

ner Vernehmlassung erklärt hat, der Präsident der Baukommission habe am fraglichen Entscheid nicht mitgewirkt; der Beweis für diese behauptete Tatsache ist nicht erbracht, und im Interesse des für die Verwaltungstätigkeit fundamentalen Grundsatzes der Unparteilichkeit ist die Angelegenheit an den Gemeinderat zurückzuweisen. Eine Heilung des Mangels in oberer Instanz ist nicht möglich (vgl. *H.J. Schär*, Erläuterungen zum Verwaltungsverfahrensgesetz, N. 32 zu Art. 4).

RRB 17.3.1992

1229

Baubewilligungspflicht. Abgrenzung zwischen blossen Unterhaltsarbeiten und bewilligungspflichtigen Umgestaltungen.

Die H. AG beabsichtigte, einen gekiesten Vorplatz von ca. 400 m² zu teeren. Der Gemeinderat erklärte dieses Vorhaben für bewilligungspflichtig. Der Regierungsrat wies den dagegen erhobenen Rekurs der H. AG ab.

Aus den Erwägungen:

Sinn und Zweck des Baubewilligungsverfahrens ist es, den Behörden die Möglichkeit zu verschaffen, ein Bauvorhaben von seiner Ausführung auf seine Übereinstimmung mit der einschlägigen Gesetzgebung zu überprüfen. Folgerichtig müsste somit eigentlich jede Massnahme, die auf irgendeine Vorschrift Bezug nimmt, der Bewilligung unterliegen. Eine derart weitgehende Grenzziehung würde aber das Prinzip überspannen und zu einer unnötigen Belastung des Verwaltungsapparates führen. Zudem würde die Freiheit des Einzelnen unverhältnismässig beschränkt. Das kantonale Recht unterstellt denn auch der Bewilligungspflicht nur baurechtlich bedeutsame Umgestaltungen (vgl. Art. 3 BauV). Als Massstab dafür, ob eine baulich Massnahme bedeutsam genug ist, um sie dem Baubewilligungsverfahren zu unterstellen, ist daher darauf abzustellen, ob im allgemeinen, nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge, ein nicht unerhebliches Interesse der Öffentlichkeit

oder der Nachbarn an einer vorgängigen Kontrolle besteht. Dabei ist ein Bauvorhaben nicht isoliert, sondern in seinem Gesamtzusammenhang zu würdigen. Die Behörde darf alle wahrscheinlichen, baurechtlich erheblichen Folgen einer Nutzung in die Betrachtung einbeziehen. Zudem muss berücksichtigt werden, dass sich die Behörden begreiflicherweise nur schwer dazu entschliessen können, eine einmal erstellte Baute, selbst wenn sie widerrechtlich ist, beseitigen oder anpassen zu lassen; ein Abbruch ist auch wirtschaftlich in der Regel wenig vernünftig. Diese Schwierigkeiten des Vollzugs, wenn eine Rechtsverletzung erst nachträglich festgestellt wird, liefern ein Argument dafür, die Baubewilligungspflicht eher weit zu fassen und eine vorgängige Kontrolle sicherzustellen (vgl. AGVE 1978, S. 552f.; RRB vom 7.1.1986, in: AR GVP Nr. 1118, mit weiteren Hinweisen).

Der Vorplatz, den die Rekurrentin teeren will, besteht bereits und wurde auch bisher schon als Parkplatz für Automobile benützt. Es handelt sich mithin nicht um eine Neulage; auch ein Ausbau soll nicht erfolgen. Es stellt sich die Frage, ob die Teerung des jetzt bekiesenen Vorplatzes von rund 400 m² Umfang als baubewilligungspflichtiges Vorhaben i.S. von Art. 3 BauV oder als Unterhalt i.S. von Art. 4 BauV zu taxieren ist.

Nach Massgabe von Art. 3 BauV gelten als bewilligungspflichtig u.a. die Errichtung, der Wiederaufbau, die bauliche Änderung, die Nutzungsänderung und der Abbruch von Tiefbauten wie Strassen, Plätze aller Art, Sportanlagen und unterirdische Bauten sowie Schwimmbassins (Art. 3 Abs. 2 lit. b BauV). Nicht bewilligungspflichtig sind demgegenüber Erneuerungen (Renovationen), welche dem normalen Unterhalt dienen und gegenüber dem Bestehenden keine nach aussen sichtbare Veränderung mit sich bringen und die Sicherheit für Mensch und Sache nicht verschlechtern (Art. 4 lit. a BauV).

Dem Unterhalt, der Instandhaltung dienen alle Arbeiten, wenn eine Baute in ihrer derzeitigen inneren und äusseren Gestaltung, Form und Zweckbestimmung bestehen bleibt, lediglich mangelhafte Teile ersetzt oder instandgehalten werden. Der Begriff des Unterhaltes ist nicht eng auszulegen, fallen unter ihn doch auch bauliche Vorkehren, die nicht alle der Erhaltung, sondern auch der Modernisierung bzw. der zeitgemässen Erneuerung dienen, vorausgesetzt, dass sie nicht bauliche

Umgestaltungen zur Folge haben (vgl. *E. Zimmerlin*, Baugesetz des Kantons Aargau, Aarau 1885, N. 2 Zu § 150).

