

LGVE 2022 IV Nr. 6

Gericht/Verwaltung: Kantonsgericht
Abteilung: 4. Abteilung
Rechtsgebiet: Bau- und Planungsrecht
Entscheiddatum: 30.03.2022
Fallnummer: 7H 21 104
LGVE: 2022 IV Nr. 6
Rechtskraft: Dieser Entscheid ist rechtskräftig.

Leitsatz

Die Erweiterung einer rechtswidrigen Wohnnutzung durch einen Anbau, der das bestehende Bauvolumen beinahe verdoppelt oder zumindest um mehr als die Hälfte vergrößert, ist keine bloss unwesentliche Verstärkung der Rechtswidrigkeit in Sinn von § 178 Abs. 2 PBG.

Gesetzesartikel: § 178 Abs. 1 PBG, § 178 Abs. 2 PBG.

Heruntergeladen von «https://gerichte.lu.ch/recht_sprechung/lgve/Ajax?EnId=10925».

Die vorliegende Ausgabe des Entscheides ist typografisch aufbereitet. Die Aufbereitung findet automatisch statt und wird nicht überprüft, weshalb diese Fassung des Entscheides Fehler (insbesondere Auslassungen) aufweisen kann. Es wird keine Gewähr für eine vollständige und richtige Darstellung übernommen. Wer Gewähr für eine vollständige und richtige Darstellung benötigt, sei hiermit auf die amtliche Ausgabe des Entscheids (abrufbar unter der vorstehenden Internetadresse) verwiesen.

Entscheid

Sachverhalt (zusammengefasst)

B._____ ist Eigentümer des Grundstücks Nr. D._____. Das Grundstück liegt in der Arbeitszone III (A III b) und ist mit einem Wohnhaus (Gebäude Nr. E._____) überbaut. Am 25. Mai 2020 ersuchte B._____ den Gemeinderat G._____ um Erteilung der Baubewilligung für eine Erweiterung des Wohnhauses. Mit Entscheid vom 1. April 2021 wies der Gemeinderat G._____ die öffentlichrechtliche Einsprache, abgesehen vom Einsprachepunkt zum Ästhetikparagrafen, dem er teilweise zustimmte, ab, und erteilte die Baubewilligung für den Anbau des Wohnhauses im Sinn der Erwägungen unter diversen Bedingungen und Auflagen.

Aus den Erwägungen:

4.

4.1. Das Baugrundstück Nr. D._____ liegt in der Arbeitszone. Die ausschliessliche Nutzung des Hauses zu Wohnzwecken ist nicht zonenkonform und widerspricht den heutigen öffentlichrechtlichen Bau- und Nutzungsvorschriften (§ 46 des Planungs- und Baugesetzes [BPG; SRL Nr. 735]; Art. 16 Bau- und Zonenreglement [BZR]). Das ist unter den Verfahrensbeteiligten unbestritten.

4.2. Die Beschwerdeführerin stellt zunächst in Frage, dass das Wohnhaus ursprünglich rechtmässig erstellt worden ist.

Die Vorinstanz führt hierzu aus, das Wohnhaus sei 1935 und somit vor Inkrafttreten der Raumplanungsgesetzgebung erstellt worden. Ob die Baute formell rechtskräftig bewilligt wurde, könne dem Grundbuch nicht entnommen werden. Der erste Eintrag sei im Dezember 1934 erfolgt, als ein Wohnrecht zu Gunsten einer Drittperson im Grundbuch eingetragen worden sei. In den vorinstanzlichen Akten befindet sich jedoch auch die Baubewilligung vom 5. Oktober 1934, in welcher gestützt auf das Baugesetz vom 25. Mai 1931 die feuerpolizeiliche Baubewilligung für ein Wohnhaus erteilt wurde. Die Beschwerdeführerin konnte im Rahmen der gewährten Akteneinsicht diese Unterlagen einsehen und bestreitet in der Replik weder die Ausführungen der Vorinstanz zum Erstellungsjahr noch die Richtigkeit der eingereichten Unterlagen.

