

FR_GERICHTE 602 2022 193 vom 6. März 2023

FR Kantonsgericht, 2023-03-06, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_602_2022_193

FR: FR_GERICHTE 602 2022 193 du 6 mars 2023

IT: FR_GERICHTE 602 2022 193 del 6 marzo 2023

Regeste

Urteil des II. Verwaltungsgerichtshofes des Kantonsgerichts | Raumplanung und Bauwesen

Erwägungen

E. 1

Das Kantonsgericht ist zur Beurteilung der vorliegenden Beschwerde zuständig (Art. 141 Abs. 1 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes vom 2. Dezember 2008 [RPBG; SGF 710.1] i.V.m. Art. 114 Abs. 1 lit. a und c des kantonalen Gesetzes vom 23. Mai 1991 über die Verwaltungsrechts- pflege [VRG; SGF 150.1]). Der Beschwerdeführer ist in Anwendung von Art. 89 Abs. 2 lit. a und Art. 111 Abs. 2 des Bundesgesetzes vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht (BGG; SR 173.110), Art. 33 Abs. 3 lit. a RPG, Art. 48 Abs. 4 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1) und Art. 141 Abs. 4 RPBG sowie Art. 76 lit. b VRG zur Beschwerdeführung berechtigt. Ein zureichendes Interesse an der Beurteilung des aufgeworfenen Problems (vgl. BGE 135 II 338 E. 1.2.1) ist vorliegend entgegen den Ausführungen des Beschwerdegegners ohne Weiteres zu bejahen. Die Beschwerdefrist wurde eingehalten (Art. 79 Abs. 1 VRG i.V.m. dessen Art. 30 Abs. 2). Auf die Beschwerde ist daher einzutreten.

E. 2

Mit der Beschwerde an das Kantonsgericht können die Verletzung des Rechts einschliesslich Über- schreitung oder Missbrauch des Ermessens sowie die unrichtige oder unvollständige Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts gerügt werden (Art. 77 VRG). Die Unangemessenheit kann im hier zu beurteilenden Verfahren – soweit sich überhaupt entsprechende Ermessensfragen stellen – nur im Rahmen von Art. 33 Abs. 3 lit. b RPG in Verbindung mit Art. 78 Abs. 2 lit. c VRG gerügt werden.

E. 3

Streitig ist die Bewilligungsfähigkeit des Umbaus und der landwirtschaftsfremden Wohnnutzung eines in der Landwirtschaftszone gelegenen Bauernhauses, das im kantonalen Kulturgüterverzeichnis mit dem Wert C erfasst ist und sich gemäss der Ortsplanung in einem Ortsbildschutzperimeter befindet sowie als Kulturobjekt der Schutzkategorie 3 zugewiesen ist.

E. 3.1

Bauten und Anlagen dürfen gemäss Art. 22 Abs. 1 RPG nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden. Bei sämtlichen Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen entscheidet die zuständige kantonale Behörde, ob sie zonenkonform sind oder ob eine Ausnahmegewilligung erteilt werden kann (Art. 25 Abs. 2 RPG). Zonenkonform in der Landwirtschaftszone sind Bauten und Anlagen, die zur landwirtschaftlichen

Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind. Die Ausnahmetatbestände für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen sind in den Art. 24 ff. RPG geregelt. Vorliegend fällt einzig der Ausnahmetatbestand nach Art. 24d Abs. 2 und 3 RPG in Betracht.

E. 3.2

Gemäss Art. 24d Abs. 2 RPG kann die vollständige Zweckänderung von ausserhalb der Bauzonen gelegenen, als schützenswert anerkannten Bauten und Anlagen zugelassen werden, wenn diese von der zuständigen Behörde unter Schutz gestellt worden sind (lit. a) und ihre dauernde Erhaltung nicht anders sichergestellt werden kann (lit. b). Die Ausnahmegewilligung darf nach Art. 24d Abs. 3 RPG nur erteilt werden, wenn die in dessen lit. a bis e genannten Voraussetzungen erfüllt sind. Erforderlich ist namentlich, dass die Baute oder Anlage für den bisherigen Zweck nicht mehr benötigt wird, für die vorgesehene Nutzung geeignet ist und keine Ersatzbaute zur Folge hat,

Kantonsgericht KG Seite 4 von 7 die nicht notwendig ist (lit. a). Weiter muss die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur im Wesentlichen unverändert bleiben (lit. b) und dürfen keine überwiegenden Interessen entgegen- stehen (lit. e). Wie Art. 24c RPG dient auch Art. 24d RPG der Gewährleistung des aus der Eigentumsgarantie (Art. 26 BV) abgeleiteten Besitzstandsschutzes. Er setzt dementsprechend voraus, dass die Bauten, deren Nutzung oder Zweck geändert werden soll, im Änderungszeitpunkt noch bestimmungsgemäss nutzbar sind, geniessen sie doch nur dann Besitzstandsschutz. Dies wird in Art. 24d Abs. 1 RPG dadurch zum Ausdruck gebracht, dass die landwirtschaftlichen Wohnbauten, in denen landwirt- schaftsfremde Wohnnutzungen zugelassen werden können, "in ihrer Substanz erhalten" sein müssen. Dieses Erfordernis gilt auch für Abs. 2 dieser Bestimmung, leiten sich doch auch die Bewilli- gungstatbestände aus der Besitzstandsgarantie ab (BGE 147 II 465 E. 4.2.1 mit Hinweisen).

