

ZH_BAUREKURSGERICHT BRGE IV Nr. 0106/2018 vom 12. Juli 2018

ZH Baurekursgericht, 2018-07-12, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_baurekursgericht_BRGE IV Nr. 0106_2018](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_baurekursgericht_BRGE_IV_Nr.0106_2018)

FR: ZH_BAUREKURSGERICHT BRGE IV Nr. 0106/2018 du 12 juillet 2018

IT: ZH_BAUREKURSGERICHT BRGE IV Nr. 0106/2018 del 12 luglio 2018

Regeste

Die kommunale Baubehörde sowie die kantonale Baudirektion bewilligten diverse seit längerem bestehende Kleinbauten nachträglich, wogegen ein Nachbar rekurrierte. Das Baurekursgericht hiess den Rekurs teilweise gut und stellte dabei u.a. fest, die Ausnahmegewilligung (§ 220 PBG) für die Wegabstandsunterschreitung des streitbetroffenen Saunagebäudes sei von der kommunalen Baubehörde zu Unrecht erteilt worden, weshalb diese nun die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes zu prüfen habe (E. 6.1. f.). Im Weiteren habe die kantonale Baudirektion bezüglich des Schopfgebäudes bei der Anwendung der Ausnahmeregelung von Art. 24c RPG in unzulässiger Weise dessen materielle Bewilligungsfähigkeit von der Bejahung des Bestandesschutzes durch die Gemeinde abhängig gemacht. Die Beantwortung der Frage, ob einer illegal errichteten Baute, welche seit 30 Jahren im Wesentlichen unverändert bestehe, Bestandesschutz zukomme, stehe nicht im Zusammenhang mit der nachträglichen materiellen Bewilligungsfähigkeit der Baute, sondern betreffe einzig die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands und damit die Duldung der Baute trotz deren baurechtlichen Rechtswidrigkeit. Das habe die Baudirektion verkannt (E. 7.1 f.). Die Streitsache wurde bezüglich des Schopfs zur erneuten Prüfung sowie zur weiteren Sachverhaltsabklärung an die Vorinstanzen zurückgewiesen.

Volltext

Baurekursgericht des Kantons Zürich 4. Abteilung G.-Nr. R4.2018.00023 BRGE IV Nr. 0106/2018 Entscheid vom 12. Juli 2018 Mitwirkende Abteilungspräsident Reto Philipp, Baurichter Andreas Madianos, Baurichter Alexander Seiler, Gerichtsschreiberin Anna Frey in Sachen Rekurrent L. B., [...] gegen Rekursgegnerschaft 1. Ausschuss Bau und Infrastruktur X, [...] 2. Baudirektion Kanton Zürich, Walcheplatz 2, Postfach, 8090 Zürich 3. R. und N. M., [...] betreffend Beschluss des Ausschusses Bau und Infrastruktur vom 17. Januar 2018 sowie Gesamtverfügung der Baudirektion Kanton Zürich vom 6. Dezember 2017; teilweise nachträgliche bau- bzw. raumplanungsrechtliche Bewilligung diverser bereits erstellter Bauten sowie Befehl zur Beseitigung eines Hühnerhauses

hat sich ergeben: A. Mit Beschluss vom 17. Januar 2018 bzw. mit Verfügung vom 6. Dezember 2017 erteilten der Ausschuss Bau und Infrastruktur X sowie die Baudirektion des Kantons Zürich R. und N. M. (teilweise) die nachträgliche bau- bzw. raumplanungsrechtliche Bewilligung für diverse bereits erstellte Kleinbauten auf ihren Grundstücken [...] in X. B. Hiergegen wandte sich L. B. mit Rekurseingabe vom 1. Februar 2018 an das Baurekursgericht des Kantons Zürich und beantragte (sinngemäss) die Aufhebung der angefochtenen Entscheide unter Kostenfolge zulasten der

