

Obergericht Appenzell Ausserrhoden

4. Abteilung

Urteil vom 29. August 2019

Mitwirkende	Obergerichtsvizepräsident W. Kobler Oberrichterinnen D. Cadosch Autolitano, M. Gasser Aebischer Oberrichter E. Graf, Dr. P. Louis Obergerichtsschreiber J. Kürsteiner
Verfahren Nr.	O4V 18 26
Sitzungsort	Trogen
Beschwerdeführer	A. _____, vertreten durch: RA AA. _____
Vorinstanz	Departement Bau und Volkswirtschaft, Kasernenstrasse 17a, 9102 Herisau
Vorvorinstanz	Amt für Raum und Wald, Kasernenstrasse 17A, 9102 Herisau
Vorvorinstanz	Baukommission Baukommission B. _____
Gegenstand	Umbau und Umnutzung Wohnhaus Parz. Nr. 0001 B. _____ Beschwerde gegen den Rekursentscheid des Departementes Bau und Volkswirtschaft vom 6. August 2018

Rechtsbegehren

a) des Beschwerdeführers:

1. Der Rekursentscheid des Departementes Bau und Volkswirtschaft vom 6. August 2018 betreffend Rekurs von A. _____ gegen den Nichteintretensentscheid des Amtes für Raum und Wald vom 12. Dezember 2017 und den Nichteintretensentscheid der Baukommission Baukommission B. _____ vom 10. Januar 2018 betreffend Umbau und Umnutzung Wohnhaus, Parz. Nr. 0001, sei aufzuheben und es sei die Angelegenheit an die Erstinstanzen zur Prüfung des durch den Rekurrenten eingereichten Baugesuchs zurückzuweisen.
2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

b) der Vorinstanz:

Die Beschwerde sei abzuweisen.

Sachverhalt

- A. Mit Baugesuch vom 6. Dezember 2011 ersuchte A. _____ hinsichtlich der Parzelle Nr. 0001 in B. _____ um Bewilligung für die Errichtung einer Zufahrt, eines Garagenneubaus sowie für den Umbau des Ferienhauses Assekuranz-Nr. 0002 in ein Wohnhaus (act. 16.1/11). Das Gebäude wurde ursprünglich im Jahr 1969 errichtet (act. 16.3/12.10) und steht heute in der Landwirtschaftszone, wobei es sich nicht um eine Schutzzone handelt.
- B. Mit Entscheid vom 31. Januar 2012 bewilligte das Planungsamt (fortan PA, heute: Amt für Raum und Wald, fortan ARW) unter der Bauprojekt-Nummer 0003 den Umbau des Ferienhauses in ein Wohnhaus (act. 16.1/5). Am 20. Februar 2012 wurde eine Rodungsbewilligung des Oberforstamtes für die Erstellung der Zufahrtsstrasse erteilt (act. 16.1/6). Am 29. Februar 2012 genehmigte sodann die Baubewilligungskommission der Gemeinde B. _____ den Umbau des Ferienhauses in ein Wohnhaus (act. 16.1/1).
- C. Anlässlich der Baukontrolle vom 10. Januar 2013 stellte die Baubewilligungskommission der Gemeinde B. _____ (fortan BBK) fest, dass diverse bauliche Änderungen vorgenom-

men worden waren, die nicht dem zuvor bewilligten Projekt entsprachen. Die BBK verfügt deshalb noch am selbigen Tag einen Baustopp (act. 16.2/13).

