

# FR\_GERICHTE 602 2023 72 vom 28. April 2025

FR Kantonsgericht, 2025-04-28, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr\\_gerichte\\_602\\_2023\\_72](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_602_2023_72)

FR: FR\_GERICHTE 602 2023 72 du 28 avril 2025

IT: FR\_GERICHTE 602 2023 72 del 28 aprile 2025

## Regeste

Urteil des II. Verwaltungsgerichtshofes des Kantonsgerichts | Raumplanung und Bauwesen

## Erwägungen

### E. 1

Das Kantonsgericht ist zur Beurteilung der Beschwerde zuständig (Art. 141 Abs. 3 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes vom 2. Dezember 2008 [RPBG; SGF 710.1] sowie Art. 114 Abs. 1 Bst. a und c des kantonalen Gesetzes vom 23. Mai 1991 über die Verwaltungsrechtspflege [VRG; SGF 150.1]. Der Beschwerdeführer ist zur Ergreifung des Rechtsmittels legitimiert (Art. 76 VRG). Die Beschwerdefrist wurde eingehalten (Art. 79 Abs. 1 VRG). Der Kostenvorschuss wurde rechtzeitig bezahlt (Art. 128 VRG). Auf die Beschwerde ist daher 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 hier zu beurteilenden Verfahren – soweit sich überhaupt entsprechende Ermessensfragen stellen – nur im Rahmen von Art. 33 Abs. 3 Bst. b des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (RPG; SR 700) in Verbindung mit Art. 78 Abs. 2 Bst. c VRG gerügt werden.

### E. 3

Vorliegend ist die Bewilligungsfähigkeit der bereits durchgeführten Umbauten an der Ost- resp. Westseite (Dachaufbauten; Fenster) einer Alphütte, die in der Landwirtschaftszone liegt und im kantonalen Alphüttenverzeichnis mit dem Wert C erfasst ist, streitig.

#### E. 3.1

Gemäss Art. 22 RPG dürfen Bauten und Anlagen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden (Abs. 1). Voraussetzung einer Bewilligung ist, dass die Bauten und Anlagen

Kantonsgericht KG Seite 4 von 8 dem Zweck der Nutzungszone entsprechen und das Land erschlossen ist (Abs. 2). Die übrigen Voraussetzungen des Bundesrechts und des kantonalen Rechts bleiben vorbehalten (Abs. 3). Bei sämtlichen Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen (Art. 24 ff. RPG) entscheidet die zuständige kantonale Behörde, ob sie zonenkonform sind oder ob eine Ausnahmbewilligung erteilt werden kann (Art. 25 Abs. 2 RPG). Im Kanton Freiburg ist die RIMU für die Erteilung solcher – in den kantonalen Rechtsgrundlagen als Sonderbewilligungen bezeichneten – Ausnahmbewilligungen zuständig (Art. 136 RPBG).

### **E. 3.2**

Falls Bauten und Anlagen widerrechtlich erstellt wurden, sieht Art. 167 RPBG ein Verfahren zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes vor. Führt die Eigentümerschaft ohne Bewilligung oder in Verletzung der Pläne, der Bewilligungsbedingungen oder einer Schutzmassnahme Arbeiten aus, so ordnet die Oberamtsperson von Amtes wegen oder auf Gesuch hin deren vollständige oder teilweise Einstellung an (Abs. 1). Bei den Fällen nach Abs. 1 oder wenn widerrechtliche 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 ausgeführten Arbeiten der Rechtmässigkeit zuzuführen (Abs. 2). Befolgt die Eigentümerschaft die Anordnung nicht oder können die Arbeiten nicht bewilligt werden, so kann die Oberamtsperson nach Anhören der betroffenen Personen und 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. Die Strafmassnahmen bleiben vorbehalten (Abs. 3). Wurden Arbeiten ausserhalb der Bauzone ohne Bewilligung oder in Verletzung der in diesem Bereich anwendbaren Bestimmungen erstellt, so ist die Direktion zuständig, die Massnahmen nach Abs. 3 zu treffen (Abs. 4). Diese Regelung beruht auf dem Grundsatz, dass Bauten, die ohne Bewilligung errichtet wurden, grundsätzlich zu beseitigen sind. Der Abbruch hat jedoch zu unterbleiben, wenn die Baute materiell nicht baurechtswidrig ist und nachträglich bewilligt werden kann; denn es widerspräche dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit, die Beseitigung zu verlangen, wenn der rechtmässige Zustand auf dem Wege einer nachträglichen Bewilligung der eigenmächtig vorgenommenen baulichen Massnahmen wiederhergestellt werden kann (Urteile BGer 1P.672/2000 vom 22. Februar 2002 E. 3a mit Hinweisen; 1C\_355/2021 vom 17. März 2022 E. 5.1). Basierend auf dieser Regelung hat das Oberamt dem Beschwerdeführer zu Recht die Möglichkeit erteilt, für die bereits durchgeführten Umbauten (fünf Dachflächenfenster und zwei Dreieckslukarnen auf der Westseite des Daches; drei Ochsenaugen bzw. Dachgauben sowie der Abbruch eines Fensters auf der Ostseite des Daches) ein nachträgliches Gesuch um eine Baubewilligung einzureichen.