Rekursgegnerschaft. In prozessualer Hinsicht stellte er den Antrag auf Anordnung vorsorglicher Massnahmen (Baustopp, Nutzungsverbot). C. Mit Verfügung vom 5. Februar 2018 wurde vom Rekurseingang Vormerk genommen, das Gesuch um Erlass vorsorglicher Massnahmen abgewiesen und das Vernehmlassungsverfahren eröffnet. D. Mit Vernehmlassung vom 27. Februar 2018 beantragte die private Rekursgegnerschaft die Abweisung des Rekurses unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Rekurrenten. Die Baudirektion des Kantons Zürich wie auch der Ausschuss Bau und Infrastruktur X schlossen mit Eingaben vom 6. März 2018 bzw. vom 7. März 2018 auf Abweisung des Rekurses, soweit darauf einzutreten sei, unter Kostenfolge zulasten des Rekurrenten. Der Ausschuss Bau und Infrastruktur X beantragte überdies die Zusprechung einer Parteientschädigung. E. Mit Replik vom 26. März 2018 hielt der Rekurrent (sinngemäss) an seinen Anträgen fest. Die Rekursgegnerschaft verzichtete auf Duplik.
R4.2018.00023 Seite 2

F. Am 7. Mai 2018 führte eine Delegation der 4. Abteilung des Baurekursgerichts einen Augenschein auf Lokal durch. Es kommt in Betracht: 1. Die Baugrundstücke stehen im Eigentum der privaten Rekursgegnerschaft und sind gemäss geltender Bau- und Zonenordnung X (BZO) der Weilerkernzone KW [...] bzw. der Landwirtschaftszone Lk [...] zugeschrieben. Das Wohngebäude Vers.-Nr. 330 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 0001 ist im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung eingetragen. Die private Rekursgegnerschaft hat diverse Kleinbauten ohne die hierfür erforderlichen Bewilligungen erstellt: Im südwestlichen Bereich des Grundstücks Kat.-Nr. 0001 wurde der Vorplatz auf einer Fläche von ca. 8 m² (8 m lang und 1 m breit) mit Verbundsteinen gepflästert (Baute Nr. 1 gemäss Situationsplan, act. 14.3) und im nordwestlichen Bereich desselben Grundstücks eine Miststockumrandung mit Geröll aufgefüllt und eine asphaltierte Fläche realisiert (Baute Nr. 2). Weiter wurde im nordöstlichen Grundstücksbereich von Kat.-Nr. 0002 entlang der Wegparzelle Kat.-Nr. 0003 ein Saunagebäude mit einer Fläche von ca. 5,1 m (2,80 x 2,30 m) erstellt (Baute Nr. 3). Auf der Parzelle Kat.-Nr. 0004 wurden sodann ein Schopfgebäude (ca. 6,33 m x 4,32 m, Baute Nr. 4) und ein Hühnerhaus (ca. 1,7 m x 1,8 m, Baute Nr. 5) errichtet. Mit Ausnahme des Hühnerhauses (Baute Nr. 5) wurden mit den angefochtenen Entscheiden alle Kleinbauten nachträglich bewilligt; einzig bezüglich des Hühnerhauses wurde die Baubewilligung verweigert und die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands befohlen. Wie sich anlässlich des Augenscheins gezeigt hat, wurde der angeordnete Rückbau des Hühnerhauses mittlerweile vollständig vollzogen (Foto des Augenscheins Nr. 7, Prot. S. 4 ff.). Soweit der Rekurs die Bauverweigerung und den Wiederherstellungsbefehl für das Hühnerhaus betrifft, ist er daher infolge Gegenstandslosigkeit als erledigt abzuschreiben.
R4.2018.00023 Seite 3

