

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2005.00008 vom 21. April 2005

ZH Verwaltungsgericht, 2005-04-21, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2005.00008

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2005.00008 du 21 avril 2005

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2005.00008 del 21 aprile 2005

Regeste

Ausnahmebewilligung/Wiederherstellung | Nachträgliche Ausnahmebewilligung für zu breit angebrachte Dachlukarnen/Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands. Eine Ausnahmebewilligung bezweckt, im Einzelfall Härten und Unbilligkeiten zu beseitigen, die mit dem Erlass der Regel nicht beabsichtigt waren. Die Ausnahmebewilligung darf daher nicht dazu eingesetzt werden, generelle Gründe zu berücksichtigen, die sich praktisch immer anführen liessen; auf diesem Weg würde das Gesetz abgeändert. Vorliegend sind keine besonderen Verhältnisse baurechtlicher Natur ersichtlich, welche die Gewährung einer Ausnahmebewilligung rechtfertigen könnten (E.1.2). Weicht eine Baute - wie vorliegend - erheblich von materiellen Bauvorschriften ab, so vermögen einzig Gründe des Vertrauensschutzes zu einem Verzicht auf die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes führen (E. 2.1 + 2.2). Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts bezieht sich der böse Glaube nicht nur auf die materielle, sondern auch auf die formelle Baurechtswidrigkeit. Bösgläubig handelt demnach, wer vorsätzlich oder fahrlässig ohne Baubewilligung oder in Abweichung einer solchen baut (E. 2.3). Der Beschwerdeführer ist bösgläubig von der Baubewilligung abgewichen (E. 2.3). Besondere Gründe des Vertrauensschutzes kann er nicht geltend machen (E. 2.4). Die notwendige Anpassung der umstrittenen Lukarnen kann verhältnismässig einfach vorgenommen werden, indem zwei davon durch Dachflächenfenster ersetzt würden. Demgemäss erweist sich die angeordnete Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands als verhältnismässig und rechters (E. 2.5). Abweisung.

Volltext

Zürich Verwaltungsgericht 21.04.2005 VB.2005.00008 Zurich Verwaltungsgericht 21.04.2005 VB.2005.00008 Zurigo Verwaltungsgericht 21.04.2005 VB.2005.00008

Ausnahmebewilligung/Wiederherstellung | Nachträgliche Ausnahmebewilligung für zu breit angebrachte Dachlukarnen/Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands. Eine Ausnahmebewilligung bezweckt, im Einzelfall Härten und Unbilligkeiten zu beseitigen, die mit dem Erlass der Regel nicht beabsichtigt waren. Die Ausnahmebewilligung darf daher nicht dazu eingesetzt werden, generelle Gründe zu berücksichtigen, die sich praktisch immer anführen liessen; auf diesem Weg würde das Gesetz abgeändert. Vorliegend sind keine besonderen Verhältnisse baurechtlicher Natur ersichtlich, welche die Gewährung einer Ausnahmebewilligung rechtfertigen könnten (E.1.2). Weicht eine Baute - wie vorliegend - erheblich von materiellen Bauvorschriften ab, so vermögen einzig Gründe des Vertrauensschutzes zu einem Verzicht auf die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes führen (E. 2.1 + 2.2). Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts bezieht sich der böse Glaube nicht nur auf die materielle, sondern auch auf die formelle

Baurechtswidrigkeit. Bösgläubig handelt demnach, wer vorsätzlich oder fahrlässig ohne Baubewilligung oder in Abweichung einer solchen baut (E. 2.3). Der Beschwerdeführer ist bösgläubig von der Baubewilligung abgewichen (E. 2.3). Besondere Gründe des Vertrauensschutzes kann er nicht geltend machen (E. 2.4). Die notwendige Anpassung der umstrittenen Lukarnen kann verhältnismässig einfach vorgenommen werden, indem zwei davon durch Dachflächenfenster ersetzt würden. Demgemäss erweist sich die angeordnete Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands als verhältnismässig und rechens (E. 2.5). Abweisung.

