

Öffentliches Recht

Pankrätius Pferdle bewirtschaftet in der aargauischen Gemeinde X einen Pferdezuchtbetrieb, welcher sich über mehrere Parzellen erstreckt, die teilweise in der Bauzone und teilweise in der Landwirtschaftszone liegen. In den Jahren 1989 bis 2013 wurden diverse Bauten und Umbauten geplant und teilweise realisiert. Darunter befinden sich eine Pferdewurfbox (hier bringen die Stuten ihre Fohlen zur Welt) und ein Pferdeunterstand. Beide Gebäude wurden damals ordnungsgemäss (aber nachträglich) bewilligt (Ausnahmebewilligung infolge Standortgebundenheit).

Im Jahr 2020 nahm Pankrätius Pferdle an den vorgenannten Gebäuden (Pferdewurfbox und Pferdeunterstand) diverse bauliche Anpassungen vor, ohne vorgängig ein Baugesuch einzureichen. Die beiden Gebäude liegen auf der Parzelle 5262. Diese liegt seit vielen Jahren in der Landwirtschaftszone. In der Folge bekam der Gemeinderat X Kenntnis von diesem Sachverhalt und erliess am 20. September 2021 folgende Verfügung:

"Der Grundeigentümer der Parzelle 5262 wird verpflichtet, der Bauverwaltung bis spätestens 31. Oktober 2021 ein Baugesuch betreffend Umbau der Pferdewurfbox und des Pferdeunterstandes einzureichen."

Pankrätius Pferdle ist damit nicht einverstanden und sucht Ihren Rat. Er ist der Auffassung, dass er doch bloss ein paar kleine Renovationen vorgenommen habe; für sowas brauche es doch keine Baubewilligung. Das sei nur reine Schikane von ein paar unterbeschäftigten Beamten. Er sei nicht bereit, auch nur ein einziges Formular auszufüllen wegen so einer Lappalie und er fragt Sie als erstes, ob man gegen die Verfügung vom 20. September 2021 etwas machen könne.

Frage 1 (max. 8 Punkte)

*Kann sich Pankrätius Pferdle in **formeller** Hinsicht gegen die Verfügung des Gemeinderates vom 20. September 2021 **erfolgreich** wehren? Nennen Sie das Rechtsmittel, die zuständige Rechtsmittelinstanz (nur die erste) und prüfen Sie unter Berücksichtigung der prozessualen Voraussetzungen, ob Ihr Klient Aussicht auf Erfolg haben könnte. Die materielle Rechtslage ist hier noch nicht zu prüfen.*

Unabhängig davon möchte Pankrätius Pferdle aber gleichwohl wissen, wie die Sache aussieht, falls er wider Erwarten dennoch ein Baugesuch einreichen müsste. Er ist der Auffassung, dass dies kein Problem darstellen würde. Die Pferdewurfbox und der Pferdeunterstand seien ja vorher schon dort gestanden und er habe nicht viel daran geändert. Es seien bloss ein paar Renovationsarbeiten vorgenommen worden. Und überhaupt sei doch klar, dass man für eine tiergerechte Haltung einen Pferdeunterstand braucht, um die Tiere im Sommer gegen starke Sonneneinstrahlung und generell gegen extreme Witterung zu schützen.

Gestützt auf die vorhandenen Unterlagen und die Ausführungen Ihres Klienten ergibt sich im Wesentlichen Folgendes:

- Der von Pankrätius Pferdle bewirtschaftete Pferdezuchtbetrieb erreicht nicht die Grösse, um es als landwirtschaftliches Gewerbe im Sinne des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) anerkennen zu können.
- Bei der Pferdewurfbox wurden die ganze Stützkonstruktion inkl. der Wände und auch die gesamte Dachkonstruktion ausgewechselt: Die bisherigen Holzwände wurden durch Backsteinmauern (verputzt und gestrichen) ersetzt, die bisherigen Einzelstützen aus Metall wurden durch neue Betonstützen ersetzt und die bisherige Sparrendachkonstruktion mit der Eindeckung aus Wellpappe wurde durch eine neue Sparrendachkonstruktion mit einer Eindeckung aus braunen Tonziegeln ersetzt. Das einzige, was nicht ersetzt wurde, ist der Boden.
- Bezüglich des Pferdeunterstands südlich des Wohnhauses wurde der Betonboden erneuert und vergrössert, die Holzwände wurden durch einen Betonsockel und Backsteinmauern ersetzt, die Holzstützen durch Betonstützen ersetzt und die ganze Dachkonstruktion soll noch zusätzlich ausgetauscht werden (Ersatz der Sparrendachkonstruktion mit der Eindeckung aus Wellpappe durch eine neue Sparrendachkonstruktion mit einer Eindeckung aus braunen Tonziegeln); die Backsteinmauern sollen zudem noch verputzt und gestrichen werden. Die Arbeiten sind (abgesehen vom Ersatz der Dachkonstruktion sowie dem Anbringen des Verputzes und des Anstrichs) weitgehend abgeschlossen.
- Zum Pferdezuchtbetrieb gehört ein grosser Stall mit genügend Liegeplatz für die im Betrieb gehaltenen Pferde. Tagsüber können sich die Tiere auf einer angrenzenden und umzäunten Weide aufhalten. Auf der Weide hat es mehrere grosse Apfel- und Kirschbäume, die landwirtschaftlich genutzt werden.

Frage 2 (max. 18 Punkte)

Wie beurteilen Sie die Wahrscheinlichkeit, dass Pankrätius Pferdle für die bauliche Abänderung der Pferdewurfbox und des Pferdeunterstandes eine nachträgliche Baubewilligung bekommt?

Schliesslich will Pankrätius Pferdle auch noch wissen, was denn passieren könnte, wenn die Gemeinde das Baugesuch wider Erwarten abweisen würde. Er habe ja nur das Beste für seine Pferde gewollt und nichts Schlimmes gemacht. Ausserdem seien die Renovationsarbeiten ohnehin schon fast fertig. Da könne ja eigentlich nichts mehr passieren.

Frage 3 (max. 10 Punkte)

Mit welchen verwaltungsrechtlichen Folgen müsste Pankrätius Pferdle bei einer Abweisung seines Baugesuchs allenfalls rechnen?

Hilfsmittel:

Bundesrecht: BV, RPG, RPV, BGG

Kant. Recht: KV, VRPG, BauG, BauV, Delegationsverordnung