- D. Mit Schreiben vom 18. Januar 2013 (act. 16.2/14, und inklusive den dazugehörigen, angepassten Plänen vom 5. März 2013, vgl. act. 16.2/15-27, 73-74) nahm A. _____ dazu Stellung, wie er die in der Verfügung vom 10. Januar 2013 bemängelten Gebäudeteile baurechtskonform anzupassen gedenke. Diese neuen Pläne wurden vom Planungsamt fortan unter der Bauprojekt-Nummer 0004 erfasst.
- E. Am 4. April 2013 nahm das Oberforstamt zu den angepassten Plänen Stellung. Die Gebäudeverlängerung gegen die waldzugewandte Seite und die damit einhergehende Verringerung des ursprünglich bewilligten Waldabstandes des Wohnhauses zum temporären Rodungsareal und zur geplanten Ersatzaufforstung von drei auf ca. einen Meter wurde als Verletzung des öffentlichen Interesses an der Walderhaltung gewertet (act. 16.2/6).
- F. Im Entscheid vom 29. April 2013 kam das Planungsamt unter Berufung auf die erweiterte Bestandesgarantie (Art. 24c des Bundesgesetzes über die Raumplanung [RPG, SR 700] in Verbindung mit Art. 41 der Raumplanungsverordnung [RPV, SR 700.1]) zum Schluss, dass wegen den in den aktuellsten Plänen dargelegten Erweiterungen eine Bewilligung nicht erteilt werden könne. Zudem sei der vormals rechtmässig bewilligte Zustand weder herzustellen, was hauptsächlich eine Verkürzung der Süd- und Nordfassade um 2.12 Meter gegenüber dem Wald und eine Reduktion der Flächen auf das gesetzlich zulässige Höchstmass bedingen würde. Für die Ausarbeitung eines bewilligungsfähigen Baugesuchs und die Rückbaumassnahmen wurde eine Frist von einem Jahr ab Rechtskraft des Entscheides gesetzt (act. 16.2/5 S. 5). Am 7. Mai 2013 nahm auf Stufe Gemeinde die BBK zum jüngsten Projektänderungsgesuch Stellung und entschied, dass der Baustopp vom 10. Januar 2013 bis zum Vorliegen eines bewilligten Rückbauprojekts bestehen bleibe (act. 16.2/3).
- G. Im Anschluss daran liess A. _____ mit Eingabe vom 28. Mai 2013 gegen diesen Entscheid Rekurs beim damaligen Departement Bau und Umwelt (fortan DBU) erheben und beantragen, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben und die nachträgliche Baubewilligung sei zu erteilen (vgl. act. 22 S. 5 im Verfahren 04V 14 6). Mit Entscheid vom 12. Februar 2014 hiess das DBU den Rekurs hinsichtlich der Aussenisolation und des Waldabstandes teilweise gut und wies diesen im Übrigen vollumfänglich ab. Insbesondere seien Süd- und Nordfassade um 1.92 Meter gegenüber dem Wald zu verkürzen und die Flächen seien auf das gesetzliche Höchstmass zu reduzieren, wobei die Fläche der Aussenisolation nur halb anrechenbar sei (act. 2/1 S. 8 im Verfahren 04V 14 6).

- H. Gegen diesen Rekursentscheid erhob A. _____ am 17. März 2014 Beschwerde beim Obergericht (act. 1 im Verfahren 04V 14 6). Nach einem Augenschein am 27. Mai 2015 (act. 19 und 20 im Verfahren 04V 14 6) wies das Gericht auf eine mögliche *reformatio in peius* hin (act. 22 im Verfahren 04V 14 6), woraufhin die Beschwerde zurückgezogen und das Verfahren am 10. November 2015 abgeschlossen wurde (act. 27 im Verfahren 04V 14 6). Hierdurch wurde auch der Rekursentscheid vom 12. Februar 2014 und damit einhergehend die Abweisung der unter der Projektnummer 0004 angepassten Pläne vom 5. März 2013 rechtskräftig.
- I. Das ARW forderte A. _____ am 2. Mai 2017 zur Einreichung der Korrekturpläne gemäss Rekursentscheid vom 12. Februar 2014 auf, woraufhin dieser am 28. Juli 2017 dem ARW ein neues Baugesuch zusandte (act. 16.3/12.1). Nach der vom ARW verlangten Überarbeitung reichte A. _____ am 17. November 2017 ein korrigiertes Baugesuch ein (act. 16.3/12.12; wobei die Erstellung des Gesuch selbst auf den 24. November 2017 datiert ist, vgl. act. 16.3/12.13, S. 4). Da die beigelegten Unterlagen nicht dem Rekursentscheid entsprachen, fällte das ARW daraufhin am 12. Dezember 2017 einen Nichteintretensentscheid (act. 16.3/12.27). Auch die BBK verfügte am 10. Januar 2018 Nichteintreten (act. 16.3/12.28).
- J. Hiergegen erhob A. _____ am 26. Januar 2018 Rekurs beim DBU (act. 16.3/1). Mit Entscheidung vom 6. August 2018 wurde der Rekurs abgewiesen (act. 16.3/12).
- K. Gegen diesen Abweisungsentscheid richtet sich die am Obergericht eingereichte Beschwerde vom 7. September 2018 (act. 1). Eine in diesem Verfahrensabschnitt beantragte Sistierung wurde formell abgewiesen (act. 13). Auf eine Stellungnahme durch das Departement Bau und Volkswirtschaft (act. 15) folgten eine Replik (act. 21) sowie eine Duplik (act. 24).

