

# **BGer 1P.512/2001 vom 5. März 2002**

Bundesgericht, 2002-03-05, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_1P.512\\_2001](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1P.512_2001)

FR: TF 1P.512/2001 du 5 mars 2002

IT: TF 1P.512/2001 del 5 marzo 2002

## **Regeste**

Raumplanung und öffentliches Baurecht

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

Der angefochtene, kantonale letztinstanzliche Endentscheid stützt sich auf kantonales Recht. Die staatsrechtliche Beschwerde ist zulässig, da kein anderes bundesrechtliches Rechtsmittel gegeben ist ( Art. 84 Abs. 2, Art. 86 Abs. 1 und Art. 87 OG ). Als bauende Grundeigentümerin der Liegenschaft Muri Gbbl. Nr.(...) ist die Beschwerdeführerin in ihren rechtlich geschützten Interessen betroffen und zur staatsrechtlichen Beschwerde befugt ( Art. 88 OG ).

### **E. 1.2**

Das Bundesgericht prüft von Amtes wegen und mit freier Kognition, ob und wieweit auf eine staatsrechtliche Beschwerde eingetreten werden kann ( BGE 125 I 253 E. 1a; 125 II 293 E. 1a). Die Beschwerdeführerin kann in der staatsrechtlichen Beschwerde nicht einfach alle Mängel der angefochtenen Entscheidung rügen. Mit Ausnahme von hier nicht in Frage kommenden Fällen müssen die Rügen der Verletzung von verfassungsmässigen Rechten gelten ( Art. 84 Abs. 1 lit. a OG ). Dabei muss die Beschwerdeführerin darlegen, welche verfassungsmässigen Rechte inwiefern durch den angefochtenen Entscheid verletzt worden seien ( Art. 90 Abs. 1 lit. b OG ). Auf ungenügend begründete Rügen und rein appellatorische Kritik tritt das Bundesgericht nicht ein ( BGE 125 I 492 E. 1b S. 495 mit Hinweisen). Es genügt namentlich nicht, wenn die Beschwerdeführerin mit pauschalen Vorbringen behauptet, der Entscheid der Vorinstanz sei willkürlich. Sie hat vielmehr im Einzelnen zu zeigen, inwiefern der angefochtene Entscheid offensichtlich unhaltbar sei, mit der tatsächlichen Situation in krassem und offensichtlichem Widerspruch stehe, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletze oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderlaufe (vgl. BGE 120 Ia 31 E. 4b; ferner 124 I 247 E. 5 ; 123 I 1 E. 4a; 110 Ia 1 E. 2a, je mit Hinweisen; s. auch Marc Forster, Woran staatsrechtliche Beschwerden scheitern, SJZ 89/1993 S. 78). Wie nachfolgend aufzuzeigen ist, vermag die Beschwerde diesen Anforderungen nur zum Teil zu genügen.

### **E. 2.1**

Vorab rügt die Beschwerdeführerin eine willkürliche Rechtsanwendung bzw. die Verletzung der Eigentumsfreiheit ( Art. 26 BV ). Das Verwaltungsgericht sei in Willkür verfallen, indem es bei der Auslegung von § 68 und 69 des kantonalen Baugesetzes vom 19. Januar 1993 (BauG), in welchen eine Besitzstandsgarantie eingeräumt wird, und damit bei der Beurteilung, ob mit dem Baugesuch von 1998 eine zulässige Änderung einer vorschriftswidrigen Baute innerhalb der Bauzone vorliege, fälschlicherweise vom

Gebäudezustand vor dem Umbau von 1992 ausgegangen sei. Da der Umbau von 1992 rechtskräftig bewilligt worden sei, sei die Baute im jetzigen Zustand rechtmässig und folglich beim neuerlichen Baugesuch auf den Zustand nach 1992 abzustellen. Diese von der Beschwerdeführerin erhobene Rüge und die diesbezügliche Begründung ergeben sich mit einer den Anforderungen von Art. 90 Abs. 1 lit. b OG genügenden Klarheit aus der Rechtsmitteleingabe; auf diese Rüge ist daher einzutreten.

