

# **SO\_GERICHTE VWBES.2023.347 vom 15. September 2023**

SO Obergericht, 2023-09-15, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so\\_gerichte\\_VWBES.2023.347](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_VWBES.2023.347)

FR: SO\_GERICHTE VWBES.2023.347 du 15 septembre 2023

IT: SO\_GERICHTE VWBES.2023.347 del 15 settembre 2023

## **Erwägungen**

### **E. 1**

A. \_\_\_ (nachfolgend Beschwerdeführerin genannt) ist Eigentümerin einer Liegenschaft, welche sich in der Landwirtschaftszone, überlagert mit der Juraschutzzone befindet.

### **E. 2**

Am 11. Februar 2023 stellte sie ein Baugesuch für den Anbau eines Balkons ostseitig sowie den Einbau einer Nasszelle im EG.

#### **E. 2.1**

Wie gegenüber der Beschwerdeführerin bereits im Verfahren VWBES.2023.282 ausgeführt worden war, ergibt sich folgende Rechtslage: Das Grundstück liegt ausserhalb der Bauzone in der Landwirtschaftszone, weshalb im Baubewilligungsverfahren die Zustimmung des Departements nötig ist (§ 38bis Abs. 1 Planungs- und Baugesetz, PBG, BGS 711.1).

#### **E. 2.2**

Da es sich nicht um ein landwirtschaftliches Gebäude handelt, ist es nicht zonenkonform. Dass der geplante Balkonanbau bewilligungspflichtig ist, ist nicht bestritten. Zu prüfen ist, ob eine Ausnahmbewilligung nach Art. 24 ff. des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG, SR 700) erteilt werden kann.

#### **E. 2.3**

Gemäss Art. 24c des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG, SR 700) werden bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone, die nicht mehr zonenkonform sind, in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt (Abs. 1). Solche Bauten und Anlagen können mit Bewilligung der zuständigen Behörde erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie rechtmässig erstellt oder geändert worden sind (Abs. 2). 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 (Abs. 4). In jedem Fall bleibt die Vereinbarkeit mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vorbehalten (Abs. 5).

Nach Art. 42 der Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.1) gilt eine Änderung als teilweise und eine Erweiterung als massvoll, wenn die Identität der Baute oder Anlage einschliesslich ihrer Umgebung in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibt. Verbesserungen gestalterischer Art sind zulässig (Abs. 1). Massgeblicher Vergleichszustand für die Beurteilung der Identität ist der Zustand, in dem sich die Baute oder Anlage im Zeitpunkt der Zuweisung zum Nichtbaugebiet befand (Abs. 2). Ob die Identität der Baute oder Anlage im Wesentlichen gewahrt bleibt, ist unter Würdigung der gesamten Umstände zu beurteilen (Abs. 3).

