Urteilskopf

102 Ib 26

6. Urteil vom 26. März 1976 i.S. Eidg. Justizabteilung gegen Texier und Regierungsrat des Kantons Glarus
Regeste (de):
Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland. BB vom 23. März 1961/21. März 1973 (BewB); Verordnung vom 21. Dezember 1973 (BewV); BRB vom 21. Dezember 1973 über den Erwerb von Grundstücken in Fremdenverkehrsorten durch Personen im Ausland (BRB 1973).

Berechtigtes Interesse im Sinne von Art. 6 Abs. 2 lit. a Ziff. 3 BewB verneint, weil das Grundstuck nicht an einem der im Anhang 1 zum BRB 1973 aufgezählten Fremdenverkehrsorte liegt. Gesetzmässigkeit des Art. 2 BRB 1973 und des Anhangs 1 (Erw. 3).

Rückweisung an die Vorinstanz zur Prüfung, ob die Bewilligung auf Grund von Art. 6 Abs. 2 lit. a Ziff. 1 BewB (aussergewöhnlich enge Beziehungen des Erwerbers zum Ort des Grundstücks) erteilt werden könne, sofern nicht Art. 6 Abs. 3 (Erwerb zum Zwecke der Vermögensanlage) oder Art. 7 Abs. 1 lit. a BewB (Lage des Grundstücks ausserhalb einer Bauzone) entgegensteht (Erw. 2, 5 und 6).

Regeste (fr):
Acquisition d'immeubles par des personnes domiciliées à l'étranger. AF du 23 mars 1961/21 mars 1973; OCF du 21 décembre 1973; ACF du 21 décembre 1973 sur l'acquisition d'immeubles dans des lieux à vocation touristique par des personnes domiciliées à l'étranger.

Intérêt légitime au sens de l'art. 6 al. 2 lettre a ch. 3 AF, non admis dans le cas où le bien-fonds ne se trouve pas dans un des lieux à vocation touristique énumérés dans l'Annexe 1 à l'ACF 1973. Légalité de l'art. 2 ACF 1973 et de l'Annexe 1 (consid. 3).

Renvoi à l'autorité cantonale pour examiner si l'autorisation pourrait être accordée sur la base de l'art. 6 al. 2 lettre a ch. 1 AF (rapports extrêmement étroits entre l'acquéreur et le lieu de situation de l'immeuble), dans la mesure où l'art. 6 al. 3 (placement de capitaux) ou l'art. 7 al. 1 lettre a AF (situation de l'immeuble en dehors d'une zone à bâtir) ne s'y oppose pas (consid. 2, 5 et 6).

Regesto (it):
Acquisto di fondi da parte di persone all'estero. DF del 23 marzo 1961/21 marzo 1973; OCF del 21 dicembre 1973; DCF del 21 dicembre 1973 sull'acquisto di fondi in luoghi turistici da parte di persone all'estero.

Un interesse legittimo ai sensi dell'art. 6 cpv. 2 lett. a n. 3 DF non è dato nel caso in cui il fondo non sia situato in uno dei luoghi turistici enumerati nell'Appendice 1 del DCF 1973. Legittimità dell'art. 2 DCF e dell'Appendice 1 (consid. 3).

Rinvio all'autorità cantonale perché esamini se l'autorizzazione possa essere accordata in base all'art. 6 cpv. 2 lett. a n. 1 DF (relazioni degne di protezione tra l'acquirente e il luogo di situazione del fondo), in quanto non vi osti l'art. 6 cpv. 3 (collocamento di capitali) o l'art. 7 cpv. 1 lett. a DF (situazione del fondo fuori di una zona edificabile) (consid. 2, 5 e 6).

Sachverhalt ab Seite 27

BGE 102 Ib 26 S. 27

Die Eheleute Texier, die in Frankreich wohnen und französische Staatsangehörige sind, wollen eine 649 m2 messende Landparzelle auf dem Gebiete der Gemeinde Schwändi (Glarus) kaufen. Nach ihren Angaben beabsichtigen sie, dort für sich und ihre beiden Kinder ein Ferienhaus bauen zu lassen. Die Polizeidirektion des Kantons Glarus verweigerte die von ihnen nachgesuchte Bewilligung für den Erwerb des Grundstücks. Der Regierungsrat hiess den Rekurs der Gesuchsteller gestützt auf Art. 6 Abs. 2 lit. a Ziff. 3 BewB gut. Die Eidg. Justizabteilung erhebt Verwaltungsgerichtsbeschwerde mit dem Begehren, die Bewilligung sei zu verweigern. Sie macht geltend, Schwändi gehöre nicht zu den im Anhang 1 zum BRB 1973 aufgezählten Fremdenverkehrsorten, so dass ein berechtigtes Interesse am Erwerb des Grundstücks im Sinne von Art. 6 Abs. 2 lit. a Ziff. 3 BewB nicht angenommen werden könne.

