

# **ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2004.00429 vom 23. Dezember 2004**

ZH Verwaltungsgericht, 2004-12-23, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2004.00429](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2004.00429)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2004.00429 du 23 décembre 2004

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2004.00429 del 23 dicembre 2004

## **Regeste**

Ausnahmebewilligung nach Art. 24c RPG | Nachträgliche Ausnahmebewilligung für Anbau von 2 Pferdeboxen und für Aufschüttungen für zonenwidrige Pferdepension ausserhalb der Bauzonen; Verhältnismässigkeit der entsprechenden Wiederherstellung. Gemäss Art. 42 Abs. 1 RPV sind Änderungen an Bauten und Anlagen, auf die Art. 24c RPG anwendbar ist, zulässig, wenn die Identität der Baute oder Anlage einschliesslich ihrer Umgebung in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibt. Dies ist gemäss Art. 42 Abs. 3 lit. b RPV insbesondere dann nicht mehr der Fall, wenn die zonenwidrig genutzte Fläche innerhalb oder ausserhalb des Gebäudevolumens um insgesamt mehr als 100 m<sup>2</sup> erweitert wird (E 3.1). Diese als absolute Grenze zu verstehende Grösse ist vorliegend nicht eingehalten, weshalb die nachträgliche Bewilligung zu Recht verweigert wurde (E. 3.1). Im übrigen wäre die Identität auch aus anderen Gründen (Verkehrsaufkommen, mangelnde Einordnung) nicht gewährleistet (E. 3.2 & 3.3). Sowohl die Anordnung der Wiederherstellung an sich als auch die Frist von 6 Monaten zur Vornahme der betreffenden Modalitäten erweisen sich als verhältnismässig und rechtmässig (E. 4). Die Höhe der Rekurskosten liegt im Rahmen des Ermessens des Regierungsrates und sind rechtmässig, wenn auch am obersten Rand des Zulässigen (E. 5). Der Gemeinderat wird eingeladen, die Eröffnung eines Strafverfahren wegen Verletzung von § 340 PBG zu prüfen (E. 7). Abweisung.

## **Erwägungen**

### **E. 3**

Abteilung/3. Kammer Weiterzug: Dieser Entscheid ist rechtskräftig. Rechtsgebiet: Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht Betreff: Ausnahmebewilligung nach Art. 24c RPG Nachträgliche Ausnahmebewilligung für Anbau von 2 Pferdeboxen und für Aufschüttungen für zonenwidrige Pferdepension ausserhalb der Bauzonen; Verhältnismässigkeit der entsprechenden Wiederherstellung. Gemäss Art. 42 Abs. 1 RPV sind Änderungen an Bauten und Anlagen, auf die Art. 24c RPG anwendbar ist, zulässig, wenn die Identität der Baute oder Anlage einschliesslich ihrer Umgebung in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibt. Dies ist gemäss Art. 42 Abs. 3 lit. b RPV insbesondere dann nicht mehr der Fall, wenn die zonenwidrig genutzte Fläche innerhalb oder ausserhalb des Gebäudevolumens um insgesamt mehr als 100 m<sup>2</sup> erweitert wird (E 3.1). Diese als absolute Grenze zu verstehende Grösse ist vorliegend nicht eingehalten, weshalb die nachträgliche Bewilligung zu Recht verweigert wurde (E. 3.1). Im übrigen wäre die Identität auch aus anderen Gründen (Verkehrsaufkommen, mangelnde Einordnung) nicht gewährleistet (E. 3.2 & 3.3). Sowohl die Anordnung der Wiederherstellung an sich als auch die Frist von 6 Monaten zur Vornahme der betreffenden Modalitäten erweisen sich als verhältnismässig und rechtmässig (E. 4). Die Höhe der Rekurskosten liegt im Rahmen des Ermessens des

