

BGer 1C 355/2024 vom 14. Mai 2025

Bundesgericht, 2025-05-14, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_355_2024

FR: TF 1C 355/2024 du 14 mai 2025

IT: TF 1C 355/2024 del 14 maggio 2025

Regeste

Baubewilligung | Raumplanung und öffentliches Baurecht

Erwägungen

E. 1.1

Beim angefochtenen Urteil handelt es sich um einen kantonal letztinstanzlichen Endentscheid im Bereich des Bau- und Umweltrechts, gegen den grundsätzlich die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten offen steht (Art. 82 lit. a, Art. 86 Abs. 1 lit. d und Abs. 2, Art. 90 BGG). Ein Ausnahmegrund im Sinne von Art. 83 BGG liegt nicht vor. Der Beschwerdeführer hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen und ist als Eigentümer der betroffenen Anlage ohne weiteres zur Beschwerde berechtigt (Art. 89 Abs. 1 BGG). Auf die Beschwerde ist vorbehältlich zulässiger und genügend begründeter Rügen (vgl. Art. 42 Abs. 2 und Art. 106 Abs. 2 i.V.m. Art. 95 und Art. 97 Abs. 1 BGG) einzutreten.

E. 1.2

Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann insbesondere die Verletzung von Bundesrecht gerügt werden (Art. 95 lit. a BGG). Soweit es um die Anwendung kantonalen Rechts geht, kann vorbehältlich Art. 95 lit. c-e BGG im Wesentlichen vorgebracht werden, der angefochtene Entscheid verstosse gegen Bundesrecht, namentlich das Willkürverbot nach Art. 9 BV (BGE 141 I 36 E. 1.3 ; 138 I 143 E. 2).

E. 1.3

Das Bundesgericht wendet das Recht grundsätzlich von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG). Die Verletzung von Grundrechten und von kantonalem und interkantonaem Recht prüft es aber nur insofern, als eine solche Rüge in der Beschwerde vorgebracht und ausreichend begründet worden ist (qualifizierte Rüge- und Begründungspflicht; Art. 106 Abs. 2 BGG ; BGE 148 I 104 E. 1.5; 143 II 283 E. 1.2.2). Sodann legt das Bundesgericht seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Die vorinstanzliche Sachverhaltsfeststellung kann nur gerügt werden, wenn sie offensichtlich unrichtig, d.h. willkürlich (BGE 148 IV 356 E. 2.1 ; 147 I 1 E. 3.5) ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht und wenn die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein kann (Art. 97 Abs. 1 BGG). Das Bundesgericht prüft die Rüge der offensichtlich unrichtigen Feststellung des Sachverhalts nur, soweit sie in der Beschwerde explizit vorgebracht und substantiiert begründet worden ist (BGE 147 IV 73 E. 4.1.2 mit Hinweisen). Der Beschwerdeführer präsentiert über mehrere Seiten unter dem Titel "Sachverhalt/Ausgangslage" eine eigene Version des Geschehens, ohne aber - jedenfalls nicht auf eine den qualifizierten

Begründungsanforderungen genügender Weise - eine offensichtlich unrichtige Sachverhaltsfeststellung durch die Vorinstanz zu rügen (Art. 97 Abs. 1 BGG). Soweit er beiläufig geltend macht, die Behörden hätten "bei nicht willkürlicher Feststellung des Sachverhalts" erkennen müssen, dass der Mangel im Baubewilligungsverfahren für ihn nicht leicht erkennbar gewesen sei, stellt dies keine Frage des Sachverhalts dar, sondern von dessen Würdigung. Der vorinstanzlich festgestellte Sachverhalt ist daher für das Bundesgericht verbindlich und den nachfolgenden Überlegungen zugrunde zu legen (Art. 105 Abs. 1 BGG). Nicht einzutreten ist sodann auf die Rüge des Beschwerdeführers, es fehle an einer gesetzlichen Grundlage für die von den Behörden angeordnete Anmerkung des Beseitigungsrevers im Grundbuch. Die Vorinstanz hat eingehend begründet, weshalb diese Anmerkung gerechtfertigt sei und hat auch die gesetzlichen Grundlagen erwähnt, die dieses Vorgehen ihres Erachtens zulassen. Der Beschwerdeführer behauptet zwar apodiktisch das Gegenteil, setzt sich aber mit der vorinstanzlichen Begründung mit keinem Wort auseinander. Damit genügt er seiner Begründungspflicht (Art. 106 Abs. 2, Art. 42 Abs. 2 BGG) nicht.

