

Nr. 43 Raumplanung. Art. 22 Abs. 2, Art. 24 RPG. Beurteilungskriterien für den Erlass einer Abbruchverfügung bei einer rechtswidrig erstellten Baute ausserhalb einer Bauzone.

Obergericht, 16. Juli 1996, OG V 96 6

Aus den Erwägungen:

2. b) ... Eine Abbruchverfügung ist rechtmässig, wenn eine nachträgliche Bewilligung für die rechtswidrig erstellte Baute bzw. erstellten Bauteile nicht erteilt werden kann und die allgemeinen verfassungs- und verwaltungsrechtlichen Prinzipien des Bundesrechts berücksichtigt wurden.

Bei der Prüfung der Frage, ob eine nachträgliche Baubewilligung erteilt werden kann, ist bei einem Neu- oder Umbau ausserhalb der Bauzone zunächst zu prüfen, ob er zonenkonform ist und demnach eine ordentliche Bewilligung nach Art. 22 Abs. 2 Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG, SR 700) erteilt werden kann. Trifft dies nicht zu, stellt sich die Frage, ob der Neu- oder Umbau als Ausnahme i.S. von Art. 24 RPG zu bewilligen ist (BGE 116 Ib 229 E. 2; 115 Ib 297 m.H.). Vorliegend stellt sich dabei vorab die Frage, ob es sich bei den unbewilligten Bauteilen um eine teilweise Änderung i.S. von Art. 24 Abs. 2 RPG handelt (vgl. hierzu: Art. 30c Abs. 2 lit. b BauG; BGE 113 Ib 219, insbesondere E. 4d; 108 Ib 359 = Pra 72/1983 Nr. 35; unveröffentlichter BGE i.S. 1A.159/1994, 1A.167/1994, 1A.173/1994 vom 7. Juni 1995, E. 1d, Beilage 2 BF).

Soweit geprüft wird, ob eine Ausnahmbewilligung i.S. von Art. 24 Abs. 1 RPG, erteilt werden kann, ist auf die Ausführungen in E. 2b des regierungsrätlichen Entscheides zu verweisen. Ergänzend ist zu erwähnen, dass sich die Voraussetzungen dabei nach objektiven Massstäben beurteilen, es kann weder auf die subjektiven Vorstellungen und Wünsche des einzelnen noch auf die persönliche Zweckmässigkeit oder Bequemlichkeit ankommen. An den Nachweis der Standortgebundenheit sind strenge Anforderungen zu stellen. Der landwirtschaftliche Zweck darf nicht bloss Vorwand sein, um ein Bauvorhaben zu realisieren, das für die Bewirtschaftung des Bodens nicht erforderlich ist (BGE 121 II 68 f. E. 3a; 115 Ib 299 E. a; 108 Ib 133 f. E. 2, je m.H.). Dem ist bei einer hobbymässigen Bewirtschaftung besondere Beachtung zu schenken. Eine bestehende Baute vermag die Standortgebundenheit eines Neu- oder Umbaus (ausserhalb der Bauzone) nicht zu begründen (vgl. BGE 114 Ib 320 E. 4d; 113 Ib 222 E. 3 m.H.). Es genügt nicht, wenn der Neu- oder Umbau mit dem Zweck der bestehenden Baute vereinbar ist, vielmehr muss er notwendig sein. Für Wohnräume in Berggebieten bejaht das Bundesgericht die Standortgebundenheit nur dann, wenn für die ordnungsgemässe Bewirtschaftung ein längeres Verweilen am Ort der bewirtschafteten Fläche notwendig ist und diese von der nächstgelegenen Wohnzone - nicht zwingend dem tatsächlichen Wohnort entsprechend -, wobei bereits Weilerzonen darunter fallen können, weit entfernt liegt (BGE 108 Ib 133 f. E. 2; ZBI 85/1984 S. 80 f. E. 3a; ZBI 83/1982 S. 556 E. 4 m.H.; vgl. ferner BGE 121 II 311 f. E. 3b, 117 Ib 267 f. E. 2; 113 Ib 141 f. E. 5a).

Wird ein Baugesuch mit der betrieblichen Notwendigkeit der zu bewilligenden Baute für die Bewirtschaftung eines Grundstückes begründet, ist zu prüfen, ob das Grundstück tatsächlich bewirtschaftet wird. Auch ist zu prüfen, wer das Grundstück in der Tat bewirtschaftet. Wird das Grundstück durch einen Dritten bewirtschaftet, etwa weil er das Land gepachtet hat, ist weiter zu fragen, ob dieser Dritte für die Bewirtschaftung auf diese Baute angewiesen ist. Hat er etwa bereits auf einem nahegelegenen Grundstück eine entsprechende Baute, kann die "neue" Baute unter Umständen nicht als zonenkonform bzw. standortgebunden bezeichnet werden. Denn die betriebliche Notwendigkeit muss tatsächlicher praktischer Natur sein.

Kann eine nachträgliche Baubewilligung nicht erteilt werden, hat dies noch nicht zur Folge, dass die Bauten abgebrochen werden müssen. Es gilt - wie bereits ausgeführt -, die allgemeinen verfassungs- und verwaltungsrechtlichen Prinzipien des Bundesrechts zu berücksichtigen. Betreffend die Grundsätze der Verhältnismässigkeit, des Schutzes des guten Glaubens und der Eigentumsgarantie kann auf BGE 111 Ib 221 ff. E. 6 m.H. verwiesen werden. Insbesondere kann sich ein Bauherr im Abbruchverfahren zwar selbst dann, wenn er nicht gutgläubig gehandelt hat, auf den Grundsatz der Verhältnismässigkeit berufen, er muss aber in Kauf nehmen, dass die Behörden aus grundsätzlichen Erwägungen, nämlich zum Schutz der Rechtsgleichheit und der bau-

rechtlichen Ordnung, den Interessen an der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes erhöhtes Gewicht beilegen und die dem Bauherrn allenfalls erwachsenen Nachteile nicht oder nur in geringem Masse berücksichtigen.