Verwaltungsgericht des Kantons Zürich: VB.2005.00008 Standard Suche | Erweiterte Suche | Hilfe Druckansicht Geschäftsnummer: VB.2005.00008 Entscheidart und -datum: Endentscheid vom 21.04.2005 Spruchkörper: 3. Abteilung/3. Kammer Weiterzug: Dieser Entscheid ist rechtskräftig. Rechtsgebiet: Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht Betreff: Ausnahmbewilligung/Wiederherstellung Nachträgliche Ausnahmbewilligung für zu breit angebrachte Dachlukarnen/Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands. Eine Ausnahmbewilligung bezweckt, im Einzelfall Härten und Unbilligkeiten zu beseitigen, die mit dem Erlass der Regel nicht beabsichtigt waren. Die Ausnahmbewilligung darf daher nicht dazu eingesetzt werden, generelle Gründe zu berücksichtigen, die sich praktisch immer anführen liessen; auf diesem Weg würde das Gesetz abgeändert. Vorliegend sind keine besonderen Verhältnisse baurechtlicher Natur ersichtlich, welche die Gewährung einer Ausnahmbewilligung rechtfertigen könnten (E.1.2). Weicht eine Baute - wie vorliegend - erheblich von materiellen Bauvorschriften ab, so vermögen einzig Gründe des Vertrauensschutzes zu einem Verzicht auf die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes führen (E. 2.1 + 2.2). Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts bezieht sich der böse Glaube nicht nur auf die materielle, sondern auch auf die formelle Baurechtswidrigkeit. Bösgläubig handelt demnach, wer vorsätzlich oder fahrlässig ohne Baubewilligung oder in Abweichung einer solchen baut (E. 2.3). Der Beschwerdeführer ist bösgläubig von der Baubewilligung abgewichen (E. 2.3). Besondere Gründe des Vertrauensschutzes kann er nicht geltend machen (E. 2.4). Die notwendige Anpassung der umstrittenen Lukarnen kann verhältnismässig einfach vorgenommen werden, indem zwei davon durch Dachflächenfenster ersetzt würden. Demgemäss erweist sich die angeordnete Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands als verhältnismässig und rechens (E. 2.5). Abweisung. Stichworte: ABBRUCHBEFEHL AUSNAHMEBEWILLIGUNGEN LUKARNE RÜCKBAU VERHÄLTNISMÄSSIGKEIT VERTRAUENSSCHUTZ WIDERRECHTLICHE BAUTE Rechtsnormen: § 220 PBG § 292 PBG § 341 PBG Publikationen: - keine - Gewichtung: (1 von hoher / 5 von geringer Bedeutung) Gewichtung: 4 I. Am 24. April 2001 reichte A bei der Gemeinde X ein Baugesuch für den Einbau von zwei Wohnungen in das bestehende Ökonomiegebäude Vers.-Nr. 01 auf dem in der Landwirtschaftszone liegende Grundstück Kat.-Nr. 02 in X ein. Vorgesehen war dabei unter anderem der Einbau von je zwei Dachlukarnen in einer Breite von jeweils 3.01 m und 3.08 m auf beiden Seiten des Satteldachs. Nachdem die Baudirektion des Kantons Zürich am 13. August 2001 das Bauvorhaben nach Art. 22 Abs. 2 und Art. 16a Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 (RPG) raumplanungsrechtlich bewilligt hatte, schrieb das Bauamt X dem Gesuchsteller am 30. August 2001 im Rahmen einer summarischen Vorprüfung, dass die Dachaufbauten gemäss § 292 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) nur eine maximal mögliche Breite von 4.70 m respektive 2.35 m pro Lukarne aufweisen dürften. A reichte dem Bauamt daraufhin entsprechend korrigierte Pläne ein, aufgrund derer das Bauamt am 23. Oktober 2001 die

