

Besitzstandsgarantie (§ 69 Abs. 1 BauG)

Führt der Umbau einer Liegenschaft, die unter Besitzstandschutz steht, zu einer neuen Rechtswidrigkeit, ist eine Bewilligung möglich, wenn aufs Ganze gesehen die Rechtswidrigkeit deutlich abnimmt.

Sachverhalt

In der Wohn- und Gewerbezone WG 4 der Gemeinde M. beträgt die maximal zulässige Ausnutzungsziffer für Wohnungen 0.7, für Gewerbe und andere Nutzungen 0.8, insgesamt aber höchstens 1.0. Die rein gewerblich genutzte Baute von N. weist eine effektive Ausnutzung von 1.36 auf und überschreitet die zulässige gewerbliche Nutzung um 70 %, die gesamthaft zulässige Nutzung um 36 %. Sie geniesst in diesem Umfang Besitzstandschutz.

N. plant, drei Wohnungen im Gebäude einzubauen. Die gesamte effektive Ausnutzung würde sich dadurch von 1.36 auf 1.2 reduzieren und das zulässige Mass noch um 20 % überschreiten. Gleichzeitig allerdings würde der Anteil "Wohnnutzung" (rund 0.78) das zulässige Mass (0.7) um mehr als 10 % überschreiten und so zu einer neuen Rechtswidrigkeit führen; der Anteil "gewerbliche Nutzung" hingegen würde fortan eingehalten. Das Baudepartement bewilligte auf Beschwerde hin das Umnutzungsgesuch mit folgender Begründung:

Aus den Erwägungen

3. e) (...) § 69 Abs. 1 BauG bestimmt, dass bestehende, rechtmässig erstellte Bauten innerhalb der Bauzonen, die den geltenden Vorschriften widersprechen, angemessen erweitert, umgebaut oder in ihrem Zweck geändert werden dürfen, wenn dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht wesentlich verstärkt wird und keine besonderen Nutzungsvorschriften entgegenstehen. In jedem Fall hat wie bereits unter altem so auch unter neuem Recht zur Feststellung der Angemessenheit eine Würdigung aller in Betracht fallender Kriterien stattzufinden (Aargauische Gerichts- und Verwaltungsentscheide [AGVE] 1993 S. 400 f.). (...) Ziel der Anwendung des Baurechts muss es (...) sein, auch besitzstandsgeschützte Bauten bei Umbauten etc. nach Möglichkeit (wieder) in einen baurechtskonformen Zustand zu bringen. Wenn ein besitzstandsgeschützter Eigentümer freiwillig eine Annäherung an die Regelbauweise plant, so entspricht dies dem Sinn und Zweck des Baugesetzes. Derartige Pläne sind daher zu unterstützen, auch wenn damit eine neue, dafür aber weniger schwerwiegende Baurechtswidrigkeit geschaffen wird. (...) Die Schaffung einer neuen Baurechtswidrigkeit ist (...) zumindest dann in Kauf zu nehmen, wenn die Würdigung aller in Betracht fallender Kriterien ergibt, dass insgesamt eine deutliche Annäherung an die Regelbauweise geplant ist.

Entscheid des Baudepartements vom 30.03.2000 in Sachen N.