Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
1A.17/2004 /gij

Urteil vom 19. Mai 2004
I. Öffentlichrechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesgerichtspräsident Aemisegger, Präsident,
Bundesrichter Féraud, Ersatzrichter Loretan,
Gerichtsschreiberin Scherrer.

Parteien
Bundesamt für Raumentwicklung, 3003 Bern,
Beschwerdeführer,

gegen

X._____, Beschwerdegegner, vertreten durch Fürsprecher Dr. Beat Edelmann,
Gemeinderat Mellikon, 5465 Mellikon,
Regierungsrat des Kantons Aargau, Staatskanzlei, 5000 Aarau,
Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, 3. Kammer, Obere Vorstadt 40, 5000 Aarau.

Gegenstand
Baubewilligung und Beseitigung,

Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Aargau, 3. Kammer, vom 15. September 2003.

Sachverhalt:
A.
X._____ ist seit 1981 Eigentümer der Parzelle Nr. 320, GB Mellikon/AG. Die Parzelle liegt ausserhalb des Baugebiets und in der Sperrzone gemäss dem kantonalen Nutzungsplan mit Dekret über den Schutz des Rheins und seines Ufers vom 16. April 1948 (Rheinuferdekret, RhD). Auf dem zum Rhein hin abfallenden Grundstück befand sich im Zeitpunkt des Kaufes ein zweiseitig eingewandeter, mit einem Pultdach gedeckter und rheinseitig offener Gartensitzplatz mit Cheminée und einem teils mit Kies, teils mit Gartenplatten belegten Vorplatz. Wegen des Sturms "Lothar" fiel im Dezember 1999 ein Baum auf das Dach des Sitzplatzes. Im Dezember 2000 liess X._____ ein etwas grösseres, neues Dach sowie eine neues Cheminée errichten und den Kiesplatz mit Verbundsteinen und Platten belegen.

Im nachträglich durchgeführten Baubewilligungsverfahren wiesen am 15. August 2001 die Koordinationsstelle Baugesuche des kantonalen Baudepartementes und am 5. September 2001 der Gemeinderat Mellikon das Baugesuch für die erwähnten Baumassnahmen ab und ordneten die Beseitigung sämtlicher Bauten und Anlagen bis zum 31. Dezember 2001 an.
B.
Der Regierungsrat des Kantons Aargau hiess eine Beschwerde von X._____ am 18. Dezember 2002 teilweise gut und ordnete an, lediglich das Dach, das Cheminée und die neu verlegten Verbundsteine seien innert drei Monaten seit Rechtskraft seines Entscheides zu beseitigen. Im Übrigen wies er die Beschwerde ab. Der Regierungsrat gestattete mit anderen Worten die Beibehaltung des ungedeckten Sitzplatzes im früheren Ausmass und ohne Cheminée.

Gegen diesen Entscheid beschwerte sich X._____ beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, welches die Beschwerde am 15. September 2003 teilweise guthiess und den angefochtenen Beseitigungsbefehl weitgehend aufhob. Es befand das erneuerte Pultdach und das Cheminée im Wesentlichen für rechtmässig, ordnete jedoch eine Verkleinerung der befestigten Fläche auf das Erweiterungsmass von 30% an.
C.
Das Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) hat gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts am 29. Januar 2004 Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben. Es beantragt die Aufhebung des angefochtenen Urteils, die Abweisung des nachträglichen Baugesuchs von X._____ und die Bestätigung der erstinstanzlichen Beseitigungsverfügungen.