### **E. 2.2**

In der Tat geht das Verwaltungsgericht bei der Beurteilung der Angemessenheit der Änderung im Sinne von § 68 Abs. 1 und § 69 Abs. 1 BauG vom "Altbestand" aus, d.h. von der "rechtmässig" erstellten Baute. Angeknüpft werde damit an den (rechtmässigen) Bestand im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Neuzonierung. Es widerspräche dem Sinn der Besitzstandsgarantie, nach (in Anwendung der Besitzstandsgarantie, d.h. als Ausnahmen genehmigten) Erweiterungen stets auf den neuen Baubestand als Ausgangsgrösse abzustellen. Im Übrigen werde nach konstanter kantonaler Praxis eine sog. Viertels-Regel angewandt, wonach eine Erweiterung der Bruttogeschossfläche bzw. der Kubatur des Altbestandes um 25% in der Regel noch als angemessen gelte. Da die Beschwerdeführerin diese Quote bereits mit den Erweiterungsbauten aus dem Jahre 1992 ausgeschöpft habe, sei das streitige Baugesuch nicht mehr bewilligungsfähig.

### **E. 2.3**

Das Bundesgericht prüft die Anwendung der kantonalen Rechtssätze auf staatsrechtliche Beschwerde hin lediglich unter dem Gesichtspunkt der Willkür. Willkürlich ist die Anwendung kantonalen Rechts nicht schon dann, wenn eine andere Lösung ebenfalls vertretbar erscheint oder gar vorzuziehen wäre, sondern erst dann, wenn sie offensichtlich unhaltbar ist, zur tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft. Willkür liegt sodann nur vor, wenn nicht bloss die Begründung eines Entscheides, sondern auch das Ergebnis unhaltbar ist (vgl. BGE 125 I 166 E. 2a S. 168; 125 II 129 E. 5b S. 134, je mit Hinweisen). Die von der Beschwerdeführerin angerufene Eigentumsгарantie ( Art. 26 BV ) gewährleistet das Eigentum nicht unbeschränkt, sondern nur innerhalb der Schranken, die ihm im öffentlichen Interesse durch die Rechtsordnung gezogen sind. Zu beachten sind namentlich die Anforderungen der Raumplanung. Mit anderen Worten schützt die Eigentumsгарantie nur die rechtmässige Ausübung des Privateigentums ( BGE 111 Ib 213 E. 6c, S. 225). Die Baufreiheit besteht nur innerhalb der Vorschriften, die der Gesetzgeber über die Nutzung des Grundeigentums erlassen hat. Damit muss sich ein Grundeigentümer gefallen lassen, wenn das Gemeinwesen durch Änderung der Zonenordnung die zulässige Nutzung einer bestimmten Parzelle ändert. Die Bestandesгарantie sichert dem Grundeigentümer grundsätzlich die bisherige Nutzung. Der aargauische Gesetzgeber hat diesen Anspruch in § 68 und 69 BauG festgehalten und erlaubt darüber hinaus ausdrücklich auch eine angemessene Erweiterung, Zweckänderung bzw. einen angemessenen Umbau einer ursprünglich rechtmässig erstellten, durch Änderung der Zonenordnung zonenwidrig gewordenen Baute. Die von der Beschwerdeführerin vertretene Auffassung hätte zur Folge, dass eine Baute, obwohl zonenwidrig geworden, durch wiederholte Berufung auf § 68 bzw. 69 BauG schrittweise immer wieder um bis zu 25% ausgebaut werden könnte und damit die Zonenwidrigkeit laufend verstärkt würde. Ein solches Ergebnis widerspräche den allgemeinen Zielen der Raumplanung und stünde nicht unter dem Schutz der

