

LU_GERICHTE 7H 18 141 vom 13. Juni 2018

LU Gerichte, 2018-06-13, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/lu_gerichte_7H_18_141

FR: LU_GERICHTE 7H 18 141 du 13 juin 2018

IT: LU_GERICHTE 7H 18 141 del 13 giugno 2018

Regeste

Baubewilligungspflicht eines Gartenhäuschens im Perimeter eines Gestaltungsplans mit Baulinien. | § 30 Abs. 1 PBG, § 30 Abs. 4 PBG; § 54 Abs. 1 PBV, § 54 Abs. 2 lit. j PBV. | Bau- und Planungsrecht

Erwägungen

E. 4

(...)

E. 5

Bei der materiellen Prüfung ist vorab das Folgende zu bemerken. Der Beschwerdeführer stellt einen Feststellungsantrag (Begehren Ziff. 1). Anfechtungsgegenstand ist ein Bauabschlag des Gemeinderats Z, die Abweisung des nachträglich eingereichten Baugesuchs. Damit liegt eine Anordnung in der Sache vor, nämlich die Abweisung eines Gesuchs, verbunden mit der Verpflichtung zur Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands (entweder Verschiebung des Gartenhäuschens in den durch die Baulinien abgesteckten Grundstücksbereich oder Entfernung bzw. Rückbau des genannten Bauobjekts). Bei dieser Sachlage ist ein Feststellungsbegehren unzulässig, weil dieses im Verhältnis zum ordentlichen Antrag auf Aufhebung des Bauabschlags subsidiärer Natur ist (BGE 126 II 300 E. 2c; BGer-Urteil 1C_273/2012 vom 7.11.2012 E. 2.2.2; Häner, in: Praxiskommentar zum Bundesgesetz über das Verwaltungsverfahren, [VwVG; Hrsg. Waldmann/Weissenberger], Zürich 2009, Art. 25 VwVG N 20; Bosshard/Bertschi, in: Komm. zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [Hrsg. Griffel], 3. Aufl. 2014, § 19 VRG/ZH N 26). Allerdings hat dies keine weitere Bedeutung, denn das Feststellungsbegehren hat keine eigenständige Natur. Vielmehr ist es im Zusammenhang mit der Beschwerdebeurteilung zu sehen. Der Beschwerdeführer macht zur Hauptsache geltend, der angefochtene Entscheid sei deshalb rechtswidrig, weil die umstrittene Baute bewilligungsfrei erstellt werden dürfe und deshalb die Durchführung eines Baubewilligungsverfahrens unzulässig sei. Insofern der Beschwerdeführer die Feststellung verlangt, dass das Gartenhäuschen auf Grundstück Nr. z, GB Z, von der Baubewilligungspflicht ausgenommen sei, ist nach dem Gesagten darauf nicht einzutreten.

E. 5.1

Mit Blick auf die örtlichen Verhältnisse befindet sich das umstrittene Gartenhäuschen auf Grundstück Nr. z, GB Z. Dieses Grundstück liegt im Bereich des Gestaltungsplans "Y" (E. 5.3.5 f. hiernach). Der Beschwerdeführer stellte das Gartenhäuschen im März 2014 auf, worauf am 14. April 2014 eine Baukontrolle stattfand. Anlässlich dieser Baukontrolle stellte die Vorinstanz einen widerrechtlichen Zustand fest, und zwar weil das Gartenhäuschen ohne Distanz zur Grenze zwischen den Grundstücken Nrn. z und y (beide

GB Z), ausserhalb der Baulinien des Gestaltungsplans "Y", unterhalb der ordentlichen Grenzabstände, erstellt wurde. Das Gartenhäuschen weist eine Grundfläche von 3,24 m² auf. Gemäss dem Gestaltungsplan "Y" verläuft die Baulinie auf dem Grundstück Nr. z, GB Z, (damals Parzelle Nr. w auf dem Gestaltungsplan) nicht bis zu der Grundstücksgrenze. Aus dem Grundrissplan des Beschwerdeführers vom 12. August 2016 und aus dem Grundbuchplan geht hervor, dass das Gartenhäuschen direkt an die Grundstücksgrenze zwischen den Grundstücken Nr. z und Nr. y gestellt worden ist. Wie ausgeführt, ist dieser Bereich nicht von der Baulinie erfasst. Somit ist erstellt, dass das Gartenhäuschen die Baulinien des Gestaltungsplans "Y" missachtet. Sodann bestreitet der Beschwerdeführer auch nicht, dass das Gartenhäuschen die Baulinien verletzt, sondern negiert die Anwendbarkeit der Baulinien auf sein Gartenhäuschen generell (E. 5.3 hiernach).

