

denlänge. Daran ändert nichts, "dass das Dachgeschoss auf ein rechtswidriges drittes Vollgeschoss aufgebaut wird"; entscheidend kann einzig sein, dass das Gebäude Nr. 336 sowohl vor als auch nach der Erweiterung bzw. dem Umbau dreigeschossig ist (siehe AGVE 1999, S. 220 f., bezüglich des analogen Falls einer Geschosserweiterung in der Horizontalen). Andere bestehende Rechtswidrigkeiten, die verstärkt werden könnten, sind nicht ersichtlich.

**51 Gewerbliche Nutzung in einer Wohnzone.**

- **Bedeutung der Gemeindeautonomie bei der Auslegung einer kommunalen Bestimmung (Erw. 2/a).**
- **Die Zulassung von nicht störendem Gewerbe nur als Nebennutzung bezieht sich auf die Zone als Ganzes, nicht auf das einzelne Grundstück; Bauten mit ausschliesslicher gewerblicher Nutzung sind deshalb nicht zonenfremd (Erw. 2/b).**

Entscheid des Verwaltungsgerichts, 3. Kammer, vom 12. Mai 2003 in Sachen R. und Mitb. gegen Baudepartement.

*Aus den Erwägungen*

1. Vor einiger Zeit richtete die Beschwerdegegnerin im Gebäude Nr. 586, das bis dahin ausschliesslich für Wohnzwecke verwendet worden war, verschiedene Geschäftsräume ein. Die Nutzungsänderung betrifft vier Zimmer im Erdgeschoss, nämlich das frühere Wohnzimmer mit einer Bruttogeschossfläche (BGF) von ca. 42 m<sup>2</sup> (neu: Büro), zwei frühere Kinderzimmer mit ca. 10 bzw. 12 m<sup>2</sup> BGF (neu: Büro bzw. Praxis) sowie das frühere Elternzimmer mit einer BGF von ca. 20 m<sup>2</sup> (neu: Praxis). Benutzer dieser Räume sind zur Zeit die Beschwerdegegnerin, welche eine Getreidehandelsfirma mit einer Angestellten leitet und eine esoterische Praxis betreibt, sowie ihr Ehemann M.R., Facharzt für Rheumatologie, der seine Hauptpraxis in B. führt. Ausser Renovationsarbeiten wurden keine baulichen Änderungen vorgenommen. Gegenwärtig wird die Liegen-

schaft nicht bewohnt; eine Wohnnutzung wäre aber jederzeit wieder möglich.

2. a) Die Wohnzone W2, in welcher die Parzelle Nr. 692 gelegen ist, dient dem Wohnen; nicht störendes Gewerbe ist zugelassen (§ 6 der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Unterentfelden vom 2. Juni / 2. Dezember 1997 [BNO]). Als nicht störende Gewerbe gelten in Wohnquartiere passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr wie Läden, Büros und Geschäfte, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen (§ 22 Abs. 1 BNO). Im vorliegenden Fall geht es um die Auslegung dieser Bestimmungen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Gemeinden bei der Ausscheidung und Definition der verschiedenen Zonen (§ 13 Abs. 1, § 15 Abs. 1 und Abs. 2 lit. a BauG) auf Grund von § 106 KV verfassungsrechtlich geschützte Autonomie geniessen; hierin eingeschlossen ist die Anwendung des autonomen Gemeinderechts. Daraus folgt, dass sich das Verwaltungsgericht bei der Überprüfung einschlägiger gemeinderätlicher Entscheide zurückzuhalten hat, zumindest soweit es bei den zu entscheidenden Fragen um rein lokale Anliegen geht und weder überörtliche Interessen noch überwiegende Rechtsschutzanliegen berührt werden. Die Gemeinde kann sich in solchen Fällen bei der Auslegung kommunalen Rechts insbesondere dort auf ihre Autonomie berufen, wo eine Regelung unbestimmt ist und verschiedene Auslegungsergebnisse rechtlich vertretbar erscheinen. Die kantonalen Rechtsmittelinstanzen sind hier gehalten, das Ergebnis der gemeinderätlichen Rechtsauslegung zu respektieren und nicht ohne Not ihre eigene Rechtsauffassung an die Stelle der gemeinderätlichen zu setzen. Die Autonomie der Gemeindebehörden hat jedoch auch in diesen Fällen dort ihre Grenzen, wo sich eine Auslegung mit dem Wortlaut sowie mit Sinn und Zweck des Gesetzes nicht mehr vereinbaren lässt (AGVE 2001, S. 299 f. mit Hinweis).

