

nen Interessen am Denkmalschutz eine Überprüfung des Vorhabens verlangen, kann sich die Gemeinde nicht auf ihre Autonomie in Ortsbildfragen berufen. Da überkommunale Interessen am Denkmal- und Ortsbildschutz tangiert sind, rechtfertigt sich eine umfassende Prüfung, die im verwaltungsgerichtlichen Verfahren allerdings von Gesetzes wegen auf die Rechtskontrolle (unter Einschluss der unrichtigen oder unvollständigen Sachverhaltsfeststellung) beschränkt ist. Im Übrigen indiziert im konkreten Fall die Einstufung gemäss ISOS die regionale Bedeutung des Ortsbilds, was die Entscheidungsfreiheit der Gemeinde im Bereich des Ortsbildschutzes relativiert (siehe vorne Erw. 3.7.1).

27 Anmerkung im Grundbuch gemäss § 163 BauG.

- **Verhältnis zwischen einer Anmerkung gemäss § 163 BauG und einem Erschliessungsplan.**

Urteil des Verwaltungsgerichts, 4. Kammer, vom 28. Mai 2008 in Sachen M.K. und Mitb. gegen den Regierungsrat (WBE.2007.129).

Aus den Erwägungen

3.

3.1.

Sinn und Zweck einer Anmerkung im Grundbuch gemäss § 163 BauG bestehen darin, Dritte auf einen spezifisch parzellenbezogenen öffentlich-rechtlichen Tatbestand aufmerksam zu machen. Dritte sollen anhand der Anmerkung im Grundbuch erkennen können, dass für das betreffende Grundstück eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung besteht, die der Eigentümer zu beachten hat (AGVE 2005, S. 613). Anmerkungen dienen lediglich der Publizität. Sie geben über bestimmte Rechtsverhältnisse an einem Grundstück Auskunft. Die Anmerkung im Grundbuch hat aber keine konstitutive oder heilende Wirkung (BGE 124 III 211 Erw. 1a = Pra 1998, S. 935 f.). Sie untersteht auch nicht der negativen Rechtskraft des Grundbuches (Art. 971 ZGB). Die betreffenden Rechtsverhältnisse bestehen auch

ohne Anmerkung im Grundbuch (Dominik Scherrer, Anmerkung im Grundbuch unter Berücksichtigung des Bundesrechtes und des kantonal-st. gallischen Rechtes, Diss. Fribourg 1984, S. 307).

3.2.

Der Rechtsgrundaussweis für die Anmerkung und damit Grundlage des öffentlich-rechtlichen Verhältnisses ist die mit Verfügung vom 31. Januar 1995 abgeänderte Auflage zur rückwärtigen Erschliessung der Parzelle Nr. 000. Diese Verfügung ist eine behördliche Anordnung, die gestützt auf das Baugesetz einseitig und für den Grundeigentümer verbindlich die Erschliessung vorschreibt, sofern die in der Verfügung vorgesehenen Bedingungen eintreten. Diese Anordnungen entfalten verbindliche Rechtswirkungen zwischen dem Verfügungsadressaten – hier die Grundeigentümerin – und der Gemeinde. Die Verfügung des Gemeinderats vom 31. Januar 1995 entfaltet indessen keine Rechtswirkungen zwischen dem Gemeinwesen und Dritten in dem Sinne, dass sie Rechtsansprüche Dritter gegen die Gemeinde begründet. Wie bereits ausgeführt, ändert die Anmerkung der verfügten Auflagen im Grundbuch nichts an dieser Rechtslage.

Die Rechtsbeständigkeit (materielle Rechtskraft) einer Verfügung ist sodann nicht absolut, sondern beschränkt. Eine formell rechtskräftige Verfügung kann unter bestimmten Voraussetzungen einseitig aufgehoben oder abgeändert werden (vgl. Ulrich Häfelin / Georg Müller / Felix Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 5. Auflage, Zürich / Basel / Genf 2006, Rz. 994 ff.). Die Vorinstanz ist davon ausgegangen, dass die Auflagen zur rückwirkenden Erschliessung der Parzelle Nr. 000 mit dem Erschliessungsplan wiedererwägungsweise aufgehoben wurden. Ob die Voraussetzungen für eine Wiedererwägung oder einen Widerruf (siehe dazu §§ 25 f. VRPG) vorliegen, ist wegen der planungsrechtlichen Situation nicht abschliessend zu prüfen.

4.

4.1.

