

BGer 1C_590/2021 vom 13. Februar 2023

Bundesgericht, 2023-02-13, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_590_2021

FR: TF 1C_590/2021 du 13 février 2023

IT: TF 1C_590/2021 del 13 febbraio 2023

Erwägungen

E. 1

Angefochten ist ein kantonales letztinstanzliches Urteil im Bereich des Bau- und Raumplanungsrechts. Dagegen steht die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten grundsätzlich offen (vgl. Art. 82 ff. BGG). Ein Ausnahmegrund gemäss Art. 83 BGG ist nicht gegeben. Die Beschwerdeführerin hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen und ist als Baugesuchstellerin sowie zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands verpflichtet nach Art. 89 Abs. 1 BGG zur Beschwerdeführung legitimiert. Die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen geben zu keinen Bemerkungen Anlass. Auf die Beschwerde ist einzutreten.

E. 2.1

Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann namentlich die Verletzung von Bundes- und Völkerrecht gerügt werden (Art. 95 lit. a und lit. b BGG). Unter Vorbehalt der hier nicht einschlägigen Art. 95 lit. c-e BGG kann bezüglich des kantonalen Rechts im Wesentlichen beanstandet werden, der angefochtene Entscheid verstosse gegen das übergeordnete (Bundes-) Recht (vgl. BGE 138 I 143 E. 2; Urteil 1C_457/2020 vom 17. Februar 2021 E. 2.1). Das Bundesgericht wendet das Recht dabei von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG). Nach Massgabe der allgemeinen Anforderungen an die Beschwerdebegründung (Art. 42 Abs. 1 und Abs. 2 BGG) prüft es jedoch nur die geltend gemachten Rügen, sofern die rechtlichen Mängel des angefochtenen Entscheids nicht geradezu offensichtlich sind (vgl. BGE 140 III yyy E. 2; Urteil 1C_670/2021 vom 5. April 2022 E. 2.1). Der Verletzung von Grundrechten sowie von kantonalem und interkantonalem Recht geht das Bundesgericht nur insofern nach, als eine solche Rüge in der Beschwerde vorgebracht und begründet worden ist (Art. 106 Abs. 2 BGG).

E. 2.2

Seinem Urteil legt das Bundesgericht den Sachverhalt zu Grunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Die Sachverhaltsfeststellung kann nur gerügt werden, wenn sie offensichtlich unrichtig 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 i.V.m. Art. 106 Abs. 2 BGG). Auf eine rein appellatorische Kritik an der Sachverhaltsfeststellung tritt das Bundesgericht nicht ein (BGE 140 III 264 E. 2.3 mit Hinweisen).

Die Beschwerdeführerin macht eine unrichtige bzw. unvollständige Sachverhaltsfeststellung durch die Vorinstanz geltend und schildert dem Bundesgericht die Prozessgeschichte aus ihrer Sicht. Dabei zeigt sie jedoch nicht auf, inwiefern die

tatsächlichen Ausführungen des Obergerichts offensichtlich unrichtig sein sollten, und legt auch nicht dar, inwieweit die von ihr vorgebrachten Ergänzungen des Sachverhalts entscheidungswesentlich sind. Ihre Sachverhaltsrügen beschränken sich damit auf appellatorische Kritik an den tatsächlichen Feststellungen der Vorinstanz, was den dargelegten erhöhten Begründungsanforderungen nicht genügt. Insoweit ist auf die Beschwerde folglich nicht einzutreten. Auszugehen ist daher vom Sachverhalt, wie er von der Vorinstanz festgestellt wurde.

E. 3.1

Die Beschwerdeführerin rügt in formeller Hinsicht eine Verletzung ihres Anspruchs auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV). Sie macht geltend, nach einem ersten Schriftenwechsel habe das Obergericht den Streitgegenstand zunächst auf die Frage beschränkt, ob das nachträgliche Baubewilligungsverfahren zur Durchführung eines Augenscheins an das Departement Bau und Verkehr zurückzuweisen sei. Hierzu habe ein weiterer Schriftenwechsel stattgefunden. Danach habe die Vorinstanz den Streitgegenstand nochmals abgeändert, indem sie die Parteien mit verfahrensleitender Verfügung vom 11. März 2021 darüber informiert habe, dass sie in Erwägung ziehe, mangels Zuständigkeit im Hauptpunkt (Bewilligungsfähigkeit des nachträglichen Baugesuchs) nicht auf die Beschwerde einzutreten. Durch diese zweimalige Abänderung des Streitgegenstands sei es ihr verunmöglicht worden, sich abschliessend zu allen formellen und materiellen Streitpunkten zu äussern. Insbesondere habe sie inhaltlich nicht auf die Beschwerdeantwort des Departements Bau und Verkehr replizieren können.