E. 2

Zwischen den Parteien scheint Einigkeit zu herrschen über die folgenden Gegebenheiten: Beim Widbächli handelt es sich um ein Fließgewässer, für welches gemäss den Art. 41a ff. der Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV; SR 814.201) ein Gewässerraum festzulegen ist. Wie sich dem angefochtenen Entscheid entnehmen lässt, hat die Gemeinde Mettauertal den Gewässerraum auf einen beidseitigen Abstandsbereich von mindestens 6 m festgelegt. Die umstrittene Stützmauer hält diesen Abstand nicht ein. Gemäss Art. 41c Abs. 1 GSchV dürfen im Gewässerraum nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken erstellt werden. Dass die interessierende Stützmauer nicht unter diesen Ausnahmetatbestand fällt, ist unbestritten, ebenso das Fehlen von Bestandesschutz im Sinne von Art. 41c Abs. 2 GSchV . Das Verwaltungsgericht hat also zu Recht festgehalten, die Stützmauer sei gewässerschutzrechtlich nicht bewilligungsfähig. In seiner Rechtschrift stellt der Beschwerdeführer diese Gegebenheiten nicht in Frage.

E. 3

Die Vorinstanz hat zunächst geprüft, ob die vom Gemeinderat am 23. März 2020 erteilte Baubewilligung, wie von den Vorinstanzen angenommen, nichtig sei. Sie ist zum Schluss gelangt, für den Beschwerdeführer sei es weder offensichtlich noch leicht erkennbar gewesen, dass der Bau der Stützmauer über dem eingedolten Widbächli die Zustimmung einer kantonalen Behörde erfordere. Dies ändere indes nichts an der Nichtigkeit der Baubewilligung, weil die kantonale Zustimmung zur Beanspruchung des Gewässerraums ein Gültigkeitserfordernis darstelle. Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers sei die Baubewilligung als teilweise nichtig - nur in Bezug auf die Stützmauer, nicht aber für den Garagenanbau - zu qualifizieren. Selbst wenn man die Baubewilligung aber nicht als nichtig, sondern bloss als anfechtbar erachten wollte, würde dies, so die Vorinstanz, am Ergebnis nichts ändern. Denn gemäss § 37 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege des Kantons Aargau vom 4. Dezember 2007 (VRPG/AG; SAR 271.200) könne die verfügende oder die Aufsichtsbehörde rechtswidrige Entscheide ändern oder aufheben, wenn das Interesse an der richtigen Rechtsanwendung dasjenige der Rechtssicherheit und des Vertrauensschutzes überwiege. Dies treffe vorliegend zu, weil der Beschwerdeführer durch den Widerruf der Baubewilligung für die Stützmauer im

Gewässerraum bloss einen finanziellen Schaden erleide. Die Voraussetzungen für einen Widerruf der Bewilligung gestützt auf § 37 VRPG/AG wären somit erfüllt. Sodann hat die Vorinstanz befunden, der Beschwerdeführer hätte den Mangel der Baubewilligung bei gehöriger Sorgfalt früher erkennen können. Er wäre nämlich verpflichtet gewesen, der Gemeinde den Beginn der Bauarbeiten anzuzeigen. Wäre das Schnurgerüst, wie vorgeschrieben, schon vor Beginn der Bauarbeiten abgesteckt und abgenommen worden, wäre der Mangel sehr wahrscheinlich schon früher bemerkt worden. Spätestens seit der Zustellung des Vereinbarungsentwurfs durch die Gemeinde könne der Beschwerdeführer jedenfalls nicht mehr als gutgläubig gelten. Eine andere Frage sei, so die Vorinstanz, wer für die Kosten allfälliger künftiger Rückbaumassnahmen aufzukommen habe. Dies sei aber nicht im vorliegenden Verfahren zu entscheiden, sondern in einem allfälligen Klageverfahren nach § 69 lit. c VRPG/AG. Einer allfälligen Klage des Beschwerdeführers bzw. einer künftigen Eigentümerschaft könnte die Formulierung in der erstinstanzlichen Verfügung, wonach der Rückbau "ohne Anspruch auf Entschädigung" auszuführen wäre, jedenfalls nicht - im Sinne einer res iudicata - entgegengehalten werden. Schliesslich sei auch der Eintrag des Beseitigungsvorbehalts im Grundbuch nicht zu beanstanden.

E. 4.1

Der Beschwerdeführer kritisiert zunächst, dass die Vorinstanz die Baubewilligung vom 23. März 2020 als teilnichtig, d.h. nur für den Bau der Stützmauer im Bereich des Gewässerraums als nichtig, im Übrigen aber als gültig qualifiziert hat. Er ist der Auffassung, eine Teilnichtigkeit von Baubewilligungen existiere nicht. Zudem sei es willkürlich, anzuerkennen, dass die fehlende Zustimmung der kantonalen Behörde für ihn nicht leicht erkennbar gewesen sei, aber dennoch die Voraussetzungen der Nichtigkeit der ursprünglichen Bewilligung zu bejahen.

