

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2004.00074 vom 10. Juni 2004

ZH Verwaltungsgericht, 2004-06-10, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2004.00074

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2004.00074 du 10 juin 2004

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2004.00074 del 10 giugno 2004

Regeste

baupolizeilicher Befehl | Schliessung eines Hotelbetriebs und Aufforderung zur Einreichung eines (nachträglichen) Baugesuchs: Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts (E. 1). Es wäre der Beschwerdeführerin jederzeit offen gestanden, ihren Standpunkt auch noch nach Ablauf der Rekursfrist darzustellen, wobei die Vorinstanz jedoch nur im Rahmen der Untersuchungspflicht angehalten gewesen wäre, diese verspäteten Eingaben zu berücksichtigen (E. 2.3). Es besteht kein genereller Anspruch auf einen zweiten Schriftenwechsel und auf Zustellung der Rekursantwort von Amtes wegen (E. 2.4). Umstritten ist, ob die Beschwerdegegnerin die Beschwerdeführerin zu Recht zum Einreichen eines Baugesuchs aufgefordert hat (E. 3.1). Gesetzliche Grundlagen (E. 3.2). Bei der Frage, ob ein baurechtliches Verfahren überhaupt einzuleiten ist, steht der Baubehörde ein erheblicher Ermessensspielraum zu. Im vorliegenden Verfahren handelte die Beschwerdegegnerin ermessenskonform (E. 3.3). Das mit sofortiger Wirkung angeordnete Verbot, in der umstrittenen Liegenschaft weiterhin Veranstaltungen durchzuführen, geschieht im öffentlichen Interesse und erweist sich als verhältnismässig (E. 4). Abweisung der Beschwerde und Kostenfolge (E. 5).

Erwägungen

E. 3

Dezember 1997 (BVV) nennt die Tatbestände, welche keiner baurechtlichen Bewilligung bedürfen. Über Baugesuche entscheidet die örtliche Baubehörde (§ 318 PBG). Diese ist im Regelfall auch die für die Koordination verantwortliche Stelle, wenn ein Vorhaben durch mehrere Stellen zu prüfen ist (§ 9 Abs. 1 lit. a in Verbindung mit § 8 Abs. 1 BVV). Dies ist vorliegend der Fall. Da sich die fragliche Baute in der Landwirtschaftszone und in einem Schutzgebiet befindet, braucht es nämlich von der Baudirektion eine Ausnahmegewilligung gestützt auf Art. 24c RPG, allenfalls auf Art. 24 RPG, und eine Bewilligung gestützt auf § 8 in Verbindung mit § 3 der Verordnung zum Schutze der Gebiete M und N vom 16. März 1967 (SchutzVO).

E. 3.1

In materieller Hinsicht macht die Beschwerdeführerin geltend, dass die von ihr vorgenommenen baulichen Massnahmen zu keiner Umnutzung der infrage stehenden Baute geführt haben, womit sie sinngemäss die Notwendigkeit einer Ausnahmegewilligung bestreitet, und dass es sich bei den vor ihr vorgenommenen baulichen Massnahmen um nicht bewilligungspflichtige Sanierungen handelt. Umstritten ist somit, ob die Beschwerdegegnerin die Beschwerdeführerin zu Recht zum Einreichen eines Baugesuchs aufgefordert hat.

E. 3.2

Die im vorliegenden Verfahren strittige Baute, Vers.-Nr. 02, auf der Liegenschaft Kat.-Nr. 01 befindet sich in der Landwirtschaftszone und zugleich in der Zone II der Schutzgebiete von M und N. Ganz allgemein dürfen gemäss Art. 22 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 (RPG) Bauten und Anlagen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden. Das kantonale Recht verdeutlicht und ergänzt die eidgenössische Rahmenordnung. Es enthält in § 309 Abs. 1 PBG einen Katalog bewilligungspflichtiger Objekte und Massnahmen. Hingegen werden Massnahmen geringfügiger Bedeutung durch Verordnung von der Bewilligungspflicht befreit (§ 309 Abs. 3 PBG). § 1 der Bauverfahrensverordnung vom

