
ANWALTSPRÜFUNG KANTON AARGAU

Frühling 2026

Öffentliches Recht

Experte: Stefan Roth, Oberrichter

Dauer: 4 Stunden

Hilfsmittel: Bundesrecht: BV, BGG, RPG, RPV
Kant. Recht: VRPG, BauG, BauV, DelV,

Hinweise: Die Fälle sind ausschliesslich gestützt auf den vorgegebenen Sachverhalt zu lösen (keine Erweiterung oder Ergänzung des Sachverhalts). Geben Sie bei der Lösung jeweils die Rechtsgrundlage an. Unterlassen Sie in Ihrer Arbeit jeden Hinweis auf Ihre Person und führen Sie, sofern notwendig, jeweils RA Z. als Rechtsvertreterin bzw. Rechtsvertreter auf (Anonymisierung der Prüfung). Punkte werden nur für schlüssige und nachvollziehbare Ausführungen vergeben. Krass unzutreffende oder an der Sache vorbeigehende Ausführungen führen zu einem Punkteabzug. Achten Sie bei der Lösung auf die systematische Darstellung und den sprachlichen Ausdruck.

Rainer Runkelrüb ist Landwirt und betreibt im südlichen Teil der Gemeinde X in der Landwirtschaftszone einen Landwirtschaftsbetrieb (Mastschweinehaltung mit durchschnittlich 1'000 Tieren und Ackerbau auf ca. 40 ha Ackerfläche), wo er auch zusammen mit seiner Familie wohnt (Einfamilienhaus neben den Stallungen).

Rainer Runkelrüb ist zudem auch Eigentümer des Gebäudes Nr. aaa auf der Parzelle Nr. eee der Gemeinde X. Die Liegenschaft liegt im nördlichen Teil der Gemeinde X, ca. zwei Kilometer von seinem Landwirtschaftsbetrieb entfernt und befindet sich ebenfalls in der Landwirtschaftszone. Im Grundbuch ist die Liegenschaft als Wohnhaus, Stall, Schopf, Gartenanlage, Acker, Wiese und Weide bezeichnet. Nach Angaben von Rainer Runkelrüb wurde das Gebäude von seinen Grosseltern bis 1961 als Wohnhaus genutzt. Danach wurde die Liegenschaft bis Ende 2000 verpachtet und die Wohnnutzung zunehmend eingeschränkt.

Im Herbst 2025 wurde der Gemeinderat X darauf hingewiesen, dass am Gebäude auf der Parzelle Nr. eee Bauarbeiten im Gang seien. Anlässlich eines Augenscheins am 11. September 2025 wurde festgestellt, dass im Gebäudeinnern ohne Baubewilligung umfassende bauliche Massnahmen getroffen worden waren.

Die auf Parzelle Nr. eee umstrittenen Bauarbeiten wurden teilweise bereits ausgeführt und sind teilweise noch geplant. Der Gemeinderat stellte folgende baulichen Massnahmen fest, welche ohne Bewilligung bereits vorgenommen wurden:

Unterlagsboden mit Bodenheizung
Isolation von Dach und Wänden
Neue Türen und Fenster
Vorbereitungsarbeiten für den Einbau einer Küche, WC und Dusche
Vorbereitungsarbeiten für Wärmepumpenheizung
Zisterne für Abwasser

Der Gemeindeammann ordnete am 12. Oktober 2025 superprovisorisch einen Baustopp an, den der Gemeinderat am 24. Oktober 2025 bestätigte. Gleichzeitig forderte der Gemeinderat die Bauherrschaft auf, innert 30 Tagen ein Baugesuch nachzureichen. Innert Frist reichte Rainer Runkelrüb ein Baugesuch für die Renovation des bestehenden Wohnhauses ein. Der Gemeinderat verzichtete auf eine öffentliche Auflage und überwies das Gesuch dem BVU, Abteilung für Baubewilligungen. Das BVU, Abteilung für Baubewilligungen, wies das Gesuch mit Teilentscheid vom 26. Februar 2026 ab und ordnete den Rückbau unter Ansetzung einer Rückbaufrist von drei Monaten an. Der Gemeinderat X eröffnete Rainer Runkelrüb diesen Entscheid mit Protokollauszug vom 9. März 2026.

Rainer Runkelrüb ist damit nicht einverstanden und bittet Sie um anwaltlichen Beistand. Er ist der Auffassung, dass die Behörden hier wieder einmal extrem übertreiben. Im Einzelnen macht er folgendes geltend:

- Er wisse schon, dass das fragliche Gebäude in der Landwirtschaftszone stehe und dass hier strengere Vorschriften gelten würden. Allerdings sei er ja Landwirt mit entsprechendem Grossbetrieb und als solcher habe er doch Anspruch auf ein Wohnhaus. Abgesehen davon werde das Haus derzeit auch als Schopf für seinen Betrieb verwendet. Das sei doch auch ein landwirtschaftlicher Zweck.