Erwägungen

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:

1. (Eintreten.)

2. Nach Art. 6 Abs. 1 BewB können Personen mit Wohnsitz im Ausland die Bewilligung für den Erwerb inländischer

BGE 102 Ib 26 S. 28

Grundstücke nur erhalten, wenn sie ein berechtigtes Interesse hieran nachweisen. In Art. 6 Abs. 2 lit. a-e BewB wird näher bestimmt, wann ein solches Interesse anzunehmen ist. Im vorliegenden Fall kommt nur lit. a in Betracht, wonach ein berechtigtes Interesse dann besteht, wenn "das zu erwerbende Grundstück in erster Linie dem Aufenthalt des Erwerbers oder seiner Familie dient, der Erwerber es auf seinen persönlichen Namen erwirbt und er, sein Ehegatte oder seine minderjährigen Kinder kein anderes diesem Zwecke dienendes Grundstück in der Schweiz erworben haben" und ausserdem eine der in den nachfolgenden Ziff. 1-3 erwähnten besonderen Voraussetzungen erfüllt ist. Die Vorinstanz hält dafür, dass die in Art. 6 Abs. 2 lit. a BewB vorab genannten allgemeinen Voraussetzungen hier gegeben sind. Die Justizabteilung bestreitet es nicht. In der Tat ist auf Grund der Akten anzunehmen, dass die Eheleute Texier das in Frage stehende Grundstück auf ihren persönlichen Namen erwerben wollen, und dass weder sie noch ihre Kinder bereits ein anderes Grundstück in der Schweiz besitzen. Ferner steht fest, dass die Familie Texier seit Jahren regelmässig Ferien im Glarnerland verbringt. Daraus darf geschlossen werden, dass die Eheleute tatsächlich beabsichtigen, auf dem zu erwerbenden Grundstück ein Wohnhaus für den Aufenthalt der Familie zu bauen. Indes verlangt Art. 6 Abs. 2 lit. a BewB, dass das Grundstück "in erster Linie" dem Aufenthalt des Erwerbers oder seiner Familie zu dienen bestimmt ist. Nach Art. 6 Abs. 3 BewB gelten Zwecke der Vermögensanlage in Fällen, in denen nur die Anwendung von Abs. 2 lit. a in Frage kommt, nicht als berechtigtes Interesse. In diesen Fällen ist daher die Annahme eines solchen Interesses ausgeschlossen, wenn mit dem Erwerb hauptsächlich eine Vermögensanlage erstrebt wird. Für den Ausschluss aus diesem Grunde ist nicht erforderlich, dass der Erwerber auf Gewinn spekuliert oder sich eine sichere Einkommensquelle verschaffen will; es genügt, dass er mit dem Kauf vornehmlich beabsichtigt, den Wert seines Vermögens zu erhalten (Urteil Hansen vom 28. November 1975). Die Eheleute Texier haben im kantonalen Rekursverfahren bei ihrer Einvernahme auf der Regierungskanzlei erklärt, das zu bauende Haus

solle einzig und allein dem Aufenthalt der Familie dienen. Nach dieser Darstellung, welcher niemand

widersprochen hat, scheint es allerdings nicht, dass mit dem Erwerb des Grundstücks hauptsächlich eine Vermögensanlage bezweckt wird. Wie es sich damit in Wirklichkeit verhält, ist jedoch ungewiss. Die kantonalen Behörden haben die Vermögensverhältnisse der Gesuchsteller nicht geprüft. Aus den Akten ist auch nicht ersichtlich, welcher Kaufpreis vereinbart worden ist und wieviel der vorgesehene Bau ungefähr kosten würde. Die Vorinstanz hätte vor Erteilung der Bewilligung den Sachverhalt in diesen Punkten von Amtes wegen abklären sollen (Art. 23 BewV), um sich darüber zu vergewissern, ob die Eheleute Texier das Grundstück nicht doch in erster Linie zum Zwecke der Vermögensanlage erwerben wollen.

