



**Entscheid des Kantonsgesichts Basel-Landschaft, Abteilung Verfassungs- und
Verwaltungsrecht**

vom 22. Januar 2014 (810 13 264)

Raumplanung, Bauwesen

Baugesuch für Einbau von 3 Wohnungen/Terrassenanbau/Dachaufbauten

Besetzung Abteilungs-Vizepräsident Beat Walther, Kantonsrichter Christian
Haidlauf, Markus Clausen, Niklaus Ruckstuhl, Edgar Schürmann,
Gerichtsschreiber Stefan Suter

Parteien **A._____ AG**, Beschwerdeführerin, vertreten durch Stephanie Trüb,
Advokatin

gegen

Baurekurskommission des Kantons Basel-Landschaft, Rheinstras-
se 29, 4410 Liestal, Beschwerdegegnerin

B._____ AG, Beschwerdegegnerin, vertreten durch Roman Zeller,
Advokat

C._____, Beschwerdegegner, vertreten durch Roman Zeller, Advokat

Beigeladene **D._____**

Betreff Baugesuch für Einbau von 3 Wohnungen/Terrassenanbau/
Dachaufbauten
(Entscheid der Baurekurskommission des Kantons Basel-Landschaft
vom 23. April 2013)

A. Das Hofgut E.____, Parzelle Nr. 6247, GB D.____, befindet sich im Gebiet F.____ der Gemeinde D.____ in der Wohn- und Geschäftszone 3 und besteht aus einem zweigeschossigen Wohngebäude und einer angebauten Scheune. Das Wohngebäude ist im kantonalen Inventar der geschützten Kulturdenkmäler aufgeführt, das Ökonomiegebäude wurde in das kantonale Bauinventar aufgenommen und ist im Zonenplan als kommunal erhaltenswertes Gebäude (Kategorie A) gekennzeichnet. Am 8. Juli 2010 erteilte das Bauinspektorat des Kantons Basel-Landschaft (Bauinspektorat) der A.____ AG die Baubewilligung zum Einbau von drei Wohnungen in das bestehende Dachgebälk der ehemaligen Scheune, dazu kamen ein Terrassenanbau und Dachaufbauten. Anlässlich einer Baustellenkontrolle vom 1. Juni 2012 stellte das Bauinspektorat fest, dass teilweise entgegen den bewilligten Plänen gebaut worden war. So wurde unter anderem im Dachgeschoss auf der Ostseite ein sich im Bau befindlicher nicht bewilligter Balkonanbau moniert. Mit gleichentags ergangener Verfügung ordnete das Bauinspektorat die Einstellung sämtlicher Bauarbeiten an und forderte von der Bauherrschaft bereinigte Pläne ein. Die A.____ AG kam dieser Aufforderung am 13. Juni 2012 nach, wobei die neuen Pläne auf der östlichen Gebäudeseite in der Höhe des Dachgeschosses einen über die Fassadenflucht hinausragenden Balkon unter dem Vordach vorsahen. Gegen das neu aufgelegte geänderte Projekt erhoben die B.____ AG und C.____ Einsprache und machten im Wesentlichen geltend, die baulichen Massnahmen an der Scheune beeinträchtigten das Wohngebäude und damit ein kantonal geschütztes Kulturdenkmal. Die Bauherrschaft reichte mit Eingabe vom 13. August 2012 nochmals bereinigte Pläne ein, worauf die Einsprecher an ihren Einsprachen festhielten.

B. Mit Entscheid vom 29. Oktober 2012 hiess das Bauinspektorat die Einsprachen teilweise gut und wies das Baugesuch bezüglich des Balkons auf der Ostseite ab. Es verfügte weiter unter Hinweis auf Art. 292 des Schweizerischen Strafgesetzbuches (StGB) vom 21. Dezember 1937 und unter Androhung kostenpflichtiger Ersatzvornahme den Rückbau der entgegen der rechtskräftigen Baubewilligung vorgenommenen und nachträglich nicht bewilligten baulichen Massnahmen. Zur Begründung wurde unter Verweis auf die Stellungnahme der Kantonalen Denkmalpflege zusammenfassend ausgeführt, dass der Balkon unter dem Vordach an der Ostfassade der Vorschrift des Zonenreglements widerspreche, das Erscheinungsbild zu erhalten. Zudem störe der Balkon das unmittelbar daneben anschliessende kantonal geschützte Kulturdenkmal.

C. Die Baurekurskommission des Kantons Basel-Landschaft (Baurekurskommission) wies die von der A.____ AG, vertreten durch Stephanie Trüeb, Advokatin, dagegen erhobene Beschwerde mit Entscheid vom 23. April 2013 ab und setzte die Frist zur Ausführung der verfügten Änderungen auf den 31. Januar 2014 fest. Dies begründete sie im Wesentlichen damit, dass der weit ausladende Dachvorsprung als ein charakteristisches konstruktives Merkmal von derartigen Ökonomiegebäuden anzusehen sei und dass die Fassadenflucht typischerweise frei gehalten worden sei. Die Konstruktion habe dazu gedient, das Heu ungehindert und vor der Witterung geschützt in den Dachstock zu befördern. Es sei deshalb entscheidend für die Erhaltung des Erscheinungsbildes, dass der Bereich vor der Fassadenflucht bis unter das Dach frei bleibe und nicht mit einem vorgebauten Balkon verstellt werde. Der Balkonanbau befände sich des Weiteren auf der Ostseite des Ökonomieteils, der direkt an den Wohnteil des Hofguts an-

schliesse, weshalb auch das Erscheinungsbild des geschützten Wohnteils beeinträchtigt werde. Die Baurekurskommission verneinte sodann eine Verletzung des Grundsatzes der Rechtsgleichheit und kam zum Schluss, der angeordnete Rückbau erweise sich als verhältnismässig, wobei der eingezogene Balkon belassen werden könne und lediglich der eingesetzte Boden ausserhalb der Fassadenflucht zu entfernen sei.

