

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2003.00157 vom 22. August 2003

ZH Verwaltungsgericht, 2003-08-22, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2003.00157

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2003.00157 du 22 août 2003

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2003.00157 del 22 agosto 2003

Regeste

Ausnahmebewilligung nach Art. 24c RPG/Art. 24 Abs. 2a RPG | Ausnahmebewilligung nach Art. 24c RPG/Art. 24 Abs. 2 aRPG: Umgestaltung eines Bienenhauses in Wochenendhaus Übergangsrecht (E. 3 Ingress, 3a): Es kann offen gelassen werden, ob das alte, bis 31.8.2000 in Kraft stehende Recht oder das neue Recht anzuwenden ist, weil das neue Recht nicht günstiger ist als das alte (E. 3b). Darlegung der Rechtsgrundlagen (E. 4). Was als "teilweise Änderung" zulässig ist, beurteilt sich nicht aufgrund eines Vergleichs mit zufällig ausgewählten Ferienhäusern an anderen Orten (E. 5b). Vorliegend waren die Umgebungsgestaltung, der Geräteschopf, zwei Fenster und die erneuerte Inneneinrichtung die Wesensgleichheit der Bauteile nicht (E. 5c/d). Abweisung. Vgl. in derselben Angelegenheit VB.1998.00411.

Erwägungen

E. 3

Anders als die Baudirektion nahm der Regierungsrat an, die Bewilligungsfähigkeit des Vorhabens sei allein nach den am 20. März 1998 revidierten, seit dem 1. September 2000 in Kraft stehenden Bestimmungen des RPG, konkret nach Art. 24c RPG, zu beurteilen. Die Beschwerdeführerin ist der selben Auffassung. Es ist zu prüfen, ob diese Beurteilung zutrifft. a) Gemäss Art. 52 Abs. 1 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV) sind Verfahren, die bei Inkrafttreten der revidierten Bestimmungen vor der ersten Instanz hängig sind, nach neuem Recht zu beurteilen. Nach Abs. 2 werden hängige Beschwerdeverfahren nach bisherigem Recht zu Ende geführt, sofern das neue Recht für den Gesuchsteller oder die Gesuchstellerin nicht günstiger ist (BGE 127 II 209 E. 2a/b). Die Umnutzung des Bienenhäuschens zum Freizeithaus erfolgte anerkanntermassen bereits Ende der Sechzigerjahre (vgl. Ausnahmebewilligung der Baudirektion vom 16. April 1998, wo ausgeführt wird, die Nutzung als Bienenhaus sei vor mehr als 30 Jahren aufgegeben worden). Sind die im Streit liegenden Bauteile schon seit langem erstellt, ist deren Zulässigkeit in einem nachträglichen Bewilligungsverfahren zu prüfen. Ein solches nachträgliches Bewilligungsverfahren ist allerdings nicht gleichbedeutend wie ein hängiges Beschwerdeverfahren im Sinn von Art. 52 Abs. 1 RPV. Insofern bietet jedenfalls die intertemporalrechtliche Regelung der RPV keine Antwort auf die Frage, welches Recht auf das nachträgliche Bewilligungsverfahren anzuwenden ist. b) Ob das alte Recht (Art. 24 Abs. 2 aRPG) oder das neue Recht (Art. 24c RPG) anzuwenden ist, kann letztlich offen bleiben, weil sich das neue Recht – wie nachfolgend aufzuzeigen ist – nicht günstiger erweist als das alte und die Bewilligungsfähigkeit so oder anders zu verneinen ist.