E. 3.3

Art. 24d Abs. 2 RPG setzt zum einen voraus, dass die Baute, deren Zweck geändert werden soll, als schützenswertes Einzelobjekt formell unter Schutz gestellt worden ist. Die Unterschutzstel- lung muss bis spätestens zur Erteilung der Ausnahmegewilligung erfolgen. Zum anderen muss die Baute als Einzelobjekt aber auch materiell schützenswert sein ("als schützenswert anerkannt"). Eine bloss formelle Unterschutzstellung genügt somit nicht. Die Schutzwürdigkeit als Einzelobjekt im Sinne von Art. 24d Abs. 2 RPG kann sich aus Gesichtspunkten des Denkmalschutzes ergeben. Unter gewissen Umständen können auch Aspekte des Landschaftsschutzes eine Baute als im Sinne dieser Bestimmung schützenswert erscheinen lassen. Bei landschaftsprägenden Bauten, welche die von Art. 24d Abs. 2 RPG vorausgesetzte Schutzwürdigkeit als Einzelobjekt nicht erreichen, kommt allenfalls eine Nutzungsänderung unter den Voraussetzungen von Art. 39 Abs. 2 bis 5 RPV in Betracht (BGE 147 II 465 E. 4.3.1 mit Hinweisen). Die Unterschutzstellung von materiell schützenswerten Bauten im Sinne von Art. 24d Abs. 2 RPG richtet sich nach dem kantonalen Recht. Das Bundesrecht enthält diesbezüglich – im Unterschied zur Unterschutzstellung von Bauten im Sinne von Art. 39 Abs. 2 RPV – grundsätzlich keine verfahren- rechtsrechtlichen Vorgaben. Erforderlich ist nach Art. 24d Abs. 2 RPG immerhin, dass die materielle Schutzwürdigkeit der Baute in einem formellen Verfahren nach objektiv-fachlichen Kriterien festge- stellt wird. Im kantonalen Ausnahmegewilligungsverfahren ist zu prüfen, ob der Schutz der Baute, deren Zweck

geändert werden soll, im Lichte von Art. 24d Abs. 2 RPG materiell gerechtfertigt ist. Dies gilt auch, wenn die formelle Unterschutzstellung bereits rechtskräftig ist (BGE 147 II 465 E. 4.3.2 mit Hinweisen).

E. 3.4

Gemäss Art. 39 Abs. 2 RPV können die Kantone die Änderung der Nutzung bestehender, als landschaftsprägend geschützter Bauten als standortgebunden bewilligen, wenn Landschaft und Bauten als Einheit schützenswert sind und im Rahmen der Nutzungsplanung unter Schutz gestellt wurden (lit. a), der besondere Charakter der Landschaft vom Bestand der Bauten abhängt (lit. b), die dauernde Erhaltung der Bauten nur durch eine Umnutzung sichergestellt werden kann (lit. c) und der kantonale Richtplan die Kriterien enthält, nach denen die Schutzwürdigkeit der Landschaften und Bauten zu beurteilen ist (lit. d). Diese strengeren Anforderungen sind nötig, weil es um den Schutz ganzer Landschaften mit den für sie typischen Bauten geht: Ohne die Ausscheidung einer Schutzzone wäre die Landschaft, welche die Umnutzung der sie prägenden Bauten ja erst rechtfertigt, gar nicht geschützt (BGE 145 II 83 E. 8.1 mit Verweis auf MUGGLI, in Praxiskommentar zum RPG: Bauen ausserhalb der Bauzone, 2017, Art. 24d N. 24 und Art. 24 N. 41).

Kantonsgericht KG Seite 5 von 7

E. 4

Der Beschwerdeführer rügt, die RIMU habe im Rahmen der erteilten Sonderbewilligung die Schutzwürdigkeit des Bauernhauses gemäss Art. 24d Abs. 2 lit. a RPG zu Unrecht bejaht und damit die Sonderbewilligung für die landwirtschaftsfremde Wohnnutzung in Verletzung von Bundesrecht gewährt.

