

OW_GERICHTE VVGE 2007/08 Nr. 17 vom 1. Juli 2016

OW Obergericht, 2016-07-01, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ow_gerichte_VVGE_2007_08_Nr_17

FR: OW_GERICHTE VVGE 2007/08 Nr. 17 du 1 juillet 2016

IT: OW_GERICHTE VVGE 2007/08 Nr. 17 del 1 luglio 2016

Regeste

VVGE 2007/08 Nr. 17, S. 65: Art. 16a Abs. 1 RPG und Art. 34 Abs. 3 RPV a. Wenn ein Verpächter einem Pächter mit Pachtland verbundenen Wohnraum vorenthält, gibt dies dem Pächter keinen Anspruch auf Erstellung neuen Wohnraumes. Die in diesem

Volltext

VVGE 2007/08 Nr. 17, S. 65: Art. 16a Abs. 1 RPG und Art. 34 Abs. 3 RPV a. Wenn ein Verpächter einem Pächter mit Pachtland verbundenen Wohnraum vorenthält, gibt dies dem Pächter keinen Anspruch auf Erstellung neuen Wohnraumes. Die in diesem Sinn erfolgte Praxisänderung ist nicht zu beanstanden (Erw. 3). b. Die Abparzellierung eines Wohnhauses im Jahre 1974 führt nicht dazu, dass auf der Restparzelle im Nachhinein ein weiteres Wohnhaus erstellt werden kann, da bereits unter damaligem Recht kein neuer Wohnraum in Gebieten ausserhalb eines generellen Kanalisationsprojekts geschaffen werden konnte (Erw. 4). Entscheid des Regierungsrats vom 4. November 2008 (Nr. 194). Aus den Erwägungen: 3.1 Das Bau- und Raumentwicklungsdepartement begründet seinen negativen Entscheid in erster Linie mit der Überschreitung der zulässigen anrechenbaren Bruttogeschossfläche. Gemäss Art. 16a Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700) sind Bauten und Anlagen, die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind, in der Landwirtschaftszone zonenkonform. Präzisierend sind gemäss Art. 34 Abs. 3 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1) Bauten für den Wohnbedarf in der Landwirtschaftszone zonenkonform, die für den Betrieb des entsprechenden landwirtschaftlichen Gewerbes unentbehrlich sind, einschliesslich des Wohnbedarfs der abtretenden Generation. Nach Art. 3 Bst. a der Richtlinien über das Bauen ausserhalb der Bauzonen vom 3. Juli 2007 (GDB 710.212) beträgt der notwendige Bedarf an Wohnfläche für die Betriebsleiterfamilie einschliesslich abtretende Generation insgesamt 320 m² anrechenbare Bruttogeschossfläche. 3.2 Der Beschwerdeführer rügt, dass der ihm vom Verpächter vorenthaltene Wohnraum auf der von ihm gepachteten Parzelle X bei der Berechnung der Bruttogeschossfläche nicht berücksichtigt werden dürfe. Wie das Bau- und Raumentwicklungsdepartement richtig ausführt, hat das Bundesgericht in seinem Entscheid vom 11. April 2000 [1A.220/1999; Erw. 3b] Folgendes festgehalten: "Wenn ein Verpächter einem Pächter mit Pachtland verbundenen Wohnraum vorenthält, kann dies dem Pächter keinen Anspruch auf Erstellung neuen Wohnraums geben (vgl. unveröffentlichter Entscheid des Bundesgerichts vom 24. Juni 1997 i.S. R. E. 2b)." Weshalb diese bundesgerichtliche Rechtsprechung im vorliegenden Fall nicht oder nicht ohne weiteres herangezogen werden könnte, wird vom Beschwerdeführer nicht näher begründet. Die diesbezüglichen Andeutungen (im zitierten Bundesgerichtsentscheid gehe es um Schafhaltung, die Existenzfähigkeit sei umstritten gewesen und für die Überwachung einer Schafherde werde keine Unterkunft benötigt) sind unbehelflich. 3.3 Es ist unbestritten, dass in der bisherigen

