[AZA 1/2]
1A.298/2000/boh

I. OEFFENTLICHRECHTLICHE ABTEILUNG
****

23. April 2001

Es wirken mit: Bundesgerichtsvizepräsident Aemisegger,
Präsident der I. öffentlichrechtlichen Abteilung, Bundesrichter
Nay, Bundesrichter Féraud und Gerichtsschreiber Störi.

———

In Sachen
B undesamt für Raumentwicklung, Beschwerdeführer,

gegen
Gerhard und Verena F e h l m a n n - Bächli, Rütihof 359, Gränichen, Beschwerdegegner, vertreten durch Fürsprech Dr. Urs Oswald, Bahnhofstrasse 1, Postfach 31, Zurzach, Gemeinderat Gränichen, Regierungsrat des Kantons Aargau, Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, 3. Kammer,

betreffend
Baubewilligung und Beseitigung, hat sich ergeben:

I.

A.- Die Ehegatten Fehlmann sind Eigentümer der mit dem Wohnhaus Nr. 359 überbauten Liegenschaft Nrn. 103 und 104 (Rütihof) in der Gemeinde Gränichen. Die Liegenschaft liegt in einer nicht näher bezeichneten Nichtbauzone.

Nachdem die Bauverwaltung Gränichen festgestellt hatte, dass die Ehegatten Fehlmann ohne Bewilligung mit dem Umbau der Liegenschaft begonnen hatten, erliess sie am 29. Mai 1991 eine Baueinstellungsverfügung. Das nachträgliche Baugesuch für den Umbau des bestehenden Einfamilienhauses, eine Erweiterung der Pferdeboxen, einen Garageneinbau mit Vorplatz, eine Mistgrube, einen Reitplatz, einen Allwetterplatz und einen Weidezaun wurde teilweise unter Auflagen bewilligt. Mehrheitlich, namentlich für den Umbau eines Abstellraumes in ein Kinderzimmer und des Estrichs in ein Wohnzimmer mit Cheminée, wurde das Gesuch in der Folge von allen kantonalen Instanzen abgewiesen. Das Bundesgericht wies die von den Ehegatten Fehlmann dagegen erhobene Verwaltungsgerichtsbeschwerde am 4. März 1996 ab.

Der Gemeinderat verfügte am 15. April 1996 die Vollstreckung bis zum 20. Juli 1996. Im Rechtsmittelverfahren setzte der Regierungsrat am 20. November 1996 den Ehegatten eine Vollstreckungsfrist von drei Monaten ab Rechtskraft seines Entscheides an.

B.- Am 4. November 1996 legten die Eheleute Fehlmann dem Gemeinderat Gränichen ein Konzept für einen Nebenerwerbslandwirtschaftsbetrieb vor und stellten ein Wiedererwägungsgesuch für den Ausbau des Dachgeschosses des Wohnhauses Nr. 359, den Einbau und Betrieb von Pferdestallungen im Ökonomieteil und für diverse Aussenanlagen, so den Trockenplatz auf den Parzellen Nrn. 103 und 104.

Gestützt auf den Teilentscheid der Baugesuchszentrale vom 6. Januar 1998 stellte der Gemeinderat Gränichen am 2. März 1998 fest, dass die Eheleute Fehlmann auf dem Rütihof kein landwirtschaftliches Gewerbe betrieben und setzte ihnen Frist bis zum 10. Juni 1998 zur Vollstreckung des Entscheides.

Diesen Entscheid des Gemeinderates Gränichen fochten die Eheleute Fehlmann am 30. März 1998 mit Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat des Kantons Aargau an. Sie beantragten namentlich, den Entscheid des Gemeinderates aufzuheben und festzustellen, dass sie auf dem Rütihof ein landwirtschaftliches Gewerbe betrieben. Der Regierungsrat überwies die Beschwerde dem Verwaltungsgericht.

C.- Mit Verfügung vom 27. August 1998 teilte der Präsident der 3. Kammer des Verwaltungsgerichts Aargau den Verfahrensbeteiligten mit, dass die Verwaltungsbeschwerde vom 30. März 1998 vom Verwaltungsgericht als Sprungbeschwerde im Sinne von § 48 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 9. Juli 1968 (VRPG) an die Hand genommen werde.

II.

A.- Am 15. Januar 1996 wies der Gemeinderat Gränichen gestützt auf den ablehnenden Teilentscheid der Baugesuchszentrale (heute: Koordinationsstelle Baugesuche) das nachträgliche Baugesuch der Eheleute Fehlmann für den Anbau eines Unterstandes zur Lagerung von Brennholz an einen bestehenden Tierunterstand auf ihrer Parzelle Nr. 128 sowie für den Anbau eines Material- und Geräteunterstandes an das Wohnhaus Nr. 359 ab. Er verfügte zudem den Abbruch dieser Bauten und die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes bis zum 26. April 1996.