Nach Lage der Akten ist demnach davon auszugehen, dass das Wohnhaus gestützt auf die Baubewilligung vom 5. Oktober 1934 rechtmässig erstellt und in der Folge durch Rechtsänderungen materiell rechtswidrig wurde, weil die ausschliessliche Wohnnutzung mit der Arbeitszone nicht mehr vereinbar ist. Als altrechtliche Baute geniesst das bestehende Wohnhaus die Bestandesgarantie nach § 178 PBG).

4.3. Nach § 178 PBG dürfen rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen in Bauzonen, die den öffentlichrechtlichen Bau- und Nutzungsvorschriften widersprechen, erhalten und zeitgemäss erneuert werden (Abs. 1). In zulässiger Erweiterung der in der

Bundesverfassung verankerten Bestandesgarantie (Art. 26 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft [BV; SR 101]; Waldmann, in: Fachhandbuch öffentliches Baurecht [Hrsg. Griffel/Liniger/Rausch/Thurnherr], Zürich 2016, N 6.56) sind zudem weiterreichende Vorkehrungen ausdrücklich zulässig (Willi, Die Bestandsgarantie für vorschriftswidrige Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzonen, Diss. Zürich 2003, S. 45). Bauten und Anlagen dürfen demgemäss umgebaut, in ihrer Nutzung teilweise geändert oder angemessen erweitert werden, wenn dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht oder nur unwesentlich verstärkt wird (Abs. 2 lit. a) und keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen (Abs. 2 lit. b).

4.4. Unter dem in § 178 Abs. 1 PBG angesprochenen Unterhalt und der zeitgemässen Erneuerung einer Baute sind jene Massnahmen zu verstehen, die es ermöglichen, die Baute in ihrer derzeitigen inneren und äusseren Gestaltung, Form und Zweckbestimmung zu erhalten, ohne dass Eingriffe in die Substanz und die Grundstruktur der Baute vorgenommen werden. Unter Umständen darf gar das Volumen in unbedeutender Weise vergrössert werden. Stets muss es jedoch um Massnahmen gehen, die das Gebäude vor dem vorzeitigen Verfall oder – gemessen am heutigen Wohnstandard – dem Eintritt der Unbenutzbarkeit vor Ablauf der Lebensdauer der Substanz schützen. Namentlich sind unter Modernisierungsarbeiten bzw. Erneuerungen im baurechtlichen Sinn nur solche zu subsumieren, die Werterhaltung, nicht aber Wertvermehrung anstreben (LGVE 2004 II Nr. 19 E. 3a; Urteile des Kantonsgerichts Luzern 7H 17 235 vom 5.4.2018 E. 6.3.3, ferner 7H 19 142 vom 20.5.2020 E. 5.4.2, bestätigt in BGer-Urteil 1C_376/2020 vom 13.9.2021). Es kann folglich nicht ein eigentlicher Neubau anstelle der infolge Alters verfallenen bestehenden Baute errichtet werden (Urteil des Verwaltungsgerichts Luzern V 05 157 vom 16.2.2006 E. 3b; vgl. zum Ganzen Urteil des Kantonsgerichts Luzern 7H 15 238 vom 30.11.2016 E. 5.2.1). Vorliegend soll das bestehende Wohnhaus mit einem Anbau erweitert werden. Dies kann weder als werterhaltende Baumassnahme noch als blosser Sanierung bzw. zeitgemässe Erneuerung des bestehenden Wohngebäudes im vorgenannten Sinn aufgefasst werden, sondern stellt sowohl einen Eingriff in die Substanz als auch eine wertvermehrende Massnahme dar. Auf den Bestandesschutz nach § 178 Abs. 1 PBG kann sich der Beschwerdegegner somit nicht berufen, wie die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid zutreffend festhält und auch der Beschwerdegegner anerkennt. Zu prüfen bleibt, ob der Anbau unter dem Titel der erweiterten Bestandesgarantie (§ 178 Abs. 2 PBG) bewilligt werden kann.

4.5.

