

BGer 1A.78/2004 vom 16. Juli 2004

Bundesgericht, 2004-07-16, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1A.78_2004

FR: TF 1A.78/2004 du 16 juillet 2004

IT: TF 1A.78/2004 del 16 luglio 2004

Regeste

Raumplanung und öffentliches Baurecht

Erwägungen

E. 1.1

Nach Art. 34 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700) ist die Verwaltungsgerichtsbeschwerde an das Bundesgericht unter anderem zulässig gegen letztinstanzliche kantonale Entscheide über die Zonenkonformität von Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen sowie über Bewilligungen im Sinne von Art. 24-24d RPG. Dieses Rechtsmittel kann ebenfalls gegen Anordnungen ergriffen werden, die einen hinreichend engen Sachzusammenhang zu einer im Rahmen der Verwaltungsgerichtsbeschwerde zu beurteilenden Frage aufweisen (BGE 124 II 398 E. 1c S. 401; 123 II 359 E. 1/a/aa S. 361). Im vorliegenden Fall kann daher der Beschwerdeführer nicht nur rügen, das Verwaltungsgericht habe die Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung für die von ihm namentlich genannten Teile des Restaurants und seiner Umgebung zu Unrecht verneint; er kann auch die damit in engem Zusammenhang stehende Weigerung beanstanden, das durch das Amt für Raumplanung verfügte Nutzungsverbot und die verlangten Rückbaumassnahmen aufzuheben.

E. 1.2

Der Beschwerdeführer ist als Eigentümer des Grundstücks KTN 2472, Gemeinde Schwyz, und der darauf befindlichen Bauten und Anlagen zur Verwaltungsgerichtsbeschwerde legitimiert (Art. 103 lit. a OG). Auf sein frist- und formgerecht eingelegtes Rechtsmittel ist somit grundsätzlich einzutreten.

E. 1.3

Das Bundesgericht überprüft den angefochtenen Entscheid auf Verletzung von Bundesrecht mit Einschluss der Überschreitung oder des Missbrauchs des Ermessens sowie auf unrichtige oder unvollständige Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts (Art. 104 OG). Nachdem als Vorinstanz eine richterliche Behörde entschieden hat, ist das Bundesgericht an die Feststellung des Sachverhalts gebunden, soweit dieser nicht offensichtlich unrichtig, unvollständig oder unter Verletzung wesentlicher Verfahrensbestimmungen festgestellt worden ist (Art. 105 Abs. 2 OG).

E. 2

Der Beschwerdeführer vertritt den Standpunkt, für die Nutzung des Nebenraums zur Restaurantküche, den Holzschopf mit Überdachung des WC/Garderobeneingangs, die Erweiterung des südlichen Vorplatzes sowie die Überdachung der Feuerstelle sei ihm die Ausnahmegewilligung nach Art. 24c RPG zu Unrecht verweigert worden. Er stellt

insbesondere die Richtigkeit der vorinstanzlichen Berechnungsweise für die anrechenbare Bruttogeschossfläche in Abrede.

E. 2.1

Das Gebäude auf KTN 2472 wurde seit den 50er- resp. 60er-Jahren als Ferien- und Personalhaus genutzt. Es verfügte damals über 24 Betten. 1985 wurde die Bettenanzahl auf 14 reduziert (act. 21/3 des Verwaltungsgerichtes). Das Haus wurde in der Folge nicht mehr oft benützt. Der Beschwerdeführer beabsichtigt eine neue Nutzung als Pistenrestaurant während der Wintersaison. Unbestritten ist im vorliegenden Fall, dass die vom Beschwerdeführer vorgenommenen baulichen Massnahmen nach Art. 24c RPG zu beurteilen sind. Zu Recht macht der Beschwerdeführer nicht (mehr) geltend, die Nutzungsänderung und die damit verbundenen Erweiterungen seien als standortgebunden nach Art. 24 RPG zu bewilligen.