Im vorliegenden Rekursverfahren ebenfalls nicht zu behandeln sind sodann sämtliche Rügen des Rekurrenten, die sich auf Bauten und Anlagen beziehen, welche nicht Gegenstand der angefochtenen Entscheide bilden. Gegenstand des Rekursverfahrens kann nur sein, was auch Gegenstand der angefochtenen Entscheide war, ansonsten unzulässigerweise in die funktionelle Zuständigkeit der Vorinstanzen eingegriffen würde (Martin Bertschi, in: Kommentar VRG, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, Vorbemerkungen zu §§ 19 - 28a Rz. 45). Dies trifft namentlich auf das Vordach aus Welleternit, den Betonvorplatz mit fehlendem Entwässerungskonzept, den zugeschütteten Bauerngarten und die Erhöhung der Gartenmauer auf Kat.-Nr. 0002 zu (vgl. Rekursanträge Nr. 4.3, 4.4,

4.5 und 4.6, act. 2 S. 2 und S. 13 ff.); ferner auf die Umnutzung des Schopfgebäudes in einen Hühnerstall auf dem Grundstück Kat.-Nr. 0004 (act. 2 S. 20). 2. Zum Rekurs ist berechtigt, wer durch die angefochtene Anordnung berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an ihrer Aufhebung oder Änderung hat (§ 338a des Planungs- und Baugesetzes [PBG]). Der Rekurrent ist Eigentümer der Liegenschaft Kat.-Nr. 000Y, die südlich unmittelbar an das Baugrundstück Kat.-Nr. 0004 anstösst und vom Baugrundstück Kat.-Nr. 0002 nur durch die schmale Wegparzelle Kat.-Nr. 0003 getrennt ist. Auch das Baugrundstück Kat.-Nr. 0001 befindet sich in unmittelbarer Nähe der rekurrentischen Parzelle. In Anbetracht dieser besonderen Nähebeziehung und der vorgebrachten Rügen (insbesondere mangelhafte Einordnung in Kernzone und Verletzung von Abstandsvorschriften) ist der Rekurrent ohne Weiteres zum Rekurs legitimiert. Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen gegeben sind, ist auf den Rekurs grundsätzlich einzutreten. Sollte dies auf einzelne Rügen oder Anträge nicht zutreffen, wird dies bei der Behandlung derselben darzulegen sein. 3. Der Rekurrent beantragt zunächst, der privaten Rekursgegnerschaft sei eine Busse im Sinne von § 340 Abs. 2 PBG wegen illegaler Bautätigkeit aufzuerlegen. Die Verhängung von Strafen und Zwangsmassnahmen gemäss § 340 ff. PBG ist Bestandteil des Vollzugs und fällt damit in die Zuständigkeit R4.2018.00023 Seite 4

keit der kommunalen Baubehörde, nicht in diejenige des Baurekursgerichts. Auf den rekurrentischen Antrag ist daher nicht einzutreten. 4. Weiter rügt der Rekurrent, die Baugesuchsunterlagen würden gravierende Mängel und Unvollständigkeiten aufweisen. Baugesuche haben alle Unterlagen zu enthalten, welche für die Beurteilung des Vorhabens nötig sind (§ 310 PBG, vgl. §§ 3 ff. der Bauverfahrensverordnung [BVV]). Die Mangelhaftigkeit der Baugesuchsunterlagen kann vom Nachbarn nur erfolgreich gerügt werden, wenn sie sich auf seine Rechts- und Interessenwahrnehmung nachteilig auswirkt, indem er das Bauprojekt und seine Auswirkungen nicht bzw. nicht hinreichend beurteilen kann. Entsteht kein solcher Nachteil, liegt kein wesentlicher Verfahrensmangel vor, sodass die Rüge der Mangelhaftigkeit des Baugesuches weder die Anordnung einer Nebenbestimmung noch die Aufhebung der Baubewilligung zur Folge hat. Nur wenn die Mangelhaftigkeit des Baugesuches mit einer materiellen Rechtswidrigkeit des Bauvorhabens einhergeht, verhält sich die Sache anders. Der Rekurrent hat vorliegend nicht einmal im Ansatz dargetan, inwiefern er durch die angeblich mangelhaften Baugesuchsunterlagen in seiner Rechts- und Interessenwahrung nachteilig betroffen sein könnte. Ein solcher Nachteil ist denn auch nicht erkennbar, weshalb der Rüge des Rekurrenten nicht weiter nachzugehen ist. 5.1. Im Zusammenhang mit der Pflasterung des Vorplatzes mit Verbundsteinen auf Kat.-Nr. 0001 (Baute Nr. 1) beanstandet der Rekurrent eine mangelhafte Einordnung und Gestaltung. An Bauten, Anlagen und Umschwung würden in der Kernzone hohe ästhetische Anforderungen gestellt; es müsse eine gute Gesamtwirkung erreicht werden (Ziff. 2.1.5 BZO). Die Umgebung sei ortsüblich zu gestalten und zu bepflanzen. Die herkömmlichen Elemente der Umgebungsgestaltung wie Mauern, Zäune, Brunnen, Bauerngärten und dgl. seien zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten weitgehend zu übernehmen bzw. wiederherzustellen (Ziff. 2.5.6 BZO). Diese Kernzonenvorschriften würden vorliegend bei weitem nicht eingehalten. Durch die Aufhebung des ehemaligen Bauerngartens und die Erstellung von Parkplätzen sei das Ortsbild massiv gestört worden. Für den Erhalt der R4.2018.00023 Seite 5