E. 3.2

Dieser Auffassung kann nicht gefolgt werden. Wie die Beschwerdeführerin selbst ausführt, wurde ihr die Beschwerdeantwort des Departements Bau und Volkswirtschaft im Rahmen eines ersten Schriftenwechsels zugestellt und konnte sie dazu Stellung nehmen. Daraufhin räumte ihr die Vorinstanz jeweils auch die Gelegenheit ein, sich zu den von ihr in Erwägung gezogenen Eingrenzungen des Streitgegenstandes zu äussern. Insbesondere konnte sie mit Schreiben vom 30. April 2021 Stellung zur verfahrensleitenden Verfügung vom 11. März 2021 nehmen, mit welcher die Vorinstanz die Parteien darüber informierte, dass sie im Sinne einer "überraschenden Rechtsanwendung" gedenke, im Hauptpunkt auf die Beschwerde nicht einzutreten. Somit waren der Beschwerdeführerin zu jedem Verfahrenszeitpunkt alle Argumente der Beschwerdegegnerin und auch die Überlegungen der Vorinstanz bekannt und konnte sie sich dazu äussern. Mithin kam ihr jederzeit das letzte Wort zu. Es bestand damit in keinem Zeitpunkt die Gefahr, dass die Vorinstanz in ihrem Entscheid nicht alle Argumente der Beschwerdeführerin hätte berücksichtigen können. Die Beschwerdeführerin vermochte gestützt auf den angefochtenen Entscheid des Obergerichts auch ohne weiteres zu beurteilen, ob sie diesen materiell anfechten wollte oder nicht. Eine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehörs nach Art. 29 Abs. 2 BV (vgl. statt vieler: BGE 143 III 65 E. 3.2 ; 140 I 99 E. 3.4) liegt bei dieser Sachlage nicht vor. Ist die Vorinstanz bezüglich der Bewilligungsfähigkeit des nachträglichen Baugesuchs auf die Beschwerde nicht eingetreten, ist es unter dem Gesichtspunkt des rechtlichen Gehörs schliesslich auch nicht zu beanstanden, wenn sie sich mit den entsprechenden materiellen Rügen nicht auseinandersetzte und auch die damit zusammenhängenden Beweisanträge in antizipierter Beweiswürdigung abwies (vgl. BGE 141 I 60 E. 3.3 ; 136 I 229 E. 5.3).

E. 4

Die Beschwerdeführerin macht weiter geltend, sie habe im vorinstanzlichen Verfahren die Durchführung einer mündlichen und öffentlichen Verhandlung beantragt, da nur auf diesem Weg hinreichend über die Bewilligungsfähigkeit des nachträglichen Projektänderungsgesuchs entschieden werden könne. Die Verweigerung dieses Antrags verletze Art. 6 Ziff. 1 EMRK .

Soweit dieser Einwand in der Beschwerdeschrift überhaupt hinreichend begründet wird, geht er fehl. Wie bereits ausgeführt, schränkte die Vorinstanz den Streitgegenstand in Bezug auf die Bewilligungsfähigkeit des nachträglichen Projektänderungsgesuchs auf die Frage ein, ob insoweit überhaupt auf die Beschwerde einzutreten sei. Mithin stellten sich diesbezüglich einzig Rechtsfragen, deren Beurteilung nicht vom persönlichen Eindruck der Beschwerdeführerin abhängig war. Es ist auch nicht ersichtlich und wird nicht dargetan, welche neuen entscheidungswesentlichen Erkenntnisse die beantragte mündliche Verhandlung in Bezug auf die Frage der Zuständigkeit des Obergerichts geliefert hätte. Rechtsprechungsgemäss durfte die Vorinstanz deshalb auf die Durchführung einer mündlichen Verhandlung verzichten, ohne dabei gegen den Schutzgehalt von Art. 6 Ziff. 1 EMRK oder Art. 30 Abs. 3 BV zu verstossen (vgl. BGE 147 I 153 E. 3.5 mit Hinweisen).

E. 5

In der Sache zu prüfen ist, ob die Vorinstanz wegen des Vorliegens einer abgeurteilten Sache (res iudicata) in bundesrechtskonformer Weise auf die Beschwerde nicht eingetreten ist, soweit damit um Bewilligung des Projektänderungsgesuchs vom 10. Oktober 2016 ersucht wurde. Die Beschwerdeführerin rügt diesbezüglich eine formelle Rechtsverweigerung (Art. 29 Abs. 1 BV) sowie eine Verletzung der Rechtsweggarantie nach Art. 29a BV und Art. 33 Abs. 3 lit. b RPG .

