

gemäss kantonalem Verfahrensrecht befugt gewesen, diese abweichend vom Departement zu beurteilen.

2263

Bauen ausserhalb der Bauzonen. Zur Zulässigkeit und Anrechenbarkeit eines freistehend geplanten Autounterstandes (Carport) an die bereits zonenfremd genutzten Flächen.

Ein Wohnhaus mit angebautem Ökonomieteil war bis etwa 1946 Teil eines Landwirtschaftsbetriebes. Danach wurde der Wohnteil als Ferienhaus umgenutzt (auf einer Bruttogeschossfläche Wohnen von 294m²). Der Ökonomieteil wurde vom Ferienhaus als Abstellfläche genutzt. Nach einem Eigentümerwechsel wurde der Wohnteil in Etappen saniert, wobei teilweise Bruttogeschossfläche Wohnen (BGF W) in Nebenflächen umgewandelt wurden. Der Ökonomieteil wurde gleichzeitig abgebrochen und für Wohnzwecke wiederaufgebaut, wobei dies in Anrechnung auch der im Wohntrakt aufgegebenen BGF W geschah. Das Planungsamt hielt in einer 2003 in Rechtskraft erwachsenen Baubewilligung fest, dass das gesetzlich zulässige Höchstmass für eine Erweiterung von insgesamt 100 m² nun vollständig ausgeschöpft sei (ferner wurde vermerkt, dass die Gesuchsteller auf den ursprünglich noch vorgesehenen freistehenden Carport verzichtet haben). Nach Abschluss der bewilligten Erweiterung stellten die Eigentümer im Jahre 2004 erneut das Gesuch, es sei ihnen ein überdachter, dreiseitig geschlossener Autounterstand (Carport) für zwei Fahrzeuge als freistehende Baute mit Flachdach zu bewilligen.

Aus den Erwägungen:

3. Auf den 1. Januar 2004 wurde das neue kantonale Gesetz über die Raumplanung und das Baurecht (BauG; bGS 721.1) in Kraft gesetzt, welches in Art. 120 für landwirtschaftsfremde Wohnnutzungen in landwirtschaftlichen Wohnbauten Art. 24d RPG als anwendbar erklärt (Bundesgesetz über die Raumplanung; SR 700). Sowohl bei Bauten nach Art. 24c RPG als auch bei Bauten nach dem seither anwendbaren Art. 24d RPG sind Erweiterungen nur in den Grenzen von Art. 42 Abs. 3 lit. a und b der Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.1) zulässig (in Verbindung mit Art. 42a Abs. 3 RPV). Für das mit Baugesuch vom 14. September 2004 eingeleitete Verfahren betreffend den Carport kann deshalb offen bleiben, ob es sich beim angestammten Hauptgebäude mit angebauten Ökonomieteil um eine 1972 durch Rechtsänderung zonenwidrig gewordene Baute handelt (Art. 24c RPG) oder ob dessen Zonenwidrigkeit durch eine erst nach 1972 erfolgte Aufgabe des früheren Landwirtschaftsbetriebes entstanden ist (Baute gemäss Art. 24d RPG; zur Unterscheidung vgl. *Peter Karlen*, Die Ausnahmegewilligung nach Art. 24-24d RPG, System der neuen Regelung, in ZBI 102/2001, S. 291/296 ff.). Weil nun so oder anders die strittige Erweiterung nur, aber immerhin, innert der Grenzen von Art. 42 Abs. 3 RPV möglich ist, kann offen bleiben, ob die landwirtschaftliche Nutzung namentlich des angebauten Ökonomieteils tatsächlich erst nach 1972 vollständig aufgegeben wurde, wie dies die Beschwerdeführer geltend machen (vgl. Erläuterungen des Bundesamtes für Raumentwicklung zu Art. 42a RPV, vom 23. August 2004, fortan ARE-Erläuterungen zu 42a RPV, S. 2). Ob die Voraussetzungen für eine Erweiterung nach Art. 42 Abs. 3 lit. a und b RPV vorliegend gegeben sind, ist im folgenden zu prüfen. Die Frage nach dem genauen Zeitpunkt der Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung könnte sich zwar in anderem Zusammenhang wieder stellen, nämlich bei der gegebenenfalls erforderlichen Mitwürdigung des als unzulässig gerügten, jedoch rechtskräftig bewilligten Wiederaufbaus des ehemaligen Ökonomieteils (anders als bei Bauten nach Art. 24c RPG und 42 Abs. 4 RPV ist der Wiederaufbau von Bauten im Anwendungsbereich von Art. 24d RPG nicht generell, sondern nach Art. 42a Abs. 3 RPV nur nach Zerstörung durch höhere Gewalt zulässig). Diese Frage kann indessen deshalb offen bleiben, weil sich im Folgenden ergibt, dass der Carport die