D. Mit Eingabe vom 14. August 2013 hat die A.____ AG, weiterhin vertreten durch Advokatin Stephanie Trüeb, beim Kantonsgericht, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht, (Kantonsgericht) Beschwerde gegen den Entscheid der Baurekurskommission vom 23. April 2013 erhoben. Sie stellt das Begehren, der Entscheid der Baurekurskommission sei aufzuheben und ihr Baugesuch unter Abweisung der dagegen erhobenen Einsprachen sei zu bewilligen. Dies habe unter o/e-Kostenfolge zu geschehen. In der Beschwerdebegründung rügt die Beschwerdeführerin eine mehrfache falsche Feststellung des Sachverhalts sowie Rechtsverletzungen. Sie weist zunächst darauf hin, dass der vom Baugesuch betroffene Ökonomieteil des Hofguts nie formell unter Schutz gestellt worden sei, weshalb er auch nicht mit derart strengen denkmalschützerischen Auflagen belegt werden könne. Ohnehin erkenne die Vorinstanz den Umstand, dass früher an der Stelle des geplanten Balkons an der Ostfassade ein über die Fassadenflucht herausragender Holzlattenboden angebracht gewesen sei, welcher der Zwischenlagerung bei der Beförderung des Heus in den Dachstock gedient habe. Das neue Erscheinungsbild passe sich deshalb in die bestehende Struktur ein und verfälsche keineswegs die Ablesbarkeit des ursprünglichen Zwecks der Konstruktion. Die Ostfassade des Hofguts werde von der unmittelbar neben dem Objekt stehenden modernen Wohnüberbauung ohnehin geradezu verschluckt, der Balkon sei ausserdem aufgrund der davor stehenden alten Linde von der Strasse her kaum einsehbar. Seitlich zum Hofgut sei zudem ein weiterer Wohnblock geplant, der den Balkon auch seitlich vollends verdecken werde. Die Ausführungen der Vorinstanz zum Erscheinungsbild erwiesen sich deshalb gesamthaft als objektiv nicht nachvollziehbar. Die Vorinstanz wie die Kantonale Denkmalpflege hätten sich bei der Wertung in unzulässiger Weise von einer besonderen, subjektiven ästhetischen Empfindlichkeit leiten lassen.

E. In ihrer Vernehmlassung vom 10. September 2013 verweist die Gemeinde D.____ vollumfänglich auf ihre dem Bauvorhaben zustimmende Stellungnahme im Baugesuchsverfahren.

F. Am 25. September 2013 teilen die B.____ AG und C.____, vertreten durch Roman Zeller, Advokat, mit, dass sie sich am Verfahren nicht beteiligen wollen.

G. Mit Vernehmlassung vom 25. September 2013 beantragt das Bauinspektorat die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde. In seiner Begründung folgt es den Erwägungen der Vorinstanz und unterstreicht, dass das Ökonomiegebäude des Hofguts gemäss rechtskräftigem Zonenplan unter Schutz stehe. Weiter bilde nicht die benachbarte Überbauung und deren Ästhetik Gegenstand des vorliegenden Verfahrens, sondern der entgegen den bewilligten Plänen erstellte Balkon. Das Bauinspektorat erklärt überdies die beigelegte Stellungnahme der Kantonalen Denkmalpflege zum integrierenden Bestandteil ihrer Vernehmlassung. Darin führt diese aus, die Beschwerdeführerin habe gegen die Unterschützstellung des Ökonomiegebäu-

des zu keinem Zeitpunkt ein Rechtsmittel ergriffen. Die Kantonale Denkmalpflege habe der Beschwerdeführerin ausserdem schon im ursprünglichen Baugesuchsverfahren unmissverständlich erklärt, einem Balkon unter dem Vordach nicht zustimmen zu können. Die Darstellung der Beschwerdeführerin, wonach ursprünglich ein Bretterboden vor der Fassadenflucht bestanden habe, sei überdies unzutreffend, da ein Vorbau irgendwelcher Art den Transportweg für das Heu verstellt hätte.

H. Im Rahmen der heutigen Parteiverhandlung hat das Kantonsgericht einen Augenschein an Ort und Stelle durchgeführt, an dem die Rechtsvertreterin der Beschwerdeführerin wie auch Vertreter des Bauinspektorates sowie der Kantonalen Denkmalpflege teilnahmen. An der anschliessenden Parteiverhandlung halten die Parteien an ihren schriftlich gestellten Begehren und Begründungen fest.

Das Kantonsgericht zieht **i n E r w ä g u n g**:

1. Gemäss § 134 Abs. 5 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 in Verbindung mit § 43 Abs. 2 des Gesetzes über die Verfassungs- und Verwaltungsprozessordnung (VPO) vom 16. Dezember 1993 können Entscheide der Baurekurskommission durch die Betroffenen und die Gemeinden beim Kantonsgericht angefochten werden. Die Zuständigkeit des Kantonsgerichts zur Beurteilung der vorliegenden Beschwerde ist somit gegeben. Die Beschwerdeführerin ist durch den angefochtenen Entscheid in schutzwürdigen Interessen betroffen und demnach zur Beschwerde legitimiert. Die weiteren formellen Voraussetzungen sind ebenfalls erfüllt, sodass auf die Beschwerde einzutreten ist.

