

FR_GERICHTE 602 2022 129 vom 11. Oktober 2022

FR Kantonsgericht, 2022-10-11, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_602_2022_129

FR: FR_GERICHTE 602 2022 129 du 11 octobre 2022

IT: FR_GERICHTE 602 2022 129 del 11 ottobre 2022

Regeste

Urteil des II. Verwaltungsgerichtshofes des Kantonsgerichts | Beschwerde gegen Zwischenentscheide

Erwägungen

E. 1.1

Das Kantonsgericht ist zur Beurteilung der Beschwerde zuständig (Art. 141 Abs. 1 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes vom 2. Dezember 2008 [RPBG; SGF 710.1] in Verbindung mit Art. 114 Abs. 1 lit. c des kantonalen Gesetzes vom 23. Mai 1991 über die Verwaltungsrechtspflege [VRG; SGF 150.1]). Die Beschwerdefrist wurde eingehalten (Art. 79 Abs. 2 VRG) und der Kostenvorschuss wurde rechtzeitig bezahlt (Art. 128 VRG).

E. 1.2

Gemäss Art. 76 lit. a VRG ist zur Beschwerde berechtigt, wer durch den angefochtenen Entscheid berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung hat. Die Beschwerdeführerin ist Adressatin des angefochtenen Entscheides und Alleineigentümerin der Parzelle Art. bbb.

E. 1.3

Beim angefochtenen Entscheid, mit dem die Beschwerdeführerin angewiesen wurde, die Bauarbeiten sofort einzustellen und mit dem ihr eine Frist angesetzt wurde, um ein Baubewilligungsgesuch einzureichen, handelt es sich um einen Zwischenentscheid, da mit ihm das Verfahren nicht abgeschlossen wird. Hinsichtlich Zwischenentscheiden stellt Art. 120 VRG weiter klar, dass solche Entscheide selbständig durch Beschwerde anfechtbar sind, wenn sie die Zuständigkeit, den Ausstand, die Verfahrenssprache, die aufschiebende Wirkung oder die unentgeltliche Rechtspflege betreffen (Abs. 1). Andernfalls sind sie nur dann selbständig durch Beschwerde anfechtbar, wenn einer Partei aus ihnen ein nicht wiedergutzumachender Nachteil erwachsen kann oder wenn die Gutheissung der Beschwerde sofort einen Endentscheid herbeiführen und damit einen bedeutenden Aufwand an Zeit oder Kosten für ein weitläufiges Beweisverfahren ersparen würde (Abs. 2). Insbesondere in den Urteilen KG FR 602 2016 79 und 83 vom 28. September 2016 E. 1c, 602 2015 88 vom 3. Februar 2017 E. 1b sowie 602 2011 7 und 8 vom 12. April 2011 E. 2 hat das Kantonsgericht festgehalten, dass es fraglich sei, ob den Beschwerdeführern hinsichtlich der Anordnung eines Baubewilligungsverfahrens überhaupt ein nicht wiedergutzumachender Nachteil entstehe. Es hat die Frage in den genannten Entscheiden jeweils offengelassen. In der neueren Praxis ist das Kantonsgericht nunmehr jeweils ohne Weiteres auf die Beschwerde gegen einen entsprechenden Zwischenentscheid eingetreten; dies namentlich mit der Begründung, dass ein Beschwerdeführer durchaus ein schutzwürdiges Interesse an der Anfechtung einer Zwischenverfügung habe, die ihn

anweist, ein Baubewilligungsgesuch einzureichen, wenn er die Bewilligungspflicht im Grundsatz bestreitet (Urteil KG FR 602 2021 32 vom 2. Juni 2021 E. 1 mit weiteren Hinweisen). Überdies rechtfertige sich das Eintreten auf die Beschwerde auch unter dem Blickwinkel der Prozessökonomie, wonach die Frage der Baubewilligungspflicht zu klären ist, ohne das nachfolgende Verfahren einer allfälligen Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes durch die RIMU abzuwarten (vgl. Urteil KG FR 602 2022 1 vom 5. Juli 2022). Im hier zu beurteilenden Fall ist zu bemerken, dass die Beschwerdeführerin offenbar nun am 4. Juli 2022 ein Baubewilligungsgesuch für den Umbau des Wohnteils des Bauernhauses und den Ersatz der Holzheizung durch eine Wärmepumpe mit Erdsonde eingereicht hat. Die Beschwerdeführerin hat das Kantonsgericht hierüber nicht selbst informiert und auch nicht spontan Stellung genommen, inwiefern sie trotz diesem Gesuch an ihrer Beschwerde festhält.