E. 5.1

In Bezug auf die Bewilligungsfähigkeit des Projektänderungsgesuchs vertrat die Beschwerdeführerin in den kantonalen Verfahren im Wesentlichen den Standpunkt, trotz den Abweichungen von den rechtskräftigen Bauentscheiden aus dem Jahr 2014 entspreche das Bauvorhaben den gesetzlichen Vorgaben, sofern die Fläche des Kellers im Untergeschoss des Wohnhauses, der früher als Webkeller und Drechslerwerkstatt genutzt worden sei, anstatt zur vorbestehenden Bruttonebenfläche korrekterweise zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche hinzugezählt werde. Diesfalls werde die maximal zulässige Erweiterung der anrechenbaren Bruttogeschossfläche im Sinne von Art. 42 Abs. 3 lit. b der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1) nicht um 10.5 m² überschritten, sondern eingehalten. Entgegen der Auffassung der Vorinstanz sei die Frage nach der rechtlichen Qualität des früheren Webkellers noch nie Gegenstand eines Rechtsmittelverfahrens gewesen. Vielmehr sei der frühere Webkeller in den vorangegangenen Baubewilligungsverfahren immer als Keller betrachtet worden und sei daher folgerichtig zur anrechenbaren Bruttonebenfläche gezählt worden. Von der ursprünglichen Nutzung des Kellers als Webkeller und Drechslerwerkstatt und damit als ein zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche hinzuzurechnender Arbeitsraum habe sie erst nach der Einreichung ihres Projektänderungsgesuchs erfahren, als sie ein Nachbar darauf hingewiesen habe. Unabhängig von der Frage, ob eine abgeurteilte Sache vorliege, habe sie ohnehin bereits gestützt auf Art. 29 BV einen Anspruch auf Wiedererwägung der früheren Bauentscheide, da die unteren kantonalen Instanzen ihr Projektänderungsgesuch inhaltlich beurteilt hätten.

E. 5.2

Das Obergericht begründete seinen Nichteintretensentscheid damit, dass das nachträgliche Projektänderungsgesuch vom 10. Oktober 2016 mit der Frage der maximal zulässigen Erweiterung der anrechenbaren Bruttogeschossfläche "Wohnen" im Sinne von Art. 42 Abs. 3 lit. b RPV ein Element des Bauvorhabens betreffe, über das in den Bauentscheiden des kantonalen Planungsamts vom 23. Juni 2014 und der Baukommission Wald vom 7. Juli 2014 bereits rechtskräftig entschieden worden sei. In diesen Entscheiden sei festgehalten worden, dass die anrechenbare Bruttogeschossfläche des Wohnhauses inkl. Ökonomieteil vor der bewilligten Wohnraumerweiterung 152 m² und die Bruttonebenfläche 88.4 m² betragen habe. Zudem sei die Fläche des früheren Webkellers ausdrücklich zur Bruttonebenfläche gezählt worden. Diese beiden Ausgangsflächen stellten daher eine abgeurteilte Sache dar, auf die nur unter den Voraussetzungen von Art. 26 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege des Kantons Appenzell Ausserrhoden vom 9. September 2002 (VRPG/AR; bGS 143.1) im Rahmen einer Wiederaufnahme des Verfahrens (Revision) zurückgekommen werden könne. Die Beschwerdeführerin habe im nachträglichen Baubewilligungsverfahren in Bezug auf die Anrechenbarkeit der Fläche des früheren Webkellers an die vorbestehende Bruttogeschossfläche kein Wiederaufnahmegesuch eingereicht und auch keine Revisionsgründe geltend gemacht. Für das kantonale Planungsamt und das Departement Bau und Volkswirtschaft habe folglich kein Anlass zu einer entsprechenden Prüfung bestanden. Es könne daher nicht die Aufgabe des Obergerichts sein, gestützt auf erstmals im Beschwerdeverfahren eingereichte neue Baupläne erstinstanzlich das Vorliegen von Revisionsgründen zu prüfen, zumal die Beschwerdeführerin insoweit darzulegen hätte, dass die nach Art. 26 Abs. 2 VRPG/AR einzuhaltenden Fristen für ein Revisionsgesuch noch nicht verwirkt seien. Infolgedessen könne in Bezug auf die nachträgliche Bewilligungsfähigkeit des Projektänderungsgesuchs nicht auf die Beschwerde eingetreten werden. Es stehe der Beschwerdeführerin allerdings offen, insoweit beim kantonalen Planungsamt gestützt auf Art. 26 VRPG/AR ein begründetes Revisionsgesuch einzureichen.

E. 5.3

Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung begeht eine Behörde eine Gehörsverletzung im Sinne einer formellen Rechtsverweigerung nach Art. 29 Abs. 1 BV, wenn sie auf eine ihr frist- und formgerecht unterbreitete Sache nicht eintritt, obschon sie darüber entscheiden müsste (BGE 142 II 154 E. 4.2 ; 134 I 229 E. 2.3). Ob eine solche Rechtsverweigerung vorliegt, prüft das Bundesgericht frei (BGE 135 I 6 E. 2.1 mit Hinweisen). Die Auslegung und Anwendung des einschlägigen kantonalen Rechts untersucht es indessen nur unter dem Gesichtswinkel der Willkür (BGE 141 I 172 E. 4.3 ; 131 I 467 E. 3.1; je mit Hinweisen).

E. 5.4

Eine abgeurteilte Sache (res iudicata) liegt vor, wenn der streitige Anspruch mit einem schon rechtskräftig beurteilten identisch ist. Dies trifft zu, falls ein Anspruch aus demselben Rechtsgrund und gestützt auf denselben Sachverhalt erneut zur Beurteilung unterbreitet wird und sich wieder die gleichen Parteien gegenüberstehen (BGE 144 I 11 E. 4.2; 139 III 126 E. 3.2.3). Die materielle Rechtskraft eines früheren Entscheids bedeutet grundsätzlich nur eine Bindung an das Dispositiv. Allerdings können zur Feststellung der Tragweite des Dispositivs weitere Umstände, namentlich die Begründung des Entscheids herangezogen werden (BGE 144 I 11 E. 4.2; 142 III 210 E. 2.2).