Grenzen von Art. 42 Abs. 1 und 3 RPV schon aufgrund der sonstigen Umstände (hinsichtlich der Flächenerweiterung und der Identität) sprengt.

3.1 Nach Art. 24 Abs. 2 aRPG (Fassung des RPG, welche bis 31.8.2000 in Kraft war) konnte das kantonale Recht gestatten, Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone zu erneuern, teilweise zu ändern oder wieder aufzubauen, wenn dies mit wichtigen Anliegen der Raumplanung vereinbar war. Der Begriff der teilweisen Änderung konnte als bundesrechtlicher Begriff durch das kantonale Recht nicht erweitert werden. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zu Art. 24 Abs. 2 aRPG konnte eine zulässige Änderung sowohl in einer Vergrösserung oder inneren Umgestaltung als auch in einer Zweckänderung bestehen. Sie war als teilweise zu betrachten, soweit hinsichtlich Umfang, äusserer Erscheinung sowie Zweckbestimmung die Wesengleichheit der Baute gewahrt wurde und keine wesentlichen neuen Auswirkungen auf die Nutzungsordnung, Erschliessung und Umwelt geschaffen wurden. Die Änderung durfte nur von untergeordneter Natur sein. Art. 24 Abs. 2a RPG umfasste auch Nutzungsänderungen, die keine baulichen Vorkehrungen erforderten, wenn die Änderungen erhebliche Auswirkungen auf Umwelt und Planung hatten. Entscheidend waren nicht einzelne Merkmale, sondern alle raumwirksamen Elemente im Zusammenwirken. Eine Erweiterung war in der Regel nicht mehr nach Art. 24 Abs. 2a RPG zulässig, wenn die nutzbare Fläche und Kubatur um einen Drittel oder mehr zunahmen. Dabei war auf die realen, nach den gesamten Umständen objektiv nutzbaren Flächen und Rauminhalte abzustellen. Die Möglichkeit, zonenwidrige Bauten teilweise zu ändern, durfte nur einmal ausgeschöpft werden (Urteil des Bundesgerichts 1A.78/2004 vom 16. Juli 2004, E. 2.2 mit Hinweisen).

Nach Art. 24c RPG können bestimmungsgemäss nutzbare, aber zonenfremde Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone weiterhin teilweise geändert oder massvoll erweitert werden, sofern sie rechtmässig erstellt oder geändert worden sind; in jedem Fall bleibt die Vereinbarkeit mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vorbehalten. Die Zulässigkeit einer teilweisen Änderung oder massvollen Erweiterung ergibt sich damit nun unmittelbar aus dem Bundesrecht. Der Begriff der teilweisen Änderung ist als solcher durch die Gesetzesrevision nicht verändert worden. Inhaltlich entspricht die neue Bestimmung grundsätzlich der bisherigen, hievor dargestellten bundesgerichtlichen Rechtsprechung zu Art. 24 Abs. 2a RPG. Mit Art. 41 und 42 RPV hat der Bundesrat nun jedoch die zulässigen Änderungen im Sinn von Art. 24c Abs. 2 RPG konkretisiert (BGE 127 II 215, E. 3.b). Nach Art. 42 Abs. 1 RPV sind Änderungen zulässig, wenn die Identität der Baute oder Anlage einschliesslich ihrer Umgebung in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibt. Verbesserungen gestalterischer Art sind zulässig. Ob die Identität der Baute im Wesentlichen gewahrt bleibt, ist gemäss Abs. 3 unter Würdigung der gesamten Umstände zu beurteilen. Sie ist jedenfalls dann nicht mehr gewahrt, wenn die zonenwidrig genutzte Fläche um mehr als 30 Prozent erweitert wird, wobei Erweiterungen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens nur zur Hälfte angerechnet werden (lit. a) oder wenn die zonenwidrig genutzte Fläche innerhalb oder ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens um insgesamt mehr als 100m² erweitert wird (lit. b).

