

I. Bau-, Raumplanungs- und Umweltschutzrecht

100 Renovation einer ehemals landwirtschaftlichen Liegenschaft zu nicht-landwirtschaftlichen Wohnzwecken und für die Hobbylandwirtschaft. Bestimmungsgemässe Nutzbarkeit der Liegenschaft und damit Anwendung der Besitzstandsgarantie verneint.

Aus dem Entscheid des Regierungsrates vom 12. Dezember 2007 i.S. R.E. gegen den Entscheid des Departements Bau, Verkehr und Umwelt/Gemeinderates R.

Aus den Erwägungen

1. Bauvorhaben

Der Beschwerdeführer beabsichtigt, die ehemals landwirtschaftliche Liegenschaft (...) in R. käuflich zu erwerben und vollständig unter Einbezug des angebauten Ökonomieteils zu renovieren sowie an die Kanalisation anzuschliessen. Die nichtlandwirtschaftliche Wohnnutzung würde über den bisherigen Wohnteil hinaus teilweise in den Ökonomieteil ausgedehnt (Küche, Waschen/Vorrat, Estrich); im Ökonomieteil blieben zum Zweck der Hobbylandwirtschaft bzw. -tierhaltung ein Teil des Tenns, zwei kleinere Stallungen, eine Remise und deckenlastig das Dürrfutterlager bestehen bzw. würden ebenfalls renoviert.

2. Zonierung

Die Parzelle Nr. (...) liegt laut geltendem Kulturlandplan der Gemeinde R. (...) in der Landwirtschaftszone, überlagert mit Landschaftsschutz. Das strittige Bauobjekt ist von der Schutzüberlagerung ausgenommen.

(...)

3. Besitzstandsgarantie

3.1. Gemäss Art. 24c Abs. 1 RPG werden bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, die nicht mehr zonenkonform sind, in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt. Der Anwendungsbereich dieser Bestimmung wird durch Art. 41 der Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000 beschränkt auf Bauten, die in Übereinstimmung mit dem materiellen Recht erstellt oder geändert wurden, durch die nachträgliche Änderung von Erlassen oder Plänen jedoch zonenwidrig geworden sind. Die so geschützten Bauten und Anlagen können mit Bewilligung der zuständigen Behörde erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden. In jedem Fall bleibt die Vereinbarkeit mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vorbehalten (Art. 24c Abs. 2 RPG).

Im konkreten Fall ist unbestritten, dass die Liegenschaft ursprünglich rechtmässig erstellt worden ist. Weil überdies davon ausgegangen werden kann, dass die Liegenschaft bereits im Jahre 1972 – im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bundesgesetzes vom 8. Oktober 1971 über den Schutz der Gewässer gegen Verunreinigungen (alt Gewässerschutzgesetz) und damit der erstmaligen Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet – keinen eigentlichen landwirtschaftlichen Betrieb bzw. kein landwirtschaftliches Gewerbe mehr beherbergte, wären die Voraussetzungen für die Anwendung der Besitzstandsgarantie gemäss Art. 41 RPV an sich erfüllt. Strittig ist aber die Frage, ob die Liegenschaft noch bestimmungsgemäss nutzbar ist, wie dies Art. 24c Abs. 1 RPG voraussetzt.

3.2. Die Abteilung für Baubewilligungen wies das Gesuch des Beschwerdeführers im Wesentlichen mit der Begründung ab, die Baute könne aufgrund ihres schlechten baulichen Zustands – wie bereits im rechtskräftigen Vorentscheidgesuch vom (...) festgehalten – keinesfalls mehr als bestimmungsgemäss nutzbar bezeichnet werden und sei daher als Abbruchobjekt einzustufen; zudem spreche der Umstand, dass das gesamte umliegende Gebiet, mit Ausnahme der direkten Umgebung der Baute in einer Landschaftsschutzzone liege, eher gegen eine Weitererhaltung der Baute.

