

AG_REGIERUNGSRAT AGVE_2005_120 vom 21. September 2005

Ag Regierungsrat, 2005-09-21, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ag_regierungsrat_AGVE_2005_120

FR: AG_REGIERUNGSRAT AGVE_2005_120 du 21 septembre 2005

IT: AG_REGIERUNGSRAT AGVE_2005_120 del 21 settembre 2005

Regeste

Besitzstandsgarantie. - Anwendung der Regeln der Besitzstandsgarantie bei Vorliegen eines Beseitigungsrevers (Erw. 2 und 3). - Änderung einer landwirtschaftliche Wohnbaute zwecks landwirtschaftsfremder Wohnnutzung (Erw. 4).

Erwägungen

E. 1

Strittig ist vorliegend einzig, ob die Beschwerdeführerin an der nordöstlichen, gegen den Wald gerichteten Seite des Wohnhauses, das Dach anheben, eine Lukarne einbauen sowie einen Treppenanbau an der Aussenseite erstellen darf. Mit diesen Massnahmen soll ermöglicht werden, dass im zurzeit 9 ½ Zimmer umfassenden Wohnhaus zwei voneinander getrennte Wohneinheiten entstehen, welche von zwei der insgesamt 6 Erben bewohnt werden können. (...)

E. 2

Das Raumplanungsgesetz regelt die Besitzstandsgarantie in den Art. 24c ("Bestehende zonenwidrige Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen") und 24d ("Kantonrechtliche Ausnahmen für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen"). Vorliegend gelangt Art. 24d RPG zur Anwendung, da das Wohnhaus nicht, wie Art. 24c RPG erfordert, durch die nachträgliche Änderung von Erlassen oder Plänen zonenwidrig geworden ist, sondern durch Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung durch den bzw. die Eigentümer (vgl. Art. 41 RPV sowie RRB Art. Nr. ...). Gemäss Art. 24d Abs. 1 RPG kann das kantonale Recht in landwirtschaftlichen Wohnbauten, die in ihrer Substanz erhalten sind, landwirtschaftsfremde Wohnnutzung zulassen. Der kantonale Gesetzgeber hat in § 69 Abs. 1 BauG festgelegt, dass in landwirtschaftlichen Wohnbauten im Rahmen des Bundesrechts landwirtschaftsfremde Wohnnutzungen bewilligt werden. Die Koordinationstelle Baugesuche hat in ihrer Verfügung vom 12. November 2004 ausgeführt, die Regeln der Besitzgarantie ge-

2005 Bau-, Raumplanungs- und Umweltschutz 561 langten infolge des bestehenden Beseitigungsrevers nicht zur Anwendung. Im Sinne der Verhältnismässigkeit könnten die Massnahmen zur Förderung einer zeitgemässen Wohnhygiene (Terrasse, neue Raumaufteilung, Dachfenster, Badeeinbau) indessen toleriert werden. Einem allfälligen Begehren um Löschung des Beseitigungsrevers könne nicht zugestimmt werden. Da der Revers Bestandteil der Baubewilligung aus dem Jahre 1974 sei, könne dessen Aufhebung nur im Rahmen eines ordentlichen Baubewilligungsverfahrens erfolgen. Nachdem das Grundstück ausserhalb der Bauzonen liege, sei die kantonale Zustimmung notwendig. Diese könne indessen nicht erteilt werden. Die Beschwerdeführerin hält dieser

Rechtsauffassung die Nichtigkeit des Revers entgegen; im Übrigen sei der Gemeinderat für dessen Aufhebung zuständig, da er diesen allein auch verfügt habe. Es ist daher zu prüfen, ob der Beseitigungsrevers der Anwendung der Besitzstandsgarantie entgegensteht.

E. 3

a) Vorab ist festzuhalten, dass aufgrund des Wortlauts von Art. 24d Abs. 1 RPG jedenfalls nicht abgeleitet werden kann, dass ein Beseitigungsrevers dessen Anwendbarkeit verhindern würde. Voraussetzung für die kantonale Besitzstandsgarantie für ehemalige landwirtschaftliche Wohnbauten ist allein die "erhaltene Bausubstanz", deren Schutz Sinn und Zweck der Bestimmung ist. Im vorliegenden Fall liegt in tatsächlicher Hinsicht mit einem 9 ½ Zimmer-Wohnhaus unbestrittenermassen eine erhaltenswürdige Bausubstanz vor. Der Beseitigungsrevers könnte eine Anwendung der Bestimmung daher nur verhindern, wenn angenommen würde, mit dem Revers sei die Erhaltenswürdigkeit der Bausubstanz in rechtlicher Hinsicht in Frage zu stellen. Diese Rechtsfrage kann hier offengelassen werden, da die nachfolgenden Ausführungen zeigen, dass der Revers ohnehin beseitigbar ist. b) Gemäss Ziffer 15 der Baubewilligung des Gemeinderates F. vom 29. Juli 1974 gilt der "im Anhang an diese Baubewilligung zu unterzeichnende Revers" als integrierender Bestandteil derselben. Er wurde in der Folge am 30. Juli 1974 zwischen der Einwohnergemeinde F., vertreten durch den Gemeinderat, und S. W. "abgeschlossen" und am 12. August 1974 im Grundbuch B. angemerkt. Darin verpflichtete sich S. W., das Wohnhaus mit 3 Garagen, Remise, Stal-

