

AR_GERICHTE OG O4V-20-17 vom 28. Oktober 2021

AR Gerichte, 2021-10-28, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ar_gerichte OG_O4V-20-17

FR: AR_GERICHTE OG O4V-20-17 du 28 octobre 2021

IT: AR_GERICHTE OG O4V-20-17 del 28 ottobre 2021

Regeste

Obergericht Appenzell Ausserrhoden 4. Abteilung Urteil vom 28. Oktober 2021
Mitwirkende Obergerichtsvizepräsident M. Hüsser Oberrichterinnen D. Cadosch
Autolitano, M. Gasser Aebischer Oberrichter E. Graf, P. Louis Obergerichtsschreiber D

Erwägungen

E. 1

Die von Amtes wegen vorzunehmende Prüfung der prozessualen Voraussetzungen ergibt, dass das Obergericht nach Art. 54 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG, bGS 143.1) zur Behandlung der Beschwerde gegen den Rekursentscheid der Vorinstanz zuständig ist. Die Beschwerdeführer sind als Adressaten des angefochtenen Rekursentscheides und Parteien in den vorinstanzlichen Verfahren formell beschwert. Als Eigentümer der vom Bauabschlag und der Wiederherstellungsverfügung betroffenen Parzellen Nrn. 0001 und 0003 sind sie durch den angefochtenen Rekursentscheid besonders berührt. Auf die Beschwerde ist einzutreten.

Seite 5

E. 2

Bei der Beurteilung der hier vorliegenden Beschwerde ist die Kognition des Obergerichts gemäss Art. 56 Abs. 1 VRPG darauf beschränkt, den angefochtenen Entscheid hinsichtlich allfälliger Rechtsverletzungen zu überprüfen, wozu auch eine rechtsfehlerhafte Ausübung des Ermessens zählt. Im Weiteren kann beurteilt werden, ob die Vorinstanzen den Sachverhalt unrichtig oder unvollständig festgestellt haben. Mindestens die kantonale letzte gerichtliche Instanz muss den Sachverhalt frei prüfen (vgl. Art. 110 des Bundesgerichtsgesetzes, BGG, SR 173.110), woraus sich ergibt, dass vor Obergericht von Bundesrechts wegen auch neue Tatsachen vorgebracht werden können. Zu berücksichtigen sind dabei mindestens neue Sachverhaltsvorbringen, die zusammen mit der fristgerecht eingereichten Rechtsmittelbegründung vorgebracht werden (Urteil des Bundesgerichts 2C_961/2013 vom 29. April 2013 E. 3.4). Die Überprüfung der Angemessenheit ist dem Obergericht jedoch verwehrt (Art. 56 Abs. 1 VRPG e contrario).

E. 3

Die Beschwerdeführer beantragen die Durchführung eines Augenscheins. Ein Augenschein ist die unmittelbare sinnliche Wahrnehmung von Tatsachen durch die entscheidende Instanz. Er dient dem besseren Verständnis des Sachverhalts. Ob ein Augenschein durchzuführen ist, liegt im pflichtgemässen Ermessen der urteilenden Instanz. Eine Pflicht zur Durchführung eines Augenscheins besteht nur dann, wenn die tatsächlichen Verhältnisse auf andere Weise nicht ermittelt werden können (Urteil des Bundesgerichts

1C_192 vom 8. November 2010 E. 3.3). Die tatsächlichen örtlichen Verhältnisse ergeben sich vorliegend vollständig aus den Verfahrensakten sowie dem öffentlich zugänglichen Geoportal. Der Antrag auf die Durchführung eines Augenscheins ist damit abzulehnen.

