

120 Besitzstandsgarantie.

- **Anwendung der Regeln der Besitzstandsgarantie bei Vorliegen eines Beseitigungsrevers (Erw. 2 und 3).**
- **Änderung einer landwirtschaftliche Wohnbaute zwecks landwirtschaftsfremder Wohnnutzung (Erw. 4).**

Aus dem Entscheid des Regierungsrates vom 21. September 2005 i. S. EG S. und L. W. gegen den Entscheid des Baudepartements/Gemeinderats F.

Aus den Erwägungen:

1. Strittig ist vorliegend einzig, ob die Beschwerdeführerin an der nordöstlichen, gegen den Wald gerichteten Seite des Wohnhauses, das Dach anheben, eine Lukarne einbauen sowie einen Treppenanbau an der Aussenseite erstellen darf. Mit diesen Massnahmen soll ermöglicht werden, dass im zurzeit 9 ½ Zimmer umfassenden Wohnhaus zwei voneinander getrennte Wohneinheiten entstehen, welche von zwei der insgesamt 6 Erben bewohnt werden können. (...)

2. Das Raumplanungsgesetz regelt die Besitzstandsgarantie in den Art. 24c ("Bestehende zonenwidrige Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen") und 24d ("Kantonalrechtliche Ausnahmen für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen"). Vorliegend gelangt Art. 24d RPG zur Anwendung, da das Wohnhaus nicht, wie Art. 24c RPG erfordert, durch die nachträgliche Änderung von Erlassen oder Plänen zonenwidrig geworden ist, sondern durch Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung durch den bzw. die Eigentümer (vgl. Art. 41 RPV sowie RRB Art. Nr. ...).

Gemäss Art. 24d Abs. 1 RPG kann das kantonale Recht in landwirtschaftlichen Wohnbauten, die in ihrer Substanz erhalten sind, landwirtschaftsfremde Wohnnutzung zulassen. Der kantonale Gesetzgeber hat in § 69 Abs. 1 BauG festgelegt, dass in landwirtschaftlichen Wohnbauten im Rahmen des Bundesrechts landwirtschaftsfremde Wohnnutzungen bewilligt werden.

Die Koordinationsstelle Baugesuche hat in ihrer Verfügung vom 12. November 2004 ausgeführt, die Regeln der Besitzgarantie ge-

langten infolge des bestehenden Beseitigungsrevers nicht zur Anwendung. Im Sinne der Verhältnismässigkeit könnten die Massnahmen zur Förderung einer zeitgemässen Wohnhygiene (Terrasse, neue Raumaufteilung, Dachfenster, Badeeinbau) indessen toleriert werden. Einem allfälligen Begehren um Löschung des Beseitigungsrevers könne nicht zugestimmt werden. Da der Revers Bestandteil der Baubewilligung aus dem Jahre 1974 sei, könne dessen Aufhebung nur im Rahmen eines ordentlichen Baubewilligungsverfahrens erfolgen. Nachdem das Grundstück ausserhalb der Bauzonen liege, sei die kantonale Zustimmung notwendig. Diese könne indessen nicht erteilt werden. Die Beschwerdeführerin hält dieser Rechtsauffassung die Nichtigkeit des Revers entgegen; im Übrigen sei der Gemeinderat für dessen Aufhebung zuständig, da er diesen allein auch verfügt habe.

Es ist daher zu prüfen, ob der Beseitigungsrevers der Anwendung der Besitzstandsgarantie entgegensteht.

3. a) Vorab ist festzuhalten, dass aufgrund des Wortlauts von Art. 24d Abs. 1 RPG jedenfalls nicht abgeleitet werden kann, dass ein Beseitigungsrevers dessen Anwendbarkeit verhindern würde. Voraussetzung für die kantonale Besitzstandsgarantie für ehemalige landwirtschaftliche Wohnbauten ist allein die "erhaltene Bausubstanz", deren Schutz Sinn und Zweck der Bestimmung ist.

