

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2004.00407 vom 3. Februar 2005

ZH Verwaltungsgericht, 2005-02-03, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2004.00407

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2004.00407 du 3 février 2005

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2004.00407 del 3 febbraio 2005

Regeste

Ausnahmebewilligung nach Art. 24 - 24d bzw. 37a RPG | Nachträgliche Baubewilligung für Erstellung einer Scheune (inzwischen als Werkhof für Tiefbauunternehmung verwendet) und für Umnutzung eines Umschlagplatzes (inzwischen baugewerblich genutzt); Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands; Wiederherstellungsfrist Das Beschwerdeverfahren ist nicht zu sistieren (E. 1). Das nachträglich eingereichte Aktenstück dient dem Beweis einer bereits früher erhobenen Behauptung und ist zu berücksichtigen. Ein Augenschein ist nicht notwendig (E. 2). Scheune: Der Bau der Scheune wurde 1980 bewilligt. Unklar ist, ob unter der damaligen Rechtslage die Baubewilligung von der Baudirektion ausdrücklich genehmigt wurde. Der Bauherr durfte aber von einer Genehmigung ausgehen. Die Bewilligung bezog sich auf eine Scheune für landwirtschaftliche Zwecke, nicht aber auf die Nutzung als Werkhof (E. 4.1.1 f.). Die Scheune war nach dem 1980 geltenden Recht nicht bewilligungsfähig (E. 4.2. am Anfang) und ist es auch nicht nach der heutigen Rechtslage (E. 4.2.1, 4.2.3): Die Voraussetzungen für Bauten in Streusiedlungsgebieten nach Art. 39 RPV (zur zweifelhaften Gesetzmässigkeit: E. 4.2.2) sind nicht erfüllt (fraglich, ob "Gebäudekomplex"; Tiefbauunternehmung ist kein K l e i n gewerbe). Umschlagplatz: Der Platz diente ursprünglich einer standortgebundenen forstwirtschaftlichen Nutzung. Die seit 1981 verfolgte nicht standortgebundene baugewerbliche Nutzung kann auch gestützt auf Art. 24c und Art. 37a RPG nicht nachträglich bewilligt werden (E. 5). Wiederherstellung: Die Nichtreaktion der örtlichen Baubehörde seit 23 Jahren steht unter den konkreten Umständen der Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands nicht entgegen. Dem Bauherrn musste die Bedeutung der baurechtlichen Hindernisse für die Umnutzung der Scheune und für die baugewerbliche Nutzung des Umschlagplatzes bewusst sein (E. 6.2 f.). Wiederherstellungsfrist: Die Frist ist angesichts der langen Duldung des baurechtswidrigen Zustands bis zum Erreichen des AHV-Alters des Bauherrn und Unternehmers (Ende 2008) zu verlängern. Teilweise Gutheissung der Beschwerde des Bauherrn (in Bezug auf Wiederherstellungsfrist).

Erwägungen

E. 5

Hinsichtlich des bestehenden Umschlag-, Recycling- und Kiesplatzes macht der Beschwerdeführer geltend, dieser sei schon seit Jahrzehnten von seinem Grossvater und seinem Vater gewerblich genutzt worden und habe bei seiner Errichtung gar keiner Bewilligung bedurft. Falls man dem Platz keinen Bestandesschutz zugestehen wolle, so sei er immerhin als betriebsnotwendiger Bestandteil des Werkhofes bewilligungsfähig. Nach den Angaben des Beschwerdeführers waren sowohl sein Grossvater wie auch sein Vater als

Landwirte tätig. Der Platz wurde von ihnen zunächst als Köhler- und später als Kiesumschlagplatz im Zusammenhang mit einem kleinen Kiesabbaugebiet auf dem Grundstück Kat.-Nr. 3 genutzt. Bei der damaligen Nutzung handelte es sich demnach um eine forstwirtschaftliche bzw. um eine standortgebundene Nutzung. Die Luftaufnahmen von Juli 1981 zeigen zudem, dass der damalige Platz von seiner Ausdehnung her um ein Vielfaches kleiner war als der heute beanspruchte. Damit steht fest, dass die Nutzbarmachung des Platzes für den nicht standortgebundenen Tiefbaubetrieb des Beschwerdeführers im Jahre 1981 eine bewilligungspflichtige Nutzungsänderung einer baurechtlich relevanten Fläche im Sinne von § 309 Abs. 1 lit. b Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975 (PBG) darstellte. Mit Bezug auf die Bewilligungsfähigkeit des Platzes hat der Regierungsrat zutreffend ausgeführt, eine Bewilligung nach altem Recht komme mangels Standortgebundenheit nicht in Frage. Es liege aber auch nach neuem Recht kein Anwendungsfall von Art. 24c RPG vor, wenn die frühere Nutzung land- und forstwirtschaftlich bzw. standortgebunden gewesen sei. Ebenso verneinte er zu Recht die Anwendbarkeit von Art. 37a RPG, da der Platz vom Beschwerdeführer erst nach dem 1. Januar 1980 erstellt worden sei. Da nach dem vorstehend Ausgeführten auch die Umnutzung der Scheune nicht bewilligungsfähig ist, kann der Umschlag-, Recycling- und Kiesplatz schliesslich auch nicht als Bestandteil des Werkhofes im Sinne von Art. 24 RPG in Verbindung mit Art. 39 RPV bewilligt werden.