E. 5.2.1

Der Beschwerdeführer macht geltend, dass es sich beim Gartenhäuschen um eine Kleinstbaute i.S.v. § 54 Abs. 2 lit. j der Planungs- und Bauverordnung (PBV; SRL Nr. 736) handle. Das Gartenhäuschen sei mit dem Boden nicht fest verankert und grundsätzlich mobil. Es werde als Werkzeugruhe genutzt und diene nicht dem Aufenthalt von Menschen. Der Beschwerdeführer stellt sinngemäss in Frage, ob das umstrittene Gartenhäuschen überhaupt als Baute oder Anlage zu qualifizieren sei.

E. 5.2.2

Als Bauten gelten im Allgemeinen ober- und unterirdische Gebäude oder gebäudeähnliche Objekte. Die ständige Verwaltungspraxis qualifiziert dabei ein Gebäude oder eine überdachte bauliche Anlage dann als Baute, wenn diese/s Menschen, Tiere oder Sachen gegen äussere Einflüsse zu schützen vermag und mehr oder weniger abgeschlossen ist. Wände sind nicht Voraussetzung, doch muss in der Regel zumindest ein schutzbietendes Dach vorhanden sein (Urteil des Verwaltungsgerichts Luzern V 10 364 vom 31.5.2011 E. 5b; Leutenegger, Das formelle Baurecht der Schweiz, 2. Aufl. 1978, S. 94). Dazu gehören auch Fahrnisbauten, welche über nicht unerhebliche Zeiträume ortsfest verwendet werden (BGE 139 II 134 E. 5.2, 123 II 256 E. 3; EJPD/BRP, Erläuterungen zum Bundesgesetz über die Raumplanung, Bern 1981, Art. 22 RPG N 7; Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 6. Aufl. 2016, S. 310). Die Definitionselemente für eine Baute – namentlich die Möglichkeit des Schutzes für Mensch, Tier oder Sache – treffen auf das vorliegende Gartenhäuschen zu. Hinsichtlich des strittigen Gartenhäuschens ist klarzustellen, dass es sich um ein Kleinstbauvorhaben nach § 54 Abs. 2 lit. j PBV handelt. Auch die Parteien bestreiten die Anwendung von § 54 Abs. 2 lit. j PBV nicht. Die Vorinstanz lässt die Qualifizierung des Gartenhäuschens als Kleinstbauvorhaben im angefochtenen Entscheid offen, führt jedoch in der Vernehmlassung aus, selbst wenn es sich um ein Kleinstbauvorhaben handeln sollte, könne daraus keine Befreiung von der Baubewilligungspflicht abgeleitet werden.

E. 5.3.1

Der Beschwerdeführer führt zusammenfassend aus, dass ein Baubewilligungsverfahren für das Gartenhäuschen aufgrund fehlender privater oder öffentlicher Interessen ausser Betracht falle, da es sich beim Gartenhäuschen um eine Kleinstbaute i.S.v. § 54 Abs. 2 lit. j PBV handle. Der Beschwerdeführer verneint für solch bewilligungsfreie Bauten die Anwendung von Bauvorschriften (wie Baulinien und Grenzabstände).

E. 5.3.2

Vorab ist in verfahrensrechtlicher Hinsicht zu erwähnen, dass das Kantonsgericht als einzige Rechtsmittelinstanz – wie bereits erwähnt – über uneingeschränkte Kognition verfügt (E. 2.2 hiervor, vgl. auch § 161a des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege [VRG; SRL Nr. 40]). Damit gelten die §§ 144 - 147 VRG (vgl. § 156 Abs. 2 VRG), was unter anderem zur Folge hat, dass die Parteien und die Vorinstanz im Beschwerdeverfahren neue Tatsachen geltend machen und neue Anträge stellen können (§ 145 VRG). Entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers ist das Vorbringen der privaten und öffentlichen Interessen nicht zu spät erfolgt. Es spielt demnach keine Rolle, wenn der Beschwerdegegner vor Kantonsgericht von seiner Einsprache abweichende Anträge stellt oder andere Einwände geltend macht.

E. 5.3.3

Wer eine Baute oder Anlage erstellen, baulich oder in ihrer Nutzung ändern will, hat dafür eine Baubewilligung einzuholen (§ 184 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes [PBG; SRL Nr. 735]). Ausgenommen von der Baubewilligungspflicht sind Bauten, für die nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge kein Interesse der Öffentlichkeit oder der Nachbarn besteht, die Übereinstimmung mit den öffentlich-rechtlichen Bau- und Nutzungsvorschriften vorgängig zu kontrollieren. Dazu zählen insbesondere Reparatur- und Unterhaltsarbeiten (§ 184 Abs. 2 PBG). Die in § 184 Abs. 2 PBG definierte Ausnahmeregelung betreffend die Bewilligungspflicht wird in § 54 Abs. 1 PBV identisch wiederholt. In § 54 Abs. 2 PBV ist ein Katalog von Bauten und Anlagen aufgelistet, die "in der Regel" keiner Baubewilligung bedürfen. Darunter fallen gemäss § 54 Abs. 2 lit. j PBV Kleinstbauvorhaben wie Treib- und Gartenhäuschen mit maximal 4 m² Grundfläche. Daraus folgt, dass das strittige Gartenhäuschen mit einer Grundfläche von 3,24 m² grundsätzlich keine Baubewilligung braucht.

