

AR_GERICHTE OG O4V-16-19 vom 29. Juni 2017

AR Gerichte, 2017-06-29, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ar_gerichte OG_O4V-16-19

FR: AR_GERICHTE OG O4V-16-19 du 29 juin 2017

IT: AR_GERICHTE OG O4V-16-19 del 29 giugno 2017

Regeste

Obergericht Appenzell Ausserrhoden 4. Abteilung Urteil vom 29. Juni 2017 Mitwirkende Obergerichtspräsident E. Zingg Oberrichterinnen D. Cadosch Autolitano, M. Gasser Aebischer, Oberrichter E. Graf, P. Louis Obergerichtsschreiberin M. Eppr

Erwägungen

E. 1

Gesetz vom 9. September 2002 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG, bGS 143.1)

E. 1.1

Die von Amtes wegen vorzunehmende Prüfung der prozessualen Voraussetzungen ergibt, dass das Obergericht nach Art. 54 Abs. 1 VRPG i.V.m. Art. 110 lit. b BauG2 zur Behandlung der Beschwerde gegen den Rekursentscheid des DBV zuständig ist. Die Beschwerde wurde frist- und formgerecht eingereicht. Der Beschwerdeführer ist als Adressat des angefochtenen Rekursentscheids, mit dem eine nachträgliche Baubewilligung für das Treibhaus, den Geissenstall mit Vordach inklusiv provisorischem Anbau sowie das Gartenhaus verweigert und der Rückbau dieser Bauten bestätigt wurde, formell beschwert, in eigenen schutzwürdigen Interessen berührt und deshalb zur Beschwerde legitimiert. Auf die Beschwerde ist einzutreten.

E. 1.2

Beim Obergericht können mit Beschwerde in Verwaltungssachen grundsätzlich nur Rechtsverletzungen (inbegriffen Ermessensmissbrauch, Ermessensüberschreitung und -unterschreitung) sowie die unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhalts gerügt werden (Art. 56 VRPG i.V.m. Art. 1 Abs. 2 JG3). Das Obergericht hat darüber hinaus volle Überprüfungsbefugnis, soweit dies im Gesetz vorgesehen ist oder wenn sein Entscheid an eine Bundesinstanz mit unbeschränkter Überprüfungsbefugnis weitergezogen werden kann. Ein Weiterzug an eine Bundesinstanz mit voller Kognition, welche auch die Ermessenskontrolle umfasst, ist vorliegend nicht gegeben. Bei der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten ist eine Ermessensprüfung nun durchwegs ausgeschlossen.⁴ Da eine volle Überprüfung auch nicht anderweitig gesetzlich vorgesehen ist, bleibt die Kognition des Obergerichts vorliegend auf die Rechts- und Sachverhaltskontrolle beschränkt. Im Rahmen dieser Rechtskontrolle kann im Folgenden auf Rügen, welche den Vorinstanzen vorbehaltenes Ermessen betreffen, nur soweit eingetreten werden, als im angefochtenen Bauentscheid die Schwelle zu Ermessensmissbrauch oder Ermessensüberschreitung oder -unterschreitung überschritten wird.

E. 1.3

Der Beschwerdeführer rügt in formeller Hinsicht eine Verletzung des rechtlichen Gehörs, da die Vorinstanz auf die von ihm beantragten relevanten Berichtigungen bzw. Ergänzungen zum Augenscheinprotokoll vom 11. Januar 2016 nicht eingegangen sei. Weder sei das Augenscheinprotokoll berichtigt bzw. ergänzt noch sei im Rekursentscheid der Vorinstanz auf seine Vorbringen bzw. Anträge eingegangen worden. Vorliegend sei das eigentliche Kernstück des rechtlichen Gehörs verletzt worden, weshalb eine Heilung der Verletzung durch das angerufene Gericht nicht möglich sei. Schon allein deshalb sei der vorinstanzliche Entscheid aufzuheben.