E. 6.1

Der Beschwerdeführer wehrt sich gegen die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes, da die bestehende gewerbliche Nutzung während 23 Jahren von der Behörde nicht nur stillschweigend geduldet, sondern ausdrücklich akzeptiert worden sei. Der gewerbliche Verwendungszweck sei vom Beschwerdeführer nie verheimlicht worden, weshalb er als gutgläubig gelten könne. Im Vertrauen auf das behördliche Verhalten habe er den Betrieb weiterentwickelt und Vermögensdispositionen getroffen, die sich nicht ohne Nachteil rückgängig machen liessen. Zudem bestehe am Fortbestand seines Betriebes auch ein öffentliches Interesse. Die 30-jährige Frist für die Verwirkung des behördlichen Beseitigungsanspruches sei keine absolute und könne je nachdem auch verlängert oder verkürzt werden.

E. 6.2

Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung verwirkt der Anspruch der Behörden, die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes zu verlangen, im Interesse der Rechtssicherheit grundsätzlich nach 30 Jahren. Gründe des Vertrauensschutzes können allerdings auch eine kürzere Verwirkungsfrist rechtfertigen, dies namentlich dann, wenn die Baupolizeibehörden zwar vor Ablauf der 30-jährigen Frist einschreiten, den baurechtswidrigen Zustand aber über Jahre hinaus duldeten, obschon ihnen die Gesetzwidrigkeit bekannt war oder sie diese bei Anwendung der gebotenen Sorgfalt hätten kennen müssen. Solange die Behörde jedoch bloss untätig geblieben ist, erscheint bei der Deutung der Untätigkeit als behördliche Duldung grosse Zurückhaltung geboten (BGr, 19. September 2001, 1P.768/2000 E. 3, www.bger.ch und ZBl 102/2002, S. 188; BGE 107 Ia 121 E. 1; VGr, 24. Januar 2002, BEZ 2002 Nr. 4 E. 4a mit Hinweisen). Auf Vertrauensschutz kann sich sodann nur berufen, wer selber in guten Glauben gehandelt hat (BGE 113 Ia 332 E. 3b = Pra 77/1988 Nr. 130; BGE 111 Ib 213 E. 6a; VGr, 24. Januar 2002, BEZ 2002 Nr. 4 E. 4c).

