

heissung der Beschwerde der Beschwerdeführerin 2, d. h. die projektierte Baute darf im vorgesehenen Abstand von 4.50 m an die Müntzbergstrasse gestellt werden. In gleichartigen Fällen wird analog entschieden werden müssen, weshalb es opportun wäre, durch eine Revision des Überbauungsplans „Münzlishausen“ definitiv Klarheit zu schaffen; die Voraussetzungen von Art. 21 Abs. 2 RPG sind offensichtlich erfüllt (vgl. Erw. bb hievor). Die stadträtliche Praxis, Ausnahmebewilligungen „für geringfügige Unterschreitungen von nicht mehr zeitgemässen Strassenbaulinien in den Wohnquartieren“ zu erteilen, ohne dass ein „eigentlicher Sonderfall“ vorliegt, ist jedenfalls bei korrekter Anwendung von § 67 BauG kein legaler Ausweg.

65 Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands (§ 159 Abs. 1 BauG). Schutz des guten Glaubens.

- **Umstände, unter welchen die Duldung eines rechtswidrigen Zustands die Behörde an dessen späterer Behebung hindert (Erw. 4/b/bb).**
- **Eine Zeitspanne von 15 Jahren reicht im konkreten Einzelfall zur Verwirkung des Beseitigungsanspruchs nicht aus (Erw. 4/b/cc).**

Entscheid des Verwaltungsgerichts, 3. Kammer, vom 26. Juni 2000 in Sachen F. AG und W. gegen Regierungsrat.

Aus den Erwägungen

4. a) Wird durch die Errichtung von Bauten ohne Bewilligung, unter Verletzung einer solchen oder auf andere Weise ein unrechtmässiger Zustand geschaffen, so kann u. a. die Herstellung des rechtmässigen Zustandes, insbesondere die Beseitigung oder Änderung der rechtswidrigen Bauten angeordnet werden (§ 159 Abs. 1 BauG). Dabei sind die in diesem Zusammenhang massgebenden allgemeinen verfassungs- und verwaltungsrechtlichen Prinzipien des Bundesrechts zu beachten. Zu ihnen gehören die Grundsätze der Verhältnismässigkeit und des Schutzes des guten Glaubens. So kann der Abbruch unterbleiben, wenn die Abweichung vom Erlaubten nur

unbedeutend ist oder der Abbruch nicht im öffentlichen Interesse liegt, ebenso wenn der Bauherr in gutem Glauben angenommen hat, er sei zur Bauausführung ermächtigt. Schliesslich dürfen der Beibehaltung des ungesetzlichen Zustandes nicht schwerwiegende öffentliche Interessen entgegenstehen (BGE 123 II 255; 111 Ib 221 ff.).

b) aa) Der Regierungsrat wertet die langjährige Duldung des Lagerplatzes durch die Behörden in voller Kenntnis von dessen Rechtswidrigkeit als die Wiederherstellungsfrage beeinflussenden Vertrauensstatbestand. Die Baubewilligung sei vom Gemeinderat am 8. Juni 1976 erteilt und dem Baudepartement zur Kenntnis gebracht worden. Am 3. Dezember 1990 habe sich der Beschwerdeführer 2 beim Gemeinderat erstmals über den seiner Ansicht nach widerrechtlichen Lagerplatz beschwert. Das Baudepartement habe am 28. Mai 1991 bei der Gemeinde einen Amtsbericht über die Zonenkonformität des Lagerplatzes angefordert. Angesichts der Tatsache, dass der Lagerplatz schon vor seiner Einkiesung bestanden habe und während rund 15 Jahren anstandslos von den zuständigen kantonalen und kommunalen Behörden wie auch von den Nachbarn geduldet worden sei, widerspräche es dem Grundsatz des Vertrauensschutzes, die Beschwerdeführerin 1 zur Räumung des Lagerplatzes zu verpflichten.

bb) Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung gilt der Anspruch der Behörde auf Beseitigung eines baurechtswidrigen Zustands bzw. Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands nicht unbegrenzt. Die Frist, nach deren Ablauf die Behörden ihren Beseitigungsanspruch verwirken, beträgt dabei – sofern eine ausdrückliche gesetzliche Regelung fehlt – dreissig Jahre, weil der Grundeigentümer der baurechtswidrigen Baute das Recht zur Beibehaltung des rechtswidrigen Zustands gleichsam "ersitze" und daher eine analoge Anwendung der Regel des Art. 662 ZGB über die ausserordentliche Ersitzung richtig erscheine (BGE 107 Ia 124 f.; vgl. auch Walter Haller / Peter Karlen, Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht, Band I, 3. Auflage, Zürich 1999, Rz. 883 f.). Der betroffene