typischen ortsbaulichen Situation und des Denkmalwertes der Hofstatt – beim Gebäude Vers. Nr. 330 handle es sich um ein inventarisiertes Gebäude – sei die Bewahrung eines bäuerlich geprägten Umschwungs mit ländlichen Hofräumen von sehr hoher Bedeutung. Ausserdem seien ortsbildrelevante Bauvorhaben durch ein externes Fachorgan zuhanden der Baubehörde begutachten zu lassen (vgl. Ziff. 2.1.6 BZO). Es gelte zu verhindern, dass in X noch mehr Bauerngärten irgendwelchen Parkplätzen zum Opfer fielen. Die Bauherrschaft sei daher anzuweisen, die ursprüngliche Umgebungsgestaltung (vgl. act. 5.11) wiederherzustellen. 5.2. Die Kritik des Rekurrenten zielt ins Leere. Wie der Ausschuss Bau und Infrastruktur X zutreffend vorbringt (vgl. act. 13 S. 6) und auch im Rahmen des Augenscheins festgestellt werden konnte, handelt es sich bei der gepflasterten Fläche auf Kat.-Nr. 0001 um eine sehr untergeordnete Anpassung des Vorplatzbereichs, deren Auswirkungen auf das Ortsbild ■ wenn überhaupt – als marginal zu bezeichnen sind (vgl. Prot. S. 4 ff.; Fotos des Augenscheins Nrn. 1, 2 und 3). Der hier zu beurteilende gepflasterte Bereich beschränkt sich auf eine Fläche von lediglich ca. 8 m² und fügt sich nahtlos in die bestehende Umgebungsgestaltung ein. Von einem ortsbildrelevanten Bauvorhaben geschweige denn einer massiven Störung des Ortsbilds kann keine Rede sein. Eine Begutachtung durch ein externes Fachorgan im Sinne von Ziff. 2.1.6 BZO war daher nicht erforderlich, zumal das Baurekursgericht als Fachgericht ohne Weiteres in der Lage ist, die streitgegenständliche Pflasterung des Vorplatzbereichs auf ihre Übereinstimmung mit den Gestaltungsvorschriften der Kernzone hin zu überprüfen. Auch das Schutzziel des inventarisierten Gebäudes Vers.-Nr. 330 wird durch den gepflasterten Vorplatz in keiner Weise negativ beeinträchtigt (vgl. act. 14.10). Insgesamt treten die baulichen, äusserst geringfügigen Massnahmen jedenfalls nicht derart in Erscheinung, dass ihnen eine gute Gesamtwirkung abgesprochen werden müsste. Die nachträgliche Baubewilligung ist in diesem Punkt nicht zu beanstanden. 6.1. Betreffend das Saunagebäude auf der Parzelle Kat.-Nr. 0002 (Baute Nr. 3) rügt der Rekurrent im Wesentlichen eine Verletzung von Abstandsvorschriften. R4.2018.00023 Seite 6