kantonale Praxis der dem Pächter vorenthalte Wohnraum bei der Berechnung der anrechenbaren Bruttogeschossfläche bisher nicht berücksichtigt worden ist. Es handelt sich um eine kantonale Praxis, die unter dem Gesichtspunkt des Gleichbehandlungsgebots und dem Grundsatz von Treu und Glauben zu beurteilen ist. Der Grundsatz der Rechtmässigkeit geht dem Rechtsgleichheitsgebot in der Regel vor. Wenn eine Behörde in einem Fall eine vom Gesetz abweichende Entscheidung getroffen hat, gibt das den Privaten, die sich in der gleichen Lage befinden, grundsätzlich keinen Anspruch darauf, ebenfalls abweichend von der Norm behandelt zu werden. Dies gilt allerdings nur dann, wenn die abweichende Behandlung lediglich in einem einzigen oder in einigen Fällen erfolgt ist. Besteht hingegen eine eigentliche gesetzeswidrige Praxis und lehnt es die Behörde ab, diese aufzugeben, so können Private verlangen, dass die widerrechtliche Begünstigung, die Dritten zuteil wurde, auch ihnen gewährt wird (sog. Gleichbehandlung im Unrecht; Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 5. Auflage, Zürich/St. Gallen, 2006, Rz 518, mit Hinweisen auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung). Das Bau- und Raumentwicklungsdepartement führt in seiner Stellungnahme vom 16. Juni 2008 aus, dass die bisherige Praxis im Hinblick auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung nicht mehr weitergeführt werden kann. Es wird zwar nicht dargelegt, weshalb die Widerrechtlichkeit der bisherigen Praxis erst zum jetzigen Zeitpunkt erkannt wurde. Es gibt aber keinen Anhaltspunkt, dass die bisherige Praxis des Bau- und Raumentwicklungsdepartements in Kenntnis der bundesgerichtlichen Rechtsprechung erfolgte. Es ist demnach davon auszugehen, dass das Bau- und Raumentwicklungsdepartement nach der Kenntnisnahme von der vorzitierten bundesgerichtlichen Rechtsprechung seine bisherige Praxis aufgegeben hat und gewillt ist, die bundesgerichtliche Rechtsprechung generell durchzusetzen. Insofern besteht für den Beschwerdeführer kein Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht (vgl. BGE 112 Ib 381, Erw. 6). Zu keinem andern Ergebnis führt die Überlegung über die Zulässigkeit von Praxisänderungen. Nach der Rechtsprechung ist die bisherige Praxis zu ändern, wenn sie als unrichtig erkannt wird. Sie muss zudem - wie vorliegend - grundsätzlich erfolgen (Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., Rz 511 ff., mit Hinweisen auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung). Auch unter dem Titel des Vertrauensschutzes kann dem Beschwerdeführer nicht gefolgt werden. Damit eine behördliche Auskunft (vorliegend die Auskunft von Mitarbeitern des Amtes für Wald und Raumentwicklung, dass dem Bauvorhaben aus Sicht des Kantons nichts im Wege stehe) Vertrauensgrundlage bilden kann, müssen die folgenden Voraussetzungen gesamthaft erfüllt sein: Die Auskunft muss geeignet sein Vertrauen zu begründen, sie muss vorbehaltlos erfolgt sein, sie muss von der zuständigen Behörde erteilt worden sein, die Unrichtigkeit der Auskunft darf nicht erkennbar gewesen sein, der Adressat der Auskunft muss nicht oder nur schwer rückgängig machbare Dispositionen getroffen haben, es darf sich weder die Rechtslage noch der Sachverhalt verändert haben und schliesslich muss das Interesse am Schutz des Vertrauens gegenüber dem Interesse an der richtigen Rechtsanwendung überwiegen (zum Ganzen: Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., Rz 669 ff.; VVGE 2003 und 2004, Nr. 43). Dem erfahrenen Planer des Beschwerdeführers war mit Bestimmtheit klar, dass Mitarbeiter des Amtes für Wald und Raumentwicklung nicht zuständig sind für die Erteilung von raumplanerischen Ausnahmegewilligungen bzw. für entsprechende Feststellungsverfügungen. Zudem kann der Umstand, dass allenfalls Planungskosten entstanden sind, die durch den negativen Entscheid des Bau- und Raumentwicklungsdepartements obsolet wurden, nicht ernsthaft als Grund für eine unrichtige Rechtsanwendung unter dem Titel des Vertrauensschutzes bezeichnet werden.