E. 5.3.4

Von einer Bewilligungspflicht kann jedoch nur abgesehen werden, wenn nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge kein Interesse der Öffentlichkeit oder der Nachbarn besteht, die Übereinstimmung mit den öffentlich-rechtlichen Bau- und Nutzungsvorschriften vorgängig zu kontrollieren (§ 54 Abs. 1 PBV). Mit anderen Worten bedürfen die grundsätzlich baubewilligungsfreien Bauten – wie das vorliegende Gartenhäuschen mit weniger als 4 m² Grundfläche – einer Baubewilligung, falls diese Auswirkungen auf die Nachbarschaft oder die öffentliche Ordnung haben. Somit steht fest, dass der Beschwerdeführer ein Gartenhäuschen, ohne Beachtung jeglicher gesetzlicher Vorschriften nicht errichten darf, da dies Auswirkungen auf die Nachbarschaft oder die öffentliche Ordnung generieren kann. Die Errichtung baubewilligungsfreier Bauten und Anlagen entbindet den Bauherrn folglich nicht davon, sämtliche anwendbaren Vorschriften einzuhalten. Bewilligungsfrei heisst nicht, dass für das Vorhaben überhaupt keine öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften gelten (Zaugg/Ludwig, Komm. zum Baugesetz des Kantons Bern, Bd. I, 4. Aufl. 2013, Art. 1b BauG N 3). Oder anders gewendet: "baubewilligungsfrei" bedeutet nicht "rechtsfrei". Auch die baubewilligungsfreien Bauvorhaben haben die anwendbaren Vorschriften einzuhalten. Wenn ein Bauvorhaben keine Baubewilligung benötigt, so heisst das noch nicht, dass es überhaupt ohne Bewilligung erstellt werden darf; die nach der übrigen Gesetzgebung erforderlichen Verfügungen (wie Bewilligungen, Zustimmungen, Konzessionen, Genehmigungen) bleiben vorbehalten. Neben den anwendbaren öffentlich-rechtlichen Vorschriften gelten auch die Bestimmungen des Privatrechts, wie z.B. die nachbarrechtlichen Regelungen.

E. 5.3.5

Wie bereits ausgeführt, hat die Vorinstanz anlässlich der Baukontrolle im April 2014 den rechtswidrigen Zustand des Gartenhäuschens festgestellt (Nichteinhaltung der Baulinien des Gestaltungsplans "Y" und Unterschreiten des ordentlichen Grenzabstands). Erhält die Vorinstanz als Baubewilligungsbehörde Kenntnis von einem Zustand, der möglicherweise baubewilligungspflichtig ist, gehört es zu ihren Aufgaben, die Baubewilligungspflicht verbindlich abzuklären und in einem nachträglichen Bewilligungsverfahren die materielle Rechtmässigkeit der Massnahmen zu beurteilen (Urteil des Kantonsgerichts Luzern 7H 16 227 vom 23.3.2017 E. 3.2). Dabei klärt die Behörde ab, ob einem Bauvorhaben oder einer Nutzungsänderung keine öffentlich-rechtlichen Bestimmungen, namentlich keine solchen aus dem Planungs-, Bau- und Umweltschutzrecht entgegenstehen (zum Ganzen: Urteil des Verwaltungsgerichts Luzern V 08 314 vom 13.7.2009 E. 5). Anzuführen ist, dass der Baubehörde bei der Frage, ob ein Baubewilligungsverfahren einzuleiten ist, ein Ermessensspielraum zusteht. Bestehen Anhaltspunkte, dass ein bewilligungspflichtiger Sachverhalt vorliegen könnte, wird sie im Zweifelsfall ein Bewilligungsverfahren einzuleiten haben (Urteil des Kantonsgerichts Luzern 7H 14 169/7H 14 171 vom 16.4.2015 E. 7.2; Urteil des Verwaltungsgerichts Luzern V 07 330 vom 22.9.2008 E. 3a; Urteil des Verwaltungsgerichts Zürich VB.2013.00781 vom 6.3.2014 E. 3.3.1 mit Hinweisen; Mäder, Das Baubewilligungsverfahren, Diss. Zürich 1991, N 163). Somit hat die Vorinstanz zu Recht ein Baubewilligungsverfahren für das strittige Gartenhäuschen eingeleitet.