Kantonsgericht KG Seite 4 von 9

E. 1.4

Soweit bzw. sofern die Beschwerde durch dieses Baubewilligungsgesuch nicht gegenstandslos geworden ist, ist nach der vorerwähnten neueren und grosszügigen Praxis des Kantonsgerichts auf die Beschwerde einzutreten.

E. 2

Mit der Beschwerde an das Kantonsgericht können die Verletzung des Rechts einschliesslich Überschreitung oder Missbrauch des Ermessens, sowie die unrichtige oder unvollständige Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts gerügt werden (Art. 77 VRG). Die Unangemessenheit kann im vorliegenden Verfahren – soweit sich überhaupt entsprechende Ermessensfragen stellen – nur im Rahmen von Art. 33 Abs. 3 lit. b des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (RPG; SR 700) in Verbindung mit Art. 78 Abs. 2 lit. c VRG gerügt werden.

E. 3.1

Mit dem angefochtenen Entscheid bestätigte die Vorinstanz den Baustopp und ordnete die Beschwerdeführerin an, dass sämtliche weiteren Arbeiten an der Liegenschaft "D. _____" zu unterlassen seien. Des Weiteren räumte sie ihr eine Frist bis zum 15. Juni 2022 ein, um ein nachträgliches Baugesuch für die streitigen Arbeiten einzureichen, da sie der Baubewilligungspflicht unterläge.

E. 3.2

Die Beschwerdeführerin beantragt in ihrer Beschwerde die Aufhebung dieses Entscheides. Zur Begründung macht sie im Wesentlichen geltend, dass gemäss Art. 87 Abs. 1 lit. a des kantonalen Ausführungsreglements zum Raumplanungs- und Baugesetz vom 1. Dezember 2009 (RPBR; SGF 710.11) für Unterhalts- und Ausbesserungsarbeiten, die weder das Aussehen und die Struktur des Bauwerkes noch die Zweckbestimmung der Räume wesentlich verändern, keine Baubewilligung nötig sei. Es sei unbestritten, dass für den von ihr ebenfalls geplanten Einbau der neuen Heizung ein Baugesuch eingereicht werden müsse, was sie zu gegebener Zeit tun werde. Bisher seien jedoch lediglich Arbeiten zur Isolierung der Wände und Böden vorgenommen worden. Insbesondere werde durch die Isolationsarbeiten die Gebäudestruktur nicht verändert und deshalb seien diese – entgegen der Behauptungen der Vorinstanz – nicht bewilligungspflichtig. Weiter seien weder im Erdgeschoss, noch im Ober- oder Dachgeschoss Wände entfernt und damit die

Gebäudestruktur verändert worden. Die Wände blieben alle bestehen, hingegen sei es für die Erneuerung der Isolation nötig, die Holzverkleidung abzunehmen, um einen neuen Wandaufbau zu machen. Im Dachgeschoss seien die Pavatex-Platten entfernt worden; dies seien jedoch keine tragenden Wände und auch diese Arbeiten dienten nur der neuen Isolation. Auch der Architekt, den sie beigezogen hätten, habe dies so bestätigt. So werde mit den verrichteten Arbeiten weder eine Änderung des Aussehens oder der Struktur des Bauwerkes herbeigeführt noch sei eine Zweckänderung der Räume beabsichtigt. Entsprechend seien die ausgeführten Arbeiten nicht bewilligungspflichtig.