E. 6.3

Im vorliegenden Fall kann angenommen werden, dass die Baukommission X bei der gebotenen Sorgfalt von Anfang an hätte erkennen können, dass der Scheunenneubau nicht landwirtschaftlich, sondern für das im Aufbau begriffene Tiefbauunternehmen des Beschwerdeführers genutzt wurde. Aufgrund des Bedürfnisnachweises vom 3. Oktober 1980 und der darin erwähnten Geräte (Bagger, Trax und Lastwagen) sowie dank der 1982 durchgeführten Kontrolle hat sie die nichtlandwirtschaftliche Nutzung der Scheune möglicherweise sogar tatsächlich erkannt. Insofern sollte die Auflage in der Baubewilligung, wonach nur eine landwirtschaftliche Nutzung zulässig sei, wohl eher dem Buchstaben des Gesetzes, als den tatsächlichen Verhältnissen Rechnung tragen. Spätestens im Verfahren betr. Bewilligung einer Mulde für Alteisen und eines Behälters für Baggerschaufeln und Betonkübel im Jahre 1997 war sodann vollends klar, welcher Nutzung das als Werkhof bezeichnete Gebäude diene. Dennoch durfte der Beschwerdeführer daraus nichts für sich ableiten. Es kann ihm zwar nicht vorgeworfen werden, dass er die tatsächliche Nutzung der Scheune aktiv verheimlicht hätte, jedoch musste ihm als Verfügungsadressat der ursprünglichen Baubewilligung inklusive der expliziten Nutzungsaufgabe bewusst sein und auch in den folgenden Jahren bewusst bleiben, dass das Gebäude nur im Zusammenhang mit einer landwirtschaftlichen Nutzung bewilligt worden war. Auch wenn sich die Baukommission als die für den Vollzug des Bau- und Planungsrechtes zuständige Behörde durchaus widersprüchlich verhielt, so hat es sich der Beschwerdeführer doch zu einem wesentlichen Teil selber zuzuschreiben, wenn er in einen Betrieb investierte, dessen Existenzberechtigung raumplanungsrechtlich nicht abgesichert war. Dabei darf von ihm als Inhaber eines – wenn auch nur kleinen – Tiefbaubetriebes erwartet werden, die Verbindlichkeit einer ausdrücklichen behördlichen Nutzungsbeschränkung zu erkennen. Ohne die explizite Aufhebung der ursprünglichen Auflage im Sinne einer förmlichen Bewilligung der nichtlandwirtschaftlichen Nutzung und deren Genehmigung durch die kantonale Baudirektion durfte er daher nicht darauf vertrauen, die Behörde verzichte definitiv auf die Durchsetzung der ursprünglichen Nutzungsbeschränkung. In diesem Sinne hinderte ihn die ursprüngliche Auflage auch daran, die betriebliche Weiterentwicklung am gegebenen Standort in gutem Glauben voranzutreiben. Gleiches gilt im Wesentlichen auch für den Umschlag-, Recycling- und Kiesplatz, dessen Nutzung ausschliesslich im Zusammenhang mit der betrieblichen Nutzung des Werkhofes stand. Dem Beschwerdeführer als Tiefbauunternehmer musste klar sein, dass der Wechsel von einer forstwirtschaftlichen/standortgebundenen zu einer baugewerblichen Platznutzung und die immense Vergrösserung des Platzes nicht ohne förmliche Bewilligung erfolgen durften. Angesichts des erheblichen raumplanungsrechtlichen Verstosses und in Würdigung der gegebenen Umstände besteht daher kein Anlass dafür, den Anspruch der Behörden auf Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes bereits nach Ablauf von 23 Jahren seit Errichtung der Scheune und Einrichtung des Platzes als verwirkt zu betrachten.

E. 6.4

Eventualiter verlangt der Beschwerdeführer eine Verlängerung der Wiederherstellungsfrist auf mindestens fünf Jahre ab Rechtskraft des Entscheides. Er macht dazu geltend, einer kürzeren Frist stünden wesentliche private und auch öffentliche Interessen entgegen. Er wäre gezwungen, seinen Betrieb aufzuheben, da er diesen nicht in eine Gewerbe- oder Industriezone verlegen könne, und müsste seine Angestellten entlassen, was deren

bleibende Arbeitslosigkeit nach sich ziehen würde. Die Beschwerdegegner 1 erklärte, sich mit einer Verlängerung der Beseitigungsfrist auf vier Jahre einverstanden, da der 61-jährige Beschwerdeführer dann das AHV-Alter erreicht habe und berufliche und private Vorsorge erhalten werde. Da vorliegend bereits ein wesentlicher Teil der 30-jährigen Verwirkungsfrist verstrichen ist, die örtliche Baubehörde den baurechtswidrigen Zustand immerhin während langer Zeit ohne Einschreiten duldete und der Beschwerdeführer offenbar innert absehbarer Zeit ohnehin das AHV-Alter erreichen wird, rechtfertigt es sich, eine Fristverlängerung im Sinne des Antrages der Beschwerdegegnerin 1 zu gewähren. Damit der Beschwerdeführer nicht durch Einlegen einer Verwaltungsgerichtsbeschwerde zu einer zusätzlichen Fristverlängerung gelangt, ist die Frist nicht auf die Rechtskraft des vorliegenden Entscheides sondern auf Ende 2008 zu terminieren. Bei dieser Fristansetzung muss dem Beschwerdeführer aber klar sein, dass eine weitere Erstreckung der Beseitigungsfrist nicht in Frage kommt und er daher – falls dies tatsächlich notwendig ist – die definitive Betriebsschliessung auf diesen Zeitpunkt hin planen muss. Entsprechend den angefochtenen Entscheiden sind bei Nichteinhaltung der Frist die Ersatzvornahme und eine Strafanzeige anzudrohen.

E. 7

Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens zu 4/5 dem Beschwerdeführer aufzuerlegen. Unter den hier gegebenen Umständen rechtfertigt es sich sodann, die restlichen Gerichtskosten nicht der Beschwerdegegnerschaft aufzuerlegen, sondern auf die Gerichtskasse zu nehmen (§ 13 Abs. 2 VRG in Verbindung mit § 70 VRG). Eine Parteientschädigung steht dem Beschwerdeführer damit nicht zu (vgl. § 17 Abs. 2 VRG). Die Beschwerdegegnerin 1 hat keine solche verlangt. Demgemäss entscheidet die Kammer :

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