6.2. Beim streitbetroffenen Saunagebäude handelt es sich um ein Besonderes Gebäude im Sinne von § 273 PBG, da es nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt ist und seine grösste Höhe 4 m bzw. 5 m nicht übersteigt. Besondere Gebäude sind abstandsprivilegiert, d.h. sie dürfen bis zu einer Gebäudelänge von maximal einem Drittel der nachbarlichen Grenze, jedoch höchstens bis zu einer Gebäudelänge von 8 m ohne nachbarliche Zustimmung mit einem auf 1,75 m reduzierten Grenzabstand erstellt werden. Der Grenzbau Besonderer Gebäude bedarf der schriftlichen Zustimmung des Nachbarn (Ziff. 11.8 BZO). Gegenüber dem nördlich benachbarten Grundstück Kat.-Nr. 000Z beträgt der Grenzabstand des Saunagebäudes bloss 0,3 m. Da der betreffende Grundeigentümer jedoch keine schriftliche Zustimmung zum Näherbau erteilt hat (vgl. act. 14.3), ist diese Abstandsunterschreitung zulässig. Für die Verletzung des Wegabstandes von 3,5 m (§ 265 Abs. 1 PBG) gegenüber dem östlich gelegenen Weggrundstück Kat.-Nr. 0003 (das Saunagebäude hält gegenüber dem Weg einen Abstand von lediglich ca. 0,5 m ein) hat der Ausschuss Bau und Infrastruktur X hingegen zu Unrecht eine Ausnahmegewilligung erteilt. Zur Begründung erwog die kommunale Vorinstanz, es gelte zu prüfen, ob das Saunagebäude dem Sinn und Zweck des Wegabstandes widerspreche. Die Beanspruchung des Abstandsreichs durch öffentliche Bauten und Anlagen (z.B. Werkleitungen) erscheine unwahrscheinlich. Aufgrund der untergeordneten Bedeutung der Wegparzelle als Erschliessungsanlage werde das Saunagebäude im Wegabstandsbereich ohne Präjudiz für andere Fälle toleriert (vgl. act. 3 S. 5). Dies ist offensichtlich keine taugliche

Begründung für die Gewährung einer Ausnahmegewilligung. Die Erteilung einer Ausnahmegewilligung im Sinne von § 220 PBG setzt das Vorliegen "besonderer Verhältnisse" voraus. Darunter sind Situationen zu verstehen, die wesentlich von den tatsächlichen Verhältnissen abweichen, welche der Gesetzgeber im Auge gehabt hat. Es handelt sich um Sachverhalte, die der Gesetzgeber bei richtiger Voraussicht anders normiert hätte, sodass ihnen die Allgemeinordnung nicht mehr gerecht zu werden vermag. Besondere Verhältnisse können namentlich in der Topographie, Form oder Lage des Baugrundstückes liegen. Nur schon die von der kommunalen Vorinstanz verwendete Formulierung, "das Saunengebäude im Wegabstandsbereich werde ohne Präjudiz für andere Fälle toleriert" zeigt, dass sich die Überlegungen, die für die Begründung der R4.2018.00023 Seite 7