E. 4

a) Wie das Verwaltungsgericht bereits in seinem ersten Urteil in dieser Sache ausgeführt hat, sind nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts teilweise Änderungen im Sinn von Art. 24 Abs. 2 aRPG zulässig, wenn sie Umfang und Erscheinung – also die Identität des Bauwerks – in den wesentlichen Zügen wahren und keine wesentlich neuen Auswirkungen auf die Nutzungsordnung, die Erschliessung und die Umwelt verursachen. Gemessen am Bestehenden muss die Änderung von untergeordneter Bedeutung sein und die Wesensgleichheit der Baute gewahrt bleiben. Von der Festlegung einer quantitativen Grenze hat die Rechtsprechung abgesehen und statt dessen auf eine alle massgeblichen Faktoren einbeziehende Gesamtbetrachtung abgestellt. Entscheidend sind nicht einzelne Merkmale des Projektes, sondern alle seine raumwirksamen Elemente in ihrem Zusammenwirken (BGE 127 II 215 E. 3a mit Hinweisen). b) Der Begriff der teilweisen Änderung wurde – entgegen der Meinung der Beschwerdeführerin – durch die RPG-Revision nicht verändert. Die zu Art. 24 Abs. 2 aRPG entwickelte Praxis gilt grundsätzlich auch bei der Anwendung von Art. 24c RPG. Art. 42 Abs. 3 RPV enthält zwar quantitative Kriterien, bei deren Überschreitung die Identität der Baute auf jeden Fall nicht mehr gewahrt ist, hält aber auch ausdrücklich fest, dass unter Würdigung der gesamten Umstände zu entscheiden ist, ob die Identität einer Baute oder Anlage im Wesentlichen gewahrt bleibt (BGE 127 II 215 E. 3b mit Hinweisen).

E. 5

a) Es ist richtig, dass das Verwaltungsgericht im ersten Rechtsgang die Gesamtheit der damals zur Diskussion stehenden Änderung am Freizeithaus als nicht mehr bewilligungsfähig beurteilte. Richtig ist auch, dass damals nicht einzelne Elemente des Neubaus als zulässig oder unzulässig zu qualifizieren waren. Unzutreffend ist die Auffassung des Regierungsrats (im Rekursentscheid vom 20. Dezember 2000), das Verwaltungsgericht habe verbindlich festgestellt, die Galerie unter dem Dach sei bereits von den Rechtsvorgängern der Beschwerdeführerin eingerichtet worden. Das Verwaltungsgericht hat in E. 5c des Urteils vom 11. Februar 1999 lediglich ausgeführt, dies solle entsprechend den Behauptungen der Beschwerdeführerin angenommen werden. Dabei handelte es sich klarerweise um eine Hypothese: Im anschliessenden Satz hielt das Verwaltungsgericht ausdrücklich fest, es könne dahingestellt bleiben, ob diese Darstellung tatsächlich zutrefte, da das Verfahren so oder so zu Ungunsten der Beschwerdeführerin ausgehe. Auf die Galerie ist allerdings heute nicht mehr zurückzukommen, nachdem die Vorinstanzen sie inzwischen bewilligt haben und § 63 Abs. 2 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) es verbietet, den angefochtenen Entscheid zum Nachteil des Beschwerdeführers abzuändern. b) Wie die Beschwerdeführerin grundsätzlich zutreffend ausführt, geniesst Bestandesschutz im Sinne von Art. 24 Abs. 2 aRPG bzw. 24c RPG ein Freizeithaus, mit Fenstern – deren Anzahl und Lage umstritten ist, wobei sich auf der Südseite zugestandenermassen Bienenfluglöcher und kein Fenster befanden –, mit einer Galerie, eingerichtet mit Tisch, Stühlen, Schrank, Liege und einem Rechaud. Zu ergänzen ist, dass sich in der Umgebung des Hauses keinerlei Anlagen wie Beete, Schopf, Holzlager, Plattenflächen etc. befanden. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin ist die Frage, was bei ihrem Freizeithaus noch als teilweise Änderung bzw. massvolle Erweiterung gelten kann, nicht aufgrund eines Vergleiches mit mehr oder weniger willkürlich ausgewählten Freizeithäuschen an verschiedenen Orten im Kanton zu entscheiden. Es gibt nicht so etwas wie einen nach Art. 24 Abs. 2 aRPG bzw. Art. 24c RPG gewährleisteten Standard für Freizeithäuschen, der unabhängig von der Vorgeschichte der zu beurteilenden Baute bestehen würde.