Regierungsrates und sind rechtmässig, wenn auch am obersten Rand des Zulässigen (E. 5). Der Gemeinderat wird eingeladen, die Eröffnung eines Strafverfahren wegen Verletzung von § 340 PBG zu prüfen (E. 7). Abweisung. Stichworte: AUFSCHÜTTUNG AUSNAHMEBEWILLIGUNGEN PFERDEBOXEN WIEDERHERSTELLUNG WIEDERHERSTELLUNGSFRIST Rechtsnormen: § 5 GebührenO § 9 Abs. I GebührenO Art. 24c RPG Art. 42 RPV Publikationen: - keine - Gewichtung: (1 von hoher / 5 von geringer Bedeutung) Gewichtung: 4 I. A. A und B sind seit 1998 Eigentümer des in der Landwirtschaftszone gelegenen, 2351 m<sup>2</sup> umfassenden Grundstücks Kat.-Nr. 1, L, X. Das Grundstück ist mit einem Bauernhaus (Wohnhaus und Scheune unter einem First) und nördlich davon mit einer Remise überbaut. Gemäss dem Katasterplan trägt das Bauernhaus die Vers.-Nr. 2 und die Remise die Vers.-Nr. 3; von diesen Nummern wird im Folgenden ausgegangen, selbst wenn in den Akten teilweise auch die umgekehrte Nummerierung zu finden ist (siehe den angefochtenen Entscheid). Das Grundstück Kat.-Nr. 1 wurde anlässlich des Verkaufs 1998 vom knapp 25'000 m<sup>2</sup> messenden landwirtschaftlichen Grundstück Kat.-Nr. 4 abparzelliert. Die landwirtschaftliche Nutzung der darauf befindlichen Bauten war bereits Ende der sechziger Jahre aufgegeben worden. 1987 hatte der Gemeinderat X das Bauernhaus in das einstweilige Inventar der Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung mit dem Schutzziel "Erhalten; Veränderungen fach- und stilgerecht vornehmen" aufgenommen; eine definitive Unterschutzstellung ist nie erfolgt. Ende 1998 erhielten B und A von der Baudirektion die auf Art. 24 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG, in der damals noch geltenden Fassung) gestützte Bewilligung für den Umbau von Bauernhaus und Remise. Insbesondere wurde ihnen die Umnutzung der Remise in einen Pferdestall mit vier Boxen bewilligt. Auch der Gemeinderat X erteilte die erforderliche Baubewilligung. In der Folge stellte der Gemeinderat X verschiedene Abweichungen von den genehmigten Plänen fest. Namentlich waren an der Südseite der Remise ein Anbau mit zwei zusätzlichen Pferdeboxen (Grundriss

### **E. 3.1**

Der Regierungsrat hat erwogen, mit den Bewilligungen vom 10./16. November 1998 sei den Beschwerdeführenden in der Remise die Einrichtung von vier Pferdeboxen mit einer Fläche von insgesamt rund 75 m<sup>2</sup> bewilligt worden. Mit der nachträglichen, hier angefochtenen Baubewilligung sei ihnen überdies der Einbau eines WC und einer Sattelkammer mit einer Fläche von zusammen 27.6 m<sup>2</sup> erlaubt worden. Damit übersteige die bewilligte, zonenwidrig genutzte Fläche das bewilligungsfähige Mass von 100 m<sup>2</sup>; eine weitere Flächenerweiterung sei nicht möglich. Diese Beurteilung trifft entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden zu. Gemäss Art. 42 Abs. 1 RPV sind Änderungen an Bauten und Anlagen, auf die Art. 24c RPG anwendbar ist, zulässig, wenn die Identität der Baute oder Anlage einschliesslich ihrer Umgebung in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibt. Dies ist gemäss Art. 42 Abs. 3 lit. b RPV insbesondere dann nicht mehr der Fall, wenn die zonenwidrig genutzte Fläche innerhalb oder ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens um insgesamt mehr als 100 m<sup>2</sup> erweitert wird. Die in Art. 42 Abs. 3 lit. a RPV vorgenommene Abschwächung, dass Erweiterungen innerhalb des Gebäudevolumens nur zur Hälfte angerechnet werden, greift bei lit. b nicht; vielmehr ist die Grenze der 100 m<sup>2</sup> auf jeden Fall einzuhalten (Bundesamt für Raumentwicklung [ARE], Neues Raumplanungsrecht, Erläuterungen zur Raumplanungsverordnung, Bern 2000/2001, S. 46).

