

SG_PUBLIKATIONEN 23-507 vom 28. Februar 2024

SG Gerichte, 2024-02-28, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/sg_publikationen_23-507

FR: SG_PUBLIKATIONEN 23-507 du 28 février 2024

IT: SG_PUBLIKATIONEN 23-507 del 28 febbraio 2024

Erwägungen

E. 1.1

Die Zuständigkeit des Bau- und Umweltdepartementes ergibt sich aus Art. 43bis des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP).

E. 1.2

Die Frist- und Formerfordernisse von Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 VRP sind erfüllt. Die Rekursberechtigung ist gegeben (Art. 45 VRP). Auf den Rekurs ist einzutreten.

E. 2

RPV). Ob die Identität der Baute oder Anlage im Wesentlichen ge- wahrt bleibt, ist unter Würdigung der gesamten Umstände zu beurtei- len (Art. 42 Abs. 3 Satz 1 RPV). In Art. 42 Abs. 3 Bst. a und b RPV sind feste quantitative Obergrenzen verankert, bei deren Überschrei- tung die Identität der Baute in jedem Fall als nicht mehr gewahrt gilt. Bauliche Veränderungen dürfen keine wesentlich veränderte Nutzung ursprünglich bloss zeitweise bewohnter Bauten ermöglichen (Art. 42 Abs. 3 Bst. c RPV).

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtes ist für die Zulässigkeit von Änderungen bzw. Erweiterungen nach Art. 24c RPG i.V.m. Art. 42 RPV darauf abzustellen, ob die Änderung bei einer Gesamtbetrach- tung von untergeordneter Natur ist. Die Wesensgleichheit der Baute muss hinsichtlich Umfang, äusserer Erscheinung sowie Zweckbestim- mung gewahrt werden und es dürfen keine wesentlichen neuen Aus- wirkungen auf die Nutzungsordnung, Erschliessung und Umwelt ge- schaffen werden. Die Identität einer Baute wird in massgeblicher Weise durch die Umgebung mitgeprägt. Gefordert ist nicht völlige

Entscheid des Bau- und Umweltdepartementes SG (Nr. 19/2024), Seite 7/11

Gleichheit von Alt und Neu; die Identität bezieht sich auf die «wesent- lichen Züge», also die aus raumplanerischer Sicht wichtigen Merkmale des Objekts. Ob die so verstandene Identität noch gewahrt wird, beur- teilt sich unter Würdigung aller raumrelevanten Gesichtspunkte in ih- rem Zusammenwirken. In die Gesamtbeurteilung einzubeziehen sind namentlich das äussere Erscheinungsbild, die Nutzungsart und das Nutzungsmass, die Anzahl Wohneinheiten, die Erschliessung, die wirt- schaftliche Zweckbestimmung sowie die Auswirkungen auf die Raum- ordnung und die Umwelt. Bei der Beurteilung des äusseren Erschei- nungsbilds ist entscheidend, ob das geplante Bauprojekt bezüglich Gebäudeform, Stil und Gestaltung wesentlich vom bestehenden Ge- bäude abweicht. Fehlt es an der Identität, liegt eine vollständige Ände- rung vor und die Erteilung einer Ausnahmegewilligung nach Art. 24c RPG fällt ausser Betracht. Auch wenn einer der Tatbestände von Art. 24c Abs. 4 RPG (zeitgemässe Wohnnutzung, energetische Sanie- rung, bessere Einpassung in die Landschaft) erfüllt ist, befreit dies im Grundsatz nicht vom

Erfordernis der Wesensgleichheit (vgl. Urteil des Bundesgerichtes 1C_518/2021 vom 12. Juni 2023 Erw. 3 mit Hinweisen).

E. 2.1

Nach Art. 22 Abs. 1 RPG dürfen Bauten und Anlagen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden. Die Bewilligung für eine Baute oder Anlage ausserhalb der Bauzone setzt voraus, dass sie dem Zweck der Nutzungszone entspricht, also zonenkonform ist (Art. 22 Abs. 2 Bst. a RPG), oder dass sie die Voraussetzungen nach Art. 24 ff. RPG für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung erfüllt.