b) aa) Der Gemeinderat vertrat im ablehnenden Bauseuchsentscheid vom 23. April 2001 den Standpunkt, der Souverän habe das Schwergewicht der Wohnzonen W2 und W3 eindeutig auf die Wohnnutzung gelegt. Als Nebennutzung - und nicht als Hauptnutzung - sei nicht störendes Gewerbe zugelassen. Dies bedeute, dass

die in den fraglichen Zonen liegenden Gebäude nebst einer untergeordneten, nicht störenden Gewerbenutzung zum grössten Teil der Wohnnutzung dienen müssten. Ein Haus, in dem ein nicht störendes (Neben-)Gewerbe betrieben werde, müsse demzufolge bewohnt sein. Das Wohnen müsse überwiegen. Hätte der Souverän eine Wohn- und Gewerbezone gewollt, in der entweder Wohnen oder Gewerbe bzw. Wohnen und Gewerbe gleichberechtigt zugelassen sind, hätte er analog der Wohn- und Gewerbezone 3 eine Wohn- und Gewerbezone 2 ausgeschieden. Auch im vorinstanzlichen Verfahren hielt der Gemeinderat daran fest, dass die Wohnzonen in erster Linie dem Wohnen dienten. Aus dem Wortlaut von § 6 BNO gehe eindeutig hervor, dass die beiden Sätze nicht gleichwertig seien: Satz 1 lege den Hauptzweck der Zone, nämlich das Wohnen, fest, und im zweiten Satz werde stipuliert, welche zusätzlichen oder ergänzenden (untergeordneten) Nutzungen möglich seien. In Unterentfelden verfügten sämtliche Häuser in den Wohnzonen über Wohnräume. In einzelnen Gebäuden seien zusätzliche stille Gewerbe integriert. Mit einer Gutheissung der Beschwerde würde ein Präjudiz geschaffen, dessen Folgen für die Gemeinde und speziell das Gebiet "Distelberg" mit seiner bevorzugten Wohnlage nicht absehbar wären. Häuser könnten so zu Bürokomplexen werden. Im verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahren hat der Gemeinderat dann auf eine Antragsstellung verzichtet, und er führt dazu aus, die Argumente im vorinstanzlichen Entscheid hätten ihn bewogen, von einer Anfechtung beim Verwaltungsgericht abzusehen; der Entscheid werde akzeptiert. Auf Nachfrage des Verwaltungsgerichts hat der Gemeinderat klargestellt, dass ihn die Auffassung des Baudepartements nicht überzeuge und er nach wie vor der Meinung sei, Bauten mit ausschliesslich gewerblicher Nutzung seien unabhängig von ihrer Immissionsträchtigkeit in einer reinen Wohnzone zonenfremd; die Gewerbenutzung müsse dort der Wohnnutzung so untergeordnet sein, wie das Umgekehrte in einer reinen Gewerbezone der Fall sei.

bb) Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts ist eine Norm in erster Linie aus sich selbst heraus, d.h. nach Wortlaut, Sinn und Zweck und den ihr zu Grunde liegenden Wertungen, aber auch nach der Entstehungsgeschichte auszulegen. Auszugehen ist vom Wort-

laut, doch kann dieser nicht allein massgebend sein. Besonders wenn der Text unklar ist oder verschiedene Deutungen zulässt, muss nach seiner wahren Tragweite gesucht werden unter Berücksichtigung weiterer Auslegungselemente, wie namentlich der Entstehungsgeschichte der Norm, ihrem Zweck und ihrem Zusammenhang mit andern Bestimmungen (Bundesgericht, in: ZBl 102/2001, S. 84, und BGE 125 II 152, je mit Hinweisen; AGVE 1997, S. 336 mit Hinweisen).