3. Nach der Auffassung des Regierungsrates ist im vorliegenden Fall auch die besondere Voraussetzung erfüllt, die in Art. 6 Abs. 2 lit. a Ziff. 3 wie folgt umschrieben ist: "Lage des Grundstücks an einem Orte, dessen Wirtschaft vom Fremdenverkehr abhängt und der Ansiedlung von Gästen bedarf, um den Fremdenverkehr zu fördern, insbesondere in Berggegenden". Indes gehört Schwändi nicht zu den Fremdenverkehrsorten, die der Anhang 1 zum BRB 1973 aufzählt. Der Regierungsrat nimmt an, diese Gemeinde könne gleichwohl ausnahmsweise als Fremdenverkehrsort im Sinne von Art. 6 Abs. 2 lit. a Ziff. 3 BewB betrachtet werden; er beruft sich hiefür auf Art. 4 Abs. 2 lit. b BRB 1973 in der Fassung vom 11. Juli 1975. Die Justizabteilung hält diesen Standpunkt für unbegründet. a) Art. 6 BewB wurde durch BB vom 24. Juni 1970 neu gefasst, und dabei wurde in Abs. 2 lit. a auch die heute geltende Ziff. 3 aufgenommen. Vor dem Nationalrat erklärte der Berichterstatter der Mehrheit der Kommission: "Il faut tout d'abord préciser que 'le lieu dont l'économie dépend du tourisme' est une notion que la jurisprudence devra préciser. Il ne s'agit pas d'une référence implicite à la loi fédérale sur l'encouragement du crédit à l'hôtellerie et aux stations de villégiature. Il ne s'agit pas nécessairement de toutes les localités qui ont besoin du tourisme dit résidentiel, mais il peut s'agir aussi de localités qui ne sont pas classées en vertu de cette loi et qui commencent à se développer." (Amtl. Bull. N 1970 S. 92.) Der Berichterstatter der Minderheit der Kommission bemerkte bei der Begründung des Antrags, die Worte "insbesondere in Berggegenden" beizufügen: "Selbstverständlich ist es

mir klar, dass wir nicht ohne weiteres den landwirtschaftlichen Produktionskataster benützen können. Es wird Sache des Bundes und der Rekursinstanzen sein, den Begriff klarzustellen." (Amtl.Bull. N 1970 S. 93.) Diesen beiden Erklärungen widersprach in den damaligen Verhandlungen des Parlaments niemand; insbesondere liess der Bundesrat nicht verlauten, dass er sich vorbehalte, selber in einer Ausführungsverordnung die Begriffe "Ort, dessen Wirtschaft vom Fremdenverkehr abhängt" und "Berggegenden" näher zu umschreiben. Es scheint also, dass der Gesetzgeber von 1970 diese Aufgabe der Rechtsprechung überlassen wollte.
b) Bei der Revision vom 21. März 1973 wurde in den BewB die Bestimmung aufgenommen, dass die Bewilligung ohne Rücksicht auf ein berechtigtes Interesse zu verweigern ist, wenn das zu erwerbende Grundstück an einem Fremdenverkehrsort (im Sinne von Art. 6 Abs. 2 lit. a Ziff. 3 BewB) liegt, an dem das ausländische Grundeigentum einen erheblichen Umfang erreicht (Art. 7 Abs. 1 lit. b BewB). Dazu wird in der Botschaft des Bundesrates vom 25. Oktober 1972 ausgeführt (BBl 1972 II 1260 oben): "Orte in Bergtälern mit einem Nachholbedarf an in- und ausländischem Eigenheimtourismus brauchen diesen auf die Orte mit Bewilligungsinflation zugeschnittenen Bewilligungsstopp nicht zu fürchten." Weder in dieser Botschaft noch in den Verhandlungen der eidgenössischen Räte deutete der Bundesrat an, dass er beabsichtige, im Einvernehmen mit den

Kantonsregierungen einerseits alle unter Art. 6 Abs. 2 lit. a Ziff. 3 BewB fallenden Fremdenverkehrsorte und andererseits die der Bewilligungssperre gemäss Art. 7 Abs. 1 lit. b BewB unterstellten solchen Orte in offiziellen Listen aufzuzählen. Art. 7 Abs. 2 BewB, welcher den Bundesrat beauftragt, alljährlich die Orte im Sinne von Abs. 1 lit. b zu bestimmen, wurde auf Antrag der Kommission des Nationalrates eingefügt. Die BewV sieht in Art. 15 bloss vor, dass ein besonderer Bundesratsbeschluss die Bewilligungssperre für Fremdenverkehrsorte regelt. Einzig in diesem besonderen Beschluss, dem BRB 1973, hat der Bundesrat nähere Vorschriften über die Bewilligungssperre aufgestellt, aber auch - übrigens unter Hinweis auf die Gesetzgebung über den Hotel- und Kurortkredit - den Begriff der Fremdenverkehrsorte präzisiert (Art. 2 BRB 1973). Im gleichen Beschluss hat er bestimmt, dass die Orte, die unter den so umschriebenen Begriff

