

# **BGer 1C\_647/2023 vom 8. Dezember 2025**

Bundesgericht, 2025-12-08, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_1C\\_647\\_2023](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_647_2023)

FR: TF 1C\_647/2023 du 8 décembre 2025

IT: TF 1C\_647/2023 del 8 dicembre 2025

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Angefochten ist ein kantonale letztinstanzliche Entscheidung in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten (vgl. Art. 82 lit. a, Art. 86 Abs. 1 lit. d und Art. 90 BGG). Der Beschwerdeführer hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen und ist als Eigentümer des streitbetreffenden Gebäudes und als zur Wiederherstellung Verpflichteter zur Beschwerde berechtigt (vgl. Art. 89 Abs. 1 BGG). Da auch die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

### **E. 2.1**

Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann insbesondere die Verletzung von Bundesrecht gerügt werden ( Art. 95 lit. a BGG ). Das Bundesgericht wendet das Recht zwar von Amtes wegen an ( Art. 106 Abs. 1 BGG ), es prüft jedoch unter Berücksichtigung der allgemeinen Rüge- und Begründungspflicht ( Art. 42 Abs. 1 und 2 BGG ) nur die vorgebrachten Argumente, falls weitere rechtliche Mängel nicht geradezu offensichtlich sind ( BGE 148 II 392 E. 1.4.1).

### **E. 2.2**

Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat ( Art. 105 Abs. 1 BGG ). Die Feststellung des Sachverhalts kann nur gerügt werden, wenn sie offensichtlich unrichtig, d.h. willkürlich ( BGE 148 IV 39 E. 2.3.5 ) 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. 106 Abs. 2 BGG ; BGE 148 IV 356 E. 2.1; 144 V 50 E. 4.2; je mit Hinweisen).

### **E. 3**

Die Baute, deren Gebrauch hier in Frage steht, liegt in der Landwirtschaftszone mit Landschaftsschutzüberlagerung. Nach den verbindlichen Feststellungen der Vorinstanz wurde sie bis ins Jahr 1961 von den Grosseltern des Beschwerdeführers bewohnt. Mangels gegenteiliger Anhaltspunkte ist davon auszugehen, dass das Gebäude in Übereinstimmung mit dem damals geltenden Recht errichtet wurde. Insofern handelt es sich um eine rechtmässig erstellte, altrechtliche Baute. Diese wurde am 1. Juli 1972 zonenwidrig, mit dem Inkrafttreten des Gewässerschutzgesetzes vom 8. Oktober 1971 (aGSchG; AS 1972 I 950), das erstmals eine klare Trennung von Bau- und Nichtbaugebieten einführte (vgl. BGE 129 II 396 E. 4.2.1).

### **E. 3.1**

Art. 24c Abs. 1 RPG schützt bestimmungsgemäss nutzbare, aber zonenwidrig gewordene Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen grundsätzlich in ihrem Bestand. Nach Abs. 2

dieser Bestimmung können solche Bauten und Anlagen mit Bewilligung der zuständigen Behörde erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie rechtmässig erstellt oder geändert worden sind. Gemäss der Rechtsprechung des Bundesgerichts ist eine Baute bestimmungsgemäss nutzbar, wenn die Eigentümerin oder der Eigentümer durch einen angemessenen Unterhalt das fortbestehende Interesse an der Weiternutzung dokumentiert hat. Dies äussert sich darin, dass die Baute gemessen an ihrer Zweckbestimmung betriebstüchtig ist und die tragenden Konstruktionen mehrheitlich intakt sind. Verfallene, unbrauchbar gewordene und abbruchreife Bauten, deren Lebensdauer abgelaufen ist, sind nicht bestimmungsgemäss nutzbar im Sinne der bundesgerichtlichen Rechtsprechung und geniessen deshalb keinen Besitzstandsschutz (zum Ganzen: BGE 147 II 465 E. 4.2.2 mit Hinweisen).