E. 4.1

Im angefochtenen Entscheid vom 17. Februar 2022 hielt die RIMU fest, dass das Bauvorhaben den im Themendokument T305 dargelegten Möglichkeiten des kantonalen Richtplans entspreche. Dieses umfasse sowohl ausserhalb der Bauzone liegende Bauten, die im Kulturgüterverzeichnis mit dem Wert A oder B eingetragen seien, als auch jene Gebäude des Schutzwerts C, die mit ihrem Verschwinden die Ortsbildqualität beeinträchtigen würden. Das betroffene Gebäude befinde sich in einem im Zonennutzungsplan definierten Ortsbildschutzperimeter und liege in unmittelbarer Nähe eines mit dem Wert A verzeichneten Gebäudes. In Anbetracht der Schutzwürdigkeit des fraglichen Ortsbildes würde ein Verschwinden des betroffenen Gebäudes tatsächlich der Qualität des Ortsbildes schaden. Sodann erwog die RIMU, dass das betroffene Gebäude, welches dem "Wert C mit Schutzkategorie 3" zugeordnet sei, im Sinne von Art. 24d Abs. 2 lit. a RPG als von der zuständigen Behörde unter Schutz gestellt gelte.

E. 4.2

Dagegen bringt der Beschwerdeführer vor, dass die RIMU die Schutzwürdigkeit des Gebäudes namentlich mit dessen Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild begründe, d.h. mit dessen Situationswert. Dies genüge jedoch nicht, um als schützenswert im Sinne von Art. 24d Abs. 2 RPG gelten zu können. Hierzu sei erforderlich, dass beispielsweise mit Bezug auf die besondere historische Bedeutung einer Baute oder mit Bezug auf besondere bauliche Qualitäten substantiiert dargelegt werde, dass der Baute ein erheblicher Eigenwert zukomme. Entsprechende Ausführungen würden im angefochtenen Entscheid

fehlen. Der Beschwerdegegner ist demgegenüber zusammengefasst der Ansicht, die Schutzwürdigkeit sei sowohl mit Blick auf den Eigenwert als auch den Situationswert gegeben. Den Eigenwert des Bauernhauses erblickt er in dessen Alter von rund 200 Jahren, seinem guten Allgemeinzustand, der gut sichtbaren Schindelfassade als baustilistische Besonderheit sowie im Umstand, dass es zusammen mit den übrigen denkmalgeschützten Gebäuden des Weilers B. _____ ein charakteristisches und einmaliges Ensemble bilde. Der Situationswert sei gegeben, da das Bauernhaus zusammen mit den übrigen Gebäuden sowie dem Schloss den Weiler B. _____ und die umliegende Landschaft seit Anfang des 19. Jahrhunderts präge, und da der schon jahrhundertlang durch die landwirtschaftliche Nutzung bestehende Bezug zwischen dem Weiler und der umliegenden Landschaft für die Öffentlichkeit aufgrund des Alters und der guten Erhaltung der Bauernhäuser ohne Weiteres erkennbar sei.

E. 4.3

Unabhängig davon, ob man dem Bauernhaus eine Schutzwürdigkeit gestützt auf seinen allfälligen Eigen- oder Situationswert zusprechen will, ist festzuhalten, dass die RIMU die nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung erforderliche materielle Prüfung (vgl. BGE 147 II 465 E. 4.3.2; ferner Urteil KG FR 602 2021 27 und 33 vom 28. Februar 2022 E. 6) vorliegend unterlassen hat. Im angefochtenen Entscheid wird lediglich festgehalten, dass sich das Gebäude in einem im Zonennutzungsplan definierten Ortsbildschutzperimeter befindet und in unmittelbarer Nähe eines mit dem Wert A verzeichneten Gebäudes liegt. Bereits im darauffolgenden Absatz wird die Schutzwürdigkeit des Ortsbilds ohne inhaltliche Prüfung als gegeben erachtet ("dass in Anbetracht der Schutzwürdigkeit des fraglichen Ortsbildes [...]"). Es wäre aber nach der zitierten Rechtsprechung gerade Aufgabe der RIMU gewesen, sich nicht lediglich vom Vorhandensein der formellen Unterschutzstellung zu

Kantonsgericht KG Seite 6 von 7 vergewissern, sondern zu prüfen, ob der Schutz der Baute im Lichte von Art. 24d Abs. 2 RPG ebenfalls materiell gerechtfertigt ist. Auch das KGA hat in seinen Gutachten vom 21. Juni und 18. November 2021 nur eine rein formelle Prüfung vorgenommen. Es ist nicht Aufgabe des Kantonsgerichts, die geforderte materielle Prüfung als Erstinstanz durchzuführen.

E. 4.4

Bereits deshalb ist die Beschwerde gutzuheissen und die Angelegenheit an die RIMU zur weiteren Instruktion zurückzuweisen. Weiterungen zu den übrigen Voraussetzungen von Art. 24d RPG (und gegebenenfalls Art. 39 RPV) erübrigen sich.