Das Interesse an der richtigen Rechtsanwendung überwiegt das finanzielle Interesse des Beschwerdeführers bei weitem. Allfällige, weitergehende finanzielle Interessen des Planers, der ohnehin nicht Partei dieses Verfahrens ist, sind irrelevant. Weitere Dispositionen, welche im Hinblick auf die Auskunft der Mitarbeiter des Amtes für Wald und Raumentwicklung gemacht wurden, werden vom Beschwerdeführer nicht geltend gemacht. Damit sind die Voraussetzungen des Vertrauensschutzes nicht gegeben. In diesem Zusammenhang bleibt aber Folgendes anzumerken: Der Planer des Beschwerdeführers führt in seinem Begleitschreiben vom 29. April 2008 aus, dass er mit der Planung erst begonnen habe, nachdem er vorgängig mit den entsprechenden Personen des Amtes für Wald und Raumentwicklung Kontakt gehabt habe. Es ist insofern fraglich, ob und inwieweit in einem solchen Vor-Planungsstadium von den entsprechenden Personen überhaupt eine vorbehaltlose und vertrauensbildende Auskunft erteilt wurde. Jedenfalls legt der Beschwerdeführer nicht dar, dass er bei der Anfrage den Sachverhalt vollständig wiedergegeben hat. Schlussendlich kann diese Frage offen bleiben, nachdem der Schutz des Vertrauens in die Auskunft der Mitarbeiter des Amtes für Wald und Raumentwicklung - wie bereits aufgeführt wurde - aus andern Gründen zu verneinen ist. Nach dem Ausgeführten kann auch auf die diesbezüglich beantragten Beweiserhebungen verzichtet werden. Schliesslich bleibt anzumerken, dass es sich um eine bundesrechtliche Regelung handelt. Welche Auswirkungen diese Regelung auf die Strukturen im Kanton Obwalden hat, ist bei der Rechtsanwendung irrelevant. Es trifft auch nicht zu, dass diese Praxis das verfassungsrechtliche Ziel der dezentralen Besiedelung des Landes unterlaufen würde. Dezentrale Besiedelung bedeutet nicht, dass in der Landwirtschaftszone ungehindert Wohnraum geschaffen werden dürfte. Dies würde der grundlegenden Trennung von Bau- und Kulturland widersprechen. Wer in der Landwirtschaftszone (einer Nichtbauzone) bauen und wohnen darf, wird in Art. 16a und Art. 24 ff. RPG konkretisiert. Für die rechtsanwendenden Behörden ist die Regelung im Bundesgesetz über die Raumplanung verbindlich.

4.1 Das Bau- und Raumentwicklungsdepartement hat neben dem Wohnhaus auf der Pachtparzelle X auch das Wohnhaus auf der Parzelle Y bei der Beurteilung der anrechenbaren Bruttogeschossfläche mitgerechnet. Die Parzelle Y war bis 1974 Bestandteil der (Bau-)Parzelle Z. 1971 wurde (auf der späteren Parzelle Y) ein Zweifamilienhaus erstellt. Der Grundstückteil mit dem Zweifamilienhaus wurde 1974 von der Stammparzelle Z abparzelliert. Der Beschwerdeführer bringt weiter vor, dass das Wohnhaus auf der Parzelle Y mindestens seit dem 1. Januar 1992 als nichtlandwirtschaftliches Grundstück geschätzt werde. Es stelle sich daher die Frage, ob er sich seinen hälftigen Miteigentumsanteil im Rahmen der Erstellung neuen Wohnraums überhaupt anrechnen lassen müsse. Jedenfalls müsse er sich sicher nicht den hälftigen Anteil des Miteigentümers anrechnen lassen.

4.2 Die vom Beschwerdeführer vorgetragene steuerrechtliche Behandlung des Grundstücks als nichtlandwirtschaftliches Grundstück hat keinen Einfluss auf die bau- und planungsrechtliche Beurteilung. Massgebend ist das Raumplanungsrecht. Das Bau- und Raumentwicklungsdepartement führt aus, dass die Parzelle Y im Jahre 1974 abparzelliert und verkauft worden sei. Bereits unter damaligem Recht habe kein neuer Wohnraum in Gebieten ausserhalb eines generellen Kanalisationsprojekts geschaffen werden können, wenn zuvor ebensolcher Wohnraum abparzelliert worden sei. Der Darstellung der Vorinstanz ist beizupflichten. Es galt auch schon unter dem Geltungsbereich des alten Gewässerschutzgesetzes, dass im Nichtbaugebiet nicht neuer Wohnraum geschaffen werden konnte, wenn vorgängig ein Wohnhaus vom entsprechenden Grundstück abparzelliert wurde. Das Bundesgericht qualifizierte bereits in seiner