Im vorliegenden Fall liegt in tatsächlicher Hinsicht mit einem 9 ½ Zimmer-Wohnhaus unbestrittenermassen eine erhaltenswürdige Bausubstanz vor. Der Beseitigungsrevers könnte eine Anwendung der Bestimmung daher nur verhindern, wenn angenommen würde, mit dem Revers sei die Erhaltenswürdigkeit der Bausubstanz in rechtlicher Hinsicht in Frage zu stellen. Diese Rechtsfrage kann hier offengelassen werden, da die nachfolgenden Ausführungen zeigen, dass der Revers ohnehin beseitigbar ist.

b) Gemäss Ziffer 15 der Baubewilligung des Gemeinderates F. vom 29. Juli 1974 gilt der "im Anhang an diese Baubewilligung zu unterzeichnende Revers" als integrierender Bestandteil derselben. Er wurde in der Folge am 30. Juli 1974 zwischen der Einwohnergemeinde F., vertreten durch den Gemeinderat, und S. W. "abgeschlossen" und am 12. August 1974 im Grundbuch B. angemerkt. Darin verpflichtete sich S. W., das Wohnhaus mit 3 Garagen, Remise, Stal-

lungen und Silo nur für landwirtschaftliche und gemüsebauliche Zwecke zu verwenden. Der Gemeinderat seinerseits erklärte, von seinem Widerrufsrecht nur dann Gebrauch zu machen, wenn die auf Parzelle Nr. 133 stehenden Bauten für andere als landwirtschaftliche oder gemüsebauliche Zwecke verwendet würden.

Nachdem die landwirtschaftliche Nutzung unbestrittenermassen vor rund 9 Jahren aufgegeben worden ist, tritt das Widerrufsrecht des Gemeinderates gemäss dem Revers in Kraft. Die Regeln der Besitzstandsgarantie zur Anwendung gelangen zu lassen, wenn die Bauten zu beseitigen sind, macht keinen Sinn. Der Gemeinderat hat nun aber erklärt, dass er den Beseitigungsrevers nicht durchsetzen, sondern aufheben wolle; nachdem die Liegenschaft ausserhalb Baugebiet liege, sei er indessen dafür nicht allein zuständig.

c) Der Revers ist zwar Teil der Baubewilligung von 1974, aber damit ist noch nicht entschieden, ob dessen Aufhebung tatsächlich eine Änderung der Baubewilligung erfordert. Angesichts der Vorgeschichte könnte nämlich ohne weiteres davon ausgegangen werden, dass der Revers aufgrund einer zwischen der Gemeinde F. und S. W. abgeschlossenen, umfassenden zivil- und öffentlichrechtlich wirkenden Vereinbarung zustande gekommen ist, welche den Landerwerb der Gemeinde und die Umsiedlung des Betriebes umfasste. Wäre der Revers folglich vertraglich entstanden, käme der anschliessend erteilten Baubewilligung diesbezüglich keine konstitutive Wirkung mehr zu und die Vertragsparteien bzw. deren Rechtsnachfolger wäre ohne weiteres befugt, wiederum durch gemeinsamen Vertrag die vereinbarte Pflicht zu beenden.

Wie dem auch sei: Es ist jedenfalls aufgrund der diesbezüglich massgeblichen Bestimmung von § 59 BauG nicht erkennbar, weshalb für die Aufhebung des Revers ein erneutes Baubewilligungsverfahren durchzuführen ist. Es stellt sich lediglich die Frage, ob der Kanton einer allfälligen Löschung zuzustimmen hat. Auch dies ist zu verneinen, nachdem der Revers nicht aufgrund einer Forderung im Rahmen der kantonalen Zustimmung zum Baugesuch im Jahre 1974 begründet worden ist. Damals wie heute brauchte es zum Bauvorhaben zwar eine kantonale Zustimmung; wenn nun diese damals aber ohne irgendwelche Nebenbestimmungen erteilt worden ist, ist nicht