3.2 Dass im fraglichen Wohn- und angebauten ehemaligen Ökonomie teil zumindest das nach Art. 42 Abs. 3 lit. b RPV zulässige Erweiterungsmass von 100m² bereits ausgeschöpft wurde, ist zu Recht nicht bestritten und ergibt sich zweifelsfrei aus der rechtskräftigen Baubewilligung von 16. Dezember 2003. Das Planungsamt stellte damals zutreffend fest, dass ausgehend von einer als bestehend erkannten anrechenbaren Bruttogeschossfläche Wohnen (BGF W) von 294m² nunmehr in den beiden Gebäudeteilen eine Erweiterung der BGF W um 89m² auf insgesamt 383 m² BGF W bewilligt werde; es hielt ferner zutreffend fest, dass die Nebennutzflächen im Kellergeschoss um zusätzlich 11m² erweitert werden. In der ARE-Vollzugshilfe ist zur Berechnung der Vergleichsflächen in Ziff. 3.3.1 festgehalten, dass bei der Berechnung der 100m² auch die Flächen innerhalb des bestehenden Gebäudes voll anzurechnen sind und ferner, dass dabei die anrechenbaren BGF und die Nebenflächen zusammen um nicht mehr als 100m² erweitert werden dürfen. Davon geht auch die Rechtsprechung des Bundesgerichts aus (Urteil des BGer vom 16. Juli 2004, 1A.78/2004, E. 3.2, betreffend u.a. einen Holzschopf mit Überdachung WC-Zugang und Überdachung einer Feuerstelle). Diesem Urteil ist hinsichtlich der Anrechenbarkeit als Nutzfläche auch zu entnehmen, dass einerseits Nebenräume, die mit der zonenfremd genutzten Wohnung baulich

und funktional in enger Verbindung stehen, als bestehende Nebenflächen zu berücksichtigen sind. Umgekehrt geht das Bundesgericht entsprechend der ARE-Vollzugshilfe (Ziff. 3.3.2) davon aus, dass neu zu erstellende Nutzflächen entweder der anrechenbaren BGF oder den Nebenflächen zuzurechnen sind, und zwar selbst dann, wenn sie nach den Angaben des Gesuchstellers ungenutzt bleiben sollen. Im konkreten Fall hat das Bundesgericht die Anrechnung eines Holzschopfes bei der Nebenflächenberechnung bestätigt, welche vom Gesuchsteller lediglich als überdachte Holzbeige bezeichnet wurde (E. 3.4). Zudem bezeichnete das Bundesgericht die Praxis, frei auskragende Vordächer bis zu einer Ausladung von 1.5m nicht, und im Gegensatz dazu, abgestützte Vordächer im Bereich bis und mit den Stützen an die Nutzfläche (BNF) anzurechnen, als nicht bundesrechtswidrig und im Einklang mit der ARE-Vollzugshilfe (E. 3.3).

3.3 Obwohl vorliegend das maximale Erweiterungsmass von 100m² schon innerhalb des vorbestehenden Gebäudes ausgeschöpft wurde, hat die Vorinstanz den freistehend, auf alle vier Seiten hin abgestützten, jedoch nur auf drei bzw. nach dem geänderten Gesuch nunmehr auf zwei Seiten hin mit Wänden geschlossenen Carport bewilligt, und zwar mit der Begründung, gemäss Ziff. 3.3.2 Punkt 6 der ARE-Vollzugshilfe müsse ein neu geschaffener offener Autounterstand nicht an die Flächen in Art. 42 Abs. 3 lit. a und b RPV angerechnet werden.

