

A1 12 322

**URTEIL VOM 14. Juni 2013**

**Kantonsgericht Wallis  
Öffentlichrechtliche Abteilung**

Es wirken mit: Jean-Pierre Zufferey, Präsident, Jean-Bernard Fournier und Thomas Brunner, Richter sowie Samuel Wyrer, Gerichtsschreiber ad hoc

**in Sachen**

**X** \_\_\_\_\_, vertreten durch Rechtsanwalt A \_\_\_\_\_

**gegen**

**STAATSRAT DES KANTONS WALLIS**, Regierungsgebäude

**EINWOHNERGEMEINDE B** \_\_\_\_\_

(Bauwesen)

Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen den Entscheid vom 3. Oktober 2012.

## SACHVERHALT

**A.** X\_\_\_\_\_ ist Eigentümer der Parzellen Nr. xxx (GBV-Nr. xxx) und Nr. xxx (GBV-Nr. xxx), Plan Nr. xxx, im Orte genannt „C\_\_\_\_\_“, gelegen auf dem Gebiet der Gemeinde B\_\_\_\_\_ (Gemeinde). Gemäss homologiertem Zonenplan der Gemeinde kommen die Parzellen in der Zone „übriges Gemeindegebiet“ zu liegen. Die Parzellen grenzen unmittelbar aneinander. Gemäss Grundbucheinträgen und entsprechendem Situationsplan befindet sich am östlichen Rand der Parzelle Nr. xxx ein „Stubji/Keller“ (Wohnhaus). Westlich von diesem befindet sich angrenzend ein Depot (Ökonomiebau). Auf der Parzelle Nr. xxx, welche in westlicher Richtung neben der Parzelle Nr. xxx zu liegen kommt, befindet sich sodann eine Einstellhalle (Ökonomiebau).

**B.** Mit Eingabe vom 2. Mai 2010 hinterlegte X\_\_\_\_\_ bei der Gemeinde ein Gesuch um Erteilung einer Baubewilligung für die Neueindachung des „bestehenden Gebäudes (Lager)“. Aus den Baugesuchsunterlagen erhellt, dass im Rahmen des eingegebenen Bauprojektes die Einstellhalle, gelegen auf der Parzelle Nr. xxx, mit dem direkt daneben- und freistehenden Gebäude (Depot), gelegen auf der Parzelle Nr. xxx, im Dachbereich verbunden werden soll. Das Baugesuch wurde durch die Gemeinde B\_\_\_\_\_ öffentlich aufgelegt und im Amtsblatt vom 28. Mai 2010 publiziert. Am 25. Juni 2010 reichte die Gemeinde die Baugesuchsakten auf Grund von Art. 2 Ziff. 2 des kantonalen Baugesetzes vom 8. Februar 1996 (BauG; SGS/VS 705.1) an die kantonale Baukommission (KBK) als zuständige Bewilligungsbehörde für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone weiter. Gegen das Bauprojekt gingen keine Einsprachen ein und die Einwohnergemeinde äusserte sich grundsätzlich positiv. Im Rahmen des demnachfolgenden und von der KBK durchgeführten Vernehmlassungsverfahrens gaben die kantonale Heimatschutzkommission und die Dienststelle für Raumentwicklung negative Vormeinungen zum Bauvorhaben ab.

**C.** Die KBK führte alsdann im Rahmen ihrer Zuständigkeit für das Baupolizeiwesen, ausgeübt durch das kantonale Bausekretariat, am Standort des angebehrten Bauvorhabens eine Kontrolle durch, dies entsprechend dem Baupolizeibericht vom 17. September 2010. Es wurde festgestellt, dass daselbst Wände und Decken betoniert worden sind. Die KBK verfügte daraufhin am 20. September 2010 eine Arbeitseinstellung. Diese erwuchs unangefochten in Rechtskraft. Mit Verfügung vom 26. Oktober 2010 büsste die KBK X\_\_\_\_\_ wegen Verletzung der Bauvorschriften mit Fr. 3 000.--. Begründend wurde angeführt, dass X\_\_\_\_\_ ohne Baubewilligung der zuständigen Behörde, Bauarbeiten auf der Parzelle Nr. xxx ausgeführt hat. Am 27. Oktober 2010 wies die KBK sodann das Baugesuch vom 2. Mai 2010 ab und ordnete eine Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes an. Wie auch die ausgesprochene Baubusse bezog sich diese Verfügung auf die Bauarbeiten auf der Parzelle Nr. xxx.

**D.** Gegen den Strafentscheid vom 26. Oktober 2010 erhob X\_\_\_\_\_ am 29. November 2010 Einsprache bei der KBK. Gegen den Entscheid der KBK vom 27. Oktober 2010 betreffend die Verweigerung der Baubewilligung sowie die

Wiederherstellung führte der Obgenannte am 29. November 2010 Beschwerde beim Staatsrat. Er führte in beiden Verfahren an, dass sowohl die Baubusse als auch der Bauabschlag und die entsprechende Wiederherstellungsverfügung die Parzelle Nr. xxx betreffen würden. Das Baugesuch vom 2. Mai 2010 habe jedoch Bauarbeiten auf der Parzelle Nr. xxx beinhaltet. Mithin seien auf der Parzelle Nr. xxx gar keine Bauarbeiten ausgeführt worden. Aus diesem Grunde seien sowohl der Strafscheid als auch der Bauabschlag und die Wiederherstellungsverfügung aufzuheben. Mit Schreiben vom 9. Dezember 2010 teilte die KBK dem Staatsrat als zuständige Beschwerdeinstanz mit, dass man sich entschieden habe, eine neue Verfügung zu erlassen, welche beide Parzellen (Nrn. xxx und xxx, Plan Nr. xxx) betreffe. Folglich könnten die ursprünglichen Verfügungen als gegenstandslos betrachtet werden. Mit Entscheiden vom 17. Dezember 2010 erliess die KBK daraufhin sowohl einen neuen Strafscheid wie auch eine neue Bauabschlags- und Wiederherstellungsverfügung. Beide Verfügungen betrafen die Parzellen Nrn. xxx und xxx.

**E.** Der Strafscheid vom 17. Dezember 2010 erwuchs unangefochten in Rechtskraft, wogegen X\_\_\_\_\_ gegen den Entscheid betreffend die Verweigerung der Baubewilligung sowie die Wiederherstellung vom 17. Dezember 2010 am 20. Januar 2011 Beschwerde beim Staatsrat des Kantons Wallis führte. Vordergründig warf X\_\_\_\_\_ die Frage der Zonenzugehörigkeit der Parzelle Nr. 14 auf und gab an, diese würde in der Bauzone zu liegen kommen. Im Weiteren führte er unter anderem an, er habe für das Depot, welches sich auf der Parzelle Nr. 14 befinden würde, im Jahre 2004 ein Baugesuch zur Instandstellung gestellt. Dieses Bauvorhaben sei ihm denn auch bewilligt worden. Er habe dann beim Wohnhaus („Stubji/Keller“), welches sich ebenfalls auf der Parzelle Nr. xxx befinden würde, zusätzlich das Dach saniert, um dem drohenden Verfall entgegenzuwirken. Dabei sei das Dach ebenfalls angehoben worden. Am 2. Mai 2010 sei ein zusätzliches Baugesuch für die Neueindachung des bestehenden Gebäudes auf der Parzelle Nr. xxx gestellt worden. In der Folge sei auch ein Baugesuch für die Erhöhung des bestehenden Wohnhauses auf der Parzelle Nr. xxx nachgereicht worden. Beim damaligen Baugesuch aus dem Jahre 2004 (betreffend Instandstellung des Depots auf der Parzelle Nr. xxx) habe die KBK die Standortgebundenheit anerkannt, dies als Ausnahmegewilligung auf Grundlage von Art. 24 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700). Es sei mithin nicht verständlich, dass die Standortgebundenheit bei der geplanten Neueindachung der Einstellhalle auf der Parzelle Nr. xxx (gemäss Baugesuch vom 2. Mai 2010), welche unmittelbar danebenliegen würde, nun negiert werde.