Eigentumsgarantie. Die Beschwerdeführerin beruft sich in diesem Zusammenhang auf AGVE 1992 S. 298, wonach eine Baute als rechtmässig im Sinne von § 69 Abs. 1 BauG gelte, wenn sie entweder formell oder materiell rechtmässig war. Diesem Entscheid zufolge hänge die formelle Rechtmässigkeit davon ab, ob eine gültige Baubewilligung vorliegt. Materiell rechtmässig sei eine Baute, wenn sie im Zeitpunkt ihrer Erstellung den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen entsprach. Weil die Beschwerdeführerin im Jahre 1992 eine Baubewilligung erhalten habe, sei der jetzige Zustand (formell) rechtmässig, weshalb dieser als "Altbestand" zu gelten habe. Mit diesem Argument übersieht die Beschwerdeführerin, dass sich der Sachverhalt in AGVE 1992 S. 298 anders darstellte als im vorliegenden Fall. Insbesondere ging es dort nicht um ein zweites Baubewilligungsgesuch, nachdem gestützt auf die Bestandesgarantie bereits einmal eine Baubewilligung erteilt worden war. Allein aus diesem Grunde lässt sich die dort angeführte Praxis nicht unbesehen auf den vorliegenden Fall übertragen. Ferner äussert sich der angeführte Entscheid mit keinem Wort zu der sich hier stellenden Rechtsfrage. Mithin kann der angefochtene Entscheid nicht als im Widerspruch zu AGVE 1992 S. 298 stehend bezeichnet werden. Die vom Verwaltungsgericht vertretene Auffassung, wonach bei der Beurteilung der Angemessenheit der Änderung im Sinne von § 68 Abs. 1 und § 69 Abs. 1 BauG an den (rechtmässigen) Bestand im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Neuzonierung angeknüpft werde, ist unter dem Gesichtswinkel der Willkür nicht zu beanstanden. Sie erlaubt auch einen Ausbau in mehreren Schritten, wobei die Ausnahmeregelung insgesamt aber nur einmal ausgeschöpft werden kann. Schliesslich deckt sich die vom Verwaltungsgericht vertretene Auffassung mit der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zu Art. 24 RPG ( BGE 113 Ib 219 E. 4d, S. 224; 112 Ib 277 E 5, S. 278), wonach massvolle Aus- und Umbauten von ursprünglich rechtmässig erstellten Bauten - allerdings ausserhalb der Bauzone - gestattet werden können. Damit hat das Verwaltungsgericht das kantonale Recht weder willkürlich angewendet noch die Eigentumsgarantie verletzt. Die Beschwerde ist in diesem Punkt abzuweisen.

### **E. 3.1**

Ferner rügt die Beschwerdeführerin eine willkürliche Sachverhaltsfeststellung ( Art. 9 BV ), weil das Verwaltungsgericht bei der Ermittlung von Bruttogeschossfläche und Kubatur des Gebäudes, statt diese zu berechnen, lediglich auf Parteiaussagen der Beschwerdegegner abgestellt habe. Nebst einer neuen, sich nicht aus der Aktenlage ergebenden Behauptung, wonach das Gebäude im Jahr 1992 lediglich um ca. 20% des ursprünglichen Gebäudevolumens ausgebaut worden sei, weshalb die hier streitigen baulichen Massnahmen ohne weiteres im Rahmen der kantonalen Rechtsprechung bewilligungsfähig seien, unterlässt die Beschwerdeführerin jegliche Begründung bzw. Bezugnahme auf die Akten, weshalb die tatbeständlichen Annahmen des Verwaltungsgerichts falsch sein sollten. Mithin genügt die Begründung dieser Rüge den Anforderungen an eine Willkürbeschwerde nicht, weshalb nicht darauf eingetreten werden kann.

### **E. 3.2**

Wäre auf die Rüge einzutreten, so wäre sie jedenfalls unbegründet. Nach der Rechtsprechung verfügt der Sachrichter im Bereich der Beweiswürdigung über einen weiten Ermessensspielraum. Das Bundesgericht greift auf staatsrechtliche Beschwerde wegen willkürlicher Beweiswürdigung hin nur ein, wenn diese offensichtlich unhaltbar ist, mit der tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, auf einem offenkundigen Versehen beruht oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft ( BGE

