Urteilskopf

129 II 396

38. Auszug aus dem Urteil der I. öffentlichrechtlichen Abteilung i.S. X. gegen Gemeinderat Adligenswil und Raumplanungsamt sowie Verwaltungsgericht des Kantons Luzern (Verwaltungsgerichtsbeschwerde) 1A.161/2002 vom 3. April 2003

Regeste (de):
Art. 24c RPG, Art. 41 RPV; bestehende zonenwidrige Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen; Anwendungsbereich von Artikel 24c RPG.

Die Bestandesgarantie von Art. 24c RPG erstreckt sich in erster Linie auf Bauten, die vor dem 1. Juli 1972 in Übereinstimmung mit dem materiellen Recht erstellt oder geändert und aufgrund einer späteren Rechtsänderung zonenwidrig geworden sind. Anwendungsbereich von Art. 24c RPG bei später erstellten Bauten und Anlagen (E. 4.2).

Regeste (fr):
Art. 24c LAT, art. 41 OAT; constructions et installations existantes sises hors de la zone à bâtir et non conformes à l'affectation de la zone; champ d'application de l'art. 24c LAT.

La garantie de la situation acquise selon l'art. 24c LAT profite en premier lieu aux constructions érigées ou transformées avant le 1er juillet 1972 conformément au droit matériel, mais qui sont devenues contraires à l'affectation de la zone après un changement de réglementation. Application de l'art. 24c LAT aux constructions et installations érigées après cette date (consid. 4.2).

Regesto (it):
Art. 24c LPT, art. 41 OPT; edifici e impianti esistenti fuori della zona edificabile e non conformi alla destinazione della zona; campo di applicazione dell'art. 24c LPT.

La protezione della situazione acquisita secondo l'art. 24c LPT si estende innanzitutto alle costruzioni realizzate o trasformate prima del 1o luglio 1972 conformemente al diritto materiale, ma divenute non conformi alla destinazione della zona in seguito a un cambiamento di regolamentazione. Applicazione dell'art. 24c LPT a edifici e impianti costruiti dopo tale data (consid. 4.2).

Sachverhalt ab Seite 397

A.- X. ist Eigentümer eines in der Landwirtschaftszone gelegenen Grundstücks in Adligenswil. Im Jahre 1996 erhielt er die Bewilligung für den Wiederaufbau des durch einen Brand zerstörten alten Bauernhauses, das sich auf dieser Liegenschaft befunden hatte. Bewilligt wurden zwei Wohneinheiten. In Abweichung von der Bewilligung und trotz Intervention der Baubehörde richtete X. statt dessen im Erd- und Obergeschoss je eine 4 ½-Zimmerwohnung und im Dachgeschoss eine 2-Zimmerwohnung ein. Das Raumplanungsamt Luzern verweigerte im nachträglichen Bewilligungsverfahren hierfür die erforderliche Ausnahmebewilligung, worauf der Gemeinderat Adligenswil am 26. November 1998 das Weglassen der internen Verbindungstreppe vom Ober-

zum Dachgeschoss bewilligte (Dispositiv-Ziffer 1b). Er verweigerte hingegen die nachträgliche Bewilligung für die bereits eingebaute Küche im Obergeschoss und die Nutzung des Dachgeschosses als dritte Wohnung und verpflichtete X., die damit verbundenen Installationen bis spätestens 30. April 1999 zu entfernen (Disp.-Ziff. 1c). X. focht Disp.-Ziff. 1c dieser Verfügung beim kantonalen Verwaltungsgericht an. Das Gericht wies die Beschwerde am 26. Juni 2002 ab.

B.- X. hat gegen den Entscheid des Verwaltungsgerichts am 24. Juli 2002 Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben. Er beantragt dessen Aufhebung. Das Bundesgericht weist die Beschwerde ab.

Erwägungen

Aus den Erwägungen:

4.

4.2 Gemäss Art. 24c Abs. 1 RPG (SR 700) werden bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen,

die nicht mehr zonenkonform sind, in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt. Der Inhalt des Bestandesschutzes ergibt sich aus Art. 24c Abs. 2 RPG: Zulässig sind die Erneuerung, die teilweise Änderung, die massvolle Erweiterung und der Wiederaufbau.

4.2.1 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; vgl. BGE 127 II 209 E. 2c). 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 Bauten, bei denen die Zonenwidrigkeit ohne Rechtsänderung, sondern allein durch tatsächliche Änderungen, wie namentlich die Aufgabe des Landwirtschaftsbetriebes, entstanden ist (PETER KARLEN, Die Ausnahmebewilligung nach Art. 24-24d RPG, System der neuen Regelung, in: ZBl 102/2001 S. 291, 296 f.). "Seinerzeit" erstellte Bauten und Anlagen sind in erster Linie solche, die vor dem 1. Juli 1972 erstellt wurden, d.h. vor dem Inkrafttreten des Bundesgesetzes vom 8. Oktober 1971 über den Schutz der Gewässer gegen Verunreinigung (aGSchG; AS 1972 I 950). Mit diesem Gesetz wurde erstmals eine klare Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet vorgenommen (PETER HÄNNI, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 4. Aufl., Bern 2002, S. 196; BUNDESAMT FÜR RAUMENTWICKLUNG, Neues Raumplanungsrecht, Erläuterungen zur Raumplanungsverordnung und Empfehlungen für den Vollzug, Bern 2000, S. 43 f.; a.A. KARLEN, a.a.O., S. 297 f.). Dieser Stichtag vermeidet schwer erklärbare Widersprüche zur bundesgerichtlichen Praxis, gemäss der das Ausmass zulässiger Änderungen von Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone aufgrund der Entwicklung seit dem 1. Juli 1972 zu beurteilen ist (BGE 113 Ib 219 E. 4d; BGE 112 Ib 277 E. 5). Solche Widersprüche sind namentlich deshalb zu vermeiden, weil der Begriff der teilweisen Änderung bzw. der massvollen Erweiterung durch die Gesetzesrevision nicht verändert worden ist (BGE 127 II 215 E. 3). Nach dem 1. Juli 1972 erstellte Bauten und Anlagen fallen namentlich dann in den Anwendungsbereich von Art. 24c RPG, wenn sie aufgrund einer Zonenplanänderung von der Bauzone in eine Nichtbauzone gelangten. Sie fallen auch dann darunter, wenn sie zwischen dem 1. Juli 1972 und dem Inkrafttreten des Raum-