Das rechtliche Gehör nach Art. 29 Abs. 2 BV verlangt, dass die Behörde die Vorbringen des vom Entscheid in seiner Rechtsstellung Betroffenen auch tatsächlich hört, prüft und in der Entscheidfindung berücksichtigt.⁵

Die Vorinstanz lud mit Schreiben vom 7. Dezember 2015 den Beschwerdeführer, die Abteilung Raumentwicklung sowie die BBK C___ zum Augenschein vom 14. Dezember

E. 2

Gesetz vom 12. Mai 2003 über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz, BauG, bGS 721.1) Seite 6

E. 2.1

Nach Art. 22 Abs. 1 und Art. 24 RPG¹² dürfen Bauten und Anlagen inner- und ausserhalb der Bauzonen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden. Der bundesrechtliche Begriff der bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen kann von den Kantonen weiter, nicht aber enger gefasst werden. Die Kantone können nicht von der Bewilligungspflicht ausnehmen, was nach Art. 22 RPG einer Bewilligung bedarf.¹³

Gemäss Art. 93 Abs. 1 Satz 1 BauG sind Bauten, Anlagen und Vorkehren mit planungsrechtlichen oder baupolizeilichen Auswirkungen baubewilligungspflichtig. Keiner Baubewilligung im Sinne dieses Gesetzes bedürfen geringfügige Bauvorhaben (Art. 93 Abs. 2 lit. d BauG). Art. 39 BauV¹⁴ enthält eine Auflistung der nicht bewilligungspflichtigen Vorhaben. Nach Art. 39 Abs. 3 lit. c BauV bedürfen in den Bauzonen keiner Bewilligung und keiner Meldung einzelne Kleinstbauten von höchstens 2,50 m Gesamthöhe und einer Grundfläche von höchstens 6 m². Die Kombination mehrerer bewilligungsfreier baulicher Massnahmen ist grundsätzlich bewilligungspflichtig (Art. 39 Abs. 5 BauV).

Aus den obigen gesetzlichen Bestimmungen folgt im Umkehrschluss, dass ausserhalb der Bauzone Kleinstbauten bewilligungspflichtig sind. Somit unterstehen die fraglichen Bauten – das Treibhaus, der Geissenstall mit Vordach inklusiv provisorischem Anbau und das Gartenhaus – der Bewilligungspflicht, da vorliegend unbestritten ist, dass sich die ganze Parzelle des Beschwerdeführers gemäss dem Zonenplan der Gemeinde C___ in der Landwirtschaftszone befindet. Im Übrigen würden die fraglichen Bauten selbst dann, wenn sie sich in einer Bauzone befänden, einer Baubewilligung bedürfen, da sie das zulässige Mass für geringfügige Bauvorhaben teilweise überschreiten und in Kombination ohnehin bewilligungspflichtig sind.¹⁵

E. 2.2

Der Beschwerdeführer lässt rügen, durch die Weigerung des damaligen Gemeindeschreibers, ihm die mündlich erteilten Auskünfte, wonach für die Bauten keine Baubewilligung notwendig sei, schriftlich zu bestätigen, sei ihm faktisch verunmöglicht worden, einen Beweis zu erbringen. Die Vorinstanz habe die Untersuchungsmaxime

verletzt, da sie weitere Abklärungen hätte tätigen müssen, ob die Auskunft vom damaligen Gemeindeschreiber erteilt worden sei. Die Tatsache, dass die der Gemeinde mit Sicherheit bekannten Bauten seit Jahr und Tag von ihr toleriert worden seien, deute auf die zumindest