E. 3.3

Ob eine bauliche Massnahme bewilligungspflichtig ist, ist im baurechtlichen Verfahren zu klären. Bei der Frage, ob ein solches Verfahren überhaupt einzuleiten ist, steht der Baubehörde ein erheblicher Ermessensspielraum zu. Bestehen für sie Anhaltspunkte, dass ein bewilligungspflichtiger Sachverhalt vorliegen könnte, wird sie im Zweifelsfall ein Bewilligungsverfahren einzuleiten haben. Vor allem bei Nutzungsänderungen bestehender Bauten oder Anlagen wird oft erst eine genauere Untersuchungen ergeben, ob die Zweckänderung der baurechtlichen Bewilligungspflicht untersteht (BEZ 1992 Nr. 1; Christoph Fritzsche/Peter Bösch, Zürcher Planungs- und Baurecht, 3. A., Zürich 2003, S. 20-6). Von Bundesrecht wegen bezieht sich die Bewilligungspflicht auf Neubauten, Wiederaufbauten, Ersatzbauten, Umbauten, Anbauten, Zweckänderungen und Sanierungen, die über das übliche Mass einer Renovation hinausgehen (Walter Haller/Peter Karlen, Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht, 3. A., Zürich 1999, Rz. 513). Bei den von der Beschwerdeführerin vorgenommenen Arbeiten (Einbau von drei neuen Fenstern an der Nord-West-Fassade, neuer Boden, Isolation der Aussenwände, neuer breiter Treppenaufgang bis zum zweiten Obergeschoss, Abbruch sämtlicher Trennwände im zweiten Obergeschoss, Isolation bis unter das Dach und Beheizung) handelt es sich mehrheitlich um technisch bedeutsame Änderungen im Innern eines bestehenden Gebäudes bei angeblich unverändertem Nutzungszweck, die unter die Bewilligungspflicht fallen dürften (dazu Alexander Ruch, Kommentar RPG, Zürich 1999, Art. 22 Rz. 31). Es steht daher ausser Frage, dass die vorgenommenen baulichen Massnahmen bewilligungspflichtig sind, und es bestehen berechtigte Zweifel daran, ob diese mit den Anliegen der Raumplanung und der Schutzverordnung vereinbar sind. Es ist nämlich zwischen den Parteien im Besonderen umstritten, ob die fragliche Baute schon zu einem früheren Zeitpunkt gastwirtschaftlich genutzt worden war, weshalb die Beschwerdeführerin der Ansicht zuneigt, es habe gar keine bewilligungspflichtige Umnutzung stattgefunden. Solche Fragen können jedoch nur im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens restlos geklärt werden. Es stand daher im Ermessen der Beschwerdegegnerin, die Beschwerdeführerin zum Einreichen eines nachträglichen Baugesuchs aufzufordern, weshalb für das auf Rechtskontrolle beschränkte Verwaltungsgericht kein Anlass zum Eingreifen besteht (§ 50 Abs. 1 VRG). Die Aufforderung der Beschwerdegegnerin an die Beschwerdeführerin, ein Baugesuch einzureichen, erweist sich somit als rechtmässig.

E. 4

Des Weiteren wehrt sich die Beschwerdeführerin gegen das mit sofortiger Wirkung angeordnete Verbot, in der umstrittenen Liegenschaft weiterhin Veranstaltungen durchzuführen.