Baubewilligung erteilte. Da die vier Dachlukarnen in der Folge dennoch in einer Breite von 3.01 m und 3.08 m gebaut wurden, verweigerte der Gemeinderat X am 11. März 2003 die nachträgliche Erteilung einer Ausnahmegewilligung für die zu breit ausgeführten Dachaufbauten, forderte die Bauherrschaft auf, diese bis zum 30. April 2003 abzubrechen oder allenfalls zu verkleinern, lud zu einer Zustandsprüfung am 2. Mai 2003 ein und drohte die Ersatzvornahme an, falls der Aufforderung nicht bis dahin Folge geleistet werde. II. Gegen diese Verfügung erhob A Rekurs an den Regierungsrat und beantragte, die angefochtene Verfügung sei aufzuheben, es sei ihm die Änderung der Dachaufbauten nachträglich zu bewilligen und dem Rekurs sei die aufschiebende Wirkung nicht zu entziehen. Der Regierungsrat wies den Rekurs am 8. Dezember 2004 ab, soweit er nicht gegenstandslos sei (aufschiebende Wirkung des Rekurses). Er beauftragte den Rekursgegner, den angefochtenen Entscheid nach Eintritt der Rechtskraft zu vollziehen. III. A erhob gegen den Rekursentscheid am 7. Januar 2005 Beschwerde und beantragte, der Entscheid sei aufzuheben und es sei ihm die Änderung der Dachaufbauten nachträglich zu bewilligen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Gemeinde X. Die Staatskanzlei des Kantons Zürich liess sich am 25. Januar 2005 für den Regierungsrat vernehmen und beantragte, die Beschwerde sei abzuweisen. Die Gemeinde X beantragte dem Verwaltungsgericht am 10. Februar 2005, die Beschwerde sei unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Beschwerdeführers abzuweisen. Die Kammer zieht in Erwägung: 1. 1.1 Gemäss § 292 lit. a PBG dürfen Dachaufbauten, wo nichts anderes bestimmt ist, insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein, sofern sie bei Schrägdächern über die tatsächliche Dachebene hinausragen. Diese Bestimmung beschränkt die zulässige Breite der Dachaufbauten im vorliegenden Fall auf 4.70 m je Dachseite, da die massgebende Länge der Nord- und Südfassade je 14.10 m beträgt. Die vom Beschwerdeführer erstellten Lukarnen weisen demgegenüber eine Gesamtbreite von 6.02 m bzw. 6.16 m auf. Gestützt auf diese Bestimmung verweigerte der Gemeinderat X dem Beschwerdeführer zu Recht die nachträgliche Bewilligung für die erstellten Dachaufbauten. Der Beschwerdeführer anerkennt denn auch diese Baurechtswidrigkeit, erachtet sie aber angesichts der Umstände als entschuldbar und damit nicht vorwerfbar. Unklar ist, ob er daraus wie noch im Rekursverfahren auch einen Anspruch auf Erteilen einer Ausnahmegewilligung ableiten will. 1.2 Nach § 220 PBG kann eine Ausnahmegewilligung erteilt werden, wenn besondere Verhältnisse vorliegen, bei denen die Durchsetzung der Vorschriften unverhältnismässig erscheint (Abs. 1). Ausnahmegewilligungen dürfen aber nicht gegen den Sinn und Zweck der Vorschrift verstossen, von der sie befreien und auch sonst keine öffentlichen Interessen verletzen (Abs. 2). Eine Ausnahmegewilligung bezweckt, im Einzelfall Härten und Unbilligkeiten zu beseitigen, die mit dem Erlass der Regel nicht beabsichtigt waren. Es geht mithin um offensichtlich ungewollte Wirkungen einer Vorschrift. Die Ausnahmegewilligung darf daher nicht dazu eingesetzt werden, generelle Gründe zu berücksichtigen, die sich praktisch immer anführen liessen; auf diesem Weg würde das Gesetz abgeändert (BGE 117 Ib 125 E. 6d mit Hinweisen). Eine Ausnahmegewilligung darf nur unter der Voraussetzung "besonderer Verhältnisse" erteilt werden (RB 1985 Nr. 103 = BEZ 1986 Nr. 4; Charlotte Good-Weinberger, Die Ausnahmegewilligung im Baurecht, insbesondere nach § 220 des zürcherischen Planungs- und Baugesetzes, Zürich 1990, S. 102 ff.). Solche sind durchwegs baurechtlicher Natur und können etwa in der besonderen Art des Bauwerks, der Architektur, der Zweckbestimmung des Gebäudes sowie der Form, Lage oder Topographie des Baugrundstücks liegen (Walter Haller/Peter Karlen, Raumplanungs- und Baurecht,