E. 4.2

Der Beschwerdeführer macht weder geltend, das Verwaltungsgericht habe einen allgemeinen bundesrechtlichen Grundsatz betreffend die Nichtigkeit von Verfügungen verletzt, noch behauptet er, es habe einen entsprechenden kantonalrechtlichen Nichtigkeitsbegriff willkürlich angewandt. Zudem hat sich die Vorinstanz auf ihre eigene, langjährige Rechtsprechung berufen, wonach Baubewilligungen auch bloss teilweise nichtig sein können. Damit setzt sich der Beschwerdeführer nicht auseinander. Seine These leuchtet auch nicht ein, ist doch nicht ersichtlich, weshalb die Bewilligung eines grossen Bauvorhabens als Ganzes nichtig sein sollte, bloss weil diese in einem Nebenpunkt an einem erheblichen Mangel leidet. Des weiteren hat sich die Vorinstanz auf den Standpunkt gestellt, die ursprüngliche Baubewilligung der Gemeinde sei nichtig, auch wenn deren Mangel für den Beschwerdeführer nicht offensichtlich gewesen sei. Die Nichtigkeit gründe "allein schon darauf..., dass es der Bewilligung mangels Zustimmung der Abteilung für Baubewilligungen zur Beanspruchung des Gewässerraums an einem konstitutiven Element oder Gültigkeitserfordernis" fehle; dies gelte unabhängig davon, wie leicht der Mangel für den Beschwerdeführer erkennbar gewesen sei. Mit dieser Argumentation setzt sich dieser wiederum kaum auseinander. Indem er bloss das Gegenteil behauptet, genügt er seiner qualifizierten Begründungspflicht gemäss Art. 106 Abs. 2 BGG nicht.

E. 4.3

Die Vorinstanz hat aber ohnehin, im Sinne einer Eventualbegründung, ausgeführt, der Fortbestand der Bauerlaubnis (im Bereich des Gewässerraums) wäre auch deshalb fraglich,

weil Bewilligungen widerrufen werden könnten, wenn überwiegende öffentliche Interessen dies gebieten würden, was vorliegend zu bejahen sei. Der Beschwerdeführer ist zwar der Meinung, diese Überlegungen seien unbeachtlich, weil ein Widerruf nie in Erwägung gezogen worden sei. Diese Auffassung liegt aber keineswegs auf der Hand, kommt doch die vom BVU (Abteilung für Baubewilligungen) am 28. März 2022 verfügte Abweisung des Baugesuchs einem Widerruf gleich. Es ist daher nicht zu beanstanden, dass das Verwaltungsgericht die Möglichkeit bejaht hat, auf die dem Beschwerdeführer (soweit den Gewässerraum betreffend) fälschlicherweise erteilte Baubewilligung zurückzukommen.

E. 5

Der Beschwerdeführer ist sodann der Auffassung, der Rückbau der Stützmauer sei unverhältnismässig, die Kostenverteilung sei unrichtig vorgenommen worden und die Vorinstanz habe den verfassungsrechtlichen Vertrauensschutz (Art. 5 Abs. 2 und Art. 9 BV) verletzt.

E. 5.1

Wie weiter oben bereits erwähnt (vgl. vorne E. 3), hat das Verwaltungsgericht erwogen, das Fehlen der kantonalen Zustimmung sei für den Beschwerdeführer zwar weder offensichtlich noch leicht zu erkennen gewesen. Dennoch überwiege das Interesse an der richtigen Rechtsanwendung, dies angesichts des gewichtigen öffentlichen Interesses an der Freihaltung des Gewässerraums des Widbächlis. Dieser solle in absehbarer Zukunft wieder geöffnet werden, damit er seine natürlichen ökologischen Funktionen wieder erfüllen könne. Der Beschwerdeführer erleide dagegen bloss einen finanziellen Schaden. Der Vorwurf, das Verwaltungsgericht habe keine Interessenabwägung vorgenommen, trifft somit nicht zu. Eine andere Frage ist dagegen, ob diese Abwägung richtig vorgenommen wurde. Diesbezüglich macht der Beschwerdeführer nicht geltend, die Vorinstanz habe den ökologischen Anliegen ein zu grosses Gewicht beigemessen. Er behauptet einzig, die Stützmauer habe Fr. 100'000.-- bis 200'000.-- gekostet, weshalb mit massiven Rückbaukosten zu rechnen wäre. Das Verwaltungsgericht hätte zwingend prüfen müssen, wie hoch diese effektiv ausfallen würden. Allerdings belegt der Beschwerdeführer die soeben erwähnten, angeblichen Kosten für den Bau der Stützmauer nicht. Die Angaben sind auch nicht glaubhaft, werden doch im Baugesuch mutmassliche Kosten in der Höhe von ca. Fr. 163'000.-- für die gesamten Bauarbeiten angeführt, also unter Einbezug der Kosten für das Erstellen der Garage. Es erscheint daher nicht nachvollziehbar, dass die bloss teilweise Anpassung der Stützmauer, nur in jenem Bereich, der im Gewässerraum liegt, ebenso hohe Kosten mit sich bringen sollte wie der Bau der gesamten Anlage.