E. 5

Aus prozessökonomischen Gründen drängen sich nichtsdestotrotz die nachfolgenden Ausführungen auf.

E. 5.1

Die RIMU verweist in ihren Bemerkungen auf das Urteil des Kantonsgerichts 602 2021 27 und 33 vom 28. Februar 2022. In diesem Verfahren, das ebenfalls eine Rückweisung zur Folge hatte, wurde festgestellt, dass sowohl hinsichtlich der Voraussetzung der bestimmungsgemässen Nutzbarkeit als auch der dauernden Erhaltung zusätzliche Abklärungen fehlten (vgl. E. 7.2 und E. 8.2.1 des zitierten Urteils). Auch wenn vorliegend nicht geltend gemacht wird, dass es sich beim betroffenen Bauernhaus um eine Ruine

handelt, und damit der Besitzstandsschutz grundsätzlich greifen dürfte (vgl. E. 3.2 hiervor), so sind zusätzliche Abklärungen bezüglich der Frage der Notwendigkeit des Umbaus (bzw. der Umnutzung) und dessen Umfang unerlässlich (vgl. Art. 24d Abs. 2 lit. b RPG), sollte die Schutzwürdigkeit des betroffenen Bauernhauses bestätigt werden. Dies gilt umso mehr, wenn die baulichen Veränderungen das Ziel der Unterschutzstellung zu unterlaufen drohen. Die Ausnahmebewilligung nach Art. 24d Abs. 2 und 3 RPG bezweckt nämlich nicht die Maximierung des Grundstückswerts, sondern nur die Sicherstellung des Erhalts der geschützten Baute (vgl. zum Ganzen Urteil KG FR 602 2021 27 und 33 vom 28. Februar 2022 E. 8).

E. 5.2

Weiter fehlt in den vorinstanzlichen Akten eine Stellungnahme der Behörde für Grundstückverkehr (BGV). Diese wäre bei Bejahung der Schutzwürdigkeit ebenfalls unabdingbar, ist es doch gemäss kantonalem Richtplan Aufgabe der BGV zu prüfen, ob das betroffene Gebäude nicht mehr für die landwirtschaftliche Nutzung benötigt wird und ob die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der umliegenden Grundstücke gefährdet ist (vgl. kantonaler Richtplan, T305, Ziff. 3.1). Die RIMU hat diesbezüglich einzig auf das Gutachten des KGA bzw. die Angaben des Beschwerdegegners abgestellt, was offensichtlich nicht zu genügen vermag.

E. 6

Im Ergebnis ist die Beschwerde (602 2022 193) dahingehend gutzuheissen, dass die angefochtenen Entscheide aufgehoben werden und die Angelegenheit zwecks Ergänzung des Instruktionsverfahrens im erwähnten Sinne und zu neuem Entscheid an die RIMU zurückgewiesen wird.

E. 7

Mit dem sofortigen Entscheid in der Sache ist das Gesuch des Beschwerdegegners um Entzug der aufschiebenden Wirkung (602 2023 1) als gegenstandslos abzuschreiben.

E. 8

Die Gerichtskosten sind auf CHF 2'500.- festzusetzen. Sie sind dem Verfahrensausgang entsprechend zu drei Vierteln, mithin zu CHF 1'875.-, dem unterliegenden Beschwerdegegner, welcher am

Kantonsgericht KG Seite 7 von 7 Beschwerdeverfahren teilgenommen und das Baubewilligungsgesuch aufrechterhalten hat, aufzulegen (Art. 131 f. VRG; Art. 1 und 2 des kantonalen Tarifs vom 17. Dezember 1991 der Verfahrenskosten und Entschädigungen in der Verwaltungsjustiz [Tarif VJ; SGF 150.12]; Urteil BGer 1C_233/2009 vom 30. September 2009 E. 3). Dem Staat Freiburg werden keine Verfahrenskosten auferlegt (Art. 133 VRG). Parteientschädigungen sind nicht geschuldet (Art. 137 Abs. 1 und Art. 139 VRG). Der Hof erkennt: I. Die Beschwerde (602 2022 193) wird gutgeheissen. Die Entscheide der RIMU vom 17. Februar 2022 und des Oberamtes vom 7. Juli 2022 werden aufgehoben und die Sache wird im Sinne der Erwägungen zur Weiterführung des Instruktionsverfahrens und zu neuem Entscheid an die RIMU zurückgewiesen. II. Das Gesuch des Beschwerdegegners um Entzug der aufschiebenden Wirkung (602 2023 1) wird als gegenstandslos abgeschrieben. III. Die Gerichtskosten von CHF 2'500.- werden zu drei Vierteln, ausmachend CHF 1'875.-, dem Beschwerdegegner auferlegt. IV. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen. V. 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, 6. März 2023/mpo Der Präsident Der Gerichtsschreiber

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