Erwägungen

1. Formelles

- 1.1. Die von Amtes wegen vorzunehmende Prüfung der prozessualen Voraussetzungen ergibt, dass das Obergericht nach Art. 54 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungspflege (VRPG, bGS 143.1) zur Behandlung der Beschwerde gegen den Rekursentscheid der Vorinstanz zuständig ist. Der Beschwerdeführer ist als Adressat des ange-

fochtenen Entscheides und Beteiligter am vorinstanzlichen Verfahren formell beschwert. Da auch die übrigen Form- und Fristenfordernisse erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

- 1.2. Der Beschwerdeführer beantragt zur Abklärung des Sachverhalts die Durchführung eines Augenscheins (act. 1, S. 3). Der Entscheid, ob ein solcher angeordnet wird, steht im pflichtgemässen Ermessen der mit der Sache befassten Behörde (CAVELTI/ VÖGELI, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St. Gallen, 2. Aufl. 2003, Rz. 966). Ein Augenschein ist nur dann geboten, wenn die tatsächlichen Verhältnisse unklar sind und anzunehmen ist, die Parteien vermöchten durch ihre Darlegungen an Ort und Stelle Wesentliches zur Erhellung der sachlichen Grundlage des Rechtsstreits beizutragen (vgl. den Entscheid des Verwaltungsgerichts St. Gallen B 2014/202 vom 19. Juli 2016 E. 3.1). Eine Pflicht zur Durchführung eines Augenscheins besteht zudem nur dann, wenn die tatsächlichen Verhältnisse auf andere Weise nicht ermittelt werden können (Urteil des Bundesgerichts 1C_192/2010 vom 8. November 2010 E. 3). Der Verzicht auf die Durchführung eines Augenscheins ist zulässig, wenn die Akten eine hinreichende Entscheidungsgrundlage darstellen (KASPAR PLÜSS, in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum VRG, 3. Aufl. 2014, N. 79 zu § 7 VRG) oder die Beantwortung einer reinen Rechtsfrage im Zentrum steht.

Im vorliegenden Fall legt der Beschwerdeführer nicht dar, welchen konkreten Sachverhalt er mit einem Augenschein nachweisen will und weshalb (vgl. act. 1, S. 3). In casu steht die Beantwortung von Fragen im Mittelpunkt, deren relevante Aspekte sich bereits aufgrund der Verfahrensakten und der massgeblichen Baupläne beurteilen lassen, was nachstehend noch im Detail darzulegen ist. Insbesondere ist nicht erkennbar, dass der Sachverhalt hinsichtlich der Gebäudelänge, wie diese vor dem Beginn der Umbauarbeiten 2012/13 vorlag (vgl. Erwägung 2.3), durch einen aktuellen Augenschein am Objekt noch abgeklärt werden könnte. Auf die Durchführung des beantragten Augenscheins ist folglich zu verzichten.

2. Materielles

2.1. Identität der Bauprojekte

- 2.1.1. Der Beschwerdeführer stellt sich auf den Standpunkt, der Nichteintretensentscheid der Vorinstanz sei deshalb unzulässig, weil ohne eine detaillierte Prüfung des aktuellen Baugesuchs vom 17. November 2017 nicht gesagt werden könne, das genannte Baugesuch widerspreche den Vorgaben des rechtskräftigen Rekursentscheids vom 12. Februar 2014.

Aus dem am 18. Oktober 2018 eingereichten Wiedererwägungsgesuch ergäben sich zudem neue Informationen und Hinweise im Sinne einer korrigierten Bestandsaufnahme. Insofern wären die Erstinstanzen verpflichtet gewesen, auf das Baugesuch einzutreten und dieses entsprechend auf seine Vereinbarkeit mit dem Rekursentscheid vom 12. Februar 2014 in Verbindung mit dem Wiedererwägungsgesuch vom 18. Oktober 2018 zu überprüfen (act. 1, S. 7).