**F.** Mit Entscheid vom 3. Oktober 2012, notifiziert am 9. Oktober 2012, wies der Staatsrat die Verwaltungsbeschwerde von X\_\_\_\_\_ vom 20. Januar 2011 ab. Erwägend wurde angeführt, dass das geplante Bauvorhaben eine Parzelle in der Zone „übriges Gemeindegebiet“ betreffe, welche gleich behandelt werde wie die Landwirtschaftszone. Aufgrund der Veränderung des bestehenden Giebeldaches in ein Pultdach und der damit verbundenen Volumenvergrösserung sei die Identität mit der ehemaligen Baute nicht mehr gewahrt. Es könne gar von einem Neubau gesprochen werden. Es sei sodann offensichtlich, dass ein Depot ausserhalb der Bauzone nicht standortgebunden sei. Der Umstand, dass die KBK im Jahre 2004 einen Umbau als standortgebunden bewilligt ha-

be, stelle kein Präjudiz für die Beurteilung des vorliegenden Gesuchs dar. Die KBK habe folglich zu Recht eine Baubewilligung nicht in Erwägung gezogen. Die bereits erstellten Betonmauern und -decken qualifiziere die Rechtsmittelinstanz als erhebliche Abweichung von der Gesetzgebung, weshalb ein Rückbau durchaus zumutbar sei. Es bestehe ferner ein erhebliches öffentliches Interesse an einer Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes.

**G.** Dagegen erhob X\_\_\_\_\_ (Beschwerdeführer) am 9. November 2012 Beschwerde beim Kantonsgericht Wallis und stellte folgende Rechtsbegehren:

- "1. Der Entscheid des Staatsrates vom 03. Oktober 2012 wird aufgehoben.
2. Herrn X\_\_\_\_\_ wird eine angemessene Parteientschädigung zugesprochen.
3. Sämtliche Kosten von Verfahren und Entscheid gehen zu Lasten der [recte: wer] rech- tens."

Der Beschwerdeführer stellte zunächst klar, dass die Frage der Zonenzugehörigkeit der Parzelle Nr. xxx mittlerweile offensichtlich geklärt werden konnte. Es sei demzufolge davon auszugehen, dass sich die beiden Parzellen (d.h. Nrn. xxx und xxx) im „übrigen Gemeindegebiet“ und damit ausserhalb der Bauzone befinden würden, womit die Zuständigkeit der KBK gegeben sei. Der Beschwerdeführer macht überdies (wie bereits vor der Vorinstanz) geltend, dass die KBK am 10. November 2004 eine Baubewilligung für die Instandstellung des Depots auf der Parzelle Nr. xxx erteilt und die Standortgebundenheit (Art. 24 RPG) anerkannt habe. In ihrer Stellungnahme - im Beschwerdeverfahren vor der Vorinstanz - habe die KBK (am 24. Februar 2011) festgehalten, dass es stimmen würde, dass für die Parzelle Nr. xxx die Standortgebundenheit bejaht worden sei. Die damaligen Bauarbeiten seien als Sanierungsmassnahmen qualifiziert worden und die Dienststelle für Raumentwicklung sei nicht konsultiert worden. In diesem Zusammenhang bringt der Beschwerdeführer vor, dass die damaligen Arbeiten nicht weniger einschneidend gewesen seien als die vorgesehenen Arbeiten. Es sei im Weiteren nicht Angelegenheit des Beschwerdeführers zu kontrollieren, ob die Dienststelle für Raumentwicklung konsultiert worden sei oder nicht. Zu diesem Umstand habe sich der Staatsrat ausserdem nicht vernehmen lassen. Des Weiteren sei festzuhalten, dass bei einem solchen Bauvorhaben nicht nur das entsprechende Gebäude isoliert betrachtet werden dürfe. Es müsse vielmehr die Umgebung und die anderen Bauten miteinbezogen werden. Wie bereits vor der Vorinstanz gerügt, könne man über die ästhetische Wirkung einer Gebäudeverbindung unterschiedlicher Meinung sein. Auch zu diesem Punkt habe sich die Vorinstanz jedoch unverständlicherweise nicht geäussert. Letztlich brachte der Beschwerdeführer vor, dass gemäss Art. 24 RPG eine Bestandesgarantie für Bauten ausserhalb der Bauzone bestehen würde. Änderungen an Bauten und Anlagen seien nur zulässig, wenn die Identität der Baute und Anlage einschliesslich ihrer Umgebung in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibe. Die Gebäude seien vorbestehend und die ausgeführten Arbeiten würden der Erneuerung/Sanierung dienen. Ob die Identität der Baute durch die Dachverbindung beeinträchtigt würde, sei eine reine Interpretationsfrage. Im Übrigen habe er angezeigt, dass allenfalls auf eine derartige Verbindung verzichtet werden könne. Diesfalls werde die Identität der Gebäude in jedem Fall gewahrt und es müsse eine Baubewilligung im Sinne von Art. 24 RPG ausgefällt wer-

den. Der Beschwerdeführer hielt alsdann fest, dass bisher einzig die bestehenden Gebäude durch Sanierungsmassnahmen abgestützt worden seien. Ein Rückbau dieser Sanierungsmassnahmen seit absolut unverhältnismässig, da diese Arbeiten dringend notwendig waren und letztlich überhaupt nicht störend seien. Die Kosten eines Abbruchs und einer Wiederherstellung seien mithin nicht statthaft und zudem derart hoch, dass ein Abbruchbefehl nicht gerechtfertigt sei.

Der Beschwerdeführer begehrte als Beweismittel den Beizug sämtlicher bisherigen Akten (des Beschwerdeverfahrens vom 20. Januar 2011, des Baugesuchverfahrens betreffend die Instandstellung des Depots vom 28. September 2004 und des Baugesuchsverfahrens betreffend die Nachtragsbewilligung vom 14. Juli 2010 [Aufstockung Stubji/Keller]) sowie die Durchführung einer örtlichen Begehung an. Bezüglich des Begehrens um die Vornahme einer Ortsschau führte er begründend an, dass es wichtig sei, das Gebäude und die Umgebung genau zu kennen. Vor Ort sei auch ersichtlich, dass die Gebäude baufällig waren und einer dringenden Sanierung bedurft haben. Es könne zudem der Lösungsansatz diskutiert werden, auf die Erstellung einer Dachverbindung allenfalls zu verzichten, sofern einem derartigen Vorhaben nicht zugestimmt werden könne.

