

# **BGer 1C\_455/2024 vom 17. Juni 2025**

Bundesgericht, 2025-06-17, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_1C\\_455\\_2024](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_455_2024)

FR: TF 1C\_455/2024 du 17 juin 2025

IT: TF 1C\_455/2024 del 17 giugno 2025

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

Angefochten ist ein Entscheid einer letzten kantonalen Instanz in einer baurechtlichen Angelegenheit. Dagegen steht grundsätzlich die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht offen (vgl. Art. 82 lit. a, Art. 86 Abs. 1 lit. d und Abs. 2 BGG).

### **E. 1.2**

Wird in einer Baubewilligung verlangt, dass vor dem Baubeginn Teilaspekte der Baute noch zu genehmigen sind, wird die Wirksamkeit der Bewilligung bis zur entsprechenden Genehmigung gehemmt, weshalb keine rechtswirksame Teilbaubewilligung, sondern eine suspensiv bedingt erteilte Baubewilligung vorliegt. Nach der Rechtsprechung führt eine solche Bedingung dazu, dass das Baubewilligungsverfahren als noch nicht abgeschlossen gilt, sofern für die Umsetzung der Bedingung noch ein Spielraum offensteht ( BGE 150 II 566 E. 2.2.2 mit Hinweisen).

Das Verwaltungsgericht erwog, der Beschwerdeführer verfüge über verschiedene Möglichkeiten, um die Auflage der Reduktion der Firsthöhe zu erfüllen (Herabsetzung der Höhe des Schafstalls oder des Heu-/Strohlagers, Absenkung des Erdgeschosses) und dies habe auch Auswirkungen auf die Ausgestaltung der zu verschiebenden Treppe. Schon aus diesen Ausführungen geht hervor, dass das Baubewilligungsverfahren noch nicht abgeschlossen und von einem Zwischenentscheid auszugehen ist. Dass es sich dabei um untergeordnete Mängel handelt, die ohne besondere Schwierigkeiten behoben werden können, wie das Verwaltungsgericht anzunehmen scheint (s. E. 4.1 i.f. des angefochtenen Entscheids), ist im Übrigen fraglich, insbesondere wenn eine Absenkung der gesamten Baute in Betracht gezogen wird (s. dazu auch BGE 150 II 566 E. 2.2.2 mit Hinweisen).

Jedenfalls ist auf die Beschwerde auch unter der Annahme, dass es sich um einen Zwischenentscheid handelt, einzutreten. Dem Beschwerdeführer ist nicht zuzumuten, eine Baugesuchsänderung auszuarbeiten, die seinem Willen widerspricht (vgl. Urteil 1C\_686/2021 vom 9. Januar 2023 E. 1.1). Würde das geänderte Gesuch genehmigt, wäre er gezwungen, in der Folge gegen einen nominal positiven Bauentscheid (eine Baubewilligung) Beschwerde zu erheben und zu versuchen, sich in diesem Rahmen erneut gegen die von ihm beanstandeten Auflagen zu wehren (vgl. Art. 93 Abs. 3 BGG). Dies wäre prozessökonomisch unsinnig. Vor diesem Hintergrund ist ein drohender, nicht wieder gutzumachender Nachteil ( Art. 93 Abs. 1 lit. a BGG ) zu bejahen.

### **E. 1.3**

Da die Beschwerde an das Bundesgericht ein reformatorisches Rechtsmittel ist ( Art. 107 Abs. 2 BGG ), darf sich die beschwerdeführende Person grundsätzlich nicht darauf beschränken, die Aufhebung des angefochtenen Entscheids (und die Rückweisung) zu

beantragen. Grundsätzlich ist ein materieller Antrag erforderlich, damit die Beschwerde zulässig ist, ausser wenn das Bundesgericht ohnehin nicht reformatorisch entscheiden könnte ( BGE 137 II 313 E. 1.3; Urteil 8C\_152/2024 vom 15. Januar 2025 E. 1.1; je mit Hinweisen). Allerdings sind Rechtsbegehren nach Treu und Glauben auszulegen, insbesondere im Lichte der dazu gegebenen Begründung ( BGE 123 IV 125 E. 1; Urteil 1C\_172/2020 vom 24. März 2021 E. 1.3), und geht aus der Beschwerdeschrift hinreichend klar hervor, dass der Beschwerdeführer sich gegen die mit der Baubewilligung verknüpften Auflagen (Reduktion der Gebäudehöhe und Vorlage revidierter Pläne vor Baubeginn) richtet. Er strebt somit die Bestätigung der Baubewilligung ohne diese Auflagen an. In diesem Sinne interpretiert ist sein Antrag an das Bundesgericht zulässig.

