

Entscheid sind daher überholt. Ferner wird zu klären sein, ob für die geplante Gartenwirtschaft eine Bestandesgarantie gemäss Art. 4 EG zum RPG (bGS 721.1) besteht; denn wie sich aus den Akten ergibt, wurde bereits von den früheren Besitzern eine Gartenwirtschaft geführt. Sollte die Gartenwirtschaft nicht unter die Bestandesgarantie fallen, so ist ihre Zulässigkeit unter dem Aspekt der Erweiterung der bestehenden Restaurationsnutzung zu prüfen.

RRB vom 14.3.2000

1351

Bauen ausserhalb Bauzone. Voraussetzungen der Erneuerung eines zonenfremden Gebäudes.

2. Die Erstellung, Erweiterung oder Änderung bestehender zonenfremder Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen ist nach Massgabe von Art. 24 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) zulässig. Die dort geforderten Voraussetzung für Neu-, Um- und Anbauten sind je nach der Bedeutung des Vorhabens unterschiedlich streng: Blosser Erneuerungen, teilweise Änderungen und der Wiederaufbau zonenfremder Bauten und Anlagen sind zulässig - sofern und soweit es das kantonale Recht überhaupt erlaubt (BGE 112 Ib 94) -, wenn dies mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vereinbar ist (Art. 24 Abs. 2 RPG; Art. 80 Abs. 2 und 3 EG zum RPG; Art. 27 - 34 Verordnung über Bewilligungspflicht und -verfahren sowie über das Bauen ausserhalb der Bauzonen, BauV, bGS 721.11). Der Neubau und neubauähnliche Umbauten dürfen dagegen nur bewilligt werden, wenn der Zweck der Anlage einen Standort ausserhalb der Bauzone erfordert und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Nachdem der Rekurrent ausdrücklich keinen Abbruch/Wiederaufbau ins Auge fasst und, wie die nachfolgenden Erwägungen zeigen werden, ein solches Vorhaben auch nicht zulässig ist, stellt sich im Rahmen von Art. 24 RPG bzw. Art. 80 EG zum RPG die Frage, ob das Vorhaben als "Erneuerung" oder als "teilweise Änderung" gelten kann.

a) Die Erneuerung deckt nach allgemeiner Anschauung nur Vorhaben ab, die ein Bauwerk in seinem hergebrachten Bestand, mithin den baurechtlichen Status quo schützen, ohne es über seine normale Lebensdauer hinaus zu erhalten und ohne das Bauvolumen zu vergrössern. Entscheidend ist immer, dass die geplanten Massnahmen das Gebäude vor dem vorzeitigen Verfall oder - gemessen am heutigen Wohnstandard - dem Eintritt der Unbenutzbarkeit vor Ablauf der Lebensdauer seiner Substanz schützen. In diesem engen Rahmen geniesst die Erneuerung bestehender Bauwerke schon den Schutz der Eigentumsgarantie bzw. der daraus abgeleiteten Besitzstandsgarantie. Art. 28 BauV hält dementsprechend fest, dass nur bauliche Vorhaben erfasst werden, welche Bauten und Anlagen instandhalten, instandstellen oder an die Erfordernisse der Zeit angleichen, ohne dass Umfang, Erscheinung und Bestimmung des Werks verändert werden.

Erlaubt sind mithin Unterhalts- und Renovationsarbeiten unter Beibehaltung der Grundstruktur eines Gebäudes, insbesondere durch Auffrischen oder Ersetzen der abgenutzten, schadhaften oder gealterten Bauteile unter gleichzeitiger Anpassung an neuzeitliche Komfortansprüche. Im einzelnen fallen darunter die Sanierung der Grundmauern und Bodenbeläge, die Behebung von Schäden an Türen und Fenstern, die Reparatur bzw. Neueindeckung des Daches sowie die Renovation der Fassade einschliesslich der Erneuerung des Farbstrichs; bei Wohnhäusern können überdies auch die Verbesserung der Isolation und der Einbau von WC, Dusche, Bad, Küchenkombination oder Zentralheizung als Erneuerung gelten (*T. Müller*, Die erleichterte Ausnahmegewilligung, Zürich 1991, S. 111 f.).

