

4. Bau- und Planungsrecht

1261

Bauen ausserhalb der Bauzonen. Schleichende Nutzungsänderung. Unzulässiger Innenausbau eines landwirtschaftlichen Schopfes.

Vor zwanzig Jahren hatte die Baudirektion die Erstellung eines Wagenschopfes für den Landwirtschaftsbetrieb von F. bewilligt. Der Schopf wurde später vom Betrieb abparzelliert und K. geschenkt. Im Sommer 1993 wurde festgestellt, dass dieser unterdessen eine Dusche, eine Waschmaschine, einen Ruheraum, eine Werkstatt und eine Heizungsanlage eingebaut und den Schopf isoliert hatte. Die Baudirektion stufte dies als unzulässige Zweckänderung des Schopfes ein und verlangte die Entfernung dieses Innenausbaus. Der Regierungsrat bestätigt diese Verfügung:

2. Parzelle X liegt im übrigen Gemeindegebiet. In diesem Gebiet sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die auch in der Landwirtschaftszone zulässig sind und die eine spätere bauliche Entwicklung nicht beeinträchtigen (Art. 36 Abs. 2 Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über die Raumplanung, EG RPG; bGS 721.1). In der Landwirtschaftszone wiederum werden nur diejenigen Bauten bewilligt, die der zonen gemässen Nutzung dienen und betriebsnotwendig sind oder den ausgewiesenen Wohnbedürfnissen der bäuerlichen Bevölkerung dienen (Art. 35 Abs. 4 EG RPG).

Die Baute auf Parzelle X ist als landwirtschaftlicher Schopf bewilligt worden. Mit der Innenisolation und dem Einbau einer Heizung sind die Voraussetzungen für einen längerfristigen Aufenthalt von Personen geschaffen worden, sei es für eine Nutzung als Wohnraum oder für gewerbliche Einrichtungen. Die heutige Nutzung als Hobby- und Ruheraum für K. belegt auch, dass der Schopf der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen worden ist. Dies stellt eine Zweckänderung dar, die einer Baubewilligung bedarf. Daran vermag auch die Beteuerung von K.

nichts zu ändern, eine Wohnsitznahme in der Remise sei nicht beabsichtigt und er nutze die Werkstatt nicht beruflich, denn nicht nur die erklärte, sondern die tatsächlich mögliche Nutzung ist Ausgangspunkt der bau- und planungsrechtlichen Beurteilung eines Vorhabens (vgl. *Christoph Bandli*, Bauen ausserhalb der Bauzone, Diss. Bern, 2. Aufl. Grösch 1991, N. 167 mit Hinweis auf *BGE* 112 Ib 94 E. 3 i.S. Malix; *AR GVP* 1993, 1250 E. 2).

3. K. ist weder Landwirt, noch arbeitet er hauptberuflich in einem Landwirtschaftsbetrieb. Er gehört also nicht zur bäuerlichen Bevölkerung, die Wohnraum ausserhalb der Bauzonen beanspruchen kann (vgl. Art. 20 Abs. 4 Bauverordnung, BauV, *bGS* 721.11). Die Werkstatt dient keinem landwirtschaftlichen Betrieb. Seit der Umnutzung wird der Schopf also zonenfremd genutzt.

Neue zonenfremde Bauten dürfen aber nur dann ausserhalb der Bauzonen verwirklicht werden, wenn der Zweck der Bauten und Anlagen einen derartigen Standort erfordert und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (Art. 24 Abs. 1 Bundesgesetz über die Raumplanung, RPG; *SR* 700). Eine Werkstatt oder neuer Wohnraum können durchaus in der Bauzone verwirklicht werden. Die Umnutzung des Schopfes, die sich in der Innenisolation, der Heizung und dem Ruheraum manifestiert, erweist sich damit als unzulässig. Waschmaschine und Dusche dienen wohl den Bedürfnissen des Bauernhofes, in dem auch K. wohnt. Der Schopf gehört aber seit der Abparzellierung nicht mehr zu diesem Betrieb, weshalb diese Anlagen nicht als Zugehör des Hofes gelten können.

4. Kann eine widerrechtlich erstellte Baute auch nachträglich nicht bewilligt werden, so ist sie wieder zu beseitigen, es sei denn, der Grundsatz der Verhältnismässigkeit oder der Vertrauensschutz ständen einem Abbruch entgegen (*Urs Beeler*, Die widerrechtliche Baute, 2. Aufl., Zürich 1987, S. 75).

Schützenswertes Vertrauen in eine behördliche Auskunft wird nicht geltend gemacht. Fraglich ist aber, ob die Verfügung der Baudirektion als übermässig anzusehen ist. K. beruft sich dabei insbesondere auf eine Notsituation, aus der heraus alles entstanden sei. Indessen ist seither so viel am Schopf geändert und eingebaut worden ist, dass die Abweichung zum Bewilligungsfähigen heute nicht mehr als geringfügig angesehen werden kann: Hat schon die Isolation des Schopfes dessen

Nutzungsmöglichkeit grundlegend und in unzulässiger Art und Weise verändert, so dokumentieren die sukzessive ergänzten Inneneinrichtungen auch eine schleichende Umnutzung des landwirtschaftlichen Schopfes hin zu einer Wohn- und Gewerbenutzung. Gerade solche Entwicklungen müssen ausserhalb der Bauzonen verhindert werden, um das grundlegende raumplanerische Gebot der Trennung von Bauland und Nichtbauzone durchzusetzen. Im vorliegenden Fall ist die Entfernung der Isolation nicht nur eine taugliche Massnahme, um den baulichen Zustand des Schopfes auf die bewilligte Nutzung zurückzuführen, sondern auch angemessen. Dasselbe gilt auch für den Abbruch von Heizung, Kamin und Dachfenster sowie die Demontage von Dusche und Waschmaschine. Immerhin hat die Baudirektion keine Beseitigung der Werkstatt verlangt. Sie ist damit den Ausführungen des Rekurrenten gefolgt, diese werde nur zu Hobbyzwecken verwendet. Eine solche Nutzung kann und soll in einem landwirtschaftlichen Schopf Platz finden, wenn auch nur mit der Ausstattung, die von der Landwirtschaftszone her für temporäre Arbeiten notwendig sind. Eine gewerbliche Nutzung wäre schon wieder unzulässig (vgl. *BVR* 1988, 367) und führte zu erneutem Einschreiten der Baupolizei.

RRB 15.11.94

1262

Bauen ausserhalb der Bauzonen. Abgrenzung von Erneuerung und Wiederaufbau (Art. 24 Abs. 2 RPG; SR 700).

Ist ein Gebäude durch Brand oder Elementarschaden so in seiner Struktur beschädigt worden, dass es nicht mehr bestimmungsgemäss genutzt werden kann, so ist die Instandstellung keine blosser "Erneuerung", sondern ein "Wiederaufbau" (vgl. *Thomas Müller*, Die erleichterte Ausnahmegewilligung, Diss. Zürich 1991, S. 111; *Aldo Zaugg*, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Bern 1987, N. 14 zu § 83 BauG BE; *VwGr AG* in *ZBI* 83/1982 S. 447 E. 4). Im vorliegenden Fall kann die Sanierung des wegen Vernachlässigung aus der Elementarschadenversicherung ausgeschlossenen Gebäudes nicht