E. 5.3.6

Die Vorinstanz begründet das Vorliegen einer Baubewilligungspflicht in erster Linie mit dem Gestaltungsplan "Y". Ein Gestaltungsplan bezweckt im Allgemeinen eine architektonisch und hygienisch gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung, Gestaltung und Erschliessung zusammenhängender Flächen (Gisler, Ausgewählte Fragen zum Gestaltungsplan im Kanton Schwyz, in: ZBl 2000 S. 394). Die Vorinstanz macht geltend, dass das Gartenhäuschen ausserhalb der Baulinien des Gestaltungsplans "Y" liege. Das öffentliche Interesse an der mit Baulinien gemäss Gestaltungsplan verfolgten Freihaltung der Landflächen ausserhalb der Baulinien von Bauten und Anlagen sei ausgewiesen. Mit dieser Freihaltung würden im Gestaltungsplan Grünflächen und eine entsprechende Wohnqualität sichergestellt. In der Vernehmlassung hat die Vorinstanz präzisiert, dass die Prüfung des Vorhabens auf die Vereinbarkeit mit diesen Baulinien die Baubewilligungspflicht rechtfertigen würde. Diese Ausführungen sind nachvollziehbar. Zumal die Vorinstanz den Beschwerdeführer bereits knapp vier Monate nach Erstellung des Gartenhäuschens darüber informiert hatte, dass die öffentlich-rechtlich gültigen Bauvorschriften zu berücksichtigen seien. Dabei hat sie die Baulinien des Gestaltungsplans "Y" ausdrücklich genannt (E. 8.2 hiernach). Nebst diesem öffentlichen Interesse an der Einhaltung der Baulinien macht der Beschwerdegegner eigene private Interessen geltend. Primär nennt er die unmittelbare Nähe des Gartenhäuschens zu seiner Grundstücksgrenze. Namentlich wendet er ein, dass das Gartenhäuschen von seinem Grundstück aus gut sichtbar sei und Schäden an der Hecke aufgrund des Lichtenzugs erkennbar seien. Die genannten Interessen unterstreichen, dass die Voraussetzungen für den Verzicht eines Baubewilligungsverfahrens (kein Interesse der Öffentlichkeit oder der Nachbarschaft) nicht vorliegen. Die geltend gemachten Interessen haben eine nachträgliche Kontrolle der öffentlich-rechtlichen Vorschriften gerechtfertigt.

E. 5.3.7

Im Zusammenhang mit der Frage der Einhaltung von Bauvorschriften wendet der Beschwerdeführer ein, dass beispielsweise für Pergolen die Bauvorschriften nicht gelten und deshalb die Grenzabstände nicht eingehalten werden müssten. Er verweist dabei auf einen Entscheid des Regierungsrats des Kantons Luzern (LGVE 1993 III Nr. 20).

Zusammenfassend zieht der Beschwerdeführer den Schluss, wenn die Grenzabstände gemäss Luzerner Rechtsprechung bei solchen Kleinstbauten nicht eingehalten werden müssten, müsse dies auch für Baulinien gelten. Der Regierungsrat des Kantons Luzern hat im genannten Entscheid vom 15. Juni 1993 festgehalten, dass eine Pergola, d.h. eine Konstruktion von Holzbanken ohne Dach und Seitenwände, keine Baute, sondern eine bauliche Anlage sei. Die umstrittene Pergola unterstand nicht den Grenzabstandsvorschriften. Beim umstrittenen Gartenhäuschen handelt es sich um eine Baute (E. 5.2 hiavor). Die Sachverhalte sind nicht miteinander vergleichbar. Weiterungen hierzu erübrigen sich. Der Beschwerdeführer kann auch aus dem Verweis auf Entscheid V 11 164 vom 5. Januar 2012 des Verwaltungsgerichts des Kantons Luzern nichts zu seinen Gunsten ableiten. Das Verwaltungsgericht hat festgehalten, dass der Begriff der Baute nicht eng, sondern eher weit zu fassen sei. Es ist richtig, dass das Verwaltungsgericht im besagten Entscheid im konkreten Kontext ausführte, dass es für den Begriff der "Baute" nicht darauf ankomme, ob eine Baukonstruktion über Wände und ein Dach verfügt. Wie dargelegt, bietet das vorliegende Gartenhäuschen namentlich die Möglichkeit des Schutzes für Mensch, Tier oder Sache und stellt eine Baute dar. Im Übrigen waren im zitierten Fall die Grenzabstandsvorschriften des PBG anwendbar.