E. 2.2

Nach Art. 24 Abs. 2 aRPG konnte das kantonale Recht gestatten, Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone zu erneuern, teilweise zu ändern oder wieder aufzubauen, wenn dies mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vereinbar war. Diese Möglichkeit setzte eine kantonale Ausführungsgesetzgebung voraus, welche die bundesrechtlich offen stehende Möglichkeit auch bloss teilweise ausschöpfen oder strengere Anforderungen stellen konnte als das Bundesrecht (BGE 112 Ib 94 E. 2 S. 96; 108 Ib 53 E. 3c S. 55). Hingegen war der Begriff der teilweisen Änderung ein bundesrechtlicher, der durch das kantonale Recht nicht erweitert werden konnte (BGE 113 Ib 314 E. 3 S. 316 f.; 112 Ib 94 E. 2 S. 96). Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zu Art. 24 Abs. 2 aRPG galten dafür folgende Grundsätze: Eine zulässige Änderung konnte sowohl in einer Vergrösserung oder inneren Umgestaltung als auch in einer Zweckänderung bestehen. Sie war als teilweise zu betrachten, soweit hinsichtlich Umfang, äusserer Erscheinung sowie Zweckbestimmung die Wesensgleichheit der Baute gewahrt wurde und keine wesentlichen neuen Auswirkungen auf die Nutzungsordnung, Erschliessung und Umwelt geschaffen wurden. Die Änderung durfte nur von untergeordneter Natur sein. Art. 24 Abs. 2 aRPG umfasste auch Nutzungsänderungen, die keine baulichen Vorkehrungen erforderten, wenn die Änderungen erhebliche Auswirkungen auf Umwelt und Planung hatten (BGE 113 Ib 219 E. 4d S. 223; s. auch BGE 119 Ib 222 E. 3a S. 227). Entscheidend waren nicht einzelne Merkmale, sondern alle raumwirksamen Elemente im Zusammenwirken (BGE 123 II 256 E. 4 S. 261; 118 Ib 497 E. 3a S. 498 f.). Es war nicht starr auf eine bestimmte Fläche abzustellen. Indessen war eine Erweiterung in der Regel nicht mehr nach Art. 24 Abs. 2 aRPG zulässig, wenn die nutzbare Fläche und Kubatur um ein Drittel oder mehr zunahm. Dabei war auf die realen, nach den gesamten Umständen objektiv nutzbaren Flächen und Rauminhalte abzustellen (BGE 112 Ib 94 E. 3 S. 98 f.). Die Möglichkeit, zonenwidrige Bauten teilweise zu ändern, durfte nur einmal ausgeschöpft werden (BGE 113 Ib 219 E. 4d S. 224; 112 Ib 277 E. 5 S. 278 f.). Nach Art. 24c Abs. 2 RPG können bestimmungsgemäss nutzbare, aber zonenfremde Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone teilweise geändert oder massvoll erweitert werden, sofern sie rechtmässig erstellt oder geändert worden sind; in jedem Fall bleibt die Vereinbarkeit mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vorbehalten. Die Zulässigkeit einer teilweisen Änderung oder massvollen Erweiterung setzt damit nicht mehr kantonales Recht voraus, sondern ergibt sich unmittelbar aus dem Bundesrecht. Der Begriff der teilweisen Änderung ist als solcher jedoch durch die Gesetzesrevision nicht verändert worden. Inhaltlich entspricht die neue Bestimmung