Der Beschwerdeführer hält dem entgegen, die Abteilung für Baubewilligungen erachte den oberflächlich betrachteten Zustand von Teilen des Hauses als massgebend, obwohl dies bezüglich der Frage der Benutzbarkeit nicht relevant sei. Entscheidend sei alleine, ob das Grundkonstrukt des Gebäudes überwiegend noch brauchbar sei oder nicht; die Abteilung für Baubewilligungen habe es aber unterlassen, den Zustand der relevanten Bauteile einer eingehenderen Prüfung zu unterziehen, obwohl der Architekt des Beschwerdeführers die massgebende Bausubstanz als zu 80% brauchbar bezeichnet habe. Weil im Übrigen die Liegenschaft landwirtschaftlich genutzt werden solle, werde auch den raumplanerischen Interessen Rechnung getragen.

3.3. Art. 24c RPG kommt gemäss Abs. 1 dieser Bestimmung sowie Art. 41 RPV nur auf Bauten und Anlagen zur Anwendung, die erstens ausserhalb der Bauzone liegen, zweitens unter dem "alten" Recht rechtmässig erstellt oder geändert wurden, drittens eine Rechtsänderung erfahren haben und infolge dieser zonenwidrig geworden sind und viertens noch bestimmungsgemäss nutzbar sind. Der Wiederaufbau setzt nach Art. 42 Abs. 4 RPV zusätzlich voraus, dass an der Nutzung der Baute ein ununterbrochenes Interesse besteht (vgl. Bernhard Waldmann/Peter Hänni, Raumplanungsgesetz, Bern 2006, Art. 24c N 4; Bundesamt für Raumentwicklung [ARE], Bewilligungen nach Art. 24c RPG, S. 5; ZBl 3/2005, S. 162).

Eine Baute ist bestimmungsgemäss nutzbar, wenn sie weiterhin für den bisherigen Zweck genutzt werden kann. Der gesetzliche Bestandesschutz erstreckt sich somit nicht auf nutzlose oder eingestürzte Bauruinen. Dieses Kriterium, welches bereits für den Wiederaufbau nach Art. 24 Abs. 2 aRPG (Fassung bis am 31. August 2000) Bewilligungsvoraussetzung war, setzt eine betriebsstüchtige Wohnbaute voraus. Das Bundesgericht hat sich hierzu in seinem Urteil vom 9. März 1993 (1A.173/1992 E. 3d) wie folgt geäussert:

"Damit ein Wohnhaus bestimmungsgemäss nutzbar sei, verlangt das Verwaltungsgericht, dass 'die tragenden Konstruktionen, Fussböden und Dach mehrheitlich intakt, Fenster und Türen vorhanden, Kucheneinrichtungen, wenn auch äusserst einfach, und Kaminanlage betriebsstüchtig, zumindest aber sanierungswürdig' seien, 'mit ande-

ren Worten ... die Baute – gemessen an ihrer Zwecksetzung – noch betriebstüchtig' sei.

Es erscheint fraglich, ob für eine betriebstüchtige Wohnbaute tatsächlich nur gerade die erwähnten elementarsten Bauteile erforderlich sind. Das Verwaltungsgericht mag die Anforderungen mit Blick auf die Berggebiete formuliert haben, wo die Landwirte unter kargen Bedingungen wechselnde zeitweilige Unterkünfte auf verschiedener Höhe benützen. Jedenfalls müssen auch in solchen Verhältnissen intakte 'tragende' Konstruktionen in einem weiten Sinne verstanden werden, wenn von einem bestimmungsgemäss nutzbaren Wohnraum gesprochen werden soll."

Weiter führte das Bundesgericht in seinem Urteil vom 24. Januar 1994 (1A.76/1993) aus:

"Die vorhandenen Fotografien zeigen den stark verwahrlosten Zustand der Gebäude. Angaben in den Berichten zeigen den schlechten technischen Zustand auf. Zum Teil sind die Fussböden durchgebrochen. Die innere Tragkonstruktion ist in beträchtlichem Umfang zerstört. Die Aussenwände weisen erhebliche Beschädigungen auf. Anbauten sind zum Teil eingefallen, Heizungsinstallationen und Kücheneinrichtungen fehlen. Die Gebäulichkeiten befinden sich in einem Zustand, der ihre bestimmungsgemässe Nutzung offensichtlich nicht mehr zulässt."