Dem kann namentlich in Bezug auf lit. b dieser Bestimmung nicht gefolgt werden. Die Vorinstanz übersieht nach dem Gesagten, dass neu zu erstellende Nutzflächen immer entweder als BGF oder zumindest als Nebenflächen an die maximal zulässigen 100m² anzurechnen sind (dass es sich im Carport teilweise um nicht nutzbaren Raum handeln soll, wie er in Dachschrägen mit einer lichten Höhe von weniger als 1m Höhe angenommen wird [vgl. ARE-Vollzugshilfe, Anhang 1 und 2/Beispiel 4], wird zu Recht nicht behauptet). Nach Ziff. 3.3.2. Punkt 3 hätte eine Nichtanrechnung an die Grenzen nach Art. 42 Abs. 3 RPV zunächst allenfalls dann in Frage kommen können, wenn der angestammte Ökonomieteil für das Abstellen eigener Autos genutzt worden wäre und keine Erweiterung ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens erfolgen würde; letzteres ist beim freistehend geplanten Carport offenkundig nicht gegeben. Dazu kommt, dass eine Bewilligung nach Art. 24c RPG grundsätzlich einen körperlichen Zusammenhang zwischen dem angestammten Gebäude und dem Aus- oder Erweiterungsvorhaben erfordert. Davon kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn eine unmittelbare bauliche Verbindung zwischen der bestehenden Baute und der Erweiterung nicht möglich ist, namentlich wenn Niveauunterschiede bzw. ein Terraingefälle eine freistehende Anordnung bedingen (ARE-Vollzugshilfe Anhang2/Beispiel 4 und Ziff. 3.3.2 Punkt 4). Dabei muss die Nebenanlage dem für das Gesuch massgeblichen Hauptbau ferner so zugeordnet werden, dass sie sinnvollerweise nur ihm dienen kann. Der Augenschein hat für den strittigen Carport ergeben, dass die Zufahrt zum Baugrundstück unterhalb des Carports weit steiler ist als sie danach, bis unmittelbar zum angestammte Gebäude wäre. Den im Recht liegenden alten Plangrundlagen lässt sich entnehmen, dass die Zufahrt bis zum Umbau von 2003 bis an den Wohn- und naturgemäss auch bis ans Scheunentor im ehemaligen Ökonomieteil heranreichte. Aufgrund dieser Ausgangslage wäre eine Garagierung im oder auch unmittelbar am bestehenden Gebäudevolumen namentlich im Bereich der Nordost- und Südostfassade ohne zusätzliche Zufahrt und auch ohne die behaupteten talseitigen Aufschüttungen möglich gewesen. Dem stehen und standen jedenfalls dort weder die Gefällsverhältnisse noch allfällige Niveauunterschiede entgegen. Dass der ehemalige Ökonomieteil nun bereits grösstenteils für reine Wohnzwecke umgenutzt wurde, haben die Eigentümer selber zu vertreten. Ihr etappenweises Vorgehen unter Verzicht auf zunächst noch geplante gedeckte Abstellplätze vermag objektiv betrachtet keine Ausnahme zu begründen. Eine Garagierung beispielsweise hinter dem ehemaligen Scheunentor wäre auch boden- und eigentumsrechtlich ohne weiteres möglich gewesen, wobei es ohnehin Sache der Bauherrschaft ist, sich die für ein Vorhaben jeweils nötigen Rechte zu verschaffen. Ein Grund für eine Ausnahme kann auch darin nicht erblickt werden. Auch die ARE-Vollzugshilfe enthält keinen Hinweis darauf, dass derart sachfremde Ausnahmegründe beachtlich wären.