120 Ia 31 E. 4b, S. 40 mit Hinweisen). Die Beweisführungslast ("formelle Beweislast") liegt grundsätzlich bei den Behörden, weil in der aargauischen Verwaltungsrechtspflegeordnung der Untersuchungsgrundsatz gilt (§ 20 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege vom 9. Juli 1968; VRPG). Für die sich hier stellende Frage der fehlenden Bewilligungsfähigkeit tragen die Behörden die Beweislast. Indessen sind die Parteien verpflichtet, bei der Sachverhaltsabklärung durch Auskunftserteilung oder Beibringen von Beweismitteln mitzuwirken (§ 21 VRPG). Der Mitwirkungspflicht steht eine Aufklärungspflicht der Behörden gegenüber. Diese haben die Betroffenen darüber zu informieren, worin die Mitwirkungspflichten bestehen und insbesondere welche Beweismittel sie beizubringen haben (Alfred Kölz/Isabelle Häner, *Verwaltungsverfahren und Verwaltungsrechtspflege des Bundes*, 2. Auflage, Zürich 1998, S. 99 Rz. 274). Im vorliegenden Fall ist das Verwaltungsgericht seiner Aufklärungspflicht nachgekommen. Im Aufgebot zur Augenscheinsverhandlung vom 2. April 2001 verfügte es: "An der Augenscheinsverhandlung werden unter anderem folgende Fragen erörtert werden: ... d/bb/bbb Worin bestand das am 15./16. Januar 1992 bewilligte Bauvorhaben konkret? ... Welches waren die massgebende Bruttogeschossfläche sowie der Kubikinhalte des Gebäudes Nr. 26 vorher und nachher?" Ferner hat das Verwaltungsgericht die Beschwerdeführerin ersucht, bis zum 17. April 2001 anhand konkreter Unterlagen (Umsatzentwicklung usw.) aufzuzeigen, wie sich das Umbau- und Erweiterungsvorhaben von 1991/1992 auf die Entwicklung ihres Betriebs ausgewirkt hat. In der Folge unterliess es die Beschwerdeführerin, konkret zu den Fragen Stellung zu nehmen bzw. in ihrem Einflussbereich liegende Akten (wie z.B. Baupläne, aus denen sich die Bruttogeschossfläche bzw. die Kubatur des Gebäudezustandes vor 1992 hätte ersehen lassen) beizubringen. Hätte die Beschwerdeführerin solche Beweismittel eingereicht, wäre es Aufgabe des Verwaltungsgerichts gewesen, die erforderlichen Berechnungen anzustellen; eine Schätzung hätte diesfalls nicht genügt. Wohl behauptet die Beschwerdeführerin in ihrer Beschwerde, sie halte "daran fest, dass die Bruttogeschossfläche um nicht mehr als 20% erweitert wurde". Indessen taucht diese Behauptung hier erstmals auf; sie findet weder Stütze in den bisherigen Rechtsschriften noch ergibt sie sich aus dem Protokoll der Augenscheinsverhandlung. Vielmehr beschränkt sich die Beschwerdeführerin dort auf den Hinweis, man könne das alles berechnen. Mithin hat sie - wie das Verwaltungsgericht in der Vernehmlassung zu Recht darlegt - ihre Mitwirkungspflichten verletzt. Schon deshalb wäre die Willkür rüge unbehelflich. Im Übrigen ergeben sich aus den Akten konkrete Hinweise, dass die Beschwerdeführerin mit den Erweiterungsbauten aus dem Jahre 1992 die nach kantonaler Rechtsprechung zu §§ 68 und 69 BauG geltende Viertels-Regel bereits ausgeschöpft hat. So stellt die Gemeindebehörde im Baubewilligungsentscheid vom 16. Januar 1992 fest, dass die Bruttogeschossfläche des Gebäudes nach dem Umbau 1'181,2 m<sup>2</sup> betragen werde. Indessen lasse die für die fragliche Zone geltende Ausnützungsziffer bezogen auf das Grundstück lediglich 886,8 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche zu, weshalb die Differenz von 294,4 m<sup>2</sup> der Nachbarparzelle - mittels Grundbucheintrag - belastet werden müsse. Aus den Akten ergeben sich keine Anhaltspunkte, wonach bereits vor den Erweiterungsbauten von 1992 eine Ausnützungübertragung stattgefunden hätte. Folglich darf davon ausgegangen werden, dass die Bruttogeschossfläche der vor 1992 bestehenden Baute jedenfalls 886,8 m<sup>2</sup> nicht überstieg. Selbst wenn die baulichen Massnahmen von 1992 die Bruttogeschossfläche nur um 294,4 m<sup>2</sup> ansteigen liessen, betrug die Erweiterung über 33%. Diese Berechnung zeigt, dass die Feststellung des Verwaltungsgerichts, wonach die Beschwerdeführerin die

sich aus der kantonalen Besitzstandsgarantie ergebenden Möglichkeiten bereits ausgeschöpft habe, weder offensichtlich unhaltbar ist, noch mit der tatsächlichen Situation in krassem und offensichtlichem Widerspruch steht.

#### **E. 4**

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Bei diesem Ausgang des Verfahrens trägt die Beschwerdeführerin die Kosten ( Art. 156 Abs. 1 OG ). Sie hat überdies den privaten Beschwerdegegnern eine Entschädigung zu bezahlen ( Art. 159 Abs. 2 OG ). Die Gerichtsgebühr wird auf Fr. 3'000.-- festgesetzt, die Entschädigung auf insgesamt Fr. 2'500.-- .

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