2.1.2. Die Vorinstanz bringt hierzu vor, zwar könnten Rechtsmittelentscheide durch die Verwaltungsbehörden nicht in Wiedererwägung gezogen werden, was jedoch nicht ausschliesse, dass die erstinstanzliche Behörde auf ein Wiedererwägungsgesuch hin neu entscheide, obwohl in der gleichen Sache bereits ein rechtskräftiger Rechtsmittelentscheid vorliege (act. 15, S. 2). Die Amtsstellen des Departements für Bau und Volkswirtschaft würden auf Wiedererwägungsgesuche regelmässig eintreten, wenn sich die Umstände seit dem ersten Entscheid wesentlich geändert hätten oder wenn der Gesuchsteller erhebliche Tatsachen oder Beweismittel namhaft machen könne, die im früheren Verfahren nicht bekannt gewesen seien oder die schon damals geltend zu machen für sie unmöglich gewesen seien oder keine Veranlassung bestanden habe. Den am 28. Juli 2017 und 17. November 2018 eingereichten Baugesuchsunterlagen seien jedoch keine Hinweise zu entnehmen, wonach diese ein Wiedererwägungsgesuch darstellen könnten (act. 15, S. 2).

2.1.3. Bei einem Wiedererwägungsgesuch kann die verfügende Behörde auf eine formell rechtskräftige, ursprünglich fehlerfreie Verfügung zurückkommen und eine an die veränderte Sach- oder Rechtslage angepasste, neue Verfügung erlassen. Die Verwaltungsbehörden können jedoch Verfügungen, über welche Rechtsmittelentscheide ergangen sind, prinzipiell nicht in Wiedererwägung ziehen, da diese in materielle Rechtskraft erwachsen (Urteil des Bundesverwaltungsgerichts A-6381/2009 vom 16. März 2010 E. 3.2. f.). Vorbehalten bleibt die Änderung der Verfügung durch Revision. Ausnahmen vom vorstehenden Grundsatz können in Fällen bestehen, in denen ein Dauersachverhalt in Frage steht und sich die tatsächlichen Verhältnisse oder die materielle Rechtslage seit Erlass des rechtskräftigen Urteils wesentlich verändert haben (Urteil des Bundesverwaltungsgerichts A-8636/2007 vom 23. Juni 2008 E. 4.1 mit Hinweisen). Einem gegenüber dem rechtskräftigen Bauabschlag für das Bauprojekt Nr. 0004 identischen und unwesentlich geänderten Bauprojekt steht generell die Rechtskraft des Bauabschlags entgegen. Ein abgewiesenes Baugesuch kann zwar ohne Weiteres erneuert werden. Doch braucht sich die Behörde nur bei Vorliegen von Revisionsgründen oder bei entscheidend veränderter Sach- oder Rechtslagen mit demselben Gesuch ein zweites Mal zu befassen (FRITZSCHE/BÖSCH/WIPF/KUNZ, Zürcher Planungs- und Baurecht, Band 1, 6. Aufl. 2019, S. 371).

2.1.4. Nach der dargelegten Ausgangslage muss nachfolgend geprüft werden, ob sich die Verhältnisse seit dem Bauabschlag mit hinreichender Bedeutung verändert haben. Insofern ist neben der Frage, ob sich die Rahmenbedingungen geändert haben (vgl. nachfolgend die Abschnitte „Rodungsgesuch“ und „Hauslänge“) zunächst zu klären, ob das Bauprojekt Nr. 0004 und das im Jahr 2017 vom Beschwerdeführer eingereichte Bauprojekt identisch sind oder nicht.