E. 4

Aus den Akten ergibt sich, dass das ehemalige Planungsamt mit Entscheid vom 20. Januar 2005 (act. 8.1/2) die raumplanerische Bewilligung für die Erstellung der Zufahrtstrasse zur Erschliessung der zonenfremden Liegenschaft Nr. 0001 erteilt hat. Die ARE hat das nachträgliche Baugesuch für den Belagseinbau nach Art. 24c des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG, SR 700) beurteilt und das Bauvorhaben damit ebenfalls als zonenwidrig eingestuft. Dass der Belagseinbau der Zufahrtstrasse der Erschliessung einer zonenfremden (nicht landwirtschaftlich genutzten) Liegenschaft dient, haben die Beschwerdeführer auch im Rekurs vom 23. Oktober 2019 (act. 8.1) nicht bestritten. Die Vorinstanz hat im angefochtenen Entscheid (act. 2.1) geprüft, ob das Bauvorhaben aufgrund von Art. 16a RPG (zonenkonform) oder Art. 24c RPG (zonenwidrig) bewilligt werden kann. Sie kam dabei zum Schluss, dass sich das Betriebszentrum des Beschwerdeführers auf dem südwestlich des Baugrundstückes gelegenen Grundstück Nr. 0004 befinde, weshalb die strittige Zufahrtstrasse nicht der Erschliessung des Betriebszentrums des Beschwerdeführers diene. Im Weiteren bestünden keine Anhaltspunkte, dass die strittige Zufahrtstrasse im Rahmen der Bewirtschaftung des Landwirtschaftsbetriebs mit grösserer Regelmässigkeit

Seite 6 befahren werden müsse. Zudem kam die Vorinstanz zum Schluss, dass sich die im Jahr 2005 bewilligte Zufahrtstrasse hinsichtlich Gestaltung und Linienlauf wesentlich vom ursprünglichen Feldweg unterscheide, weshalb schon zu diesem Zeitpunkt keine Bewilligung nach Art. 24c RPG möglich gewesen wäre. Bereits aus diesem Grund falle eine Bewilligung nach Art. 24c RPG für den Belagseinbau ausser Betracht. Damit hätten die Baubewilligungsbehörden die nachträgliche Bewilligung für die Zufahrtstrasse mit einem vollflächigen Belag zu Recht verweigert.

E. 4.1

Die Beschwerdeführer machen im Beschwerdeverfahren erstmals geltend, dass das Wohnhaus und die Scheune auf dem Grundstück Nr. 0001 zonenkonform genutzt würden, da es sich dabei um das Betriebszentrum ihres Landwirtschaftsbetriebs handle. Die Beschwerdeführer müssten mit ihren Maschinen und Geräten auch zu ihrem Betriebsleiterwohnhaus fahren können. Dafür sei aber die Breite der Zufahrtstrasse von 2.80 m zu wenig, seien doch gerade landwirtschaftliche Motorfahrzeuge mit bodenschonender und hangtauglicher Doppelbereifung in der Regel breiter. Für die Bewirtschaftung des landwirtschaftlichen Gewerbes sei die vollflächig asphaltierte Zufahrtstrasse nötig. Ebenso diene die Zufahrtstrasse der bodenabhängigen Bewirtschaftung des landwirtschaftlichen Kulturlands der Beschwerdeführer. Dem Bauvorhaben stünden keine überwiegenden Interessen entgegen. Das Gelände, durch welches die Zufahrtstrasse verlaufe, sei steil. Deshalb bestehe die Gefahr, dass die Strasse bei Starkregen ausgeschwemmt werde. Die Entscheide der Vorinstanzen beruhten daher auf einem unvollständigen und grob unrichtig festgestellten Sachverhalt. Weiter bringen sie zudem vor, dass die tatsächlichen und rechtlichen Voraussetzungen für die Bewilligung der Bodenrechtskommission vom 17. September 2004 nicht mehr erfüllt seien, womit die Verfügung in Wiedererwägung zu ziehen sei. Das Beschwerdeverfahren sei damit zu sistieren und die Verfügung der

Bodenrechtskommission zu überprüfen und in Wiedererwägung zu ziehen, falls das Obergericht zur Auffassung gelange, die Bewilligung der Bodenrechtskommission vom 17. September 2004 stehe der Baubewilligung entgegen.

E. 4.2

Gemäss Art. 16a Abs. 1 RPG sind Bauten und Anlagen, die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind, zonenkonform. Bauten für den Wohnbedarf sind zonenkonform, die für den Betrieb des entsprechenden landwirtschaftlichen Gewerbes unentbehrlich sind, einschliesslich des Wohnbedarfs der abtretenden Generation (Art. 34 Abs. 3 der Raumplanungsverordnung, RPV, SR 700.1).