Massgebend ist allein, ob die geplante Erweiterung im Vergleich zum bestandesgeschützten Zustand die Wesensgleichheit der Baute wahrt (vgl. vorne E. 4a). Der Hinweis der Beschwerdeführerin auf andere Freizeithäuschen hinkt im Übrigen auch deshalb, weil sie in unterschiedlichen Zonen liegende Bauten vergleicht. Während das hier zu beurteilende Gebäude in einer Freihaltezone liegt, die primär dem Naturschutz dient (vgl. E. 4a des Urteils vom 11. Februar 1999), liegen Schreber- bzw. Familiengartenhäuschen typischerweise in Freihaltezonen, die spezifisch der Erholung und Freizeitgestaltung durch das Hobbygärtnern gewidmet sind und in welchen die Rahmenbedingungen für die Häuschen durch einschlägige Vorschriften anders als vorliegend detailliert geregelt werden.

c) Die vorgenommenen Änderungen der Umgebungsgestaltung (Vorplatz, Sitzplatz, Geräteschopf, gedeckter Holz- und Geräteunterstand sowie Holzbeige), das zusätzliche Fenster auf der Südseite sowie die gegenüber früher markant aufgewertete Inneneinrichtung samt Solarstrom und Heizofen wahren die Wesensgleichheit der Baute gegenüber dem früheren Zustand nicht. Selbst wenn nun auf den Keller verzichtet wird, bewirkt der heutige, umstrittene Zustand einen gegenüber früher deutlich gesteigerten Aufenthaltskomfort, eine beträchtliche Veränderung des äusseren Erscheinungsbildes und eine erhebliche Steigerung der Nutzungsintensität. Insofern ist an der früheren Beurteilung festzuhalten. Die einzelnen Argumente der Beschwerdeführerin kommen hiergegen nicht an. Die Verbundsteinplatten wirken in der natürlichen Umgebung eines früheren Bienenhauses als Fremdkörper; dem Regierungsrat ist durchaus beizupflichten, dass sie das Freizeithaus (in Verbindung mit der allseitigen Befensterung des Gebäudes) optisch in unzulässiger Weise einem Ferienhaus annähern. Die installierte Kücheneinrichtung mit Wasserhahn/Spültrog, Kochherd und Ofen sowie Kühlschrank lädt zu nachträglichen unerlaubten Baumassnahmen geradezu ein; wenn hingegen kein Strom und Wasser installiert werden, so sind die Kücheneinrichtungen weitgehend sinnlos und jedenfalls nicht erforderlich, um Geschirr und sonstige kleinere Utensilien zu versorgen. Hierfür würde eine wesentlich bescheidenere, sich am früheren Zustand orientierende Einrichtung auch genügen. Der Ofen, der Kühlschrank und die Solarzellen würden entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin einen wesentlichen Beitrag zur Veränderung des Charakters der bisherigen Baute leisten. Unter anderem wird die Identität von altem und neuem Bestand namentlich deshalb nicht gewahrt, weil das früher nicht isolierte, unbeheizte Holzhaus durch eine isolierte, mit einem Holzofen beheizbare Baute ersetzt wurde. Dass der Geräteschopf im Freien flächenmässig nicht besonders ins Gewicht fällt, mag zutreffen. Er stellt jedoch nur eines von verschiedenen Elementen in der (anders als früher) mit Einrichtungen versehenen Umgebung des Freizeithauses dar. Auch diese Anhäufung von Einrichtungen verändert den bisherigen Charakter stark; im Rahmen einer Gesamtwürdigung ist es rechtmässig, wenn der Beschwerdeführerin auch die Beibehaltung der Schopfes untersagt wird. Im Ergebnis erscheint die zugelassene Umgebungsgestaltung (mit Hauszugang und Sitzplatz in der näher beschriebenen Ausgestaltung, eingezäuntem Beet, Holzbeige und gedecktem Holz-/Geräteunterstand) nach wie vor als grosszügig, da zuvor keinerlei derartige Vorrichtungen vorhanden waren. Hinsichtlich der Fenster macht die Beschwerdeführerin geltend, schon der bestandesgeschützte Bau habe auf der Nord-, der West- und der Ostseite ein oder sogar zwei Fenster aufgewiesen. Durch die Schliessung eines Teils dieser Fenster und das Anbringen eines neuen Fensters auf der Südseite werde die Wesensgleichheit von altem und neuem Bestand nicht verletzt. Der Regierungsrat hat erwogen, die Beschwerdeführerin habe diesbezüglich keinen Nachweis erbracht, sondern lasse es mit blossen Behauptungen bewenden, weshalb ihr diesbezüglicher Antrag