Rechtsprechung gemäss BGE 103 Ib 115, Erw. 2b, ein solches Vorgehen als Gesetzesumgehung. Die Abparzellierung erfolgte nach Inkrafttreten des alten Gewässerschutzgesetzes vom 8. Oktober 1971 (aGSchG; ursprüngliche Fassung in AS 1972, 950, welche am 1. Juli 1972 in Kraft trat), so dass die entsprechenden Bestimmungen (Art. 20 aGSchG und Art. 27 Allgemeine Gewässerschutzverordnung vom 19. Juni 1972 [ursprüngliche Fassung in AS 1972, 967]) und die diesbezügliche Rechtsprechung Anwendung finden. Heute wird in der Praxis bei einer Abparzellierung im Rahmen des Bewilligungsverfahrens gemäss dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 (BGBB; SR 211.412.11) ein Abparzellierungsverbot verfügt und im Grundbuch eingetragen. Dies bedeutet aber nicht, dass - auch unter dem Geltungsbereich des Raumplanungsgesetzes - eine Abparzellierung eines Wohnhauses dazu führen kann, dass auf der Restparzelle im Nachhinein ein weiteres Wohnhaus erstellt werden könnte. Wie auch unter dem Geltungsbereich des alten Gewässerschutzrechts stellt ein solches Vorgehen eine Gesetzesumgehung dar, unabhängig davon ob ein Abparzellierungsverbot verfügt worden ist oder nicht. Ob sich der Beschwerdeführer dieser Problematik beim Kauf der Grundstücke bewusst war, spielt aus öffentlich-rechtlicher Sicht keine Rolle. Nach dem Ausgeführten hat sich der Beschwerdeführer den gesamten Wohnraum des auf dem abparzellierten Grundstück Y befindlichen Wohnhauses anrechnen zu lassen. Es kann in diesem Zusammenhang offen bleiben, ob die Abparzellierung rechtmässig war. Immerhin bleibt anzumerken, dass nach Art. 7 des Bundesgesetzes über Investitionskredite und Betriebshilfen in der Landwirtschaft vom 23. März 1962 (in der Fassung gemäss AS 1962 1278) das Zerstückelungsverbot wohl von der zuständigen Behörde hätte im Grundbuch eingetragen werden müssen. Immerhin ist aber das Zerstückelungsverbot - entgegen der Meinung des Beschwerdeführers - auch für einen Laien verständlich. Insofern kann sich zumindest der damalige Eigentümer des Grundstücks in Bezug auf die vorgenommene Abparzellierung (auch wenn das entsprechende Verbot im Grundbuch nicht eingetragen wurde) nicht auf seinen guten Glauben berufen. Es braucht aber vorliegend nicht weiter abgeklärt zu werden, welche Rechtswirkung die damalige Abparzellierung des Grundstücks Y hatte. Massgebend ist, dass bereits damals die Abparzellierung dazu geführt hat, dass auf dem ursprünglichen Stammgrundstück nicht weiterer Wohnraum geschaffen werden durfte. Der Beschwerdeführer selber kann sich nicht auf seine Gutgläubigkeit beim Kauf der Parzelle Y berufen. Diese mag in Bezug auf private Rechte ihre Wirkung entfalten, in Bezug auf öffentlich-rechtliche Beurteilungen ist sie jedoch irrelevant. Eine Umgehung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen kann nicht dadurch geheilt werden, dass die fraglichen Grundstücke veräussert werden. Auch der Zeitablauf bewirkt nicht, dass die damalige Abparzellierung nicht mehr zu berücksichtigen wäre. Es handelt sich mithin nicht um ein intertemporalrechtliches Problem. 5. Nach dem Ausgeführten ist der Entscheid der Vorinstanz zu stützen. Auf weitere Beweiserhebungen kann verzichtet werden, da diese zu keinem andern Ergebnis führen würden. Der Beschwerdeführer macht zu Recht nicht geltend, dass er selbst bei Berücksichtigung des Wohnraums auf den Parzellen Y und X noch zusätzlichen Wohnraum erstellen könnte. Die Beschwerde ist daher abzuweisen. de| fr | it Schlagworte beschwerdeführer wohnraum bundesgericht wohnhaus grundstück behörde pächter wald rechtsanwendung entscheid landwirtschaftszone richtigkeit verpächter mitarbeiter zuständigkeit Mehr Deskriptoren anzeigen Normen Bund BGBB: - RPG: Art.16a Art.24 RPV: Art.34 GSchG: Art.20 GSchV: Art.27 Amtliche Sammlung 1962/1278 1972/967 1972/950 Weitere Urteile BGer 1A.220/1999 Leitentscheide BGE 103-IB-115 112-IB-381 VVGE 2003/04 Nr. 43 2007/08 Nr. 17

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