fallen, im Anhang 1 und die der Bewilligungssperre unterliegenden Orte im Anhang 2 aufgeführt werden; er hat das Eidg. Justiz- und Polizeidepartement ermächtigt, die beiden Verzeichnisse nötigenfalls zu ergänzen (Art. 2 Abs. 3, Art. 3 Abs. 5 BRB 1973). Die Bestimmungen des BRB 1973 über die Bewilligungssperre sind durch den dem Bundesrat in Art. 7 Abs. 2 BewB ausdrücklich erteilten besonderen Auftrag gedeckt. Es ist auch nicht zu beanstanden, dass der Bundesrat in Art. 3 Abs. 5 BRB 1973 die Befugnis zur Ergänzung des Anhangs 2 auf das Eidg. Justiz- und Polizeidepartement übertragen hat; denn diese Aufgabe hat technischen Charakter und ist daher der Subdelegation zugänglich (nicht veröffentlichtes Urteil Eidg. Justizabteilung c. Hartmann vom 2. Mai 1975, E. 4). Hingegen hat der Gesetzgeber den Bundesrat nicht durch besondere Delegation ermächtigt, selber den Begriff des Fremdenverkehrsortes zu definieren und ein Verzeichnis aufzustellen, welches die unter diese Umschreibung fallenden Orte erschöpfend aufzählt. Es fragt sich daher, ob die Befugnis des Bundesrates hiezu aus Art. 34 Abs. 1 BewB, wonach er die erforderlichen Ausführungsbestimmungen zu erlassen hat, abgeleitet werden könne. c) Art. 34 Abs. 1 BewB, der sich in den Schlussbestimmungen findet und weit gefasst ist, ermächtigt den Bundesrat nicht nur zur Aufstellung eigentlicher Vollzugsvorschriften, sondern auch zum Erlass von Bestimmungen, die den Sinn gesetzlicher Regeln präzisieren. Dagegen erlaubt diese Delegationsnorm dem Bundesrat nicht, von der gesetzlichen Ordnung abzuweichen, insbesondere der Bewilligungspflicht auch Fälle zu unterstellen, für die sie der BewB nicht vorsieht (BGE 101 Ib 390 E. 2). Art. 2 BRB 1973 und der Anhang 1 gehen aber nicht über den in Art. 34 Abs. 1 BewB gesteckten Rahmen hinaus.
Wie erwähnt, wollte die Bundesversammlung allerdings der Rechtsprechung überlassen, den Begriff des Fremdenverkehrsortes im Sinne von Art. 6 Abs. 2 lit. a Ziff. 3 BewB näher zu umschreiben und von Fall zu Fall zu prüfen, ob der Ort, wo sich das zu erwerbende Grundstück befindet, unter diese Definition falle. Art. 2 BRB 1973 und der Anhang 1 entsprechen also dem Willen des historischen Gesetzgebers nicht. Sie stehen aber nicht im Widerspruch zu irgendeiner Bestimmung des BewB. Jener Wille des Gesetzgebers hat im Text des BewB

nicht Ausdruck gefunden und ist daher für dessen Auslegung nicht massgeblich. Der Bundesrat hatte gute Gründe, den Entscheid darüber, ob eine bestimmte Ortschaft zu den Fremdenverkehrsorten im Sinne des Gesetzes zu zählen sei, nicht den unteren kantonalen Instanzen anheimzustellen, sondern selber, im Einvernehmen mit den Kantonsregierungen, eine Liste dieser Orte (Anhang 1) - zusammen mit der Liste der unter die Bewilligungssperre fallenden solchen Orte (Anhang 2) - aufzustellen. Der Anhang 1 ist somit als verbindlich zu betrachten, mit Einschluss der Ergänzungen, zu denen der Bundesrat das Eidg. Justiz- und Polizeidepartement in Art. 2 Abs. 3 BRB 1973 ermächtigt hat. Diese Subdelegation ist ebensowenig wie die in Art. 3 Abs. 5 BRB 1973 enthaltene zu beanstanden. Deshalb ist hier nicht zu prüfen, ob die Gemeinde Schwändi als Fremden-