**H.** Mit Zuschrift vom 13. November 2012 nahm die KBK zur Beschwerde Stellung und beantragte deren Abweisung, soweit darauf einzutreten sei. Was die materielle Begründung ihres Begehrens betrifft, verwies die Behörde auf die Erwägungen im angefochtenen Staatsratsentscheid vom 3. Oktober 2012.

Am 5. Dezember 2012 übermittelte die Vorinstanz die amtlichen Akten und beantragte gestützt auf diese und den angefochtenen Entscheid, die Abweisung der Beschwerde. Auf eine weiterführende Stellungnahme wurde verzichtet.

Die Gemeinde hielt in ihrem Schreiben vom 10. Dezember 2012 fest, dass sich die Parzellen Nr. xxx und xxx (Plan Nr. xxx) gemäss dem vom Staatsrat am 27. November 2009 homologierten Zonennutzungsplan in der Zone „übriges Gemeindegebiet“ befinden würden. Man habe aus diesem Grunde die Baugesuche des Beschwerdeführers an die KBK weitergeleitet. Ansonsten sei die Gemeinde fortwährend mittels Kopien über die Korrespondenz zwischen dem Kantonalen Bausekretariat und dem Beschwerdeführer informiert worden und es würden sich daher keine Originaldokumente in ihrem Besitze befinden.

**I.** Mit Schreiben vom 12. Dezember 2012 stellte das Kantonsgericht dem Beschwerdeführer die Vernehmlassung der KBK, der Vorinstanz sowie der Einwohnergemeinde zu und setzte ihm eine Frist zur Einreichung einer allfälligen Replik bis zum 10. Januar 2013. Der Beschwerdeführer verzichtete auf eine weitere Stellungnahme.

Weitere Sachverhaltsdarstellungen, Parteibehauptungen und Begründungen sind, soweit rechtlich von Bedeutung, in den nachfolgenden Erwägungen aufgeführt.

## ERWÄGUNGEN

1. Der angefochtene Entscheid des Staatsrates stellt eine letztinstanzliche Verfügung im Sinne von Art. 72 des Gesetzes über das Verwaltungsverfahren und die Verwaltungspflege vom 6. Oktober 1976 (VVRG; SGS/VS 172.6) dar, die mangels Ausschlusses in den Art. 74 bis 77 VVRG der Verwaltungsgerichtsbeschwerde unterliegt. Der Beschwerdeführer ist als Adressat des für ihn negativen Staatsratsentscheids, aber auch als Eigentümer der betroffenen Parzellen durch diesen berührt und hat ein schutzwürdiges Interesse an dessen Änderung oder Aufhebung, so dass er gemäss Art. 80 Abs. 1 lit. a i.V.m. Art. 44 Abs. 1 lit. a VVRG zur Beschwerdeführung legitimiert ist. Anfechtungsgegenstand der vorliegenden Verwaltungsgerichtsbeschwerde bildet einzig der Beschwerdeentscheid des Staatsrates vom 3. Oktober 2012. Was die Verweigerung der Gewährung einer Baubewilligung betrifft, bezieht sich dieser als Rechtsmittelentscheid schlussendlich auf das vom Beschwerdeführer am 2. Mai 2010 hinterlegte Baugesuch, durch welches der Verfahrensgegenstand diesbezüglich definiert wurde. Zeigt der Beschwerdeführer in seiner Beschwerdeschrift nun mögliche Bauvarianten an (Verzicht auf eine Dachverbindung der bestehenden Gebäude auf den Parzellen Nrn. 13 und 14), welche offensichtlich nicht derjenigen Ausführungsvariante gemäss Baugesuch vom 2. Mai 2010 entsprechen, bilden diese offensichtlich nicht Bestandteil des vorliegenden Verfahrens und mithin auch nicht des angefochtenen Entscheids. Dahingehende Ausführungen und Einwände des Beschwerdeführers gehen demnach an der Sache vorbei. Auf die im Übrigen form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist deshalb insoweit einzutreten, als der Entscheid des Staatsrates vom 3. Oktober 2012 angefochten wird (Art. 80 Abs. 1 lit. b i.V.m. Art. 46 und 48 VVRG).

2. Das erkennende Gericht hat die Angelegenheit nicht unter allen Gesichtspunkten zu überprüfen, sondern kann sich im Wesentlichen auf die gerügten Punkte beschränken (Art. 80 Abs. 1 lit. c i.V.m. Art. 48 Abs. 2 VVRG). So hat die Beschwerde gemäss diesen Bestimmungen eine gedrängte Darstellung des Sachverhaltes und der Begründung zu enthalten. Der Beschwerdeführer hat mithin grundsätzlich die Rügen, die er geltend machen will, in der Beschwerde vollständig und genau darzulegen. Pauschale Verweisungen auf Rechtsschriften in anderen Verfahren vermögen den Begründungsanforderungen nicht zu genügen (vgl. BGE 134 I 303 E. 1.3; 123 V 335 E. 1b; 113 Ib 287 E. 1). Wirft der Beschwerdeführer dem Staatsrat eine Rechtsverletzung vor, hat er nicht nur anzugeben, welche Gesetzesbestimmungen, Verfassungs- oder Rechtsgrundsätze verletzt sind, sondern auch im Einzelnen zu zeigen, inwieweit der angefochtene Entscheid und dessen Begründung eine Rechtsverletzung i.S.v. Art. 78 lit. a VVRG darstellt, andernfalls sich seine Rügen auf eine rein appellatorische Kritik beschränken und abzuweisen sind (ZWR 1984 S. 54 E. 4c; Urteil des Kantonsgerichts A1 09 227 vom 30. April 2010 E. 4.1).

3. Der Beschwerdeführer beantragt als Beweismittel die Durchführung einer Ortsschau sowie den Beizug sämtlicher Akten der Vorinstanz sowie der Einwohnergemeinde betreffend die eingangs erwähnten Baugesuchsverfahren. Dazu sei das Nachfolgende festgehalten.

**3.1** Das Recht, Beweise zu beantragen, ist ein Teilgehalt des rechtlichen Gehörs (BGE 120 Ib 379 E. 3b): Sind die Beweise relevant und können sie die Entscheidung beeinflussen, haben die Parteien die Möglichkeit, deren Abnahme zu verlangen (BGE 137 III 324 E. 3.2.2; 127 I 54 E. 2b; 124 I 242 E. 2). Das Beweisverfahren kann aber geschlossen werden, ohne damit das rechtliche Gehör zu verletzen, wenn die entscheidende Instanz sich ihre Überzeugung gebildet hat und ohne Willkür in vorweggenommener Beweiswürdigung annehmen kann, der rechtsrelevante Sachverhalt würde durch weitere Beweiserhebungen nicht geändert (BGE 134 I 140 E. 5.3; 131 I 153 E. 3; 130 II 425 E. 2.1).