B.-Der Regierungsrat des Kantons Aargau wies die Verwaltungsbeschwerde der Eheleute Fehlmann am 13. August 1997 ab und setzte ihnen für die Beseitigung der nicht bewilligten Bauten drei Monate Frist ab Rechtskraft seines Entscheides.

Diesen Entscheid fochten die Eheleute Fehlmann mit Beschwerde vom 8. September 1997 beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau an. Sie beantragten, den angefochtenen Entscheid aufzuheben und ihnen die umstrittenen Bewilligungen zu erteilen.

III.

A.- Das Verwaltungsgericht vereinigte die beiden in Ziff. I. und II. dargestellten Verfahren. Es kam zum Schluss, das Ehepaar Fehlmann würde auf dem Rütihof ein landwirtschaftliches Gewerbe betreiben und erkannte am 13. September 2000:

”1. In Gutheissung der Verwaltungsbeschwerde vom 30. März 1998 und in teilweiser Gutheissung der Verwaltungsgerichtsbeschwerde vom 8. September 1997

a) wird der angefochtene Entscheid des Gemeinderats Gränichen vom 2. März 1998 aufgehoben, und es wird festgestellt, dass die Beschwerdeführer auf den Parzellen Nrn. 103 und 104 in Gränichen ein landwirtschaftliches Gewerbe betreiben;

b) wird der angefochtene Entscheid des Regierungsrates vom 13. August 1997 aufgehoben;

c) werden die beiden Beschwerdesachen an den Regierungsrat zurückgewiesen zur Prüfung und zum Entscheid im Sinne der Erwägungen”.

B.-Mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde vom 17. November 2000 beantragt das Bundesamt für Raumentwicklung (ARE), das Urteil des Verwaltungsgerichts vom 13. September 2000 aufzuheben und die Ausnahmebewilligungen nach Art. 24 RPG für den ohne Bewilligung erstellten Unterstand auf Parzelle Nr. 128 und den ebenfalls ohne Bewilligung errichteten Material- und Geräteunterstand auf Parzelle Nr. 104 zu verweigern.

Das Verwaltungsgericht verzichtet unter Hinweis auf den angefochtenen Entscheid auf Vernehmlassung. Der Gemeinderat Gränichen erklärt, die Verwaltungsgerichtsbeschwerde des ARE vollumfänglich zu unterstützen. Das Ehepaar Fehlmann beantragt, auf die Beschwerde des ARE nicht einzutreten oder sie eventuell abzuweisen. Weitere Vernehmlassungen sind innert Frist keine eingegangen.

In seiner Replik hält das ARE an seiner Beschwerde vollumfänglich fest.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:

1.- Das Bundesgericht prüft von Amtes wegen und mit freier Kognition, ob es auf eine bei ihm eingereichte Beschwerde eintreten kann (BGE 126 II 506 E. 1; 126 I 207 E. 1).

a) Im angefochtenen Entscheid hatte das Verwaltungsgericht darüber zu befinden, ob verschiedene Bauten und Anlagen der Beschwerdegegner unter raumplanungsrechtlichen Gesichtspunkten als landwirtschaftlich und damit als in einer für die Landwirtschaft offenen Nichtbauzone nach Art. 22 RPG zonenkonform bzw. nach Art. 24 RPG standortgebunden anerkannt und allenfalls - sofern sie für den Betrieb notwendig sind - unter diesem Titel bewilligt werden können.

b) Das Verwaltungsgericht hat das Prozessthema, wie das bereits die Vorinstanzen getan hätten, auf die Frage beschränkt, "ob die Beschwerdeführer im heutigen Zeitpunkt ein landwirtschaftliches Gewerbe betreiben" (angefochtener Entscheid S. 12 Ziff. 2). Das beschwerdeführende Amt hält dafür, das Verwaltungsgericht habe im angefochtenen Entscheid diese Vorfrage rechtsverbindlich bejaht und daraus gefolgert, die Beschwerdegegner würden "eine eigentliche landwirtschaftliche Bewirtschaftung im Sinne der Raumplanungsgesetzgebung ausüben" (Beschwerde S. 2 Ziff. II.1.). Wenn das zuträfe hätte das Verwaltungsgericht mit seinem Rückweisungsentscheid eine Grundsatzfrage abschliessend beurteilt und läge ein Endentscheid vor, gegen den, wie das beschwerdeführende Bundesamt zu Recht geltend macht, die Verwaltungsgerichtsbeschwerde zulässig ist (Art. 34 Abs. 1 RPG; BGE 118 Ib 196 E. 1b; 335 E. 1a). Das ARE ist befugt, eine solche zu erheben (Art. 103 lit. b OG i.V.m. Art. 48 Abs. 4 RPV).

