

keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Die Baudirektion ist damit anzuweisen, dem Projekt ihre Zustimmung zu erteilen.

RRB 2.6.1992

1234

Bauen ausserhalb der Bauzonen. Die Bestandesgarantie eines (zonenfremden) Gebäudes ist Voraussetzung für Bewilligungen nach Art. 24 Abs. 2 RPG (SR 700).

a) Als Wiederaufbauten, Erneuerungen und teilweise Änderungen zonenfremder Bauten dürfen ausserhalb der Bauzonen nur solche Vorhaben bewilligt werden, "die einen bestehenden Zustand im wesentlichen weiterführen, ohne die Identität des Bauwerks in Frage zu stellen und ohne auf Nutzungsordnung, Erschliessung oder Umwelt wesentlich neue Auswirkungen zu zeitigen" (EJPD/BRP, Erläuterungen zum Bundesgesetz über die Raumplanung, Bern 1981, N. 29 zu Art. 24 RPG; vgl. BGE 113 Ib 314 E. 3a). Die Bewilligungen nach Art. 24 Abs. 2 RPG sollen also dem Schutz der in rechtmässig erstellte Gebäude investierten Mittel dienen. Nicht mehr auf diese erweiterte Bestandesgarantie können Bauvorhaben an denjenigen Bauten und Anlagen abgestützt werden, "deren Lebensdauer abgelaufen ist, die der Eigentümer verfallen oder beseitigen liess oder welche sonstwie zerstört worden sind" (*Bandli*, N. 241; vgl. *Erich Zimmerlin*, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, 2. Auflage, Aarau 1985, § 224 N. 4d; EJPD/BRP N. 44 zu Art. 24 RPG), denn hier ist das schützenswerte Interesse an der Aufrechterhaltung der Investitionen untergegangen. Beim Vergleich zwischen Bauruine und dem wieder instandgestellten Gebäude fehlt es aber auch regelmässig an der vom Bundesrecht geforderten Wesensgleichheit (vgl. *Thomas Müller*, Die erleichterte Ausnahmebewilligung, Diss. Zürich 1991, S. 111 und 135 f.).

b) Am Augenschein konnte festgestellt werden, dass sich das Anfang des 19. Jahrhunderts erstellte Holzgebäude in einem schlechten baulichen Zustand befindet. Die Rekurrentin hat denn auch schon

1979 festgehalten, das Wohnhaus werde "in Kürze auch rein äusserlich als Ruine dastehen". Das Gebäude wurde denn auch im selben Jahr wegen der grossen Altersentwertung ganz aus der Gebäudeversicherung entlassen, nachdem es zuvor schon nur im Zeitwert versichert war. Das Haus wird seit 60 Jahren nicht mehr bewohnt und verfällt seit 20 Jahren völlig ungenutzt. Der Unterhalt ist jahrzehntelang vernachlässigt worden. Das Gebäude ist wegen seines schlechten baulichen Zustandes, mangels sanitärer und elektrischer Anlagen und ohne funktionierende Heizung nicht bewohnbar. Die Entlassung aus der Assekuranzpflicht zeigt, dass die Altersentwertung des Hauses tatsächlich sehr gross ist. Die Baudirektion weist denn auch zu Recht darauf hin, dass ein Missverhältnis zwischen dem noch bestehenden Restwert des Gebäudes und den notwendigen Umbaukosten entstehen würde. Tatsächlich ist absehbar, dass ein Umbau sowohl vom Aufwand wie auch vom Anteil der neuen Bauteile her einem Neubau gleichkommen werde. Aufgrund dieser Umstände muss gesamthaft davon ausgegangen werden, dass der Schutz der im bestehenden Haus verwirklichten Investitionen für die Bauermittlung keine ausschlaggebende Rolle mehr gespielt haben kann. Fehlt es aber an der Bestandesgarantie als Grundlage, so kann keine Bewilligung nach Art. 24 Abs. 2 RPG mehr erteilt werden.

RRB 26.5.1992