Demgegenüber liegt keine Massnahme zur Erhaltung eines Bauwerks vor, wenn Räume versetzt, Wände herausgebrochen oder neu eingezogen werden oder die Zweckbestimmung bisheriger Räume geändert wird (ZBI 84/1983, S. 459). Genausowenig kann von Erneuerungsarbeiten die Rede sein, wenn eine Baute über die allgemeine Entwicklung der Ansprüche hinaus in einen qualitativ höheren Rang gehoben wird (EJPD/BRP, Erläuterungen zum Bundesgesetz über die Raumplanung, Bern 1981, S. 275), indem beispielsweise aus einer einfachen Behausung eine Villa entsteht. In all diesen Fällen wird der Rahmen der Erneuerung gesprengt. Es handelt sich um Änderungen, für die sich erst noch weisen muss, ob sie als "teilweise Änderung" im

Sinne von Art. 24 Abs. 2 RPG und Art. 80 Abs. 2 EG zum RPG sowie Art. 30 ff. BauV gelten können.

b) Neben den das übliche Mass übersteigenden "Erneuerungen" fallen unter den Ausdruck der Änderung auch bauliche Änderungen - innen wie aussen - sowie (reine) Zweckänderungen (BGE 118 Ib 499, 115 Ib 482, 113 Ib 305 f.). Als „teilweise“ bezeichnet das Bundesgericht eine Änderung, wenn Umfang, äussere Erscheinung und die Bestimmung des Bauwerks in den wesentlichen Zügen gewahrt bleiben und von ihr keine wesentlichen neuen Auswirkungen auf Nutzungsordnung, Erschliessung oder Umwelt ausgehen: Die Änderung darf die „Identität“ des Bauwerks im Sinne seiner Wesensgleichheit nicht in Frage stellen (BGE 118 Ib 499). Diese Rechtsprechung des Bundesgerichts wurde ins kantonale Recht übernommen (Art. 30 BauV).

Abzugrenzen ist die teilweise Änderung vom Abbruch und anschliessenden Wiederaufbau. Dies ist im vorliegenden Fall um so mehr zu beachten, als das fragliche Gebäude unbestrittenermassen in den letzten fünf Jahren weder genutzt noch ordentlich unterhalten wurde, womit ein Abbruch/Wiederaufbau von vornherein ausscheidet, da die Grundvoraussetzungen für einen Abbruch/Wiederaufbau nach Art. 80 Abs. 3 EG zum RPG die Nutzung und der ordentliche Unterhalt wenigstens bis fünf Jahre vor dem Abbruch oder der Zerstörung sind.

Ein Abbruch/Wiederaufbau liegt nicht nur dann vor, wenn ein Gebäude ganz abgerissen oder vollständig zerstört und hernach neu erstellt wird. Von einem Abbruch und Wiederaufbau ist auch dann auszugehen, wenn einzelne Teile, denen im Verhältnis zum ganzen Gebäude eine nur untergeordnete Bedeutung zukommen, bestehen bleiben und zu Bestandteilen des neuen Gebäudes gemacht werden. Entscheidend für die Abgrenzung ist folglich, in welchem Verhältnis die alten Teile zu den neuen stehen.

c) In allen Fällen setzt die Anwendung von Art. 24 Abs. 2 RPG indessen voraus, dass es sich um Gebäude handelt, bei denen die Lebensdauer noch nicht abgelaufen ist. Zerfallene, unbrauchbare und abbruchreife Bauwerke geniessen den mit dieser Bestimmung verfolgten Zweck des Besitzstandes nicht; dieser bezieht sich denn auch nur auf die Erhaltung von Investitionen (Urteil Bundesgericht vom 29. März 1995 betreffend Gemeinde Nürensdorf).

Entscheid der Baudirektion vom 11.5.1999