Die Ansicht der Vorinstanz wird namentlich dadurch gestützt, dass die Teerung eines Kiesplatzes eine nach aussen sichtbare Veränderung mit sich bringt (vgl. Art. 4 lit. a BauV). In diesem Zusammenhang ist darauf zu verweisen, dass beispielsweise Neugestaltungen von Fassaden regelmässig Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild zeitigen und auch nicht mehr unter den Unterhaltsbegriff fallen.

Die Ansicht der Rekurrentin wird demgegenüber dadurch untermauert, dass durch die Teerung eines bereits bestehenden (Park-) Platzes wenige (neue) Auswirkungen auf die Umgebung entstehen, zumal keine Zweckänderung vorliegt. Überdies sind im Sinne der der einleitend erwähnten extensiveren Auslegung des Begriffes "Unterhalt" auch bauliche Vorkehren zu subsumieren, die der Modernisierung dienen. Darunter kann unter Umständen auch eine Teerung verstanden werden.

Wie diese Ausführungen zeigen, ist die Abgrenzung zwischen blossen Unterhaltsarbeiten und als (bewilligungspflichtige) Umgestaltung geltenden Vorkehren nicht immer leicht. Bei Hochbauten wird die Abgrenzung bisweilen dadurch getroffen, indem die Frage gestellt wird, ob der zur Diskussion stehende Bau dank seiner neuen Ausgestaltung in einen höheren Rang aufrückt (vgl. Schweizerisches Zentralblatt (ZBl) 70 (1969) 400). Ein anderes Kriterium ist etwa, ob der Arbeitsaufwand seiner Qualität nach denjenigen einer (bewilligungspflichtigen) Umgestaltung oder eines Umbaus erreicht (vgl. *Zimmerlin*, a.a.O., N. 2c zu § 150).

Im vorliegenden Fall überwiegt das Interesse, die Bewilligungspflicht zu bejahen, da die Teerung eines rund 400 m² grossen bekieseten Vorplatzes in der Wohnzone zweifellos eine nach aussen sichtbare Veränderung mit sich bringt. Dabei ist eine Beeinträchtigung des Landschafts- bzw. Ortsbildes nicht auszuschliessen. Ob im vorliegenden Fall eine Beeinträchtigung des Landschafts- oder Ortsbildes hervorgerufen wird, kann offengelassen werden; für die Bejahung der Bewilligungspflicht genügt es jedoch bereits, dass diese Möglichkeit nicht von vornherein von der Hand zu weisen ist. Ein Interesse an der Kontrolle ist auch insofern zu bejahen, als die Baubewilligungspflicht nach den eingangs erwähnten Schwierigkeiten im Zusammenhang mit be-

reits erstellten rechtswidrigen Bauten eher weit zu fassen ist. Schliesslich ist darauf hinzuweisen, dass sich die Wasserlaufverhältnisse durch die Teerung einer Fläche von 400 m² ebenfalls ändern können.

RRB 7.1.1992

1230

Zonenvorschriften. Mit dem Inkrafttreten des Einführungsgesetzes zum Bundesgesetz über die Raumplanung vom 28. April 1985 (EG zum RPG, bGS 721.1) sind die widersprechenden Bestimmungen in kommunalen Bauverordnungen aufgehoben.

Eine Parzelle liegt gemäss gültigem Bebauungsplan der Gemeinde in der Wohnzone WE. In dieser Zone sind nach Art. 39 Abs. 2 BR nur freistehende Einfamilien- und Landhäuser zugelassen, wobei der Einbau einer zweiten kleinen Wohnung erlaubt ist, wenn der Charakter eines Einfamilienhauses gewahrt bleibt. Strittig ist im vorliegenden Verfahren, ob Art. 39 Abs. 2 BR mit den Bestimmungen des EG zum RPG vereinbar ist.

Gemäss Art. 25 Abs. 1 EG zum RPG können durch den Zonenplan verschiedene Bauzonen wie Kern-, Wohn-, Wohn- und Gewerbebezonen ausgeschieden werden. Die Aufzählung ist abschliessend; andere Zonenarten sind nicht zulässig. Absicht des kantonalen Gesetzgebers war es, dass inskünftig in Wohnzonen Art und Intensität der baulichen Nutzung mittels Ausnützungs- und Baumassenziffern, durch Grenz- und Gebäudeabstände, Vorschriften über die zulässige Geschosshöhe etc. festgelegt wird (vgl. Art. 25 Abs. 2 EG zum RPG), hingegen nicht mehr durch eigentliche Einfamilien-, Zweifamilien-, Ferienhauszonen oder dergleichen. Aus dem Gesagten folgt, dass Einfamilien- bzw. Landhauszonen, wie sie das alte, zur Zeit jedoch noch gültige Baureglement der Gemeinde vorsieht, nicht mehr zulässig sind. Nach Massgabe von Art. 93 Abs. 1 i.V.m. Art. 94 EG zum RPG wurden mit dem Inkrafttreten des EG zum RPG am 1. Januar 1986 diesem widersprechende Bestimmungen in den kommunalen Baureglementen auf-