Eine Bewilligung als zonenkonformes Vorhaben scheidet vorliegend zum Vornherein aus. Es ist unbestritten, dass das Einfamilienhaus als rechtmässig erstellte, altrechtliche Baute zu betrachten ist. Dadurch gelangt Art. 24c RPG zur Anwendung. Nachfolgend ist somit zu prüfen, ob das Bauvorhaben des Rekurrenten nach Art. 24c RPG bewilligungsfähig ist. Vorab ist darauf hinzuweisen, dass vorliegend auf die Durchführung eines Augenscheins verzichtet werden kann, da sich die entscheidenden tatsächlichen Verhältnisse vollständig aus den Verfahrensakten und dem öffentlich zugänglichen Geoportal ergeben.

Entscheid des Bau- und Umweltdepartementes SG (Nr. 19/2024), Seite 6/11

E. 2.2

Gemäss Art. 24c Abs. 1 RPG werden bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, die nicht mehr zonenkonform sind, grundsätzlich in ihrem Bestand geschützt. Solche Bauten und Anlagen können mit Bewilligung der zuständigen Behörde erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wieder aufgebaut werden, sofern sie rechtmässig erstellt oder geändert worden sind (Art. 24c Abs. 2 RPG). Dies gilt auch für landwirtschaftliche Wohnbauten sowie angebaute Ökonomiebauten, die rechtmässig erstellt oder geändert worden sind, bevor das betreffende Grundstück Bestandteil des Nichtbaugebiets im Sinn des Bundesrechts wurde (Art. 24c Abs. 3 RPG). Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild müssen für eine zeitgemässe Wohnnutzung oder eine energetische Sanierung nötig oder darauf ausgerichtet sein, die Einpassung in die Landschaft zu verbessern (Art. 24c Abs. 4 RPG). In jedem Fall bleibt die Vereinbarkeit mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vorbehalten (Art. 24c Abs. 5 RPG).

Der Bundesrat hat in Art. 41 f. RPV die im Sinn von Art. 24c RPG zulässigen Änderungen weiter konkretisiert. Art. 24c RPG ist anwendbar auf Bauten und Anlagen, die rechtmässig erstellt oder geändert worden sind, bevor das betreffende Grundstück Bestandteil des Nichtbaugebiets im Sinn des Bundesrechts wurde (altrechtliche Bauten und Anlagen; Art. 41 Abs. 1 RPV). Er ist nicht anwendbar auf alleinstehende, unbewohnte landwirtschaftliche Bauten und Anlagen (Art. 41 Abs. 2 RPV). Eine Änderung gilt als teilweise und eine Erweiterung als massvoll im Sinn von Art. 24c Abs. 2 RPG, wenn die Identität der Baute oder Anlage einschliesslich ihrer Umgebung in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibt. Verbesserungen gestalterischer Art sind zulässig (Art. 42 Abs. 1 RPV). Massgeblicher Vergleichszustand für die Beurteilung der Identität ist der Zustand, in dem sich die Baute oder Anlage im Zeitpunkt der Zuweisung zum Nichtbaugebiet befand (Art. 42 Abs. 2 RPV).

E. 2.3

Art. 24c Abs. 4 RPG listet drei alternativ und abschliessend zu verstehende Voraussetzungen auf, die bei teilweisen Änderungen, massvollen Erweiterungen sowie

Wiederaufbauten zur Anwendung gelangen (vgl. ALIG/HOFFMANN, in: Griffel/Liniger/Rausch/Thurnherr [Hrsg.], Fachhandbuch Öffentliches Baurecht, Zürich/Basel/Genf 2016, N 3.211). Da Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild gemäss Art. 24c Abs. 4 RPG nur noch in drei Fällen zugelassen sind, ist vor der Prüfung der Wahrung der Identität zu beurteilen, ob überhaupt eine Änderung des äusseren Erscheinungsbilds zulässig ist. Erst wenn dies zu bejahen ist, ist in einem zweiten Schritt zu beurteilen, ob die Identität gewahrt bleibt (vgl. R. MUGGLI, in: Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen [Hrsg.], Praxiskommentar RPG: Bauen ausserhalb der Bauzone, Zürich/Basel/Genf 2017, Art. 24c N 36).