Ausnahmegewilligung angeführt wurden, für eine Vielzahl von Fällen anstellen liessen. Besondere Verhältnisse, welche die Annahme einer Ausnahmesituation im rechtlichen Sinne rechtfertigen würden, liegen zweifelsohne nicht vor. Ob das Saunengebäude darüber hinaus auch die gestalterischen Anforderungen an eine gute Einordnung im Sinne von § 238 Abs. 2 PBG bzw. Ziff. 2.5.4 und 2.5.5. BZO missachtet – wie der Rekurrent vorbringt (vgl. act. 2 S. 12) –, kann unter diesen Umständen offen bleiben. Im Ergebnis ist die Ausnahmegewilligung für die Wegabstandsunterschreitung durch das Saunengebäude unzulässig und die nachträgliche Baubewilligung insoweit aufzuheben. Der Ausschuss Bau und Infrastruktur X ist einzuladen, diesbezüglich die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands zu prüfen. 7.1. Schliesslich rügt der Rekurrent, dem Schopfgebäude auf Parzelle Kat.-Nr. 0004 (Baute Nr. 4) sei zu Unrecht Bestandesschutz zuerkannt worden. Die Grundbaute sei 1956 erstellt und danach bis ins Jahr 2006 als offener Unterstand für Hasenställe und Schafe genutzt worden. Ab 2007 sei der Unterstand dann schleichend und unmerklich zu einem Gebäude ausgebaut und umgenutzt worden. Die Türen, Fenster, neuen Dachbalken, der neue Anbau und die Umgebungsgestaltung mit Gartenplatten und Betonformsteinen stammten wohl kaum aus dem Jahr 1956. Mit dem GIS-Luftbild von 1981 lasse sich der entsprechende Nachweis jedenfalls nicht erbringen; auf dem Luftbild sei – mit viel Einbildungskraft und Vorstellungsmöglichkeiten – lediglich eine Dachfläche erkennbar (act. 14.9). Hierbei handle es sich vermutlich um diejenige des ehemaligen Unterstandes für Hasenställe und Schafe. Für das Schopfgebäude hätte somit keine Ausnahmegewilligung nach Art. 24c des Raumplanungsgesetzes (RPG) erteilt werden dürfen. 7.2. Die Baudirektion hat das strittige Schopfgebäude gestützt auf Art. 24c RPG nachträglich bewilligt. Zur Begründung führte sie aus, die Rechtmässigkeit des Schopfgebäudes mit einer ursprünglichen Baubewilligung habe zwar nicht belegt werden können. Die Gemeinde X habe jedoch mit Schreiben vom 18. Oktober 2017 (act. 14.7) bestätigt, dass für das Schopfgebäude R4.2018.00023 Seite 8

die Bestandesgarantie angewendet werden könne. Es sei davon auszugehen, dass für den Schopf damals keine Baubewilligungspflicht bestanden habe. Somit könne der Schopf als rechtmässig beurteilt und eine nachträgliche Ausnahmegewilligung erteilt werden (vgl. zum Ganzen act. 4 S. 3). Diese knappe Begründung vermag nicht zu überzeugen. Die Frage, ob einer illegal errichteten Baute, die seit 30 Jahren unverändert besteht, Bestandesschutz zukommt, ist nicht eine Frage der nachträglichen materiellen Bewilligungsfähigkeit, sondern einzig eine Frage der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands. Sieht das Gemeinwesen von der Wiederherstellung ab, weil es die Befugnis, den Abbruch einer rechtswidrigen Baute zu verlangen, wegen Zeitablaufs verwirkt hat, führt