E. 4

Falls Bauten und Anlagen widerrechtlich erstellt wurden, sieht Art. 167 RPBG ein Verfahren zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands vor. Diese Norm bestimmt, dass die Oberamtsperson, wenn die Eigentümerschaft ohne Bewilligung oder in Verletzung der Pläne, der Bewilligungsbedingungen oder einer Schutzmassnahme Arbeiten ausführt, von Amtes wegen oder auf Gesuch hin deren vollständige oder teilweise Einstellung anordnet (Abs. 1). Bei den Fällen nach Abs. 1 oder wenn widerrechtlich Bauten oder Anlagen bereits erstellt worden sind und eine nachträgliche Bewilligung nicht von vornherein ausgeschlossen erscheint, gewährt die Oberamtsperson der Eigentümerschaft eine angemessene Frist, damit diese ein Baubewilligungsgesuch einreicht, um die ausgeführ-

Kantonsgericht KG Seite 5 von 9 ten Arbeiten der Rechtmässigkeit zuzuführen (Abs. 2). Befolgt die Eigentümerschaft die Anordnung nicht oder können die Arbeiten nicht bewilligt werden, so kann die Oberamtsperson nach Anhörung der betroffenen Personen oder Organe verfügen, dass Änderungen und Anpassungen vorgenommen werden, die Bauwerke ganz oder teilweise abgebrochen und das Gelände wiederhergestellt wird. Wenn die Umstände es erfordern, kann die Oberamtsperson ein Bezugs- oder Nutzungsverbot aussprechen (Abs. 3). Wurden Arbeiten ausserhalb der Bauzone ohne Bewilligung oder in Verletzung der in diesem Bereich anwendbaren Bestimmungen erstellt, so ist die RIMU zuständig, die Massnahmen nach Abs. 3 zu treffen (Abs. 4).

E. 5

Vorliegend ist streitig, ob die Vorinstanz mit dem angefochtenen Entscheid zu Recht angeordnet hat, dass sämtliche weiteren Arbeiten an der Liegenschaft "D. _____" zu unterlassen seien, und der Beschwerdeführerin eine Frist bis zum 15. Juni 2022 einräumte, um ein nachträgliches Baugesuch für die streitigen Bauarbeiten einzureichen. Es ist daher insbesondere zu prüfen, ob es sich bei diesen Arbeiten um bewilligungsfreie Arbeiten handelt, oder ob sie einer Baubewilligung bedürfen. Hingegen war es von Beginn an unbestritten, dass die Beschwerdeführerin für den geplanten Neubau der Heizung ein Baugesuch einzureichen hat.

E. 5.1

Betreffend die Einholung einer (nachträglichen) Baubewilligung ist vorerst darauf hinzuweisen, dass nach Art. 22 RPG – welcher unmittelbar anwendbar ist – Bauten und Anlagen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden dürfen (Abs. 1; vgl. auch Art. 135 RPBG). Den Kantonen bleibt es vorbehalten, über den bundesrechtlichen Mindeststandard hinauszugehen und weitere Vorgänge der Bewilligungspflicht zu unterstellen. Hingegen können die Kantone nicht von der Bewilligungspflicht ausnehmen, was nach Art. 22 RPG einer Bewilligung bedarf. Der Ausschluss der Bewilligungspflicht ist

Gegenstand der Regelung von Art. 22 RPG und damit bundesrechtlich geordnet (RUCH, in Kommentar RPG, Art. 22 N. 4). Voraussetzung einer Bewilligung ist, dass die Bauten und Anlagen dem Zweck der Nutzungszone entsprechen, und das Land erschlossen ist. Gemäss einer ständigen bundesgerichtlichen Rechtsprechung gelten als Bauten und Anlagen im Sinne von Art. 22 Abs. 1 RPG mindestens jene künstlich geschaffenen und auf Dauer angelegten Einrichtungen, die in bestimmter fester Beziehung zum Erdboden stehen und geeignet sind, die Vorstellung über die Nutzungsordnung zu beeinflussen, sei es, dass sie den Raum äusserlich erheblich verändern oder die Erschliessung bzw. die Umwelt beeinträchtigen. Die Baubewilligungspflicht soll es mithin der Behörde ermöglichen, das Bauprojekt in Bezug auf seine räumlichen Folgen vor seiner Ausführung auf die Übereinstimmung mit der raumplanerischen Nutzungsordnung und der übrigen einschlägigen Gesetzgebung zu überprüfen (BGE 139 II 134 E. 5.2; Urteil BGer 1C_658/2013 vom 24. Januar 2014 E. 4.1; je mit Hinweisen). Auch Zweckänderungen bestehender Bauten und Anlagen fallen unter die Bewilligungspflicht, sofern sie geeignet sind, örtlich fassbare Auswirkungen auf die Nutzungsordnung zu zeitigen. Dies ist namentlich der Fall, wenn sie die Erschliessung belasten oder die Umwelt beeinträchtigen. Dabei ist es unerheblich, ob mit der Zweckänderung bauliche Massnahmen verbunden sind oder nicht (BGE 113 Ib 219 E. 4d mit Hinweisen). Der Umfang von Art. 22 RPG erstreckt sich sowohl auf das Objekt (Bauten und Anlagen) als auch auf die Vorgänge, d.h. auf die Errichtung und Änderungen (WALDMANN/HÄNNI, Handkommentar RPG, 2006, Art. 22 N. 9 ff. und N. 16 ff.). Von Bundesrechts wegen sind damit Neubauten, Wiederaufbauten, Ersatzbauten, Umbauten, Anbauten, Zweckänderungen und Sanierungen, die über das übliche Mass einer Renovation hinausgehen, bewilligungspflichtig. Die Bestimmung umschreibt