E. 2.3.1

Das AREG führt in seiner raumplanungsrechtlichen Teilverfügung aus, das Vorhaben, welches zu einer Veränderung des äusseren Erscheinungsbilds führe, sei für eine zeitgemässe Wohnnutzung nicht notwendig. Auch sei die geplante Wohnraumerweiterung für eine verbesserte Einpassung in die Landschaft objektiv nicht notwendig. Eine Verbesserung des Fassadenbilds könne auch mit geringeren baulichen Massnahmen und ohne Wohnraumerweiterung erreicht werden. Weiter lege der Rekurrent nicht dar, dass durch den Anbau des Erkers eine energetische Sanierung durchgeführt werden soll. Die geplante Erweiterung diene keinem der in Art. 24c Abs. 4 RPG vorgeschriebenen Zwecke und sei somit unzulässig.

E. 2.3.2

Der Rekurrent begründet die Wohnraumerweiterung durch den Erker mit reinen Komfortwünschen, namentlich dem Einrichten eines separaten Esszimmers. Solche Wünsche fallen klarerweise nicht in den Anwendungsbereich von Art. 24c Abs. 4 RPG. Dass eine Veränderung am äusseren Erscheinungsbild für eine zeitgemässe

Entscheid des Bau- und Umweltdepartementes SG (Nr. 19/2024), Seite 8/11

Wohnnutzung nötig sein muss, ist aufgrund des Trennungsgrundsatzes restriktiv auszulegen. Diese Bestimmung hat nicht zum Zweck, grosszügige oder komfortable Lösungen zu erlauben, sondern bloss das tatsächlich objektiv Erforderliche (vgl. R. MUGGLI, a.a.O., Art. 24c N 36). Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild sind dann zulässig, wenn sie nötig sind, um die ursprüngliche Wohnnutzung auf einen zeitgemässen Stand zu bringen, beispielsweise durch Anpassung der Raumhöhen oder ein Anbau für eine Küche oder Sanitärräume (vgl. Urteil des Bundesgerichtes 1C_312/2016 vom 3. April 2017 Erw. 3.2; ALIG/HOFFMANN, a.a.O., N 3.212). Eine Wohnraumerweiterung, damit – wie vom Rekurrenten gewünscht – ein separates Esszimmer eingerichtet werden kann, damit nicht im Wohnzimmer gegessen werden muss, ist augenscheinlich nicht objektiv notwendig. Sodann beruft sich der Rekurrent darauf, dass im Zusammenhang mit dem Erker eine energetische Teilsanierung des Einfamilienhauses erfolge. Der Erker dient allerdings der Wohnraumerweiterung und nicht der energetischen Sanierung des Gebäudes. Dass mit dessen Erstellung womöglich teilweise eine energetische Sanierung erfolgt, ist lediglich ein Nebeneffekt. Der Anbau eines Erkers ist klarerweise nicht als energetische Sanierung im Sinn von Art. 24c Abs. 4 RPG zu verstehen. Soweit der Rekurrent schliesslich vorbringt, durch den Erker resultiere eine verbesserte Einfügung in die Landschaft, substantiiert er dieses Vorbringen nicht näher. Der projektierte angebaute Erker mit seinen Stützen wirkt – wie den Baugesuchsplänen zu entnehmen ist – als Fremdkörper an der Nordfassade. Es ist nicht erkennbar, inwiefern die derart dominant und

wichtig in Erscheinung tretende Wohn- raumerweiterung darauf ausgerichtet sein soll, eine verbesserte Ein- fügung zu erzielen (vgl. Planausschnitte Erw. 2.4.1 f.).