4.5.1. Die erweiterte Bestandesgarantie umfasst die drei Teilgehalte Umbau, teilweise Nutzungsänderung und angemessene Erweiterung. Die heutige Fassung von § 178 PBG gilt seit dem 1. Januar 2002. Bereits die vor diesem Zeitpunkt geltende Regelung hatte indessen bauliche Massnahmen unter dem Titel der «erweiterten Bestandesgarantie» in grosszügiger Weise zugelassen. Selbst neubauähnliche Umbauten wurden erfasst (Botschaft vom 12.8.1986 [B 119] zum PBG, in: Verhandlungen des Grossen Rats 1986, S. 790 und 865). Zwar spricht die heutige Geset-

zusammenfassung nicht mehr von «neubauähnlichen Umbauten». Ziel der Teilrevision des § 178 PBG und der damit verbundenen Aufhebung war aber eine teilweise Ausdehnung der Bestandesgarantie innerhalb der Bauzonen (vgl. Botschaft zu Änderungen des PBG vom 20.10.2000 [B 76], in: Verhandlungen des Grossen Rats 2001, S. 278). Der früher explizit erwähnte Fall der neubauähnlichen Umbauten ist daher vor diesem Hintergrund heute ohne Weiteres unter § 178 Abs. 2 PBG zu subsumieren (vgl. zum Ganzen: Urteile des Kantonsgerichts Luzern 7H 19 281 vom 23.6.2020 E. 4.3.1, V 12 213 vom 30.7.2013 E. 6.4, auch zum Folgenden). Jedenfalls wurde die bereits erwähnte frühere Grosszügigkeit der «erweiterten Bestandesgarantie» (so: LGVE 1997 II Nr. 10 E. 4d mit Verweis auf die vorzitierte B 119, in: Verhandlungen des Grossen Rats 1986, S. 790) in den späteren Teilrevisionen des PBG nicht eingeeengt (LGVE 2004 II Nr. 19 E. 3b mit weiteren Hinweisen; Urteil des Kantonsgerichts Luzern 7H 18 88 vom 22.3.2019 E. 6.2 m.w.H., bestätigt mit BGer-Urteil 1C_241/2019 vom 19.8.2019, insbes. E. 5.6). Die gewollte Beibehaltung der bisherigen, eher grosszügigen Praxis darf auch vorliegend nicht ausser Acht gelassen werden und muss bei der Anwendung von § 178 Abs. 2 lit. a PBG entsprechend berücksichtigt werden (zum Ganzen: LGVE 2015 IV Nr. 15 E. 3.3; Urteil des Kantonsgerichts Luzern 7H 15 238 vom 30.11.2016 E. 5.2).

Zu beachten ist dabei, dass es sich bei den in § 178 Abs. 2 PBG verwendeten Begriffen der «angemessenen Erweiterung» sowie «unwesentliche Verstärkung der Rechtswidrigkeit» um unbestimmte Rechtsbegriffe handelt. Der Gesetzgeber hat hiermit den rechtsanwendenden Behörden einen Entscheidungsspielraum geschaffen, um den konkreten Umständen des Einzelfalles Rechnung zu tragen oder die Sachrichtigkeit der Entscheidung zu gewährleisten. Unter Berücksichtigung der konkreten Umstände soll im Einzelfall geklärt werden, was als angemessene Erweiterung zulässig ist. Bei einer geplanten Erweiterung einer bestehenden Baute sind zudem die den Interessen der Bauherrschaft entgegenstehenden öffentlichen und privaten Interessen zu identifizieren, zu gewichten und abzuwägen (Urteil des Kantonsgerichts Luzern 7H 19 281 vom 23.6.2020 E. 4.3.1).

4.5.2. Wie erwähnt, kann sich auf den erweiterten Bestandesschutz gemäss § 178 Abs. 2 lit. a PBG nur berufen, wer mit seinem Bauvorhaben die bestehende Rechtswidrigkeit nur unwesentlich verstärkt.

Die Beschwerdeführerin macht geltend, mit der geplanten Erweiterung der Wohnfläche werde die rechtswidrige Wohnnutzung wesentlich verstärkt, während die Vorinstanz und der Beschwerdegegner sich darauf berufen, dass weiterhin nur eine Wohnung bestehe und folglich keine intensivere Wohnnutzung vorläge.

