

Selbst wenn dem nicht so wäre, könnte sich der Rekurrent nicht auf sein Vertrauen in die behördliche Auskunft stützen. Die Änderung und Umnutzung des Dachraumes wurde bereits vor Einreichen des Baugesuches vorgenommen und nicht erst auf die Zusicherung des Planungsamtes hin. Die Zusicherung erweist sich somit nicht als ursächlich für die vom Rekurrenten vorgenommenen Investitionen. Diese hat er auf eigenes Risiko ohne Bewilligung getätigt und muss somit auch die Folgen einer allfälligen Verweigerung tragen. Sein Vertrauen in die behördliche Auskunft fände dann Schutz, wenn ihm daraus ein Nachteil erwachsen wäre. Dies ist jedoch vorliegend nicht der Fall. Fehlt es an der Kausalität zwischen der getroffenen Investition und der behördlichen Auskunft, entsteht kein Anspruch auf Vertrauensschutz (vgl. Häfelin/Müller, N. 686 f.). Der Rekurrent kann sich deshalb nicht mit Erfolg auf die vom Planungsamt erteilte Auskunft berufen.

Entscheid der Baudirektion vom 21.05.2003

Eine gegen diesen Entscheid gerichtete Verwaltungsgerichtsbeschwerde wurde abgewiesen. Der Verwaltungsgerichtsentscheid ist noch nicht rechtskräftig.

1394

Bewilligungsverfahren. In begründeten Fällen ist ein Rekurs an die Vorinstanz zurückzuweisen. Eine Abbruchverfügung setzt in der Regel vorgängig ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren voraus. Pflichten der Behörden und des ohne Bewilligung Bauenden.

5. Nach Art. 41 Abs. 1 des Gesetzes über das Verwaltungsrechtspflege (VRPG; bGS 143.5) hat der Rekurs im ausserordentlichen Verfahrensrecht reformatorischen Charakter, was bedeutet, dass die Rekursbehörde den materiellen Entscheid in der Rekursangelegenheit selbst fällt. Indes kann die Rekursbehörde gestützt auf Art. 41 Abs. 2 auf einen Entscheid in der Sache verzichten, die Angelegenheit zu neuer Beurteilung an die Vorinstanz zurückweisen und dieser konkrete Weisungen erteilen. Voraussetzung dafür ist, dass der Sachverhalt von der Vorinstanz ungenügend abgeklärt wurde oder die angefoch-

tene Verfügung unter Verletzung wesentlicher Verfahrensvorschriften zustande gekommen ist. Bei der Prüfung der vorliegenden Abbruchverfügung durch die Vorinstanz wurden weder die materielle Baurechtswidrigkeit der abzubrechenden Bauteile noch die Verhältnismässigkeit bzw. der Vertrauensgrundsatz berücksichtigt. Entsprechende Abklärungen in sachverhaltlicher Hinsicht wurden ebenfalls nicht vorgenommen. Aus diesen Gründen erscheint es tunlich, die Angelegenheit an die Vorinstanz bzw. die Baukommission zurückzuweisen.

6. Der Rekurrent wird darauf hingewiesen, dass ihn eine Mitwirkungspflicht trifft. Zwar hat die Baubewilligungsbehörde die Pflicht, den Sachverhalt von Amtes wegen abzuklären (Untersuchungsgrundsatz), doch findet diese ihr Korrelat in den Mitwirkungspflichten der Parteien. Die Baubewilligungsbehörde hat allein zu prüfen, ob die widerrechtlich erstellten Bauteile bewilligt werden können, sie ist jedoch nicht verpflichtet, die Unterlagen dahingehend zu überprüfen, ob die Baute oder Anlage durch bauliche Massnahmen in ein materiell rechtmässiges Objekt umgestaltet werden kann, wenn die baulichen Massnahmen einer ordentlichen Baubewilligung bedürfen. Das bedeutet, dass die Baukommission, sollte sie zum Ergebnis kommen, dass die erstellten Bauten nicht bewilligt werden können, deren Abbruch verfügen kann (unter Vorbehalt der Einhaltung der übrigen Voraussetzungen). Will der Rekurrent hingegen seine Bauten mittels baulichen Massnahmen in einen bewilligungsfähigen Zustand überführen, hat er selbst darum besorgt zu sein.

Im einzelnen hat die Baukommission demnach vom Rekurrenten vorderhand ein nachträgliches Baugesuch für die *ohne Bewilligung erstellten Bauteile* einzufordern mit der Androhung, dass bei nicht fristgerechter Einreichung die nötigen Baugesuchsunterlagen auf seine Kosten von Dritten hergestellt werden. In der Folge, d.h. nach Einreichung des Baugesuchs oder deren Herstellung durch Dritte, prüft sie die Bauten auf deren materielle Rechtmässigkeit. Kommt sie zum Schluss, dass die erstellten Bauteile oder einzelne davon nicht nachträglich bewilligt werden können, klärt sie ab, ob die materiell und formell widerrechtlichen Baute oder Bauteile abzubrechen sind unter Berücksichtigung des Verhältnismässigkeitsprinzip und des Grundsatzes von Treu und Glauben. Sie bezeichnet die einzelnen abzubrechenden Teile genau und verfügt deren Abbruch innert angemessener Frist unter Androhung der Ersatzvornahme. Erweist sich der Abbruch

als unverhältnismässig oder verstösst ein solcher gegen Treu und Glauben, hat die Baukommission auf den Abbruch zu verzichten. Ergibt hingegen bereits die materiellrechtliche Beurteilung, dass die Bauten und Bauteile den Bauvorschriften entspricht, erteilt sie die Bewilligung.

Entscheid der Baudirektion vom 11.08.2003

1395

Baubewilligungspflicht. Terrainveränderungen in Kombination mit Stützmauern. Anwendung des neuen Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz, BauG)

2. a) Am 1. Januar 2004 traten das neue Gesetz über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz, BauG, bGS 721.1) sowie die dazugehörige Bauverordnung (BauV, bGS 721.11) in Kraft, welche das bis dahin geltende Gesetz über die Einführung des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 28. April 1985 (EG zum RPG) und die dazugehörige Verordnung über die Baubewilligungspflicht und –verfahren sowie über das Bauen ausserhalb der Bauzonen (altBauverordnung, altBauV) ersetzen.

Gemäss Artikel 124 BauG sind auf laufende Verfahren die neuen Bestimmungen anwendbar. Es stellt sich somit die Frage, ob das Inkrafttreten des neuen Baugesetzes für die Beurteilung der strittigen Angelegenheit Konsequenzen zeitigt. Dies betrifft insbesondere die Problematik, ob die ausgeführten Arbeiten sowohl nach neuem Baugesetz als auch nach altem EG zum RPG bewilligungspflichtig sind bzw. waren. Bezüglich der materiellen Beurteilung des ausgeführten Bauvorhabens haben die neuen Bestimmungen soweit ersichtlich keine wesentlichen Änderungen zur Folge.

b) Vorliegend bilden Gegenstand des Verfahrens die nachträglich nicht bewilligten Terrainveränderungen von ca. 260 m² und die Erstellung der Stützmauer von ca. 0.90 m Höhe. Nicht zur Diskussion gestellt ist der nachträglich bewilligte Parkplatz. Das Bauvorhaben liegt ausserhalb der Bauzone in der Landwirtschafts- und zusätzlich in einer Landschaftsschutzzone (vgl. den Zonenplan der Gemeinde T.