Ist die Voraussetzung für eine ausnahmsweise freistehende Anordnung des Carports nicht gegeben, kann offen bleiben, ob der gewählte Standort dem Hauptgebäude auch hinreichend zugeordnet wäre. Entscheidend ist ohnehin, dass selbst bei durchwegs gegebenen

Voraussetzungen eine freistehende Garage zumindest als Nebenfläche anzurechnen ist (vgl. vorgenanntes Beispiel 4). Dass es sich vorliegend um einen auf eine Seite (bzw. gemäss Antrag der Beschwerdegegner nunmehr auf zwei Seiten) hin offenen Carport handelt, vermag an dessen Anrechenbarkeit als Nebenfläche nichts zu ändern. Die Vorinstanz hat im angefochtenen Entscheid nämlich übersehen, dass die Erleichterung gemäss Punkt 6 in Ziff. 3.3.2 der ARE-Vollzugshilfe ausdrücklich nur unter Berücksichtigung des vorhergehenden Punktes 5 gewährt werden kann. Wohl sieht Punkt 6 vor, dass neu geschaffene, offene Bauteile (z.B. Balkon, offener Autounterstand, angebauter Sitzplatz usw.) nicht fix in den Flächenvergleich nach Art. 42 Abs. 3 lit. a und b RPV einzurechnen seien, aber auch diese offenen Bauteile dürfen die Identität der Baute nicht massgeblich verändern und können im Sinn des vorhergehenden Punktes 5 berücksichtigt werden. Nach der oben dazu zitierten Rechtsprechung - 1A.78/2004, E. 3.3 - sind überdachte offene Gebäudeteile wenigstens bis zu deren Dachabstützung als Nebenflächen an die maximal zulässigen 100m² Nutzfläche anzurechnen (so auch BGer 1A.42/2006 vom 6.6.2006, E. 2.6 für offene, aber überdachte Balkone). Dass seitlich offene Autounterstände zwar "nicht fix", aber jedenfalls bis zu den Stützen des Daches als Nebenflächen an die maximal zulässigen 100m² anzurechnen sind (das heisst ohne ein allfälliges Vordach, soweit dieses ein herkömmliches Mass von bis zu 1.5m nicht überschreitet), ergibt sich schon daraus, dass andernfalls ausserhalb der Bauzonen offene Autoeinstellhallen beliebiger Dimension erstellt werden könnten. Eine derartige Auslegung ist mit dem Normzweck von Art. 24c RPG offensichtlich nicht zu vereinbaren. Entsprechend ist der vorliegend ohne Vordach, jedoch überdacht geplante Carport auch rundum bis und mit den das Flachdach tragenden Elementen (Wände oder Stützen) an die maximal zulässige Nutzfläche von 100m² anzurechnen, und zwar unabhängig davon, ob das Dach nun auf zwei oder drei Seiten hin auf Wandelementen oder im übrigen auf Stützen steht. An der Anrechenbarkeit ändert auch nichts, dass die damit überdachten Autoabstellflächen als reine Verkehrsflächen entweder vorbestanden haben oder seit 2003 mitbewilligt sein sollen; denn mit der Überdachung wird zusätzliches Gebäudevolumen und damit anrechenbare Nutzfläche geschaffen. Dass die reine Verkehrsfläche bereits 2003 angerechnet worden wäre, lässt sich der damaligen Baubewilligung nicht entnehmen. Dazu kommt, dass gemäss dem vorgenannten Punkt 5 in der ARE-Vollzugshilfe die rechnerischen Grenzen in Art. 42 Abs. 3 lit. a und b RPV auf der Annahme basieren, dass die Änderungen gegenüber dem massgeblichen Vergleichszustand vorwiegend in einer Erweiterung besteht. Werden (oder wurden vorgängig) weitere, unter dem Aspekt der Wesensgleichheit massgebliche Aspekte der Identität verändert, so ist demnach das Mass der zulässigen Erweiterung angemessen zu reduzieren. Eine solche Reduktion der Nutzfläche (als Kompensation) kann vorliegend nicht mehr realisiert werden, nachdem die maximal zulässige 100m²-Erweiterungsfläche bereits ohne den daran anrechenbaren Carport vollständig ausgeschöpft wurde und die Gesuchsteller zur Kompensation keinen Abbruch entsprechender Nutz- oder Nebenflächen im bestehenden Gebäudevolumen vorgesehen haben. Dazu kommt ferner, dass neben der reinen Erweiterung der Nutzfläche als weitere Aspekte, welche die Wesensgleichheit der Baute verändern, auch Volumenveränderungen, innerhalb des Gebäudes vorgenommene Nutzungsänderungen und Umbauten, Veränderungen des äusseren Erscheinungsbildes, Erweiterungen der Erschliessung, Komfortsteigerungen sowie gemessen am bisherigen Wert des Gebäudes hohe Umbaukosten zu berücksichtigen sind (vgl. Hinweis in Fn. 11 zu Punkt 5). Solche Aspekte, welche eine Reduktion der Erweiterungsfläche unter die bereits maximal realisierten 100m² spätestens in Verbindung mit dem geplanten Carport bedingen würden, sind mit den bis heute in Etappen vorgenommenen Änderungen und Umbauten in hohem Mass auch anderweitig am Gebäude realisiert worden: Wie dem Fassaden- und Grundrissplan vom Februar 1989 entnommen werden kann, wies der ehemalige Ökonomieteil noch bis ins Jahr 1989 äusserlich ablesbar einen landwirtschaftlichen Charakter auf (mit Scheunentor an der Südostfassade, einzig drei kleinen Stallfenstern auf der Nordwestfassade); zudem trat der Anbau noch beidseits nur mit einem Vollgeschoss in Erscheinung, wogegen das zweite Geschoss (soweit vorhanden) noch gänzlich und ohne Kniestock im Dachraum lag. Dazu kommt, dass der Nutzungszweck des ehemaligen Ökonomieteils weitgehend geändert wurde, auch wenn man davon ausgeht, dass dieser bereits vor 1972 dem Ferienhaus extensiv als Nebenraum gedient hat (als