2. In der Beurteilung der vorliegenden gegen den Entscheid der Baurekurskommission gerichteten verwaltungsgerichtlichen Beschwerde ist die Kognition des Kantonsgerichts gemäss § 45 Abs. 1 lit. a und b VPO darauf beschränkt, den angefochtenen Entscheid hinsichtlich allfälliger Rechtsverletzungen zu überprüfen bzw. zu prüfen, ob die Vorinstanz ein allfälliges Ermessen rechtsfehlerhaft ausgeübt hat. Im Weiteren kann beurteilt werden, ob diese den Sachverhalt unrichtig oder unvollständig festgestellt hat. Die Unangemessenheit eines angefochtenen Entscheids kann jedoch nur in den vom Gesetz abschliessend aufgezählten Fällen, die vorliegend nicht einschlägig sind, sowie gestützt auf spezialgesetzliche Vorschriften überprüft werden (§ 45 lit. c VPO). Gemäss Art. 33 Abs. 3 lit. b des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979 ist in Fällen wie dem vorliegenden die volle Überprüfung einschliesslich der Kontrolle der Angemessenheit durch wenigstens eine unabhängige Beschwerdebehörde verlangt. Die Baurekurskommission erfüllt diese Voraussetzungen ohne Weiteres, weshalb die in der VPO vorgesehene Kognitionsbeschränkung des Kantonsgerichts den Anforderungen des RPG genügt (Urteil des Kantonsgerichts, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht, [KGE VV] vom 20. Januar 2011 [810 09 128] E. 2; KGE VV vom 17. Oktober 2007, in: BLKGE 2007 Nr. 41 E. 3.1). Die Überprüfung der Angemessenheit des angefochtenen Entscheides der Baurekurskommission ist dem Kantonsgericht somit verwehrt. Ausserdem auferlegt sich das Kantonsgericht in Übereinstimmung mit der Praxis des Bundesgerichts bei der Auslegung der massgeblichen unbestimmten Rechtsbegriffe Zurückhaltung, weil den kantonalen Behörden und der Bau-

rekurskommission ein gewisser Beurteilungsspielraum zukommt, wenn der Entscheid Vertrautheit mit den tatsächlichen Verhältnissen oder besondere Fachkenntnisse voraussetzt. Verfügt eine Behörde über besonderes Fachwissen, so ist ihr bei der Bewertung von ausgesprochenen Fachfragen ein gewisser Beurteilungsspielraum zu belassen, soweit sie die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte geprüft und die erforderlichen Abklärungen sorgfältig und umfassend durchgeführt hat (vgl. ULRICH HÄFELIN/GEORG MÜLLER/FELIX UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 6. Aufl., Zürich 2010, N 446c f.; BGE 135 II 384 E. 2.2.2; KGE VV vom 20. März 2013 [810 12 97] E. 2; KGE VV vom 17. Oktober 2007, in: BLKGE 2007 Nr. 41 E. 3.3). Die Interventionsmöglichkeiten des Kantonsgerichts sind somit begrenzt und auf die Kontrolle von Rechts- und Sachverhaltsverletzungen beschränkt, wobei die Rechtsanwendung unter Beachtung der gebotenen Zurückhaltung überprüft wird.

3.1 Streitgegenstand bildet die Frage, ob die Vorinstanz die der Beschwerdeführerin mit Verfügung des Bauinspektors vom 29. Oktober 2012 auferlegten Wiederherstellungsmassnahmen bezüglich der Entfernung des Balkons an der Ostfassade zu Recht bestätigte.

3.2 Bauten und Anlagen bedürfen einer behördlichen Bewilligung (Art. 22 RPG; § 120 RBG). Gemäss § 122 Abs. 1 RBG darf von den genehmigten Plänen nur mit Zustimmung der Baubewilligungsbehörde und nach Anhörung der Gemeinde und der betroffenen Nachbarschaft abgewichen werden. Bei erheblichen Abweichungen ist eine neue Baubewilligung erforderlich (§ 122 Abs. 2 RBG). Werden Bauten nicht den genehmigten Plänen entsprechend gebaut, so verfügt die Baubewilligungsbehörde die Baueinstellung oder nötigenfalls ein Benutzungsverbot unter Androhung der Ungehorsamsstrafe gemäss Schweizerischem Strafgesetzbuch (§ 137 Abs. 1 RBG). Falls eine nachträgliche Baubewilligung nicht erteilt werden kann, wird unter Ansetzung einer angemessenen Frist die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes angeordnet (§ 137 Abs. 3 RBG). Eine Baute, die ohne Baubewilligung oder in Überschreitung einer Baubewilligung erstellt wurde, ist somit im Grundsatz zu beseitigen (vgl. PETER HÄNNI, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 5. Aufl., Bern 2008, S. 343). Der Abbruch von Bauten trotz fehlender Baubewilligung hat jedoch zu unterbleiben, wenn die Baute materiell nicht baurechtswidrig ist und nachträglich bewilligt werden kann (vgl. BGE 136 II 359 E. 6; BGE 123 II 248 E. 3a/bb; KGE VV vom 15. Februar 2012 [810 11 297] E. 5.2). Sind die gesetzlichen Voraussetzungen, wie unter anderem die im Nutzungsplan ausgedrückten räumlichen Ordnungsvorstellungen, alle übrigen planerischen sowie die baupolizeilichen Vorschriften, erfüllt, besteht ein Anspruch auf (nachträgliche) Erteilung der Baubewilligung (HÄNNI, a.a.O., S. 322 f.).

3.3 Vorliegend stellt die Beschwerdeführerin nicht in Frage, dass der in den ursprünglich bewilligten Plänen nicht eingezeichnete Balkonanbau von der am 8. Juli 2010 erteilten Baubewilligung erheblich abweicht. Sie vertritt jedoch den Standpunkt, der Balkon erfülle die gesetzlichen Bewilligungsvoraussetzungen, weshalb er nachträglich zu bewilligen sei.