E. 5.3.8

Die Vorinstanz hält im angefochtenen Entscheid fest, dass die Baulinien allen anderen öffentlich-rechtlichen Abstandsvorschriften vorgehen würden, weshalb die ordentliche Regelung in Bezug auf die Grenzabstände und den Strassenabstand nicht anwendbar sei. Weiter führt sie aus, dass selbst nach einer allfälligen Aufhebung der Baulinien das Gartenhäuschen den gesetzlichen Grenzabstand und den gesetzlichen Strassenabstand verletzen würde. Diese Ausführungen treffen zu. Der Gestaltungsplan "Y" sieht auf dem Grundstück Nr. z, GB Z, Baulinien vor. Baulinien begrenzen die Bebauung und dienen insbesondere der Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen sowie der baulichen Gestaltung (§ 30 Abs. 1 PBG). Baulinien gehen allen anderen öffentlich-rechtlichen Abstandsvorschriften vor (§ 30 Abs. 4 PBG). Dies bedeutet, dass sie an die Stelle gesetzlicher Abstandsvorschriften treten, insbesondere an Stelle der Strassenabstände nach §§ 84 ff. des Strassengesetzes (StrG; SRL Nr. 755) i.V.m. § 135 PBG. Das Gartenhäuschen überschreitet die Baulinien des Gestaltungsplans "Y" (E. 5.1 hiavor). Diese Baulinien sind gegenüber den anderen öffentlich-rechtlichen Abstandsvorschriften prioritär. Zu den Ausführungen des Beschwerdeführers, dass der gesetzliche Strassenabstand eingehalten sei, ist Folgendes zu bemerken: Das Grundstück Nr. z, GB Z, grenzt im Norden an die X-strasse. Gemäss den vorliegenden Akten handelt es sich bei der X-strasse um eine Privatstrasse. Dies wird von den Verfahrensbeteiligten nicht bestritten. Art. 39 Bau- und Zonenreglement (BZR) Z verweist für die Strassenabstände auf die Bestimmungen des Strassengesetzes (§ 84 ff.). Das BZR Z hält zudem fest, dass diese Strassenabstände auch für die Abstände von privaten Quartierstrassen gelten. Für neue ober- und unterirdische Bauten und Anlagen sind die Strassenabstände verbindlich, die in einem Nutzungsplan festgelegt wurden (§ 84 Abs. 1 StrG). Sofern kein solcher Nutzungsplan besteht, sind in § 84 Abs. 2 StrG die einzelnen Kategorien von Strassen explizit mit den jeweiligen Mindestabständen für neue oberirdische Bauten und Anlagen

aufgeführt. Bei Privatstrassen beträgt der Mindestabstand 4 m. Die Gemeinden können die Mindestabstände lediglich im Rahmen von § 84 Abs. 5 StrG herabsetzen oder durch eine andere Regelung ersetzen. Ausserhalb von Abs. 5 bleibt jedoch kein Raum für abweichende Regelungen (Baudepartement des Kantons Luzern, Erläuterungen zum StrG, Dezember 1997, S. 61). Der Beschwerdeführer führt aus, dass der Abstand vom äusseren Ende des Gartenhäuschens zur Strasse 3,3 m betrage und somit der gesetzliche Grenzabstand von 0,6 m eingehalten sei. Es ist nicht klar erkennbar, wieso der Beschwerdeführer einen gesetzlichen Grenzabstand von 0,6 m geltend macht. Soweit sich der Beschwerdeführer sinngemäss auf § 87 StrG beruft, wonach Mauern und Einfriedungen mit einer Höhe von weniger als 1,5 m zur Fahrbahn oder zum Radweg einen Abstand von mindestens 0,6 m einzuhalten haben, sei Folgendes zu bemerken: Das Gartenhäuschen stellt keine Mauer oder Einfriedung (zur Definition: Urteil des Verwaltungsgerichts Luzern V 1997 259 vom 4.9.1998 E. 3c) dar, weshalb das Abstandsmass von 0,6 m nicht zur Anwendung gelangt. Vorliegend ergeben sich aus den Akten keine Hinweise darauf, dass nicht der gesetzliche Grenzabstand von 4 m bei Privatstrassen gelten soll. Die Frage kann letztlich offen bleiben, da die Baulinien des Gestaltungsplans vorgehen.

E. 5.3.9

Bezüglich des Grenzabstands wendet der Beschwerdeführer ein, dass nach § 124 Anhang PBG der Grenzabstand nur für Kleinbauvorhaben einzuhalten sei. Kleinstbauvorhaben würden nicht dieser Norm unterstellt. Ferner macht der Beschwerdeführer die Anwendung von § 125 Anhang PBG geltend, wonach bei Unterniveaubauten der Grenzabstand 2 m betrage. Für Kleinbauten gelten die Höchstmasse von 3,5 m Fassadenhöhe, 4,5 m Firsthöhe und 10 m Fassadenlänge (§ 124 Anhang PBG). Das vorliegende Gartenhäuschen als Kleinstbauvorhaben bildet somit eine Teilmenge einer Kleinbaute. Kleinstbauten sind daher als kleine Bauten wie diese zu behandeln. Die Vorschrift über den Grenzabstand bei Kleinbauten ist damit auch auf Kleinstbauten anwendbar (Urteil des Kantonsgerichts Luzern 7H 13 61 vom 23.9.2014 E. 3.2.2; AGVE 2012 S. 146 E. 4.3). Die Frage nach der Anwendung von § 125 Anhang PBG kann offenbleiben, da der Grenzabstand des Gartenhäuschens zum Nachbargrundstück Nr. y, GB Z, weniger als 2 m beträgt. Im Rahmen des Einspracheverfahrens hat der Beschwerdeführer selbst festgehalten, dass der Abstand zum Grundstück Nr. y, GB Z, ca. 15 cm betrage. Im Übrigen sind die Baulinien des Gestaltungsplans "Y" anwendbar.