- Er habe die umstrittenen Sanierungsmassnahmen/Renovationsarbeiten im Glauben ausgeführt bzw. ausführen lassen, dass dafür keine Bewilligung erforderlich sei. Der von ihm beigezogene Architekt sei der Meinung gewesen, die Sanierungsmassnahmen/Renovationsarbeiten seien zulässig, da sie im bestehenden Volumen vorgenommen würden und nach aussen hin nicht in Erscheinung träten. Ausserdem stehe das Gebäude unter Besitzstandsgarantie. Er sei daher im Vertrauen auf die Aussagen seines Architekten zu schützen und die Baubewilligung sei zu erteilen.
- Selbst, wenn wider Erwarten die Baubewilligung nicht erteilt werden könne, sei nicht ersichtlich, weshalb die Zisterne zurückgebaut werden müsse. Wenn die Zisterne nicht für das Abwasser benutzt werden könne, dann werde diese als Regenwassertank eingesetzt, um in den Sommermonaten Pflanzen zu bewässern. Der Rückbau der Zisterne sei unter Berücksichtigung der dafür notwendigen Kosten von Fr. 13'563.75 völlig unverhältnismässig. Ebenso sei der Rückbau des Unterlagsbodens und der Bodenheizung (Kosten von Fr. 19'768.35) unverhältnismässig. Die Heizung könne nicht in Betrieb genommen werden, wenn keine Bewilligung für eine Wärmepumpe erteilt werde. Die Kontrolle, dass die Bodenheizungsrohre ausser Betrieb blieben, sei sehr einfach durchführbar, die Baupolizeibehörde könne jederzeit vorbeischaun. Unter dem Unterlagsboden sei eine Feuchtigkeitdämmschicht, da das Gebäude nicht unterkellert sei. Bei einem Rückbau müsste wieder Mörtel auf den Boden gegossen werden, um den früheren Zustand wiederherzustellen. Unverhältnismässig sei auch die Beseitigung der neuen Türen und Fenster und die Anordnung, diese Öffnungen mittels Holzbrettern oder den ursprünglich vorhandenen Türen und Fenstern zu verschliessen; die Kosten hierfür würden auf Fr. 7'360.20 geschätzt. Die ersetzten Türen und Fenster seien nicht mehr vorhanden und könnten nicht mehr eingesetzt werden. Das Verschliessen dieser Öffnungen mittels Bretter gereiche in der Landschaftsschutzzone nicht zur Zierde. Weshalb sodann blossse Vorbereitungsarbeiten rückgängig zu machen seien, sei nicht einzusehen. Es genüge, wenn das Kappen und Verschliessen mit Plomben der entsprechenden Rohre und Leitungen verfügt werde.
- Auf die Frage hinsichtlich Nutzung der Liegenschaft ab dem Jahr 2000 führt Rainer Runkelrüb aus, ein guter Freund seines Sohnes habe mit Kollegen das Haus nutzen dürfen. Sie hätten sich zwei bis drei Mal pro Monat dort aufgehalten, manchmal auch häufiger. Sie hätten das Haus nutzen dürfen und dafür die Aufgabe gehabt, die Umgebung zu pflegen. Manchmal habe man einfach die Aussicht genossen, manchmal den Rasen gemäht, manchmal habe man gefeiert. Es sei auch vorgekommen, dass man sich mehrere Tage hintereinander dort aufgehalten habe. Meistens sei es an den Wochenenden gewesen, manchmal aber auch während der Woche. Man sei im Sommer und im Winter dort gewesen. Man habe im Haus heizen können, es habe einen Kachelofen gehabt und auch ein Elektro-Öfeli. Die Küche sei sehr einfach und auch alt gewesen, aber man habe sich etwas kochen können. Elektrischer Strom sei vorhanden gewesen. Die Sanitäranlagen seien eher dürftig gewesen. Es habe einfach ein Plumpsklo über einem Güllenloch gegeben. Fliessend Wasser habe es nur in der Küche gehabt; manchmal sei mehr und manchmal weniger Wasser aus dem Hahnen gekommen, da das Wasser aus einer nahegelegenen Quelle stammt, die nicht immer gleich viel Wasser führe.

- Rainer Runkelrüb zeigt Ihnen zudem die Unterlagen des Architekten und ältere Fotos. Daraus ergibt sich, dass die tragenden Konstruktionen des Gebäudes Nr. aaa vor den (ohne Baubewilligung) vorgenommenen Bauarbeiten zwar noch mehrheitlich intakt waren. Dennoch präsentiert sich das ehemalige Wohnhaus in einem ausgedienten, vernachlässigten, teilweise sogar in einem desolaten Zustand. Die Infrastruktur und die Installationen (wie Koch- und Heizinfrastruktur, Wasserversorgung, Sanitäreinrichtungen, Abwasserentsorgung) genügten zum Zeitpunkt vor den (ohne Baubewilligung) vorgenommenen Bauarbeiten für eine Wohnnutzung bei weitem nicht mehr.

Frage 1 (max. 9 Punkte)

Wie kann sich Rainer Runkelrüb in **formeller** Hinsicht gegen den Entscheid des BVU bzw. des Gemeinderates X wehren (Rechtsmittel, Rechtsmittelinstanz[en], Rechtsmittelfrist[en], zulässige Rechtsmittelgründe, Legitimation, allenfalls weitere prozessuale Voraussetzungen, Besonderheiten)?

Frage 2 (max. 27 Punkte)

Wie beurteilen Sie die Sache in materieller Hinsicht?