2.1.5. Ein Vergleich der Pläne des Projekts Nr. 0004 (act. 16.2/73 und 74) mit den Plänen des jüngeren Projekts aus dem Jahr 2017 (act. 16.3/11.6 und 11.7 = act. 16.3/11.21 und 11.22) ergibt hinsichtlich der Aussenmasse folgendes Bild:

	Projekt-Nr. 0003	Bauprojekt 2017
Gebäude-Länge	13.48 Meter	13.58 Meter
Gebäude-Breite	7.75 Meter	7.70 Meter
Gebäude-Höhe	9.60 Meter	9.67 Meter

Die Fassaden sind insofern identisch, als dass Fenster und Türen in gleicher Zahl und in etwa am gleichen Ort angeordnet sind, was auch auf die Dachfenster zutrifft. Hinsichtlich der Raumaufteilung ist diese im Obergeschoss weitestgehend unverändert geblieben (die Abstellkammer im Bad wurde zur Dusche und ein Raum wird in den Plänen 2017 als „Estrich“ bezeichnet). Das Erd- sowie das Untergeschoss weisen an sich dieselbe Raumaufteilung auf, wobei der Raum „WC/Dusche“ in der Projektierung Nr. 0004 in der Gebäudeplanung 2017 als „Garderobe“ bezeichnet wird. Darüber hinaus ist das Vordach auf der Südseite etwas weiter vorgezogen und der Balkon ist 2017 flächenmässig noch um rund 4 Quadratmeter erweitert worden. Dieser Vergleich zeigt, dass die beiden Bauten im Wesentlichen identisch sind. Auf ein gleiches oder im Wesentlichen gleiches Projekt muss nicht eingetreten werden, unter Vorbehalt der Rahmenbedingungen, die es nachfolgend zu prüfen gilt.

2.2. Rodungsgesuch

2.2.1. Der Beschwerdeführer brachte vorinstanzlich vor, das ARW habe im angefochtenen Nichteintretensentscheid festgehalten, den Baugesuchsunterlagen liege kein vollständiges Rodungsgesuch bei, weshalb ein allfälliges Rodungsbegehren nicht abschliessend beurteilt werden könne. Dabei werde nach Ansicht des Beschwerdeführers jedoch Art. 49 BauV verkannt, wonach dem Baugesuchsteller bei Mängeln im Baugesuch eine Frist anzusetzen sei, innerhalb derer die Mängel zu beheben seien (act. 16.3/1, S. 6). Zudem sei der Waldabstand nur für den Fall bestimmt worden, dass sich die Waldgrenze nicht verändere (act. 1, S. 6). Wäre das mit dem Baugesuch vom 17. November 2017 eingereichte

Rodungsgesuch bewilligt worden, wäre die gegen den Wald gerichtete Gebäudefläche nicht um 1.92 Meter zu verkürzen, da der Waldabstand diesfalls als eingehalten gelten müsste (act. 1, S. 6). Schliesslich sei die Unzulässigkeit des Rodungsgesuchs vom 17. November 2017 noch nicht verbindlich entschieden worden (act. 1, S. 6 f.).

2.2.2. Das ARW hält dagegen fest, im Rekursentscheid vom 12. Februar 2014 sei angeordnet worden, die Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung vom Rodungsverbot seien nicht erfüllt (act. 16.3/5, S. 2). Deshalb sei bereits damals entschieden worden, die Süd- und Nordfassade des Wohnhauses seien für die Wiederherstellung des rechtmässig bewilligten Zustandes um 1.92 Metern gegenüber dem Wald zu verkürzen. Die im Plan vom 26. Juli 2017 vorgeschlagene und mit dem Baugesuch vom 24. November 2017 eingereichte Rodungsdarstellung mit einer maximalen Tiefe von 12 Metern (vgl. act. 2.2) werde weiterhin nicht zu einer Verbesserung des widerrechtlich herbeigeführten Zustandes, sondern zu weiteren negativen Beeinträchtigung des benachbarten Waldareals und zu einer wesentlichen Verschärfung der rechtswidrigen Situation führen. Im Nichteintretensentscheid sei deshalb darauf hingewiesen worden, dass ein allfälliges Rodungsgesuch aufgrund fehlender Interessen nicht bewilligungsfähig sei (act. 16.3/5, S. 2).

2.2.3. Bei Rodungsbegehren im Zuständigkeitsbereich des Kantons entscheidet auf Antrag des Amtes für Raum und Wald das Departement für Bau und Volkswirtschaft über das Rodungsgesuch (Art. 5 Abs. 1 der Verordnung zum kantonalen Waldgesetz, bGS 931.11). Ein verbindlicher Entscheid über die Rodung und Wiederaufforstung von der zuständigen Stelle ist nach den vorliegenden Akten bisher nicht ergangen.