E. 2.3

Soweit sich der Beschwerdeführer auf die Amtsauskunft des damaligen Gemeindeschreibers und damit auf den Vertrauensschutz beruft, ist ihm entgegenzuhalten, dass die Auskunft des nun namentlich bekannten ehemaligen Gemeindeschreibers, der „alle Bauten“ als nicht bewilligungspflichtig bezeichnet haben soll, Beleg dafür ist, dass es sich – wenn überhaupt – eben gerade nicht um eine auf spezifische Bauten bezogene Auskunft gehandelt haben kann. Denn die Bauten wurden – mit Ausnahme des Geissenstalls sowie des Gartenhauses, welche beide gemäss den Angaben des Beschwerdeführers 1992 errichtet wurden – alle zu einem anderen Zeitpunkt gebaut. Gegebenenfalls müsste es sich daher um verschiedene Telefonate gehandelt haben, was aber gerade nicht behauptet wurde. Auf die somit generelle Dispensation durfte sich der Beschwerdeführer daher ohnehin keinesfalls verlassen.¹⁶ Zu berücksichtigen ist ferner ebenfalls, dass eine Auskunft des damaligen Gemeindeschreibers ohnehin keine genügende Vertrauensgrundlage bilden konnte, da dieser nicht oder jedenfalls nicht allein für einen solchen Entscheid zuständig sein konnte.¹⁷ Dies war für den Beschwerdeführer ohne weiteres ersichtlich bzw. hätte ersichtlich sein müssen, da er für andere Bauvorhaben auf seiner Parzelle bereits Baubewilligungen eingeholt und vom zuständigen Gremium die Bewilligung erhalten hatte.¹⁸ Dass der damalige Gemeindeschreiber sich nicht mehr an eine solche Auskunft zu erinnern vermag, berechtigt den Beschwerdeführer im Umkehrschluss nicht dazu, dies dürfe nicht zu seinem Nachteil ausgelegt werden, da die Gemeinde die fraglichen Bauten – im Nachgang der vor 24 Jahren erteilten telefonischen Auskunft – während 30 Jahren toleriert habe. Dass die Gemeinde die Bauten „bewusst“ toleriert haben könnte, ist vom Beschwerdeführer zu belegen und kann nicht einfach so behauptet werden. Denn auch für das öffentliche Verfahren gilt die zivilrechtliche Beweislastregel von Art. 8 ZGB¹⁹, wonach derjenige das Vorhandensein einer behaupteten Tatsache zu beweisen hat, der aus ihr Rechte ableitet.²⁰ Zudem belegt der Umstand, dass die Gemeinde bei den ohne Baubewilligung erstellten fraglichen Bauten auf einem Abbruch besteht, dass die Gemeinde nicht gewillt ist, diese rechtswidrig erstellten Bauten zu

E. 3

Justizgesetz vom 13. September 2010 (JG, bGS 145.31)

E. 3.1

Nach 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 (Art. 24c Abs. 2 RPG). In jedem Fall bleibt die Vereinbarkeit mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vorbehalten (Art. 24c Abs. 5 RPG). Gemäss Art. 42 Abs. 1 RPV²² gilt eine Änderung als teilweise und eine Erweiterung als massvoll, wenn die Identität der Baute oder Anlage einschliesslich ihrer Umgebung in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibt. Ob die Identität der Baute oder Anlage im Wesentlichen gewahrt bleibt, ist unter Würdigung der gesamten Umstände zu beurteilen. In jedem Fall gelten folgende Regeln: a. Innerhalb des bestehenden

Gebäudevolumens darf die anrechenbare Bruttogeschossfläche nicht um mehr als 60 Prozent erweitert werden, wobei das Anbringen einer Aussenisolation als Erweiterung innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens gilt. b. Unter den Voraussetzungen von Artikel 24c Absatz 4 RPG kann eine Erweiterung ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens erfolgen; die gesamte Erweiterung darf in diesem Fall sowohl bezüglich der anrechenbaren Bruttogeschossfläche als auch bezüglich der Gesamtfläche (Summe von anrechenbarer Bruttogeschossfläche und Brutto-Nebenfläche) weder 30 Prozent noch 100 m² überschreiben; die Erweiterungen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens werden nur halb angerechnet. c. Bauliche Veränderungen dürfen keine wesentlich veränderte Nutzung ursprünglich bloss zeitweise bewohnter Bauten ermöglichen (Art. 42 Abs. 3 RPV).