E. 6

Zunächst ist zu prüfen, ob die Vorinstanz zu Recht davon ausging, in Bezug auf die Berechnung der vorbestehenden anrechenbaren Bruttogeschoss- und Bruttonebenfläche des Bauvorhabens liege eine abgeurteilte Sache vor. Ausgangspunkt für die Beurteilung dieser Frage bilden die beiden rechtskräftigen Bauentscheide des kantonalen Planungsamts vom 23. Juni 2014 und der Baukommission Wald vom 7. Juli 2014. Nach den unbestrittenen und zutreffenden Erwägungen der Vorinstanz wurde darin festgehalten, dass die anrechenbare Bruttogeschossfläche des Wohnhauses inkl. Ökonomieteil vor der bewilligten Wohnraumerweiterung 152 m² und die Bruttonebenfläche 88.4 m² betragen hat. Auflageweise wurde überdies die Anmerkung dieser Ausgangsflächen im Grundbuch angeordnet. Nicht mehr strittig ist weiter, dass die Fläche des früheren Webkellers in diesen Entscheiden zur vorbestehenden Bruttonebenfläche gezählt wurde. Die Beschwerdeführerin führt vor Bundesgericht zudem selber aus, dass sie die Grundfläche des Webkellers im strittigen Projektänderungsgesuch vom 10. Oktober 2016 erneut als Bruttonebenfläche ausgewiesen habe, da sie erst im Verlauf des nachträglichen Baubewilligungsverfahrens auf Hinweis eines Nachbarn Kenntnis von dessen früherer Nutzung als Arbeitsraum mit Wohnraumqualität erfahren habe. Mithin stimmt das Projektänderungsgesuch in Bezug auf den hier einzig strittigen früheren Webkeller mit dem ursprünglichen Baugesuch überein. Die Lage, Ausgestaltung oder Grundfläche des Kellers wurde nicht verändert und wurde im nachträglichen Baubewilligungsverfahren daher insoweit gar kein abgeändertes Projektänderungsgesuch eingereicht. Macht die Beschwerdeführerin nun wie bereits im vorinstanzlichen Verfahren geltend, gestützt auf die ihr nachträglich zugetragenen Erkenntnisse sei die Fläche des früheren Webkellers nicht als vorbestehende Bruttonebenfläche, sondern als Bruttogeschossfläche zu betrachten, verlangt sie in Bezug auf den Webkeller eine neue rechtliche Beurteilung des identischen und bereits in den rechtskräftigen Bauentscheiden aus dem Jahr 2014 behandelten Sachverhalts. Entgegen ihrer Kritik hält es bei dieser Ausgangslage im Lichte der vorerwähnten Rechtsprechung vor Bundesrecht stand, wenn die Vorinstanz in Bezug auf die Berechnung der vorbestehenden anrechenbaren Bruttogeschoss- und Bruttonebenfläche von einer abgeurteilten Sache ausging. Die Beschwerde erweist sich in diesem Punkt als unbegründet.

E. 7.1

Durfte die Vorinstanz von einer abgeurteilten Sache ausgehen, fragt sich, ob hinsichtlich der Berechnung der vorbestehenden Bruttogeschoss- und Bruttonebenfläche des Bauprojekts ein Anspruch auf Wiedererwägung der insoweit in den rechtskräftigen Bauentscheiden des kantonalen Planungsamts vom 23. Juni 2014 und der Baukommission Wald vom 7. Juli 2014 festgehaltenen Ausgangsflächen besteht.

E. 7.2

Formell rechtskräftige erstinstanzliche Verfügungen, die von keiner Rechtsmittelinstanz überprüft worden sind, entfalten grundsätzlich keine materielle Rechtskraft (Urteile 9C_8/2021 vom 8. Februar 2022 E. 4.2; 2C_495/2015 vom 13. April 2016 E. 5.2; TSCHANNEN/ZIMMERLI/MÜLLER, Allgemeines Verwaltungsrecht, 4. Aufl. 2014, § 31 N. 9 und 27; MARTIN TANNER, Wiedererwägung, Revision von ursprünglich fehlerhaften und Anpassung von nachträglich fehlerhaft gewordenen Verfügungen, Diss. 2021, Rz. 69 ff. S. 38 ff.). Es ist den Verwaltungsbehörden erlaubt, ihre Verfügungen unter bestimmten Voraussetzungen in Wiedererwägung zu ziehen. Sie sind dazu angehalten, soweit sich eine entsprechende Pflicht aus einer

gesetzlichen Regelung oder einer konstanten Verwaltungspraxis ergibt (Urteile 1C_229/2021 vom 5. November 2021 E. 2.1; 1C_118/2012 vom 2. November 2012 E. 2.2.2; je mit Hinweisen).