Holzlager). Diese Nebennutzung wurde in Etappen ab 1989 und 2003 auch äusserlich ablesbar (neu mit Kniestock) auf zwei Vollgeschossen intensiviert und für reine Wohnzwecke zusätzlich befenstert. (...)

Auch die Erschliessung wird heute sehr wohl intensiver beansprucht, denn das Ferienheim für sozial benachteiligte Personen war früher kaum ganzjährig belegt, sondern wurde typischerweise nur saisonal genutzt. Jedenfalls kann davon ausgegangen werden, dass dessen Gäste (anders als die heutigen Bewohner) die steile Zufahrt (namentlich im Winter) - wenn überhaupt - nicht täglich mit dem PW befahren haben. Dass das auf 990m ü.M. gelegene Ferienheim mehr Schlafplätze aufwies als die heute dauerhaft bewohnten zwei Wohnungen, fällt daher kaum ins Gewicht. Der ehemalige Stall- und Scheunenteil wirkt heute mit seinen Fensterreihen trotz seines Leistenschirms als moderner Wohnanbau. Dass der im massgeblichen Zeitpunkt äusserlich noch als landwirtschaftlicher Anbau mit Satteldach, Scheunentor und Stallfenster in Erscheinung tretende ehemalige Ökonomieteil und der angestammte Wohnteil (mit Kreuzgiebel) nun zusätzlich mit einem freistehenden Carport mit modernem Flachdach ergänzt werden soll, sprengt nun vollends die Identität der angestammten Baute. Dass der angestammte Wohnteil immer schon als stattliches Gebäude und insofern nicht als herkömmliches Bauernhaus in Erscheinung trat, vermag daran nichts zu ändern. Denn dessen Gebäudevolumen bleibt uneingeschränkt erhalten; dazu kommt, dass der noch bis 1989 nur eingeschossig und äusserlich als bescheidener landwirtschaftlicher Scheunen- und Stallbau in Erscheinung tretende Anbau bereits in einen modernen, weit intensiver und neu mit einem Kniestock auf zwei Vollgeschossen nutzbaren Wohn(an)bau umgewandelt und zu einer eigenständigen Wohnung erweitert wurde. Käme nun neu noch ein freistehender Carport mit Flachdach hinzu, wäre die Wesensgleichheit der angestammten Baute mit ihrer ursprünglich bescheidenen Anbaute vollends nicht mehr gewahrt. Daran ändert nichts, dass der Carport nun nur noch auf zwei Seiten hin mit Wänden geschlossen werden soll. Weil spätestens mit dem freistehenden Carport die Grenze einer teilweisen Änderung der Baute und einer noch massvollen Erweiterung der Nutzflächen überschritten wird (Art. 42 Abs. 1 und 3 lit. b RPV), hätte die Vorinstanz dem Vorhaben die Bewilligung versagen müssen und muss dies nun auch für das erst im Beschwerdeverfahren modifizierte Vorhaben (mit zwei statt drei Seitenwänden) geschehen. Aus diesen Gründen ist die Beschwerde des Heimatschutzes gutzuheissen.