ersichtlich, wieso es nun heute für eine Aufhebung einer gemeinderätlichen Nebenbestimmung das Einverständnis des Kantons brauchen sollte. Hinzu kommt weiter, dass seitens des Baudepartements wie auch des Gemeinderats F. Einigkeit darüber besteht, dass die Durchsetzung des Beseitigungsrevers unverhältnismässig wäre und keine öffentlichen Interessen bzw. Gründe dargelegt wurden, wieso der Revers noch notwendig sei. Im Gegenteil behindert der Beseitigungsrevers sogar die Finanzierung der gewässerschutzrechtlich notwendigen Sanierung der Liegenschaft. Es liegt damit auch im öffentlichen Interesse, den Revers zu beseitigen und damit die in Aussicht stehende Investition zu erleichtern.

d) Demgemäss ist festzuhalten, dass der Gemeinderat F. für die Löschung des Beseitigungsrevers keine kantonale Zustimmung braucht und ihn von sich aus löschen lassen kann. Nachdem es seine Sache ist, diesen aufzuheben, kann offen bleiben, ob der Revers nichtig und ob die Voraussetzungen des Widerrufs bzw. der Widererwägung gemäss den §§ 25 ff. VRPG zur Anwendung gelangen.

4. a) Da davon auszugehen ist, dass der Revers durch den Gemeinderat F. beseitigt werden wird, ist erstellt, dass es sich vorliegend grundsätzlich um eine nach raumplanungsrechtlichen Gesichtspunkten erhaltenswerte Bausubstanz handelt. Es ist daher zu prüfen, ob beim vorliegenden Bauprojekt die übrigen fünf Voraussetzungen vorliegen, die nach Art. 24d Abs. 3 lit. a – e RPG notwendig sind, damit eine Bewilligung nach Abs. 1 erteilt werden darf.

Die Nutzung als Wohnhaus im Zusammenhang mit der Führung eines Landwirtschaftsbetriebes (Gemüseanbau) ist vor 9 Jahren definitiv aufgegeben worden: Ein Teil des Kulturlandes ist an Bauern im Dorf verpachtet, die Scheune sowie ein Teil des Weidlandes um das Gebäude herum werden von einer Drittperson für Pferdehaltung genutzt; die Beschwerdeführerin unterhält den grossen Obst- und Gemüsegarten; auch steht ausser Frage, dass das Haus zur Wohnnutzung weiterhin geeignet ist und diese Nutzung keine Ersatzbauten zur Folge hat. Ebenso wenig wird die landwirtschaftliche Bewirtschaftung des umliegenden Grundstücks gefährdet. Mithin ist unbestritten, dass die Voraussetzungen von Art. 24d Abs. 3 lit. a und d RPG erfüllt sind.

Im Weiteren ist infolge der geplanten landwirtschaftsfremden Wohnnutzung eine geringfügige Erweiterung der bestehenden Erschliessung notwendig, wird doch das Wohnhaus auf Kosten der Beschwerdeführerin an die Kanalisation angeschlossen; weitere Erschliessungserweiterungen – insbesondere beispielsweise eine Verbreiterung der lediglich einspurig befahrbaren Zufahrt – sind zu Recht nicht geplant. Es ist also festzuhalten, dass auch die Voraussetzung von Art. 24d Abs. 3 lit. c RPG erfüllt ist (vgl. zu Ganzen auch Walter Haller/Peter Karlen, Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht, 3. Aufl., Zürich 1999, N 751, 753 und 754, mit Hinweis auf BBl 1996 III 544).

b) aa) Mithin stellt sich also nur noch die Frage, ob durch die anbegehrten Umbauten die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur im Wesentlichen unverändert bleiben und der landwirtschaftsfremden Wohnnutzung keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (Art. 24d Abs. 3 lit. b und e RPG). Weiter ist in diesem Zusammenhang Art. 42a Abs. 1 RPV beachtlich, nach dem im Rahmen von Art. 24d Abs. 1 und 3 RPG Erweiterungen zulässig sind, welche für eine zeitgemässe Wohnnutzung unumgänglich sind.