**3.2** Im vorliegenden Fall hat das Gericht sämtliche Akten der Vorinstanz beigezogen (hinterlegt mit Schreiben vom 5. Dezember 2012) sowie alle eingereichten und hinterlegten Belege zu den Akten genommen, womit dem dahingehenden Begehren der Partei bereits Folge geleistet wurde. Die Einwohnergemeinde wusste in ihrem Schreiben vom 10. Dezember 2012 zudem mitzuteilen, dass sich keine weiteren Originalakten in ihrem Besitz befinden würden. Anfechtungsgegenstand bildet vorliegend der Entscheid des Staatsrates vom 3. Oktober 2012 betreffend die Neueindachung der bestehenden Gebäude auf den Parzellen Nrn. xxx und xxx, Plan Nr. xxx, gemäss dem Baugesuch vom 2. Mai 2010. In Berücksichtigung dieses Gesichtspunktes erachtet das erkennende Gericht weitere Editionen als nicht notwendig. Dies insbesondere, da die wesentlichen Unterlagen der Baugesuchverfahren („Umbau [Instandstellung] best. Garage“, Parzelle Nr. xxx, Plan Nr. xxx) aus dem Jahre 2004 sowie betreffend das zusätzliche Baugesuch vom 14. Juli 2010 („Bestehendes Wohnhaus: Ersatz Blechdach mit Welleternit, Fassadenrenovation/Sichern Kniestock und Fassandengibel, Parzelle Nr. xxx, Plan Nr. xxx) vom Beschwerdeführer im Rahmen des Beschwerdeverfahrens vor der Vorinstanz beigebracht wurden und sich mithin in den amtlichen Akten befinden. Der Beschwerdeführer hatte sowohl im Verfahren vor der Vorinstanz wie auch im vorliegenden Beschwerdeverfahren jeweils die Möglichkeit, seinen Standpunkt schriftlich darzulegen, wovon er Gebrauch gemacht hat. Die örtlichen Begebenheiten sind in den umfassenden amtlichen Akten, insb. den vorliegenden Planunterlagen und dem Fotodossier, ausreichend dokumentiert. Die vorhandenen Akten enthalten die entscheidrelevanten Sachverhaltselemente und genügen – wie aus den nachfolgenden rechtlichen Erwägungen hervorgeht – zur Beurteilung der rechtserheblichen Fragen. Das Kantonsgericht nimmt unter Berücksichtigung der vorliegenden Umstände in antizipierter Beweiswürdigung an, weitere Beweismittel – insbesondere die vom Beschwerdeführer angeforderte Ortsschau – würden an der zu beurteilenden Sach- und Rechtslage nichts ändern. Die Beweismittelanträge des Beschwerdeführers werden somit – soweit ihnen nicht Folge geleistet wurde – abgelehnt.

**4.** Der Beschwerdeführer rügt vordergründig, dass sich die Vorinstanz zum Vorbringen (in der Beschwerde vom 20. Januar 2011), dass die KBK am 10. November 2004 eine Baubewilligung für die Instandstellung des Depots auf der Parzelle Nr. xxx - welche unmittelbar an die Parzelle Nr. xxx angrenzen würde - erteilt und die Standortgebundenheit bejaht habe, nicht vernehmen liess. Insbesondere habe sich die Behörde nicht darüber geäußert, inwiefern die vorgesehenen Arbeiten denn als einschneidender zu qualifizieren sind, als die damals bewilligten Massnahmen. Selbiges gelte für den

aufgeworfenen Punkt, dass bei einem Bauvorhaben nicht nur das entsprechende Gebäude isoliert betrachtet werden dürfe, sondern die Umgebung und die anderen Bauten in die Beurteilung miteinbezogen werden müssten. Der Beschwerdeführer rügt damit implizit eine Verletzung seines Anspruchs auf rechtliches Gehör gemäss Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 (BV; SR 101).

**4.1.** Der in Art. 29 Abs. 2 BV garantierte Grundsatz des rechtlichen Gehörs umfasst die Rechte der Parteien auf Teilnahme am Verfahren und auf Einflussnahme auf den Prozess der Entscheidungsfindung. In diesem Sinne dient das rechtliche Gehör einerseits der Sachabklärung, stellt andererseits aber auch ein persönlichkeitsbezogenes Mitwirkungsrecht beim Erlass von Verfügungen dar, welche in die Rechtsstellung des Einzelnen eingreifen (vgl. BGE 126 V 130 E. 2b; Alfred Kölz/Isabelle Häner, *Verwaltungsverfahren und Verwaltungsrechtspflege des Bundes*, 2. A., Zürich 1998, Rz 292 ff.). Der Anspruch auf rechtliches Gehör verlangt, dass die Behörde die Vorbringen der vom Entscheid in ihrer Rechtsstellung Betroffenen hört, prüft, und in der Entscheidungsfindung berücksichtigt. Daraus folgt die Verpflichtung der Behörde ihren Entscheid zu begründen. Dabei ist es nicht erforderlich, dass sie sich mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken. Die Begründung muss so abgefasst sein, dass sich der Betroffene über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft geben und ihn in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen kann. In diesem Sinne müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt (BGE 136 I 229 E. 5.2).

**4.2** In ihrem Beschwerdeentscheid geht die Vorinstanz ausdrücklich davon aus, dass das vom Beschwerdeführer geplante Bauvorhaben sich in der Zone „übriges Gemeindegebiet“ befindet, welches gleich wie die Landwirtschaftszone zu behandeln sei. Das Bauvorhaben wurde mithin grundsätzlich als zonenwidrig qualifiziert, weshalb zu prüfen war, ob allenfalls eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24 RPG beansprucht werden kann. In der Folge hat die Entscheidbehörde eine derartige Prüfung denn auch vorgenommen. Zum Umstand, dass die KBK im Jahre 2004 eine Baugewilligung für die Instandstellung des Depots auf der Parzelle Nr. 14 erteilt und die Standortgebundenheit bejaht habe, äusserte sich die Vorinstanz wie folgt:

"Es ist nun offensichtlich, dass ein Depot ausserhalb der Bauzone nicht standortgebunden ist. Der Umstand, dass die KBK 2004 einen Umbau der mittleren Baute als standortgebunden bewilligt hat, bildet kein Präjudiz für die Beurteilung des vorliegenden Gesuchs."