verkehrsort im Sinne von Art. 6 Abs. 2 lit. a Ziff. 3 BewB angesehen werden könnte. Die Anwendung dieser Bestimmung auf den Fall der Eheleute Texier ist schon deshalb ausgeschlossen, weil Schwändi im massgebenden Anhang 1 nicht aufgeführt ist. d) Vergeblich beruft sich der Regierungsrat auf Art. 4 Abs. 2 lit. b BRB 1973 in der Fassung vom 11. Juli 1975, wonach die kantonalen Bewilligungsbehörden gestützt auf Art. 6 Abs. 2 lit. a Ziff. 3 BewB abweichend von der Bewilligungssperre den Erwerb von Rechten an Zweitwohnungen zulassen können, wenn ein Interesse der lokalen und regionalen Volkswirtschaft an einer ausgewogenen Entwicklung der Parahotellerie besteht. Zu Unrecht leitet die Vorinstanz hieraus ab, dass Schwändi als Fremdenverkehrsort, welcher der in Art. 7 Abs. 1 lit. b BewB vorgesehenen Bewilligungssperre nicht unterworfen sei, betrachtet werden könne und dass daher die Bewilligung gemäss Art. 6 Abs. 2 lit. a Ziff. 3 BewB erteilt werden dürfe. Der Regierungsrat räumt in der Vernehmlassung denn auch ein, dass sein Entscheid vor einer "engen" Auslegung des BewB nicht bestehen könne. Er macht jedoch geltend, dieser Erlass bezwecke, "der Überfremdung an Grund und Boden einen Riegel zu schieben"; nun sei aber "der Umfang des ausländischen Grundeigentums im Kanton Glarus ganz allgemein und in der abgelegenen Berggemeinde Schwändi ganz besonders sehr gering". Diese Überlegungen können nicht zur Abweisung der Beschwerde führen. Die

Argumentation des Regierungsrates scheitert daran, dass Schwändi zur Zeit weder im Anhang 1 noch im Anhang 2 aufgeführt ist. Da die Gemeinde nicht als Fremdenverkehrsort im Sinne des BewB anerkannt ist, kann sie auch nicht der Bewilligungssperre gemäss Art. 7 Abs. 1 lit. b BewB unterliegen, so dass eine Ausnahme von dieser Sperre hier gar nicht in Betracht kommt. Der angefochtene Entscheid lässt sich nicht auf Art. 6 Abs. 2 lit. a Ziff. 3 BewB stützen. Wenn der Regierungsrat im Einvernehmen mit der Ortsbehörde findet, dass Schwändi im Anhang 1 aufgeführt werden sollte, kann er ein dahingehendes Begehren an das Eidg. Justiz- und Polizeidepartement richten.

4. Die besondere Voraussetzung nach Art. 6 Abs. 2 lit. a Ziff. 2 BewB - "dauernder Aufenthalt des Erwerbers am Ort des zu erwerbenden Grundstücks mit Bewilligung der Fremdenpolizei oder kraft einer anderen Berechtigung" - ist hier nicht erfüllt, wie der Regierungsrat zutreffend bemerkt. In der Tat kommt ein dauernder Aufenthalt der Familie Texier in Schwändi zur Zeit nicht in Frage; denn es ist nicht anzunehmen und wird auch nicht behauptet, dass der im Jahre 1927 geborene Ehemann, der einen leitenden Posten in der Industrie der Pariser Region bekleidet, demnächst schon in den Ruhestand treten wird.

5. Andererseits kann man sich fragen, ob im vorliegenden Fall die besondere Voraussetzung gemäss Art. 6 Abs. 2 lit. a Ziff. 1 BewB - "aussergewöhnlich enge geschäftliche oder andere schutzwürdige Beziehungen des Erwerbers zu dem Ort des zu erwerbenden Grundstücks" - gegeben sei. Obwohl diese Frage, die der Regierungsrat - wenn auch ohne nähere Begründung - verneint hat, in der Vernehmlassung der Gesuchsteller zur Verwaltungsgerichtsbeschwerde nicht erörtert wird, kann sie vom Bundesgericht geprüft werden (Art. 114 Abs. 1 OG).
Als Beziehungen des Erwerbers zum Ort des zu erwerbenden Grundstücks gelten nach Art. 10 Abs. 1 lit. a BewV auch solche, die sich ergeben aus Verwandtschaft (oder Schwägerschaft, gemäss Novelle vom 11. Februar 1976) zu niedergelassenen Personen. Art. 12 BewV bestimmt, dass als Ort des zu erwerbenden Grundstücks auch ein Ort gilt, der ausserhalb des Ortes der schutzwürdigen Beziehungen "in einer unmittelbaren Nachbargemeinde" (ursprüngliche Fassung) bzw. "in