X._____ und das Verwaltungsgericht schliessen auf Abweisung der Beschwerde, der Gemeinderat Mellikon und der Regierungsrat auf deren Gutheissung.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:
1.
1.1 Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde ist gemäss Art. 34 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 (RPG, SR 700) im vorliegenden Fall gegeben und zwar namentlich auch, soweit die Beseitigungsverfügung über eine ausserhalb der Bauzone liegende Baute im Streit liegt (BGE 129 II 321 E. 1.1 S. 324 mit Hinweisen). Kraft Art. 48 Abs. 4 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV, SR 700.1) in Verbindung mit Art. 103 lit. b OG ist das Bundesamt für Raumentwicklung zur Beschwerdeerhebung legitimiert. Auf die rechtzeitig und formrichtig erhobene Beschwerde ist einzutreten.
1.2 In der vorliegenden Konstellation ist eine reformatio in peius zu Lasten des Beschwerdegegners, wie sie bei vollständiger Gutheissung der Beschwerde entstehen würde, zulässig (BGE 113 Ib 219 E. 1c S. 221 f.).
2.
2.1 Auf der Parzelle Nr. 320 wurden bereits Ende der Fünfzigerjahre in Missachtung des Rheinuferdekrets ein gedeckter Sitzplatz sowie ein Häuschen errichtet. Auf Grund einer vom Regierungsrat bestätigten Beseitigungsverfügung wurde 1974 das Häuschen abgebrochen, während der Sitzplatz bestehen blieb. In einer Beseitigungsverfügung vom 2. August 1982 betreffend Strom- und Wasseranschluss hat die kommunale Baubehörde den Bestand des gedeckten Sitzplatzes erwähnt und - jedenfalls nach der Auffassung der kantonalen Instanzen und des Beschwerdegegners - sinngemäss anerkannt. Das Verwaltungsgericht hat übereinstimmend mit den Verwaltungsbehörden und unter Hinweis auf BGE 107 Ib 121 sowie die kantonale Praxis erwogen, dass der Beschwerdegegner gestützt auf den Vertrauensgrundsatz bis zum Dezember 2000, als die sturmbedingten Schäden entstanden, das Recht "ersessen" habe, den an sich rechtswidrigen Zustand beizubehalten.

Sodann befasste sich das Verwaltungsgericht mit der Frage, ob die unrechtmässig erstellte Baute, bei welcher aufgrund des Vertrauensschutzes der behördliche Anspruch auf Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands verwirkt ist, in gleicher Weise von der Besitzstandsgarantie profitiere wie eine rechtmässig erstellte. Es nahm an, hinsichtlich dieser Frage bestehe eine echte Lücke. Diese sei in Analogie zu den Normen über die Besitzstandsgarantie, konkret Art. 24c RPG (und § 68 des kantonalen Baugesetzes vom 19. Januar 1993, BauG-AG; SAR 713.100) zu füllen. Das Gericht erwog, angesichts dessen, dass sich die Behörden während langer Zeit an der Behebung eines baurechtswidrigen Zustands desinteressiert gezeigt hätten, wäre es wenig konsequent, die Gestaltungsmöglichkeiten des Grundeigentümers stärker einzuschränken als gegenüber dem Eigentümer einer besitzstandsgeschützten Baute. Dafür fehle es an einem hinreichenden öffentlichen Interesse.
2.2 Es kann offen bleiben, ob die kantonalen Instanzen zu Recht angenommen haben, der Beschwerdegegner habe gestützt auf den Grundsatz des Vertrauensschutzes den Anspruch erworben, den rechtswidrigen Zustand auf seiner Parzelle beizubehalten. Selbst wenn von dieser Prämisse ausgegangen wird, erweist sich die Beschwerde als berechtigt. Entgegen der Annahme des Verwaltungsgericht besteht hinsichtlich der Frage, ob der Grundeigentümer in Fällen wie dem vorliegenden nicht bloss den Anspruch erworben hat, den rechtswidrigen Zustand beizubehalten, sondern darüber hinaus einen Anspruch auf massvolle Erweiterung und Wiederaufbau im Fall der Zerstörung durch höhere Gewalt besitzt, keine gesetzliche Lücke. Vielmehr ist die Frage in Anwendung von Art. 24c RPG zu beantworten.
2.2.1 Das Gesetz ist in erster Linie aus sich selbst, d.h. nach Wortlaut, Sinn und Zweck und den ihm zugrunde liegenden Wertungen und Zielsetzungen auszulegen; dabei hat sich die Gesetzesauslegung vom Gedanken

leiten zu lassen, dass nicht schon der Wortlaut die Rechtsnorm darstellt, sondern erst das an Sachverhalten verstandene und konkretisierte Gesetz; gefordert ist die sachlich richtige Entscheidung im normativen Gefüge, ausgerichtet auf ein befriedigendes Ergebnis aus der ratio legis (BGE 126 II 228 E. 2a S. 230 mit Hinweisen). Eine echte Gesetzeslücke liegt nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts dann vor, wenn der Gesetzgeber etwas zu regeln unterlassen hat, was er hätte regeln sollen, und dem Gesetz weder nach seinem Wortlaut noch nach dem durch Auslegung zu ermittelnden Inhalt eine Vorschrift entnommen werden kann (BGE 128 I 34 E. 3b S. 42).
2.2.2 Gemäss Art. 24c RPG werden bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, die nicht mehr zonenkonform sind, in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt (Abs. 1). Solche Bauten und Anlagen können mit Bewilligung der zuständigen Behörden erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie rechtmässig erstellt oder geändert worden sind. In jedem Fall bleibt die Vereinbarkeit mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vorbehalten (Abs. 2).