4.1 Nach § 104 RBG sind alle bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen unter Berücksichtigung der Ziele des Natur-, Landschafts-, Denkmal- und Heimatschutzes derart zu gestalten und in die Umgebung einzugliedern, dass auf wertvolle Objekte Rücksicht genommen wird. Wertvolle Objekte im Sinne dieser Bestimmung sind unter anderem Kulturdenkmäler (vgl. § 3 f.

des Gesetzes über den Denkmal- und Heimatschutz [DHG] vom 9. April 1992). Schutz und Unterhalt von schützenswerten Kulturdenkmälern können dabei etwa durch Ausscheidung und Bezeichnung in Zonenplänen oder mittels Aufnahme in das Inventar der geschützten Kulturdenkmäler erreicht werden (§ 5 Abs. 1 lit. a und b DHG). § 29 Abs. 3 RBG hält dazu ausdrücklich fest, dass schützenswerte Einzelobjekte in den Zonenvorschriften bezeichnet und umschrieben werden. Art. 25 Abs. 1 des Zonenreglements Siedlung (ZRS) der Gemeinde D._____ vom 17. Dezember 2008 sieht in dieser Hinsicht vor, dass die im Zonenplan bezeichneten erhaltenswerten Gebäude in ihrer Substanz, Konstruktion und Erscheinung zu erhalten sind und verweist im Übrigen auf die Bestimmungen des kantonalen Rechts. § 7 Abs. 1 DHG untersagt die Verunstaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Bauten und Anlagen sind zudem in das Orts- und Landschaftsbild einzupassen. Explizit Bezug zu geschützten Kulturdenkmälern nehmen § 7 Abs. 3 DHG und § 9 DHG. Gemäss § 7 Abs. 3 DHG ist es verboten, die geschützten Kulturdenkmäler in ihrem Bestand zu gefährden, sie in ihrem Wert oder in ihrer Wirkung zu beeinträchtigen oder sie zu beseitigen. Geschützte Kulturdenkmäler dürfen darüber hinaus durch bauliche oder technische Veränderungen in ihrer Umgebung nicht beeinträchtigt werden. Als Umgebung gilt der nähere Sichtbereich des Kulturdenkmals (§ 9 DHG).

4.2 Mit Art. 25 Abs. 1 ZRS, den §§ 7 und 9 DHG sowie mit § 104 RBG statuiert das Gesetz sogenannte Ästhetikklauseln (vgl. KGE VV vom 25. Januar 2012 [810 11 197] E. 7.3). Die Ästhetikvorschriften bezwecken allgemein den Schutz des Landschafts-, Orts- und Strassenbildes, der historischen Stätten sowie der Natur- und Kunstdenkmäler (HÄNNI, a.a.O., S. 318). Sie sind zumeist in Form einer Generalklausel umschrieben, können jedoch auch detaillierte Vorschriften bezüglich einzelner Gestaltungselemente der Bauten wie beispielsweise Baumaterialien, Farbgebung oder Materialauswahl beinhalten (HÄNNI, a.a.O., S. 319; MARCEL STEINER, Die Ästhetikgeneralklauseln, Baurecht 1994, S. 117; zum Ganzen auch BEAT ZUMSTEIN, Die Anwendung der ästhetischen Generalklauseln des kantonalen Baurechts, St. Gallen 2001, S. 27 ff.). Die Ästhetikvorschriften bilden Teil des materiellen Baupolizeirechts, weshalb jedes Bauvorhaben der ästhetischen Beurteilung unterliegt. Die Rechtsanwendung muss sich dabei auf objektive und grundsätzliche Gesichtspunkte stützen und auf einem Werturteil beruhen, das Auffassungen entspricht, die eine gewisse Verbreitung und Allgemeingültigkeit beanspruchen dürfen (ZUMSTEIN, a.a.O., S. 119; RENÉ WIEDERKEHR, Grundprobleme des basellandschaftlichen Bau- und Planungsrechts, BJM 2006, S. 248 ff.; BGE 114 Ia 343 E. 4b; BGE 82 I 102 E. 4).

5. Die Beschwerdeführerin wirft der Baurekurskommission zunächst vor, den relevanten Sachverhalt in verschiedener Hinsicht unrichtig festgestellt zu haben.

5.1 So führt sie aus, die Vorinstanz habe verkannt, dass lediglich das Wohngebäude des Hofguts unter Schutz gestellt worden sei, der Schutz habe den Ökonomieteil gerade nicht erfasst. Eine entsprechende Verfügung sei nie ergangen, vielmehr sei der Ökonomieteil von der Unterschutzstellung explizit ausgeklammert worden.

Auf dem Zonenplan Siedlung, Planteil überlagernde Gebiete, der Gemeinde D._____ - in der vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 805 vom 8. Juni 2010 genehmigten rechtskräftigen Fassung vom 17. Dezember 2008 - ist das gesamte Hofgut, d.h. sowohl das Wohnhaus als auch

der angebaute Ökonomieteil, als "erhaltenswertes Gebäude (Kategorie A)" markiert, wobei das Wohnhaus zusätzlich mit einem schwarzen Punkt gekennzeichnet ist. Dieser Punkt bezeichnet eine Baute unter kantonalem Schutz (Art. 25 Abs. 2 ZRS). Das Wohngebäude ist demnach kantonal geschützt, währenddem die Scheune im Zonenplan als kommunal erhaltenswertes Gebäude ausgeschieden und bezeichnet ist. Damit ist sie als schützenswertes Einzelobjekt unter kommunalen Schutz gestellt, wozu keine gesonderte Verfügung zu ergehen hatte (vgl. § 5 Abs. 1 lit. a DHG und § 29 Abs. 3 RBG). Die Darstellung der Beschwerdeführerin, das Ökonomiegebäude stehe nicht unter Schutz, erweist sich damit als klar aktenwidrig.

5.2 Die Beschwerdeführerin bringt sodann vor, die Vorinstanz habe die Einsehbarkeit des Balkons falsch festgestellt. Der Balkonanbau entfalte keine massgebende Aussenwirkung, da er entgegen den Ausführungen im angefochtenen Entscheid für die Öffentlichkeit nicht einsehbar sei. Entsprechend werde die Erscheinung des Objekts nicht negativ beeinflusst.

