

Abs. 4 SVG resp. Art. 108 Abs. 2 lit. a SSV gerechtfertigt sind. Die Einsprache ist somit vollständig abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

Departement Bau und Umwelt, 08.04.2015

1542

Vertrauensschutz. Wird von der Bewilligungsbehörde vorbehaltlos eine Bewilligung zur Abparzellierung in Aussicht gestellt, ist das Vertrauen in die Zusicherung zu schützen. Keine Weiterverrechnung der Nachvermessungskosten.

Aus den Erwägungen:

3.a) Der in Art. 9 BV statuierte grundrechtliche Anspruch auf die Wahrung von Treu und Glauben durch staatliche Organe schützt den Bürger in seinem berechtigten Vertrauen in behördliche Zusicherungen oder sonstiges, bestimmte Erwartungen begründendes Verhalten der Behörden (*Häfelin/Müller/Uhlmann*, Allgemeines Verwaltungsrecht, 6. A., Zürich/St.Gallen 2010, N 624). Insbesondere behördliche Auskünfte und Verfügungen bilden Vertrauensgrundlagen, auf die sich der Bürger verlassen können muss. Selbst eine unrichtige Auskunft kann unter gewissen Voraussetzungen einen Anspruch auf Vertrauensschutz begründen, wenn sich die unrichtigen Angaben der Behörde auf einen konkreten, den betreffenden Bürger berührenden Sachverhalt beziehen. Der Anspruch auf Vertrauensschutz setzt voraus, dass die auskunftserteilende Behörde für die Auskunftserteilung auch tatsächlich zuständig war, der Bürger die Unrichtigkeit der Auskunft nicht ohne weiteres erkennen konnte und gestützt auf das erweckte Vertrauen nicht wieder rückgängig zu machende Dispositionen vorgenommen hat. Zudem ist die Auskunft nur für Sachverhalte verbindlich, für die sich seit der Erteilung der Auskunft die tatsächlichen Verhältnisse sowie die Gesetzgebung nicht verändert haben (*Häfelin/Müller/Uhlmann*, a.a.O., N 668 ff.; BGE 117 Ia 285 E. 2b).

b) In ihrem Schreiben vom 30. Januar 2012 hatte die Bodenrechtskommission dem Rekurrenten die Erteilung der Bewilligung in Aussicht gestellt, sofern er die Mutationsurkunde einreiche. Die Auskunft der Bodenrechtskommission bezog sich somit auf einen konkreten Sachverhalt, von dem der Rekurrent direkt berührt war. Die Bodenrechtskommission stellte ihre Aussage jedoch nicht unter den Vorbehalt einer allfälligen Beschwerde durch die Aufsichtsbehörde, wodurch der Rekurrent davon ausgehen durfte, dass die Auskunft verbindlich war. Dieses Vorgehen entsprach zwar der Praxis der Bodenrechtskommission. Es war jedoch nicht von Gesetzes wegen vorgesehen, dass die Vermessungsgrundlagen bereits vor der Erteilung der Bewilligung zur Zerstückelung einzuholen sind.

c) Als Laie war für den Rekurrenten nicht ersichtlich, dass die Zusicherung einer Bewilligung von der Bodenrechtskommission nur unter dem Vorbehalt eines allfälligen Einschreitens der Aufsichtsbehörde hätte erteilt werden dürfen. Da für das betroffene Grundstück bereits in der Vergangenheit eine Zerstückelung bewilligt wurde, durfte der Rekurrent berechtigterweise davon ausgehen, dass er auf die Zusicherung der Bodenrechtskommission vertrauen konnte. Auch die Tatsache, dass bereits die im Jahre 1999 erfolgte Abparzellierung gemäss Entscheid des Regierungsrats vom 6. Juni 2012 grundsätzlich gegen Art. 60 Abs. 1 lit. a des Bundesgesetzes über das bürgerliche Bodenrecht (BGBB; SR 211.412.11) versties, ist nicht dem Rekurrenten anzurechnen. Selbst der mit der Materie vertrauten, rechtskundigen Bodenrechtskommission war dieser Umstand offensichtlich entgangen.

d) Nachdem ihm durch die Bodenrechtskommission vorbehaltlos eine Bewilligung in Aussicht gestellt wurde, liess der Rekurrent durch das Grundbuchamt X. die Y. AG mit der Vermessung beauftragen, wodurch ihm die Vermessungskosten von Fr. 4'073.00 entstanden. Es kann davon ausgegangen werden, dass der Rekurrent diese Disposition nicht bereits vor der Erteilung der Bewilligung getroffen hätte, wenn er gewusst hätte, dass die Zusicherung der Bodenrechtskommission nicht vorbehaltlos erfolgt war. Ausserdem schien selbst die Bodenrechtskommission nicht mit einem Eingreifen der Aufsichtsbehörde zu rechnen. Sie hat seither ihre Praxis zur Einholung der Vermessungsurkunden geändert und verlangt heute die Einreichung der Vermessungsurkunden erst nach der Erteilung der Bewilligung zur Zerstückelung. In Bezug auf die Beurteilung des vorliegenden Sachverhalts ist es zu keinen relevanten Gesetzesänderungen gekommen. Das Vertrauen des Rekurrenten in die Zusicherung der Bodenrechtskommission ist daher zu schützen.

e) Der Grundsatz des Vertrauensschutzes kann grundsätzlich zwei verschiedene Rechtsfolgen nach sich ziehen: Der Vertrauensschutz kann zum einen eine Bindung der Behörden an die Vertrauensgrundlage bewirken (Bestandesschutz), zum andern einen finanziellen Entschädigungsanspruch des betroffenen Privaten begründen (*Häfelin/Müller/Uhlmann*, a.a.O., N 697). Der finanzielle Ersatz von Vertrauensschäden wird ohne spezielle gesetzliche Grundlage nur sehr zurückhaltend gewährt und kommt subsidiär zur Anwendung, wo der Bestandesschutz wegen überwiegender öffentlicher Interessen nicht in Frage kommt (*Häfelin/Müller/Uhlmann*, a.a.O., N 703). Im vorliegenden Fall ist unstrittig, dass eine Anwendung des Bestandesschutzes nicht möglich ist. Da das Vertrauen des Rekurrenten in die Zusicherung der Bodenrechtskommission zu schützen ist, muss der Rekurrent daher für seine Disposition finanziell entschädigt werden. Für die Wiederaufnahme eines rechtskräftig erledigten Verfahrens sieht Art. 26 Abs. 4 VRPG vor, dass der Verfügungsadressat bei Abänderung oder Aufhebung einer Verfügung für gutgläubig getroffene Vorkehrungen entschädigt wird. In analoger Anwendung dieser Bestimmung sind dem Rekurrenten die Nachführungskosten aus Billig-

keitsgründen zu erlassen. Da die nutzlose Disposition auf die Auskunft der Bodenrechtskommission zurückzuführen ist, sind die Nachvermessungskosten durch die Staatskasse (Bodenrechtskommission) zu tragen.

4. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass der Grundsatz des Vertrauensschutzes eine Weiterverrechnung der Vermessungskosten an den Rekurrenten in diesem Einzelfall ausschliesst. Die Verfügung der Gemeinde X. ist somit aufzuheben und die Kosten der Nachvermessung sind der Gemeinde X. durch die Staatskasse (Bodenrechtskommission) zu vergüten.

Departement Bau und Umwelt, 09.03.2015

1543

Zonenkonformität. Zweckänderung. Umnutzung eines Betriebsgebäudes ausserhalb der Bauzone. Anforderungen an die objektive Betriebsnotwendigkeit. Eine vorbehaltlose Umnutzung und die Entlassung aus dem bäuerlichen Bodenrecht lassen sich erst rechtfertigen, wenn die nichtlandwirtschaftliche Nutzung über einen längeren Zeitraum angedauert hat und sich gleichzeitig zeigt, dass der Betrieb zur Bewirtschaftung nicht mehr auf das Gebäude angewiesen ist.

Aus den Erwägungen:

4a) Strittig ist im vorliegenden Fall die geplante landwirtschaftsfremde Wohnnutzung des Gebäudes Assek. Nr. X, welches aus zwei eigenständigen Wohnhäusern besteht, die vom früheren Betriebsleiter der Rekurrentin, seiner Ehefrau sowie seinen Eltern bewohnt werden. Im Untergeschoss des Gebäudes befinden sich die bisher für den Rebbau benötigten Betriebsräume, welche eine Trotte, einen Degustationsraum, zwei Weinkeller, zwei Toiletten und zwei Büros beinhalten. Das Gebäude Assek. Nr. X wurde im Jahr 1995 zusammen mit der auf dem Grundstück Nr. Y gelegenen Remise Assek. Nr. Z als zonenkonforme Rebbausiedlung bewilligt. Mit der Bewilligung wurde im Grundbuch ein Zweckänderungsverbot angemerkt. Nach Angabe der Rekurrentin sei der Betriebsinhaber gezwungen gewesen, den Weinbaubetrieb gänzlich aufzugeben, nachdem er einen schweren Berufsunfall erlitten hatte. Zudem seien die zum Betrieb gehörenden Rebflächen im Verlauf des Jahres 2013 an die als spätere Pächterin für 30 Jahre vorgesehene S. AG übergeben worden. Diese verfüge gemäss Rekurseingabe über eigene Betriebsräume in B., wobei die umliegenden, in L. gelegenen Rebbaugrundstücke künftig unter Inanspruchnahme des Gebäudes Assek. Nr. Z bewirtschaftet werden sollen. Deshalb werde das Gebäude Assek. Nr. X nicht mehr für den Rebbaubetrieb benötigt.