Nach dem Wortlaut des Gesetzes bleibt die Möglichkeit der Erneuerung, Änderung etc. Bauten und Anlagen vorbehalten, die rechtmässig erstellt oder geändert worden sind. Gegenüber rechtswidrig erstellten oder geänderten Bauten und Anlagen, so ergibt sich durch Umkehrschluss ohne weiteres, besteht diese Möglichkeit nicht. Art. 41 RPV besagt das Gleiche.

Das Verwaltungsgericht erachtet den Weg über eine Auslegung von Art. 24c RPG als "heikel", ohne indessen zu erläutern, weshalb der erwähnte Umkehrschluss unzutreffend sein sollte. Wie das Verwaltungsgericht richtig feststellt, gründen die aus der Besitzstandsgarantie fliessenden Nutzungsrechte auf dem Schutz berechtigten Vertrauens in eine ursprünglich rechtmässige Nutzung, die im Lauf der Zeit durch Rechts- bzw. Planänderung rechtswidrig geworden ist. Eine solche, die Rechtsstellung des Grundeigentümers wesentlich beeinflussende Änderung der Rechtslage liegt bei der baurechtlichen "Ersitzung" nicht vor. Das bedeutet jedoch entgegen der Auffassung des Verwaltungsgerichts nicht, dass Art. 24c RPG auf Situationen wie die vorliegende keine Antwort gibt. Vielmehr drängt es sich auf, in Übereinstimmung mit dieser Vorschrift den unterschiedlichen Ausgangslagen auch bei den damit verbundenen Rechtsfolgen Rechnung zu tragen.
2.2.3 Anhaltspunkte dafür, dass der erwähnte Umkehrschluss unzulässig ist, liegen nicht vor. Aus den Materialien zur Revision der Art. 16 und 24 RPG lassen sich keine unmittelbaren Hinweise gewinnen. Immerhin erklärte Bundesrat Koller im Ständerat, der Bestandesschutz solle den rechtmässig erstellten nichtlandwirtschaftlichen Wohnbauten nach dem neuen, wie nach dem bisherigen Recht zukommen (Amtl. Bull. S 1997 S. 218), und es wurde auch im Nationalrat ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Besitzstandsgarantie dafür sorgen solle, den rechtmässig ausserhalb der Bauzone bestehenden Gewerbebetrieben bzw. Objekten eine sichere Rechtsgrundlage mit einem gewissen Erweiterungsspielraum zu geben (Amtl. Bull. N 1997 S. 1861 f., Voten Baumberger). Diese Äusserungen knüpfen inhaltlich an entsprechende Ausführungen in der Botschaft an (BBl 1996 III 513 ff., 517). Irgendwelche Hinweise darauf, dass die Besitzstandsgarantie auch auf illegal erstellte Bauten und Anlagen ausgedehnt werden sollte, sind nicht zu finden.

Die Revision verfolgte neben landwirtschaftspolitischen Zielen das Anliegen, unter Beibehaltung des Grundsatzes der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet für funktionslos gewordene Bauten ausserhalb der Bauzone eine sinnvolle Weiterverwendung zu gewährleisten (vgl. Botschaft, BBl 1996 III 520). Aus diesem Sinn und Zweck der revidierten Art. 24 ff. RPG lässt sich nicht schliessen, dass rechtswidrig erstellte Bauten bezüglich des Umfangs der Bestandesgarantie den rechtmässig erstellten Bauten gleichgestellt werden müssten.

Auch andere Auslegungselemente, die für einen solchen Schluss sprechen, sind nicht ersichtlich.
2.2.4 Der Anwendungsbereich von Art. 24c RPG ist auf Bauten und Anlagen beschränkt, die nicht mehr zonenkonform, d.h. durch eine nachträgliche Änderung von Erlassen oder Plänen zonenwidrig geworden sind (Art. 41 RPV). Die Bestandesgarantie nach Art. 24c RPG erstreckt sich damit nur auf Bauten, die seinerzeit in Übereinstimmung mit dem materiellen Recht erstellt und aufgrund einer späteren Rechtsänderung zonenwidrig geworden sind, nicht aber auf solche Bauten, bei denen die Zonenwidrigkeit ohne Rechtsänderung, sondern allein durch tatsächliche Änderungen, wie namentlich die Aufgabe des Landwirtschaftsbetriebes, entstanden ist (Peter Karlen, Zonenkonforme Bauten in der Landwirtschaftszone - neue Aspekte, in: ZBl 102/2001 S. 281 ff., 296 f.). Insofern ist das neue Recht strenger als das frühere (BGE 127 II 209 E. 2c S. 211). "Seinerzeit"

erstellte Bauten und Anlagen sind in erster Linie solche, die vor dem 1. Juli 1972 erstellt wurden, d.h. vor dem Inkrafttreten des Gewässerschutzgesetzes vom 8. Oktober 1971 (BGE 129 II 396 E. 4.2.1 S. 498).

Es wäre stossend, die Bestandesgarantie gemäss Art. 24c RPG für rechtswidrig errichtete oder geänderte Bauten und Anlagen zu bejahen, obwohl sie für rechtmässig erstellte Bauten, die nicht aufgrund einer Rechtsänderung, sondern wegen tatsächlicher Änderungen nicht mehr zonenkonform sind, nicht anerkannt wird.
2.2.5 Bauten ausserhalb der Bauzone sind entweder legal oder illegal erstellt worden. Eine dritte Kategorie besteht nicht. Bei illegal erstellten Bauten ist in erster Linie zu prüfen, ob die Rechtswidrigkeit bloss formaler oder auch materieller Natur ist. Hierzu ist grundsätzlich ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren durchzuführen. Zeigt sich, dass die Baute materiell rechtswidrig ist, so stellt sich die Frage, ob die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands verlangt werden kann. Dies ist im Normalfall zu bejahen, kann aber aus Gründen der Verhältnismässigkeit zu verneinen sein oder weil der Grundeigentümer den rechtswidrigen Zustand gestützt auf den Grundsatz von Treu und Glauben beibehalten darf. Wie der Beschwerdeführer zutreffend geltend macht, stellt sich daher die Frage, ob Art. 24c RPG auf eine illegale Baute zur Anwendung gelangt, immer nur dann, wenn die Beseitigung dieser Baute nicht (mehr) verlangt werden kann. In dieser Konstellation würde aber die Voraussetzung von Art. 24c RPG, wonach die Bestandesgarantie rechtmässig erstellten Bauten und Anlagen zukommt, ihres Sinnes entleert, würde doch durch Lückenfüllung eine der Garantie von Art. 24c RPG gleichkommende Bestandesgarantie auch illegal errichteten Bauten
und Anlagen zugestanden.
2.2.6 Entgegen der Auffassung des Verwaltungsgerichts rechtfertigt der Unterschied zwischen legal und illegal erstellten Bauten und Anlagen auch lange nach deren Erstellung weiterhin eine Ungleichbehandlung. Die reduzierte Bestandesgarantie, die in der Duldung einer rechtswidrig erstellten Baute besteht, ist keineswegs inhaltsleer und stellt daher auch nicht eine "blosse Farce" dar. Dem Eigentümer einer derart geduldeten Baute ist erlaubt, sämtliche ohne Baubewilligung zulässigen Vorkehren für den Unterhalt seiner Baute vorzunehmen. Es kann also keine Rede davon sein, diese müsse zwangsläufig mehr und mehr verfallen. Es besteht indessen kein Anlass, dem Eigentümer darüber hinaus das Recht auf weitergehende, bewilligungspflichtige Änderungen, Erweiterungen und dergleichen zuzugestehen (vgl. die analoge Erwägung E. 3.2 in Urteil 1A.12/2003 vom 2. Juli 2003 betreffend Art. 43 Abs. 1 lit. a RPV). Nach wie vor besteht ein öffentliches Interesse an der Beseitigung des widerrechtlichen Zustandes. Dieses Interesse wird dadurch, dass die zuständigen Behörden sich, aus welchen Gründen auch immer, an der Behebung des rechtswidrigen Zustandes zu wenig interessiert gezeigt haben, nicht beseitigt. Hierin liegt ein wesentlicher Unterschied zur
Ersitzung von Eigentum (oder eines anderen dinglichen Rechtes), bei der es unter dem Gesichtspunkt des öffentlichen Interesses vor allem darum geht, Rechtssicherheit zu schaffen (Arthur Meier-Hayoz, Berner Kommentar zum ZGB, Art. 661 N. 1; Hermann Laim, Basler Kommentar zum ZGB, Art. 661 N. 5). Dieses Anliegen spielt auch bei der auf dem Vertrauensgrundsatz basierenden Duldung widerrechtlicher Bauten eine Rolle, besagt aber nichts über das Ausmass der somit begründeten Besitzstandsgarantie.
2.2.7 Als Ergebnis ist festzuhalten, dass der Eigentümer einer aus Treu und Glauben zu duldenden rechtswidrigen Baute oder Anlage ausserhalb der Bauzone diese Baute unterhalten kann, soweit dies mit bewilligungsfrei zulässigen Massnahmen geschieht. Hingegen hat er keinen Anspruch darauf, seine Baute mit bewilligungspflichtigen Massnahmen zu erneuern, teilweise zu ändern, zu erweitern oder wiederaufzubauen (ebenso Bundesamt für Raumentwicklung, Neues Raumplanungsrecht, Erläuterungen zur Raumplanungsverordnung und Empfehlungen für den Vollzug, Bern 2000/01, Griff I S. 43; Christian Mäder, Das Baubewilligungsverfahren, Zürich 1991, Rz. 663).