grundsätzlich der bisherigen, hiervor dargestellten bundesgerichtlichen Rechtsprechung zu Art. 24 Abs. 2 aRPG. Allerdings hat der Bundesrat in Art. 41 und 42 RPV die zulässigen Änderungen im Sinne von Art. 24c Abs. 2 RPG konkretisiert (BGE 127 II 215 E. 3b S. 219). Nach Art. 42 Abs. 1 RPV sind Änderungen zulässig, wenn die Identität der Baute oder Anlage einschliesslich ihrer Umgebung in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibt. Verbesserungen gestalterischer Art sind zulässig. Ob die Identität der Baute im Wesentlichen gewahrt bleibt, ist gemäss Abs. 3 unter Würdigung der gesamten Umstände zu beurteilen. Sie ist jedenfalls dann nicht mehr gewahrt, wenn die zonenwidrig genutzte Fläche um mehr als 30 Prozent erweitert wird, wobei Erweiterungen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens nur zur Hälfte angerechnet werden (lit. a), oder wenn die zonenwidrig genutzte Fläche innerhalb oder ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens um insgesamt mehr als 100 m² erweitert wird (lit. b).

E. 3

In erster Linie macht der Beschwerdeführer geltend, die Berechnungen der anrechenbaren Bruttogeschossflächen, wie sie das Amt für Raumplanung - und gestützt darauf das Verwaltungsgericht - vorgenommen haben, sei falsch. Er beruft sich auf die Vollzugshilfe des ARE "Bewilligungen nach Artikel 24c RPG: Änderungen an zonenwidrig gewordenen Bauten und Anlagen".

E. 3.1

Der Beschwerdeführer stimmt der kantonalen Berechnung zu, wonach die bestehende Gebäude-Nutzfläche (OG, EG, UG) 172.20 m² betrage. Allerdings habe das Amt für Raumplanung die neu erstellten Innen-Nutzflächen auf 250.52 m² festgelegt, was nicht richtig sei. Zu Unrecht seien das "Vordach West, Holzunterstand", welches sich nicht anderweitig nutzen lasse, das "Vordach Süd, Terrasse" sowie der offene Durchgang zum WC bei der Berechnung der anrechenbaren Bruttogeschossfläche mit einbezogen worden.

E. 3.2

Weder das Gesetz noch die Verordnung äussern sich zur Berechnung der Vergleichsflächen vor und nach der geplanten Erweiterung. Die erwähnte Vollzugshilfe des ARE führt in Ziff. 3.3.1 S. 9 den Grundsatz aus, wonach einerseits die anrechenbare Bruttogeschossfläche (aBGF) gegenüber dem 1. Juli 1972 um nicht mehr als 30 % (innerhalb des bestehenden Gebäudes sind neue Flächen nur halb anzurechnen) und um nicht mehr als 100 m² (Flächen auch innerhalb des bestehenden Gebäudes sind voll anzurechnen) zunehmen darf. Gleiches gelte für die aBGF und die Nebenflächen zusammen. Des Weiteren enthält die Vollzugshilfe im Anhang 1 (S. 21) eine "subsidiäre Definition der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (aBGF)". Danach resultiert die aBGF aus der Summe aller Geschossflächen, einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte, die dauerhaft für das Wohnen und Arbeiten genutzt werden können. Nicht angerechnet werden Flächen mit einer lichten Höhe von weniger als 1 m sowie die Nebenflächen (BNF, umfassend Funktionsflächen und Nebennutzflächen). Zur aBGF zählen die Teile der Nutzfläche eines Gebäudes, die für das Wohnen und Arbeiten bestimmt sind bzw. genutzt werden sowie die zur Erschliessung der entsprechenden Wohn- und Arbeitsräume dienenden Verkehrsflächen (Flure, Korridore, Eingangshallen; Treppen und Rampen; Aufzugsschächte). Nicht an die aBGF angerechnet werden (analog Nebennutzflächen gemäss SIA-Norm 416 [1993]) u.a. offene Erdgeschosshallen, überdeckte offene Dachterrassen sowie offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen. Weiter wird unter Ziff. 3.3.2 S. 9

ausgeführt, es gelte die Vermutung, dass bestehende Nebenräume, die mit der zonenfremd genutzten Wohnung baulich und funktional in enger Verbindung stehen (z.B. Keller und von der Wohnung her erschlossene Estrichräume, Garagen, Heizungs- und Brennstoffräume) ebenfalls zonenfremd genutzt würden und damit den bestehenden Nebenflächen zuzurechnen sind.