E. 2.3.3

Aus dem vorstehend Ausgeführten ergibt sich, dass das ge- plante Bauvorhaben des Rekurrenten, welches eine Veränderung am äusseren Erscheinungsbild zur Folge hat, die Voraussetzungen von Art. 24c Abs. 4 RPG nicht erfüllt. Das Bauvorhaben erweist sich dem- nach bereits aus diesem Grund als unzulässig. Der Vollständigkeit hal- ber ist trotzdem ergänzend Folgendes festzuhalten:

E. 2.4

Selbst wenn das Bauvorhaben einen der drei in Art. 24c Abs. 4 RPG genannten Fälle abdecken würde, müsste darüber hinaus die Identität der Baute weiterhin gegeben sein (Art. 24c Abs. 2 RPG i.V.m. Art. 42 Abs. 1 RPV). Das in Art. 24c Abs. 2 RPG und Art. 42 Abs. 1 RPV verankerte Erfordernis der Wahrung der Identität bzw. Wesens- gleichheit und die in Art. 24c Abs. 4 RPG aufgezählten drei Tatbe- stände, die eine Veränderung am äusseren Erscheinungsbild erlau- ben, stellen eigenständige, unabhängig voneinander zu erfüllende Voraussetzungen dar (vgl. Erw. 2.2 hievore und BUDE Nr. 45/2022 vom 24. Mai 2022 Erw. 5.3).

E. 2.4.1

Das AREG begründet seine Verweigerung der Zustimmung zum Bauvorhaben des Rekurrenten im Weiteren damit, dass durch den Er- ker die Identität bzw. Wesensgleichheit des Einfamilienhauses im Sinn

Entscheid des Bau- und Umweltdepartementes SG (Nr. 19/2024), Seite 9/11

von Art. 24c Abs. 2 RPG i.V.m. Art. 42 Abs. 1 RPV nicht gewahrt werde, da dieser massiv in Erscheinung trete.

In seinem Rekurs beruft sich der Rekurrent diesbezüglich lediglich in unsubstantiiertes Weise darauf, dass die Identität mit der geplanten Wohnraumerweiterung weiterhin gegeben sei und sich die Erweite- rung im Rahmen der rechnerischen Möglichkeiten nach Art. 42 Abs. 3 Bst. b RPV bewege. Mit seiner Argumentation vermag er aber nicht aufzuzeigen, weshalb der geplante Erker entgegen der vom AREG vertretenen Auffassung dem Grundsatz der Wesensgleichheit ent- spricht. Er verkennt in diesem Zusammenhang, dass es für die An- nahme der Wahrung der Identität nicht ausreicht, dass das zahlen- mässig maximal mögliche Erweiterungspotential ausserhalb des Ge- bäudevolumens (Art. 42 Abs. 3 Bst. b RPV) eingehalten wird. Bloss, weil die zahlenmässige Vorgabe eingehalten wird, führt dies nicht au- tomatisch zur Bejahung der Wahrung der Identität der Baute. Vielmehr ist danebst und unabhängig vom Umfang der Erweiterung trotzdem zu beurteilen, ob in einer Gesamtbetrachtung die Identität gewahrt wird (vgl. zur bundesgerichtlichen Rechtsprechung hierzu vorstehend Erw. 2.2 sowie R. MUGGLI, a.a.O., Art. 24c N 35). Weshalb durch den vorgesehenen Erker, abgesehen von der Einhaltung des maximal möglichen Erweiterungsumfangs, die Wesensgleichheit weiterhin zu bejahen sein soll, wird durch den Rekurrenten allerdings nicht aufge- zeigt und ist auch nicht ersichtlich. Dem AREG ist insoweit beizupflich- ten, als die projektierte Wohnraumerweiterung derart massiv in Er- scheinung tritt, dass diese nicht mehr als bloss untergeordnete Ände- rung wahrzunehmen ist, wie es das Bundesgericht gemäss ständiger Rechtsprechung voraussetzt. Durch den Erker mit den drei Stützen erhält die Nordfassade

des Einfamilienhauses ein gänzlich anderes Erscheinungsbild, wie sich den Baugesuchsplänen entnehmen lässt (vgl. nachfolgende Ausschnitte). Aus den Plänen ist erkennbar, dass die Nordfassade vom Erker mit den drei Stützen dominiert und die Charakteristik des Gebäudes stark verändert wird.

[...] (Nordfassade; Ausschnitt Fassaden-Ansichten bestehend)

[...] (Nordfassade; Ausschnitt Fassaden-Ansichten neu)

E. 2.4.2

Auch aus westlicher bzw. östlicher Perspektive bestätigt sich die Einschätzung, dass der geplante Erker aufgrund seiner Grösse massiv erscheint und das Wohnhaus in der Wahrnehmung dominiert (siehe nachfolgender Ausschnitt). Im Verhältnis zum bestehenden Gebäude wirkt er übergross. Das Erscheinungsbild des bestehenden Einfamilienhauses verändert sich mit dem vorgesehenen Erker in seiner Form und Gestaltung wesentlich.

[...] (Westfassade; Ausschnitt Fassaden-Ansichten neu)

Entscheid des Bau- und Umweltdepartementes SG (Nr. 19/2024), Seite 10/11

E. 2.4.3

Insgesamt führt die geforderte Gesamtbetrachtung zum Ergebnis, dass mit dem umstrittenen Bauvorhaben die Wesensgleichheit der Baute nicht gewahrt bliebe. Das Bauvorhaben verletzt somit Art. 24c Abs. 2 RPG i.V.m. Art. 42 Abs. 1 RPV.

E. 3

Zusammenfassend ergibt sich, dass die Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild nicht für eine zeitgemässe Wohnnutzung oder eine energetische Sanierung nötig sind oder auf eine verbesserte Einpassung in die Landschaft ausgerichtet ist (Art. 24c Abs. 4 RPG) und darüber hinaus die Identität des Einfamilienhauses nicht mehr gewahrt bleibt (Art. 24c Abs. 2 RPG i.V.m. Art. 42 Abs. 1 RPV). Der Rekurs erweist sich als unbegründet und ist abzuweisen. Für eine Rückweisung der Angelegenheit besteht keine Veranlassung.

E. 4.1

Nach Art. 95 Abs. 1 VRP hat in Streitigkeiten jener Beteiligte die Kosten zu tragen, dessen Begehren ganz oder teilweise abgewiesen werden. Die Entscheidgebühr beträgt Fr. 3'000.– (Nr. 20.13.01 des Gebührentarifs für die Kantons- und Gemeindeverwaltung, sGS 821.5). Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend sind die amtlichen Kosten dem Rekurrenten zu überbinden (Art. 96bis VRP).

E. 4.2

Der vom Rekurrenten am 27. Januar 2023 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– ist anzurechnen.

E. 5

Rekurrent und Vorinstanz stellen ein Begehren um Ersatz der ausseramtlichen Kosten.

E. 5.1

Im Rekursverfahren werden ausseramtliche Kosten entschädigt, soweit sie auf Grund der Sach- und Rechtslage notwendig und angemessen erscheinen (Art. 98 Abs. 2 VRP). Die ausseramtliche Entschädigung wird den am Verfahren Beteiligten nach Obsiegen und Untertliegen auferlegt (Art. 98bis VRP). Die Vorschriften der Schweizerischen

Zivilprozessordnung (SR 272) finden sachgemäss Anwendung (Art. 98ter VRP).

E. 5.2

Da der Rekurrent mit seinen Anträgen unterliegt, hat er von vornherein keinen Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung. Sein Begehren ist deshalb abzuweisen.

E. 5.3

Die Vorinstanz hat grundsätzlich keinen Anspruch auf Ersatz der ausseramtlichen Kosten (R. HIRT, Die Regelung der Kosten nach st.gallischem Verwaltungsrechtspflegegesetz, St.Gallen 2004, S. 176). Sie bringt keine Gründe vor, die ein Abweichen von dieser Regel rechtfertigen. Ihr Begehren ist daher abzuweisen.

Entscheid des Bau- und Umweltdepartementes SG (Nr. 19/2024), Seite 11/11

Entscheid 1.

Der Rekurs von A.____, Y.____, wird abgewiesen.

2.

a) A.____ wird eine Entscheidgebühr von Fr. 3'000.– auferlegt.

b) Der am 27. Januar 2023 von A.____ geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– wird angerechnet.

3.

a) Das Begehren von A.____ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird abgewiesen.

b) Das Begehren der Politischen Gemeinde Z.____ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird abgewiesen.

Die Vorsteherin

Susanne Hartmann Regierungsrätin

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