Art. 19 RPG verpflichtet die Gemeinden zur planmässigen Erschliessung der Bauzonen, und § 16 Abs. 1 BauG hält den Grundsatz fest, dass die Erschliessung soweit nötig durch Erschliessungs- und

Gestaltungspläne und entsprechende Vorschriften sichergestellt wird. Gemäss § 16 Abs. 3 BauG können die allgemeinen Nutzungspläne für bestimmte Gebiete die Sondernutzungsplanung vorsehen. In dieser Bestimmung konkretisiert das BauG ausdrücklich den planungsrechtlichen Grundsatz, dass sich die Erschliessung der Bauzonen nach den Nutzungsplänen zu richten hat (BGE 116 Ia 221 Erw. 4a; Bernhard Waldmann / Peter Hänni, Raumplanungsgesetz, Bern 2006, Art. 19 N 46 mit Hinweisen). Nutzungspläne sind "für jedermann verbindlich" und verpflichten auch das Gemeinwesen (Art. 21 Abs. 1 RPG). Die Nutzungspläne legen die zulässige Nutzung allgemeinverbindlich und parzellenscharf fest und schliessen jede andere als eine plankonforme Nutzung aus (Waldmann / Hänni, a.a.O., Art. 14 N 4).

4.2.

Die Gemeindeversammlung X. beschloss am 7. Juni 2005 die Bauzonen- und Kulturlandplanänderung "A.". Diese wurde am 19. Oktober 2005 vom Regierungsrat genehmigt und ist rechtskräftig. Durch diese Änderung wurde die Parzelle Nr. 000 von der Wohn- und Gewerbezone mit Gestaltungsplanpflicht in die Wohnzone W2 umgezont. Die Zone wurde neu einer Erschliessungsplanpflicht unterstellt.

Mit dieser Änderung der Nutzungsplanung, namentlich mit der Erschliessungsplanpflicht, hat sich die raumplanerische Rechtslage der Parzelle Nr. 000 auch mit Bezug auf die Erschliessung verändert. Die Erschliessung setzt eine Erschliessungsplanung nach den für die Sondernutzungspläne geltenden Bestimmungen voraus. Damit ist eine Erschliessung auf der Grundlage der Verfügung vom 31. Januar 1995 ausgeschlossen, zumal die Parzelle Nr. 000 bereits mit der Teilrevision des Bauzonenplans vom 20. November 1998 und damit nach Rechtskraft der genannten Verfügung einer Gestaltungsplanpflicht unterstellt wurde. Die neuen planungsrechtlichen Vorschriften verpflichteten den Grundeigentümer und den Gemeinderat zur Sondernutzungsplanung, und eine Erschliessung gestützt auf die Auflagen von 1995 war mit Inkrafttreten der Planänderung am 12. Mai 1999 ausgeschlossen. Mit der Revision des Bauzonen- und Kulturlandplans "A." verlor die Verfügung, die zur Anmerkung im Grundbuch

führte, ihre Rechtsgrundlage. Eine rückwärtige Erschliessung konnte nur noch in Frage kommen, soweit sie mit den Grundsätzen der Erschliessungsplanung zu vereinbaren war. Mit der Erschliessungsplanpflicht wurden insbesondere auch die Bedingungen in lit. a-c der Verfügung vom 31. Januar 1995, welche die Voraussetzungen für die Pflicht der Grundeigentümer zur Erstellung einer rückwärtigen Erschliessung umschrieben, hinfällig. Weder aufgrund einer Nutzungsänderung noch einer Veräusserung der Parzelle Nr. 000 konnten die Erschliessungsanlagen erstellt werden.

28 Vorentscheid im Baubewilligungsverfahren.

- **Zulässiger Gegenstand.**
- **Anforderungen an die Publikation eines Vorentscheidgesuchs.**

Urteil des Verwaltungsgerichts, 3. Kammer, vom 19. Juni 2008 in Sachen W. und Mitbet. gegen Einwohnergemeinde Baden (WBE.2006.312).

Aus den Erwägungen

3.

3.1. Die Beschwerdeführer machen geltend, um einem Vorentscheid könne nur bezüglich wichtiger Bau- und Nutzungsfragen nachgesucht werden, hier liege aber ein vollständiges Baugesuch vor; im Übrigen sei nicht klar, welche baurechtlichen Fragen verbindlich beantwortet werden sollen und welche nicht.

(...)

3.2.

Ziel eines Vorentscheids ist es, bei unsicherer Rechtslage und in komplizierten, umfangreichen Verfahren Fragen zu entscheiden, deren Beantwortung den betroffenen Privaten erhebliche Kosten und den Behörden ein umfangreiches Rechtsmittelverfahren ersparen kann (AGVE 1972, S. 587). Voraussetzung für den Vorentscheid ist ein relativ verselbständigbarer Entscheidungsinhalt, ein Gesuchsinhalt somit, der losgelöst vom eigentlichen Hauptverfahren beurteilt werden kann. Der Vorentscheid bewilligt aber nicht Teile des insge-