Die Aspekte, welche der Beschwerdeführer in seiner vorliegenden Beschwerdeschrift ferner erwähnt, wurden von der KBK in ihrer Stellungnahme vom 24. Februar 2011 vorgebracht. Nämlich, dass die KBK die damals auszuführenden Massnahmen eher als Sanierungsmassnahmen bewertet hat und dass die Dienststelle für Raumentwicklung zu diesem Umbau- und Instandstellungsgesuch von 2004 nicht konsultiert worden sei. Der Beschwerdeführer seinerseits hat sich in seiner Beschwerdeschrift (vom 20. Januar 2011) vor der Vorinstanz, insbesondere zur Vergleichbarkeit des damaligen Bauvorha-

bens (im Jahre 2004) mit dem vorliegend zu beurteilenden Bauprojekt, nicht fundiert ge-  
äussert. Wie der Beschwerdeführer richtigerweise anmerkt, hat die Vorinstanz zu den  
ästhetischen Auswirkungen nicht unmittelbar Stellung bezogen. Doch ging sie in ihrer  
Würdigung davon aus, dass bereits durch die Veränderung des bestehenden Giebel-  
dachs in ein Pultdach sowie aufgrund der damit verbundenen Volumenvergrösserung  
und der vom Beschwerdeführer bereits vorgenommenen Betonierungen die Identität mit  
der ehemaligen Baute nicht mehr gewahrt und mithin sogar von einem Neubau auszu-  
gehen sei. Weitere Ausführungen waren demnach nicht erforderlich. Die Vorinstanz hat  
mithin die wesentlichen Überlegungen genannt, von denen sie sich leiten liess und auf  
welche sich ihr Entscheid stützt. Wie vorgängig bereits erwähnt, ist es dabei grundsätz-  
lich nicht erforderlich, dass sie sich mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinan-  
dersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt. Inwiefern der angefoch-  
tene Entscheid ungenügend begründet sein sollte, ist nicht ersichtlich. Es ergibt sich da-  
raus mit genügender Klarheit, weshalb die Vorinstanz die Erteilung einer Baubewilligung  
verweigerte und zudem eine Wiederherstellung anordnete.

Nur der Vollständigkeit halber sei im Weiteren erwähnt (vgl. auch E. 3), dass ferner  
keine Verletzung des rechtlichen Gehörs vorliegt, wenn vorliegend die Vorinstanz auf  
die Abnahme beantragter Beweismittel verzichtet hat, weil es auf Grund der bereits  
abgenommenen Beweise seine Überzeugung gebildet hat und ohne Willkür in  
vorweggenommener Beweiswürdigung annehmen kann, dass seine Überzeugung durch  
weitere Beweiserhebungen nicht geändert würde (BGE 134 I 140 E. 5.3; 131 I 153 E. 3).

**5.** Der Beschwerdeführer macht besonders geltend, dass die KBK am 10. November  
2004 eine Baubewilligung für die Instandstellung des Depots auf der Parzelle Nr. xxx  
erteilt und die Standortgebundenheit bejaht habe. Dies als Ausnahmbewilligung  
gestützt auf Art. 24 RPG. Die Parzellen Nrn. xxx und xxx würden unmittelbar aneinander  
grenzen und sich in derselben Zone befinden. Es sei somit nicht verständlich, weshalb  
dem Bauvorhaben nun die Standortgebundenheit abgesprochen werde. Der Beschwer-  
deführer rügt damit nichts anderes als eine Verletzung des Grundsatzes der  
Rechtsgleichheit bzw. der rechtsgleichen Behandlung.

**5.1** Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung geht der Grundsatz der Gesetzmäs-  
sigkeit demjenigen der Rechtsgleichheit vor. Deshalb kann sich ein Bürger grundsätzlich  
nicht über eine Verletzung der Rechtsgleichheit beklagen, wenn die Behörde ihm ge-  
genüber das Recht richtig angewandt hat, während es in einem andern Fall nicht oder  
falsch angewandt wurde (BGE 126 V 390 E. 6a; 125 II 152 E. 166; 124 IV 44 E. 2;  
122 II 466 E. 4a; Pierre Tschannen/Ulrich Zimmerli/Markus Müller, Allgemeines Verwal-  
tungsrecht, 3. A., Bern 2009, S. 179 ff.). Ein allfälliger Gleichbehandlungsanspruch im  
Unrecht wird aber ausnahmsweise anerkannt, wenn eine ständige gesetzeswidrige Pra-  
xis einer rechtsanwendenden Behörde vorliegt und die Behörde zu erkennen gibt, dass  
sie auch in Zukunft nicht von dieser Praxis abzuweichen gedenkt (BGE 127 I 1 E. 3a;  
127 II 113 E. 9b; 124 II 119 E. 2e; 122 II 466 E. 4a.; Urteil des Bundesgerichts  
1P.117/2005 vom 12. April 2005 E. 4.3).

**5.2** Es sind keinerlei Hinweise aktenkundig und vom Beschwerdeführer auch nicht geltend gemacht worden, die auf eine ständige gesetzeswidrige Bewilligungspraxis der rechtsanwendenden Behörden schliessen lassen. Der Beschwerdeführer kann sich mithin im Lichte der dargestellten Praxis nicht erfolgreich darauf berufen, in einem anderen Fall sei eine Baute in der „übrigen Gemeindezone“ bewilligt worden, was dem Beschwerdeführer ebenfalls einen Anspruch auf Erteilung der Baubewilligung einräume. Entscheidend ist allein die Frage, ob die neue Baute des Beschwerdeführers bewilligungsfähig ist. Zudem handelt es sich vorliegend keineswegs um gleichgelagerte Fälle. Im Jahre 2004 wurde dem Beschwerdeführer eine Bewilligung für den Umbau bzw. die Instandstellung der bestehenden Garage erteilt. Wie die KBK ausführt, wurden damit Sanierungsmassnahmen der bestehenden Bausubstanz bewilligt. Bei den im Vorliegenden geplanten baulichen Massnahmen handelt es sich jedoch offensichtlich nicht um reine Sanierungsmassnahmen, sondern um Bauten, welche in ihrer Wirkung einem Neubau gleichkommen.

**6.** Die vom Beschwerdeführer beabsichtigten und zum Teil bereits realisierten Bauten liegen unbestrittenermassen ausserhalb der Bauzone. Es ist zu prüfen, ob der Beschwerdeführer eine Ausnahmebewilligung, gestützt auf Art. 24 ff. RPG i.V.m. Art. 30 ff. des kantonalen Baugesetzes vom 8. Februar 1996 (BauG; SGS/VS 705.1), beanspruchen kann.

**6.1** Nach Art. 22 RPG dürfen Bauten und Anlagen nur errichtet werden, wenn sie von der Behörde bewilligt wurden (Abs. 1); diese Bewilligung setzt voraus, dass die Baute dem Zweck der Nutzungszone entspricht (Abs. 2 lit. a). Diese bundesrechtlichen Anforderungen sind auch in Art. 15 BauG enthalten. Laut Art. 15 Abs. 1 BauG bedürfen alle Bauten und baulichen Anlagen, ihre im Hinblick auf Anliegen der Raumplanung, des Umweltschutzes oder der Baupolizei wesentliche Umgestaltung, Erweiterung, teilweise oder gänzliche Zweckänderung und Beseitigung der Bewilligung durch die zuständige Baubewilligungsbehörde. Für Bauten ausserhalb der Bauzone ist dies die KBK (Art. 2 Abs. 1 Ziff. 2 BauG). In Art. 19 ff. der Bauverordnung vom 2. Oktober 1996 (BauV; SGS/VS 705.100) wird die Bewilligungspflicht konkretisiert.