Im zu beurteilenden Fall bedeutet dies, dass der Beschwerdegegner keinen Anspruch darauf hat, die durch höhere Gewalt zerstörten oder beschädigten Teile seines gedeckten Sitzplatzes wieder aufzubauen.

Dieses Ergebnis steht nicht im Widerspruch zur verfassungsrechtlichen Eigentumsgarantie (Art. 26 BV). Diese schützt nur die rechtmässige Ausübung des Privateigentums (BGE 111 Ib 213 E. 6c S. 225 mit Hinweisen). Der Beschwerdegegner kann daher nicht einwenden, bei einer Gutheissung der Beschwerde werde er zum Eigentümer 2. Klasse degradiert.
3.
Zu prüfen bleibt, ob der Beschwerdegegner Anspruch darauf hat, zumindest den ungedeckten Sitzplatz ohne

Cheminée beizubehalten, oder ob die ursprüngliche, auf die völlige Beseitigung der Anlage gerichtete Verfügung zu schützen ist.
3.1 Selbst wenn die Voraussetzungen des Vertrauensschutzes erfüllt sind, kann die Berufung darauf durch entgegenstehende Interessen eingeschränkt oder gehindert werden. Im Vordergrund stehen dabei entgegenstehende öffentliche Interessen. Eine entsprechende Interessenabwägung bleibt daher vorbehalten (BGE 117 Ia 285 E. 3e S. 290; 102 Ib 97 E. 4a S. 100, je mit Hinweisen; Beatrice Weber-Dürler, Vertrauensschutz im öffentlichen Recht, Basel und Frankfurt a.M. 1983, S. 112 ff.,131 ff.; Ulrich Häfelin/Georg Müller, Allgemeines Verwaltungsrecht, 4. Auflage, Zürich/Basel/Genf 2002, Rz. 665 ff.; Magdalena Ruoss Fierz, Massnahmen gegen illegales Bauen, Zürich 1999, S. 56).