Zur Klärung der Frage, ob die Vorinstanz den angefochtenen Nichteintretensentscheid zu Recht erlassen hat, ist dieser Umstand jedoch unerheblich: Wenn die vom Beschwerdeführer vorgeschlagene Rodung (und Wiederaufforstung) realisiert werden könnte, würde sich beim Rückbau mit Blick auf den *Waldabstand* eine neue Situation ergeben. Hingegen wäre damit das Problem der *Gebäudefläche*, die zu reduzieren ist (vgl. Dispositiv-Ziffer 3 des Rekursentscheides des DBU vom 12. Februar 2014 sowie Dispositiv-Ziffer 2.2 des Entscheides des PA vom 29. April 2013), noch nicht gelöst. In dem im Jahr 2017 eingereichten Projekt ist der Beschwerdeführer auf diese Frage überhaupt nicht eingegangen. Erst wenn der Beschwerdeführer die Fläche reduziert, ist massgebend, wo er reduziert. Und erst in diesem Zusammenhang bekommt der Waldabstand eine Bedeutung. Im aufgelegten Projekt ist es nicht ohne Weiters möglich, die Gebäudefläche zu reduzieren. Eine einfache Korrektur genügt dazu nicht. Hier ist daran zu erinnern, dass erstens eine Fläche von mindestens 40 m² zu reduzieren ist (vgl. den Entscheid des PA vom 29. April 2013, S. 3, wonach die Bruttogeschossfläche „Wohnen“ um 53.5 m² und die Brutto-

Nebenflächen um 71 m² überschritten werden. Davon ist die halbe Aussenisolation von 11.46 m² gemäss dem Rekursentscheid des DBU vom 12. Februar 2014, S. 5 oben, in Abzug zu bringen) und zweitens geht es nicht um ein erst noch zu realisierendes Neubauprojekt, sondern das Projekt ist im Rohbau bereits fertig erstellt (vgl. die Fotodokumentation gemäss act. 20 in O4V 14 6). Eine erhebliche Reduktion der Gebäudefläche führt zu massgeblichen Änderungen am bestehenden Haus. Mit einer blossen Korrektur-eingabe (im Sinne der vom Beschwerdeführer angerufenen Mängelbehebung nach Art. 49 BauV) hätte kein bewilligungsfähiges Projekt geschaffen werden können (vgl. zum Umgang mit Fehlern in Baugesuchen: ANDREAS BAUMANN, Das Baubewilligungsverfahren nach aargauischem Recht, 2007, S. 80). Auch aus Art. 41 Abs. 2 BauV folgt, dass für erhebliche Abweichungen (vgl. dazu etwa MISCHA BERNER, Die Baubewilligung und das Baubewilligungsverfahren, 2009, S. 155 f, und GEBHARDT/MEYER/NERTZ/PIOLINO, Die Baubewilligung im Kanton Basel-Stadt, 2014, S. 137 f) ein neues Baugesuch einzureichen ist. Es liegt deshalb kein Verstoss gegen das Koordinationsprinzip gemäss Art. 25a RPG vor, wenn die Vorinstanzen über das bei ihnen eingereichte Projekt bereits vor dem Entscheid über die Rodung abschliessend entschieden haben.