E. 6.1

Der Beschwerdeführer bringt weiter vor, dass ihm eine Ausnahmegewilligung nach Art. 53 BZR Z i.V.m. § 37 PBG zu erteilen sei, sollte wider Erwarten eine Pflicht zur Einhaltung der Bauvorschriften und der Baulinien festgestellt werden.

E. 6.2

Mit einer Ausnahmegewilligung sollen im Einzelfall Härten und offensichtliche Unzweckmässigkeiten beseitigt werden. Sie dürfen nur aufgrund einer ausdrücklichen gesetzlichen Grundlage erteilt werden. Schliesslich dürfen mit der Ausnahmegewilligung keine öffentlichen Interessen verletzt werden; die mit der Grundregel verfolgten öffentlichen Interessen sind mit den entgegenstehenden privaten Interessen des Gesuchstellers auf Erteilung der Ausnahmegewilligung abzuwägen (Hänni, a.a.O., S. 353 f.). Sofern ein Ausnahmegrund vorliegt, ist die formell rechtswidrige Baute mittels einer Ausnahmegewilligung zu legalisieren (Ruoss Fierz, Massnahmen gegen illegales Bauen –

unter besonderer Berücksichtigung des zürcherischen Rechts, Diss. Zürich 1999, S. 140). Die Überschreitung von Baulinien und Missachtung von Bauvorschriften ist grundsätzlich unzulässig. Ausnahmen bedürfen einer Bewilligung. Wie bereits ausgeführt, regelt der vom Beschwerdeführer geltend gemachte § 37 PBG i.V.m. Art. 53 BZR Z Ausnahmen vom kommunalen BZR (E. 3.5 hiervor). Vorliegend ist die Anwendbarkeit von Bauvorschriften des PBG, des StrG und des Gestaltungsplans "Y" strittig. Das BZR Z verweist für die Grenz- und Strassenabstände sowie die Baulinien auf das PBG bzw. das StrG. Folglich gelangen Art. 53 BZR Z i.V.m. § 37 PBG, die sich auf kommunales Recht beziehen, vorliegend nicht zur Anwendung.

E. 6.3

Baulinien dürfen gemäss § 30 Abs. 6 lit. b PBG ausnahmsweise überschritten werden, wenn dies in einem Nutzungsplan oder in einem Reglement der Gemeinde ausdrücklich vorgesehen ist (vgl. auch § 88 Abs. 3 StrG). Aus den Akten ist nicht erkennbar, dass Ausnahmegewilligungen von den Baulinien vorgesehen sind. Weiterungen hierzu erübrigen sich.

E. 6.4

Nach einer allfälligen Aufhebung der Baulinien können hinsichtlich der Grenzabstände Unterschreitungen in Ausnahmefällen gestattet werden, wenn die Voraussetzungen von § 133 PBG erfüllt sind. Nach § 133 Abs. 2 PBG darf eine Ausnahmegewilligung nur erteilt werden, wenn die öffentlichen Interessen und schutzwürdige private Interessen nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soll ein Grenzabstand von weniger als 2 m eingeräumt werden, ist eine öffentlich beurkundete Vereinbarung der Grundeigentümer erforderlich (§ 133 Abs. 3 PBG). Abgesehen davon, dass die Baulinien gelten, ist das Formerfordernis nach § 133 Abs. 3 PBG vorliegend nicht erfüllt.

E. 6.5

Der Beschwerdeführer moniert im Zusammenhang mit der Ausnahmegewilligung, dass nicht ersichtlich sei, welche öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen würden. Die Vorinstanz führt im angefochtenen Entscheid bei der Prüfung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands eine Interessenabwägung durch und kommt zum Schluss, dass das öffentliche Interesse an der Einhaltung der Baulinien das private Interesse an der Aufstellung des Gartenhäuschens am gewählten Standort überwiege. Das mobile Gartenhäuschen könne ohne weiteres verlegt und innerhalb der Baulinien platziert werden. Ein schutzwürdiges Interesse an der Platzierung unmittelbar an der Grenze des Nachbargrundstücks sei nicht ersichtlich. Diese Ausführungen sind nachvollziehbar. Der Beschwerdeführer legt insbesondere nicht dar, weshalb eine andere Platzierung des Gartenhäuschens auf seinem Grundstück nicht in Frage kommen soll. Der pauschale Hinweis, dass er ein klares Interesse an der Erhaltung des Gartenhäuschens auf seinem Grundstück für die Werkzeuglagerung habe, genügt nicht. Mit dem angefochtenen Entscheid bleibt dem Beschwerdeführer die Möglichkeit, das Gartenhäuschen auf seinem Grundstück innerhalb der Baulinien zu verlegen (Ziff. 5 Rechtsspruch). Auch kann nicht davon gesprochen werden, die Versetzung des Gartenhäuschens sei mit unverhältnismässigen Kosten verbunden. Zusammenfassend sind die Interessen der Öffentlichkeit und des Beschwerdegegners an der Einhaltung des Gestaltungsplans im Speziellen als auch der Bauvorschriften des PBG und StrG höher zu gewichten als die privaten Interessen des Beschwerdeführers. Schon unter diesem Gesichtspunkt kommt die

Erteilung einer Ausnahmegewilligung nicht in Frage.