Überdies ergibt sich bereits gestützt auf Art. 29 Abs. 1 BV ein Anspruch auf Wiedererwägung, wenn sich die Verhältnisse seit dem ersten Entscheid erheblich geändert haben oder wenn die gesuchstellende Person Tatsachen und Beweismittel anführt, die ihr im früheren Verfahren nicht bekannt waren oder die schon damals geltend zu machen für sie rechtlich oder tatsächlich unmöglich war oder hierzu keine Veranlassung bestand (BGE 136 II 177 E. 2.1; 120 Ib 42 E. 2b; Urteile 1C_229/2021 vom 5. November 2021 E. 2.1, 1C_462/2015 vom 22. Februar 2016 E. 3.2). Ob dies der Fall ist, prüft das Bundesgericht grundsätzlich frei. Es ist dabei aber grundsätzlich an die Sachverhaltsfeststellungen der Vorinstanz gebunden (Urteil 1C_428/2021 vom 28. Februar 2022 E. 5.1). Eine wesentliche Änderung der rechtserheblichen Sachumstände und damit ein Anspruch auf Neubefassung besteht allerdings nur, falls die geltend gemachten Veränderungen geeignet sind, zu einem anderen Resultat zu führen; gestützt auf die neuen Elemente muss für die betroffene Person ein günstigeres Ergebnis ernsthaft in Betracht fallen (BGE 136 II 177 E. 2.2.1; Urteil 1C_428/2021 vom 28. Februar 2022 E. 5.1). Die Wiedererwägung von rechtskräftigen Verwaltungsentscheiden kann nicht beliebig zulässig sein. Sie darf namentlich nicht dazu dienen, rechtskräftige Entscheide immer wieder in Frage zu stellen oder gesetzliche Vorschriften über die Rechtsmittelfristen zu umgehen (BGE 136 II 177 E. 2.1; 120 Ib 42 E. 2b).

E. 7.3

Vorliegend kann dem kantonalen Baurecht keine Bestimmung über die Wiedererwägung von Baubewilligungen entnommen werden. Nach Art. 26 Abs. 1 lit. b VRPG/AR ist ein rechtskräftig erledigtes Verfahren jedoch auf Gesuch hin oder von Amtes wegen durch die Behörde u.a. dann wieder aufzunehmen, wenn eine Partei nachträglich erhebliche Tatsachen erfährt oder Beweismittel auffindet, die sie im früheren nicht anrufen konnte, unter Ausschluss derjenigen, die nach der fraglichen Verfügung entstanden sind. Das Begehren um Wiederaufnahme ist gemäss Art. 26 Abs. 2 VRPG/AR innert 60 Tagen seit Entdeckung des Wiederaufnahmegrundes, spätestens aber innert zehn Jahren seit Erlass der Verfügung, bei der verfügenden Behörde schriftlich einzureichen. Der Entscheid über ein Wiederaufnahmebegehren sowie die neue Verfügung sind in gleicher Weise anfechtbar wie die ursprüngliche Verfügung (Art. 26 Abs. 3 VRPG/AR).

Gemäss Art. 27 Abs. 1 VRPG/AR kann eine Partei die Verwaltungsbehörde zudem jederzeit um Wiedererwägung einer Verfügung ersuchen, wobei Wiedererwägungsgesuche keinen Anspruch auf Eintreten begründen und den Fristenlauf nicht hemmen (Abs. 2). Die Regelung von Art. 27 Abs. 1 VRPG/AR entspricht grundsätzlich der vorerwähnten bundesgerichtlichen Rechtsprechung, wonach die Verwaltungsbehörden unter den genannten Voraussetzungen gestützt auf Art. 29 BV ihre Verfügungen in Wiedererwägung ziehen können.

E. 7.4

Die Vorinstanz prüfte den Anspruch der Beschwerdeführerin auf Revision oder Wiedererwägung nach Massgabe von Art. 26 VRPG/AR. Sie kam zum Schluss, dass die Beschwerdeführerin kein den Vorgaben von Art. 26 VRPG/AR entsprechendes Revisionsgesuch eingereicht und vor den unteren kantonalen Instanzen auch keine

Revisionsgründe geltend gemacht habe. Mangels Erschöpfung des kantonalen Instanzenzugs sei es ihr damit verwehrt, erst- und zugleich letztinstanzlich das Vorliegen von Revisionsgründen zu prüfen, weshalb auf die Beschwerde in Bezug auf die Bewilligungsfähigkeit des Projektänderungsgesuchs nicht eingetreten werden könne.