Eigentümer kann sich unter Berufung auf sein zu schützendes Vertrauen sodann in jenen Fällen gegen eine Beseitigungsanordnung wehren, in denen der rechtswidrige Zustand zwar noch keine dreissig Jahre andauert hat, aber von der zuständigen Behörde über Jahre hinweg geduldet worden ist, obschon ihr die Gesetzwidrigkeit bekannt war oder sie diese bei Anwendung der gebotenen Sorgfalt hätte kennen müssen. Er ist dann in seinem Vertrauen zu schützen, wenn die durch den gesetzwidrigen Zustand bewirkte Verletzung öffentlicher Interessen nicht schwer wiegt (Bundesgericht, in: ZBl 81/1980, S. 73 f.). Solange die Behörde jedoch bloss untätig geblieben ist, d. h. keine Auskünfte oder Zusicherungen erteilt hat, die beim Bauherrn die Meinung haben aufkommen lassen, er handle rechtmässig, ist grosse Zurückhaltung bei der Deutung der Untätigkeit als behördliche Duldung geboten. Grundsätzlich hindert die bloss vorübergehende Duldung eines rechtswidrigen Zustands die Behörde nicht an dessen späteren Behebung. Nur wenn der widerrechtliche Zustand während sehr langer Zeit hingenommen worden ist und die Verletzung öffentlicher Interessen nicht schwer wiegt, vermag der Umstand allein, dass die Behörden nichts dagegen unternommen haben, einen Vertrauensstatbestand zu begründen (Verwaltungsgericht Zürich, in: ZBl 89/1988, S. 263 f. mit Hinweisen; Haller / Karlen, a.a.O., Rz. 879; vgl. zum Ganzen auch: VGE III/176 vom 20. Dezember 1999 in Sachen P. und E., S. 12 f.).

cc) Unklar ist zunächst, ob das Baudepartement von der Baubewilligung vom 8. Juni 1976 überhaupt Kenntnis erhalten hat. Im Verteiler ist das Baudepartement zwar erwähnt, und der Vertreter der Koordinationsstelle Baugesuche schloss den Erhalt der Baubewilligung zumindest nicht aus; die entsprechenden Akten des Baudepartements sind offenbar verlegt worden. Diese Frage kann indessen offen bleiben, weil der Einwand der Beschwerdeführerin 1 so oder so nicht durchschlägt. Die Untätigkeit des Baudepartements dauerte – ob mit oder ohne Wissen um die rechtswidrige Baubewilligung aus dem Jahre 1976 – rund 15 Jahre. Mit Schreiben vom 21. Mai 1991

wandte sich der Beschwerdeführer 2 durch seinen Rechtsvertreter (erstmalig) an das Baudepartement, orientierte dieses über die Bauten der Beschwerdeführerin 1 in der Landwirtschaftszone und ersuchte um Abhilfe. In der Folge nahm sich die Baugesuchszentrale der Angelegenheit an. Selbst wenn das Baudepartement seinerzeit von der Bewilligungserteilung Kenntnis erhalten hätte, wäre eine Zeitspanne von 15 Jahren zu kurz, um allfällige Beseitigungsansprüche untergehen zu lassen, zumal die Beschwerdeführerin 1 bzw. ihre Rechtsvorgängerin die Rechtswidrigkeit der Baubewilligung kannte (vgl. Erw. bb hievor).

VIII. Submissionen

66 Einordnung des Studienauftrags ins Gefüge der submissionsrechtlichen Verfahren.

- Auch beim Studienauftrag müssen die Zuschlagskriterien, anhand derer die Studien beurteilt werden, in der Reihenfolge ihrer Bedeutung im Voraus bekannt gegeben werden (Erw. 3/c/cc).
- Uneingeschränkte Geltung der für das Vergabewesen fundamentalen Grundsätze der Transparenz und der Gleichbehandlung bzw. Nicht-diskriminierung der Teilnehmenden (Erw. 3/c/cc).

Entscheid des Verwaltungsgerichts, 3. Kammer, vom 18. Januar 2000 in Sachen S.-S.-B. gegen die Verfügung des Gemeinderats Waltenschwil und der Katholischen Kirchgemeinde Waltenschwil.

Aus den Erwägungen

3. a) Der angefochtenen Verfügung vom 4. November 1999 liegt im Wesentlichen der folgende Sachverhalt zugrunde:

Gemäss der öffentlichen Ausschreibung war ein Verfahren mit zwei Stufen vorgesehen. Als teilnahmeberechtigt erklärt wurden Architekturbüros, die „im Einzugsgebiet von Waltenschwil ihren Geschäftssitz haben“, „im öffentlichen Bau vertraut sind (Referenzobjekte)“, und „die eine kurze Projekt- und Bauphase planen und durchführen können“. In einem ersten, als selektives Verfahren bezeichneten Schritt sollten aus den bis zum 10. September 1999 eingegangenen Bewerbungen anhand der genannten Kriterien maximal acht Architekturbüros bestimmt und zur Erarbeitung einer Kurzstudie in Skizzenform eingeladen werden. Die Kurzstudien waren bis zum 15. Oktober 1999 einzureichen. In einem zweiten Schritt sollte die Wettbewerbskommission dann aufgrund der Kurzstudien maximal drei Architekturbüros für die Ausarbeitung eines definitiven