Vorauszuschicken ist, dass im vorliegenden Fall der Aussenwirkung von vornherein nicht das ihr von der Beschwerdeführerin beigemessene ausschlaggebende Gewicht zukommt (vgl. unten E. 6.2.3 und 6.2.4). Wie das Kantonsgericht aber anlässlich des durchgeführten Augenscheins feststellen konnte, ist der (erst teilweise erstellte) Balkonanbau bereits von der rund 80 Meter entfernt vorbeiführenden, als Hauptverkehrsstrasse klassifizierten X.____strasse aus sehr wohl zu erkennen. Auch wenn die durch den Anbau bewirkte Änderung des Erscheinungsbilds einem flüchtigen Betrachter nicht sofort auffallen mag und selbst wenn der Anblick in den Sommermonaten durch einen Laubbaum - je nach Blickwinkel - teilweise verdeckt werden mag, so ist die Einsehbarkeit entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin bereits aus dieser Distanz zu bejahen. Auch wenn berücksichtigt wird, dass womöglich in den kommenden Jahren noch weitere Überbauungen unmittelbar neben dem Hofgut hinzukommen werden, welche die Sicht aus der Distanz auf das geschützte Objekt zusätzlich einschränken würden, so änderte dieser Umstand an der Beurteilung nichts. Hinzu kommt nämlich, dass die Y.____strasse, durch welche das Grundstück erschlossen ist, als öffentliche Strasse ebenfalls der Allgemeinheit zugänglich ist. Steht ein Benutzer dieser Quartierstrasse auf der Höhe des Zugangs zur Liegenschaft, so sticht ihm die Veränderung an der Fassade sofort ins Auge. Darüber hinaus soll gemäss den Angaben im Baugesuch im Erdgeschoss der Liegenschaft eine Weinhandlung mit Bistro eingerichtet werden. Die Beschwerdeführerin beabsichtigt somit, den Vorplatz direkt unter dem strittigen Balkon öffentlich zugänglich zu machen, womit sie ihrer eigenen Argumentation vollends den Boden entzieht. Der Vorinstanz kann in dieser Hinsicht somit keine unrichtige Feststellung des Sachverhalts vorgeworfen werden.

5.3 Des Weiteren bestreitet die Beschwerdeführerin die Ausführungen der Vorinstanz, wonach der Bereich unterhalb des weit ausladenden Dachvorsprungs charakteristischerweise frei gehalten worden sei, um das Heu von der Witterung geschützt in die Scheune einzubringen. Diese ignoriere die Tatsache, dass sich im vorliegenden Fall bereits früher ein Bretterboden über die Fassadenflucht hinaus erstreckt habe. Dieser habe als Zwischenboden dazu gedient, das Heu zwischenzulagern, bevor es alsdann mittels Flaschenzug in den Dachstock befördert worden sei.

Mit diesen in keiner Weise belegten Behauptungen vermag die Beschwerdeführerin keine fehlerhafte Sachverhaltsermittlung durch die Vorinstanz darzutun. Vielmehr ergibt sich aus den sich bei den Akten befindlichen alten Fotografien und zusätzlich aus der von der Kantonalen Denkmalpflege am Augenschein präsentierten Fotodokumentation aus dem Jahr 1941 eindeutig, dass der Bereich unter dem Vordach - wie von der Baurekurskommission festgehalten - zu Zeiten der ursprünglichen landwirtschaftlichen Nutzung unverbaut und offen war. Zudem zeigen die Aufnahmen, dass das Heu ehemals nicht wie behauptet in den Dachstock, wo sich gar keine Öffnung befand, sondern offensichtlich durch ein Tor in den ersten Stock der Scheune gehievt wurde, weshalb auch aus diesem Grund die von der Beschwerdeführerin vertretene These eines vorbestehenden Zwischenbodens nicht einleuchtet. Die Darstellung der Beschwerdeführerin zur ursprünglichen baulichen Gestaltung erscheint auch im Hinblick auf die Praktikabilität wenig plausibel, hätte doch ein Vorbau irgendwelcher Art den wettergeschützten Transport des Heus in das obere Stockwerk wesentlich erschwert.

5.4 Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der Vorinstanz keine unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhalts vorgeworfen werden kann.

6. Die Beschwerdeführerin rügt ausserdem eine Reihe von Rechtsverletzungen.

6.1 Das Bauinspektorat und die Baurekurskommission gingen übereinstimmend davon aus, dass der umstrittene Balkonanbau unter dem Vordach an der Ostfassade der ehemaligen Scheune nicht mit den massgebenden Ästhetikvorschriften vereinbar sei. Im vorliegenden Fall ist somit fraglich, ob der umstrittene Balkonanbau das Ökonomiegebäude - wie von Art. 25 Abs. 1 ZRS verlangt - in seiner Konstruktion und Erscheinung bewahrt und ob er das Wohnhaus des Hofguts im Sinne von § 7 Abs. 3 DHG und § 9 DHG gefährdet bzw. beeinträchtigt. Das vorliegend relevante gesetzliche Gebot der Erhaltung der Erscheinung sowie die Verbote der Gefährdung und Beeinträchtigung der Wirkung stellen wie oben erwähnt als Ästhetikklauseln unbestimmte Rechtsbegriffe dar, für deren Auslegung und Handhabung die Verwaltungsbehörde zur Auslegung kompetenter erscheint, handelt es sich dabei doch jeweils um ausgesprochene Fachfragen, bei deren Beantwortung besondere Fachkenntnisse und die Vertrautheit mit den tatsächlichen Verhältnissen vorausgesetzt werden. Dementsprechend übt das Kantonsgericht bei der nachfolgend vorzunehmenden Überprüfung der Anwendung und Interpretation dieser unbestimmten Rechtsbegriffe praxisgemäss Zurückhaltung (vgl. oben E. 2; KGE VV vom 25. Januar 2012 [810 11 197] E. 7.4).