bb) Wie unter Ziffer 1 vorstehend erwähnt, soll auf der rückwärtigen Seite des Hauses, direkt im Bereich des bereits bestehenden Eingangs im Erdgeschoss, eine nicht eingewandete Aussentreppe erstellt werden. Dabei soll das Dach in diesem Bereich, d.h. auf einer Länge von knapp 2.5 m, um rund 1.2 m verlängert werden. Ebenfalls auf der rückwärtigen Wohnseite ist der Einbau eines zusätzlichen Bades im Obergeschoss geplant. Da die Kniestockhöhe hier lediglich 65 cm beträgt, soll das Dach um 15° angehoben werden. Dies führt zu einer Kniestockhöhe von 1.2 m (gleich wie auf der Hauptwohnseite). Ferner ist hier der Einbau einer Lukarne geplant. Dabei soll die bisherige Bruttogeschossfläche von 206.4 m² bei einer leicht veränderten Raumeinteilung um netto lediglich 1.5 m² erhöht werden.

Von der Vorinstanz toleriert sind – zusätzlich zum bereits bestehenden Balkon entlang der Hauptwohnseite – eine Terrasse im Obergeschoss (2 m x 2.7 m), sowohl im Erd- als auch im Obergeschoss eine neue Raumaufteilung und das bereits eher behelfsmässig eingebaute Bad.

Ziel aller Umbauten ist es, die Nutzung des bisherigen 9 ½ Zimmer-Hauses so zu gestalten, dass zwei voneinander getrennte Wohneinheiten entstehen. Diese Aufteilung an sich wird von der Vorinstanz nicht als problematisch angesehen.

cc) Gemäss den Erläuterungen vom 22. August 2003 des Bundesamtes für Raumentwicklung zu Art. 42a RPV ist für eine zeitgemässe Wohnnutzung eine Erweiterung nur dann unumgänglich, wenn und soweit der aktuelle Zustand der Wohnbaute deren Vermietung oder Verkauf nicht zulassen würde und die Voraussetzungen für ein zeitgemässes Wohnen nicht durch bauliche Vorkehren innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens geschaffen werden können. Sodann hat das Bundesgericht in einer jüngsten Entscheid (1A.290/2004 vom 7. April 2005) ausgeführt, dass nicht die individuellen Wohnbedürfnisse massgebend seien, sondern dass ein genereller Massstab anzulegen sei: "Massgeblich ist, ob die Platzverhältnisse derart beeinträchtigt sind, dass die Hauptbaute den allgemeinen Ansprüchen an eine Wohnbaute nicht genügt und deshalb auch nicht zu Wohnzwecken vermietet oder verkauft werden könnte".

dd) Vorliegend beträgt die anrechenbare Bruttogeschossfläche gut 200 m². Dass bei diesen grosszügigen Verhältnissen zwei Badezimmer zu einer zeitgemässen Wohnnutzung gehören, kann nicht ernsthaft in Abrede gestellt werden. Das bereits heute bestehende Bad im Erdgeschoss sowie die eine Toilette im Untergeschoss vermögen diesen Ansprüchen nicht zu genügen.

Die vorhandenen Raumverhältnisse liessen zwar ohne weiteres den Einbau eines Bades innerhalb der bestehenden Kubatur zu. Vorliegend ist nun aber in Betracht zu ziehen, dass es sich beim Obergeschoss nicht um ein eigentliches vollwertiges Geschoss, sondern um den Dachausbau handelt, der infolge einer Kniestockhöhe von 1.2 m auf der Hauptwohnseite bzw. 65 cm auf der anderen Seite zu beengenden Verhältnissen führt und so nur eine eingeschränkte Wohnnutzung zulässt. Weiter kommt hinzu, dass nach Ansicht der Vorinstanz grundsätzlich eine Aufteilung in zwei separate Wohneinheiten zulässig ist. Unter diesem Aspekt macht denn auch insbesondere die tolerierte Terrasse im Obergeschoss Sinn, nachdem bereits entlang der Hauptwohnseite im Erdgeschoss ein Balkon besteht. Be-