3.4 Bei diesem Ergebnis könnte an sich offen bleiben, ob das Vorhaben auch mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung zu vereinbaren wäre (Art. 24c Abs. 2 RPG). Nachdem das Vorhaben jedoch die Grenzen nach Art. 42 Abs. 1 und 3 lit. b RPV sprengt, ist dies an sich schon deshalb zu verneinen. Im Übrigen kann kein öffentliches Interesse daran bestehen, die Identität der appenzellischen Streusiedlung ausserhalb der Bauzonen mit übermässig zonenfremd erweiterten Haupt- und Nebenbauten zu beeinträchtigen oder gar mit solcherart freistehend errichteten Nebenbauten zu verdichten. (...) Dass neue freistehende Nebenbauten zum Erhalt der appenzellischen Streusiedlung erforderlich wären, lässt sich insbesondere aus dem vorliegenden Fall nicht ableiten: Das ohnehin schon grosse Ausgangsvolumen im angestammten Wohnteil (294 m² BGF Wohnen) und der auch dafür durchaus grosszügige Bestand an Nebenflächen im ehemaligen Ökonomieteil hätte es auch ohne zusätzliche Nebenbaute (Carport) erlaubt, ein zeitgemässes Wohnen mit einer Garagierung im ehemaligen Ökonomieteil zu verbinden. Dass anstelle der neuerdings zwei Wohnungen dann allenfalls nur eine Haupt- und eine kleinere Einliegerwohnung möglich gewesen wären, hätte den Erhalt der Baute als Teil der Streusiedlung keinesfalls in Frage gestellt. Wenn sich die Eigentümer unter Ausschöpfung des maximal zulässigen Erweiterungsmasses nun primär für zwei Wohnungen entschieden haben, so haben sie das selber zu vertreten, und es besteht nun nachträglich keineswegs ein öffentliches Interesse, ihnen zusätzlich noch einen Carport zu bewilligen. Sie können diesbezüglich nicht besser gestellt werden, als derjenige, der in der Bauzone (zu weit höheren Bodenpreisen) das dort zulässige Ausnutzungsmass ausgeschöpft hat und nun nachträglich für eine Mehrausnutzung auch keine Ausnahmegewilligung erhalten kann (vgl. BGE 107 Ia 214; A. Zaugg, Kommentar zum BauG-BE, 2. Aufl., N. 4/5 zu Art. 26/27). Der Grundsatz der Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet verlangt gerade ausserhalb der Bauzonen nach einer zurückhaltenden Ausnahmepraxis.