562 Verwaltungsbehörden 2005 lungen und Silo nur für landwirtschaftliche und gemüsebauliche Zwecke zu verwenden. Der Gemeinderat seinerseits erklärte, von seinem Widerrufsrecht nur dann Gebrauch zu machen, wenn die auf Parzelle Nr. 133 stehenden Bauten für andere als landwirtschaftliche oder gemüsebauliche Zwecke verwendet würden. Nachdem die landwirtschaftliche Nutzung unbestrittenermassen vor rund 9 Jahren aufgegeben worden ist, tritt das Widerrufsrecht des Gemeinderates gemäss dem Revers in Kraft. Die Regeln der Besitzstandsgarantie zur Anwendung gelangen zu lassen, wenn die Bauten zu beseitigen sind, macht keinen Sinn. Der Gemeinderat hat nun aber erklärt, dass er den Beseitigungsrevers nicht durchsetzen, sondern aufheben wolle; nachdem die Liegenschaft ausserhalb Baugebiet liege, sei er indessen dafür nicht allein zuständig. c) Der Revers ist zwar Teil der Baubewilligung von 1974, aber damit ist noch nicht entschieden, ob dessen Aufhebung tatsächlich eine Änderung der Baubewilligung erfordert. Angesichts der Vorgesichte könnte nämlich ohne weiteres davon ausgegangen werden, dass der Revers aufgrund einer zwischen der Gemeinde F. und S. W. abgeschlossenen, umfassenden zivil- und öffentlichrechtlich wirkenden Vereinbarung zustande gekommen ist, welche den Landerwerb der Gemeinde und die Umsiedlung des Betriebes umfasste. Wäre der Revers folglich vertraglich entstanden, käme der anschliessend erteilten Baubewilligung diesbezüglich keine konstitutive Wirkung mehr zu und die Vertragsparteien bzw. deren Rechtsnachfolger wäre ohne weiteres befugt, wiederum durch gemeinsamen Vertrag die vereinbarte Pflicht zu beenden. Wie dem auch sei: Es ist jedenfalls aufgrund der diesbezüglich massgeblichen Bestimmung von § 59 BauG nicht erkennbar, weshalb für die Aufhebung des Revers ein erneutes Baubewilligungsverfahren durchzuführen ist. Es stellt sich lediglich die Frage, ob der Kanton einer allfälligen Löschung zuzustimmen hat. Auch dies ist zu verneinen, nachdem der Revers nicht aufgrund einer Forderung im Rahmen der kantonalen Zustimmung zum Baugesuch im Jahre 1974 begründet worden ist. Damals wie heute brauchte es zum Bauvorhaben zwar eine kantonale Zustimmung; wenn nun diese

damals aber ohne irgendwelche Nebenbestimmungen erteilt worden ist, ist nicht

2005 Bau -, Raumplanungs- und Umweltschutz 563 ersichtlich, wieso es nun heute für eine Aufhebung einer gemeinde- rätlichen Nebenbestimmung das Einverständnis des Kantons brau- chen sollte. Hinzu kommt weiter, dass seitens des Baudepartements wie auch des Gemeinderats F. Einigkeit darüber besteht, dass die Durchsetzung des Beseitigungsrevers unverhältnismässig wäre und keine öffentlichen Interessen bzw. Gründe dargelegt wurden, wieso der Revers noch notwendig sei. Im Gegenteil behindert der Beseiti- gungsrevers sogar die Finanzierung der gewässerschutzrechtlich not- wendigen Sanierung der Liegenschaft. Es liegt damit auch im öffent- lichen Interesse, den Revers zu beseitigen und damit die in Aussicht stehende Investition zu erleichtern. d) Demgemäss ist festzuhalten, dass der Gemeinderat F. für die Löschung des Beseitigungsrevers keine kantonale Zustimmung braucht und ihn von sich aus löschen lassen kann. Nachdem es seine Sache ist, diesen aufzuheben, kann offen bleiben, ob der Revers nichtig und ob die Voraussetzungen des Widerrufs bzw. der Widerer- wägung gemäss den §§ 25 ff. VRPG zur Anwendung gelangen.

E. 4

Verfahren a) Es stellt sich im vorliegenden Verfahren die Frage, ob nebst den beiden Anzeigern F. und T. allenfalls auch noch weiteren betrof- fenen Anwohnerinnen und Anwohnern schon bereits durch den Stadtrat X. hätte Gelegenheit eingeräumt werden müssen, sich am bisherigen Verfahren zu beteiligen, nicht zuletzt, um den Entscheid des Stadtrats für alle Betroffenen verbindlich werden zu lassen. Dies

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.