6.2.1 Die Beschwerdeführerin macht in erster Linie geltend, die Vorinstanz blende in ihrer Beurteilung die unmittelbare Umgebung des Hofguts aus und beachte damit den Gesamtkontext des Bauvorhabens nur ungenügend. Sie habe sich überdies in unzulässiger Weise vom Denken und Fühlen einzelner Personen von besonderer ästhetischer Empfindlichkeit und spezieller Geschmacksrichtung leiten lassen. Sie lasse insbesondere ausser Acht, dass in den vergangenen Jahren in unmittelbarer Nähe auf der westlich des Hofgutes angrenzenden Parzelle eine Überbauung mit Mehrfamilienhäusern gebaut worden sei, welche zu einer massiven Beeinträchtigung des Baudenkmals geführt hätten. Auf dem Grundstück nördlich des Hofguts sei ein weiterer Wohnblock im selben modernen Stil geplant, wodurch die Denkmalqualität noch

einmal wesentlich geschmälert werde. Im Vergleich zu diesen negativen Einflüssen in der Umgebung störe der nicht einsehbare Balkonanbau das Schutzobjekt nur unwesentlich.

6.2.2 Diese Argumentation geht weitgehend an der Sache vorbei. Die in Art. 25 Abs. 1 ZRS statuierte Pflicht zur Bewahrung der Konstruktion und Erscheinung erhaltenswerter Gebäude gilt unabhängig von der Ausgestaltung der das Objekt umgebenden Nachbarschaft. Ziel dieser Bestimmung ist die Sicherung des Schutzobjekts selber vor Beeinträchtigungen. Gemäss dem kantonalen Inventar der geschützten Kulturdenkmäler ist das im 18. Jahrhundert erbaute Hofgut E.____ der letzte noch gut erhaltene Einzelhof ausserhalb des Stadtzentrums und bezeugt auch mit seiner Ausstattung die Wohn- und Baukultur der wohlhabenden ländlichen Bevölkerung. Wie die Vorinstanz unter Bezugnahme auf die diversen Stellungnahmen der Kantonalen Denkmalpflege ausführte, verfügte die Scheune an der Ostfassade ausserhalb der Fassadenflucht über einen weit ausladenden Dachvorsprung, der historisch typischerweise frei resp. offen sei. Dieses Detail sei als charakteristisches konstruktives Merkmal des Ökonomieteils anzusehen. Es sei deshalb entscheidend für die Erhaltung der Erscheinung und Konstruktion des Gebäudes, dass der Bereich von der Fassadenflucht bis unter das Dach frei bleibe und durch keinen neuen Bauteil verstellt werde. Jeglicher Vorbau verfälsche die Ablesbarkeit des ursprünglichen Zwecks. Diese Ausführungen der Vorinstanz, die mit den tatsächlichen Verhältnissen vertraut ist und im Bereich der Denkmalpflege über besondere Fachkenntnisse verfügt, sind für das Kantonsgericht ohne Weiteres nachvollziehbar. In der Tat bleibt der kulturelle Zeugniswert eines Baudenkmals nur erhalten, wenn dessen ursprüngliche Funktion weiterhin ablesbar ist. Wird das Erscheinungsbild des Ökonomieteils derart verfälscht, dass die ursprüngliche landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr erkennbar ist, so wird gleichzeitig die Gesamtwirkung des Hofguts und damit auch des angebauten geschützten Wohnhauses durch bauliche Veränderungen unmittelbar beeinträchtigt, weshalb § 7 Abs. 3 DHG und § 9 DHG ebenfalls einer Bewilligungserteilung entgegenstehen. Auch diese Schlussfolgerung der Vorinstanz ist schlüssig und überzeugt. Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass der Beschwerdeführerin eine Vielzahl von Veränderungen an Dach und Fassade bewilligt wurde, so unter anderem auch ein Balkon auf der Westseite des Gebäudes. An der Ostfassade wurde zudem an Stelle des angebauten Balkons ein eingezogener Balkon akzeptiert, so dass vorliegend die Anwendung der massgebenden Ästhetikvorschriften auch unter Verhältnismässigkeitsgesichtspunkten nicht zu beanstanden ist.

6.2.3 Soweit die Beschwerdeführerin im vorliegenden Zusammenhang jegliche Aussenwirkung des Balkonanbaus bestreitet, argumentiert sie im Widerspruch zu den sachverhaltlichen Feststellungen und ist damit nicht zu hören (vgl. oben E. 5.2). Ohnehin gebietet das öffentliche Interesse an der Bewahrung des baukulturellen Erbes nicht zwingend, dass das Schutzobjekt in die Öffentlichkeit hinauswirkt (FELIX BERNET, Rechtliche Probleme der Pflege von Kulturdenkmälern durch den Staat, Zürich 1975, S. 25 f., mit weiteren Hinweisen).

6.2.4 Der Beschwerdeführerin ist vorliegend durchaus darin beizupflichten, dass das Hofgut in der Nähe zu modernen Wohnüberbauungen steht und künftig wohl noch weiter von ihnen umgeben sein wird, was die ästhetische Gesamtwirkung im Sinne eines gefälligen Anblicks, der angenehme Empfindungen hervorruft, durchaus zu schmälern vermag. Sie übersieht jedoch,