### **E. 3.2**

Die Vorinstanz verneint die bestimmungsgemässe Nutzung der Baute. In tatsächlicher Hinsicht stellt sie fest, die tragende Konstruktion des Gebäudes Nr. 365 sei vor den unbewilligten Umbauarbeiten zwar noch mehrheitlich intakt gewesen. Nach der Aufgabe der dauerhaften Wohnnutzung im Jahr 2000 hätten an der Baute und der dazugehörigen Infrastruktur indes keine Unterhaltsarbeiten mehr stattgefunden. Die Fotodokumentation des BVU, Abteilung für Baubewilligungen, vom 19. Februar 2015 zeige anlässlich der örtlichen Begehung einen massiv veralteten, abgenutzten und teilweise desolaten Zustand des Gebäudes. Die Infrastruktur und Installationen genügten einer Wohnnutzung bei weitem nicht mehr.

### **E. 3.3**

Diese Erwägungen der Vorinstanz sind nicht zu beanstanden. Die vom Beschwerdeführer erhobenen Sachverhaltsrügen überzeugen nicht ( Art. 106 Abs. 2 BGG ). Mit seinen Ausführungen zur Raumaufteilung des Gebäudes, zum Zustand des Daches, Anschluss an das Stromnetz und an die Abwasserversorgung zeigt er jedenfalls nicht auf, inwiefern eine Behebung der angeblichen Mängel für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein sollen ( Art. 97 Abs. 1 BGG ). Die Vorinstanz hat gestützt auf die Feststellungen des BVU anlässlich des Augenscheins von Februar 2015 festgestellt, dass vor den unbewilligten Renovationsarbeiten die Wände, Böden und das Dach nicht isoliert waren. Auf der Ebene des Dachgeschosses fehlte eine Fassadenmauer. Die Fenster im Wohnteil und die Eingangstüren waren teilweise mit Holzbrettern vernagelt und verschraubt; Türen und Fenster waren undicht. Im südwestlichen "Zimmer" befand sich anstelle des ursprünglich angeblich vorhandenen Fensters ein offener Wanddurchbruch. Sodann verfügte das Gebäude bloss über einen einzigen Wasserhahn; eine Warmwasseraufbereitung, Dusche oder eine Infrastruktur zum Waschen von Kleidung gab es nicht. Ein früheres Plumsklo über einer Jauchegrube existierte nicht mehr und der Holzherd inklusive Kamin waren nicht mehr in Betrieb. Die Baute befand sich folglich in einem Zustand, der eine dauerhafte Wohnnutzung offensichtlich nicht mehr zulies. Wie von der Vorinstanz zutreffend dargelegt, besteht vor diesem Hintergrund kein Raum für die Erteilung einer Bewilligung für die bereits durchgeführten und noch geplanten Renovationen gestützt auf Art. 24c RPG . Damit erübrigt es sich zu entscheiden, ob die Besitzstandsgarantie - wie von der Vorinstanz angenommen - durch die freiwillige Aufgabe der dauerhaften Wohnnutzung im Jahr 2000 mittlerweile "erloschen" ist.

### **E. 4**

Streitig ist weiter der angeordnete Rückbau.

#### **E. 4.1**

Werden illegal errichtete, dem Raumplanungsrecht widersprechende Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone nicht beseitigt, sondern auf unabsehbare Zeit geduldet, so wird der Grundsatz der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet ( Art. 75 Abs. 1 BV und Art. 1 Abs. 1 RPG ) infrage gestellt und rechtswidriges Verhalten belohnt. Formell rechtswidrige Bauten, die nachträglich nicht bewilligt werden können, sind daher grundsätzlich zu beseitigen (vgl. BGE 147 II 309 E. 5.5; 136 II 359 E. 6; je mit Hinweisen). Die Anordnung des Abbruchs bereits erstellter Bauten und Anlagen kann jedoch nach den allgemeinen Prinzipien des Verfassungs- und Verwaltungsrechts (ganz oder teilweise) ausgeschlossen sein. Dies ist insbesondere der Fall, wenn die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands unverhältnismässig wäre (dazu ausführlich Urteil 1C\_587/2023 vom 24. April 2025 E. 5.1 mit Hinweisen). Überdies können Gründe des Vertrauensschutzes einer Wiederherstellung entgegenstehen ( BGE 136 II 359 E. 6; 132 II 21 E. 6; Urteil 1C\_280/2022 vom 15. März 2024 E. 4.2; je mit Hinweisen).