2.3. Gebäudelänge

2.3.1. Zum Thema „Gebäudelänge“ bringt der Beschwerdeführer vor, im Rekursentscheid vom 12. Februar 2014 werde ausdrücklich festgehalten, dass sich die zulässige Erweiterungsfläche allenfalls nochmals erhöhe, wenn der Beschwerdeführer den Nachweis zu erbringen könne, dass die *ursprüngliche* Gebäudelänge – d.h. die Gebäudelänge vor dem Beginn der Umbauarbeiten 2012/13 (vgl. act. 16.2/75, S. 2 f.) – tatsächlich 11.36 Meter betragen habe. Diesem Umstand habe die Erst- sowie die Vorinstanz keine Bedeutung zugemessen; insbesondere hätten sie nicht geprüft, ob dem Beschwerdeführer der Nachweis gelinge, dass die Gebäudelänge 11.36 Meter betragen habe. Die Bruttogeschoss- und Bruttonebenfläche seien neu zu berechnen, wenn der Beschwerdeführer diesen Nachweis erbringen könne (act. 1, S. 6). Ohne eine detaillierte Prüfung des Baugesuchs vom 17. November 2017 könne nicht gesagt werden, das genannte Baugesuch widerspreche den Vorgaben des rechtskräftigen Rekursentscheids vom 12. Februar 2014 (act. 1, S. 7). In der Replik vom 12. Februar 2019 wird sodann festgehalten, der Beschwerdeführer habe nie behauptet, es sei Aufgabe der Vorinstanz oder der Gemeinde B. _____, die Bestandsaufnahme hinsichtlich der anrechenbaren Bruttogeschoss- und Bruttonebenfläche auszufertigen. Vielmehr habe der Beschwerdeführer mehrfach dargelegt, dass dem Rekursentscheid vom 12. Februar 2014 eine falsche Bestandsaufnahme hinsichtlich der anrechenbaren Bruttogeschoss- und Bruttonebenfläche zugrunde liege. Zudem habe er die

korrekte Bestandsaufnahme zusammen mit den üblichen Baugesuchsunterlagen bei der Gemeinde B. _____ sowie bei der Vorinstanz eingereicht (act. 21, S. 3 f.).

2.3.2. Dem Beschwerdeführer ist darin zuzustimmen, dass dem Rekursentscheid tatsächlich ein Vorbehalt zu entnehmen ist, wonach sich die zulässige Fläche noch (geringfügig) verändern liesse, wenn der Beschwerdeführer den Nachweis erbringe, dass die ursprüngliche Gebäudelänge tatsächlich 11.36 Meter betragen habe. Dennoch kann den Akten nicht entnommen werden, inwiefern der Beschwerdeführer den Nachweis erbringt, dass das Gebäude vor dem Beginn der Umbauarbeiten 2012/2013 tatsächlich eine Länge von 11.36 Meter aufwies. Einerseits fehlt in der Beschwerdeschrift der deutliche Hinweis auf ein Aktenstück, welches diesen Nachweis zu erbringen vermag. Andererseits hat der Beschwerdeführer auch mit seinem 2017 eingereichten Bauprojekt einen solchen Nachweis nicht erbracht. Er hat lediglich Pläne eingereicht, auf denen die Länge des ursprünglichen Hauses mit 11.36 Metern angegeben ist (act. 16.3/11.8, 11.9, 11.10, 11.18, 11.19, 11.20). Die Pläne sollen den Zustand des Gebäudes im Jahr 1969 belegen. Den Dokumenten kann jedoch kein verbindliches Indiz entnommen werden, wonach diese die Dimensionen des Gebäudes zu besagtem Zeitpunkt korrekt abbilden würden. Insbesondere ist kein Verfasser des Plans ausgewiesen, welcher für die darin zu belegenden Tatsache bürgt und diesbezüglich die hinreichende Qualifikation bzw. Glaubwürdigkeit besitzt. Die erwähnten Pläne können den Beweis für die Länge des Hauses vor dem Beginn der Umbauarbeiten 2012/2013 somit nicht erbringen.

Kommt folgendes hinzu: Der Beschwerdeführer macht geltend, die ursprüngliche Gebäudelänge habe 11.36 Meter betragen. Im ersten Baubewilligungsverfahren sind die Vorinstanzen von 11.15 Metern ausgegangen (vgl. den Rekursentscheid des DBU vom 12. Februar 2014, S. 5 oben). Bei einer Breite des Hauses von rund 7.75 Metern ergäbe sich pro Stock eine Mehrfläche von rund 1.6 m², bei drei Stöcken von rund 5 m². Selbst wenn in einem neuen Projekt diese Fläche nicht zu reduzieren wäre, müssten immer noch mindestens 35 m² reduziert werden (vgl. den Entscheid des PA vom 29. April 2013, S. 3, wonach die Bruttogeschossfläche „Wohnen“ um 53.5 m² und die Brutto-Nebenflächen um 71 m² überschritten werden. Davon ist die halbe Aussenisolation von 11.46 m² gemäss dem Rekursentscheid des DBU vom 12. Februar 2014, S. 5 oben, in Abzug zu bringen). Im neu eingereichten Projekt (gemäss Baugesuch vom 24. November 2017, act. 2.1) liegen die Bruttogeschoss- und Brutto-Nebenflächen immer noch weit über den im ersten Verfahren als zulässig erkannten Werten. Es ist bereits oben in Erwägung 2.2.3 dargelegt worden, dass eine erhebliche Reduktion der Gebäudefläche zu massgeblichen Änderungen am bereits im Rohbau erstellten Haus führt und dass mit einer blossen Korrektur eingabe kein bewilligungsfähiges Projekt hätte geschaffen werden können.