trachtet man die Sachlage unter diesem, von der Vorinstanz akzeptierten Aspekt, so ist ein Badeinbau im Obergeschoss unumgänglich, gehört doch mindestens eine Nasszelle zwingend zu einer zeitgemässen Wohneinheit. Dass das bereits bestehende, indessen nicht bewilligte Bad mit einer Kniestockhöhe von 65 cm sowie einer nur minimal zu öffnenden Türe den Ansprüchen an eine zeitgemässe Wohnnutzung nicht zu genügen vermag, steht ausser Frage. Aufgrund der unter dem Dach herrschenden äusserst einengenden Wohnverhältnisse und unter Berücksichtigung des übrigen vorhandenen Raumes, erscheint der von der Beschwerdeführerin verlangte Badeineinbau unter Anhebung des Daches um 15° sowie der Einbau einer Lukarne gerechtfertigt. Eine andere Lösung innerhalb der bestehenden Kubatur ist nicht realistisch.

Dasselbe gilt für die beantragte Aussentreppe. Nachdem die Vorinstanz die Realisierung von zwei voneinander getrennten Wohneinheiten zulässt, verlangt eine zeitgemässe Wohnnutzung auch getrennte Zugänge. Wie das Baudepartement anlässlich des Augenscheins einräumte, ist die Erstellung eines getrennten Zugangs innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens nur unter grossen Einschränkungen des Wohnkomforts im Erdgeschoss möglich, da der Zugang zu einzelnen Zimmern nur über ein Drittzimmer möglich wäre. Die Schaffung von "gefangenen" Zimmern kann kaum als Verwirklichung einer zeitgemässen Wohnnutzung bezeichnet werden. Hinzu kommt weiter, dass mit der Erstellung einer nicht eingewandeten Treppe keine Erweiterung der Bruttogeschossfläche erfolgt (vgl. dazu RRB Art. Nr. ..., nachdem ein überdeckter Erschliessungsweg nicht anzurechnen ist) und infolge der fehlenden Einwandung auch nicht von einer eigentlichen Erweiterung der Kubatur gesprochen werden kann (vgl. dazu RRB Art. Nr. ...).

Mithin ist also festzuhalten, dass der beantragte Badeinbau im Obergeschoss wie auch die Aussentreppe den Anforderungen von Art. 42a RPV genügen.

ee) Die äussere Erscheinung und bauliche Grundstruktur, d.h. die statisch wichtigen Teile eines Gebäudes, werden durch den nicht eingewandeten und daher lichten Treppenaufgang sowie die Dachanhebung um 15°, inkl. die Lukarne, nicht wesentlich verändert. Wie

insbesondere den eingereichten Plänen vom 6. Juni 2004 zu entnehmen ist, handelt es sich um optisch eher geringfügig wahrnehmbare Neuerungen. Laut den Materialien zu Art. 24d RPG darf man dem Gebäude die neue Nutzung ansehen. So sind etwa kleinere bauliche Anpassungen solange zulässig, als dass der typische Charakter des Gebäudes erhalten bleibt (vgl. dazu BBl 1996 III 544). Dies ist vorliegend zweifellos der Fall. Hinzu kommt, dass die Änderungen auf der rückwärtigen, an den Wald angrenzenden Seite des Hauses vorgenommen werden und daher ohnehin nur für Besucherinnen und Besucher überhaupt einsehbar sind (vgl. dazu im Übrigen auch Walter Haller/Peter Karlen, a.a.O., N 752). Mithin ist festzuhalten, dass auch Art. 24d Abs. 3 lit. b RPG durch das Bauvorhaben erfüllt ist.

