

Erlass eines Beseitigungsbefehls

Beseitigungsbefehl: Der Gemeinderat wird darüber zu befinden haben, ob für die beiden alten Garagen ein nachträgliches Baugesuch einverlangt werden muss, um materiell die Vereinbarkeit der Bauten mit den Bauvorschriften zu prüfen und allenfalls - soweit dies das Verhältnismässigkeitsprinzip zulässt - die Anpassung oder Beseitigung zu verlangen.

Sachverhalt

Der Gemeinderat B. forderte am 9. Mai 1995 R.H. unter Androhung der Ersatzvornahme auf, "die im Jahre 1986 nicht bewilligte und daher unrechtmässig aufgestellte Fertiggarage zu entfernen und bis am 15. Juni 1994 den rechtmässigen Zustand (siehe Baubewilligung) zu schaffen."

Gegen diesen Entscheid erhob R.H. fristgerecht Beschwerde beim Baudepartement mit dem Antrag den Beseitigungsbefehl aufzuheben. Zur Begründung führte er folgendes aus:

Der Entscheid vom 15. Juli 1986 habe ein Baugesuch für die Errichtung von zwei Fertiggaragen zum Gegenstand gehabt. Die eine, auf dem südlichen Teil der Parzelle Nr. 821 geplante Garage sei jedoch nie erstellt worden. Der angefochtene Beschluss nun beziehe sich auf zwei Garagen, die vor vielen Jahren, jedenfalls vor dem Inkrafttreten des Baugesetzes im Mai 1972 hingestellt worden seien. Sie stünden daher unter Besitzstandsgarantie, und ihre Entfernung könne nicht verlangt werden.

Aus den Erwägungen

(...)

E.2.

Im angefochtenen Entscheid wird der Beschwerdeführer aufgefordert, die eine der beiden unmittelbar an die Südgrenze seiner Grundstücksparzelle Nr. 821 aufgestellten Garage zu entfernen und die andere Garage so anzuordnen, wie dies in der Baubewilligung vom 15. Juli 1986 festgehalten ist.

a)

Der Erlass eines Beseitigungsbefehls setzt voraus, dass ein unrechtmässiger Zustand geschaffen worden ist (§ 159 Abs. 1 des Gesetzes über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen [BauG] vom 19. Januar 1993). Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts ist damit ein materieller Verstoß gegen die Bauvorschriften gemeint (Erich Zimmerlin, Baugesetz des Kantons Aargau, 2. Auflage, Aarau 1985, N 3c zu § 218; Aargauische Gerichts- und Verwaltungsentscheide [AGVE] 1987, S. 231; Urteil des Verwaltungsgerichts [VGE] III/64 i.S. Hüsser und Gemeinderat Oberwil-Lieli vom 21. Juli 1993, Erwägung 1). Abzustellen ist dabei auf jenes Recht, das bei Ausführung des bewilligungspflichtigen Vorhabens galt, es sei denn, dass sich das spätere Recht als günstiger erweist oder das Bewilligungserfordernis in der Absicht missachtet worden ist, dem späteren (strengerem) Recht zuvorzukommen (Entscheid des Bundesgerichts [BGE] 104 Ib 304 und 102 Ib 69 Erw. 4 sowie VGE III/109 vom 12. Dezember 1991 i.S. Keller u.a., S. 9). Die materielle Prüfung einer ohne Baubewilligung erstellten baubewilligungspflichtigen Baute erfolgte ordentlicher Weise im nachträglichen Baubewilligungsverfahren. Zur Durchführung eines solchen Verfahrens ist der Gemeinderat ermächtigt, soweit nicht die behördliche Befugnis, die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes - und damit auch die Einreichung eines nachträglichen Baugesuchs - anzuordnen, infolge Zeitablaufs dahingefallen ist; im Normalfall braucht es dazu 30 Jahre, es sei denn, die Behörde habe die rechtswidrigen Bauten oder Bauteile über Jahre hinaus geduldet, obschon ihr die Gesetzeswidrigkeit bekannt war oder sie sie bei Anwendung der gebotenen Sorgfalt hätte kennen müssen (BGE 107 Ia 123 f.; VGE III/4 i.S. Einwohnergemeinde Elfingen u.a. vom 18. Januar 1991, S. 24 f.). - Trotz der allfälligen Feststellung einer materiellen Rechtswidrigkeit im nachträglichen Baubewilligungsverfahren kann die Behörde eine Anpassung (Abbruch) an die Rechtsordnung nicht durchsetzen, wenn die Abweichung vom Erlaubten nur unbedeutend ist oder nicht im öffentlichen Interesse liegt, wenn der Bauherr in gutem Glauben angenommen hat, er sei zur Bauausführung ermächtigt oder wenn der Beibehaltung des ungesetzlichen Zustandes nicht schwerwiegende öffentliche Interessen entgegenstehen (AGVE 1990, S. 280 und 1987, S. 233; Erich Zimmerlin, a.a.O., N 3c und 4 zu § 218). (...)

[Da vorliegend davon ausgegangen werden durfte, der Gemeinderat habe es bewusst unterlassen, vom Beschwerdeführer die Beseitigung zu verlangen, hat das Baudepartement die Beschwerde gutgeheissen, da eine Beseitigung unverhältnismässig sei und dem Vertrauensschutz des Eigentümers widerspreche.]