Im Kanton Aargau wurde regelmässig an den objektiven Ansatzpunkt des "Rohbaus I" angeknüpft; nur wenn all jene Bauteile, die damit erfasst werden (Baumeisterarbeiten, Montagebau in Beton und Holz, Kunststeinarbeiten), noch ganz oder zu einem wesentlichen Teil (mindestens zu zwei Dritteln) vorhanden waren, konnte eine Baute von der Besitzstandsgarantie – im Sinne einer Investitionsschutzgarantie und gestützt auf Art. 24 Abs. 2 aRPG (in Kraft bis 31. August 2000) i.V.m. § 224 Abs. 1 Satz 2 aBauG (in Kraft bis 31. März 1994) bzw. § 70 BauG (in Kraft bis 30. November 2002) – profitieren. Das Verwaltungsgericht machte aber jeweiligen gleichzeitig Ausführungen zu den Installationen wie Strom oder Wasser und zur Bewohnbarkeit der Baute an sich und bezog letztlich den Allgemeinzustand der Baute in die Beurteilung mit ein (vgl. AGVE 1989, S. 224 ff.; 1991, S. 343 ff.).

Mit Art. 24c RPG wurde die erweiterte Bestandesgarantie für bestehende zonenwidrige Bauten und Anlagen neu bundesrechtlich abschliessend geregelt (vgl. EJPB/BRP, Erläuterungen RPV, S. 45). Art. 24c RPG kommt wie vorerwähnt nur auf Bauten und Anlagen zur Anwendung, die erstens ausserhalb der Bauzone liegen, zweitens unter dem "alten" Recht rechtmässig erstellt oder geändert wurden, drittens eine Rechtsänderung erfahren haben und infolge dieser zonenwidrig geworden sind und viertens noch bestimmungsgemäss nutzbar sind. Für das letztere Kriterium rechtfertigt es sich, in Präzisierung der bisherigen kantonalen Rechtsprechung nebst dem mehrheitlich intakten Rohbau I die Betriebstüchtigkeit der Baute im Sinne der obigen bundesgerichtlichen Rechtsprechung und der Ausführungen des Bundesamtes für Raumentwicklung vorauszusetzen, damit insgesamt von einer bestimmungsgemäss nutzbaren Baute gesprochen werden kann (vgl. auch Art. 24d RPG, wo es als ausreichend erachtet wird, dass eine Baute "in ihrer Substanz erhalten" ist; vgl. Bernhard Waldmann/Peter Hänni, a.a.O., Art. 24d N8). Damit kann bei einer Baute, welcher die Betriebstüchtigkeit – gemessen an ihrer Zwecksetzung – offensichtlich abgesprochen werden muss, offen bleiben, ob letztlich der sog. Rohbau I zu zwei Dritteln tatsächlich noch vorhanden ist. Umgekehrt ist einer Baute, deren Rohbau I nicht mehr zu mindestens zwei Dritteln wieder verwendbar ist, ohne Weiteres die Berufung auf die Besitzstandsgarantie zu verweigern (vgl. RRB Nr. ...; vgl. auch Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Luzern vom 28. November 2003, in: LGVE 2004 II Nr. 7).