abzuweisen sei. Die Beschwerdeführerin rügt dies als gehörsverweigernd. Indessen trifft es zu, dass die Beschwerdeführerin im Rekurs hinsichtlich der Fenster nur Behauptungen aufstellte, ohne Beweise zu bezeichnen. Insofern ist die Rüge unbegründet. Im Beschwerdeverfahren offeriert die Beschwerdeführerin nun als Beweis das Zeugnis der früheren Eigentümer sowie des Alleinaktionärs der Beschwerdeführerin. Auf ein solches Beweisverfahren ist zu verzichten. Selbst wenn sich aufgrund der Zeugenaussagen glaubhaft machen liesse, dass früher Fenster auf drei Seiten vorhanden waren, so wäre es nicht mit hinreichender Bestimmtheit möglich, anhand der Zeugenaussagen einen verbindlichen Eindruck über die Position und Grösse dieser Fenster zu erhalten oder den optischen Gesamteindruck des früheren dem heutigen Gebäude gegenüberzustellen. Dazu wären Pläne oder Fotos nötig gewesen, welche die Beschwerdeführerin nicht eingereicht hat. Ein entsprechendes Beweisverfahren kann auch aus einem anderen Grund unterbleiben. Das neue Fenster auf der Südseite stellt gegenüber den früher vorhandenen Bienenfluglöchern einen markanten Eingriff dar, der vor allem den optischen Eindruck verändert. Es ist im Ergebnis nicht rechtsverletzend, wenn die Baudirektion verfügt hat, insgesamt würden nur zwei Fenster zugelassen, weil damit der Eingriff in die Südfassade ausgeglichen wird. d) Die Baudirektion hat daher zu Recht für die Verbundsteinplatten vor und hinter dem Haus, den Geräteschopf im Freien, für zwei Fenster sowie für die Solarzellen, die Kücheneinrichtung sowie den Ofen samt Rauchabzug eine Ausnahmegewilligung verweigert. Die Baudirektion hat die kommunale Behörde eingeladen, für die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes zu sorgen. Da die Beschwerdeführerin diesbezüglich keine Rügen erhebt, erübrigen sich hierzu Ausführungen. Die rechtswidrig vorgenommenen baulichen Massnahmen sind rückgängig zu machen. Um einen unnötigen weiteren Rechtsgang zu vermeiden, ist immerhin festzuhalten, dass der verlangte Rückbau dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit nicht widerspricht.

E. 6

Die Beschwerde ist abzuweisen. Bei diesem Prozessausgang sind die Gerichtskosten der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (§ 70 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG), der kein Anspruch auf Parteientschädigung zusteht (§ 17 Abs. 2 VRG). Demgemäss entscheidet die Kammer: 1. Die Beschwerde wird abgewiesen. 2. Die Gerichtsgebühr wird festgesetzt auf Fr. 2'000.--; die übrigen Kosten betragen: Fr. 60.-- Zustellungskosten, Fr. 2'060.-- Total der Kosten. 3. Die Gerichtskosten werden der Beschwerdeführerin auferlegt. 4. Eine Parteientschädigung wird nicht zugesprochen. 5. Gegen diesen Entscheid kann binnen 30 Tagen, von der Zustellung an gerechnet, Verwaltungsgerichtsbeschwerde beim Bundesgericht erhoben werden. 6.