### **E. 3.2**

Es erübrigte sich daher, auf die weiteren Einwände der Beschwerdeführenden überhaupt einzugehen. Immerhin sei angemerkt, dass der Regierungsrat auch aus einer gesamthaften Betrachtungsweise heraus zu Recht verneint hat, dass die umstrittenen zusätzlichen Pferdeboxen die Identität der bestehenden Remise wahren. Es macht einen raumplanerisch erheblichen Unterschied, ob in der Remise ein Pferdestall eingerichtet ist, der dem Eigengebrauch der Bewohner des Hauptgebäudes dient, oder ob eine – wenn auch eher kleine – Pferdepension vorhanden ist, die von Dritten aufgesucht wird. Wie der Regierungsrat zutreffend erwogen hat, zeigt sich dieser Unterschied namentlich beim Verkehr bzw. der Belastung der Zufahrtsstrasse. Bezeichnenderweise hat es denn auch bereits Auseinandersetzungen zwischen den Beschwerdeführenden und der für den Unterhalt der Strasse zuständigen Unterhaltgenossenschaft X gegeben, die auf Schäden zurückzuführen sind, die (unter anderem) mit der intensivierten Strassennutzung zusammenhängen. Wie ebenfalls angemerkt werden kann, ist auch die Feststellung des Regierungsrates, dass sich die aussen an die Remise angebauten Pferdeboxen und die davor erstellte Aufschüttung nicht befriedigend einordnen, nicht zu beanstanden. Bei der Einordnungsfrage kommt der Rekursinstanz ein Beurteilungsspielraum zu, den die Gerichte zu respektieren haben und innerhalb dessen es liegt, den Anbau als containerartig und provisorisch wirkend zu qualifizieren. Die im Recht liegenden Aufnahmen belegen diese Beurteilung hinreichend, so dass das Verwaltungsgericht auf einen Augenschein auch dann verzichten könnte, wenn der Frage noch entscheidungswesentliche Bedeutung zukäme. Dass die Beschwerdeführenden geltend machen, sie hätten keine Gelegenheit gehabt, sich anlässlich des als informell bezeichneten Augenscheins durch den zuständigen Sachbearbeiter der Staatskanzlei am 28. Juni 2004 in rechtsgenügender Weise zu äussern, ist nicht nachvollziehbar. Der Rechtsvertreter der Beschwerdeführenden hat aus eigenen Stücken darauf verzichtet, an der Besichtigung teilzunehmen und seine Argumente einzubringen. Dass die Beschwerdeführenden die Absicht haben, das vorhandene Remisendach zu vergrössern und über die beiden Boxen hin auszudehnen, bestätigt im Übrigen den Schluss, dass die vorhandene Gestaltung nicht befriedigt, und nur durch eine weitere, die Identität zusätzlich in Frage stellende Umgestaltung des bestehenden Gebäudekörpers verbessert werden könnte.

### **E. 3.3**

Die Beschwerdeführenden sind der Ansicht, die Aufschüttungen vor den Boxen stellten keine Erweiterung, Änderung oder Erweiterung im Sinne von Art. 24c RPG dar, weshalb sie nicht wegen Verstosses gegen diese Vorschrift verweigert werden könnten. Indessen ist die Umgebungsgestaltung gemeinsam mit der Remise zu beurteilen; die Aufschüttungen fallen schon deshalb ebenfalls in den Anwendungsbereich von Art. 24c RPG (vgl. VGr, VB.2003.00157, 22. August 2003, E. 5c, bestätigt vom Bundesgericht in 1A.238/2003 vom 17. Juni 2004, E. 2.2.3 und 4). Der Regierungsrat hat zu Recht erwogen, dass auch damit das zulässige, die Identität wahrende Mass der Erweiterung überschritten wird. 4. Der Regierungsrat hat die Anordnung, die zusätzlichen Boxen zu beseitigen und den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen, als verhältnismässig bezeichnet. Dieser Beurteilung, der die Beschwerdeführenden kaum Argumente entgegenhalten, kann unter Verweis auf die Ausführungen im angefochtenen Urteil zugestimmt werden. Immerhin ersuchen die Beschwerdeführenden um eine angemessene Erstreckung der Wiederherstellungsfrist. Diese wurde im Rekursentscheid entsprechend dem damaligen Antrag der Beschwerdeführenden auf ein halbes Jahr festgesetzt, was auch heute noch als angemessen erscheint. Der Umstand, dass das Rekursverfahren rund viereinhalb Jahre –