E. 7.5

Die Beschwerdeführerin stellt sich auf den Standpunkt, die Vorinstanz habe ihren verfassungsrechtlichen Anspruch auf Wiedererwägung nach Art. 29 BV verletzt. Sie begründet dies damit, dass sowohl das kantonale Planungsamt wie auch das Departement für Bau und Volkswirtschaft geprüft hätten, ob das Projektänderungsgesuch vom 10. Oktober 2016 unter Berücksichtigung des vorbestehenden Webkellers bewilligt werden könne. Selbst wenn von einer abgeurteilten Sache auszugehen sei, hätten die unteren Instanzen das Verfahren somit von Amtes wegen bereits wiederaufgenommen. Unter diesen Umständen wäre das Obergericht deshalb gestützt auf Art. 29 BV gehalten gewesen, gleichermassen zu prüfen, ob die früheren Bauentscheide in Bezug auf die rechtliche Qualität der Grundfläche des früheren Webkellers in Wiedererwägung zu ziehen sind. Dies gelte umso mehr, als die Vorinstanz im kantonalen Verfahren als einzige unabhängige Verwaltungsgerichtsbehörde entschieden habe und die Sache somit gestützt auf Art. 29a BV und Art. 33 Abs. 3 lit. b RPG sowohl in rechtlicher wie tatsächlicher Hinsicht mit voller Überprüfungsbefugnis hätte beurteilen müssen.

E. 7.6

Nach dem Ausgeführten wurde bereits in den rechtskräftigen Bauentscheiden des kantonalen Planungsamts und der Baukommission Wald aus dem Jahr 2014 über den Vorbestand der anrechenbaren Bruttogeschossfläche des strittigen Bauvorhabens entschieden. Es erweist sich deshalb als bundesrechtlich haltbar, wenn die Vorinstanz unter Hinweis auf die vorliegend massgebende kantonale rechtliche Verfahrensordnung festhielt, auf eine bereits rechtskräftig beurteilte Sache könne nur unter den Voraussetzungen der Revision nach Art. 26 VRPG/AR zurückgekommen werden, die vorliegend mangels Erschöpfung des kantonalen Instanzenzugs nicht erfüllt seien. Die Beschwerdeführerin rügt insoweit zudem keine willkürliche Anwendung des kantonalen Verfahrensrechts, weshalb es dem Bundesgericht verwehrt ist, den angefochtenen Entscheid unter diesem Gesichtspunkt zu überprüfen (vgl. vorne E. 2.1).

E. 7.7

Gestützt auf die Darlegungen der Beschwerdeführerin ist auch nicht ersichtlich, inwieweit die Vorinstanz ihren verfassungsrechtlichen Anspruch auf Neubeurteilung gemäss Art. 29 Abs. 1 BV verletzt hat. Voraussetzung dafür wäre nach der erwähnten Rechtsprechung, dass sich die Umstände seit dem ursprünglichen Entscheid wesentlich geändert haben oder erhebliche Tatsachen und Beweismittel namhaft gemacht werden, die im früheren Verfahren nicht bekannt waren, die früher aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht geltend gemacht werden konnten oder für deren Anrufung keine Veranlassung bestand (vgl. vorne E. 7.2). Eine derartige rechtserhebliche Veränderung der Sachumstände vermag die Beschwerdeführerin aus nachstehenden Gründen nicht darzutun.

E. 7.7.1

Gemäss der Rechtsprechung ist in Bezug auf den in der Raumplanungsverordnung nicht definierten Begriff der anrechenbaren Bruttogeschossfläche die Umschreibung massgeblich, die das Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) in der Vollzugshilfe, Neues

Raumplanungsrecht, Erläuterungen zur Raumplanungsverordnung und Empfehlungen für den Vollzug, Bern 2001 (Kapitel V, Bewilligungen nach Art. 24c; Anh. 1 S. 21) formulierte (Urteile 1C_572/2020 vom 30. November 2021 E. 4.5; 1C_48/2017 vom 22. Dezember 2017 E. 4.2). Nach dieser Umschreibung resultiert die anrechenbare Bruttogeschossfläche 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 (Bruttonebenflächen, umfassend Funktionsflächen und Nebennutzflächen). Zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche 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 Bruttogeschossfläche angerechnet werden zu Wohnungen gehörende Keller-, Estrich- und Trockenräume [...]. Demnach sind zu Wohnungen gehörende unbewohnte Nebennutzflächen, wie Kellerräume, nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu zählen (Urteil 1C_572/2020 vom 30. November 2021 E. 4.5; RUDOLF MUGGLI, Praxiskommentar RPG: Bauen ausserhalb der Bauzone, 2017, N. 31 zu Art. 24c RPG). Wird jedoch beispielsweise ein kalter, d.h. nicht wärmeisolierter Estrich durch das Anbringen einer Isolation und den Einbau von Fenstern zu einem beheizbaren und damit dauerhaft bewohnbaren Raum umgebaut, so ist er der Bruttogeschossfläche anzurechnen (Urteil 1C_572/2020 vom 30. November 2021 E. 4.5 mit Hinweisen; vgl. auch ARE, Neues Raumplanungsrecht, Erläuterungen zur Raumplanungs-verordnung, 2001, S. 46).