Klar ist zunächst, dass in der Wohnzone W2 dem Wohnen der Vorrang zukommt; dies ist der Hauptzweck, und die gewerbliche Nutzung darf nur eine untergeordnete Rolle spielen (Erich Zimmerlin, Baugesetz des Kantons Aargau, Kommentar, 2. Auflage, Aarau 1985, §§ 130-33 N 4; AGVE 1994, S. 370). Nach dem Wortlaut von § 6 BNO ist dieses Verhältnis von Haupt- und Nebennutzung aber auf die Zone als Ganzes und nicht auf das einzelne Grundstück bezogen. Insoweit lässt die Bestimmung keinen Auslegungsspielraum. Es ist also zulässig, eine Liegenschaft ausschliesslich einer gewerblichen Nutzung zuzuführen, wie es die Beschwerdegegnerin getan hat. Der Gemeinderat befürchtet nun allerdings, bei einer solchen Auslegung könne die gewerbliche Nutzung als Folge der präjudiziellen Wirkung ein von den Zonenvorschriften nicht mehr abgedecktes Übergewicht erhalten bzw. der Zonenzweck vereitelt werden. Rein theoretisch ist dies zwar möglich. Ein Blick auf die Gegebenheiten in den Wohnzonen ganz allgemein zeigt indessen, dass die Nutzungsweise eine andere ist und die Wohnnutzung in aller Regel weit überwiegt. Dies hängt wohl weitgehend mit der Steuerung durch den Markt zusammen. Wohnzonenland ist normalerweise einer Preiskategorie zugeordnet, die für gewerbliche Aktivitäten nicht ohne Weiteres attraktiv ist. Dazu kommt, dass ausschliesslich "in Wohnquartiere passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr" zugelassen sind (§ 22 Abs. 1 BNO), womit sich der Kreis der möglichen Nutzungen relativ stark reduziert. Schliesslich stehen einem unkontrollierbaren Überhandnehmen von Gewerbebetrieben in den Wohnzonen auch der - zumindest für gewisse Nutzungen zu bejahende - "Standortnachteil" und die auf das Wohnen ausgerichtete Infrastruktur entgegen. Die Gefahr, dass das Gebiet des

"Distelbergs" plötzlich von Bürohäusern dominiert sein könnte, erweist sich somit als denkbar minim. Sollte sich eine Entwicklung in dieser Richtung trotzdem je einmal abzeichnen, könnte dem beispielsweise mit kommunalen Vorschriften über einen minimalen Wohnflächenanteil pro Gebäude entgegengewirkt werden (siehe etwa § 12 Abs. 1 i.V.m. § 41 der Bau- und Nutzungsordnung der Stadt Baden vom 24. Januar 1995 / 11. Juni 1996).

Zusammenfassend ist unter diesem Titel somit festzuhalten, dass die vom Gemeinderat favorisierte Auslegung von § 6 BNO durch den Gesetzeswortlaut nicht abgedeckt ist und auch vom Sinn der Bestimmung her nicht auf der Hand liegt, weshalb Überlegungen der Gemeindeautonomie zurückzutreten haben (vorne, Erw. a). Das Umnutzungsvorhaben der Beschwerdegegnerin erweist sich mithin als grundsätzlich zulässig.

Redaktionelle Anmerkung

Das Bundesgericht, I. Öffentlichrechtliche Abteilung, hat eine gegen den Entscheid vom 12. Mai 2003 erhobene Staatsrechtliche Beschwerde mit Urteil vom 17. November 2003 abgewiesen, soweit es darauf eintrat (BGE 1P.543/2003).

**52 Hobbymässige Pferdezucht in der Landwirtschaftszone (Art. 16a Abs. 1 und Art. 24 RPG; Art. 34 Abs. 1 und 5 RPV).**

- Übergangsrecht (Art. 52 RPV; Erw. 2/a).
- Selbständige, bodenabhängige Pony- oder Pferdezucht als landwirtschaftliche Nutzung (Erw. 2/b/aa).
- Auslegung des Begriffs der Freizeitlandwirtschaft gemäss Art. 34 Abs. 5 RPV; Gewinn- und Ertragsorientierung, Grösse der landwirtschaftlichen Nutzfläche sowie Arbeitsaufwand bzw. -bedarf als massgebende Kriterien (Erw. 2/b/bb).
- Anwendung auf den konkreten Einzelfall; Fehlen der nötigen Betriebsrentabilität und der fachlichen Anforderungen in der Person des designierten Betriebsnachfolgers (Erw. 2/b/cc).
- Verwendung der Pferde für therapeutisches Reiten ist keine Annexnutzung zu einer zonenkonformen Bewirtschaftung (Erw. 2/b/dd).
- Beurteilung nach früherem Recht (Erw. 2/c).