Der Sturm "Lothar" hat am Sitzplatz wesentliche Bestandteile, nämlich das Dach und das Cheminée, beschädigt bzw. zerstört. Diese neue Sachlage rechtfertigt es, auch die Frage, ob aus Gründen des Vertrauensschutzes der Bestand der Anlage weiterhin zu tolerieren sei, neu zu prüfen. Ausser Betracht fallen hierbei von vornherein die ohne Bewilligung vorgenommenen Reparaturen und Erneuerungen.
3.2 Das öffentliche Interesse an der Beseitigung der Anlage ist nach wie vor gross. Ihr Bestand verletzt ganz offensichtlich und klar den Grundsatz der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet. Die Anlage ist mangels Standortgebundenheit schon unter dem Gesichtspunkt von Art. 24 lit. a RPG unzulässig. Zudem liegt sie in einer Sperrzone, die aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes von jeglichen Bauten und Anlagen freigehalten werden soll. Insofern ist auch die Auffassung des Verwaltungsgerichts, dem gedeckten Sitzplatz stünden keine wichtigen Anliegen der Raumplanung entgegen, schwer nachvollziehbar. Der mit dem Rheinuferdekret angestrebte Schutz geht über das Anliegen der Trennung von Siedlungs- und Nichtsiedlungsgebiet hinaus und verfolgt spezifische Ziele, die als wichtiges Anliegen der Raumplanung anzusehen sind (vgl. Art. 1 Abs. 2 lit. a und Art. 3 Abs. 2 lit. c und d RPG). Hinzu kommt, wie sich in der Vergangenheit gezeigt hat, dass der Bestand der Anlage zu unzulässigen Erweiterungen und Ergänzungen offenbar geradezu einlädt. So ist z.B. auf der Aufnahme vom Juni 2001 zu sehen, dass erneut elektrisches Licht installiert wurde.

Der Beschwerdegegner hat für das Grundstück seinerzeit Fr. 7'000.– bezahlt, wovon Fr. 5'000.– als Preis für das Land und Fr. 2'000.– als Preis für die Baute bezeichnet wurden. Wird die Baute völlig entfernt, kann der Eingriff in seine materielle Situation daher nicht als bedeutend bezeichnet werden. Unter dem Gesichtspunkt des Vertrauensschutzes ist zu beachten, dass sich der Beschwerdegegner kaum darauf berufen kann, im Zeitpunkt des Erwerbs gutgläubig gewesen zu sein, da er sich den schlechten Glauben seines Rechtsvorgängers anrechnen lassen muss (nicht publiziertes Urteil des Bundesgerichtes 1A.241/1998 vom 2. Juli 1999, E. 4a). Durch die sturmbedingten Schäden hat der Sitzplatz bedeutend an Nutzwert und Attraktivität verloren, da er der Witterung voll ausgesetzt ist und kein Cheminée mehr zur Verfügung steht.

In Abwägung der Interessenlage ergibt sich, dass das öffentliche Interesse an der völligen Beseitigung des Sitzplatzes das private Interesse an dessen Beibehaltung massiv überwiegt, so dass es sich nicht rechtfertigt, dessen Bestand gestützt auf den Vertrauensschutz weiterhin zu dulden.
3.3 Aus den genannten Gründen kann die Beseitigungsverfügung auch nicht als unverhältnismässig bezeichnet werden.
4.
Die Beschwerde ist gutzuheissen. Der angefochtene Entscheid sowie der Beschwerdeentscheid des Regierungsrates sind aufzuheben und die ursprünglichen Verfügungen der Koordinationsstelle Baugesuche und des Gemeinderates sind zu bestätigen, unter Ansetzung einer angemessenen Beseitigungsfrist. Ferner ist die Angelegenheit zur Neuverlegung der Kosten im kantonalen Verfahren an das Verwaltungsgericht zurückzuweisen.

Dementsprechend sind die Gerichtskosten dem Beschwerdegegner aufzuerlegen (Art. 156 Abs. 1 OG). Eine Parteientschädigung ist weder ihm noch dem Beschwerdeführer geschuldet (Art. 159 Abs. 2 OG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:
1.
Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde wird gutgeheissen. Das Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Aargau vom 15. September 2003 und der Beschwerdeentscheid des Regierungsrates vom 18. Dezember 2002

werden aufgehoben. Die Verfügungen der Koordinationsstelle Baugesuche des Baudepartements vom 31. Dezember 2001 und des Gemeinderates Mellikon vom 5. Dezember 2001 werden bestätigt, unter Vorbehalt der Beseitigungsfrist, die neu auf den 30. September 2004 festgesetzt wird.

Die Angelegenheit wird zur Neuverlegung der Kosten des kantonalen Verfahrens an das Verwaltungsgericht zurückgewiesen.
2.
Die Gerichtsgebühr von Fr. 2'000.– wird dem Beschwerdegegner auferlegt.
3.
Dieses Urteil wird den Parteien, dem Gemeinderat Mellikon, dem Regierungsrat und dem Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, 3. Kammer, schriftlich mitgeteilt.
Lausanne, 19. Mai 2004
Im Namen der I. öffentlichrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts
Der Präsident: Die Gerichtsschreiberin: