

Abbruchverbot

Abbruch von Gebäuden untersteht der Baubewilligungspflicht. Die Verweigerung einer Abbruchbewilligung bedarf einer gesetzlichen Grundlage. Die Aufnahme einer Baute im ISOS kann nicht als gesetzliche Grundlage für Verweigerung einer Abbruchbewilligung dienen.

Sachverhalt

Der Gemeinderat R. erteilte der Eigentümerin die Abbruchbewilligung für das Gebäude "Villa S."; eine dagegen erhobene Verwaltungsbeschwerde des Aargauer Heimatschutzes wies das Baudepartement am 15. November 1993 ab. Die dagegen erhobene Verwaltungsgerichtsbeschwerde wies das Verwaltungsgericht am 12. September 1994 ab.

Aus den Erwägungen

"3.

a)

Der Abbruch einer Baute ist bewilligungspflichtig (§ 59 Abs. 1 des Gesetzes über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen [BauG] vom 19. Januar 1993; Art. 7 Abs. 2 lit. k der Bauordnung der Stadt Rheinfelden [BO] vom 29. April 1983 / 26. November 1985). Die Verweigerung einer Abbruchbewilligung kommt dabei einer öffentlichrechtlichen Eigentumsbeschränkung gleich (BGE 115 Ia 29; vgl. auch BGE 119 Ia 309; 118 Ia 387; AGVE 1992, S. 290). Die gegenteilige Ansicht des Beschwerdeführers entspringt dem Irrtum, wonach nur ein Eingriff, der die Qualität einer materiellen Enteignung erreiche, eine öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkung darstelle (Verwaltungsgerichtsbeschwerde, S. 3 f.; vgl. dazu Häfelin/Müller, a.a.O., Rz. 1678 ff.).

b)

Ein Eingriff in das Eigentum muss in einem genügend bestimmten Rechtssatz vorgesehen sein, wobei schwere Eingriffe in einem Gesetz im formellen Sinne zu regeln sind (BGE 119 Ia 309; 118 Ia 387; AGVE 1992, S. 290; 1990, S. 241 mit Hinweisen).

aa)

Der Beschwerdeführer weist darauf hin, dass die "Villa S." im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) figuriert (Verwaltungsgerichtsbeschwerde, S. 3). Diesem Inventar kommt jedoch keine grundeigentümerverbindliche Wirkung zu (AGVE 1993, S. 378 mit Hinweisen); es kann somit nicht als gesetzliche Grundlage einer Eigentumsbeschränkung dienen.

bb)

Eine denkbare Rechtsgrundlage auf kantonaler Ebene wäre das Denkmalschutzdekret. Indessen stehen die in Frage stehenden Gebäude nicht unter kantonalem Denkmalschutz (Entscheid des Regierungsrats vom 14. Oktober 1992 [RRB 2699]; Entscheid des Verwaltungsgerichts [VGE] III/37 vom 14. Mai 1993 in Sachen Aargauer Heimatschutz = AGVE 1993, S. 404 ff.).

Der Beschwerdeführer stützt seine Beschwerde namentlich auf § 36 Abs. 2 Kantonsverfassung (...). Diese Verfassungsbestimmung gibt dem Staat den Kulturgüterschutz (...) als Sachaufgabe auf. Sie findet neben dem Denkmalschutzdekret, das als eigentliches Ausführungsrecht dieser Bestimmung zu gelten hat, als direkte gesetzliche Grundlage einer Unterschutzstellung keine Anwendung. Zu beachten bleibt, dass § 36 Abs. 2 Kantonsverfassung nur eine Verpflichtung des Kantons, nicht aber der Gemeinden festlegt (Kurt Eichenberger, Verfassung des Kantons Aargau, Textausgabe mit Kommentar, Aarau 1986, § 36 N 2). Somit lässt sich die Verweigerung einer Abbruchbewilligung nicht auf § 36 Abs. 2 Kantonsverfassung stützen.

cc)

Die "Villa S." ist auf kommunaler Ebene zur Zeit ebenfalls nicht unter Schutz gestellt (...); insbesondere befindet sie sich nicht in der Altstadtzone (...). Eine Revision dieser Planungsgrundlagen ist nicht im Gang, womit vorderhand auch eine ordentliche kommunale Unterschutzstellung der "Villa S." auf dem dafür vorgesehenen Weg der Ortsplanung ausser Betracht fällt (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzdekret; Art. 83 BO; Art. 21 Abs. 5 der erwähnten Spezialbauvorschriften ...). Eine Unterschutzstellung wird vom Gemeinderat auch für die Zukunft nicht angestrebt (...). Fehlt es jedoch an einer begründeten Planungsabsicht (BGE 113 Ia 365; AGVE 1989, S. 256; 1985, S. 235), besteht auch keine Möglichkeit, eine "Abbruchsperrung" (analog zur Bausperre im Sinne von § 30 BauG bzw. Art. 30 Abs. 5 BO) oder vergleichbare vorsorgliche Massnahmen zu verfügen.

Schliesslich hat das Verwaltungsgericht unlängst ausgeführt, dass eine herkömmliche Ästhetikbestimmung (vgl. § 82 Abs. 1 und 2 BO) als gesetzliche Grundlage für die Verweigerung einer Abbruchbewilligung nicht tauglich ist (AGVE 1992, S. 290 ff.).

dd)

Zusammenfassend erweist sich die Erteilung der Abbruchbewilligung als rechtmässig; für deren Verweigerung fehlt es an einer genügenden gesetzlichen Grundlage. Die Beschwerde ist folglich unbegründet, weshalb sie abzuweisen ist, soweit darauf eingetreten werden darf."