E. 3.3

Das Amt für Raumplanung hat in seiner Vernehmlassung ans Verwaltungsgericht vom 19. September 2003 (act. 002 des Verwaltungsgerichtes) ausgeführt, dass frei auskragende Vordächer bis zu einer Ausladung von 1.5 m nicht in die Nutzflächenberechnung einbezogen worden seien. Im Gegensatz dazu werde bei abgestützten Vordächern der Bereich bis und mit den Stützen zur Nutzfläche (BNF) gezählt und das darüber hinausgehende Vordach wiederum nicht berücksichtigt. Diese Auslegung erscheint im Einklang mit der Vollzugshilfe des ARE, zumal gemäss dieser nur offene Erdgeschosshallen und offene ein- und vorspringende Balkone von der aBGF ausgenommen werden. Offene Balkone, die als Laubengänge dienen, werden hingegen berücksichtigt. Wird eine offene, aber überdeckte Terrasse zur Bewirtung von Gästen genutzt, ist deren Anrechnung kaum als bundesrechtswidrig zu erachten. Gleiches gilt für den offenen Durchgang zum WC.

E. 3.4

Sind gemäss der Vollzugshilfe Nebenräume, die mit der zonenfremd genutzten Wohnung baulich und funktional in enger Verbindung stehen, als bestehende Nebenflächen zu berücksichtigen, scheint der Umkehrschluss, dass neu geschaffene Nebenräume, welche diese Voraussetzungen erfüllen, als neue Nebenflächen mit einzubeziehen sind, naheliegend. Dies umso mehr, als gemäss Ziff. 3.3.2 neu zu erstellende Nutzflächen entweder der aBGF oder den Nebenflächen zugerechnet werden müssen, selbst dann, wenn sie nach den Angaben des Gestalters ungenutzt bleiben sollen. Daraus ergibt sich, dass der Holzschopf bei der Nebenflächenberechnung zu Recht berücksichtigt worden ist. Soweit der Beschwerdeführer den Schopf lediglich als überdachte Holzbeige bezeichnet, vermag seine Argumentation aufgrund der sich in den Akten befindlichen Fotos keineswegs zu überzeugen.

E. 3.5

Indessen kann grundsätzlich offen bleiben, ob die Berechnungen des Amtes für Raumplanung, auf welche sich das Verwaltungsgericht im angefochtenen Entscheid gestützt hat, richtig sind. Die 30 Prozent resp. 100 m² Erweiterungsfläche stellen lediglich die maximal zulässige Obergrenze dar. Bewirken die vorgenommenen Änderungen auch ohne Ausschöpfung dieses flächenmässigen Spielraumes, dass die Identität der Baute nicht mehr die gleiche ist, kann keine Bewilligung erteilt werden. Wie nachfolgend zu zeigen sein wird, stimmt die Identität des nur noch selten frequentierten Ferienhauses mit dem neuen Projekt einer "Erlebnishütte" mit Pistenrestaurant nicht mehr überein.

E. 4

Soweit der Beschwerdeführer behauptet, die Identität der Hütte werde gewahrt und das Erfordernis der Wesensgleichheit werde von den Vorinstanzen zu Recht nicht substantiell in Frage gestellt, geht seine Argumentation fehl.

E. 4.1

Wie das ARE in seiner Vernehmlassung zutreffend feststellt, sprengt die Zweckänderung von einer Wohnnutzung in ein Restaurant an sich schon den Rahmen einer teilweisen Änderung im Sinne von Art. 24c Abs. 2 RPG (vgl. Urteil 1A.42/1992 vom 30. März 1993). Von Wesensgleichheit einer Baute kann nur gesprochen werden, wenn die Zweckänderung nicht zu einer völlig neuen wirtschaftlichen Zweckbestimmung führt, sondern zu einer Nutzung, die von der ursprünglichen Nutzungsart nicht grundlegend abweicht (BGE 113 Ib 303 E. 3b S. 305 mit Hinweis). Art. 24a RPG findet vorliegend keine Anwendung, da die Umnutzung mit zahlreichen baulichen Massnahmen verbunden ist (vgl. dazu BGE 127 II 215 E. 4 S. 220 ff.). Selbst wenn das Haus bereits früher als Ferienhaus gedient hat und an die Mitarbeiter und Gäste der damaligen Eigentümerin Betten vermietet wurden, stellt doch der neue, gewerbliche Betrieb als Pistenrestaurant eine erhebliche Steigerung der Nutzungsintensität dar. Hinzu kommt, dass das ehemalige Ferienlager-Haus vor den Umbauplänen von 1999 unbestrittenermassen nicht mehr häufig frequentiert wurde. Zwar hat der Beschwerdeführer offensichtlich inzwischen von der Realisierung der Schirmbar und des Kinderspielplatzes abgesehen. Vor Verwaltungsgericht wurde indessen das Gesamtkonzept "Erlebnishütte" erwähnt. Auch das Baugesuch nennt als Objektstandort die "Erlebnishütte ...". Diese Bezeichnung lässt den Schluss auf ein gesteigertes Angebot für Gäste zu. Das Hauptbestreben des Beschwerdeführers liegt heute eindeutig in der gewerblichen Nutzung, währenddem früher lediglich für die nicht allzu häufige Bettenvermietung Geld eingenommen wurde und die Wohnnutzung im Vordergrund stand. Das neue Konzept sieht nicht nur eine gesteigerte Nutzung im Innern der Hütte vor, sondern bei guter Witterung sollen die Gäste auch draussen Platz finden und bewirtet werden. Die Nutzung des bereits erstellten Nebenraums bei der Küche, der als zusätzlicher Lager- und Stauraum dient, erlaubt überdies eine intensivere Nutzung der übrigen Räume. Die Umgebungsgestaltung mit der Errichtung des Holzschopfes, der Befestigung der beiden Vorplätze und der Überdachung der Feuerstelle tragen darüber hinaus wesentlich dazu bei, dass die Identität der ursprünglichen Baute nicht mehr gewahrt ist. Abzustellen ist auf das Gesamterscheinungsbild und das Zusammenspiel der verschiedenen neu geschaffenen Elemente. Diese Gesamtbetrachtung zeigt ein Bild, welches nicht mehr mit demjenigen eines einfachen Ski- und Ferienhauses übereinstimmt.

E. 4.2

Daraus ergibt sich, dass - unabhängig von der Berechnungsweise der vorgenommenen Erweiterung - eine Bewilligung für die umstrittenen Bauten gestützt auf Art. 24c RPG grundsätzlich nicht erteilt werden kann, weil die Identität des vormaligen Ferienhauses mit den vorgenommenen Änderungen und Erweiterungen nicht mehr gewahrt ist.

E. 5

Zu prüfen bleibt, ob die vom Verwaltungsgericht geschützte Beseitigung der unbewilligten Bauten und das Nutzungsverbot für den Nebenraum der Restaurantküche vor dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit standhalten.

E. 5.1

Der Beschwerdeführer sieht vorab im Umstand, dass in Bezug auf das Nutzungsverbot für den Küchennebenraum die aufschiebende Wirkung gewährt wurde, ein Indiz dafür, dass die Massnahme an sich unverhältnismässig sei.

E. 5.1.1

Vor dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit hält eine Massnahme stand, wenn sie zur Erreichung des angestrebten Ziels geeignet und erforderlich ist und das verfolgte Ziel in einem vernünftigen Verhältnis zu den eingesetzten Mitteln steht. Der Eingriff in Grundrechte darf in sachlicher, räumlicher, zeitlicher und personeller Hinsicht nicht einschneidender sein als erforderlich (BGE 128 I 3 E. 3e/cc S. 15, 126 I 112 E. 5b S. 119 f., je mit Hinweisen).

E. 5.1.2

Das Verwaltungsgericht hatte den Entscheid der Vorinstanzen geschützt, wonach der bereits erstellte Nebenraum bei der Restaurantküche nicht genutzt werden dürfe, solange keine gewässerschutzkonforme Abwasserentsorgung gewährleistet sei. Es stützt sich dabei auf die gesteigerte Nutzungsintensität, welche der neue Nebenraum ermöglicht. Durch den Nebenraum und den Neubau einer Küche als auch einer Bar im Untergeschoss werde einerseits ein paralleler Betrieb des Restaurants und der darüber liegenden Ferienwohnung ermöglicht und lasse sich andererseits die Restaurantnutzung bei schönem Wetter auf den südlichen Gebäudevorplatz mit zweifacher Nutzung - als überdeckter Sitzplatz im Untergeschoss und als Terrasse im Obergeschoss - ausdehnen. Damit sei eine weit höhere Nutzung als bisher wahrscheinlich, wofür auch die geltend gemachten 2 ½ bis 3 Arbeitsstellen sprächen (E. 5.4 des angefochtenen Urteils).

E. 5.1.3

Diesen Ausführungen des Verwaltungsgerichtes ist vollumfänglich zuzustimmen. Die gesteigerte Nutzung führt folgerichtig zu einer grösseren Abwassermenge. Art. 17b des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer vom 24. Januar 1991 (GSchG; SR 814.20) sieht vor, dass Baubewilligungen für Neu- und Umbauten nur erteilt werden dürfen, wenn ausserhalb des Bereiches der öffentlichen Kanalisation die zweckmässige Beseitigung des verschmutzten Abwassers durch besondere Verfahren gewährleistet ist (Art. 13 Abs. 1); die kantonale Gewässerschutzfachstelle ist anzuhören. Aus Sicht des kantonalen Amtes für Umweltschutz kann eine Bewilligung für diejenigen Vorhaben, die einer Nutzungsintensivierung der Liegenschaft dienen, nicht erteilt werden, bevor die Abwassersituation gelöst ist (act. 21/14 des Verwaltungsgerichtes). Der Beschwerdeführer legt nicht dar, inwiefern diese Feststellungen der kantonalen Instanzen unzutreffend sein sollten. Zwar hält er zu Recht fest, dass 1999 grundsätzlich die Bewilligung für den Restaurantbetrieb erteilt wurde. Er verkennt aber, dass zum damaligen Zeitpunkt von einem bescheideneren Projekt mit geringerem Abwasseranfall auszugehen war. Mit Errichtung des Lagerraumes wurde, wie gesehen, eine neue Nutzung in den zuvor vorhandenen Räumen ermöglicht. Wird die Nutzung dieses neuen Nebenraumes untersagt, bis die Abwassersituation gesetzeskonform geregelt ist, ist dieses Verbot nicht als unverhältnismässig, sondern als geboten zu bezeichnen. Wenn die kantonalen Instanzen dem Beschwerdeführer insoweit entgegengekommen sind, als sie ein bloss einstweilig wirkendes Nutzungsverbot verfügten, so haben sie im Gegenteil nachgerade der Verhältnismässigkeit Rechnung getragen: Sie haben berücksichtigt, dass die Nutzungsintensität nicht von heute auf morgen zunimmt, zumal der Restaurationsbetrieb auf die Wintersaison beschränkt ist.

E. 5.2

Der Beschwerdeführer erachtet im Übrigen die Wegräumungs-Verfügung in Bezug auf den bereits erstellten Holzschopf mit der Überdachung des WC/Garderoben-Zugangs, die

Erweiterung des südlichen Vorplatzes sowie die Überdachung der Feuerstelle für unverhältnismässig.

E. 5.2.1

Ist eine Baute materiell gesetzeswidrig, hat das noch nicht zur Folge, dass sie beseitigt werden muss (BGE 123 II 248 E. 4b S. 255). Auch in einem solchen Fall sind die allgemeinen verfassungs- und verwaltungsrechtlichen Grundsätze zu berücksichtigen. Zu ihnen gehören namentlich das öffentliche Interesse und die Verhältnismässigkeit. Diese Grundsätze rechtsstaatlichen Handelns werden neu in Art. 5 Abs. 2 BV ausdrücklich festgehalten. Ob die verfügte Beseitigung im öffentlichen Interesse liegt und verhältnismässig ist, prüft das Bundesgericht grundsätzlich frei. Allerdings auferlegt es sich diesbezüglich eine gewisse Zurückhaltung, wenn es um die Beurteilung lokaler Gegebenheiten geht, welche die kommunalen und kantonalen Behörden besser kennen und überblicken als das Bundesgericht (BGE 119 Ia 348 E. 2a S. 353, 445 E. 3c S. 451 mit Hinweisen). Ist die Abweichung vom Gesetz jedoch gering und vermögen die berührten allgemeinen Interessen den Schaden, der dem Eigentümer durch den Abbruch entstünde, nicht zu rechtfertigen, ist ein Beseitigungsbefehl unverhältnismässig (BGE 111 Ib 213 E. 6 S. 221 mit Hinweisen).

E. 5.2.2

Offen gelassen werden kann, ob die ohne Bewilligung vorgenommenen baulichen Massnahmen wider besseres Wissen erfolgten. Auch ein Bauherr, der sich nicht in gutem Glauben befindet, kann sich gegenüber einem Abbruchbefehl auf den Verhältnismässigkeitsgrundsatz berufen. Er muss aber in Kauf nehmen, dass die Behörden aus grundsätzlichen Erwägungen, nämlich zum Schutz der Rechtsgleichheit und der baurechtlichen Ordnung, dem Interesse an der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands erhöhtes Gewicht beilegen und die dem Bauherrn allenfalls erwachsenden Nachteile nicht oder nur in verringertem Masse berücksichtigen (BGE 123 II 248 E. 4a S. 255 mit Hinweisen).

E. 5.2.3

Das Verwaltungsgericht führt aus, die Abweichungen vom Gesetz seien nicht mehr gering. Insbesondere werde das zulässige quantitative Kriterium für eine noch zulässige Nutzungsänderung resp. -erweiterung einer bestehenden Liegenschaft ausserhalb Bauzone erheblich überschritten. Selbst im bewilligten Umfang werde dieses quantitative Kriterium nur noch knapp gewahrt. Die Auffassung des Verwaltungsgerichtes ist keineswegs zu beanstanden. Gegen die Erweiterung spricht einerseits der Schutz der Rechtsgleichheit und andererseits einer der wichtigsten Grundsätze des Raumplanungsrechts, die Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet. Dementsprechend ist das öffentliche Interesse an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands sehr stark zu gewichten. Dem stehen an privaten Interessen des Beschwerdeführers im Wesentlichen Vermögensinteressen entgegen, nämlich - neben der Aussicht auf Mehreinnahmen aus dem Restaurationsbetrieb - ein Verlust der Erstellungskosten zuzüglich Abbruch- und Wiederherstellungskosten. Diese wiegen zwar nicht leicht, doch werden sie von den öffentlichen, für den Abbruch und die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands sprechenden Interessen bei weitem übertroffen (vgl. BGE 111 Ib 213 E. 6b S. 225).

E. 6

Zusammenfassend ergibt sich, dass die Beschwerde abzuweisen ist. Bei diesem Verfahrensausgang trägt der Beschwerdeführer die Kosten des bundesgerichtlichen Verfahrens (Art. 156 Abs. 1 OG). Parteienschädigungen sind keine auszurichten (Art. 159 Abs. 2 OG), zumal sich weder der WWF noch Pro Natura am bundesgerichtlichen Verfahren beteiligt haben.

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