und damit übermässig lange (§ 27a VRG) – gedauert hat, konnte bei den Beschwerdeführenden keinerlei Vertrauen auf die Rechtmässigkeit ihrer Bauten schaffen, und es befremdet, dass sie sich überhaupt auf diesen Umstand berufen. Sodann machen die Beschwerdeführenden geltend, es sei auf die Beseitigung des Auslaufplatzes zu verzichten. Das öffentliche Interesse an der tiergerechten Haltung der Pferde überwiege das Interesse an der Beibehaltung des natürlichen Geländeverlaufs in der unmittelbaren Umgebung eines Stalles. Das Anliegen der tiergerechten Haltung erscheint als nachgeschobenes Argument und überzeugt nicht. Die Beschwerdeführenden hatten zunächst die Absicht, zwei Pferdeboxen im Wirtschaftsteil des Bauernhauses einzurichten, wo ein Vorplatz von der angestrebten Grösse und Art ebenfalls nicht zur Verfügung gestanden hätte. Die Beschwerdeführenden haben südlich des Wohnhauses einen 40 x 20 m messenden Platz hergerichtet; der Beschwerdeführer hat erklärt, dieser Platz sei bewilligt und diene als Pferdeauslauf im Winter. Es ist den Beschwerdeführenden zuzumuten, ihre Pferde auf diesen Platz zu führen. Im übrigen kann die Wiese vor den Boxen je nach Boden- bzw. Witterungsverhältnissen auch als Auslauf verwendet werden, ohne dass Terrain in grösserem Ausmass aufgeschüttet wird, als es der ursprünglichen Baubewilligung entspricht. Die Anordnung, die Aufschüttung für den Auslaufplatz vor den Boxen rückgängig zu machen, ist daher zu bestätigen. 5. Die Beschwerdeführenden beanstanden die Höhe der ihnen auferlegten Rekurskosten. Dem Verwaltungsgericht kommt in der Regel nur eine Rechtskontrolle und keine Ermessenskontrolle zu (§ 50 VRG). Weil die Festsetzung und Verlegung von Verfahrenskosten weitgehend nach Ermessen erfolgt, kann sie vom Verwaltungsgericht nur in beschränktem Umfang überprüft werden (Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2.A., Zürich 1999, § 50 N. 91, § 13 N. 37). Rechtsgrundlage der Gebührenerhebung ist § 13 VRG, der für das Verwaltungsrekursverfahren durch § 5 der Gebührenordnung für die Verwaltungsbehörden vom 30. Juni 1966 (GebührenO) konkretisiert wird. Danach betragen die Staatsgebühren für Entscheide im Rechtsmittelverfahren Fr. 50.- bis Fr. 4'000.-. Gemäss § 9 Abs. 1 GebührenO werden Gebühren nach dem Zeitaufwand und der Bedeutung des Geschäfts berechnet, wo Mindest- und Höchstbeträge festgesetzt sind und nichts anderes vorgeschrieben ist. Die Behörden bewegen sich im Rahmen des ihnen zustehenden Ermessens, wenn die Höhe der Staatsgebühr in einem ausgewogenen Verhältnis zum Ausmass der staatlichen Einrichtungen steht. Als generelle Schranke bei der Kostenfestsetzung wirkt dabei die Verpflichtung zu "wohlfeiler Rechtspflege" in Art. 59 der Kantonsverfassung vom 18. April 1869 (KV), die zur Folge hat, dass im Rechtsmittelverfahren der Grundsatz der vollen Kostendeckung nicht zum Tragen gelangt (Kölz/Bosshart/Röhl, § 13 N. 9). Der Regierungsrat hatte sich mit zahlreichen Rügen betreffend die eigenmächtig vorgenommenen baulichen Massnahmen im Bauernhaus und in der Remise auseinanderzusetzen, einerseits unter dem Gesichtspunkt von deren Rechtmässigkeit, andererseits unter dem Gesichtspunkt der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands. Ferner stellte sich die Frage des intertemporal massgeblichen Rechts. Entsprechend umfangreich sind die Erwägungen des angefochtenen Entscheids, dem indessen nicht vorgeworfen werden kann, unnötig ausführlich zu sein. Schliesslich wurde auf ausdrücklichen Antrag der Rekurrierenden ein Augenschein vorgenommen. Es ist daher nicht zu beanstanden, wenn der Regierungsrat mit Blick auf den mit dem Geschäft verbundenen Zeitaufwand eine relativ hohe Staatsgebühr festgesetzt hat. Diese liegt zwar am obersten Rand des Zulässigen; es kann jedoch knapp noch nicht von einer

Ermessensüberschreitung gesprochen werden.

#### **E. 6**

Wie der Regierungsrat zutreffend erwogen hat, kann aus formellen Gründen im vorliegenden Verfahren über die auf der Nordseite der Remise widerrechtlich errichtete dritte Pferdeboxe nicht entschieden werden, weshalb die Baubehörde nötigenfalls ein weiteres Verfahren einleiten muss. Die vorstehenden Erwägungen lassen indessen keinen Raum für Zweifel darüber, wie mit dieser Box zu verfahren ist.

#### **E. 7**

Gemäss § 340 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) wird, wer vorsätzlich gegen dieses Gesetz oder ausführende Verfügungen verstösst, unter Vorbehalt des gemeinen Strafrechts mit Busse bis zu Fr. 50'000, bei Gewinnsucht mit Busse in unbeschränkter Höhe bestraft; in schweren Fällen kann überdies auf Haft erkannt werden. Handelt der Täter fahrlässig, ist die Strafe Busse bis zu Fr. 5'000 (Abs. 2). Der Gemeinderat ist einzuladen, die Eröffnung eines entsprechenden Strafverfahrens bzw. die Übermittlung der Akten an das Statthalteramt zu prüfen (zum Vorgehen siehe Christian Mäder, Das Baubewilligungsverfahren, Zürich 1991, Rz. 691).

#### **E. 8**

Die Beschwerde erweist sich als unbegründet und ist abzuweisen. Die Gerichtskosten sind den Beschwerdeführenden aufzuerlegen, denen eine Parteienschädigung nicht zusteht (§ 13 Abs. 2 und § 17 Abs. 2 VRG). Demgemäss entscheidet die Kammer :

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