(Weil nach dem Gesagten fest stand, dass die Identität der angestammten Baute mit dem vorliegend einzig Gegenstand des Verfahrens bildenden Carport nicht mehr in den wesentlichen Zügen gewahrt wäre und deshalb die von der Vorinstanz gewährte Baubewilligung aufzuheben war, konnte auch offen bleiben, ob das in einer Landschaftsschutzzone mit Flachdach geplante Vorhaben den dort geltenden erhöhten Gestaltungsanforderungen genügt. Die Vorinstanz hatte zumindest übersehen, dass das Vorhaben nicht bloss den Anforderungen in Art. 112 BauG, sondern den erhöhten Anforderungen der Landschaftsschutzzone hätte genügen müssen (Art. 83 Abs. 2 und 3 BauG). Als Vergleichsmassstab für eine demnach noch herkömmliche Bauart hätte vorab der abgebrochene Ökonomieteil herangezogen werden müssen und nicht der bereits wesentlich geänderte Wiederaufbau. Da die Vorinstanz bei den vor Verwaltungsgericht bislang hängig gewesenen Autounterständen regelmässig ein Satteldach verlangt hatte, war auch durchaus fraglich, ob sie dem freistehenden Carport mit Flachdach nicht auch aus gestalterischen Gründen die Bewilligung hätte versagen müssen. Eine Verbesserung gestalterischer Art im Sinn von Art. 42 Abs. 1 Satz 2 RPV konnte das Gericht in diesem Vorhaben jedenfalls nicht erblicken, nachdem der Wohnteil ein Kreuzgiebeldach und der ehemalige Ökonomieteil seit jeher und [als Wiederaufbau] weiterhin ein Satteldach aufweist, und der umstrittene Carport ein Flachdach aufweisen sollte).

4. Zusammenfassend steht damit fest, dass die Beschwerde gutzuheissen ist. Dem modifizierten Carport mit nur zwei Seitenwänden ist die Bewilligung gestützt auf Art. 42 Abs. 1 und 3 lit. b RPV zu verweigern.

VGer 22.02.2006

2264

Handänderungssteuer. Tragweite der Steuerbefreiung nach Art. 237 Abs. 1 lit. e StG (Handänderung zufolge Erbgang).

Zwischen der Gemeinde und den Mitgliedern einer Erbengemeinschaft ist streitig, ob für das im Rahmen der Erbteilung innert zweier Jahre seit dem Tod des Erblassers an einen Miterben übertragene Grundstück eine Handänderungssteuer geschuldet ist, oder ob auch dieser Eigentumsübergang durch Art. 237 Abs. 1 lit. e StG als befreit zu gelten hat.

Aus den Erwägungen:

2. Mit dem neuen Steuergesetz (StG; bGS 621.11, in Kraft seit 1.1.2001) wurde das alte Gesetz über die Handänderungssteuer (HStG) aufgehoben, welches mit seinen lediglich vier Bestimmungen es noch weitgehend den Gemeinden überliess, die Ausgestaltung der Handänderungssteuer in einem allgemeinverbindlichen Erlass zu bestimmen. Mit dem neuen StG wurde das Recht der Handänderungssteuer erstmals vollständig ins Steuergesetz integriert und bis auf den Steuersatz (Art. 238 Abs. 1 StG) abschliessend kantonrechtlich geregelt. Gemäss Bericht und Antrag des Regierungsrates an den Kantonsrat zum StG-Entwurf (vom 23. Februar 1999, fortan erläuternder Bericht, S. 60 zu Art. 225 lit. b) wurde die zunächst nur teilweise vorgesehene Harmonisierung erst aufgrund des Vernehmlassungsergebnisses zu einer Gesamtharmonisierung ausgebaut. Mit dieser Harmonisierung wurden der Steuertatbestand (Art. 234), das Steuersubjekt (Art. 235), die Steuerbemessungsregeln (Art. 236), die Aufzählung der Steuerbefreiungstatbestände (Art. 237) sowie das Steuerpfandrecht (Art. 239) für alle Gemeinden einheitlich und abschliessend bestimmt. Für Handänderungen wie die vorliegende, welche nach dem 1. Januar 2001 vollzogen werden, ist die Handänderungssteuer ausschliesslich nach den neuen kantonalen Regeln zu erheben (Art. 284 StG). Auf diesen Zeitpunkt hin gelten sowohl die den kantonalen Normen inhaltlich