**6.2** Eine Ausnahmebewilligung nach Art. 24 RPG ist dann möglich, wenn der Zweck der Baute einen Standort ausserhalb der Bauzone erfordert (lit. a) und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (lit. b). Die beiden Voraussetzungen müssen kumulativ erfüllt sein, was sich bereits aus dem Text der Vorschrift („und“) ergibt (Urteil des Bundesgerichts 1C\_529/2012 vom 29. Januar 2012 E. 6). Nach der bundesgerichtlichen Praxis kann die Standortgebundenheit nur dann bejaht werden, wenn eine Baute aus technischen oder betriebswirtschaftlichen Gründen oder wegen der Bodenbeschaffenheit sowohl im Grundsatz als auch in ihren räumlichen Dimensionen auf einen Standort ausserhalb der Bauzone angewiesen ist (positive Standortgebundenheit) oder wenn ein Werk aus bestimmten Gründen in einer Bauzone ausgeschlossen ist (negative Standortgebundenheit). Das Vorhandensein dieser Voraussetzungen beurteilt sich dabei nach den objektiven Massstäben und es kann auf die subjektiven Vorstellungen und Wünsche des einzelnen ebenso wenig ankommen wie auf die persönlichen Zweckmässigkeiten und Bequemlichkeiten (Urteil des Bundesgerichts 1A.816/2002 vom 23. Mai

2003 E. 3; 1C\_203/2009 vom 1. Dezember 2009 E. 2.1; BGE 133 II 409 E. 4.2; 129 II 63 E. 3.1).

**6.2.1** In diesem Zusammenhang begehrt der Beschwerdeführer eine erneute Prüfung der Standortgebundenheit (im Sinne einer Ausnahme nach Art. 24 RPG) an. Diesbezüglich führt er begründend jedoch lediglich an, dass in einem Baugesuchsverfahren betreffend die Nachbarparzelle im Jahre 2004 die Standortgebundenheit ausdrücklich als gegeben erachtet wurde (vgl. E. 5). Inwiefern und aus welchen Gründen die Standortgebundenheit bezüglich des vorliegenden Bauprojektes (gemäss dem Baugesuch vom 2. Mai 2010) jedoch zu bejahen ist und mithin der Entscheid der Vorinstanz als nicht sachgerecht erachtet wird, begründet der Beschwerdeführer jedoch nicht. Es stellt sich dem erkennenden Gericht damit die Frage, ob die Beschwerdeschrift in diesem Punkte den eingangs zitierten Voraussetzungen (Begründungspflicht; vgl. E. 2) zu entsprechen vermag, was letztlich jedoch offen bleiben kann, da die diesbezügliche Rüge in der Sache ohnehin abzuweisen ist.

**6.2.2** Eine negative Standortgebundenheit fällt vorliegend von vorneherein ausser Betracht, da das umstrittene Bauvorhaben resp. die zu sanierende Einstellhalle grundsätzlich ohne weiteres in der Bauzone hätte errichtet werden können. Ferner kann aufgrund der erwähnten Rechtslage festgestellt werden, dass vorliegend keine positive Standortgebundenheit angenommen werden kann, da eine Einstellhalle von ihrer Art her nicht auf einen Standort ausserhalb der Bauzone angewiesen ist. Eine Ausnahmebewilligung nach Art. 24 RPG scheidet somit bereits an der Voraussetzung der Standortgebundenheit, womit es sich erübrigt zu prüfen, ob dem Bauvorhaben allenfalls noch überwiegende Interessen entgegenstehen könnten.

**6.3** Des Weiteren bringt der Beschwerdeführer vor, für Bauten ausserhalb der Bauzone bestehe eine Bestandesgarantie. Zulässig seien die Erneuerung, die teilweise Änderung, die massvolle Erweiterung und der Wiederaufbau. Änderungen aber nur, wenn die Identität der Baute oder Anlage einschliesslich ihrer Umgebung in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibe. Vorliegend seien die Gebäude vorbestehend und das Bauvorhaben würde klar der Erneuerung/Sanierung dienen. Ob die Identität der Baute durch die Dachverbindung der Gebäude auf den Parzellen Nr. xxx und xxx tatsächlich beeinträchtigt werde, sei lediglich eine Interpretationsfrage. Die Gebäude seien seit jeher eng verbunden. Einerseits was den Gebäudeabstand betreffe und andererseits da sich zwischen den Gebäuden früher ein Wasserrad befunden habe. Der Beschwerdeführer stellte zudem in Aussicht, dass auf eine Dachverbindung möglicherweise auch verzichtet werden könne. Diesfalls sei die Identität der Gebäude in jedem Fall gewahrt und es müsse eine Baubewilligung im Sinne von Art. 24c RPG ausgefällt werden.

**6.3.1** Im Rahmen einer Teilrevision des Raumplanungsgesetzes, welche am 1. November 2012 in Kraft getreten ist, wurde auch die Bestimmung von Art. 24c RPG teilweise geändert. Der Inhalt der neuen Absätze 2 und 5 entspricht dabei demjenigen des ehemaligen Absatzes 2. Der neue Absatz 3 sichert die Anwendbarkeit des Bestandesschutzes auch auf landwirtschaftliche Wohnbauten sowie auf daran angebaute

Ökonomiebauten. Absatz 4 stellt sodann gewisse Kriterien auf, unter deren Einhaltung eine Veränderung am äusseren Erscheinungsbild bewilligungsfähig sein kann. Die Veränderungen betreffen auch die Art. 41 und 42 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV; SRS 700.1), in welchen die Anwendbarkeit von Art. 24c RPG konkretisiert wird. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung ist die Rechtmässigkeit eines Verwaltungsakts grundsätzlich nach der Rechtslage zur Zeit seines Erlasses zu beurteilen. Bei der Prüfung der Frage, ob die für eine Baute oder Anlage erteilte Bewilligung oder deren Änderung bundesrechtmässig sei, ist daher vom Rechtszustand auszugehen, der im Zeitpunkt der Verfügung galt. Im Laufe des Beschwerdeverfahrens eingetretene Rechtsänderungen sind an sich unbeachtlich, es sei denn, zwingende Gründe sprachen für die Berücksichtigung des neuen Rechts (BGE 127 II 306 E. 7c). Vorliegend wäre eine Anwendung des neuen Rechts für den Beschwerdeführer zudem nicht vorteilhafter, da insbesondere der neue Absatz 3 keine Anwendung findet, weshalb das Kantonsgericht (wie die Vorinstanz und die Bewilligungsbehörde) auf das alte Recht abzustellen hat.