4.5.3. Das frühere Verwaltungsgericht und das heutige Kantonsgericht haben sich bereits mehrfach mit der erweiterten Bestandesgarantie und insbesondere der Frage nach der Verstärkung der Rechtswidrigkeit gemäss § 178 Abs. 2 PBG auseinandergesetzt.

Im Entscheid V 07 376/378 vom 16. Februar 2009 hatte das damalige Verwaltungsgericht den Rückbau eines Wohnhauses bis auf dessen Stützraster, insbesondere auch im Attikageschoss, und eine Erweiterung des Gebäudevolumens sowie der Raum-

höhen im Attikageschoss von 2,50 m auf 2,80 m sowie die Errichtung einer Verbindungsbaute zwischen dem Garagentrakt und dem Wohnhaus unter § 178 Abs. 2 PBG subsumiert. Das Wohnhaus wies zum Wald einen Abstand von 4 m auf. Da die Veränderungen im Innern des Wohngebäudes zum einen keine Auswirkungen auf den bereits vorhandenen Unterabstand zum Wald hatten, und zum anderen die westseitige Gebäudeerweiterung als moderat bezeichnet werden konnte, qualifizierte das Gericht das Bauvorhaben nicht bzw. nicht als wesentliche Verstärkung der Rechtswidrigkeit (Urteil des Verwaltungsgerichts Luzern V 07 376/378 vom 16.2.2009 E. 7a). Mit Entscheid V 11 121 vom 23. Oktober 2012 E. 3e beurteilte das Verwaltungsgericht sodann eine Zunahme der anrechenbaren Geschossfläche von 4 %, wobei keine Änderungen an Form und Volumetrie der Baute erfolgten, als moderate bauliche Erweiterung im Sinn von § 178 Abs. 2 PBG. Ferner führte das Kantonsgericht im Urteil LGVE 2015 IV Nr. 15 aus, die Rechtswidrigkeit werde nicht wesentlich verstärkt, wenn die Geschossfläche des rechtswidrigen obersten – aber bereits ursprünglich als Vollgeschoss bewilligten – Geschosses im Vergleich zum darunterliegenden Vollgeschoss um 2,3 % auf 77,3 % erhöht wird und damit auch weiterhin nicht als Attikageschoss angesehen werden kann (LGVE 2015 IV Nr. 15 E. 3.5.1).

Nicht mehr toleriert wurde hingegen die Verbreiterung eines bereits rechtswidrigen Dachaufbaus um fast 27 % (Urteil des Verwaltungsgerichts Luzern V 09 341 vom 23.9.2010 E. 5d). Ausserdem wurde klargestellt, dass auch dann von einem nicht mehr unter § 178 Abs. 2 PBG subsumierbaren Neubau gesprochen werden kann, wenn die bestehende Liegenschaft durch die geplanten baulichen Massnahmen in ihrer Gesamterscheinung verändert wird (Urteil des Verwaltungsgerichts Luzern V 09 165 vom 12.5.2010 E. 4f; vgl. zum Ganzen auch Urteil des Kantonsgerichts Luzern 7H 19 142 vom 20.5.2020 E. 5.5.2). Im in den Rechtsschriften zitierten Urteil 7H 15 238 beurteilte das Kantonsgericht sodann eine Erweiterung der Geschossfläche einer Wohnung von 145,72 m² um eine anrechenbare Geschossfläche von 22,3 m² (15,3 %) als eine zusätzliche Verletzung der unwidersprochen bereits um ein Vielfaches überschrittenen Ausnutzungsziffer, bei der nicht mehr von einer nur unwesentlichen Verstärkung der Rechtswidrigkeit gesprochen werden könne (Urteil des Kantonsgerichts Luzern 7H 15 238 vom 30.11.2016 E. 5.3.2). In einem weiteren Urteil vom 23. Juni 2020 erwog das Kantonsgericht in Bestätigung des vorinstanzlichen Bauabschlags, dass bereits eine zusätzliche anrechenbare Geschossfläche von 43 m², welche dazu führt, dass die Ausnutzungsziffer weiter überschritten werde, nicht als eine unwesentliche Verstärkung der Rechtswidrigkeit angesehen werden könne, und sich nicht mit § 178 Abs. 2 PBG vereinbaren lasse (Urteil des Kantonsgerichts Luzern 7H 19 281 vom 23.6.2020 E. 4.3.2). Die bestehende Baute verfügte über eine Geschossfläche von 199,67 m², eine Erweiterung um 43 m² hätte demnach einer zusätzlichen anrechenbaren Geschossfläche von rund 20 % entsprochen.