Die Tragweite des verwaltungsgerichtlichen Urteils ist indessen unklar. Auch das ARE geht lediglich in Bezug auf die Bewilligungen für den Unterstand auf Parzelle Nr. 128 und den Material- und Geräteunterstand auf Parzelle Nr. 104 von einem kantonalen Endentscheid aus und verlangt auch allein deren Verweigerung. Was den Wohnraum betrifft, ist es der Auffassung, die unteren Instanzen hätten bei ihrem nach der Rückweisung zu fällenden neuen Entscheid zu berücksichtigen, "dass das landwirtschaftliche Gewerbe gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung einen erheblichen Beitrag zur Existenzsicherung beisteuern müsse"; mangels eines die untergeordneten Instanzen bindenden Entscheides des Verwaltungsgerichts könne das Bundesgericht nicht damit befasst werden (Beschwerde S. 6 Art. 5).

c) Es spricht zwar einiges dafür, dass das angefochtene Urteil so zu verstehen ist, wie es das beschwerdeführende Amt in Bezug auf den Entscheid tut, der die Bewilligungen für die zwei Unterstände betrifft. So führt das Verwaltungsgericht aus, das bäuerliche Bodenrecht anerkenne einen der landwirtschaftlichen Produktion dienenden Betrieb nach Art. 7 Abs. 1 BGBB als landwirtschaftliches Gewerbe, wenn er die halbe Arbeitskraft einer bäuerlichen Familie beanspruche.
Unter raumplanungsrechtlichen Gesichtspunkten liege nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts eine landwirtschaftliche Nutzung im Sinne von Art. 16 RPG nur vor, wenn sie in einem gewissen Ausmass auch wirtschaftlich sei.
Es prüft in der Folge, ob der Betrieb der Beschwerdegegner eine halbe bäuerliche Arbeitskraft beansprucht und bejaht dies (S. 17 ff.). Anschliessend führt es an, das Bundesgericht habe in einem neueren Entscheid (ZBl 98/1997 S. 134) ausgeführt, es gebe keinen Grund, im Raumplanungsrecht grundsätzlich andere Anforderungen an einen Landwirtschaftsbetrieb zu stellen als im bäuerlichen Bodenrecht (S. 19 - 21 Mitte). Dann fährt es weiter, angesichts der Vorgeschichte und des Umstandes, dass der Betrieb der Beschwerdegegner mit konventioneller Landwirtschaft wenig zu tun habe, sei mit besonderer Sorgfalt zu prüfen, "ob ein ernsthaftes,

längerfristiges Betriebskonzept vorliegt und die Beschwerdeführer einen erheblichen Teil ihrer Leistungsfähigkeit der bodenabhängigen landwirtschaftlichen Produktion widmen (vgl.
BGE 122 II 314). Nach Auffassung des Verwaltungsgerichts sind diese Voraussetzungen erfüllt" (S. 21 mittlerer Absatz).

In einem Gegensatz dazu stehen hingegen die Ausführungen in der Zusammenfassung des Verwaltungsgerichts (S. 21/22), wo es ausführt, der Regierungsrat habe, "nachdem die Teilfrage des Vorliegens eines landwirtschaftlichen Gewerbes im positiven Sinn geklärt" sei, in beiden Verfahren zu prüfen, ob für die umstrittenen Bauten und Anlagen ein betriebliches Bedürfnis ausgewiesen sei. Bei der Prüfung des Wohnraumbedürfnisses sei dabei zu beachten, dass das Bundesgericht im erwähnten Entscheid vom 22. Dezember 1995 (ZBl 98 1997 130) am Erfordernis festgehalten habe, "dass das landwirtschaftliche Gewerbe mit der Bodenbewirtschaftung einen erheblichen Beitrag zur Existenzsicherung zu erzielen vermag".
Nach der oben skizzierten, vom Verwaltungsgericht nicht grundsätzlich in Frage gestellten bundesgerichtlichen Rechtsprechung muss unter raumplanungsrechtlichen Gesichtspunkten ein landwirtschaftlicher Betrieb mit erheblichem Aufwand - der halben Arbeitskraft einer bäuerlichen Familie - betrieben werden und in einem gewissen Ausmass wirtschaftlich sein, um nach Art. 22 RPG als in der Landwirtschaftszone zonenkonform bzw. in einer nicht näher bestimmten Nichtbauzone als nach Art. 24 RPG standortgebunden gelten zu können. Wenn das Verwaltungsgericht somit entschieden hätte, der Rütihof sei ein Landwirtschaftsbetrieb in diesem raumplanungsrechtlichen Sinne, hätte der Regierungsrat nicht mehr zu prüfen, in welchem Masse der Rütihof nach dem Konzept der Beschwerdegegner rentabel geführt wird. Die Urteilsbegründung des Verwaltungsgerichts wäre insoweit widersprüchlich, wenn es einerseits den Rütihof vorfrageweise als Landwirtschaftsbetrieb im raumplanungsrechtlichen Sinne anerkennt und andrerseits den Regierungsrat anweist, bei der Prüfung der Bewilligungsfähigkeit der konkreten Bauten und Anlagen die Wirtschaftlichkeit des Betriebes zu überprüfen.