Auch unter dem Titel „Hauslänge“ ergibt sich demnach keine veränderte Situation, die Auswirkungen auf die grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit des aktuellen Bauprojekts haben könnte.

2.4. Fazit

Insgesamt ist somit das Projekt aus dem Jahr 2017 mit demjenigen aus dem Jahr 2013 weitestgehend identisch und es liegen keine in hinreichendem Masse geänderten Verhältnisse vor. Der angefochtene vorinstanzliche Nichteintretensentscheid ist somit rechtmässig ergangen. Die Beschwerde ist deshalb abzuweisen.

3. Kosten und Entschädigungen

- 3.1. Für die Gerichtskosten weist Art. 4a des Gesetzes über die Gebühren in Verwaltungssachen (bGS 233.2) einen Gebührenrahmen bis zu Fr. 5'000.-- auf. Innerhalb dieses Rahmens sind die Gebühren nach dem Zeit- und Arbeitsaufwand, der Bedeutung des Geschäfts sowie nach dem Interesse und der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Gebührenpflichtigen zu bemessen (Art. 20 VRPG). Im vorliegenden Fall wurde weder ein Augenschein noch eine mündliche Verhandlung durchgeführt. Angemessen erscheint eine Gerichtsgebühr in Höhe von Fr. 2'000.--. Diese ist vom unterliegenden Beschwerdeführer zu tragen (Art. 53 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 19 Abs. 3 VRPG).
- 3.2. Im Beschwerdeverfahren hat die obsiegende Partei in der Regel Anspruch auf eine Entschädigung für ihre notwendigen Kosten und Auslagen (Art. 53 Abs. 3 VRPG). Behörden wird keine Parteientschädigung ausgerichtet (Art. 59 in Verbindung mit Art. 24 Abs. 3 lit. a VRPG). Infolge Unterliegens des Beschwerdeführers steht diesem kein Anspruch auf eine Parteientschädigung zu.

Demnach erkennt das Obergericht:

1. Die Beschwerde von A. _____ wird abgewiesen.
2. Dem Beschwerdeführer wird eine Entscheidgebühr von Fr. 2'000.-- auferlegt, unter Verrechnung mit dem von ihm in gleicher Höhe einbezahlten Kostenvorschuss.
3. Es werden keine Parteientschädigungen ausgerichtet.
4. **Rechtsmittel:**
Gegen dieses Urteil kann innert 30 Tagen seit der Zustellung Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten erhoben werden. Die Zulässigkeit einer solchen Beschwerde richtet sich nach Art. 82 ff. Bundesgerichtsgesetz (BGG, SR 173.110). Die Beschwerde ist beim Schweizerischen Bundesgericht, Avenue du Tribunal fédéral 29, 1000 Lausanne 14, schriftlich einzureichen. Die Beschwerdeschrift hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift zu enthalten; der angefochtene Entscheid sowie die als Beweismittel angerufenen Urkunden sind - soweit vorhanden - beizulegen (Art. 42 BGG). Die Beschwerde hat in der Regel keine aufschiebende Wirkung (Art. 103 BGG).
5. Zustellung an den Beschwerdeführer über dessen Vertreter, die Vorinstanz, die beiden Vorvorinstanzen und das Bundesamt für Raumentwicklung.

Im Namen der 4. Abteilung des Obergerichts

Der Obergerichtsvizepräsident:

Der Obergerichtsschreiber:

lic. iur. Walter Kobler

lic. iur. Joachim Kürsteiner

versandt am: 2. Dezember 2019