#### **E. 4.2**

Die Vorinstanz verweist auf einen Bericht vom 16. April 2015 des BVU, Abteilung für Baubewilligungen, und legt dar, dem Beschwerdeführer habe das Erlöschen des Besitzstands gemäss Art. 24c RPG aus früheren "Verfahren" hinreichend bekannt sein müssen. Er habe die streitgegenständlichen Renovationsarbeiten daher nicht gutgläubig vorgenommen. Zudem sei er von einem Architekten beraten worden. Dieser hätte wissen müssen, dass Bauten ausserhalb der Bauzone nur mit Zustimmung einer kantonalen Behörde bewilligt werden dürften. Dieses Wissen sei dem Beschwerdeführer anzurechnen. Soweit der Beschwerdeführer der Vorinstanz vorwirft, sie habe ihm die Gutgläubigkeit zu Unrecht abgesprochen, ist ihm nicht zu folgen. Wie bereits erwähnt, teilte das BVU, Abteilung für Baubewilligungen, dem Beschwerdeführer als Antwort auf seine Anfrage im Jahr 2014 mit, dass die Baute nicht mehr zu Wohnzwecken genutzt werden könne (vgl. vorne lit. A.b). Er kann sich somit bereits aus diesem Grund nicht auf die Gutgläubigkeit berufen.

#### **E. 4.3**

Die Vorinstanz erachtet die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands sodann als verhältnismässig. Vom Beschwerdeführer werde nicht in Abrede gestellt, dass der Rückbau des Unterlagsbodens mit Bodenheizung, der Zisterne, der Isolation des Daches und der Wände, der Vorbereitungsarbeiten für den Einbau einer Küche, Dusche und für ein WC sowie für eine Wärmepumpe, das Verschliessen der ursprünglichen Öffnungen sowie das Zumauern des Mauerdurchbruchs mit Sturz in der Aussenwand, geeignete Massnahmen darstellen würden, um den rechtmässigen Zustand wieder herzustellen. Der angeordnete Rückbau sei überdies erforderlich. Mit der Anordnung, die Bodenheizungsrohre und den Unterlagsboden zu entfernen, könne das Risiko einer rechtswidrigen Wohnnutzung ausgeschlossen bzw. minimiert und ein unzumutbarer Kontrollaufwand der Behörden vermieden werden. Gleiches gelte in Bezug auf die Vorbereitungsarbeiten für den Einbau einer Wärmepumpe, einer Küche, Dusche und für ein WC. Erforderlich erscheine auch der Rückbau der neuen Fenster und Türen, zumal das Gebäude erst durch deren Einbau wohn-tauglich und beheizbar werde. Da die Küche, das WC und die Dusche unzulässig seien, falle auch kein Abwasser mehr an, weshalb die Zisterne für das Abwasser nicht

erforderlich sei. Ihre Umnutzung als Regenwassertank zur Bewässerung der Pflanzen falle ebenfalls ausser Betracht, zumal neben dem Gebäude eine Quelfassung liege, welche entsprechend genutzt werden könne. Das öffentliche Interesse am Rückbau beurteilt die Vorinstanz ferner als erheblich, da es sich bei den zonenwidrigen Bauten um massive Abweichungen vom Erlaubten handle und die Wahrung des Trennungsgrundsatzes sehr gewichtig sei. Ein erhebliches öffentliches Interesse am rechtmässigen Zustand ergebe sich ferner auch aus Gründen der Rechtssicherheit und zum Schutz der baulichen Ordnung. Die finanziellen Interessen des Beschwerdeführers, welche mit Fr. 40'692.30 beziffert würden, fielen hingegen kaum ins Gewicht. Das gewichtige öffentliche Interesse an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands überwiege das private Interesse am Erhalt der Renovationsarbeiten daher bei weitem. Der Rückbau sei somit auch zumutbar.