E. 4.3

Unbestritten ist, dass die ehemalige Parzelle Nr. 0001 mittels Beschluss der Bodenrechtskommission vom 17. September 2004 in das Wohnhausgrundstück Nr. 0001, welches durch die strittige Zufahrtstrasse erschlossen wird, und das landwirtschaftliche Grundstück

Seite 7 Nr. 0003 aufgeteilt wurde. Die heutige Parzelle Nr. 0001 mit dem Wohnhaus Assek. Nr. 0002, wurde dabei vom ehemaligen landwirtschaftlichen Grundstück abparzelliert und aus dem Geltungsbereich des bäuerlichen Bodenrechts entlassen. Pächter der landwirtschaftlichen Nutzfläche war zu diesem Zeitpunkt D., der Vater des Beschwerdeführers und ehemaliger Betriebsinhaber des landwirtschaftlichen Gewerbes des Beschwerdeführers. Aus E. 2c des Beschlusses der Bodenrechtskommission geht hervor, dass D. schriftlich bestätigte, dass er den Stall Assek. Nr. 0002 nicht mehr landwirtschaftlich nutzt. Daher kam die Bodenrechtskommission zum Schluss, dass sich die Abparzellierung als zweckmässig erwies.

E. 4.4

Nur Wohnraum, der nicht mehr betriebsnotwendig ist, kann vom landwirtschaftlichen Gewerbe abgetrennt und aus dem Geltungsbereich des BGGB entlassen werden, wobei eine an den raumplanungsrechtlichen Vorgaben orientierte, zukunftsgerichtete Beurteilung vorzunehmen ist. Wird die Betriebsnotwendigkeit jedoch bejaht, darf ein Wohnhaus nicht als nichtlandwirtschaftliches Grundstück abgetrennt werden. Für die Beurteilung sind insbesondere der Generationenwechsel und die damit verbundene Notwendigkeit eines Altenteils oder Stöcklis für die sich zurückziehende Generation zu berücksichtigen (HERRENSCHWAND/ BANDLI, in: Das bäuerliche Bodenrecht, Kommentar zum BGGB, 2. Aufl. 2011, N. 2a, 7 und 7a zu Art. 60 BGGB). Der ehemalige Pächter und damalige Betriebsinhaber des landwirtschaftlichen Gewerbes des Beschwerdeführers hat gemäss dem Beschluss der Bodenrechtskommission vom 17. September 2004 implizit zum Ausdruck gebracht, dass das Wohn- und Ökonomiegebäude auf der Parzelle Nr. 0001 nicht für das landwirtschaftliche Gewerbe benötigt oder in Anspruch genommen wird. Mit dem bei der Abparzellierung klar vorgebrachten Verzicht auf die landwirtschaftliche Nutzung ist es daher nicht vereinbar, dass sich die Beschwerdeführer im Beschwerdeverfahren nun (erstmalig) darauf berufen, dass es sich bei der Parzelle Nr. 0001 um das Betriebszentrum ihres Landwirtschaftsbetriebs handle, zumal sich diese das Verhalten des Vaters des Beschwerdeführers anrechnen lassen müssen (Urteil des Bundesgerichts 1C_460/2018 vom 14. März 2019 E. 4.4.2). Durch den Beschluss der Bodenrechtskommission wurde festgestellt, dass das Gebäude Assek. Nr. 0002 für das landwirtschaftliche Gewerbe nicht betriebsnotwendig ist, was einer Bewilligung des Belagseinbaus gestützt auf Art. 16a RPG entgegensteht.

E. 4.5

Aus den Akten geht im Weiteren hervor, dass die ARE im Jahr 2005 eine Ausnahmebewilligung nach Art. 24d RPG für den Einbau einer zusätzlichen Wohnung im Wohnteil sowie zwei Zimmern und zwei Garagenplätzen im ehemaligen Stallteil des Gebäudes Assek. Nr. 0002 erteilt hat. Bauherr war bereits zu diesem Zeitpunkt der Beschwerdeführer. Die Beschwerdeführer verkennen, dass das zonenwidrig genutzte Wohnhaus mit den vorgenommenen baulichen Erweiterungen nicht einfach durch die Betriebsübernahme des Beschwerdeführers