dass im Baudenkmalschutz kulturhistorische Interessen gewahrt werden, die von den rein ästhetischen Interessen im Sinne von Verunstaltungsverböten oder Eingliederungsgeböten zu unterscheiden sind (vgl. ZUMSTEIN, a.a.O., S. 10; WALTER ENGELER, Das Baudenkmal im schweizerischen Recht, Zürich 2008, S. 58). Das kulturhistorische Interesse an der Erhaltung des baukulturellen Erbes als solches bildet demnach einen eigenständigen zusätzlichen Schutzzweck. Der Vorwurf, die Vorinstanz habe sich von einem subjektiven, überempfindlichen Ästhetikempfinden leiten lassen, zielt somit weitgehend ins Leere. Auch der von der Beschwerdeführerin gezogene Vergleich mit der ästhetischen Wirkung der Umgebung auf das Schutzobjekt ist aus demselben Grund von vornherein nicht zielführend. Wie der Augenschein gezeigt hat, wird aber auch die Auffassung der Vorinstanzen, durch den Balkonanbau werde das Gesamtbild des Inventarobjekts erheblich beeinträchtigt und dieser erscheine als Fremdkörper, durch die Vorbringen der Beschwerdeführerin nicht wirksam entkräftet. Wie die Vorinstanz zudem zutreffend bemerkt, bilden Wohn- und Ökonomieteil des Hofguts eine Einheit, womit die Scheune eine baulich und räumlich viel grössere Nähe zum Kulturdenkmal aufweist als die Mehrfamilienhäuser in der Nachbarschaft, woraus sich gleichzeitig auch eine grössere Empfindlichkeit für bauliche Eingriffe herleiten lässt. Eine rechtsungleiche Behandlung der Baugesuche ist überdies bereits aufgrund der augenscheinlich nicht vergleichbaren tatsächlichen Verhältnisse zu verneinen.

6.3 Die Beschwerdeführerin argumentiert sodann, der Balkonanbau sei aus Gründen der Sicherheit unumgänglich. Unter Berufung auf diverse Stellungnahmen ihres Bauingenieurs führt sie aus, der frühere Dachaufbau sei wesentlich leichter gewesen als heute. Der Umbau in Wohnungen habe zusätzliche thermische Dämmungen und Verkleidungsplatten erfordert, was zu höheren Quadratmetergewichten führe. Ohne Balkon-Queraussteifung könne für das Vordach die Gefahr eines Kippmoments bestehen.

Mit diesen Ausführungen vermag die Beschwerdeführerin nichts zu ihren Gunsten abzuleiten. Die Vorinstanz hat zur vorliegenden Problematik festgehalten, der Balkonboden sei aus statischen Gründen nicht notwendig, es beständen durchaus alternative Konstruktionsmöglichkeiten. Die Beschwerdeführerin verweist zur Entgegnung auf die Ausführungen ihres Ingenieurs, wobei allerdings aus dessen kurzen und nicht näher erläuterten diesbezüglichen Ausführungen im Schreiben vom 15. August 2013 nicht hervorgeht, warum die Auffassung der in Fragen des Bauingenieurwesens fachkundigen Vorinstanz offensichtlich unzutreffend sein soll. Baugesuche, die den Zonenvorschriften und den Vorgaben des Denkmal- und Heimatschutzes widersprechen, können aber ganz allgemein nicht allein aufgrund von angeblichen ingenieurtechnischen Sachzwängen bewilligungsfähig werden. Dies muss insbesondere dann gelten, wenn die vorgebrachten Sachzwänge von der Baugesuchstellerin selbst erst geschaffen wurden. Wie sich aus dem bei den Akten befindlichen Schreiben des verantwortlichen Bauingenieurs vom 14. August 2012 ergibt, wurde beim Einbau der Wohnungen die alte Holztragkonstruktion mit liegendem Dachstuhl ersetzt, wobei die alte Gaube beibehalten wurde. Diese Gaube sei vom Holzbauer etwas nachlässig an der neuen Holztragkonstruktion befestigt worden. Somit zeigt sich, dass das behauptete Sicherheitsdefizit auf Baumängel zurückzuführen ist, die direkt der Beschwerdeführerin zuzurechnen sind. Es liegt in ihrer Verantwortung, dass bei baulichen Veränderungen die anerkannten Regeln der Baukunde beachtet werden (vgl. § 102 Abs. 1 RBG)

und dass die fertiggestellte Baute die notwendige Standfestigkeit aufweist sowie den Anforderungen an die Sicherheit genügt (§ 101 Abs. 1 RBG). Die angeführten Baumängel führen nicht zur Bewilligungsfähigkeit des Bauvorhabens, vielmehr ist die Befestigung der Gaube im Rahmen der ursprünglich erteilten Baubewilligung allenfalls nachzubessern.

6.4 Schliesslich führt die Beschwerdeführerin an, die Wohnung im Dachgeschoss habe als Folge der denkmalpflegerischen Auflagen erheblich an Lichtqualität und Charme verloren, was die Vermietbarkeit einschränke. Dadurch seien ihre wirtschaftlichen Interessen in ungerechtfertigter Weise tangiert worden. Dem ist entgegenzuhalten, dass Massnahmen zum Schutz von Baudenkmalern, zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und von ästhetischen Anliegen im öffentlichen Interesse liegen. Wie das Bundesgericht in diesem Zusammenhang wiederholt festgehalten hat, überwiegt dieses ausgewiesene öffentliche Interesse das rein finanzielle Interesse des Eigentümers an einer möglichst gewinnbringenden Ausnutzung seiner Liegenschaft (BGE 126 I 219 E. 2c; BGE 114 Ia 364 E. 4; Urteil des BGer 1C_101/2010 vom 11. Mai 2010 E. 3.5; STEINER, a.a.O., S. 117).

6.5 Nach dem Gesagten ist die Vorinstanz zu Recht zum Schluss gekommen, dass der im Baugesuch beantragte Balkonanbau die gesetzlichen Bewilligungsvoraussetzungen nicht erfüllt und demzufolge nicht nachträglich bewilligt werden kann.

7.1 Der Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands kommt massgebendes Gewicht für den ordnungsgemässen Vollzug des Raumplanungs- und Baurechts zu. Formell rechtswidrige Bauten, die auch nachträglich nicht legalisiert werden können, müssen daher grundsätzlich beseitigt werden (HÄNNI, a.a.O., S. 343; BGE 136 II 359 E. 6). § 137 Abs. 3 RBG statuiert dementsprechend, dass unter Ansetzung einer angemessenen Frist die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes anzuordnen ist, falls eine nachträgliche Baubewilligung nicht erteilt werden kann. Die Anordnung des Abbruchs bereits erstellter Bauten kann jedoch nach den allgemeinen Prinzipien des Verfassungs- und Verwaltungsrechts (ganz oder teilweise) ausgeschlossen sein (BGE 136 II 359 E. 6; BGE 111 Ib 213 E. 6; je mit Hinweisen). So kann die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands unterbleiben, wenn die Abweichung vom Erlaubten nur unbedeutend ist oder die Wiederherstellung nicht im öffentlichen Interesse liegt, ebenso, wenn der Bauherr in gutem Glauben angenommen hat, die von ihm ausgeübte Nutzung stehe mit der Baubewilligung im Einklang, und ihre Fortsetzung nicht schwerwiegenden öffentlichen Interessen widerspricht (BGE 132 II 21 E. 6; KGE VV vom 15. Februar 2012 [810 11 297] E. 6.1).