4.5.4. Die Vorinstanz führt im angefochtenen Entscheid aus, dass das Wohnhaus heute über 160 m² anrechenbare Geschossfläche (aGF) für Wohnen verfüge und mit dem projektierten Anbau zusätzlich 87 m² aGF realisiert würden. Dies entspreche einer Erweiterung der Wohnfläche von rund 55 %, was aber nicht mit einer Verstärkung der Rechtswidrigkeit um 55 % gleichzusetzen sei. Sie verneinte schliesslich, dass eine (wesentliche) Verstärkung der Rechtswidrigkeit vorläge.

Dem kann nicht gefolgt werden. Die Berechnung der Vorinstanz ist zumindest anhand der eingereichten Akten nicht nachvollziehbar. So kann den Planunterlagen eine Berechnung entnommen werden, wonach die aGF 200,33 m² betrage. Hiervon seien 107,17 m² bestehend und 93,16 m² würden neu gebaut werden (vgl. Ausnützungspläne und Berechnung aGF). Dies würde einer Erweiterung der bestehenden aGF von weit über 80 % entsprechen, was klarerweise nicht als unwesentliche Verstärkung der rechtswidrigen Wohnnutzung betrachtet werden könnte. Wie die Vorinstanz in Anbetracht dieser Berechnung die aGF des bestehenden Wohnhauses mit 160 m² und jene des geplanten Anbaus mit 87 m² beziffert, zeigt sie nicht detailliert und plausibel auf. Weitere Abklärungen in diesem Zusammenhang erübrigen sich jedoch, weil selbst bei einer Erweiterung der aGF von «nur» 55 %, wie die Vorinstanz und der Beschwerdegegner behaupten, nicht von einer bloss unwesentlichen Verstärkung der Rechtswidrigkeit gesprochen werden kann, und zwar aus folgenden Gründen:

Mit dem geplanten Anbau wird das bestehende Bauvolumen beinahe verdoppelt oder zumindest um mehr als die Hälfte vergrössert (vgl. Pläne). Bereits aus diesem Grund ist der dreigeschossige Anbau nicht als eine moderate bauliche Erweiterung zu betrachten. Zudem wird das bestehende Wohnhaus in seiner Gesamterscheinung derart verändert, dass der Anbau nicht unter neubauähnliche Umbaute oder angemessene Erweiterung nach § 178 Abs. 2 PBG zu subsumieren ist. Die geplante Erweiterung des Wohnraums verstärkt die rechtswidrige Wohnnutzung deutlich. Da die Wohnnutzung nicht zulässig ist, geht dies mit einer Verstärkung der Rechtswidrigkeit einher, wobei unbeachtlich ist, dass keine zusätzliche Wohnung geplant ist, sondern nur der Raum der bestehenden Wohnnutzung ausgedehnt werden soll. Die Erstellung einer zweiten Wohnung würde zwar unbestrittenermassen die Nutzungsintensität noch mehr verstärken. Daraus lässt sich aber nicht der Umkehrschluss ziehen, vorliegend würde die Wohnnutzung und damit die Rechtswidrigkeit nicht verstärkt, bloss weil keine weitere Wohneinheit erstellt werden soll.

