Zeitschrift: Vermessung, Photogrammetrie, Kulturtechnik : VPK = Mensuration, photogrammétrie, génie rural

Herausgeber: Schweizerischer Verein für Vermessung und Kulturtechnik (SVVK) = Société suisse des mensurations et améliorations foncières (SSMAF)

Band: 99 (2001)

Heft: 11

Artikel: Zum Wiederaufbau zerstörter Bauten ausserhalb der Bauzone

Autor: Bernhard, Roberto

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-235823

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 22.08.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Zum Wiederaufbau zerstörter Bauten ausserhalb der Bauzone

Das Bundesgericht hat Schranken der Wiederaufbaumöglichkeiten zerstörter Bauten ausserhalb der Bauzone geprüft. Es hat dabei Fragen des zeitlichen Übergangs von altem zu revidiertem Raumplanungsrecht gelöst und Grenzen der Verbindlichkeit behördlicher, im voraus ergangener Äusserungen aufgezeigt.

Le Tribunal fédéral a examiné les limites des possibilités de reconstruction d'immeubles détruits en dehors des zones de construction. Il a notamment examiné des questions de la transition du vieux droit sur l'aménagement du territoire au droit révisé et démontré les limites du caractère obligatoire de décisions prises antérieurement par les autorités.

Il Tribunale federale ha verificato le limitazioni di ricostruzione degli stabili demoliti, situati al di fuori della zona edificabile. In tal modo, si è provveduto a risolvere le questioni legate al passaggio dalla vecchia versione a quella revisionata del diritto sulla pianificazione del territorio e si sono illustrati i limiti dei vincoli imposti in passato dalle autorità.

R. Bernhard

Im Kanton Luzern willigte ein Grundeigentümer in den Abbruch eines Gebäudes ein, um die Erweiterung einer Lehmgrube eines anderen Eigentümers zu ermöglichen. Der Abbruch erfolgte im Jahre 1992. Im Jahre 2000 erlangte der bisherige Eigentümer der abgebrochenen Baute eine Ausnahmebewilligung gemäss Artikel 24 des Bundesgesetzes über die Raumplanung in der bis 31. August 2000 geltenden, alten Fassung (aRPG) sowie eine Baubewilligung der Gemeinde für einen Ersatzbau. Dieser hätte in der Landwirtschaftszone errichtet werden sollen und aus einem Wohnteil, umfassend 5½ Wohnzimmer, einem Nebengebäude mit Garage und Geräteraum sowie einem Stall bestanden.

Die Bewilligungen wurden angefochten und durch das kantonale Verwaltungsgericht aufgehoben. Eine Verwaltungsgerichtsbeschwerde des Bauwilligen wies die I. Öffentlichrechtliche Abteilung des Bundesgerichtes ab.

Zeitliche Übergangsfragen

Das angefochtene kantonale Urteil war ergangen, bevor die revidierten Bestimmungen des RPG in Kraft traten. War nun vom Bundesgericht der Fall nach altem oder neuem Raumplanungsrecht zu beurteilen? Das RPG enthält keine Übergangsregelung. Art. 52 der Raumplanungsverordnung (RPV) besagt indessen, am 1. September 2000 hängige Verfahren seien nach neuem Recht zu beurteilen, damals hängige Beschwerden aber nach bisherigem Recht, sofern das neue der Gesuchstellerschaft nicht günstiger ist.

Das Bundesgericht hatte bisher angenommen, die Kompetenz der Exekutive (Bundesrat) zum Erlass einer Übergangsordnung in einer Verordnung ergebe sich schon aus ihrer Ermächtigung, ein Gesetz in Kraft zu setzen. Diese Auffassung ist jedoch auf Kritik gestossen. Art. 52 RPV hält sich indessen an die übergangsrechtlichen Grundsätze der Bundesgerichtspraxis. Danach ist die Rechtmässigkeit von Verwaltungsakten in der Regel nach der Rechtslage im Zeitpunkt ihres Ergehens zu beurteilen. Anders verhält es sich nur, wo zwingende Gründe dafür sprechen, das neue Recht sofort anzuwenden. Solche Gründe bestanden hier nicht, da das revidierte RPG die Bautätigkeit grundsätzlich keinen schärferen Vorschriften unterwerfen will. Das neue Recht wird nur für bereits anwendbar erklärt, wenn es dem Gesuchsteller günstiger ist. Art. 52 RPV stellt ihn somit jedenfalls nicht schlechter, als dies bei Anwendung allgemeiner zeitlicher Übergangsgrundsätze der Fall wäre. So bestand kein Anlass, dieser Vorschrift hier die Anwendung zu versagen.