3.4. Anlässlich der Augenscheinsverhandlung vom 31. Juli 2007 hat sich bezüglich des Zustandes der Liegenschaft das folgende Bild gezeigt bzw. es wurden im Wesentlichen die folgenden Ausführungen zum geplanten Umbau gemacht:

Die Nord-West-Fassade des Wohnteils hat vom Fundament her eine Neigung nach aussen, was bedingt, dass die Tragkonstruktion mit Beton unterfangen werden muss; es ist zudem geplant, auf der Mauer eine Aussendämmung anzubringen. Auf der nordwestlichen Seite des Ökonomieteils muss ein Riegel ersetzt und die Aussenverkleidung ergänzt werden. Die Süd-West-Fassade (Wohnteil) benötigt eine weniger weitgehende Renovation, hier müssen aber verschie-

dene Risse ausgebessert und die Fensterläden ersetzt werden. Auch auf der Süd-Ost-Seite (Wohnteil) muss der Verputz ausgebessert werden. Beim Scheunentrakt auf der Süd-Ost-Seite werden die Holzverschlüsse sowie die Geissenstalltür ersetzt und im Bereich des Heustocks ist eine neue Verkleidung nötig. Die Mauer der Nord-Ost-Fassade (Ökonomierteil) ist gemäss Bauherrschaft trotz einiger Risse stabil. Die eingestürzte Remise soll wieder neu erstellt werden. Am Dach müssen die Spenglerarbeiten sowie einzelne Ziegel ersetzt werden. Der Kamin wird mittels Einziehen eines Rohrs saniert werden müssen. Fenster sind zum Teil nicht mehr vorhanden; es ist insgesamt geplant, neue Fensterrahmen und Fenster anzubringen. Im Wohnteil werden sowohl die Kellerdecke als auch die Erdgeschossdecke abgebrochen und neu gebaut. Der Erdgeschossboden wird abgesenkt. Für den Einzug der neuen Decke werden zusätzliche Balken benötigt. Die bestehende Treppe ins Obergeschoss wird ebenfalls abgebrochen und im neuen Garderobenbereich wird ein neuer Zugang ins Obergeschoss gebaut. Eine tragende Wand wird teilweise abgebrochen; mehrere andere Wände werden ebenfalls entfernt bzw. neue Wände werden eingezogen. Der Kachelofen im Erdgeschoss, der bisher als einzige Heizung diente, ist teilweise eingeschlagen und offenkundig nicht mehr gebrauchsfähig; neu soll eine Wärmepumpenheizung eingebaut werden. Im Innenbereich soll das Gebäude neu wärmegedämmt werden. Die alte Küche mit Schüttstein und Holzkochherd wurde vom Beschwerdeführer vor kurzem komplett entfernt. Im bisherigen Badezimmer im Obergeschoss ist nur ein zusammengeschlagenes, unbrauchbares WC vorhanden. Die Sanitärleitungen im Haus sind nicht mehr brauchbar, lediglich die Zuleitung bis zum Haus ist noch vorhanden. Im Tenn besteht auch noch ein WC, allerdings ist auch dieses nicht mehr funktionsfähig. An der Wand im heutigen Badezimmer hängt der Sicherungskasten der Stromversorgung; gemäss einem von der Elektrizitätsversorgung angebrachten und auf den 18. November 2005 datierten Zettel dürfen die Sicherungen nicht eingesetzt und keine Verbraucher angeschlossen werden. In allen bisherigen Räumen sind Aufputzelektrizitätsleitungen vorhanden, welche aber abgehängt sind; nicht klar ist, ob sie noch funktionieren. Allerdings müssen ohnehin die Strom-