Kantonsgericht KG Seite 6 von 9 jedoch nicht näher, unter welchen Voraussetzungen die Änderung einer Baute oder Anlage bewilligungspflichtig ist. Massstab dafür, ob eine bauliche Massnahme erheblich genug ist, um sie dem Baubewilligungsverfahren zu unterwerfen, ist die Frage, ob mit der Realisierung der Baute oder Anlage im allgemeinen, nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge, so wichtige räumliche Folgen verbunden sind, dass ein Interesse der Öffentlichkeit oder der Nachbarn an einer vorgängigen Kontrolle besteht (Urteile BGer 1C_51/2015 vom 8. April 2015 E. 3; 1C_157/2011 vom 21. Juli 2011 E. 3.1; BGE 139 II 134 E. 5.2; 120 Ib 379 E. 3c). Eine bewilligungspflichtige Änderung liegt vor, wenn – bei gleichbleibendem Nutzungszweck – ein Umbau, ein Anbau, ein Ausbau oder eine Erneuerung vorgenommen wird, der bzw. die das übliche Mass einer Renovation überschreitet (WALDMANN/HÄNNI, Handkommentar RPG, 2006, Art. 22 N. 17). Nicht bewilligungspflichtig sind geringfügige Vorgänge wie Unterhaltsarbeiten und Reparaturen, Renovationen, namentlich im Gebäudeinnern und dergleichen. Dies allerdings immer unter dem Vorbehalt, dass im Einzelfall keine oder höchstens geringfügige Auswirkungen auf Raum und Umwelt zu erwarten sind; andernfalls werden auch solche Vorhaben bewilligungspflichtig (STALDER/TSCHIRKY, in Fachhandbuch, Öffentliches Baurecht, 2016, N. 2.102). Allgemein ist die Abgrenzung der bewilligungsfreien Unterhalts-, Reparatur- und Renovationen von den bewilligungspflichtigen Erneuerungen mittels einer Gesamtbetrachtung aller im konkreten Fall massgebenden Elemente und Interessen vorzunehmen (WALDMANN, Bauen ohne Baubewilligung? Von klaren und den Zweifelsfällen, in Schweizerische Baurechtstagung 2017, S. 31-56, mit Hinweisen).

E. 5.2

Das kantonale Recht regelt in Art. 84 ff. RPBR die Baubewilligungen. Gemäss Art. 84 Abs. 1 lit b RPBR sind "Ausbesserungen und Umbauten, welche die Gebäudestruktur, die schützenswerten Elemente oder die Zweckänderung der Räume verändern" und gemäss lit. d "Heiz- und/oder Warm- wasseranlagen und damit verbundene technische Anlagen", unter Vorbehalt von Art. 85 Abs. 1 lit. d RPBR, nach dem ordentlichen Verfahren bewilligungspflichtig. Art. 85 RPBR regelt sodann die Bewilligungspflicht nach dem vereinfachten Verfahren; gemäss dessen Abs. 1 lit. d ist "der Ersatz von Heiz- und Warmwassersystemen, einschliesslich der damit verbundenen Arbeiten", nach dem vereinfachten Verfahren zu bewilligen. Schliesslich regelt Art. 87 RPBR die Verfahren, welche von einer Bewilligung befreit sind; namentlich ist nach lit. a RPBR – im Einklang mit Art. 22 RPG – für "Unterhalts- und Ausbesserungsarbeiten, die weder das Aussehen und die Struktur des Bauwerkes noch die Zweckbestimmung der Räume wesentlich verändern", keine Bewilligung nötig.

