

der Gegenstand der Abgabe sowie deren Höhe in den Grundzügen festzulegen (vgl. dazu sowie zum Begriff der Ersatzabgabe: Ulrich Häfelin/Georg Müller, Grundriss des allgemeinen Verwaltungsrechts, 3. Auflage, Zürich 1998, Rz 2068 und 2094 ff.). Art. 18 Abs. 1^{ter} NHG, welcher in diesem Sinne von Ersatz spricht, ist denn auch nicht direkt anwendbar, sondern verlangt ein entsprechendes kantonales Ausführungsrecht (vgl. dazu Kommentar NHG, a.a.O., Art. 18 N 23 und 38). An einer solchen gesetzlichen Grundlage fehlt es indessen im Kanton Aargau. Das Dekret über den Natur- und Landschaftsschutz kennt keine Bestimmung über Ersatzabgaben im Rahmen des ökologischen Ausgleichs bzw. bei einer nicht vermeidbaren Beeinträchtigung eines schutzwürdigen Lebensraums (Art. 18 Abs. 1^{ter} NHG).

Demgemäss ist festzuhalten, dass die in den Ziffern 2.2 und 5.1 der angefochtenen Verfügung des Gemeinderates M. auferlegte Zahlung von Fr. 800.– rechtlich nicht haltbar ist. Eine solche Lösung mag allenfalls, wie dies offenbar der Praxis des Baudepartementes entspricht, im Rahmen eines Vergleichs durchaus eine gewisse Berechtigung haben. Eine rechtliche Grundlage für eine hoheitliche Anordnung fehlt indessen.

149 Gewässerschützerische Sanierung eines landwirtschaftlichen Betriebes; Verhältnismässigkeit.

- Eine Verschmutzung der Gewässer kann nicht länger akzeptiert werden. Die letztlich wirtschaftlich begründeten Interessen der Beschwerdeführerin an einem zumindest teilweisen Aufschub der Sanierung kommen gegen das öffentliche Interesse an der Durchsetzung des Gewässerschutzes nicht an.

Entscheid des Regierungsrates vom 3. April 2002 in Sachen S.H.-S. gegen Baudepartement und Gemeinderat Z.

Aus den Erwägungen

4. b) cc) Es ergibt sich somit, dass die von der Koordinationsstelle Baugesuche des Baudepartementes und dem Gemeinderat Z. verfügbaren Auflagen eine sachgerechte Sanierung der Abwassersituation auf dem Hof ermöglichen: Aufgrund der bereits festgestellten Gewässerverschmutzungen ist die Güllengrube einerseits abzudichten und andererseits durch die Einleitung der häuslichen Abwässer in die Kanalisation zu entlasten, letztere kann eine Sanierung der Güllengrube folglich nicht ersetzen. Auch der Pächter des Hofes führt in seiner Stellungnahme aus, mit Priorität sei das Güllengrubenproblem zu behandeln sowie dafür zu sorgen, dass keine häuslichen Abwässer mehr in den Bach fliessen würden. Nur am Rande sei darauf hingewiesen, dass aufgrund der gewässerschützerischen Situation auch die Direktzahlungen zuhanden des Pächters in Frage gestellt sind.

c) aa) Wie bereits erwähnt, ist die Beschwerdeführerin bereit, entweder den Kanalisationsanschluss zu realisieren oder aber die Güllengrube zu sanieren; sie führt aber aus, mit Blick auf die unklare Zukunft des Hofes sei es völlig unverhältnismässig, sowohl die eine als auch die andere Massnahme zu verlangen. Die Beschwerdeführerin beantragt damit im Grunde genommen einen (weiteren) teilweisen Aufschub der definitiven Sanierung.

bb) Gemäss den unbestrittenen Darlegungen der Abteilung Landwirtschaft des Finanzdepartementes führte die gewässerschützerische Situation auf dem Hof in der Vergangenheit immer wieder zu Beanstandungen; nachdem die Vielfalt der Argumentationen und Einwände im Laufe der Jahre eine schrittweise Sanierung jeweils bereits in der Anfangsphase verunmöglicht habe, hätte eine definitive Lösung der Sanierungsfragen schliesslich mit dem Beschluss des Gemeinderates Z. vom 26. April 1999 eingeleitet werden sollen. Gestützt auf diesen in Rechtskraft erwachsenen Entscheid sei ein weiteres Hinausschieben der dringend notwendigen Sanierung nicht

mehr zu verantworten; es sei nicht zulässig, mit einem Teil des Abwassers den X-graben zu verschmutzen sowie die Gewässer durch undichte Gruben und Leitungen zu gefährden. In Übereinstimmung mit der kantonalen Fachinstanz führt auch der Gemeinderat Z. aus, die tägliche Gewässerverschmutzung könne nicht weiter geduldet werden. Schliesslich macht die Abteilung Landwirtschaft darauf aufmerksam, dass bei den geforderten Sanierungsmassnahmen soweit verantwortbar auf die Beendigung des derzeitigen Pachtverhältnisses und die damit verbundene mögliche Änderung der Bewirtschaftung Rücksicht genommen worden sei. So sei für diese Zeit beispielsweise nicht zwingend das ganze Lagervolumen für die Gülle gefordert, sondern entweder die Sanierung der bestehenden Grube oder der Neubau einer Grube mit lediglich 290 m³ Nutzinhalt verfügt worden; auch müsse die definitive Anpassung der Hofdünger- und Entwässerungsanlagen erst auf Beginn der neuen Betriebsführung realisiert sein.