installationen im ganzen Wohntrakt ersetzt werden. Die Wasserzufuhr existiert nur bis vor das Haus. Die Abwasserentsorgung erfolgt bis heute in ein Güllenloch; ein neuer Kanalisationsanschluss ist geplant. Im Heustock muss – von der Bauherrschaft geschätzt – rund 10% der Holzkonstruktion ersetzt und eine Wärmedämmung einge-zogen werden. Im Tenn – welches teilweise zu Wohnzwecken umge-nutzt werden soll – ist ebenfalls eine Wärmedämmung sowie der Einzug neuer Wände geplant. Für eine zweckmässige Zufahrt zur Liegenschaft muss die Vegetationsschicht abgestossen und der darunter verborgene ehemalige Feldweg neu eingesplittet werden.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die Liegenschaft heute – gemessen an den im schweizerischen Mittelland üblichen Anforderungen – als unbewohnbar eingestuft werden muss; sie verfügt weder über eine funktionsfähige oder sanierungswürdige Heizung noch entsprechende Sanitäreinrichtungen, Kanalisation, Stromversorgung im Haus, Küche(neinrichtung) bzw. Wasserversorgung im Haus. Das Gebäude wird weitestgehend ausgehöhlt, neue Böden und Decken sowie eine neue Treppe und neue Wände werden einge-zogen, neue Fensterrahmen und Fenster – heute grösstenteils fehlend – werden angebracht; zusätzlich bedarf die nordwestliche Fassade des Wohnteils einer eingehenden Renovation und an den restlichen Fassaden sind ebenfalls intensive Renovationsarbeiten (Risse, Riegelersatz, Ersatz bzw. Ergänzung Aussenverkleidung) nötig; die Remise ist komplett eingestürzt. Die Bauherrschaft veranschlagt Baukosten von insgesamt rund Fr. 560'000.–. Im Jahre 2003 hatte der Eigentümer (...) gar mit Baukosten von Fr. 862'500.– gerechnet. Der unbestimmte Restwert des vermutlich im 18. oder 19. Jahrhundert erbauten Gebäudes dürfte vergleichsweise gering sein.

Das Gebäude befindet sich somit in einem Zustand, dem die Betriebstüchtigkeit als Wohnhaus, d.h. die bestimmungsgemässe Nutzbarkeit, offensichtlich abzusprechen ist. Seit rund 13 Jahren ist das Haus unbewohnt, seit rund 40 Jahren wurde es nicht mehr unterhalten. Es besteht daher kein Raum für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung; ob das Bauvorhaben mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vereinbar ist, muss somit nicht geprüft

werden. Immerhin ist in diesem Zusammenhang festzuhalten, dass das Argument des Beschwerdeführers, die Liegenschaft solle landwirtschaftlich genutzt werden und dass damit den raumplanerischen Interessen Rechnung getragen werde, fehl geht, handelt es sich bei der geplanten Nutzung doch unbestrittenermassen um zonenwidrige Hobbylandwirtschaft bzw. um eine Wohnnutzung zu nichtlandwirtschaftlichen Zwecken.

101 Rechtsverweigerung; nachträgliches Baubewilligungsverfahren

- **Die Rechtsverweigerungsbeschwerde setzt auch bei Laien voraus, dass sie vorerst beim Gemeinderat einen Antrag gestellt haben, was dieser beschliessen soll, und diesen Antrag begründet haben, es sei denn, ein solches Vorgehen käme einem Verfahrensleerlauf gleich (Erw. 4g).**
- **Das Rechtsschutzinteresse am Durchführen eines nachträglichen Baubewilligungsverfahrens fehlt, wenn ausschliesslich immissionsrechtliche Rügen geltend gemacht werden (Erw. 6c).**

Entscheid des Departements Bau, Verkehr und Umwelt vom 9. Juni 2008 i.S. M. gegen den Gemeinderat W.

Aus den Erwägungen

4. a) Eine Rechtsverweigerung liegt vor, wenn es eine Behörde ausdrücklich ablehnt oder stillschweigend unterlässt, eine Entscheidung zu treffen, obwohl sie dazu verpflichtet ist (vgl. BGE 124 V 133; BGE 107 Ib 164).

b) Im vorliegenden Fall fragte die Beschwerdeführerin den Gemeinderat «höflichst» an, für welche Art von Nutzung die fragliche Parzelle rechtlich zugelassen ist und verblieb «in Erwartung Ihrer Antwort» (Schreiben vom 11. November 2003). Nachdem der Gemeinderat auf Nachfrage hin zunächst um etwas Geduld für weitere Abklärungen ersucht hatte, antwortete er am 5. April 2004, die Parzelle sei im Zusammenhang mit dem Baugesuchsverfahren für den Bau der Mehrzweckhalle im Jahr 1987 als Spielwiese ordnungsge-