E. 6.1

Aus den eingereichten Akten und den darin enthaltenen Plänen geht hervor, dass eine vollumfängliche Isolation des Wohnhauses geplant ist, um den Standard einer GEAK 2 Plus Zertifizierung zu erreichen und danach eine neue Heizung einzubauen. So werden insbesondere die Holz- verkleidungen von einem grossen Teil der Wände als auch die Böden herausgenommen, um einen neuen Wand- und Bodenaufbau vorzunehmen. Konkret werden gemäss den vorliegenden Plänen und Fotos auf allen drei Etagen Umbauarbeiten vorgenommen; im Erdgeschoss wurde namentlich die Trennwand zwischen der Küche und dem Wohnzimmer durchbrochen, um damit einen offenen Bereich zu schaffen. Weiter wurden die Böden und Wände des sogenannten Rüstraums vollständig ersetzt, um auch hier einen neuen Wandaufbau vorzunehmen und den Raum zu isolieren. Im Obergeschoss wurden ebenfalls vereinzelt Wände abgebrochen und damit Räume zusammen- gefügt (insbesondere Aufhebung der Türe im Gang, Wanddurchbrüche im Angestelltenzimmer und

Kantonsgericht KG Seite 7 von 9 im Zimmer daneben); ein neuer Wandaufbau ist ebenfalls in allen Zimmern (mindestens an einer Wand pro Zimmer, sowohl Innen- als auch Aussenwände zur "Tenne" hin) geplant. Im Dachgeschoss sind gemäss dem Plan und der dazu gehörenden Legende sämtliche Trennwände als "zum Abbruch" markiert; es ist somit davon auszugehen, dass diese Wände alle entfernt wurden bzw. werden und die bestehende Zimmeraufteilung aufgehoben wird.

E. 6.2

Nach dem zuvor Gesagten ist es offensichtlich, dass sich die Beschwerdeführerin nicht auf Art. 87 Abs. 1 lit. a RPBR, wonach die Arbeiten bewilligungsfrei seien und von jeglicher Kontrolle ausgenommen werden könnten, stützen kann. Diese Bestimmung stellt die bewilligungsfreien Arbeiten unter zwei Bedingungen: Zum einen muss es sich um einfache Renovierungs- oder Reparatur- arbeiten handeln, die eine untergeordnete Rolle spielen, und zum andern darf die Struktur des Gebäudes durch diese Arbeiten nicht verändert werden (siehe Urteil KG FR 602 2021 32 vom 2. Juni 2021 E. 2.2). Es ist indes unschwer erkennbar, dass vorliegend bereits die erste der beiden Bedingungen nicht erfüllt ist; so wird das Wohnhaus durch die hier streitigen Arbeiten innerlich regelrecht ausgehöhlt. Es handelt sich um Arbeiten, die offensichtlich über das übliche Mass von