### **E. 4.1**

Die RIMU begründet die Verweigerung der Sonderbewilligung im Wesentlichen damit, dass den beantragten Änderungen an der Alphütte gestützt auf die Feststellungen des KGA überwiegende öffentliche Interessen entgegenstünden. Sie seien daher weder landwirtschaftszonenkonform noch bewilligungsfähig. Die Gemeinde ihrerseits hat die Baubewilligung aufgrund der nicht erteilten Sonderbewilligung ebenfalls verweigert.

### **E. 4.2**

Der Beschwerdeführer rügt, ihm seien die Bewilligungen zu Unrecht nicht gewährt worden. Zur Begründung bringt er hauptsächlich vor, dass die von ihm eingebauten Lukarnen und Ochsenaugen weder ortsfremd seien noch den traditionell freiburgischen Formen widersprechen würden. So bestünden im nahen Umkreis der Alp sowohl Beispiele von Ochsenaugen, Dreieckslukarnen

Kantonsgericht KG Seite 5 von 8 oder Schlepplukarnen als auch von Gebäuden mit vier Dachfenstern pro Seite. Diese Beispiele würden aufzeigen, dass nicht alle Bauten

gleichbehandelt würden, womit er nicht einverstanden sei. Er legt zum Nachweis hierfür eine eigens erstellte Liste sowie einige Fotografien verschiedener Gebäude ins Recht.

#### **E. 4.3**

In der Landwirtschaftszone sind diejenigen Bauten und Anlagen als zonenkonform zu bewilligen, die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind (Art. 16a RPG). Die Bewilligung darf gemäss Art. 34 Abs. 4 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1) nur erteilt werden, wenn die Baute oder Anlage für die in Frage stehende Bewirtschaftung nötig ist (Bst. a), der Baute oder Anlage am vorgesehenen Standort keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (Bst. b) und der Betrieb voraussichtlich längerfristig bestehen kann (Bst. c). Die Interessenabwägung hat sich an den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung zu orientieren (Art. 1 und 3 RPG). Dabei ist auf die rationelle Bewirtschaftung des Bodens, insbesondere die Einfügung in die bestehende Betriebsstruktur, die vorhandene Erschliessung, den raumplanerisch gebotenen Schutz des Orts- und Landschaftsbilds, die Erhaltung genügender Fruchtfolgeflächen, die Belange des Natur- und Heimatschutzes sowie allenfalls den Immissionschutz Rücksicht zu nehmen (vgl. Urteile BGer 1C\_165/2016 vom 27. März 2017 E. 3.2, mit Hinweisen; KG FR 602 2022 254 vom 26. Juli 2023 E. 5.1).

#### **E. 4.4**

Das Baukulturgut der Alpen umfasst die herkömmlichen Gebäude, die der Bewirtschaftung der Alpweiden und Vorsassen in den Voralpen dienen und welche die ländlichen Bauten der Dauersiedlungszone ergänzen. Dazu gehören namentlich die Alphütten (Art. 1 des kantonalen Beschlusses vom 10. April 1990 über die Erhaltung des Baukulturgutes der Alpen [Beschluss Baukulturgut; SGF 482.43]). Die Alphütten werden in ein Verzeichnis aufgenommen, das ein wissenschaftliches Protokoll der Bedeutung der Alphütten darstellt, einen Informationszweck verfolgt und als Grundlage für die Anordnung von Schutzmassnahmen dient (Art. 2 Abs. 1 und 2 Beschluss Baukulturgut; Alphüttenverzeichnis). Jedes ins Verzeichnis aufgenommene Gebäude wird auf einer vereinheitlichten Karteikarte eingetragen, welche die wissenswerten Angaben zum Bauwerk, seiner Baustruktur und seiner Funktion enthält. Sie gibt namentlich den typologischen, historischen und künstlerischen Wert des Gebäudes wie auch seinen Erhaltungszustand an (Art. 3 Beschluss Baukulturgut). Der Umbau einer Alphütte ist in Berücksichtigung der Erfordernisse gestattet, die der alpwirtschaftliche Betrieb und der minimale Wohnkomfort (Einrichtung des Wohnraumes, der Toiletten, Fassadenöffnungen usw.) sowie andere Gründe von allgemeinem Interesse erheben (Art. 12 Abs. 1 Beschluss Baukulturgut). Der Umbau einer Alphütte muss die Typologie des Gebäudes berücksichtigen (Art. 12 Abs. 2 Beschluss Baukulturgut). Jedes Projekt für den Umbau von Alphütten bedarf einer Sonderbewilligung der RIMU, die im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens erteilt wird (Art. 15 Beschluss Baukulturgut; siehe auch Art. 25 Abs 2 RPG).

#### **E. 4.5**

Vorliegend ergibt sich aus den zum Baubewilligungsgesuch eingereichten Plänen, dass der Beschwerdeführer an der Westseite der Alphütte zwei Dreieckslukarnen und fünf Dachflächenfenster erstellte. An der Ostseite erstellte er drei Ochsenaugen (Dachgauben) und liess ein Dachfenster abbrechen. Die Dreieckslukarnen und die Ochsenaugen weichen

stark vom ursprünglichen Bewilligungsinhalt aus dem Jahre 2008 ab. Diese Abweichungen bzw. Abänderungen werden vom Beschwerdeführer nicht bestritten, er will diese jedoch mit dem Baubewilligungsgesuch der Rechtmässigkeit zuführen.

#### **E. 4.6**

Das KGA hielt in seinem ersten Gutachten vom 24. Februar 2022 fest, dass sowohl die Anzahl als auch die Formen der ausgeführten Dachgauben und Dreieckslukarnen nicht ansatzweise

Kantonsgericht KG Seite 6 von 8 traditionellen Formen von Dachaufbauten auf Alphütten im Kanton Freiburg entsprechen würden. Sie berücksichtigten daher die Typologie des Gebäudes nicht, weswegen das Baubewilligungsgesuch negativ beurteilt werde. Nach einer Besichtigung der Alphütte durch den zuständigen Mitarbeiter bestätigte das KGA am 27. Oktober 2022 diese Feststellungen und hielt an der Negativbeurteilung fest. Das KGA führte weiter aus, dass auch die Anzahl der Dachflächenfenster insgesamt nicht den traditionellen Formen von Dachaufbauten auf Alphütten im Kanton Freiburg entsprechen. Bei diesen beiden Gutachten handelt es sich um Amtsberichte im Sinne von Art. 46 Abs. 1 Bst. b VRG. Der Amtsbericht ist ein schriftliches Dokument bzw. eine mündliche Erklärung einer Behörde bzw. Verwaltungseinheit, die aufgrund ihrer Tätigkeiten bzw. Zuständigkeiten über besondere Fachkenntnisse verfügt. Er unterscheidet sich von einem Gutachten von Sachverständigen dadurch, dass er ein Akt der Verwaltungshoheit ist. Wenn er schlüssige Ergebnisse aufweist, kann ihm volle Beweiskraft zuerkannt werden. Er kann dann ein Sachverständigengutachten ersetzen, sofern keine konkreten und ernsthaften Indizien vorliegen, die seinen Beweiswert mindern (vgl. neben vielen Urteile KG FR 602 2020 49 f. vom 25. August 2020 E. 2.1; 602 2021 69 f. vom 27. September 2021 E. 2.2; 602 2021 21 vom 10. Januar 2022 E. 5.5.2, alle mit Hinweisen).