E. 3.2

Der Beschwerdeführer liess hierzu vorbringen, er habe mittlerweile freiwillig einen Teil des Geissenstalls sowie den Kaninchenstall abgebrochen und der Abbruch des Schafstalls

E. 3.3

Soweit der Beschwerdeführer in der Zwischenzeit den Schafstall²³ und den Kaninchenstall²⁴ freiwillig abgebrochen haben will,²⁵ handelt es sich um Bauten, für welche die Abteilung Raumentwicklung zwar keine nachträgliche Bewilligung erteilt hat, aber für die die BBK C___ in ihrem Baubewilligungsentscheid gemäss Ziffer 2 ohnehin auf einen Abbruch bzw. auf eine Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands verzichtet hat. Insofern vermag der Abbruch dieser beiden Kleinbauten an der Verweigerung der Baubewilligung für die übrigen in Ziffer 3 genannten Bauten, mithin das Treibhaus, den Geissenstall mit Vordach inklusiv provisorischem Anbau sowie das Gartenhaus, von vornherein nichts zu ändern.²⁶ Gemäss Entscheid der Abteilung Raumentwicklung ist am 1. Juli 1972 von einem Bestand von 127.2 m² Bruttogeschossfläche (fortan: BGF) „Wohnen“ und von 70.3 m² Nebenfläche (fortan: NBF) auszugehen und damit von einer Gesamtfläche von 197.5 m². Daraus errechnet sich eine zulässige Erweiterung der BGF „Wohnen“ um 38.2 m².²⁷ Die zulässige Erweiterung der Nebenflächen beträgt

E. 4

SEILER/VON WERDT/GÜNGERICH/OBERHOLZER, Bundesgerichtsgesetz, 2. Aufl. 2015, N. 59 zu Art. 95 BGG

E. 4.1

Können die ausgeführten Bauten oder Bauteile nicht nachträglich bewilligt werden, verfügt nach Art. 108 Abs. 2 BauG die zuständige Behörde die Entfernung oder Abänderung sowie die Wiederherstellung des ursprünglichen, rechtmässigen Zustands und setzt dafür eine angemessene Frist. Sie beachtet dabei die Grundsätze der Verhältnismässigkeit und des Gutgläubenschutzes.

Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist die Befugnis des Gemeinwesens, den Abbruch eines baugesetzwidrigen Gebäudes oder Gebäudeteils zu verlangen, im Interesse der Rechtssicherheit grundsätzlich auf dreissig Jahre beschränkt. Sie gilt auch für Bauten ausserhalb der Bauzone und beginnt mit der Fertigstellung des baugesetzwidrigen Zustands zu laufen. Die dreissigjährige Verwirkungsfrist erfährt insofern eine doppelte Einschränkung, als sich einerseits aus Gründen des Vertrauensschutzes unter Umständen rechtfertigen kann, die Verwirkung des behördlichen Wiederherstellungsanspruchs bereits nach einer kürzeren Zeitdauer zu bejahen. Andererseits ist eine Wiederherstellung auch

nach dreissig Jahren noch möglich, wenn sie zum Schutz von Polizeigütern im engeren Sinn (Sicherheit und Gesundheit von Personen) erforderlich ist. Auch andere zwingende öffentliche Interessen können eine Wiederherstellung unabhängig vom Zeitablauf rechtfertigen, so erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt, des Ortsbildes oder der Landschaft.³¹

E. 4.2

Der Beschwerdeführer führt in diesem Zusammenhang aus, die Bauten, von denen die Gemeinde Kenntnis hatte bzw. hätte Kenntnis haben müssen – zumal er sich nach der Notwendigkeit einer Baubewilligung erkundigt habe – existierten seit 30 bzw. 24 Jahren. So

E. 4.3

Auf die Behauptung des Beschwerdeführers, wonach das Treibhaus bereits 1986 erbaut worden sei, kann nicht abgestellt werden. Insbesondere, da er selber im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens vorbrachte, das Treibhaus sei Baujahr 1991. Belege, welche seine spätere anderslautende Behauptung stützen, konnte der beweisbelastete Beschwerdeführer nicht beibringen, weshalb auf seine glaubhafte Aussage der ersten Stunde abzustellen ist.³² Der Beschwerdeführer kann sich bezüglich Bestand der Bauten weder auf einen Plan noch ein datiertes Luftbild stützen, weshalb ihm der genaue Nachweis des Erstellungsjahres misslingen dürfte. Die auf dem Geoportal für Betrachter ab 1995 zugänglichen Orthofotos helfen im vorliegenden Fall nicht weiter. Die Vorinstanzen stellten auch im Zusammenhang mit der Frage des Erstellungsjahres der anderen Bauten auf die Angaben des Beschwerdeführers zu den jeweiligen Gebäuden ab und verzichteten aus diesem Grund in Bezug auf den Kaninchenstall, den Schafstall, das Vordach sowie das Pumpenhaus auf die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes. Jüngeren Datums sind hingegen gemäss den Eigenangaben des Beschwerdeführers das Treibhaus, der Geissenstall mit Vordach und provisorischem Anbau sowie das Gartenhaus, weshalb die Berufung auf die dreissigjährige Verwirkungsfrist bezüglich dieser Bauten schon allein deshalb grundsätzlich nicht möglich ist. Zudem kann sich der Beschwerdeführer – wie bereits erwähnt – nicht auf den Vertrauensschutz berufen und daher kann auch keine kürzere Verwirkungsfrist in Frage kommen. Schliesslich überwiegt das öffentliche Interesse an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands. Entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers erklärte bereits die BBK C___ in ihrem Baubewilligungsentscheid, es bestehe ein erhebliches öffentliches Interesse an der Beseitigung von nicht bewilligungsfähigen Bauten und Bauteilen ausserhalb des Baugebietes aufgrund des

E. 5

BGE 136 I 229 E. 5.2 Seite 7 2015 ein.⁶ Das Protokoll des Rekursaugenscheins datiert vom 11. Januar 2016 und wurde sämtlichen Parteien zugestellt.⁷ In der Stellungnahme vom 20. Januar 2016 liess der Beschwerdeführer vorbringen, er habe nie bestätigt, dass das Treibhaus im 1991 erstellt worden sei. Seine Antwort sei entsprechend anzupassen. Ferner sei anlässlich des Augenscheins vom Schafstall nie die Rede gewesen. Sodann seien die Ausführungen im zweitletzten Absatz auf Seite 2 des Protokolls aus der Luft gegriffen, da nicht klar sei, welche Strasse gemeint sei. Schliesslich sei auch die Aussage von Herrn D___ auf Seite 3 des Protokolls aus dem Kontext gerissen und stelle eine reine Behauptung dar. Weiter brachte er einen Lösungsvorschlag vor.⁸ Mit Schreiben vom 15. Februar 2016 brachte die Vorinstanz die Einwendungen des Beschwerdeführers zum Augenscheinprotokoll allen Parteien zur Kenntnis und kündigte an, sofern keine

Stellungnahme zum Lösungsvorschlag des Beschwerdeführers eingehe, die Sachverhaltsermittlung und den Schriftenwechsel abzuschliessen und einen Rekursentscheid zu fällen.⁹ Nach dem Scheitern des Lösungsvorschlags gewährte die Vorinstanz allen Parteien die Möglichkeit zur abschliessenden Akteneinsichtnahme bzw. abschliessenden Stellungnahme.¹⁰

Somit ist erstellt, dass die Vorinstanz sämtlichen Parteien die Gelegenheit gab, zum Rekursaugenscheinprotokoll Stellung zu nehmen. Der Beschwerdeführer hat von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht und seine Einwände zum Protokoll schriftlich vorgebracht. Eine Pflicht der Vorinstanz zur Berichtigung des Protokolls bestand entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers hingegen nicht, da die Vorinstanz im Rekursentscheid gar nicht auf die Aussagen des Beschwerdeführers zum Treibhaus anlässlich des Augenscheins abstellte. Vielmehr stützte sich die Vorinstanz in ihrem Rekursentscheid in Bezug auf das Treibhaus auf die Bauakten ab. Insofern waren die gerügten angeblich falschen Aussagen des Beschwerdeführers im Augenscheinprotokoll für den vorliegenden Fall nicht entscheidrelevant. Daher hat die Vorinstanz das rechtliche Gehör des Beschwerdeführers nicht verletzt. Im Übrigen hat die Vorinstanz die Vorbringen des Beschwerdeführers gehört und geprüft. Sie hat zu Recht geltend gemacht, dass der Schafstall nicht Gegenstand des Rekursentscheids bildete. Auch die übrigen vom Beschwerdeführer erhobenen Rügen in Bezug auf das Augenscheinprotokoll waren nicht entscheidwesentlich, weshalb auch insofern keine Berichtigungspflicht der Vorinstanz bestand.¹¹ Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs liegt damit nicht vor.

E. 6

Act. 10.7

E. 6.1

Nach Art. 19 Abs. 3 i.V.m. Art. 53 Abs. 1 VRPG ist im Beschwerdeverfahren vor Obergericht gebühren- und kostenpflichtig, wer ganz oder teilweise unterliegt oder auf dessen Rechtsmittel nicht eingetreten wird. Da die Beschwerde gegen den vorinstanzlichen Entscheid abgewiesen wird, ist dem Beschwerdeführer in Anwendung von Art. 4a GGV34 eine Entscheidgebühr aufzuerlegen. Eine Entscheidgebühr von Fr. 2'000.-- erscheint als angemessen. Der Kostenvorschuss von Fr. 2'000.-- wird angerechnet.

E. 7

Act. 10.8

E. 8

Act. 10.9

E. 9

Act. 10.10

E. 10

Act. 10.12

E. 11

Urteil des Bundesgerichts 1C_461/2016 vom 28. Februar 2017 E. 2.4 und E. 2.5 Seite 8

Seite 9 2.

somit von total 16.87 m² NBF, ändert sich entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers nichts. Ausgehend von den bereits früher getätigten Erweiterungen von insgesamt 88.1 m² abzüglich der bewilligten Abbrüche von total 16.87 m² NBF verbleibt eine Gesamtfläche an Erweiterungen von 71.23 m². Das zulässige Höchstmass an Erweiterungen von 59.3 m² ist damit nach wie vor erheblich überschritten, unabhängig davon, ob man die Berechnung nach BGF und NBF getrennt machen würde. Es bleibt dabei, dass die zum Abbruch vorgesehenen vier Bauten auch unter diesen Umständen nicht nachträglich bewilligt

E. 22

Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV, SR 700.1) Seite 12 stehe bevor. Der Abbruch der erwähnten Bauten müsse berücksichtigt werden, da sich die Bruttonebenfläche dadurch erheblich verkleinert habe. Auch aus diesem Grund sei der vorinstanzliche Entscheid aufzuheben.

E. 23

Act. 10.4/Beilage 8: Gebäude Nr. 4, 8m x 1.60m

E. 24

Act. 10.4/Beilage 8: Gebäude Nr. 1, 3.70m x 1.10m

E. 25

Vgl. act. 5

E. 26

Act. 2.8

E. 27

30% von 127.2 m²=38.2 m²

E. 28

30% von 70.3 m²=21.1 m²

E. 29

Garage (BNF 30.3 m²), Anbau Wohnhaus (aBGF 31.8 m² innerhalb Volumen = 15.9 m² / BNF Holzunterstand 1.6 m²) und der Kleintierstall-Neubau (BNF 40.3 m²) Seite 13 werden können. Der Abbruch der beiden Bauten vermag bezüglich der zum Abbruch vorgesehenen Bauten keine nachträgliche Bewilligung zu begründen. Im Übrigen ist dem Entscheid der Abteilung Raumentwicklung auch insofern zuzustimmen, als vorliegend von einer massvollen, die Identität der bisherigen Baute während der Erweiterung aufgrund der gesamten Umstände nicht mehr die Rede sein kann.³⁰

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die fraglichen Bauten nicht bewilligungsfähig sind. Somit stellt sich die Frage nach der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands.

4.