einfachen Unterhalts- und Ausbesserungsarbeiten, wie sie in Art. 87 Abs. 1 lit. a RPBR vorgesehen sind, hinausgehen. Weiter geht auch die Argumentation der Beschwerdeführerin, wonach durch die Arbeiten weder das Aussehen, die Struktur noch die Zweckbestimmung der Räume wesentlich verändert werden, fehl. Die weitgehende Ersetzung bzw. das Entfernen der Böden und Wände (insbesondere auch das Entfernen der Trennwände im Dachgeschoss) stellen Arbeiten dar, die, auch wenn sie das Äussere des Gebäudes a priori nicht modifizieren, die Struktur des Gebäudes sehr wohl verändern bzw. verändern können (vgl. Urteil KG FR 602 2021 32 vom 2. Juni 2021 E. 2.2). Es ist in diesem Zusammenhang auch daran zu erinnern, dass der Zweck des RPBG und insbesondere des Baubewilligungsverfahrens ist, die Sicherheit, Hygiene und Funktionalität der Bauten zu gewährleisten (vgl. Art. 1 Abs. 2 lit. j RPBG). Zur Gewährleistung dieser Aspekte – namentlich, da in casu auch die Raumaufteilung massiv verändert wird – drängt sich eine Kontrolle durch eine Baubewilligung offensichtlich auf. Nach der Rechtsprechung ist überdies nicht massgebend, dass nach der Ausführung der Arbeiten die Struktur des Gebäudes (hinsichtlich der zu isolierenden Wände) wieder identisch ist, denn das Baugenehmigungsverfahren bezweckt, zu prüfen, ob dies tatsächlich der Fall ist (vgl. Urteil KG FR 602 2021 32 vom 2. Juni 2021 E. 2.2). Überdies stellt sich auch die Frage einer möglichen Änderung der Zweckbestimmung der Räume. Insbesondere ist fraglich, ob durch den Abbruch der Trennwände im Dachgeschoss und die Isolation des Rüstraums das Wohn- und Ökonomiegebäude (gemäss den Angaben im Grundbuch) bzw. der Wohnteil dieser Liegenschaft einer neuen Nutzung zugeführt wird. Nach der Rechtsprechung ist entscheidend, ob nach objektiven Gesichtspunkten eine Verwendbarkeit für entsprechende Zwecke gegeben ist (vgl. auch Urteil BGer 1C_157/2011 vom 21. Juli 2011 E. 3.3). Eine solche Zweckänderung liegt bei den streitigen Arbeiten nahe und kann nicht alleine durch die nicht weiter substantiierte Gegenbehauptung der Beschwerdeführerin in ihrer Beschwerde widerlegt werden. Weiter stellt sich, da das Gebäude ausserhalb der Bauzone liegt bei gegebenenfalls neu isolierten Räumen die Frage, ob die Umbauarbeiten zonenkonform sind. Dass es sich bei den vorliegenden Arbeiten zudem nicht um harmlose Unterhalts- und Ausbesserungsarbeiten handelt, sondern um Arbeiten, die den Beizug einer Fachperson bedürfen, welche die technischen Aspekte der Arbeiten versteht, zeigt sich ferner auch darin, dass die Beschwerdeführerin selbst einen Architekten beigezogen hat (vgl. dazu auch Art. 52 Abs. 2 lit. a RPBR, wonach das Kantonsgericht KG Seite 8 von 9 kantonale Recht auf die technischen Normen der Fachverbände verweist, insbesondere auf jene des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins, sofern es sich um ein baubewilligungspflichtiges Vorhaben handelt; siehe auch Urteil KG FR 602 2021 32 vom 2. Juni 2021 E. 2.2). Weiter drängt es sich auch aus energierechtlicher Sicht auf, die streitigen umfassenden Isolationsarbeiten unter dem Blickwinkel der Wärmedämmung der Bewilligungspflicht zu unterstellen. So hält Art. 11 Abs. 3 des kantonalen Energiegesetzes vom 9. Juni 2000 (EnGe; SGF 770.1) fest, dass "die für Neubauten und neue Anlagen erforderlichen Massnahmen auch auf bestehende Bauten und Anlagen anwendbar [sind], die umgebaut oder renoviert werden oder eine bedeutende und bewilligungspflichtige Nutzungsänderung erfahren". Eine entsprechende Kontrolle durch die zuständigen Fachbehörden – ob bzw. inwiefern diese Bestimmungen vorliegend überhaupt anwendbar bzw. die entsprechenden Vorgaben erfüllt sind – ist mithin erforderlich.