Seite 8 zum Betriebszentrum und damit zonenkonform wird. Dazu wäre vielmehr ein separates Bau- bewilligungsverfahren notwendig (Art. 93 Abs. 1 lit. a des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht, BauG, bGS 721.1 und Art. 38 Abs. 1 lit. k der Bauverordnung, BauV, bGS 721.11), in welchem zu beurteilen wäre, ob das Gebäude Assek. Nr. 0002 mit dem nachträglich geschaffenen Wohnraum für das landwirtschaftliche Gewerbe betrieblich notwendig ist. Da es offensichtlich an einer solchen Bewilligung fehlt, würde auch eine Wiedererwägung des Bodenrechtsbeschlusses vom 17. September 2004 nichts an der Rechtslage ändern, zumal die Beschwerdeführer nicht aufzeigen, inwiefern das Gebäude Assek. Nr. 0002 mit dem erweiterten Wohnraum nun plötzlich betriebsnotwendig sein sollte. Dem Sistierungsantrag ist demzufolge nicht stattzugeben.

E. 4.6

Überzeugende sonstige Gründe für die Zonenkonformität des strittigen Belagseinbaus sind weder dargetan noch ersichtlich. Insbesondere gibt es keine Anhaltspunkte, dass dieser für die Bewirtschaftung des Landwirtschaftslandes notwendig ist, wogegen zudem die Bezeichnung des Bauvorhabens in den massgebenden Bauplänen spricht (Belagseinbau für Erschliessungsstrasse/Hofzufahrt; act. 8.II.11-12). Damit bleibt es dabei, dass durch die Zufahrt ein zonenwidriges Gebäude erschlossen wird, durch den Belagseinbau der Rahmen von Art. 24c RPG gesprengt wird und der vollflächige Belag auch nicht mit Anhang 4 Ziff. 222 Abs. 1 der Gewässerschutzverordnung (GSchv, SR 814.201) vereinbar ist, was von den Beschwerdeführern im Übrigen nicht bestritten wird (vgl. dazu E. 4 ff. des Bauentscheids. des Amts für Umwelt vom 3. September 2019 [act. 8.II.5]). Die Vorinstanzen haben demzufolge die nach- trägliche Bewilligung für den Belagseinbau auf der Zufahrtsstrasse zu Recht verweigert.

E. 5

In Bezug auf die Frage der Verhältnismässigkeit der Wiederherstellungsmassnahmen kann auf die Argumentationen der Vorinstanz in E. 5 des angefochtenen Entscheids und E. 6 ff. bzw. E. 12 ff. der Bauentscheide der ARE bzw. des Amts für Umwelt vom 31. Juli 2019 (act. 8.II.4) bzw. 3. September 2019 (act. 8.II.5) verwiesen werden, wo eingehend auf den Land- schafts- und Gewässerschutz eingegangen wird. Mit diesen nachvollziehbaren Erwägungen setzen sich die Beschwerdeführer nicht auseinander, womit sich die Beschwerde auch in diesem Punkt als unbegründet erweist.

E. 6

Zusammenfassend ist damit festzuhalten, dass die Vorinstanzen zu Recht die Bewilligungsfähigkeit für den ohne Bewilligung erstellten Belagseinbau auf der Zufahrtstrasse verneint haben und auch die verfügbaren Wiederherstellungsmassnahmen nicht zu beanstanden sind. Die Beschwerde ist damit vollumfänglich abzuweisen.

Seite 9

E. 7

Nach Art. 19 Abs. 3 in Verbindung mit 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 Beschwerdeführer mit ihren Anträgen nicht durchdringen, ist ihnen für das Beschwerdeverfahren eine Entscheidgebühr aufzuerlegen. In Anwendung von Art. 4a des Gesetzes über die Gebühren in Verwaltungssachen (GGV, bGS 233.2) erscheint dafür eine Gebühr von Fr. 2'000.-- angemessen. Der Kostenvorschuss von Fr. 2000.-- wird angerechnet. Auf die Zusprechung einer Parteientschädigung besteht bei diesem Verfahrensausgang kein Anspruch (Art. 53 Abs. 3 VRPG).

Seite 10 Das Obergericht erkennt:

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