einer Nachbargemeinde" (Fassung gemäss Novelle vom 11. Februar 1976) liegt. Die Eheleute Texier haben bei ihrer Einvernahme auf der Regierungskanzlei erklärt, sie fühlten sich mit dem Glarnerland verbunden, weil Katharina Vögeli, Grossmutter der Frau Texier, aus der dortigen Gemeinde Rüti stamme. Sie haben sich jedoch nicht darüber geäussert, ob sie anlässlich ihrer Aufenthalte in der Gegend regelmässig verwandte bzw. verschwägerte, in Schwändi oder einer Nachbargemeinde niedergelassene Personen besuchen und so mit ihnen aussergewöhnlich enge Beziehungen unterhalten. Wäre dies der Fall, so könnte ein berechtigtes Interesse im Sinne von Art. 6 Abs. 2 lit. a Ziff. 1 BewB angenommen werden. Wie es sich damit verhält, ist noch zu prüfen, es wäre denn, dass eine Bewilligung ohnehin nicht in Betracht kommt (s. E. 6 hiernach). Es ist zunächst Sache der Vorinstanz, die noch erforderlichen Abklärungen vorzunehmen, weshalb die Angelegenheit an sie zurückzuweisen ist. Der Regierungsrat wird gegebenenfalls den Eheleuten Texier Gelegenheit zum Nachweis einräumen, dass die besondere Voraussetzung, die Art. 6 Abs. 2 lit. a BewB in Ziff. 1 erwähnt, erfüllt ist.

6. Selbst wenn dieser Nachweis erbracht würde, müssten aber noch weitere Punkte abgeklärt werden, bevor die Bewilligung wiederum erteilt werden dürfte. a) Die Vorinstanz müsste sich auch noch darüber vergewissern, dass es den Eheleuten Texier nicht doch in erster Linie darum zu tun ist, Vermögen in schweizerischem Grundbesitz anzulegen (s. E. 2 hiervor). Falls eine Bewilligung überhaupt in Frage käme, hätte die Behörde zu prüfen, ob es nicht angezeigt wäre, die Verwendung des Grundstücks zu dem von den Gesuchstellern geltend gemachten Zweck durch Bedingungen oder Auflagen sicherzustellen (Art. 8 BewB, Art. 17 BewV). b) Ferner hätte der Regierungsrat noch näher zu untersuchen, ob das zu erwerbende Grundstück innerhalb einer Bauzone im Sinne des Bundesrechts liege. Träfe dies nicht zu, so müsste die Bewilligung nach Art. 7 Abs. 1 lit. a BewB verweigert werden. Art. 14 BewV bestimmt, dass als Bauzone das generelle Kanalisationsprojekt im Sinne des Art. 19 GSchG gilt, wenn eine rechtsverbindliche Ortsplanung fehlt. Die kantonale Gewässerschutzstelle hat bestätigt, dass das in Frage stehende Grundstück innerhalb des Perimeters des genehmigten

generellen Kanalisationsprojektes der Gemeinde Schwändi liege und daher überbaut werden könne. Damit ist jedoch nicht jeder Zweifel behoben. Den Akten lässt sich nicht entnehmen, ob Schwändi über einen genehmigten Zonenplan verfügt oder nicht. Bestände ein solcher Plan, so könnte die Bewilligung nur erteilt werden, wenn das Grundstück in einer darin ausgeschiedenen Bauzone läge und ausserdem der Anschluss an eine Kanalisation gesichert wäre. Nur beim Fehlen einer verbindlichen Ortsplanung könnte darauf abgestellt werden, dass die Parzelle sich in dem durch das generelle Kanalisationsprojekt abgegrenzten Gebiet befindet; aber auch in diesem Fall müsste der Anschluss an eine Kanalisation gewährleistet sein (BGE 101 Ib 26 ff.).

Dispositiv

Demnach erkennt das Bundesgericht:
Die Beschwerde wird insofern gutgeheissen, als der angefochtene Entscheid aufgehoben und die Sache zu neuer Beurteilung im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz zurückgewiesen wird.