr. C. _____ (heute: GS Nr. B. _____) der Gemeinde Neuheim eine zusätzliche Wohnung einzubauen. Ausserdem sollten in das Wasch-/Brennhaus Assek.-Nr. H. _____ (heute: Assek.-Nr. E. _____) zwei Autoabstellplätze eingebaut werden (vgl. Verfügung des ARV vom 15. April 2014; ARV-act. 4). Am 21. Januar 2013 erteilte die damalige Abteilung Bauten und Umwelt Neuheim die Baubewilligung zum Bauvorhaben, nachdem das damalige Amt für Raumplanung des Kantons Zug (ARP) dazu Stellung genommen hatte. Im Rahmen der Baukontrolle stellte ein Vertreter der Abteilung Bauten und Umwelt Neuheim am 25. März 2014 fest, dass die Bautätigkeiten bei den Umgebungsarbeiten nicht der Baubewilligung vom 21. Januar 2013 und den zugrundeliegenden Plänen entsprachen und verfügte mit sofortiger

Wirkung einen Baustopp. Gleichzeitig wurde die Bauherrschaft aufgefordert, für eine Neu-
beurteilung umgehend abgeänderte Baupläne gemäss Ist-Zustand einzureichen, was an-
schliessend auch erfolgte. Im Rahmen der Beurteilung dieser Unterlagen stellte das ARP
am 15. April 2014 u.a. fest, die gegenüber dem Entscheid des ARP vom 15. April 2013
bzw. der Baubewilligung der Gemeinde Neuheim vom 21. Januar 2013 (Versand: 24. Mai
2013) geänderte Umgebungsgestaltung beziehe sich in erster Linie auf die Blockstein-
mauer östlich des Bauernhauses Assek.-Nr. G._____ (heute: Assek.-Nr. D._____).
Zudem seien die Nordost-Fassade des Bauernhauses Assek.-Nr. G._____ sowie die
Fassaden des ursprünglichen Wasch-/Brennhauses Assek.-Nr. H._____, in welchem
zwei Garagenplätze vorgesehen seien, anders ausgeführt worden. Im Hinblick auf die
Verhältnismässigkeit und in Anbetracht der landschaftlich nicht sehr einsehbaren Position
der genannten baulichen Massnahmen könne, so das ARP, die geänderte Ausführung to-
leriert werden. Zwingende Voraussetzung sei aber, dass die Blocksteinmauer mit einhei-
mischen Pflanzen umfassend kaschiert werde. Dem Umbau, dem Ausbau und der Reno-
vation des Bauernhauses sowie dem Einbau zweier Garagenplätze in das Wasch-
/Brennhaus sowie der abgeänderten Umgebungsgestaltung wurde unter Auflagen und
Bedingungen zugestimmt, wobei die hier besonders interessierende Auflage wie folgt lau-
tete: "Die Blocksteinmauer ist mit einheimischen Pflanzenarten umfassend zu kaschieren."

9.4 Wie der vorangehenden Sachverhaltsdarstellung entnommen werden kann, hat
die Beschwerdeführerin bzw. deren Vorgänger ohne die dafür notwendige Baubewilligung
östlich des Bauernhauses eine Blocksteinmauer errichtet (und damit das Terrain dahinter
begradigt). Die Behörden stimmten diesem Vorgehen als Ausnahme nur unter der zwin-
genden Auflage zu, dass die Blocksteinmauer mit Pflanzen umfassend kaschiert wird. Der
entsprechende Entscheid wurde rechtskräftig. Ohne diese Auflage hätte wohl damals ein
Rückbau der Blocksteinmauer ins Auge gefasst werden müssen. Die Auflage wurde nicht
erfüllt. Warum die Bepflanzung nicht erfolgt ist oder nicht erfolgen konnte, ist nicht rele-
vant. Der Gemeinderat Neuheim beharrt daher zu Recht auf der Erfüllung der Auflage aus
dem Jahr 2014, um die Rechtmässigkeit der Baute wiederherzustellen. Die vorliegende
Verwaltungsgerichtsbeschwerde ist daher auch in Bezug auf die entsprechende Bepflan-
zungsanordnung des Gemeinderats Neuheim (Ziffer 5 des gemeinderätlichen Entscheids
vom 19. Dezember 2023) abzuweisen. Sollte dieser Anordnung nicht nachgekommen
werden, hätten die Vorinstanzen nun möglicherweise tatsächlich über einen allfälligen
Rückbau der Blocksteinmauer zu befinden.

10. Als Zwischenergebnis ist somit festzustellen, dass die Vorinstanzen zu Recht die Überlattung des grossen Fensters im Obergeschoss (Südfassade), die Entfernung des WC mit Waschtrog, die Entfernung der drei Fenster in der Ostfassade und die Erfüllung der Auflage aus dem Jahr 2014 betreffend die Kaschierung der Blocksteinmauer östlich des Bauernhauses angeordnet sowie die Bewilligung für die Umnutzung des Erdgeschosses des Ökonomiegebäudes verweigert haben.

11.

11.1 Der Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands kommt massgebendes Gewicht für den ordnungsgemässen Vollzug des Raumplanungsrechts zu. Werden illegal errichtete, dem RPG widersprechende Bauten nicht beseitigt, sondern auf unabsehbare Zeit geduldet bzw. nicht in den rechtmässigen Zustand zurückgeführt, so wird der Grundsatz der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet in Frage gestellt und rechtswidriges Verhalten belohnt. Formell rechtswidrige Bauten, die auch nachträglich nicht legalisiert werden können, müssen daher grundsätzlich beseitigt (BGE 136 II 359 E. 6) bzw. angepasst werden. Der Wiederherstellungsentscheid bedeutet einen Eingriff in das Eigentum des betroffenen Grundeigentümers und ist deshalb gemäss Art. 36 BV nur zulässig, wenn er auf einer gesetzlichen Grundlage beruht, im öffentlichen Interesse liegt, verhältnismässig ist und nicht Treu und Glauben widerspricht. Diese Voraussetzungen sind von Amtes wegen zu prüfen. Nach der allgemeinen Formel des Bundesgerichts kann eine Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands unterbleiben, wenn die Abweichung vom Erlaubten nur unbedeutend ist oder die Wiederherstellung nicht im öffentlichen Interesse liegt, ebenso, wenn die Bauherrschaft in gutem Glauben angenommen hat, die von ihr erstellte Baute oder Anlage oder die ausgeübte Nutzung stehe mit der Baubewilligung im Einklang, und deren Belassung nicht schwerwiegenden öffentlichen Interessen widerspricht (Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 5. Aufl. 2020, Band I, Art. 46 N 9 mit Verweis auf BGE 132 II 21 E. 6; siehe auch BGer 1C_171/2017 vom 3. Oktober 2017 E. 5.1). Auf die Verhältnismässigkeit kann sich auch ein Bauherr berufen, der nicht gutgläubig gehandelt hat. Er muss aber in Kauf nehmen, dass die Behörden aus grundsätzlichen Erwägungen, namentlich zum Schutz der Rechtsgleichheit und der baulichen Ordnung, dem Interesse an der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands erhöhtes Gewicht beimessen und die dem Bauherrn allenfalls erwachsenden Nachteile nicht oder nur in verringertem Masse berücksichtigen (BGE 132 II 21 E. 6.4).

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

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

11.3 Die Beschwerdeführerin hat sämtliche von den Behörden bemängelten baulichen Anpassungen ohne Baubewilligung vorgenommen. Nach den von der Beschwerdeführerin unwidersprochenen Ausführungen des Gemeinderats Neuheim hat sie dabei um die Illegalität dieser Bauten und um das Risiko, dass diese zurückgebaut bzw. angepasst werden müssen, gewusst. Wie hiervor dargelegt, kommt im Sinne des Grundsatzes der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet der Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands massgebendes Gewicht für den ordnungsgemässen Vollzug des Raumplanungsrechts zu. Das entsprechende öffentliche Interesse ist daher gross. Die von der Beschwerdeführerin ohne Baubewilligung vorgenommenen Veränderungen auf dem GS B._____ haben ein Ausmass, welches nicht mehr als unbedeutend zu bezeichnen ist. Der Aufwand, welcher der Beschwerdeführerin durch die Umsetzung der von den Behörden angeordneten Massnahmen entsteht, sowie der finanzielle Verlust, den die Entfernung einzelner Bauteile zur Folge hat, sind nicht besonders gross, weshalb auch die Verhältnismässigkeit gewahrt wird. Auf die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands ist daher nicht zu verzichten.

12. Zusammenfassend erweist sich die Beschwerde als unbegründet, weshalb sie abzuweisen ist, soweit darauf eingetreten wird.

13. Nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens ist der auf drei Seiten von Blocks teinen umrandete Sitzplatz auf dem GS C._____ vor dem Bienenhaus, auf welchen das ARV in seinem kantonalen Entscheid vom 14. September 2023 aufmerksam gemacht hatte. Über den Sitzplatz wurde in einem separaten Baubewilligungsverfahren entschieden.

14. Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird die Beschwerdeführerin kostenpflichtig (§ 23 Abs. 1 Ziff. 3 VRG). Die Spruchgebühr wird auf Fr. 2'500.– festgesetzt und mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
2. Die Gerichtskosten von Fr. 2'500.– werden der Beschwerdeführerin auferlegt und mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.
3. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit der schriftlichen Eröffnung beim Schweizerischen Bundesgericht in Lausanne Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten eingereicht werden.
4. Mitteilung an die Beschwerdeführerin (mit ausführlicher Rechtsmittelbelehrung), an den Rechtsvertreter des Gemeinderats Neuheim (im Doppel), an das Amt für Raum und Verkehr des Kantons Zug, an das Bundesamt für Raumentwicklung, Bern, und z.K. an die Finanzverwaltung des Kantons Zug (nur Rubrum und Dispositiv).

Zug, 19. Dezember 2024

Im Namen der
VERWALTUNGSRECHTLICHEN KAMMER
Der Vorsitzende

Der Gerichtsschreiber

versandt am