planungsgesetzes (1. Januar 1980) in einem Gebiet errichtet wurden, für welches keine Bauzone ausgeschieden war, welches aber innerhalb eines gewässerschutzrechtskonformen

BGE 129 II 396 S. 399

generellen Kanalisationsprojektes (GKP) lag (BGE 125 II 431 E. 5c mit Hinweisen; KARLEN, a.a.O., S. 297). Für zonenfremde gewerbliche Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone gilt kraft Art. 37a RPG der Stichtag des 1. Januar 1980. Diese Sonderregelung bietet indessen keinen Anlass, dieses Datum generell als massgeblichen Stichtag anzusehen (vgl. RUDOLF MUGGLI, Kurzkommentar zum Entwurf für eine Änderung des Raumplanungsgesetzes vom 20. März 1998, in: Raum & Umwelt, Bern 1998, N. 2 zu Art. 37a RPG).

4.2.2 Im angefochtenen Urteil wird ausgeführt, das alte Bauernhaus sei lange vor den Bestimmungen über das Bauen ausserhalb der Bauzone erstellt worden. Bis Mitte der 80er Jahre habe es landwirtschaftlichen Zwecken gedient. Seither sei es wegen der Aufgabe des Landwirtschaftsbetriebes zonenwidrig verwendet worden. Da diese Zonenwidrigkeit nicht auf eine Rechtsänderung, sondern auf ein tatsächliches Verhalten des Grundstückseigentümers zurückzuführen sei, sei Art. 24c RPG auf den vorliegenden Fall nicht anwendbar. Diese Rechtsauffassung trifft im Lichte der vorstehenden Erwägung zu. Der Beschwerdeführer wendet ein, das Bauernhaus habe bereits mindestens seit 1977 nicht mehr der Landwirtschaft gedient. In jenem Jahr habe er den Landwirtschaftsbetrieb übernommen, ohne indessen selbst im Bauernhaus zu wohnen. Vielmehr habe dieses seinen Eltern, einem Onkel und den Geschwistern als Wohnhaus gedient. Der Beschwerdeführer macht damit sinngemäss geltend, die Zweckentfremdung des Bauernhauses sei bereits zu einem Zeitpunkt erfolgt, in dem sie rechtlich wie die rechtmässige Errichtung einer neuen Baute zu würdigen sei, welche erst nachträglich einer Nichtbauzone zugewiesen wurde. Da wie erwähnt massgeblicher Stichtag der 1. Juli 1972 ist, spielt es keine Rolle, ob das alte Bauernhaus ab 1977 oder ab Mitte der 80er Jahre nicht mehr landwirtschaftlichen Zwecken diente. Selbst wenn das Bauernhaus nicht vom Beschwerdeführer, sondern von seinen Eltern bewohnt wurde, so ist dies überdies zumindest insoweit als landwirtschaftszonenkonforme Nutzung anzusehen, als die abtretende Bauerngeneration grundsätzlich das Recht hat, ihren Wohnsitz in der Landwirtschaftszone beizubehalten (BGE 121 II 67 E. 3a mit Hinweisen). Der Beschwerdeführer macht schliesslich in seiner Stellungnahme zu den Ausführungen des Bundesamtes für Raumentwicklung geltend, sein Grundstück habe schon seit 1972 innerhalb des GKP gelegen. Das GKP legte Ausdehnung und technische Ausgestaltung des Kanalisationssystems und der Abwasserreinigungsanlagen verbindlich

BGE 129 II 396 S. 400

fest (Art. 17 Abs. 1 aGschG). Der zu erwartenden baulichen Entwicklung sollte dabei in angemessener Weise Rechnung getragen werden (BGE 100 Ib 208 E. 2b). Der vom Beschwerdeführer beigelegte Plan datiert vom November 1994 und betrifft den Anschluss des Wohnhauses auf der Parzelle an eine bestehende Fäkaldruckleitung. Damit wird nicht belegt, dass die Liegenschaft des Beschwerdeführers seit 1972 innerhalb des GKP lag. Dies ist auch nicht anzunehmen. Das Grundstück des Beschwerdeführers liegt auch noch heute klar ausserhalb des Siedlungsgebietes. Der Beschwerdeführer kann daher nicht geltend machen, das Bauernhaus sei durch ein GKP gewissermassen vorübergehend, d.h. bis zum Inkrafttreten des Raumplanungsgesetzes, in die Bauzone bzw. das Siedlungsgebiet einbezogen gewesen.