E. 7.1

Unter Hinweis auf verschiedene Gartenhäuschen im Quartier wirft der Beschwerdeführer der Vorinstanz zudem eine Verletzung des Anspruchs auf Gleichbehandlung vor. Es stünden im Quartier diverse Gartenhäuschen direkt an der Grenze zum Nachbargrundstück, deshalb habe er gutgläubig davon ausgehen dürfen, dass das Gartenhäuschen nicht als Baute i.S. der Baulinien des Gestaltungsplans erfasst würde. Die Vorinstanz wendet dagegen ein, dass ihr keine weiteren Gartenhäuschen bekannt seien, welche die Baulinien gemäss Gestaltungsplan "Y" nicht einhalten würden.

E. 7.2

Der Anspruch auf Gleichbehandlung verlangt, dass Gleiches nach Massgabe seiner Gleichheit gleich, Ungleiches nach Massgabe seiner Ungleichheit ungleich zu behandeln ist (Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 7. Aufl. 2016, N 572). Ein Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht wird nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung ausnahmsweise anerkannt, wenn eine ständige rechtswidrige Praxis einer rechtsanwendenden Behörde vorliegt und die Behörde zu erkennen gibt, dass sie auch in Zukunft nicht von dieser Praxis abzuweichen gedenke (BGE 136 I 65 E. 5.6 mit Hinweisen). Der Beschwerdeführer macht pauschal geltend, dass im Quartier diverse Gartenhäuschen direkt an der Grenze zum Nachbargrundstück platziert seien. Er nennt dabei stellvertretend das Grundstück Nr. v, GB Z. Aus dem Hinweis allein geht nicht hervor, dass die Situation des erwähnten Gartenhäuschens mit demjenigen des Beschwerdeführers identisch ist. Die Frage, ob die zu vergleichenden Sachverhalte identisch oder zumindest ähnlich sind, bzw. ob das Gleichbehandlungsgebot tatsächlich verletzt worden ist, muss indessen nicht geklärt werden, da der Beschwerdeführer daraus ohnehin keinen Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht ableiten könnte. Es bestehen nämlich nach Lage der Akten keine Anzeichen dafür, dass eine gesetzeswidrige Praxis vorläge, auf welche sich der Beschwerdeführer berufen könnte. Der Beschwerdeführer kann somit aus dem Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht nichts zu seinen Gunsten ableiten.

E. 8.1

Der Beschwerdeführer beruft sich sodann auf die Bestandesgarantie. Er führt aus, dass die Unrechtmässigkeit des Gartenhäuschens nicht seit dessen Erstellung festgestanden habe. Hierfür verweist der Beschwerdeführer auf verschiedenen Schreiben der Vorinstanz und betont, dass seit dem letzten Schriftenwechsel der Vorinstanz fast zwei Jahre verstrichen seien. Die Vorinstanz wendet dagegen ein, dass die Rechtswidrigkeit des Gartenhäuschens von Anfang an festgestanden habe.

E. 8.2

Nach § 178 PBG dürfen rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen in Bauzonen, die den öffentlich-rechtlichen Bau- und Nutzungsvorschriften widersprechen, erhalten und zeitgemäss erneuert werden (Abs. 1). In diesem Sinn schützt die Bestandesgarantie den Fortbestand einer unter dem alten Recht erlangten Rechtsposition, die dem neuen Recht nicht mehr entspricht. Auf die Bestandesgarantie kann sich aber nur berufen, wer seine Rechtsposition nach altem Recht rechtmässig erworben hat (Ruoss Fierz, a.a.O., S. 136). Wie bereits ausgeführt (E. 5.3.6 hiervor), informierte die Vorinstanz den Beschwerdeführer bereits vier Monate nach der Baukontrolle schriftlich über den rechtswidrigen Zustand des Gartenhäuschens. Aus dem Schreiben geht ausdrücklich hervor, dass das Gartenhäuschen