## **E. 2**

Der Beschwerdeführer macht eine Verletzung des rechtlichen Gehörs ( Art. 29 Abs. 2 BV ) geltend, weil die Baudirektion in ihrer Gesamtverfügung anordnete, der geplante Stallneubau sei in seiner Gesamthöhe um einen Meter zu reduzieren, ohne ihn dazu anzuhören.

Der Beschwerdeführer hatte ein Gesuch gestellt mit der Absicht, eine Baute gemäss den eingereichten Plänen für die Stallbaute realisieren zu können und dafür eine Bewilligung zu erhalten. Die Baudirektion ist nach Prüfung des Gesuchs zum Schluss gekommen, die geplante Baute könne in der nachgesuchten Form nicht bewilligt werden, was zu einem Bauabschlag geführt hätte. Die Baudirektion hatte vor einem abschlägigen Entscheid zu einem Baugesuch dem Beschwerdeführer nicht vorgängig das rechtliche Gehör zu gewähren oder ihm die Möglichkeit zu geben, geänderte Pläne einzureichen. Vielmehr konnte sich der Beschwerdeführer bereits vorher hinlänglich zu der von ihm angenommenen Bewilligungsfähigkeit der Baute äussern. Dem Anspruch auf rechtliches Gehör wurde dadurch Genüge getan ( BGE 89 I 11 E. 3). Die Baudirektion hatte über das ihr vorgelegte Gesuch zu befinden. Wenn sie in Anwendung des Verhältnismässigkeitsgrundsatzes nicht auf einen vollständigen Bauabschlag schloss, sondern eine Bewilligung mit Auflagen erteilte, so ändert dies nichts daran, dass sie dafür dem Beschwerdeführer als Baugesuchsteller nicht erneut das rechtliche Gehör gewähren musste.

### **E. 3.1**

Die Baudirektion ist unter Hinweis auf die Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild ( Art. 3 RPG ) zum Schluss gekommen, die bestehende Remise (Gebäude Nr. 1799) solle in ihrer Erscheinung als höchstes Objekt erkennbar sein. Daher sei die Firsthöhe des abgesetzten, geplanten Schafstalls zu reduzieren. Der Beschwerdeführer betrachtet die Reduktion der geplanten Firsthöhe um einen Meter als willkürlich und rechtsungleich. Er wirft der Vorinstanz vor, sie habe nicht beachtet, dass das Gebäude durch die Herabsetzung der Firsthöhe nicht vollumfänglich bestimmungsgemäss nutzbar sei. Hochstammbäume könnten künftig das Gebäude verdecken. Dagegen wäre eine Absenkung ein grober Eingriff in die Landschaft. Es widerspräche zudem dem Tierwohl, wenn die Schafe eine Rampe überwinden müssten, um in den Laufhof zu gelangen.

### **E. 3.2**

Gemäss § 238 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich vom 7. September 1975 (PBG; LS 700.1) sind Bauten, Anlagen und Umschwung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren

einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird. Das Bundesgericht prüft die Anwendung dieser Bestimmung des kantonalen Rechts nur auf Willkür ( Art. 9 BV ) und nur insoweit, als eine entsprechende Rüge in der Beschwerde präzise vorgebracht und begründet wird ( Art. 106 Abs. 2 BGG ). Es legt seinem Urteil im Weiteren den von der Vorinstanz festgestellten Sachverhalt zugrunde ( Art. 105 Abs. 1 BGG ), es sei denn, deren Sachverhaltsfeststellung sei offensichtlich unrichtig, das heisst willkürlich, oder beruhe auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG ( Art. 97 Abs. 1 und Art. 105 Abs. 2 BGG ).