**6.3.2** Nach Art. 24c RPG sind bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, die nicht mehr zonenkonform sind, in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt (Abs. 1). Solche Bauten und Anlagen können mit Bewilligung der zuständigen Behörde erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie rechtmässig erstellt oder geändert worden sind (Abs. 2). In jedem Fall bleibt die Vereinbarkeit mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vorbehalten. Der Begriff der zulässigen Änderungen im Sinne von Art. 24c Abs. 2 RPG wird in Art. 41 und 42 RPV konkretisiert. Nach Art. 42 Abs. 1 RPV sind Änderungen dann zulässig bzw. gelten als massvoll, 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 (BGE 127 II 215 E. 3b). In der Praxis werden von den Bewilligungsbehörden als Beurteilungskriterien insbesondere berücksichtigt: Vergrösserungen der Nutzfläche, Volumenveränderungen, innerhalb des Gebäudevolumens vorgenommene Nutzungsänderungen und Umbauten, Veränderungen des äusseren Erscheinungsbildes, Erweiterungen der Erschliessung, aber auch Komfortsteigerungen und die Umbaukosten gemessen am Wert des Gebäudes als solchem (Bundesamt für Raumentwicklung, Erläuterungen zur Raumplanungsverordnung, S. 45).

**6.3.3** Der Staatsrat hielt im angefochtenen Entscheid, zur Bewilligungsfähigkeit des Bauprojektes, das Nachfolgende fest:

"Auf Grund der Veränderung des bestehenden Giebeldachs in ein Pultdach und der damit verbundenen massiven Volumenvergrösserung sowie angesichts der vom Beschwerdeführer bereits vorgenommenen Betonierung ist mit der Vorinstanz einig zu gehen, dass die Identität mit der ehemaligen Baute nicht mehr gewahrt ist. Wie die Vorinstanz zu Recht bemerkt, kann sogar von einem Neubau gesprochen werden. Eine Bewilligung nach Art. 24c RPG fällt damit ausser Betracht."

Desgleichen verneinte davor die KBK in ihrem Entscheid vom 17. Dezember 2010 die Bewilligungsfähigkeit des Vorhabens auf Grundlage von Art. 24c RPG. Dabei stützte sie sich im Wesentlichen auf die negativen Vormeinungen, welche die kantonale Dienststelle für Raumentwicklung am 20. August 2010 sowie die kantonale Heimatschutzkommission am 6. August 2010 im Rahmen des Vernehmlassungsverfahrens abgaben. Die kantonale Heimatschutzkommission hielt zur Identität des Gebäudes - welche gemäss ihrem Dafürhalten durch das Bauvorhaben und die entsprechenden Veränderungen nicht mehr gewahrt bleibt - fest was folgt:

"Beim eingereichten Baugesuch handelt es sich um eigentlich 3 verschieden zu betrachtende Gesuche. Als erstes Baugesuch wurde im Jahre 2004 unter dem Begriff „Instandstellung bestehende Garage“ die Bewilligung zur Sanierung des mittleren Gebäudes erteilt. Dabei sollte auf den gemauerten Sockel eine massive Betonplatte aufgesetzt werden. Bei diesem Bauvorhaben wurde dann jedoch das Wohnhaus illegal umgebaut. Es wurde dabei um ca. 50 cm erhöht. Als gravierender muss jedoch das Schliessen der Baulücke zwischen diesen beiden Bauten bezeichnet werden. Die Baukörper verlieren dadurch ihre Eigenständigkeit. Bei einer am 05.05.2010 vorgenommenen Ortsschau musste festgestellt werden, dass auch der Zwischenraum zwischen dem neu einzudeckenden Depot auf der Westseite und dem Mittelbau mit einer massiven Betondecke verbunden wurde. Auf diese Weise entsteht aus den 3 Einzelgebäuden eine hässliche und in keiner Weise zusammenpassende Gebäudezeile. Bei den eingereichten Baugesuchen wird nirgends von einer Volumenvergrösserung gesprochen. Sowohl beim illegal umgebauten Wohnhaus wie auch beim neu einzudeckenden Depot finden Volumenvergrösserungen statt."

**6.3.4** Aus den Baugesuchsunterlagen erhellt, dass der Beschwerdeführer beim vorliegend zu beurteilenden Bauvorhaben, die bestehende Einstellhalle auf der Parzelle Nr. xxx mit einem neuen Pultdach versehen möchte. Dabei wird das neue Dach mit dem bestehenden Dach des Depots, gelegen auf der Parzelle Nr. xxx, verbunden. Der Dachstock der Einstellhalle (Parzelle Nr. 13) wird dabei beidseitig angehoben. Gemäss Feststellung der Baupolizei (vom 20. September 2010) wurden die entsprechenden Vorarbeiten (Betonierung Decke und Wände) bereits zum Teil ausgeführt. Mithin würde in der Folge die bestehende Baulücke zwischen den beiden bestehenden Gebäuden auf den Parzellen Nrn. 13 und 14 geschlossen. Das angezeigte Bauvorhaben würde demnach zweifelsohne eine Vergrösserung der Nutzfläche und des Gebäudevolumens wie auch eine erhebliche Veränderung des äusseren Erscheinungsbildes mit sich bringen. Daran vermag auch der Einwand des Beschwerdeführers nichts zu ändern, dass die Gebäude bereits seit jeher verbunden waren und zwar im Sinne eines geringen Gebäudeabstandes oder zu früheren Zeiten über ein Wasserrad. De facto waren diese Gebäude bis anhin räumlich getrennt und eigenständig. Wie aus der Fotodokumentation der Baupolizei (gemäss Bericht vom 20. September 2010) ersichtlich, sollen die Gebäude denn auch nicht nur über eine bauliche Verbindung der jeweiligen Dächer angebunden werden, sondern offensichtlich auch über eine betonierte Bodenplatte. Es steht damit für das Gericht ausser Frage, dass das Bauvorhaben das Wesen und die Aussenwirkung des bestehenden Bausubstrates erheblich zu verändern vermag und die Wahrung der bisherigen Identität der Gebäude nicht mehr gegeben ist.

**6.3.5** Wie der Beschwerdeführer zu Recht anmerkt, ist die Beurteilung der Veränderung bzw. Wahrung der Identität einer vorbestehenden Baute jeweils auch eine Würdigungsfrage. Der Bewilligungsbehörde kommt in dieser Angelegenheit ein entsprechendes Ermessen zu. Gemäss Art. 78 VVRG können mittels Beschwerde Rechtsverletzungen, einschliesslich der Überschreitung oder den Missbrauch des behördlichen Ermessens gerügt werden. Die Unzweckmässigkeit der Verfügung kann nur in Fällen geltend gemacht werden, die hier nicht zutreffen (Art. 78 lit. b VVRG). Inwiefern die Behörde vorliegend geltendes Recht verletzt oder ihr Ermessen überschreitet oder gar missbraucht, vermag der Beschwerdeführer nicht genügend aufzuzeigen und ist dies auch für das urteilende Gericht nicht ersichtlich. Dahingehende Rügen des Beschwerdeführers gehen demnach fehl.

**7.** Der Beschwerdeführer bringt schlussendlich vor, dass die Anordnung einer Wiederherstellung vorliegend absolut unverhältnismässig wäre, da die bereits ausgeführten Sanierungsarbeiten dringend notwendig gewesen seien. Die Kosten eines Rückbaus wären zudem derart hoch, dass ein Abbruchbefehl nicht gerechtfertigt sei.