Diese Verstärkung der Rechtswidrigkeit ist ferner bereits aufgrund des Ausmasses der Erweiterung der aGF um 93 m² (oder allenfalls bloss um 87 m²) – dies entspricht flächenmässig immerhin einer Drei- oder ev. einer Vierzimmerwohnung – nicht als unwesentlich zu qualifizieren. Gestützt auf die dargelegte Rechtsprechung, deren Grundlage immer die räumliche Erweiterung bildet, ist das Bauvorhaben im vorliegenden Fall nicht als unwesentliche Verstärkung der Rechtswidrigkeit zu qualifizieren. Mit der Realisierung des Anbaus würde die rechtswidrige Wohnnutzung in unzulässiger und mit der gesetzlichen Vorschrift nicht zu vereinbarende Weise ausgedehnt.

4.6. Daran vermögen die gegenteiligen Argumente des Beschwerdegegners und der Vorinstanz nichts zu ändern.

4.6.1. So fällt nicht ins Gewicht, dass die Ausnützungsziffer nicht überschritten wird. Die Ausnützung bezieht sich nur auf eine zonenkonforme Nutzung und im Unterschied zu dem vom Beschwerdegegner angerufenen Urteil des Kantonsgerichts 7H 15 238 (vgl. E. 4.5.3 hiervor) gründet die Rechtswidrigkeit des Wohnhauses nicht in einer Überschreitung der Ausnützungsziffer, sondern in der fehlenden Zonenkon-

formität. Auch daraus, dass abgesehen von der Zonenkonformität die übrigen baurechtlichen Bestimmungen eingehalten würden, kann der Beschwerdegegner nichts zu seinen Gunsten ableiten. Die Einhaltung der öffentlichrechtlichen Bestimmungen stellt eine Grundvoraussetzung für jede bauliche Massnahme dar. Dass das Bauvorhaben die Baurechtsvorschriften erfülle, ist zwar insofern von Bedeutung, als dies nicht zusätzlich gegen das Bauvorhaben spricht, vermag aber die fehlende Zonenkonformität nicht aufzuwiegen.

Auch der Einwand, der vorliegende Fall sei mit dem Urteil 7H 15 238 (E. 4.5.3) nicht vergleichbar, weil dort eine Änderung der Nutzung stattfand, greift ins Leere. Zutreffend ist, dass im Urteil 7H 15 238 ein Um- und Ausbau eines bestehenden Hohlraums dazu führte, dass dieser als Aufenthaltsraum verwendet werden konnte und die aGF um 22,3 m² bzw. 15,3 % erweitert wurde. Insofern der Beschwerdegegner jedoch geltend macht, im vorliegenden Fall wiege die Verstärkung der Rechtswidrigkeit weniger schwer, weil keine Nutzungsänderung stattfinde, kann ihm nicht zugestimmt werden. Würde dieser Argumentation gefolgt, wäre die Umnutzung eines bestehenden, aber zu gewerblichen Zwecken genutzten Anbaus zu Wohnzwecken als wesentliche Verstärkung der Rechtswidrigkeit zu beurteilen, nicht aber der gänzliche Neubau eines solchen Anbaus, weil keine Nutzungsänderung stattfindet. Wie ausgeführt, ist das grundlegenden Element bei der Beurteilung der Frage, ob eine bestehende Rechtswidrigkeit nicht oder nur unwesentlich verstärkt wird, das raumwirksame Mass der Erweiterung, was sich schon aus dem Begriff «Erweiterung» ergibt. Dass die Verhältnisse im Einzelfall – das Ausmass der gegebenen Rechtswidrigkeit, die Geschichte der Baute (bisherige Umbauten und Renovationen, die Änderung der Planungsgebung und der kommunalen Zonenordnung) und schliesslich die Einbettung der geplanten Baute in die Umgebung – mitberücksichtigt werden dürfen und sollen, ist sicherlich richtig. Indessen sind das Nebengesichtspunkte, die für sich allein nicht entscheidend sein können.