Das anwendbare Recht

Infolgedessen hatte das Bundesgericht im vorliegenden Fall altes Recht anzuwenden, sofern das neue dem Beschwerdeführer nicht günstiger war. Art. 24c Absatz 2 des neuen RPG lässt nun – wie Art. 24 Abs. 2 aRPG – den Wiederaufbau bestehender Bauten ausserhalb der Bauzone zu, wenn er mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vereinbar ist. Doch handelt es sich beim neuen Recht um eine unmittelbar anwendbare Bestimmung des Bundesrechts und nicht mehr – wie früher – um eine blosse Ermächtigung der Kantone, den Wiederaufbau nach ihrem Recht zuzulassen. Art. 42 RPV umschreibt zudem die Voraussetzungen des Wiederaufbaus näher, doch ganz im Sinn der bisherigen bundesgerichtlichen Rechtsprechung. In Kantonen, die wie Luzern den Spielraum von Art. 24 Abs. 2 aRPG voll ausgeschöpft hatten, erweist sich das neue Recht für den Gesuchsteller nicht als günstiger, sondern als strenger, da Art. 24c Abs. 1 RPG das Recht zum Wiederaufbau auf Fälle beschränkt, die nachträglich zonenwidrig geworden sind. Ob das hier der Fall war, konnte jedoch offen bleiben. Der Wiederaufbau war im Rahmen des alten Rechts nämlich zulässig, die Beschwerde also nach diesem, unter Berücksichtigung von Art. 42 RPV, zu beurteilen.

Ungenügende Identität von Alt- und Ersatzbau

Aber war das nun ein rechtsrahmenkonformer Wiederaufbau? Nach der Recht-

sprechung zu Art. 24 Abs. 2 aRPG kommt der Wiederaufbau einer abgebrochenen oder zerstörten Baute ausserhalb der Kantone nur in Betracht, wenn das alte Bauwerk im Zeitpunkt seines Untergangs noch bestimmungsgemäss nutzbar war, an seiner weiteren Nutzung ein ununterbrochenes Interesse besteht und die wesentlichen Züge des bisherigen Gebäudes beim Ersatzbau gewahrt bleiben. Der Standort darf vom bisherigen nicht erheblich abweichen: Eine Verschiebung um 40 m wegen anderer Verwendung des bisherigen Standorts ist in einem anderen Fall bewilligt worden, eine um 80 m nicht und wäre höchstens unter besonderen Umständen akzeptabel gewesen.

Im vorliegenden Fall waren fast alle erwähnten Voraussetzungen erfüllt. Dass der Altbau freiwillig (für Lehmabbau) und nicht wegen Unbewohnbarkeit abgebrochen wurde, hätte unter dem die Wiederaufbaumöglichkeiten nach altem RPG ausschöpfenden luzernischem Recht den Ersatzbau nicht zu verhindern vermocht. Entscheidend war dagegen, dass dieser 260 m vom früheren Gebäude entfernt geplant wurde. An die Stelle von dessen isolierter Lage oberhalb eines Weilers wäre der Neubau in die unmittelbare Nachbarschaft anderer Häuser, zentral im Weiler, gekommen. Ein enger räumlicher Zusammenhang beider Standorte besteht nicht. Das Raumplanungsrecht sieht freie Wahl des Ersatzbau-Standortes nicht vor. Die wesentliche Identität der beiden Bauten fehlte.

Projektqualität ohne Zonenplanänderung unrealisierbar

Dass der geplante Ersatzbau sich gut in den Weiler einordnen würde und der neue Standort raumplanerisch zweckmässiger wäre als ein Ersatzbau im unüberbauten Gebiet, das half dem Beschwerdeführer nicht. Diese Argumente ergaben für ihn nicht ohne weiteres einen Anspruch auf Wiederaufbau am gewünschten Ort. Dafür waren nun einmal die gesetzlichen Voraussetzungen zu erfüllen. Ausserdem befindet der Weiler, d.h. der geplante neue Standort, sich in einer Weilerzone, in welcher Neubauten ausgeschlossen wurden. Wenn die Behörden nun eine andere bauliche Entwicklung für sinnvoll erachten, hätten sie die restriktiven örtlichen planerischen Festlegungen zuerst einmal anzupassen.

Der Beschwerdeführer machte schliesslich noch geltend, vor dem Erarbeiten des Projekts habe der Gemeinderat dessen Unterstützung zugesagt und das kantonale Raumplanungsamt angesichts der ganz speziellen Umstände sein Einverständnis mit der Standortverschiebung erklärt.

Das Bundesgericht erblickte hierin jedoch keine verbindlichen Zusicherungen der Behörden, welche die schliessliche Verwerfung des Vorhabens durch den Kanton hätte als Verstoss gegen Treu und Glauben erscheinen lassen. Der Beschwerdeführer habe nämlich wissen müssen, dass das Bauvorhaben noch auszuschreiben war und ein verbindlicher Entscheid erst in Kenntnis der erst noch vorzubringenden Interessen allenfalls betroffener Dritter erfolgen konnte. (Urteil 1A.248/2000 vom 15. Februar 2001.)

Dr. iur. Roberto Bernhard
Mythenstrasse 56
CH-8400 Winterthur

Auf einen Blick: die entscheidenden Faktoren für ein erfolgreiches GIS/NIS-Projekt.

Sie wissen es längst: Für den Erfolg Ihres GIS/NIS-Projektes stellt die Wahl der richtigen Software nur einen Faktor dar. Ebenso wesentlich ist eine zuverlässige Partnerschafft mit Ihrem Systemlieferanten. Mit LIDS™ und BERIT entscheiden Sie sich für ein ausgewogenes Zusammenspiel von Software und Innovation Hand in Hand mit Kompetenz und Kundennähe. Fordern Sie uns!

ignis TECHNOLOGY LIDS+

www.berit.ch
Info@berit.ch
(+41) 061-816 99 99

BERIT®
...mehr als eine Lösung