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts zu Art. 24c Abs. 2 RPG, welche weiterhin anwendbar ist, ist darauf abzustellen, ob die Änderung bei einer Gesamtbetrachtung von untergeordneter Natur ist. Die Wesensgleichheit der Baute muss hinsichtlich Umfang, äusserer Erscheinung sowie Zweckbestimmung gewahrt werden und es dürfen keine wesentlichen neuen Auswirkungen auf die Nutzungsordnung, Erschliessung und Umwelt geschaffen werden. Gefordert ist nicht völlige Gleichheit von Alt und Neu, sondern die Identität bezieht sich ■ wie Art. 42 Abs. 1 RPV verdeutlicht ■ auf die «wesentlichen Züge», also die aus raumplanerischer Sicht wichtigen Merkmale des Objekts. Ob die so verstandene Identität noch gewahrt wird, beurteilt sich unter Würdigung aller raumrelevanten Gesichtspunkte in ihrem Zusammenwirken. Massgeblicher Vergleichszustand für die Beurteilung der Identität ist grundsätzlich der Zustand, in dem sich die Baute oder Anlage im Zeitpunkt des Inkrafttretens des eidgenössischen Gewässerschutzgesetzes am 1. Juli 1972 befand (Trennung von Bau- und Nichtbauzone nach Inkrafttreten des eidgenössischen Gewässerschutzgesetzes; Zuweisung der Gebäude zur Landwirtschaftszone). Damit soll sichergestellt werden, dass die maximal zulässigen Änderungs- und Erweiterungsmöglichkeiten zwar möglicherweise in mehreren Etappen, insgesamt aber nur einmal ausgenutzt werden können. In jedem Fall bleibt die Vereinbarkeit mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vorbehalten. Dies bedingt eine Interessenabwägung (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C\_79/2022 vom 30. September 2022 E. 6.3 mit diversen Hinweisen). Bei der Beurteilung des äusseren Erscheinungsbilds ist entscheidend, ob das geplante Bauprojekt bezüglich Gebäudeform, Stil und Gestaltung wesentlich vom bestehenden Gebäude abweicht. Fehlt es an der Identität, liegt eine vollständige Änderung vor und die Erteilung einer Ausnahmegewilligung nach Art. 24c RPG fällt ausser Betracht (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C\_518/2021 vom 12. Juni 2023 E. 3.3 mit Hinweis).

#### **E. 2.4**

Zu beachten ist vorliegend im Besonderen, dass die fragliche Parzelle von der Juraschutzzone überlagert ist, in welcher Bauten so zu stellen und zu gestalten sind, dass sie sich gut in die Umgebung einfügen und das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen (§ 25 Abs. 1 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz [BGS 435.141]).

#### **E. 3**

Das Baugesuch wurde in der Folge zur Prüfung einer Bewilligung für das Bauen ausserhalb der Bauzone an das Bau- und Justizdepartement (BJD) weitergeleitet. Mit Verfügung vom 15. September 2023 erteilte dieses für das Teilbauvorhaben «Einbau Nasszelle im EG» eine Ausnahmegewilligung. Dem Teilbauvorhaben «Anbau Balkon» wurde keine Bewilligung erteilt.

#### **E. 3.1**

Die Vorinstanz führte im Wesentlichen aus, es sei schon in früheren Verfahren darauf hingewiesen worden, dass das zulässige Mass der Änderungen bereits durch frühere An- und Umbauten vollständig erschöpft sei. Weiter sei das Haus klar zur Strasse ausgerichtet, eine Erweiterung ostseitig verunkläre die Situation. Die Ostfassade sei klar eine Nebenfassade. Ausserdem sei die Ostfassade geprägt vom Sockel, welche links ein Fenster zur Belichtung des dahinterliegenden Raums habe und rechts einen Treppenabgang mit Eintritt in das Kellergeschoss. Mit der Erstellung des Balkons wäre diese Belichtung nicht möglich und der Zugang zum Kellergeschoss aufgrund der Höhen nur erschwert (oder gar

nicht mehr) möglich. Des Weiteren handle es sich weder um eine energetische Sanierung, noch um eine bessere Einpassung in die Landschaft. Das Teilbauvorhaben Balkon erfülle deshalb die Voraussetzungen von Art. 24c RPG nicht. Selbst wenn die Voraussetzungen von Art. 24c RPG erfüllt wären, würde das Bauvorhaben die Bestimmungen der Juraschutzzone nicht erfüllen. Die Ostfassade sei von der Strasse sehr gut einsehbar und das Bauvorhaben biete sich nicht in den landschaftlich geprägten Kontext ein.

### **E. 3.2**

Die Beschwerdeführerin lässt dagegen vorbringen, das BJD äussere eine längst bekannte Ansicht bezüglich ihrer Liegenschaft erneut. Diesbezüglich würden weitere separate Verfahren laufen. Mit immer neuen Begründungen versuche das BJD ihnen vorzuschreiben, wie sie in ihrem Haus zu leben hätten. Es werde jedoch nie gesehen, in welchem Liegenschaftsumfeld sich ihr Haus befinde. Auch ein Haus in der unmittelbaren Nähe habe einen Balkon gegen Osten und das liege auch in der Juraschutzzone. Jedes zweite Haus habe einen Rosenbogen, eine weisse Fassade und grüne Fensterläden wie ihres. Es gebe kein Baugesetz, das vorschreibe, ein Kellerraum müsse belichtet sein. Die Höhe des Abgangs bleibe für die Eigentümerin gewährleistet.