#### **E. 4.7**

Die beiden Gutachten basieren auf einer vollständigen Dokumentation, namentlich den Projektplänen, sowie einer persönlichen Besichtigung der Alphütte und kommen zum Schluss, dass die Umbauten des Beschwerdeführers die Typologie des Gebäudes nicht berücksichtigen. Auch unter Berücksichtigung der Eintragung der Alphütte im Alphüttenverzeichnis zeigt sich, dass diese Schlussfolgerung des KGA schlüssig und nachvollziehbar ist: Dort wird nämlich festgehalten, dass das Dach des Gebäudes lediglich eine Lukarne aufweist bzw. aufwies (ohne näheren Beschrieb zur Art und Ausführung der Lukarne). Im Eintrag sind darüber hinaus Fotos der Alphütte aus den Jahren 1971, 1989 und 1994 enthalten, auf denen klar erkennbar ist, dass in diesen Jahren jeweils nur eine einzige Lukarne bestand. Gestützt auf diese Informationen ist folglich davon auszugehen, dass die streitige Alphütte seit jeher nur eine Lukarne am bzw. im Dach hatte (vgl. nachfolgende Abbildungen bzw. Photographien der West- und Ostseite des Dachs der Alphütte aus verschiedenen Quellen): (gelöschte Fotos) Wenn historisch stets nur eine Lukarne vorhanden war, erschliesst sich in nachvollziehbarer Weise, dass die Umbauten des Beschwerdeführers die Typologie nicht mehr berücksichtigen, mithin also typenfremd sind. Schliesslich erhöhte er nicht nur die Anzahl der Lukarnen insgesamt sowie an der Ost- und Westseite des Dachs deutlich, sondern veränderte bisweilen auch deren Art, da er neu ebenfalls Ochsenaugen erstellte. Der Beschwerdeführer tritt dem zwar mit Fotos von anderen lokalen Gebäuden mit Dreieckslukarnen (z.B. I. \_\_\_\_\_, auf dem G. \_\_\_\_\_) bzw. mit Ochsenaugen (z.B. J. \_\_\_\_\_ in K. \_\_\_\_\_) entgegen. Aus diesen Beispielen

kann er jedoch nichts für sich ableiten, ist die Rechtmässigkeit von Umbauarbeiten an einer Alphütte doch gemäss Art. 12 Abs. 2 Beschluss Baukulturgut anhand der Typologie der jeweiligen Alphütte zu beurteilen. Selbst wenn andere Alphütten einzelne bzw. auch mehrere Dreieckslukarnen bzw. Ochsenaugen enthalten, berücksichtigen diese vorgenommenen Umbauten bei der streitbetroffenen Alphütte die Typologie dieses Gebäudes offensichtlich nicht. Auf die Einschätzungen des KGA als zuständige Fachbehörde kann damit abgestellt werden und es sind keine Gründe ersichtlich, weshalb diese in Zweifel zu ziehen wären. Widersprechen die Umbauten der Typologie der Alphütte, verstossen sie gegen die zwingenden Vorgaben von Art. 12 Abs. 2 Beschluss Baukulturgut (vgl. E. 4.4 hiervor). Den privaten Interessen des Beschwerdeführers stehen folglich gewichtige öffentliche Interessen des Baukulturgüterschut-

Kantonsgericht KG Seite 7 von 8 zes entgegen. Hinzu kommt, dass sie nach Art. 12 Abs. 1 Beschluss Kulturgut auch erforderlich sein müssten (E. 4.4 oben), was vom Beschwerdeführer nachzuweisen ist. Dafür gibt es jedoch keine Anhaltspunkte, und der Beschwerdeführer bringt diesbezüglich auch nichts vor. Vor dem Hintergrund dieser Ausführungen hat sowohl eine Interessenabwägung in Bezug auf die Landwirtschaftszonenkonformität (vgl. E. 4.3) als auch eine solche in Bezug auf die Erteilung einer Ausnahmegewilligung (vgl. E. 3.1) zuungunsten des Beschwerdeführers auszufallen. Er hat daher keinen Anspruch auf Erteilung einer Sonder- und damit Baubewilligung, weswegen die Umbauten bereits aus diesem Grund nicht bewilligt werden können. Die Prüfung der weiteren Voraussetzungen kann offenbleiben.