4.6.2. So gesehen müssen auch die Bedürfnisse einer modernen Wohnkultur und der Umstand, dass der persönliche Raumbedarf – im Vergleich zum Bau des Hauses im Jahr 1935 – ein ganz anderer ist, hintanstehen. Es ist zwar verständlich, dass die Vorinstanz der Tatsache, dass das Haus weit über 80 Jahre alt ist, Rechnung zu tragen und ein dem heutigen Standard angepasstes Projekt zu bewilligen suchte. Das darf aber nicht dazu führen, dass die gesetzliche Vorschrift und die dazu entwickelte Gerichtspraxis unterlaufen werden. Folglich kann sich der Beschwerdegegner auch nicht darauf berufen, dass dem Gemeinderat bei der Ausnahmegewilligung bzw. der Auslegung von § 178 Abs. 2 lit. a PBG ein weites Ermessen zustehe, welches das Gericht zu respektieren habe. Es geht hier nicht um eine Würdigung typisch lokaler Angelegenheiten oder die Auslegung und Handhabung von kommunalen baupolizeilichen oder ästhetischen Bauvorschriften mit besonderem Ermessensspielraum der Baubewilligungsbehörde (LGVE 2000 II Nr. 18 E. 3a; Urteil des Kantonsgerichts Luzern 7H 18 104 vom 21.11.2018 E. 4.7), sondern um die Anwendung einer kantonrechtlichen Vorschrift, die Bedeutung für alle (rechtswidrig gewordenen) Bauten und Anlagen hat, deren Eigentümer den erweiterten Bestandesschutz anrufen. In dem Zusammenhang stehen eine verlässliche Rechtsprechung und die Rechtssicherheit im Vordergrund.

4.6.3. Schliesslich ist nicht ersichtlich, dass das Rechtsgleichheitsgebot die Bewilligung des Projekts erfordern würde. Dass die Beschwerdeführerin auf dem Nachbargrundstück ein Mehrfamilienhaus besitze, wie dies der Beschwerdegegner in der Duplik vorbringt, ist unter dem Gesichtswinkel von Art. 8 Abs. 1 BV nicht entscheidend. Es geht gerade nicht darum, dass der Gemeinderat als Bewilligungsbehörde in gleichen oder vergleichbaren Fällen Erweiterungsprojekte in diesem Ausmass und mit diesen Wirkungen genehmigt hätte. Solches macht der Beschwerdegegner nicht geltend. Allein der Umstand, dass in der gleichen Zone oder in der unmittelbaren Umgebung andere Grundeigentümer zonenwidrige Häuser oder Wohnungen haben, kann nicht zu einer anderen Beurteilung führen. Auch diese Drittpersonen sind für den Fall, dass sie dereinst dem Gemeinderat ein Umbau- oder Erweiterungsprojekt einreichen, an die gesetzlichen Vorschriften gebunden.

Es bestehen nach Lage der Akten auch keine Anzeichen dafür, dass eine gesetzeswidrige Praxis vorläge, auf welche sich der Beschwerdegegner berufen könnte. Folglich hat der Beschwerdegegner auch keinen Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht (vgl. BGE 123 II 248 E. 3c). Im Übrigen geht der Grundsatz der Gesetzmässigkeit der Verwaltung einem Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht in der Regel vor (BGer-Urteil 1C_427/2014 vom 25.3.2015 E. 10.2).

4.7. Zusammenfassend ergibt sich, dass mit dem Anbau die Rechtswidrigkeit in unzulässiger Weise verstärkt wird. Folglich ist eine der kumulativ zu erfüllenden Voraussetzungen nicht gegeben, weshalb hier eine Berufung auf die (erweiterte) Bestandesgarantie scheitert. Die Prüfung, ob dem Bauvorhaben überwiegende öffentliche oder private Interessen entgegenstehen, entfällt demnach.

5. Bei dieser Sachlage erweist sich das Bauvorhaben als nicht bewilligungsfähig. Die Beschwerde ist aus diesem Grund gutzuheissen und die Baubewilligung vom 1. April 2021 aufzuheben. Da das geplante Bauvorhaben in der vorliegenden Form nicht bewilligt werden kann, erübrigen sich Ausführungen zu den weiteren Rügen, insbesondere betreffend den Lärm und die Ästhetik.

Anzumerken ist, dass es dem Beschwerdegegner unbenommen ist, ein neues (kleineres) Bauprojekt auszuarbeiten und der Vorinstanz zur Bewilligung vorzulegen.