4. Soweit die Beschwerdeführerin mit ihrer Beschwerde vom 28. Oktober 2023 ausführen lässt, es würden weitere Verfahren laufen bezüglich der längst bekannten Ansicht des BJD, ist festzuhalten, dass das Verwaltungsgericht diese Ansicht bezüglich eines anderen Bauvorhabens der Beschwerdeführerin (Sitzplatzerweiterung) mit Urteil vom 24. November 2023 bestätigt hat (VWBES.2023.282) und das Bundesgericht auf eine dagegen erhobene Beschwerde mit Urteil vom 15. Januar 2024 nicht eingetreten ist (1C\_689/2023). Es führte dabei aus, die Beschwerdeführerin begnüge sich damit, ihre eigene Sicht der Dinge darzutun und, soweit verständlich, insbesondere darauf zu beharren, dass die umstrittene Sitzplatzerweiterung massvoll sei, die Identität der Baute wahre und eine Wiederherstellung der Grasfläche nicht erforderlich sei. Ihre im Wesentlichen appellatorische Kritik am angefochtenen Urteil genüge den Begründungsanforderungen offensichtlich nicht.

5. Gleich verhält es sich vorliegend. Die Beschwerdeführerin wurde bereits in diversen Verfahren auf die Rechtslage bezüglich Bauen ausserhalb der Bauzone hingewiesen. So wurde immer wieder bestätigt, dass die maximal mögliche Erweiterung gemäss Art. 24c RPG i.V.m. Art. 42 RPV ausgeschöpft sei. Sie wurde darauf hingewiesen, dass die heutige Gestaltung sowie deren Ausdehnung in ihrem Wesen der Nutzung in der Wohnzone im Siedlungsgebiet entspreche. Anhand der Fotodokumentation sowie zurückliegender Gesuchsunterlagen zeige sich, dass in jüngerer Vergangenheit mehrere bewilligungspflichtige Veränderungen vorgenommen worden seien. Dazu gehörten Veränderungen an der Fassade der Wohnbaute sowie Veränderungen in der Umgebungsgestaltung. Diese strapazierten im Einzelnen, insbesondere aber in der Summe die ursprüngliche Identität der Situation. Entsprechend könnten die Veränderungen in ihrer Gesamtheit nicht gutgeheissen werden (Urteil des Verwaltungsgerichts vom 5. Juni 2000, VWBES.2000.439). Mit einem weiteren Urteil vom 14. Juni 2021 führte das Verwaltungsgericht aus, mit einer Erweiterung werde die Identität nicht mehr gewahrt. Die Beschwerdeführerin wandle ihr ausserhalb der Bauzone gelegenes Einfamilienhaus allmählich optisch in einen villenähnlichen Landsitz um. Die Identität des Anwesens bleibe dabei nicht gewahrt (VWBES.2020.271). Auf eine hiergegen erhobene Beschwerde trat das Bundesgericht mit Urteil vom 5. Juli 2021 nicht ein (1C\_403/2021). Auf ein

Revisionsgesuch trat das Verwaltungsgericht am 8. November 2021 nicht ein (VWBES.2021.391) und auch das Bundesgericht trat auf eine dagegen erhobene Beschwerde mit Urteil vom 29. November 2021 (1C\_709/2021) nicht ein.