E. 30

Act. 2.6

E. 31

Urteil des Bundesgerichts 1C_726/2013 vom 24. November 2014 E. 4 mit weiteren Hinweisen; vgl. hierzu auch RUDOLF MUGGLI, in: Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen

[Hrsg.], Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, 2016, N. 35 ff. in Vorbemerkungen zu den Art. 24 bis 24e und 37a RPG Seite 14 lange habe die Gemeinde die Bauten toleriert. Die BBK C___ habe nachzuweisen, dass das Treibhaus nicht bereits seit 30 Jahren bestehe. Im Baubewilligungsentscheid habe die BBK C___ seine Gutgläubigkeit bestätigt. Es sei nicht ersichtlich, weshalb er nicht auch in Bezug auf das Gartenhaus, das Treibhaus sowie den Geissenstall gutgläubig gewesen sein soll. Ferner sei auch bestätigt worden, dass keine zwingenden öffentlichen Interessen vorlägen, welche einen Rückbau erforderlich machten. Die Vorinstanz begründe das öffentliche Interesse lediglich mit der Rechtswidrigkeit. Eine schleichende Ausdehnung der Bauzone ins Kulturland drohe nicht. Vielmehr habe er freiwillig die Anzahl der seit knapp 30 Jahren tolerierten Bauten verkleinert. Die Rückbaupflicht sei zum einen unverhältnismässig bereits aus den für den Rückbau erforderlichen unverhältnismässigen Kosten und Aufwand und zum anderen weil er aufgrund seines Alters nicht mehr in der Lage sei, die Geräte quer durch den Garten zu tragen.

E. 32

Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich vom 23. März 2017 E. 3.4; BGE 121 V 45 E. 2a Seite 15 fundamentalen Grundsatzes der Trennung des Baugebiets vom Nichtbaugebiet in der Raumplanungsgesetzgebung.³³ Wie auch die Vorinstanz in diesem Zusammenhang zu Recht ausführte, sind Baubewilligungen ausserhalb der Bauzonen an strengere Voraussetzungen als innerhalb der Bauzone geknüpft. Daher ist vorliegend das öffentliche Interesse an der Beseitigung der rechtswidrig erstellten Bauten entsprechend gross. Die gegenüberstehenden privaten Interessen des Beschwerdeführers wie Aufwand und Kosten für den Rückbau, den er im Übrigen nicht ansatzweise substantiierte, sowie das nachvollziehbare Anliegen, die Gartengeräte aufgrund des Alters nahe beim Einsatzort aufzubewahren, sind in Anbetracht der massgebenden öffentlichen Interessen von untergeordneter Natur. Auch unter dem Gesichtspunkt der Verhältnismässigkeit ändert der freiwillige Abbruch der beiden Kleinbauten – Schaf- und Kaninchenstall – nichts an diesem Ergebnis. Die insgesamt zusätzlich zum Abbruch vorgesehenen vier Bauten können keinesfalls unter dem Titel einer geringfügigen Verletzung der ausserhalb der Bauzonen massgebenden Normen subsumiert werden. Dazu ist das zulässige Mass von 30% Erweiterung mit allen vier Bauten zu stark überschritten. Insgesamt erweist sich der Rückbaubefehl bezüglich der fraglichen Bauten als verhältnismässig.

5.

Zusammenfassend ergibt sich somit, dass die Beschwerde unbegründet und deshalb abzuweisen ist. Den rechtswidrig erstellten Bauten – Treibhaus, Geissenstall mit Vordach und provisorischem Anbau und Gartenhaus – ist die nachträgliche Baubewilligung zu Recht verweigert worden und auch der Rückbaubefehl in Bezug auf die erwähnten Bauten erweist sich als verhältnismässig und damit rechens.

6.

E. 33

Act. 2.8

E. 34

Gesetz vom 25. April 1982 über die Gebühren in Verwaltungssachen (GGV, bGS 233.2)
Seite 16

Nach Art. 53 Abs. 3 VRPG hat die obsiegende Partei in der Regel Anspruch auf eine Entschädigung für ihre notwendigen Kosten und Auslagen. Da die Beschwerde abgewiesen wird, ist das Begehren des Beschwerdeführers um Ausrichtung einer Parteientschädigung für das Verfahren vor Obergericht abzuweisen. Demnach erkennt das Obergericht:

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