

1250

Abbruchverfügung. Unzulässiger Innenausbau eines landwirtschaftlichen Schopfes.

Im Mai 1992 zeigte ein Nachbar an, dass der hintere Teil des landwirtschaftlichen Schopfes von F. nun eine normale Zimmertür und einen Parkettboden aufweise. Die Wände seien getäfelt und isoliert, die Fenster mit Isolierverglasung versehen. Daraufhin verfügte die Baudirektion, für diese Nutzungsänderung sei entweder ein Baugesuch nachzureichen oder der Schopf wieder in den bewilligten Zustand zurückzuführen.

Den Rekurs von F. wies der Regierungsrat im Sinne der folgenden Erwägungen ab:

2. Es ist Sache der Behörden, den relevanten Sachverhalt von Amtes wegen festzustellen (Art. 6 Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVG; bGS 143.5). Dies verpflichtet etwa die Baudirektion, nicht nur die erklärte, sondern die tatsächlich mögliche Nutzung als Ausgangspunkt für die bau- und planungsrechtliche Beurteilung eines Vorhabens zu nehmen (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; RRB 56/88 E. 4 i.S. U.N.).

Der 1991 bewilligte Schopf liegt direkt an der Bauzonengrenze im Landwirtschaftsgebiet von R. Der Baudirektion ist darin zuzustimmen, dass eine Isolation des Schopfes weder für das Lagern von Brennholz und Geräten noch für die Bewirtschaftung von Wiesland und Wald notwendig ist. Die Isolation erlaubt aber die Beheizung des Raumes, was ganzjährig den längeren Aufenthalt von Personen zulässt. Sie schafft damit die baulichen Voraussetzungen für die Nutzung des Schopfes als Wohnraum. Ob dies zulässig ist, kann geprüft werden, ohne dass dafür noch ein separates Baugesuch zu verlangen wäre.

3. Zur landwirtschaftlichen Nutzung einer Hektare Land braucht es keine dauerhafte Anwesenheit von Personen und deshalb auch keinen Wohnraum (vgl. *Peter M. Keller*, Neubauten in der Landwirtschaftszone, Diss. Bern, Grösch 1987, S. 78). Eine solche Nutzung des Schopfes ist deshalb im Landwirtschaftsgebiet als zonenfremd einzu-

stufen. Sie könnte damit nur bewilligt werden, wenn sie standortgebunden wäre (vgl. Art. 24 Abs. 1 Bundesgesetz über die Raumplanung, RPG; SR 700), was nicht zutrifft.

4. Kann eine Baute, die ohne Bewilligung teilweise oder vollständig ausgeführt worden ist, auch nachträglich nicht bewilligt werden, so ist sie grundsätzlich wieder zu beseitigen (*Urs Beeler*, Die widerrechtliche Baute, 2. Auflage, Zürich 1987, S. 75 mit Verweisen), es sei denn, der Grundsatz der Verhältnismässigkeit oder der Vertrauensschutz ständen einem Abbruch entgegen. Das Prinzip der Angemessenheit von behördlichen Anordnungen verlangt, dass ein Abbruch eines Gebäudes dann "zu unterbleiben habe, wenn die Abweichung gegenüber dem Bewilligten oder dem Gesetz minim oder ohne Bedeutung für das allgemeine Interesse sei" (*Beeler* S. 76; AR GVP 1988, 1133).

Im vorliegenden Fall besteht kein Vertrauen auf eine Bewilligung des Innenausbaus. Fraglich ist nur, ob die von der Baudirektion beanstandeten vier Punkte nicht so geringfügig sind, dass ein Abbruch als unangemessen zu beurteilen wäre. Wie bereits erwähnt, verändert die Isolation des Raumes dessen Nutzungsmöglichkeit grundlegend und in unzulässiger Art und Weise. Es besteht ein wesentliches öffentliches Interesse, die unmittelbar neben dem Schopf verlaufende Bauzonengrenze nicht faktisch zu verwischen. Eine Nutzung des Schopfes als Nebengebäude zu einer Wohnnutzung ist deshalb konsequent zu verhindern, sei es als Aufenthaltsraum, als Garage oder Abstellraum (vgl. AR GVP 1990, 1200 "Parkplatz"; RRB 443/91 "Gartenhaus", RRB vom 9. Februar 1993 i.S. W.K. "Garage und Gartensitzplatz").

Die Entfernung der Isolation ist nicht nur tauglich, sondern auch angemessen, um den baulichen Zustand des Schopfes auf die bewilligte Nutzung zurückzuführen. Es reicht dabei aus, wenn die Isolation der Wände und die Täferung entfernt werden; der Holzbelag des Bodens verändert den Raum nicht wesentlich, und ein Ersatz der isolierverglasten Fenster durch einfachere erscheint unverhältnismässig.

RRB 2.3.1993

(Die gegen diesen Entscheid erhobene Verwaltungsgerichtsbeschwerde ist vom Bundesgericht am 30. September 1993 abgewiesen worden, soweit darauf einzutreten war.)