E. 4.1

Damit Bauvorschriften eingehalten werden, genügt das Baubewilligungsverfahren allein nicht. Es muss auch dafür gesorgt werden, dass nur bewilligte Vorhaben, und diese nur soweit sie bewilligt wurden, zur Ausführung gelangen. Der Umbau der vorliegenden Liegenschaft war formell rechtswidrig, weil er trotz Bewilligungspflicht ohne Baubewilligung durchgeführt wurde. Geeignetes Mittel, um den rechtmässigen Zustand wieder herbeizuführen, ist deshalb die Durchführung eines nachträglichen Bewilligungsverfahrens (Fritzsche/Bösch, S. 24-4 f.). Gemäss § 6 VRG dürfen die Verwaltungsbehörden die nötigen vorsorglichen Massnahmen treffen (vgl. auch § 327 Abs. 2 PBG). Den vorsorglichen Massnahmen, insbesondere dem Nutzungsverbot, kommt im Bereich des Bauordnungsrechts zunächst die Funktion zu, den Bewilligungszwang durchzusetzen, indem sie dem Bewilligungszwang den nötigen Nachdruck verleihen und zugleich verhindern, dass der eigenmächtig Vorgehende besser gestellt wird als der sich korrekt Verhaltende. Die vorsorglichen Massnahmen haben aber auch eine präventive Funktion, indem sie einen bestehenden (formell und/oder materiell) illegalen Zustand gleichsam "einfrieren" und so verhindern, dass neue materielle Vorstösse geschaffen, bestehende intensiviert werden oder akute Gefahren sich vergrössern (Fritzsche/Bösch, S. 24-6). Sie sind stets dann zulässig, wenn überwiegende öffentliche oder private Interessen zu wahren sind und der definitive materielle Entscheid aus verfahrensmässigen Gründen nicht sogleich getroffen werden kann. Zwischen diesen Interessen hat die zum Massnahmenentscheid berufene Behörde abzuwägen (Kölz/Bosshart/Röhl, § 6 N. 9).

E. 4.2

Vorliegend besteht das öffentliche Interesse an der Einhaltung der Raumplanung sowie der Schutzverordnung und an der Einhaltung der baupolizeilichen, insbesondere feuerpolizeilichen Vorschriften zum Schutze von Leib und Leben (vgl. auch RB 1996 Nr. 83). Mit Beschluss der Beschwerdegegnerin vom 18. November 2003 wurde die Beschwerdeführerin zu diversen Brand- und Personenschutzmassnahmen angehalten. Der Beschwerdeschrift ist zu entnehmen, dass die Beschwerdeführerin der Aufforderung zur Installation einer Blitzschutzanlage noch nicht nachgekommen ist. Schon dieser Mangel allein räumt der Beschwerdegegnerin nach § 3 Abs. 2 des Gesetzes über die Feuerpolizei und das Feuerwehrewesen vom 24. September 1978 das Recht ein, die umstrittene Baute mit einer Benützungsbefreiung zu belegen. Es kann daher offen bleiben, ob die Beschwerdeführerin den restlichen Anordnungen des genannten Beschlusses – wie sie behauptet – nachgekommen ist. Aber selbst wenn sie alle feuerpolizeilichen Auflagen zwischenzeitlich erfüllt hätte, überwiegen die öffentlichen Interessen an der Einhaltung der Raumplanung sowie der Schutzverordnung die mit der Schliessung der umstrittenen Baute verbundenen finanziellen Einbussen der Beschwerdeführerin, weshalb sich das Nutzungsverbot als verhältnismässig erweist.

E. 5

Die Beschwerde ist demnach abzuweisen. Bei diesem Verfahrensausgang hat die Beschwerdeführerin die Gerichtskosten zu tragen (§ 70 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Eine Parteientschädigung steht ihr von vornherein nicht zu (§ 17 Abs. 2 VRG). Demgemäss entscheidet die Kammer : 1. Die Beschwerde wird abgewiesen. 2. Die Gerichtsgebühr wird festgesetzt auf Fr. 1'200.--; die übrigen Kosten betragen: Fr. 60.-- Zustellungskosten, Fr. 1'260.-- Total der Kosten. 3. Die Gerichtskosten werden der Beschwerdeführerin auferlegt. 4. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

5. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen, von der Zustellung an gerechnet, Verwaltungsgerichtsbeschwerde beim Bundesgericht erhoben werden. 6. ...

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