#### **E. 4.4**

Auch diese Erwägungen der Vorinstanz lassen keine Verletzung von Bundesrecht erkennen, weshalb darauf verwiesen werden kann. Der Rückbau der ohne Baubewilligung errichteten zonenfremden, nicht standortgebundenen Bauten dient der Durchsetzung des für die Raumplanung fundamentalen Prinzips der Trennung des Baugebiets vom Nichtbaugebiet, das vorliegend überdies noch von einer Landschaftsschutzzone überlagert wird (vgl. BGE 147 II 309 E. 5.5). Der Rückbau ist daher ohne Weiteres geeignet, dieses gewichtige öffentliche Interesse zu verwirklichen. Das vom Beschwerdeführer geltend gemachte Argument, wonach die neuen Fenster und Türen mit der Landschaftsschutzzone besser vereinbar wären als das Verschliessen der vorhandenen Öffnungen mit Holzbrettern tut nichts zur Sache, wurde er doch nicht zu dieser Massnahme verpflichtet. Vorliegend überwiegt das gewichtige öffentliche Interesse am Trennungsgrundsatz klar die privaten Interessen des Beschwerdeführers an einer zonenfremden Nutzung seiner Liegenschaft sowie am Erhalt der Investitions- und an der Vermeidung der Rückbaukosten. Letztere fallen aufgrund seiner Bösgläubigkeit ohnehin nicht besonders ins Gewicht. Was der Beschwerdeführer gegen die Erforderlichkeit des Rückbaus vorbringt, erschöpft sich im Wesentlichen in Wiederholungen zu seiner angeblichen Gutgläubigkeit und der Aussage, dass ihm die ausgeführten Arbeiten noch keine Wohnnutzung ermöglichen würden. Diese Argumentation überzeugt nicht. Soweit er überdies geltend macht, die Zisterne sei erforderlich für die Versorgung der Weiderinder mit Tränkwasser, handelt es sich um ein neues Vorbringen, das unbeachtlich ist ( Art. 99 Abs. 1 BGG ). Schliesslich ist auch der im Zusammenhang mit der Verhältnismässigkeitsprüfung geltend gemachte Hinweis des Beschwerdeführers, wonach drei vergleichbare Bauvorhaben in den Gemeinden Auenstein, Kaisten und Gipf-Oberfrick eine Bewilligung erteilt worden sei, nicht zu hören. Diesbezüglich legte die Vorinstanz im Rahmen der Prüfung, ob der Beschwerdeführer Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht hat, u.a. dar, die Bauherrschaft der genannten Bauvorhaben in den Gemeinden Auenstein und Kaisten habe sowohl ein ununterbrochenes Interesse an der Nutzung als auch die Betriebstauglichkeit der Gebäude nachgewiesen. Der Vergleichsfall in der Gemeinde Gipf-Oberfrick läge weiter zurück und sei noch nach dem alten Recht bewilligt worden. Das BVU, Abteilung für Baubewilligungen, habe in seiner Stellungnahme dargelegt, dass diesem Bauvorhaben in Anwendung von Art. 24c RPG und Art. 41 und 42 RPV heute nicht mehr zugestimmt werden könnte. Zu dieser nachvollziehbaren Begründung nimmt der Beschwerdeführer keine Stellung.

#### **E. 5**

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde somit abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird der Beschwerdeführer kostenpflichtig ( Art. 66 BGG ).

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