E. 6.3

Anhand einer Gesamtbetrachtung der im hier zu beurteilenden Fall massgebenden Elemente kommt das Kantonsgericht folglich zum Schluss, dass für die umstrittenen Umbauarbeiten – namentlich aufgrund der umfassenden Isolationssanierung sowie dem Abbruch von zahlreichen Trennwänden, welche die Struktur des Gebäudes verändern bzw. verändern können – ein ordentliches Bewilligungsverfahren im Sinne von Art. 84 Abs. 1 RPBR erforderlich ist (die Einreichung eines Bewilligungsgesuchs im einfachen Verfahren unter Berufung auf Art. 85 Abs. 1 lit. d RPBR ist aufgrund des erwähnten Umfangs der Arbeiten in casu ausgeschlossen und die Parteien berufen sich überdies auch nicht auf diese Bestimmung). Die Befreiung von der Bewilligungspflicht würde überdies auch dem Zweck des RPBG (namentlich die Gewährleistung der Sicherheit und der Hygiene) zuwiderlaufen, und es besteht ferner Klärungsbedarf hinsichtlich der energierechtlichen Aspekte. Schliesslich ist die Einreichung eines Baugesuchs auch das mildere Mittel im Vergleich zum Rückbau bereits vollendeter rechtswidriger Bauten. Im Zweifelsfall ist somit ein Baugesuch anzuordnen, um die umstrittene Bewilligungspflicht zu überprüfen und damit zur Rechtssicherheit beizutragen (Urteil BGer 1C_51/2015 vom 8. April 2015 E. 3.5; WALDMANN, Bauen ohne Baubewilligung? Von klaren und den Zweifelsfällen, in Schweizerische Baurechtstagung 2017, S. 31-56).

E. 6.4

Die Vorinstanz ist somit im Ergebnis richtigerweise davon ausgegangen, dass die von der Beschwerdeführerin ausgeführten bzw. streitigen Arbeiten einer Baubewilligung bedürfen. Sie hat folglich zu Recht angeordnet, dass sämtliche weiteren Arbeiten an der Liegenschaft "D. _____" zu unterlassen seien, und der Beschwerdeführerin eine Frist bis zum 15. Juni 2022 eingeräumt, um ein nachträgliches Baugesuch im ordentlichen Verfahren einzureichen. Aufgrund der Situierung des Wohnhauses ausserhalb der Bauzone ist gemäss Art. 25 Abs. 2 RPG und Art. 136 RPBG zudem eine Sonderbewilligung der RIMU erforderlich.

E. 7

Die Beschwerde ist demnach abzuweisen, soweit sie nicht gegenstandslos geworden ist. Da die Beschwerdeführerin mittlerweile am 4. Juli 2022 ein Baubewilligungsgesuch eingereicht hat, kann vorliegend auf die Anordnung einer neuen Frist für die Einreichung des Gesuches verzichtet werden. Der von der Beschwerdeführerin beantragte Augenschein ist in antizipierter Beweiswürdigung (BGE 134 I 140 E. 5.3) abzuweisen. So lässt sich der Sachverhalt, auf welchen sich das Gericht gestützt

Kantonsgericht KG Seite 9 von 9 hat, anhand der eingereichten Akten (einschliesslich der beigelegten Plänen und des umfangreichen Fotodossiers) genügend eruieren.

E. 8

Die Gerichtskosten, die auf CHF 2'000.- festgelegt werden, sind dem Verfahrensausgang entsprechend der Beschwerdeführerin aufzuerlegen und mit dem geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen (Art. 131 VRG; Art. 1 und 2 des kantonalen Tarifs vom 17. Dezember 1991 der Verfahrenskosten und Entschädigungen in der Verwaltungsjustiz [Tarif VJ; SGF 150.12]). Dem Staat Freiburg sind keine Kosten aufzuerlegen (Art. 133 VRG). Es besteht kein Anspruch auf eine Parteientschädigung (Art. 137 Abs. 1 VRG). Der Hof erkennt: I. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit sie nicht gegenstandslos geworden ist. II. Die Gerichtskosten von CHF 2'000.- werden der Beschwerdeführerin auferlegt und mit dem von ihr geleisteten Kostenvorschuss verrechnet. III. Es wird keine

Parteientschädigung zugesprochen. IV. Zustellung. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen ab Zustellung Beschwerde beim Bundesgericht eingereicht werden. Gegen die Festsetzung der Höhe der Verfahrenskosten ist innert 30 Tagen die Einsprache an die Behörde, die entschieden hat, zulässig, sofern nur dieser Teil des Entscheides angefochten wird (Art. 148 VRG). Freiburg, 11. Oktober 2022/dgr/sbi Der Präsident: Die Gerichtsschreiberin-Praktikantin:

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