ausserhalb der Baulinien des Gestaltungsplans "Y" liegt, mithin die Baulinien nicht eingehalten worden sind. Der Beschwerdeführer erlangte somit spätestens mit Schreiben vom 17. Juli 2014 Kenntnis von der Unrechtmässigkeit des Gartenhäuschens. In den folgenden Schriftenwechsel hielt die Vorinstanz erneut fest, dass auch baubewilligungsfreie Bauten in Übereinstimmung mit den öffentlich-rechtlichen Bau- und Nutzungsvorschriften zu erstellen sind, und forderte den Beschwerdeführer auf, das Gartenhäuschen abzubauen. Bezüglich der geltend gemachten Frist von zwei Jahren kann der Beschwerdeführer nichts zu seinen Gunsten ableiten. Nach Lehre und Rechtsprechung hindert die vorübergehende Duldung eines rechtswidrigen Zustands die Behörde grundsätzlich nicht an seiner späteren Behebung (Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., N 653). Der Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands kommt massgebendes Gewicht für den ordnungsgemässen Vollzug des Raumplanungsrechts zu (vgl. dazu BGE 136 II 359 E. 6). Schliesslich hat die Vorinstanz den Beschwerdeführer seit Erstellung auf den rechtswidrigen Zustand aufmerksam gemacht. Daraus folgt, dass sich der Beschwerdeführer nicht auf die Bestandesgarantie stützen kann. Die vorliegend vorübergehende "Passivität" der Vorinstanz stellt keine vertrauensbegründende Tatsache dar.

E. 9.1

Der Beschwerdeführer wehrt sich gegen die ihm auferlegten Kosten von Fr. 1'983.75. Vorab ist festzuhalten, dass der Beschwerdeführer in der Verwaltungsgerichtsbeschwerde nicht substantiiert darlegt, weshalb das Gericht die Anzahl Stunden reduzieren soll und inwiefern die Gebührenrechnung dem Äquivalenzprinzip nicht genügt.

E. 9.2

Das Äquivalenzprinzip besagt, dass die Gebühr zum objektiven Wert der Leistung nicht in ein offensichtliches Missverhältnis geraten darf und sich in vernünftigen Grenzen bewegen muss. Damit konkretisiert das Äquivalenzprinzip für die Kausalabgaben den Verhältnismässigkeitsgrundsatz (Berner, Luzerner Planungs- und Baurecht, Bern 2012, N 343). Ein gewisser Ausgleich im Hinblick auf die wirtschaftliche Bedeutung und das Interesse der Privaten an der Leistung ist zulässig, ebenso in beschränktem Ausmass eine Pauschalierung aus Gründen der Verwaltungsökonomie. Die Relation zwischen Höhe der Gebühr und Wert der Leistung muss aber bestehen bleiben (BGer-Urteil 2C_517/2007 vom 15.8.2008 E. 2.4; Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., 2786 f., mit Hinweisen). Dass auch dieser Grundsatz eingehalten ist, zeigen die nachstehenden Erwägungen.

E. 9.3

Gemäss § 212 Abs. 1 PBG erheben die Gemeinden für die Erfüllung ihrer baurechtlichen Aufgaben Gebühren. Nach § 212 Abs. 4 PBG erlassen die Gemeinden eine Gebührenordnung für die Bemessung der Gebühren, die für die Erfüllung ihrer planungs- und baurechtlichen Aufgaben zu erheben sind. Dieser Gesetzgebungskompetenz ist die Gemeinde Z in Art. 51 BZR Z nachgekommen. Gemäss Art. 51 Abs. 3 BZR Z erfolgt die Verrechnung der effektiven Aufwände, sofern die fixierten Beträge nicht ausreichen. Die Vorinstanz hat dem angefochtenen Entscheid ein separates Gebührenblatt beigelegt. In diesem hat sie gestützt auf Art. 51 BZR Z detailliert dargelegt, dass der definierte Fixbetrag (4 % der Bausumme oder mindestens Fr. 500.--) nicht für die Kostendeckung ausreicht und folglich die Verrechnung der effektiven Aufwände erfolgt. Die Vorinstanz hat beispielhaft die effektiven Aufwände aufgezählt wie Entgegennahme des Baugesuchs, formelle und materielle Prüfung durch Baukommission, Zustellung von Bauanzeigen, Einforderung von

Unterlagen, Behandlung im Gemeinderat, Baubewilligungsentscheid inkl. Spruchgebühr. Massgeblich ins Gewicht fällt insbesondere, dass seit Feststellung des rechtswidrigen Zustands im April 2014 ein ausgedehnter Schriftenwechsel zwischen den Verfahrensbeteiligten stattgefunden hatte. Der Beschwerdeführer bestreitet diesen Schriftenwechsel nicht und macht insbesondere nicht geltend, dass einzelne Tätigkeiten der Vorinstanz nicht erforderlich gewesen seien. Solche sind auch nicht ersichtlich. Mit Bezug auf die gerügte Anzahl Stunden hat das Gericht keine Veranlassung korrigierend einzugreifen. Damit ist ein Zeitaufwand von total 15,25 Stunden nicht zu beanstanden, den der Beschwerdeführer als Baugesuchsteller verursacht hat.

E. 10

Aufgrund der vorstehenden Erwägungen ist die Verwaltungsgerichtsbeschwerde abzuweisen.

E. 11

(Kosten- und Entschädigungsfolgen)

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