Es ist nicht nachvollziehbar, wie die Beschwerdeführerin die Rechtslage bezüglich Bauen ausserhalb der Bauzone weiterhin negieren kann und für immer neue Um- und Anbauten an ihrer Liegenschaft eine Bewilligung zu erhalten versucht. Mit dem Anbau eines 6,4 m langen und 2 m breiten Balkons, der sich fast über die ganze Breite der Ostfassade erstreckt, würde die Identität der Baute nicht gewahrt, sondern erneut eine wesentliche Veränderung und Erweiterung vorgenommen. Diese Veränderung am äusseren Erscheinungsbild ist weder darauf ausgerichtet, die Einpassung in die Landschaft zu verbessern, noch für eine energetische Sanierung notwendig, oder für eine zeitgemässe Wohnnutzung erforderlich. Das Gebäude verfügt bereits auf der Südseite über einen grossen Balkon und auf der Nordseite über einen Sitzplatz. Dem Bauvorhaben wurde deshalb zu Recht keine Ausnahmegewilligung nach Art. 24c RPG erteilt. Weiter würde das Bauvorhaben auch nicht den Vorgaben der Juraschutzzone entsprechen, indem es von der Strasse her gut einsehbar ist und sich nicht gut in die Umgebung einfügt, sondern das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt.

6. Die Beschwerde erweist sich somit als unbegründet, sie ist abzuweisen. Bei diesem Ausgang hat A. \_\_\_ die Kosten des Verfahrens vor Verwaltungsgericht zu bezahlen, die einschliesslich der Entscheidgebühr auf CHF 1'500.00 festzusetzen sind.

Demnach wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.

2. A. \_\_\_ hat die Kosten des Verfahrens vor Verwaltungsgericht von CHF 1'500.00 zu bezahlen.

Rechtsmittel: Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Eröffnung des begründeten Urteils beim Bundesgericht Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten eingereicht werden (Adresse: 1000 Lausanne 14). Die Frist wird durch rechtzeitige Aufgabe bei der Schweizerischen Post gewahrt. Die Frist ist nicht erstreckbar. Die Beschwerdeschrift hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift des Beschwerdeführers oder seines Vertreters zu enthalten. Für die weiteren Voraussetzungen sind die Bestimmungen des Bundesgerichtsgesetzes massgeblich.

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Der Präsident

Thomann

Die Gerichtsschreiberin

Blut-Kaufmann

#### **E. 4**

Zusammen mit dem Beschluss der Baukommission vom 17. Oktober 2023 der Einwohnergemeinde [ ] wurde der Beschwerdeführerin die Verfügung des BJD eröffnet.

#### **E. 5**

Mit Beschwerde vom 28. Oktober 2023 gelangte die Beschwerdeführerin, vertreten durch die B. \_\_\_ GmbH, diese wiederum vertreten durch C. \_\_\_, an das BJD und beantragte die Bewilligung des geplanten Balkons. Zuständigkeits halber wurde die Beschwerde mit

Schreiben vom 6. November 2023 an das Verwaltungsgericht weitergeleitet.

**E. 6**

Die Baukommission der Einwohnergemeinde [ ] verzichtete am 28. November 2023 auf eine Stellungnahme.

**E. 7**

Das BJD beantragte am 29. November 2023 die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei, unter Kostenfolge zulasten der Beschwerdeführerin und verzichtete mit Verweis auf den angefochtenen Entscheid auf weitere Bemerkungen.

**E. 8**

Die Beschwerdeführerin verzichtete auf das Vorbringen weiterer Bemerkungen.

**II.**

1. Die Beschwerde ist frist- und formgerecht erhoben worden. Sie ist zulässiges Rechtsmittel gegen den Entscheid des BJD und das Verwaltungsgericht ist zur Beurteilung zuständig (vgl. § 2 Abs. 3 Kantonale Bauverordnung [KBV, BGS 711.61] i.V.m. § 49 Gerichtsorganisationsgesetz [GO, BGS 125.12]). A.\_\_\_\_ ist durch den angefochtenen Entscheid beschwert und damit zur Beschwerdelegitimiert. Auf die Beschwerde ist einzutreten.

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