#### **E. 4.8**

Soweit der Beschwerdeführer unter Bezugnahme auf die von ihm ins Recht gelegten Beispiele anderer Alphütten sodann sinngemäss einen Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht geltend macht, kann ihm ebenfalls nicht gefolgt werden: Der Umstand, dass das Gesetz in anderen Fällen nicht oder nicht richtig angewendet worden ist, gibt nämlich grundsätzlich keinen Anspruch darauf, ebenfalls abweichend vom Gesetz behandelt zu werden. Der Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht gestützt auf Art. 8 Abs. 1 der schweizerischen Bundesverfassung (BV; SR 101) wird nur dann ausnahmsweise anerkannt, wenn eine ständige rechtswidrige Praxis einer rechtsanwendenden Behörde vorliegt und die Behörde zu erkennen gibt, dass sie auch in Zukunft nicht von dieser Praxis abzuweichen gedenkt (vgl. Urteil BGer 1C\_209/2023 vom 16. November 2023 E. 5.1). Ferner dürfen keine überwiegenden Gesetzmässigkeitsinteressen oder Interessen Dritter bestehen (vgl. Urteil KG FR 603 2020 31 vom 1. Mai 2020, mit Hinweisen). Diese Voraussetzungen sind jedoch offensichtlich nicht gegeben. Insbesondere ist nicht erkennbar, dass die RIMU bei Vorliegen eines ähnlichen Gesuchs wie des vorliegenden und bei analogen Gutachten des KGA eine Sonderbewilligung erteilen würde. Der Beschwerdeführer behauptet dies denn auch gar nicht.

#### **E. 4.9**

Nach dem Gesagten ist somit zu schliessen, dass die Voraussetzungen zur Erteilung einer Sonderbewilligung und damit auch der nachgelagerten Baubewilligung für die streitigen bereits ausgeführten Dachumbauten nicht erfüllt sind. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass der Ersatz des früheren Eternitdachs durch das Holzschindeldach nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens bildet, hat die Vorinstanz doch im Nachgang an die Begehung der Alphütte im Juni 2020 darauf verzichtet, auch hierfür eine

Baubewilligung zu verlangen.

#### **E. 5**

Da der für das vorliegende Beschwerdeverfahren massgebende Sachverhalt liquid ist und von dem vom Beschwerdeführer beantragten Augenschein keine neuen rechtsrelevanten Erkenntnisse zu erwarten sind, die ein anderes Ergebnis indizieren würden – umso mehr als bereits eine Besichtigung durch das KGA stattgefunden hat –, kann darauf im Sinne einer antizipierten Beweiswürdigung verzichtet werden (vgl. hierzu statt vieler BGE 134 I 140 E. 5.1 ff., insbesondere 5.3, mit Hinweisen).

#### **E. 6**

Im Ergebnis haben die RIMU und die Gemeinde daher zu Recht die Sonderbewilligung bzw. die Baubewilligung verweigert. Die angefochtenen Entscheide erweisen sich als gerechtfertigt. Die Beschwerde ist abzuweisen, und die angefochtenen Entscheide sind zu bestätigen.

#### **E. 7**

Die Gerichtskosten, die auf CHF 2'000.- festgelegt und mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet werden, sind dem Verfahrensausgang entsprechend dem Beschwerdeführer aufzuerlegen

Kantonsgericht KG Seite 8 von 8 (Art. 131 Abs. 1 VRG; Art. 1 und 2 des Tarifs vom 17. Dezember 1991 der Verfahrenskosten und Entschädigungen in der Verwaltungsjustiz [TarifVJ; SGF 150.12]). Es besteht kein Anspruch auf eine Parteientschädigung (Art. 137 Abs. 1 und Art. 139 VRG). Der Hof erkennt: I. Die Beschwerde wird abgewiesen. II. Die Gerichtskosten von CHF 2'000.- werden dem Beschwerdeführer auferlegt und mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet. III. 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, 28. April 2025/tsc Der Präsident Der Gerichtsschreiber-Berichterstatter

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