7.2 Der vorliegend umstrittene Balkonanbau widerspricht wie oben aufgezeigt den materiellen Bauvorschriften; von einer bloss geringfügigen Missachtung der Vorschriften kann nicht gesprochen werden. Das gewichtige öffentliche Interesse an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands gründet nach den zutreffenden Ausführungen der Vorinstanz nicht nur im allgemeinen Interesse an der Einhaltung der Planungs- und Bauvorschriften, sondern auch in der Bewahrung wertvoller Baukultur in der Form einer denkmalgeschützten Liegenschaft. Dem sind die entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin als nicht schwer zu qualifizierenden, vornehmlich finanziellen privaten Interessen gegenüber zu stellen. In diesem Zusammenhang ist

anzumerken, dass einzig Teile des Balkonbodens rechtswidrig erstellt worden sind und nur dieser zu entfernen ist, was keine erheblichen Wiederherstellungskosten verursacht. Da der erst ansatzweise erstellte Balkonanbau bisher nicht genutzt werden konnte, steht der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands auch kein Nutzungsverlust entgegen. Zu beachten ist ausserdem die bundesgerichtliche Praxis, wonach ein Eigentümer, dem - wie vorliegend unbestritten - kein Gutgläubensschutz zukommt, in Kauf nehmen muss, dass die Behörden aus grundsätzlichen Erwägungen, nämlich zum Schutz der Rechtsgleichheit und der baurechtlichen Ordnung, dem Interesse an der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes erhöhtes Gewicht beimessen und die dem Bauherren erwachsenden Nachteile nicht oder nur in verringertem Mass berücksichtigen (BGE 132 II 21 E. 6.4; BGE 123 II 248 E. 4a; Urteil des BGer 1C_535/2012 vom 4. September 2013 E. 4.2.1; HÄNNI, a.a.O., S. 346). Das im Vergleich zu den privaten Interessen der Beschwerdeführerin ohnehin gewichtige öffentliche Interesse an der rechtmässigen Nutzung des Raumes erhält folglich umso mehr an Gewicht und vermag durch die privaten Interessen der Beschwerdeführerin nicht aufgewogen zu werden. Die Rechtserörterungen der Beschwerdeführerin zur Verhältnismässigkeit des Rückbaus basieren im Übrigen auf der Annahme, der Balkonanbau verstosse nicht gegen öffentliche Normen. Nachdem diese Ansicht wie oben aufgezeigt nicht zutrifft, braucht an dieser Stelle auf die entsprechende Kritik am Entscheid der Vorinstanz nicht weiter eingegangen zu werden.

7.3 Folglich erweist sich der vom Bauinspektorat verfügte und von der Vorinstanz im angefochtenen Entscheid bestätigte Rückbau der entgegen der rechtskräftigen Baubewilligung vorgenommenen baulichen Massnahmen als verhältnismässig. Die Beschwerde ist aus diesem Grund abzuweisen und die Beschwerdeführerin erhält neu Frist bis zum 31. August 2014 für die Umsetzung der Verfügung.

8.1 Es bleibt über die Verteilung der Kosten zu entscheiden. Dem Verfahrensausgang entsprechend werden die Verfahrenskosten gemäss § 20 Abs. 1 VPO in Verbindung mit § 20 Abs. 3 VPO der unterliegenden Partei auferlegt. Für die heutige Parteiverhandlung mit Augenschein ist eine Gerichtsgebühr in der Höhe von Fr. 2'200.-- zu entrichten. Dazu kommen weitere Auslagen in der Höhe von Fr. 445.--. Die Verfahrenskosten von insgesamt Fr. 2'645.-- sind ausgangsgemäss der Beschwerdeführerin aufzuerlegen und mit dem geleisteten Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 2'200.-- zu verrechnen. Die Beschwerdeführerin hat demzufolge restliche Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 445.-- zu bezahlen.

8.2 Der ganz oder teilweise obsiegenden Partei kann gemäss § 21 Abs. 1 VPO für den Beizug eines Anwalts bzw. einer Anwältin eine angemessene Parteientschädigung zu Lasten der Gegenpartei zugesprochen werden. Gemäss § 21 Abs. 2 VPO wird dem Kanton keine Parteientschädigung zugesprochen, während Gemeinden und andere Träger öffentlicher Aufgaben Anspruch auf eine Parteientschädigung haben, sofern der Beizug eines Anwalts bzw. einer Anwältin gerechtfertigt war. Die Gemeinde ist nicht anwaltlich vertreten. Die Beigeladenen haben sich nicht am Verfahren beteiligt. Die Parteikosten werden dementsprechend wettgeschlagen.

Demgemäss wird **e r k a n n t** :

- ://:
1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
 2. Die Frist zur Vornahme der mit Verfügung des Bauinspektorates des Kantons Basel-Landschaft vom 29. Oktober 2012 angeordneten baulichen Massnahmen wird neu auf den **31. August 2014** festgesetzt.
 3. Die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 2'645.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt und mit dem geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 2'200.-- verrechnet.
Die Beschwerdeführerin hat demzufolge restliche Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 445.-- zu bezahlen.
 4. Die Parteikosten werden wettgeschlagen.

Vizepräsident

Gerichtsschreiber