### **E. 3.3**

Die Vorinstanz hat sich in ihrem Urteil mit der Begründung des BRG auseinandergesetzt und diese bestätigt. Das BRG hatte in seiner Entscheidung ausführlich dargelegt, warum die von der Baudirektion angeordnete Reduktion der maximalen Gebäudehöhe um einen Meter sachgerecht sei. Wenn der Beschwerdeführer demgegenüber vorbringt, der Neubau mit der von ihm geplanten Höhe passe sich dem Gelände an und sowohl der Bodenaushub als auch die Absenkung des Gebäudes seien gering, so setzt er sich nicht mit der Begründung der Vorinstanz respektive des BRG auseinander und zeigt nicht auf, warum die Sachverhaltsfeststellung und die Rechtsanwendung der Vorinstanz willkürlich sein sollen. Vielmehr bringt er lediglich seine eigene Betrachtungsweise vor, ohne konkret aufzuzeigen, wo das BRG und die dessen Beurteilung bestätigende Vorinstanz eine willkürliche Feststellung oder Schlussfolgerung getroffen haben sollen. Es sind keine Anhaltspunkte vorhanden, dass die Auslegung von § 238 Abs. 1 PBG durch die Vorinstanz nicht haltbar wäre. So konnte sich insbesondere das BRG auf einen von ihm durchgeführten Augenschein stützen, wo es den Geländeverlauf und die Umgebung detailliert wahrnehmen konnte, wie dies auch mit den zahlreichen Fotoaufnahmen, die anlässlich des Augenscheins erstellt wurden, dokumentiert wurde. Selbst wenn allenfalls Hochstammbäume die Ansicht auf das Gebäude später teilweise verdecken würden, erweist sich die Würdigung durch die Vorinstanz, wonach keine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird, als haltbar. Die Baudirektion führte zudem ein objektives Kriterium für die Begrenzung der Gebäudehöhe auf 7.30 m an, indem sie verlangte, dass sich der Schafstall in dieser Hinsicht an der bestehenden Remise zu orientieren habe, die in ihrer Erscheinung als höchstes Objekt wahrnehmbar sein solle. Sowohl das BRG wie auch anschliessend die Vorinstanz haben diese Betrachtungsweise der Baudirektion bestätigt. Die Vorinstanz qualifizierte dabei den neuen Schafstall aufgrund seiner Dimensionierung und seiner Lage eher als Fremdkörper und begründete dies mit der vorhandenen Umgebung der geplanten Baute. Dabei durfte sie berücksichtigen, dass § 238 Abs. 1 PBG eine positive ästhetische Generalklausel und nicht ein blosses Verunstaltungsverbot darstellt (Urteil 1C\_181/2018 vom 7. Februar 2019 E. 5.1 mit Hinweis).

Die Vorinstanz hat überdies dargelegt, dass es dem Beschwerdeführer selber überlassen sei, wie er die Nutzung der vorhandenen Kubatur vornehmen wolle und ihn auch auf die Möglichkeit einer Absenkung des Erdgeschosses in das gewachsene Terrain hingewiesen. Dem Beschwerdeführer werde daher nicht verunmöglicht, die geplante Baute bestimmungsgemäss zu nutzen. Sie konnte sich insoweit auch auf eine Stellungnahme des Veterinäramtes stützen, das auch eine geringere Raumhöhe als geplant (3.50 m anstatt 4 m) für die Schafhaltung als ausreichend betrachtet. Vom Beschwerdeführer wird nicht aufgezeigt, dass dies nicht haltbar wäre, und dass beim oberhalb des Schafstalls geplanten Heu-/Strohlager bei einer dort ebenso um 50 cm reduzierten Höhe keine sinnvolle Nutzung

dieses Gebäudeteils mehr möglich wäre.

Soweit der Beschwerdeführer vorbringt, im Gebäude Nr. 1799 stehe keine Lagerfläche zur Verfügung, weil dort eine Kontamination der Futtermittel stattfinden würde, so handelt es sich um ein neues tatsächliches Vorbringen, wobei der Beschwerdeführer nicht geltend macht, erst der Entscheid der Vorinstanz habe dazu Anlass gegeben ( Art. 99 Abs. 1 BGG ). Die Vorinstanz konnte diese Frage zudem offenlassen, weil sie nach dem Ausgeführten auch bei einer reduzierten Höhe des Schafstalls willkürfrei von einer sinnvollen Nutzung ausging. Der angefochtene Entscheid verletzt auch in dieser Hinsicht kein Bundesrecht.

#### **E. 4**

Die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten erweist sich somit als unbegründet und ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

Bei diesem Verfahrensausgang wird der Beschwerdeführer kostenpflichtig ( Art. 66 Abs. 1, Art. 65 BGG ).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.