E. 7.7.2

Die Vorinstanz äusserte sich nicht zur Frage, ob der hier strittige frühere Webkeller beheizt ist und dem angefochtenen Urteil können auch keine Ausführungen in Bezug auf den Ausbaustandard (Wärmeisolation; Fenster- und Lichtverhältnisse) entnommen werden. Indessen räumt die Beschwerdeführerin in ihrer Replik vom 22. November 2021 selber ausdrücklich ein, dass sie ihr Projektänderungsgesuch vom 10. Oktober 2016 im Verlauf des nachträglichen Baubewilligungsverfahrens "um keinen Millimeter" verändert habe. Dementsprechend ergibt sich aus den Bauplänen, wie dies die Vorinstanz und die unteren kantonalen Instanzen korrekt festgehalten haben, dass der Keller im Vergleich zur Situation in den rechtskräftigen Bauentscheiden aus dem Jahr 2014 unverändert als zur Bruttonebenfläche gehörender, unbeheizter Raum ausgewiesen wurde (vgl. E. 4.3 des angefochtenen Urteils). Dass der Raum beheizt oder wärmeisoliert wäre, macht die Beschwerdeführerin nicht geltend, sondern sie bringt lediglich vor, der Keller sei nach den Angaben eines Nachbarn früher zum Weben sowie für Drechslerarbeiten genutzt worden. Hierbei handelt es sich um eine unbelegte Behauptung. Auch zum Ausbaustandard äussert sie sich nicht eingehend, sondern macht einzig geltend, ihre Familie gebrauche den Raum nunmehr zu Freizeit Zwecken. Da Kellerräume nach der vorgenannten Rechtsprechung und der Vollzugshilfe des ARE grundsätzlich nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu zählen sind, vermögen diese Vorbringen im Lichte der erwähnten bundesgerichtlichen Rechtsprechung keine wesentliche Änderung der rechtserheblichen Sachumstände im Sinne von Art. 29 Abs. 1 BV zu begründen. Insbesondere erschliesst sich nicht, weshalb die Beschwerdeführerin die Grundfläche des Kellers, wenn sie diesen gemäss ihren Vorbringen als dauerhaft bewohnbaren Arbeitsraum betrachtet, erst gestützt auf die Aussagen des Nachbarn und nicht bereits im ursprünglichen Baubewilligungsverfahren zur Bruttogeschossfläche zählte, änderte sich doch an der baulichen Ausgestaltung des Raums

nichts. Nichts zu ihren Gunsten ableiten kann die Beschwerdeführerin schliesslich aus dem von ihr im kantonalen Verfahren eingereichten Gutachten eines Bauingenieurs, in welchem festgehalten wird, dass der Boden des Kellers gemäss Materialproben vermutlich über 50 Jahre alt sei. Auch damit lässt sich keine rechtserhebliche Änderung der Sachumstände begründen, ergeben sich aus dieser Information doch keine Rückschlüsse, ob der Keller dauerhaft zum Wohnen oder Arbeiten geeignet ist. Nicht stichhaltig ist schliesslich die Rüge, die kantonalen Baubehörden hätten in vergleichbaren Konstellationen vorbestehende Webkeller zur Bruttogeschossfläche gezählt. Insoweit vermag die Beschwerdeführerin keine ständige gesetzeswidrige Behördenpraxis nachzuweisen (vgl. zum Grundsatz der Gleichbehandlung im Unrecht statt vieler: BGE 146 I 105 E. 5.3.1).

E. 7.8

Liegt gestützt auf die Vorbringen der Beschwerdeführerin keine wesentliche Änderung der rechtserheblichen Sachumstände vor, hat die Vorinstanz im Ergebnis den verfassungsrechtlichen Anspruch auf Wiedererwägung nach Art. 29 Abs. 1 BV nicht verletzt, als sie auf die Beschwerde nicht eintrat, soweit damit um Bewilligung des Projektänderungsgesuchs vom 10. Oktober 2016 ersucht wurde. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin ist darin insbesondere keine Verletzung der Rechtsweggarantie zu sehen. Die Vorgaben von Art. 29a BV und Art. 33 Abs. 3 lit. b RPG schliessen nicht aus, dass Rechtsmittel von den üblichen Sachurteilsvoraussetzungen abhängen (BGE 143 I 344 E. 8.2 mit Hinweisen). Tritt eine Behörde mangels Erfüllung der Sachurteilsvoraussetzungen auf eine Beschwerde nicht ein, stellt dies entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin überdies auch keinen Verstoss gegen den Grundsatz von Treu und Glauben (Art. 5 Abs. 3 und Art. 9 BV) dar.

E. 8

Hält der vorinstanzliche Nichteintretensentscheid in Bezug auf die Frage der Bewilligungsfähigkeit des Projektänderungsgesuchs vom 10. Oktober 2016 vor Bundesrecht stand, stellt sich die Frage nach der Rechtmässigkeit der angeordneten Wiederherstellung. Die Beschwerdeführerin macht geltend, an der Wiederherstellung bestehe kein öffentliches Interesse und zudem sei die Massnahme unverhältnismässig.