In der abschliessenden Interessenabwägung gemäss lit. e von Art. 24d Abs. 3 RPG ist zu prüfen, ob der beabsichtigten Nutzung keine öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen. Grosse Bedeutung haben in diesem Zusammenhang die Aspekte des Landschaftsschutzes (vgl. dazu Walter Haller/Peter Karlen, a.a.O., N 755). Vorliegend sind keine derartigen entgegenstehenden Interessen ersichtlich; es werden vom Baudepartement auch keine vorgebracht. Weiter ist insbesondere von Bedeutung, dass die geplante Erweiterung im Einklang mit den Zielen des Raumplanungsgesetzes steht, wird doch durch die Modernisierung der erhaltenswürdigen Bausubstanz kein zusätzlicher Boden beansprucht; durch die intensivere Nutzbarkeit des bereits umbauten Raums wird diese natürliche Lebensgrundlage geschützt und die Landschaft geschont (vgl. Art. 1 Abs. 2 lit. a und Art. 3 Abs. 2 RPG).

c) Zusammenfassend ist somit festzuhalten, dass die von der Beschwerdeführerin beantragte Aussentreppe sowie die Dachanhebung mit Lukarne zu bewilligen sind. Voraussetzung dafür ist aber, dass der auf der Parzelle 133 lastende Beseitigungsrevers im Grundbuch gelöscht wird. Erst dann darf der Gemeinderat F. eine Baubewilligung für die genannten Umbauten unter den üblichen Bedingungen und Auflagen erteilen. In dem Sinne ist die Beschwerde gutzuheissen und sind die Verfügung der Koordinationsstelle Baugesuche vom 12. November 2004 sowie der Entscheid des Gemeinderates F. vom 22. Novemer 2004 aufzuheben.

121 Repressives Immissionsschutzverfahren bei einem bestehenden Kulturbetrieb.

- **Verfahrensbeteiligung im repressiven Immissionsschutzverfahren (Erw. 4).**
- **Frage der Baubewilligungspflicht, wenn sich Art und Zahl der Kulturveranstaltungen im Verlaufe der Zeit ändern. Verwirkung des Rechts auf Durchführung eines nachträglichen Baubewilligungsverfahrens infolge langjähriger behördlicher Duldung (Erw. 5).**
- **Einschränkungen des Kulturbetriebes zur Vermeidung übermässiger Immissionen im Sinne eines angemessenen Ausgleiches zwischen dem öffentlichen Interesse an einem attraktiven Kulturangebot und dem Ruhebedürfnis der Anwohnerschaft (Erw. 6).**
- **Behandlung einer altrechtlichen, ursprünglich nicht oder nur geringfügig Lärm verursachenden, nun aber lärmigen Anlage als neue ortsfeste Anlage im Sinne von Art. 25 USG und Art. 7 LSV, die ein Immissionsniveau einzuhalten hat, bei welchem nach richterlicher Beurteilung höchstens geringfügige Störungen auftreten. Gewährung von Erleichterungen wegen überwiegendem öffentlichem Interesse an der Anlage (Erw. 6b).**
- **Gewährung von Erleichterungen gemäss Art. 4 der Schall- und Laserverordnung zur Vermeidung einer übermässigen Einschränkung des Kulturbetriebes (Erw. 6c).**

Aus dem Entscheid des Regierungsrates vom 17. August 2005 i.S. Genossenschaft O. und Kulturverein O. gegen Stadtrat X.

Aus den Erwägungen:

4. Verfahren

a) Es stellt sich im vorliegenden Verfahren die Frage, ob nebst den beiden Anzeigern F. und T. allenfalls auch noch weiteren betroffenen Anwohnerinnen und Anwohnern schon bereits durch den Stadtrat X. hätte Gelegenheit eingeräumt werden müssen, sich am bisherigen Verfahren zu beteiligen, nicht zuletzt, um den Entscheid des Stadtrats für alle Betroffenen verbindlich werden zu lassen. Dies