E. 5.2

Weiter vertritt der Beschwerdeführer die Auffassung, die Vorinstanz hätte in ihrem Urteil festhalten müssen, dass die Gemeinde und nicht er bzw. die jeweilige Eigentümerschaft des Grundstücks für die Rückbaukosten aufzukommen habe. Das Verwaltungsgericht hätte seine Beschwerde insoweit gutheissen müssen und es sei willkürlich, wenn es diese Frage in ein späteres Klageverfahren verweise. Es ist zwar verständlich, wenn der Beschwerdeführer diesen Punkt bereits jetzt geklärt haben möchte, statt zu einem späteren Zeitpunkt ein weiteres Verfahren mit unbestimmtem Ausgang anstrengen zu müssen. Er zeigt indes nicht auf, inwiefern das Verwaltungsgericht mit seiner Auffassung willkürlich entschieden hätte. Es hat seine abweichende Rechtsauffassung begründet und auf § 60 lit. c VRPG/AG abgestützt. Mit dieser Argumentation setzt sich der Beschwerdeführer nicht

auseinander und verletzt damit seine qualifizierte Begründungspflicht nach Art. 106 Abs. 2 BGG . Eine willkürliche Anwendung kantonalen Rechts ist somit nicht dargetan. Das Verwaltungsgericht hat ausdrücklich festgehalten, die im negativen Bauentscheid der BVU enthaltene Feststellung, die Stützmauer sei (sobald die Bachöffnung realisiert werde) "von ihrem jeweiligen Eigentümer auf eigene Kosten und ohne Anspruch auf Entschädigung... zurückzubauen", könne dem Beschwerdeführer oder einer anderen künftigen Eigentümerschaft nicht im Sinne einer res iudicata entgegengehalten werden. Damit hat es die Frage der Kostentragungspflicht offengelassen. Dies ist nicht unhaltbar, zumal nicht feststeht, ob und wann es effektiv zu einer Öffnung des Gewässerraums des Widbächlis kommen wird und das Verwaltungsgericht eine geteilte Kostentragung (zwischen Gemeinde und Grundeigentümerschaft) offenbar als realistisch erachtet hat (dazu sogleich unten E. 5.3). Inwiefern dies gegen den verfassungsrechtlichen Vertrauensschutz verstossen soll, ist nicht ersichtlich und wird in der Beschwerdeschrift auch nicht begründet.

E. 5.3

Der Beschwerdeführer erachtet einen Entscheid über die Kostentragung für einen allfälligen künftigen Rückbau der Stützmauer im vorliegenden Verfahren (und nicht erst in einem späteren Klageverfahren) auch deshalb als geboten, weil für ihn klar ist, dass die Kosten im vollen Umfang von der Gemeinde zu tragen seien. Als Begründung für diese Auffassung stützt er sich auf die Feststellung des Verwaltungsgerichts, wonach der Verfahrensmangel - das Fehlen der kantonalen Zustimmung für das Bauen im Gewässerraum - für ihn nicht bzw. nicht leichthin erkennbar gewesen sei. Diese Rechtsauffassung liegt aber nicht auf der Hand. Das Verwaltungsgericht hat nämlich auch festgehalten, der Mangel wäre sehr wahrscheinlich bereits früher erkannt worden, wenn der Beschwerdeführer das Schnurgerüst vorschriftsgemäss schon vor Baubeginn abgesteckt hätte. Zudem hat es befunden, spätestens ab dem Moment der Zustellung des Vereinbarungsentwurfs der Gemeinde könne er nicht mehr als gutgläubig gelten. Diese Argumente deuten darauf hin, dass die Vorinstanz eher von einer zwischen der Gemeinde und dem Beschwerdeführer geteilten Verantwortung für den rechtswidrigen Bau ausgeht, was sich auch auf die Pflicht zur Tragung allfälliger künftiger Rückbaukosten auswirken könnte. Auch dieser Umstand spricht dagegen, bereits jetzt über die Kostentragung zu entscheiden.

E. 6

Demzufolge ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf eingetreten wird. Bei diesem Verfahrensausgang sind die Gerichtskosten dem unterliegenden Beschwerdeführer aufzuerlegen (Art. 66 Abs. 1 BGG). Damit erübrigt sich auch sein Antrag, bei Spruchreife der Angelegenheit sei eine Honorarnote einzufordern. Den übrigen Verfahrensbeteiligten wird keine Parteientschädigung zugesprochen (Art. 68 Abs. 3 BGG).

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