**7.1** Mit den vorgängigen Erwägungen ist erstellt, dass die bisher vom Beschwerdeführer getätigten baulichen Massnahmen, mit Ausnahme der früher bewilligten, sowohl formell als auch materiell rechtswidrig sind. Formell und materiell rechtswidrig erstellte Bauten und Anlagen müssen grundsätzlich entfernt und der rechtmässige Zustand wieder hergestellt werden. Dies gilt jedoch nur so weit als der Wiederherstellungspflicht nicht allgemeine Prinzipien des Verfassungs- und Verwaltungsrechts entgegenstehen, wie namentlich der Grundsatz der Verhältnismässigkeit und des öffentlichen Interesses sowie der Schutz des guten Glaubens (BGE 132 II 21 E. 6). Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn die Abweichung vom Erlaubten nur gering ist und das berührte öffentliche Interesse den Schaden, der dem Eigentümer durch den Abbruch entstünde, nicht zu rechtfertigen vermag (BGE 132 II 21 E. 6; 111 Ib 213 E. 6b). Ebenso wenn der Bauherr in gutem Glauben angenommen hat, er sei zur Bauausführung ermächtigt und der Beibehaltung des ungesetzlichen Zustandes nicht schwerwiegende, öffentliche Interessen entgegenstehen (BGE 136 II 359 E. 6; 123 II 248 E. 3a/bb).

**7.2** Davon kann vorliegend keine Rede sein: Die ausgeführten Bauarbeiten wurden nicht etwa in Abweichung von einer Bewilligung, sondern vielmehr gänzlich ohne Baubewilligung erstellt. Der Beschwerdeführer war sich im Grundsatz auch bewusst, dass für die Umsetzung seines Bauvorhabens zwingend eine Baubewilligung von Nöten ist, so hat er denn am 2. Mai 2010 ein entsprechendes Gesuch hinterlegt. Die Baupolizei musste jedoch am 17. September 2010 feststellen, dass mit den Bauarbeiten (Betonierung Decke und Wände) bereits während des laufenden Bewilligungsverfahrens begonnen wurde. Der Beschwerdeführer versties damit in grundlegender Weise gegen die Bestimmungen des RPG, des BauG und der BauV.

**7.3** Überdies ist allgemein bekannt, dass das Bauen ohne rechtsgültige Baubewilligung einen Beseitigungsbefehl zur Folge haben kann (BGE 111 Ib 213 E. 6a). Gemäss Rechtsprechung des Bundesgerichts kann zwar auch der bösgläubige Bauherr gegenüber einem Abbruchbefehl die Verhältnismässigkeit anrufen, muss aber in Kauf neh-

men, dass die Behörden zum Schutz der baurechtlichen Ordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes mehr Gewicht einräumen und die dem Bauherrn allenfalls daraus erwachsenden Nachteile nicht oder nur in verringertem Masse berücksichtigen (BGE 132 II 21 E. 6.4; 111 Ib 213 E. 6b). Indem der Beschwerdeführer in casu Bauarbeiten noch während des laufenden Bewilligungsverfahrens bzw. ohne rechtskräftige Baubewilligung realisiert hat, handelte er böswillig. Die vom Beschwerdeführer erstellten Bauten stellen nach der Raumplanungsgesetzgebung des Bundes nicht bloss eine unbedeutende Abweichung vom Erlaubten dar. Dies da vorliegend entgegen den Behauptungen des Beschwerdeführers eben nicht nur Sanierungsmassnahmen ausgeführt worden sind, sondern vorbereitende bauliche Massnahmen, um den Dachstuhl später anzuheben und ein Pultdach zu installieren sowie die beiden benachbarten Gebäude zu verbinden (vgl. betonierte Bodenplatte). Die Rechtswidrigkeit ist demnach alles andere als gering. In Anbetracht der erheblichen Gesetzesverletzung ist das öffentliche Interesse an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands entsprechend gross. Dem stehen an privaten Interessen des Beschwerdeführers rein finanzielle Interessen (Investitions- und Wiederherstellungskosten) entgegen. Diese wiegen zwar ebenfalls nicht leicht, doch werden sie von den öffentlichen, für den Wiederherstellungsbefehl sprechenden Interessen übertroffen. Diese können auch nicht durch eine andere oder insgesamt weniger weit gehende Massnahmen ersetzt werden. Die Vorinstanz hat ihr Ermessen nicht überschritten, wenn sie auf Grund der konkreten Umstände die Verfügung der KBK geschützt hat. Die von der KBK verfügte und vom Staatsrat bestätigte Wiederherstellung erweist sich aus diesen Gründen als zutreffende Massnahme.

**8.** Zusammenfassend ist somit festzuhalten was folgt: Das vorliegend umstrittene Bauvorhaben bzw. die bereits ausgeführten Bauarbeiten sind sowohl formell als auch materiell rechtswidrig. Der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes stehen keine allgemeinen Prinzipien des Verfassungs- und Verwaltungsrechts entgegen, wie namentlich der Grundsatz der Verhältnismässigkeit und der Schutz des guten Glaubens. Die bisher erstellten Bauten (betonierte Decke, Wände) sind deshalb abzubauen und der rechtmässige Zustand wiederherzustellen. Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde ist somit abzuweisen. Bei diesem Verfahrensausgang gilt der Beschwerdeführer als unterliegende Partei mit den entsprechenden Folgen für die Tragung der Kosten und für die Zusprechung einer Parteientschädigung.

**8.1** Im Beschwerdeverfahren hat in der Regel die unterliegende Partei die Kosten zu tragen (Art. 89 Abs. 1 VVRG). Ausnahmsweise können die Kosten ganz oder teilweise erlassen werden (Art. 89 Abs. 2 VVRG). Vorliegend besteht kein Grund, von der Regel abzuweichen, weshalb die Gerichtsgebühr von der Beschwerdeführerin zu bezahlen ist. Gemäss Art. 3 des Gesetzes betreffend den Tarif der Kosten und Entschädigungen vor Gerichts- oder Verwaltungsbehörden vom 11. Februar 2009 (GTar; SGS/VS 173.8) setzen sich die Kosten aus den Auslagen der Entscheidbehörde sowie der Gerichtsgebühr zusammen. Die Gerichtsgebühr für Beschwerdeverfahren vor der öffentlichrechtlichen Abteilung des Kantonsgerichts beträgt in der Regel zwischen Fr. 280.-- und Fr. 4 000.-- (Art. 25 GTar). Aufgrund der Bedeutung des Falles sowie seines Umfangs und Schwierigkeitsgrads wird die Gerichtsgebühr vorliegend auf Fr. 1 200.-- festgesetzt.

**8.2** Als unterliegende Partei hat der Beschwerdeführer keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung (Art. 91 Abs. 1 VVRG e contrario).

**Demnach erkennt das Kantonsgericht:**

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
2. Die Kosten des Beschwerdeverfahrens von Fr. 1 200.-- gehen zu Lasten des Beschwerdeführers.
3. Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen.
4. Dieses Urteil ist dem Beschwerdeführer, dem Staatsrat des Kantons Wallis, der Einwohnergemeinde B\_\_\_\_\_ und dem Bundesamt für Raumentwicklung schriftlich mitzuteilen.

Sitten, 14. Juni 2013