Widerspruchsfrei kann das angefochtene Urteil nur verstanden werden, wenn davon ausgegangen wird, das Verwaltungsgericht habe das Vorliegen eines landwirtschaftlichen Gewerbes allein im Sinne des bäuerlichen Bodenrechts festgestellt.
Dafür sprechen verschiedene Formulierungen und auch jene des Dispositivs, wo lediglich festgestellt wird, die heutigen Beschwerdegegner betrieben "ein landwirtschaftliches Gewerbe" und nicht etwa, die Bauten und Anlagen, für die um Bewilligungen nachgesucht werde, gehörten zu einem landwirtschaftlichen Betrieb im raumplanungsrechtlichen Sinne und seien insoweit zonenkonform bzw. standortgebunden.
Auch das Dispositiv ist indessen insoweit unklar, als die besagte Feststellung lediglich im Zusammenhang mit der Aufhebung des Entscheides über die Bewilligung für den Umbau des Einfamilienhauses, die Erweiterung der Pferdeboxen usw.
getroffen wird (Ziff. I./A. oben und Ziff. 1 lit. a des Dispositivs). In Ziff. 1 lit. b des Dispositivs, wo der Entscheid des Regierungsrates betreffend die gemäss dem Beschwerdebegehren des Beschwerdeführers nicht zu bewilligenden Unterstände aufgehoben wird, ist dies nicht der Fall.
Nach dem Dispositiv wäre daher eher in diesem hier allein angefochtenen zweiten Punkt von einem Rückweisungsentscheid ohne eine verbindliche Feststellung in einer Grundsatzfrage auszugehen. Im Übrigen kann aber entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers nicht von einem unterschiedlich verbindlichen Rückweisungsentscheid des Verwaltungsgericht in den beiden Bewilligungsverfahren gesprochen werden. Wenn die Frage, ob das landwirtschaftliche Gewerbe einen genügenden Beitrag zur Existenzsicherung beisteuert bzw. im geforderten Mass wirtschaftlich ist, im angefochtenen Urteil noch nicht für die unteren Instanzen abschliessend und verbindlich entschieden wurde - wovon im Zweifel ausgegangen werden muss -, trifft dies für beide Bewilligungsverfahren in gleicher Weise zu.

d) Unter diesen Umständen kann nicht davon ausgegangen werden, das Verwaltungsgericht habe im angefochtenen Entscheid die Grundsatzfrage, ob der Rütihof unter raumplanungsrechtlichen Gesichtspunkten als Landwirtschaftsbetrieb anzuerkennen sei, abschliessend entschieden. Es liegt daher kein Endentscheid im Sinn eines Teilentscheides vor. Handelt es sich somit beim angefochtenen Urteil um einen Zwischenentscheid, so kann auf die Verwaltungsgerichtsbeschwerde nicht eingetreten werden, weil er einerseits keinen nicht wieder gutzumachenden Nachteil bewirken kann (Art. 97 Abs. 1 OG i.V.m. Art. 5 Abs. 2 und Art. 45 Abs. 1 VwVG) und anderseits die 10-tägige Beschwerdefrist (Art. 106 Abs. 1 OG) nicht eingehalten ist. Das ARE

wird gegebenenfalls einen neuen Entscheid des Verwaltungsgerichts Aargau in dieser Sache mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde beim Bundesgericht anfechten können.

2.- Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind keine Kosten zu erheben (Art. 156 Abs. 2 OG). Hingegen hat das beschwerdeführende Amt die Beschwerdegegner angemessen zu entschädigen (Art. 159 OG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.- Auf die Verwaltungsgerichtsbeschwerde wird nicht eingetreten.

2.- Es werden keine Kosten erhoben.

3.- Das ARE hat den Beschwerdegegnern für das bundesgerichtliche Verfahren eine Parteientschädigung von Fr. 2'000.– zu bezahlen.

4.- Dieses Urteil wird den Parteien, dem Gemeinderat Gränichen sowie dem Regierungsrat und dem Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, 3. Kammer, schriftlich mitgeteilt.

_____

Lausanne, 23. April 2001

Im Namen der I. öffentlichrechtlichen Abteilung
des SCHWEIZERISCHEN BUNDESGERICHTS
Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber: