

BGer 1C 128/2018 vom 28. September 2018

Bundesgericht, 2018-09-28, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_128_2018

FR: TF 1C 128/2018 du 28 septembre 2018

IT: TF 1C 128/2018 del 28 settembre 2018

Regeste

Bauen ausserhalb der Bauzone | Raumplanung und öffentliches Baurecht

Erwägungen

E. 1

Angefochten ist ein kantonale letztinstanzliche Entscheidung in einer Angelegenheit des öffentlichen Rechts (Art. 82 lit. a, Art. 86 Abs. 1 lit. d und Art. 90 BGG). Ein Ausnahmegrund liegt nicht vor (Art. 83 BGG). Die Beschwerdeführerin hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen und ist als Bauherrin bzw. Grundeigentümerin zur Beschwerde legitimiert (vgl. Art. 89 Abs. 1 BGG). Da die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten einzutreten.

E. 2

Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht kann insbesondere die Verletzung von Bundesrecht - einschliesslich Überschreitung oder Missbrauch des Ermessens - gerügt werden (Art. 95 lit. a BGG). Das Bundesgericht wendet das Bundesrecht grundsätzlich von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG). Es ist daher nicht an die Begründung der Parteien gebunden, sondern kann die Beschwerde auch aus andern als den geltend gemachten Gründen gutheissen oder den Entscheid mit einer Begründung bestätigen, die von jener der Vorinstanz abweicht (BGE 133 II 249 E. 1.4.1 S. 254 mit Hinweisen; Urteil 1C_99/2017 vom 20. Juni 2017 E. 1.2).

E. 3

Die Beschwerdeführer rügen eine offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts im Sinne von Art. 97 Abs. 1 BGG .

E. 3.1

Nach Art. 105 BGG legt das Bundesgericht seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Abs. 1). Es kann diese Sachverhaltsfeststellung von Amtes wegen berichtigen oder ergänzen, wenn sie offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht (Abs. 2). Von der beschwerdeführenden Person kann die Feststellung des Sachverhalts wiederum nur gerügt werden, wenn sie offensichtlich unrichtig, d.h. willkürlich (Art. 9 BV) ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht und wenn die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein kann (Art. 97 Abs. 1 BGG). Eine entsprechende Rüge ist substantiiert vorzubringen (Art. 42 Abs. 2 BGG i.V.m. Art. 106 Abs. 2 BGG).

E. 3.2

Die Beschwerdeführerin macht geltend, aus dem Plan der Bestandesliegenschaft ergebe sich, dass sich der Eingang des vor dem 1. Juli 1972 erbauten Wohnhauses an der Nordfassade (Richtung Westfassade) befunden habe. Es sei selbsterklärend, dass ein Erschliessungsweg zum Hauseingang bereits vor dem 1. Juli 1972 bestanden haben müsse. Die Vorinstanz hingegen vertrat die Auffassung, dass die Pläne der Bestandesliegenschaft sowie ein Luftbild aus dem Jahre 2014 nicht nachzuweisen vermögen, dass an der entsprechenden Stelle bereits vor dem 1. Juli 1972 ein Fussweg bestanden habe. Die Beschwerdeführerin macht geltend, dass bei richtiger Feststellung des Sachverhalts der im revidierten Umgebungsplan eingezeichnete Fussweg entlang der Nordfassade mindestens bis zum Hauseingang der Bestandesliegenschaft hätte bewilligt werden müssen.

E. 3.3

Wie sich aus den nachfolgenden Erwägungen (vgl. E. 6.2 f. hiernach) ergibt, sind die tatsächlichen Vorbringen der Beschwerdeführerin für den Ausgang des bundesgerichtlichen Verfahrens nicht wesentlich. Die Rüge, die Vorinstanz habe den entscheidewesentlichen Sachverhalt offensichtlich unrichtig festgestellt, vermag der Beschwerdeführerin daher nicht zu helfen (vgl. Art. 97 Abs. 1 i.V.m. Art. 105 Abs. 1 BGG).

E. 4

Mit dem angefochtenen Urteil hob die Vorinstanz die Ausnahmbewilligung im Sinne von Art. 24c RPG für die im Umgebungsplan vorgesehenen baulichen Massnahmen, welche die Dienststelle Raum und Wirtschaft erteilt hatte, wieder auf. Die Vorinstanz prüfte, ob für die geplanten Elemente (Hochbeet, Sitzplatz mit Pergola, Gartenplatten und Festkiesbelag als Fussweg nördlich und westlich des Gebäudes, Holzrost als Aussensitzplatz zur Einliegerwohnung, Aussentreppe und Gartenplatten westseits sowie Zierbrunnen und Bodenbefestigungen südlich des Wohnhauses) eine Ausnahmbewilligung erteilt werden könne und verneinte dies je einzeln für sämtliche Elemente. Die Beschwerdeführerin macht geltend, die Vorinstanz hätte den Umgebungsplan vom 19. Februar 2016 bewilligen müssen. Durch die gesonderte Prüfung jedes einzelnen Elements der Umgebungsgestaltung habe die Vorinstanz Art. 24c Abs. 2 RPG i.V.m. Art. 42 RPV verletzt, da sie die notwendige Gesamtbetrachtung nicht vorgenommen habe. Hätte die Vorinstanz eine Gesamtbetrachtung vorgenommen, hätte sie nach Ansicht der Beschwerdeführerin zum Schluss kommen müssen, dass die geplanten Elemente untergeordneter Natur seien und die Identität des ursprünglichen Wohnhauses einschliesslich der Umgebung in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibe.

E. 5.1

Gemäss Art. 24c Abs. 1 RPG werden bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, die nicht mehr zonenkonform sind, in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt. Solche Bauten und Anlagen können mit Bewilligung der zuständigen Behörde erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie rechtmässig erstellt oder geändert worden sind (Art. 24c Abs. 2 RPG). Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild müssen für eine zeitgemässe Wohnnutzung oder eine energetische Sanierung nötig oder darauf ausgerichtet sein, die Einpassung in die Landschaft zu verbessern (Art. 24c Abs. 4 RPG). In jedem Fall bleibt die Vereinbarkeit mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vorbehalten (Art. 24c Abs. 5 RPG).

E. 5.2

Der Bundesrat hat in Art. 42 RPV die zulässigen Änderungen im Sinne von Art. 24c Abs. 2 RPG weiter konkretisiert. Als Grundregel für alle Bauvorhaben gilt, dass die Identität der Baute einschliesslich ihrer Umgebung in den wesentlichen Zügen gewahrt bleiben muss, wobei Verbesserungen gestalterischer Art zulässig sind (Art. 42 Abs. 1 RPV).

Massgeblicher Vergleichszustand für die Beurteilung der Identität ist der Zustand, in dem sich die Baute oder Anlage im Zeitpunkt der Zuweisung zum Nichtbaugebiet befand (Art. 42 Abs. 2 RPV). Ob die Identität der Baute im Wesentlichen gewahrt bleibt, ist unter Würdigung der gesamten Umstände zu beurteilen (Art. 42 Abs. 3 Satz 1 RPV). In Art. 42 Abs. 3 lit. a und b RPV sind feste quantitative Obergrenzen verankert, bei deren Überschreitung die Identität der Baute in jedem Fall als nicht mehr gewahrt gilt. Des Weiteren bestimmt Art. 42 Abs. 3 lit. c RPV , dass bauliche Veränderungen keine wesentlich veränderte Nutzung ursprünglich bloss zeitweise bewohnter Bauten ermöglichen dürfen.

E. 5.3

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts ist darauf abzustellen, ob die Änderung bei einer Gesamtbetrachtung von untergeordneter Natur ist. Die Wesensgleichheit der Baute muss hinsichtlich Umfang, äusserer Erscheinung sowie Zweckbestimmung gewahrt werden und es dürfen keine wesentlichen neuen Auswirkungen auf die Nutzungsordnung, Erschliessung und Umwelt geschaffen werden (vgl. BGE 132 II 21 E. 7.1.1 S. 42; BGE 127 II 215 E. 3a und b S. 218 f.; Urteil 1C_312/2016 vom 3. April 2017 E. 3.1). Gefordert ist nicht völlige Gleichheit von Alt und Neu. Vielmehr bezieht sich die Identität auf die "wesentlichen Züge", also die aus raumplanerischer Sicht wichtigen Merkmale des Objekts. Ob die so verstandene Identität noch gewahrt wird, beurteilt sich unter Würdigung aller raumrelevanten Gesichtspunkte in ihrem Zusammenwirken. Fehlt es an der Identität, liegt eine vollständige Änderung vor und die Erteilung einer Ausnahmegewilligung nach Art. 24c RPG fällt ausser Betracht (Urteil 1C_312/2016 vom 3. April 2017 E. 3.1 f., in: ZBl 119/2018 S. 314 mit Hinweisen).

E. 6.1

Im Verfahren vor der Vorinstanz führte das ARE aus, es sei der Ansicht, dass bereits die Bewilligung für den Ersatzneubau nicht hätte erteilt werden dürfen, da diese gegen Art. 24c Abs. 2 RPG i.V.m. Art. 42 RPV und Art. 24c Abs. 4 RPG verstossen habe und insbesondere die Identität der Baute im Wesentlichen nicht mehr gewahrt geblieben sei. Die zahlenmässigen Grenzen von Art. 42 Abs. 3 lit. b RPV seien beinahe vollständig ausgeschöpft worden. Hinzu kämen fundamentale Veränderungen an Grundriss und Gestaltung der Baute, verbunden mit erheblichen Komfortsteigerungen. Selbst bei grosszügiger Beurteilung sei das Mass der zulässigen Änderungen damit jedenfalls vollständig ausgeschöpft, wenn nicht gar bereits überschritten. Ob die in Rechtskraft erwachsene Bewilligung zur Erstellung des Ersatzneubaus hätte erteilt werden dürfen, ist nicht Gegenstand des bundesgerichtlichen Verfahrens. Gleichwohl darf der rechtskräftig bewilligte Ersatzneubau bei der vorliegend vorzunehmenden Gesamtbetrachtung nicht ausser Acht gelassen werden. Da die Identität einer Baute in massgeblicher Weise durch die Umgebung mitgeprägt wird (Urteil 1C_99/2017 vom 20. Juni 2017 E. 3.1; Urteil 1C_312/2016 vom 3. April 2017 E. 3.2 in: ZBl 119/2018 S. 314; vgl. ferner PETER KARLEN, Planungspflicht und Grenzen der Planung, in: ZBJV 130/1994, S. 136 f.), sind die Baute und ihre Umgebung für die Beurteilung der Wesensgleichheit nicht isoliert, sondern in ihrem Zusammenwirken zu betrachten.

E. 6.2

Wie den in den Akten liegenden Plänen, Fotografien und Modellbildern zu entnehmen ist, weicht schon der rechtskräftig bewilligte Neubau relativ stark von der ursprünglichen Baute ab. Sowohl der Grundriss der Baute - insbesondere des unteren Geschosses - als auch das äussere Erscheinungsbild wurden relativ stark verändert. Auffallend sind namentlich die unterschiedliche Dachgestaltung, die im Gegensatz zur ursprünglichen Baute modernisierte Befensterung, die Umgestaltung des Balkons im oberen Geschoss und die Verschiebung des Eingangs zum oberen Geschoss auf die Ostseite mit der markant in Erscheinung tretenden neuen Treppe. Hinzu kommt, dass die zahlenmässigen Grenzen von Art. 42 Abs. 3 lit. b RPV fast vollständig ausgeschöpft wurden. Der Einschätzung des ARE ist insoweit zu folgen, als beim Ersatzneubau das Mass der zulässigen Änderungen zumindest vollständig ausgeschöpft wurde. Der Umschwung der ursprünglichen Baute hinterliess einen unscheinbaren Eindruck. Soweit der befestigte Garagenvorplatz, ein kleiner Sitzplatz vor dem unteren Geschoss, ein kleiner Schopf an der westlichen Ecke sowie der wohl bestehende Fussweg entlang der nordwestlichen Fassade bis zum ursprünglichen Eingang ins obere Geschoss bereits vor der Zuweisung des Grundstücks zum Nichtbaugebiet bestanden haben, fielen diese Elemente optisch nicht markant auf. Im Gegensatz dazu träten die mit dem nicht bewilligten Umgebungsplan vorgesehenen Elemente jedenfalls gesamthaft markant in Erscheinung. Im Gegensatz zur Ansicht der Beschwerdeführerin würde die Realisierung der geplanten Elemente das bereits relativ stark veränderte Erscheinungsbild der Liegenschaft zusätzlich erheblich verändern. Dies gilt auch für den entlang der nordwestlichen Fassade geplanten Fussweg aus massiven Steinplatten, wobei es keine Rolle spielt, ob sich an diesem Ort bereits vor der Zuweisung des Grundstücks zum Nichtbaugebiet ein Fussweg befunden hat oder nicht, zumal der Fussweg seine Funktion als Zugang zum Eingang in das obere Geschoss wegen der Verschiebung des Eingangs auf die Ostseite ohnehin verloren hat und die Beschwerdeführerin jedenfalls nicht vorbringt, es habe sich an besagter Stelle schon vor der Zuweisung des Grundstücks zum Nichtbaugebiet ein mit massiven Steinplatten befestigter Fussweg befunden.

E. 6.3

Eine Gesamtbetrachtung des rechtskräftig bewilligten Ersatzneubaus und seiner geplanten Umgebung ergibt, dass die geforderte Wesensgleichheit bei einer Umsetzung des strittigen Umgebungsplans nicht mehr gegeben wäre. Mit der geplanten Umgebungsgestaltung würde die Einpassung der Liegenschaft in die Landschaft nicht verbessert, sondern zusätzlich verschlechtert. Mit Blick auf das bereits mit dem rechtskräftig bewilligten Ersatzneubau ausgeschöpfte Mass der zulässigen Änderungen würde die geforderte Wesensgleichheit durch die vorgesehene Umgebungsgestaltung verletzt.

E. 6.4

Die geforderte Gesamtbetrachtung ergibt, dass die Identität bzw. Wesensgleichheit der Baute einschliesslich ihrer Umgebung jedenfalls mit der durch die umstrittene Umgebungsgestaltung zusätzlich bewirkten Änderung nicht mehr in den wesentlichen Zügen gewahrt bliebe. Damit hat die Vorinstanz im Ergebnis zu Recht die Erteilung einer Ausnahmegewilligung nach Art. 24c RPG verweigert.

E. 7

Nach dem Ausgeführten ist die Beschwerde abzuweisen. Bei diesem Verfahrensausgang sind die Gerichtskosten der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (Art. 66 Abs. 1 BGG). Das

ARE hat keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung (Art. 68 Abs. 3 BGG).

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