dies nicht zur nachträglichen Legalisierung dieser Baute. Vielmehr wird der rechtswidrige Zustand aus Gründen der Rechtsicherheit sowie aufgrund rein praktischer Überlegungen (Schwierigkeit der Abklärung der tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse vor über 30 Jahren) fortan unanfechtbar geduldet. Die Bauherrschaft "ersitzt" gewissermassen das Recht, den – an sich rechtswidrigen – Zustand der Baute beizubehalten. Die Baudirektion erkennt dies, wenn sie argumentiert, dem Schopfgebäude komme gemäss Einschätzung der kommunalen Baubehörde Bestandesschutz zu und deshalb könne eine nachträgliche Ausnahmegewilligung gemäss Art. 24c RPG erteilt werden. Sie macht damit die materielle Bewilligungsfähigkeit des Schopfgebäudes unzulässigerweise von der Bejahung des Bestandesschutzes durch die Gemeinde abhängig. Richtig wäre vielmehr der umgekehrte Schluss: entweder erweist sich eine bestehende Baute als nachträglich bewilligungsfähig im Sinne von Art. 24c RPG, weil die betreffende Baute ursprünglich rechtmässig erstellt und durch spätere Rechtsänderung – massgebender Stichtag ist in der Regel der 1. Juli 1972, als das Gewässerschutzgesetz (GSchG) in Kraft trat – zonenwidrig wurde, oder aber für die Baute kann zwar keine nachträgliche Ausnahmegewilligung gemäss Art. 24c RPG erteilt werden, die Gemeinde sieht indes in der Folge von der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands ab, weil die Baute seit über 30 Jahren unverändert besteht. Das Vorgehen der Baudirektion ist damit nicht korrekt. Auch an der Einschätzung der kommunalen Vorinstanz, dem strittigen Schopfgebäude Bestandesschutz zuzuerkennen, bestehen aufgrund der bisherigen Aktenlage und den tatsächlichen Wahrnehmungen anlässlich des Augenscheins (vgl. Prot. S. 8 ff., Fotos des Augenscheins Nrn. 9 - 11) erhebliche Zweifel. Der R4.2018.00023 Seite 9

Ausschuss Bau und Infrastruktur X stützt sich – soweit ersichtlich – einzig und allein auf ein Luftbild des GIS-Browsers von 1981 (vgl. act. 14.9) und behauptet, aufgrund dieses Luftbilds dürfe davon ausgegangen werden, dass der Schopf bereits seit über 30 Jahren bestehe. Weitere Belege wurden (bisher) nicht ins Feld geführt. Es mag zutreffen, dass an besagter Stelle auf dem Baugrundstück seit über 30 Jahren eine Art Baute (evtl. ein offener Unterstand) besteht, ob es sich hierbei allerdings um das heutige Schopfgebäude (im unveränderten bzw. nur unwesentlich veränderten Bestand) handelt, ist fraglich und durch den Ausschuss Bau und Infrastruktur X näher abzuklären. In diesem Zusammenhang ist daran zu erinnern, dass die Eruierung des baulichen Zustands vor 30 Jahren oft mit Schwierigkeiten verbunden ist. Es kommt daher die allgemeine Beweislastregel von Art. 8 des Zivilgesetzbuches (ZGB) zur Anwendung (VB.2012.00081 vom 10. September 2012, E. 3.3). Werden an der rechtswidrigen Baute im Verlauf der 30-jährigen Verwirkungsfrist bauliche Veränderungen oder Nutzungsänderungen vorgenommen, die nicht mehr als geringfügig einzustufen sind, kann dies den Beginn der Verwirkungsfrist von Neuem auslösen (vgl. BGE 136 II 359, E. 8.3; BGer 1C_726/2013 vom 24. November 2014, E. 5). Im Ergebnis ist die Rüge des Rekurrenten somit begründet. Die angefochtenen Entscheide sind demnach in Bezug auf das Schopfgebäude (Baute Nr. 4) aufzuheben und die Angelegenheit ist zur erneuten Prüfung bzw. zur weiteren Abklärung des Sachverhalts an die Vorinstanzen zurückzuweisen. 8.1. Zusammenfassend ist der Rekurs teilweise gutzuheissen, soweit das Saunagebäude (Baute Nr. 3) und das Schopfgebäude (Baute Nr. 4) betroffen sind. Die angefochtenen Entscheide sind diesbezüglich teilweise aufzuheben. Bezüglich das Saunagebäude ist der Ausschuss Bau und Infrastruktur X einzuladen, die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands zu prüfen. Bezüglich das Schopfgebäude ist die Angelegenheit zur erneuten Prüfung respektive weiteren Abklärung des Sachverhalts im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanzen zurückzuweisen. Im Übrigen

ist der Rekurs abzuweisen, soweit darauf einzutreten und er nicht infolge
Gegenstandslosigkeit als erledigt abzuschreiben ist. [...] R4.2018.00023 Seite 10

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