cc) Der Regierungsrat sieht keinen Anlass, von dieser Beurteilung abzuweichen; die Interessen des Gewässerschutzes erfordern, dass die mit Beschluss des Gemeinderates vom 26. April 1999 - mit hin vor beinahe drei Jahren - rechtskräftig angeordnete Sanierung des Hofes im heutigen Zeitpunkt definitiv anhand genommen wird. Wie oben aufgezeigt, lässt sich die gewässerschützerische Situation indessen nur dann wirksam verbessern, wenn sowohl die Güllengrube saniert als auch der Anschluss an die Kanalisation realisiert wird: So wäre einerseits auch eine sanierte Güllengrube zu klein, um die häuslichen Abwässer aufzunehmen; andererseits würde der blosse Kanalisationsanschluss die Problematik der undichten Güllengrube nicht lösen. Zwar liessen sich in einer wesentlich grösseren Güllengrube häusliche Abwässer aufnehmen; mit Blick darauf, dass auf dem Hof mit 13 Zimmern relativ viele Wohn- und Aufenthaltsräume vorhanden sind und die landwirtschaftliche Verwertung der häuslichen Abwässer Rindvieh- und Schweinehaltung bedingt (vgl. Art. 12 Abs. 4 GSchG), erscheint diese Lösung gerade auch aufgrund der nach wie vor ungewissen Zukunft des Hofes indessen nicht sachgerecht; deshalb sieht ja auch das Sanierungskonzept der Beschwerdeführerin den Anschluss an die Kanalisation vor. Nur die verfügte

Sanierung, die sowohl den Kanalisationsanschluss als auch die Sanierung der Güllengrube verlangt, ist folglich geeignet, den Anliegen des Gewässerschutzes gerecht zu werden.

Wohl ist nachvollziehbar, dass die Beschwerdeführerin keine Massnahmen treffen will, die sich später als unnötig erweisen, ihr letztlich wirtschaftlich begründetes Begehren auf einen zumindest teilweisen Aufschub der Sanierung kommt jedoch gegen das öffentliche Interesse an der Durchsetzung des Gewässerschutzes nicht an (vgl. auch RRB Nr. ...). Dies muss umso mehr gelten, als die Vorinstanzen beim Erlass ihrer Verfügungen mögliche Varianten der zukünftigen Betriebsführung berücksichtigten. So legt denn die Abteilung Landwirtschaft des Finanzdepartementes in ihrer Stellungnahme überzeugend dar, einerseits lasse sich das vom potentiellen Käufer des Hofes eingereichte Betriebskonzept mittels der verfügbaren Massnahmen problemlos realisieren, andererseits sei das umstrittene Sanierungskonzept auch im - in der Zwischenzeit eingetretenen - Fall einer Geltendmachung des Vorkaufsrechts durch den jetzigen Pächter zukunftsträchtig.

Der Vollständigkeit halber sei schliesslich erwähnt, dass die Vorinstanz bezüglich der Güllengrube eine provisorische Sanierung in Betracht zog, dass eine solche aufgrund des schlechten Zustandes der Grube (Statik, mangelhafter Beton, eindringendes Grundwasser) mit verhältnismässigem Aufwand indessen nicht zu realisieren ist (vgl. Entscheid der Koordinationsstelle Baugesuche vom 6. Oktober 2000).

d) Somit ergibt sich, dass die von der Vorinstanz angeordnete gewässerschützerische Sanierung in allen Punkten verhältnismässig, den besonderen Umständen des vorliegenden Falles angepasst und daher zu bestätigen ist. Die Beschwerdeführerin hat also gemäss den Ziffern 2.1 und 2.2 der Verfügung der Koordinationsstelle Baugesuche vom 6. Oktober 2000 die Güllengrube zu sanieren und gemäss Ziffer 2.4 den Anschluss an die Kanalisation zu realisieren.

(...)

150 Stockwerkeigentum.

- **Die Baupolizeibehörde darf die Erteilung einer Baubewilligung nicht von der Zustimmung der Stockwerkeigentümerversammlung abhängig machen.**

Entscheid des Baudepartements vom 10. Mai 2002 in Sachen L. und Mitbet. gegen Gemeinderat R.

Aus den Erwägungen

3. a) Der Gemeinderat hat die Baubewilligung für die Trennwand vorab gestützt auf Art. 3 Abs. 2 des Stockwerkeigentümerreglements (StWER) verweigert. Dieser bestimmt, dass jeder Stockwerkeigentümer seine Stockwerkeinheit im Innern baulich umgestalten darf. Mit den Bauarbeiten darf aber erst begonnen werden, wenn die Pläne von der Stockwerkeigentümer-Versammlung genehmigt worden sind. Der Gemeinderat macht die Erteilung der Baubewilligung von dieser privatrechtlichen Voraussetzung abhängig.

b) Die Baubewilligungsbehörden haben grundsätzlich keine privatrechtlichen Fragen zu beurteilen, sondern sind nur zur Anwendung der Vorschriften über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen sowie weiterer öffentlichrechtlicher Vorschriften berufen (AGVE 1992, S. 305). Sie haben im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens in der Regel einzig zu prüfen, ob einem Bauvorhaben öffentlichrechtliche, insbesondere baupolizeiliche und raumplanerische Hindernisse entgegenstehen. Dieser Grundsatz wird dort durchbrochen, wo die öffentlichrechtliche Ordnung unmittelbar an das Privatrecht anknüpft; hier muss die Baubewilligungsbehörde privatrechtliche Fragen beantworten. Es muss sich dabei aus dem öffentlichen Recht selber ergeben, dass eine privatrechtliche Vorfrage durch die Baubewilligungsbehörde zugunsten des Baugesuchstellers entschieden sein muss, bevor die Baubewilligung erteilt werden darf. Dies ist etwa der Fall, wo die Erschliessung einer Bauparzelle im Sinne von § 32 Abs. 1 lit. b BauG privatrechtlich abgesichert ist, beispielsweise mit einem Fahrwegrecht.