E. 8.1

Die mit der Anordnung der Beseitigung einer Baute verbundene Beschränkung der Eigentumsгарantie (Art. 26 Abs. 1 BV) ist nur zulässig, wenn sie auf einer gesetzlichen Grundlage beruht, im öffentlichen Interesse liegt und verhältnismässig ist (Art. 36 BV). Das Verhältnismässigkeitsprinzip verlangt, dass eine Massnahme für das Erreichen ihres Ziels geeignet und erforderlich ist und sich für die Betroffenen in Anbetracht der Schwere der Grundrechtseinschränkung als zumutbar erweist (vgl. BGE 145 I 156 E. 4.1 ; 140 I 2 E. 9.2.2 mit Hinweisen). Die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes kann unverhältnismässig sein, wenn die Abweichung vom Erlaubten nur unbedeutend ist oder die Wiederherstellung nicht im öffentlichen Interesse liegt, ebenso, wenn der Bauherr in gutem Glauben angenommen hat, die von ihm ausgeübte Nutzung stehe mit der Baubewilligung im Einklang, und ihre Fortsetzung nicht gewichtigen öffentlichen Interessen widerspricht. Auf den Grundsatz der Verhältnismässigkeit kann sich auch ein Bauherr berufen, der nicht gutgläubig gehandelt hat. 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

Zustandes erhöhtes Gewicht beimessen und die dem Bauherrn allenfalls erwachsenden Nachteile nicht oder nur in verringertem Masse berücksichtigen (BGE 132 II 21 E. 6, insbesondere E. 6.4 mit Hinweis). Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts fällt eine Berufung auf den guten Glauben nur in Betracht, wenn die Bauherrschaft bei zumutbarer Aufmerksamkeit und Sorgfalt annehmen durfte, sie sei zur Bauausführung berechtigt (Urteile 1C_180/2021 vom 19. August 2021 E. 6.1; 1C_10/2019 vom 15. April 2020 E. 5.1).

E. 8.2

Eine gesetzliche Grundlage für die vorinstanzlich angeordnete Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes innert sechs Monaten oder der alternativen Möglichkeit, innert derselben Frist ein Baugesuch auszuarbeiten, welches die maximal zulässige Erweiterung der anrechenbaren Bruttogeschossfläche von vorliegend 45.6 m² gemäss Art. 42 Abs. 3 lit. b RPV einhält, findet sich in Art. 108 Abs. 1 und 2 des Gesetzes des Kantons Appenzell Ausserrhoden über die Raumplanung und das Baurecht vom 12. Mai 2003 (BauG/AR; bGS 721.1). Danach wird bei Bauten, die nicht den genehmigten Plänen entsprechen oder entgegen den gesetzlichen Vorschriften erstellt wurden, eine angemessene Frist zur Ausarbeitung eines nachträglichen Baugesuchs angesetzt und die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands angeordnet, falls eine nachträgliche Baubewilligung nicht erteilt werden kann.

E. 8.3

Das strittige Projektänderungsgesuch betrifft ein Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone. Angesichts der fundamentalen Bedeutung des Grundsatzes der Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet durfte die Vorinstanz von einem gewichtigen öffentlichen Interesse am Rückbau ausgehen, zumal es sich bei der festgestellten Überschreitung der nach Art. 42 Abs. 3 lit. b RPV maximal zulässigen anrechenbaren Bruttogeschossfläche um 10.5 m² nicht mehr um eine unbedeutende Abweichung vom gesetzlich Erlaubten handelt. Werden solche illegal errichtete, dem Raumplanungsrecht widersprechende Bauten nicht beseitigt, sondern auf unabsehbare Zeit geduldet, so wird der Grundsatz der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet in Frage gestellt und rechtswidriges Verhalten belohnt (BGE 136 II 359 E. 6; Urteil 1C_10/2019 vom 15. April 2020 E. 5.4). Diesem gewichtigen öffentlichen Interesse steht vorliegend einzig das finanzielle Interesse der Beschwerdeführerin am Werterhalt bzw. der Vermeidung von Wiederherstellungskosten im Umfang von angeblich bis zu Fr. 40'000.-- entgegen. Diesen Vermögensinteressen kann vorliegend allerdings kein grosses Gewicht beigemessen werden, da die Abweichungen von den mit Bauentscheiden des kantonalen Planungsamts vom 23. Juni 2014 und der Baukommission Wald vom 7. Juli 2014 bewilligten Bauplänen nicht unbedeutend sind und die Beschwerdeführerin die entsprechenden baulichen Massnahmen, wie die Vorinstanz richtig festhielt, nicht gutgläubig vorgenommen hat. Sie muss daher in Kauf nehmen, dass das Interesse an der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands stärker gewichtet wird. Folglich verletzte die Vorinstanz das Verhältnismässigkeitsprinzip nicht, wenn sie die öffentlichen Interessen an den angeordneten Rückbaumassnahmen gegenüber den privaten Interessen der Beschwerdeführerin als überwiegend qualifizierte. Die Beschwerde erweist sich auch insoweit als unbegründet.

E. 9

Die Beschwerde ist nach dem Gesagten abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Kosten des bundesgerichtlichen Verfahrens der unterliegenden Beschwerdeführerin aufzuerlegen (Art. 66 Abs. 1 BGG). Den kantonalen Baubehörden und der Gemeinde Wald stehen keine Parteientschädigungen zu (Art. 68 Abs. 3 BGG).

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