Bd. I, 3. A., Zürich 1999, Rz. 690). Der Gemeinderat X erwog im angefochtenen Beschluss, eine Ausnahmegewilligung könne nicht erteilt werden, da auf jeder Seite des Satteldachs eine Lukarne im Estrichteil bewilligt worden sei und für die Belichtung solcher Räume grundsätzlich keine Lukarnen notwendig seien, sondern auch Dachfenster genügen würden. Diese Beurteilung ist zutreffend und wird vom Beschwerdeführer auch nicht in Frage gestellt. Es sind demnach keine besonderen Verhältnisse baurechtlicher Natur ersichtlich, welche die Gewährung einer Ausnahmegewilligung rechtfertigen könnten.

2. 2.1 Nach § 341 PBG hat die zuständige Behörde ohne Rücksicht auf Strafverfahren und Bestrafung den rechtmässigen Zustand herbeizuführen. Dabei hat sie allerdings den Grundsatz der Verhältnismässigkeit zu beachten, und zwar auch dann, wenn der Bauherr die widerrechtliche Baute bösgläubig erstellt hat. Dieser muss aber in Kauf nehmen, dass die Behörden aus grundsätzlichen Erwägungen, nämlich zum Schutz der Rechtsgleichheit und der baurechtlichen Ordnung, dem Interesse an der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes erhöhtes Gewicht beimessen und die dem Bauherrn erwachsenden Nachteile nicht oder nur in verringertem Masse berücksichtigen. Ein Abbruchbefehl ist nach ständiger Rechtsprechung dann unverhältnismässig, wenn die Abweichung vom gesetzmässigen Zustand gering ist und die berührten allgemeinen Interessen den Schaden, der dem Eigentümer durch den Abbruch entstünde, nicht zu rechtfertigen vermögen (BGE 111 Ib 213 E. 6b S. 224; VGr, 12. Juni 1987, ZBl 89/1988, S. 262; Haller/Karlen, Rz. 865 ff.). Weicht eine Baute jedoch erheblich von materiellen Bauvorschriften ab, so vermögen einzig Gründe des Vertrauensschutzes zu einem Verzicht auf die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes führen (RB 2000 Nr. 106 = BEZ 2000 Nr. 23 mit Hinweisen; Magdalena Ruoss Fierz, Massnahmen gegen illegales Bauen, Zürich 1999, S. 154 Anm. 88 mit Beispielen aus der bundesgerichtlichen Rechtsprechung).

2.2 Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers ist die Abweichung vom rechtmässigen Zustand im vorliegenden Fall keineswegs gering. Die Mehrbreite der beiden Lukarnen beträgt auf der einen Dachseite 1.32 m und auf der anderen 1.46 m und überschreitet damit das zulässige Mass um rund 28 bzw. 31 %. Dabei kann keineswegs gesagt werden, dem Beschwerdeführer erwachse aus dieser Überbreite kein Nutzen. Die mit der Mehrbreite erreichte zusätzliche Fensterfläche begünstigt einerseits die Belichtung der beiden Zimmer hinter den beiden dem bestehenden Wohnhaus abgewandten Lukarnen und verbessert andererseits auch die Nutzbarkeit der als Estrich bezeichneten Räume hinter den beiden dem Wohnhaus zugewandten Lukarnen. Sodann hat der Beschwerdegegner im Hinblick auf die exponierte Lage der fraglichen Liegenschaft und wegen der Beliebtheit von Dachlukarnen in der nahen Kernzone von X in der Tat ein erhebliches Interesse daran, § 292 PBG als eine die Dachaufbauten beschränkende Norm gegenüber allen Rechtsunterworfenen durchzusetzen.

2.3 Der Beschwerdeführer wehrt sich gegen den im Rekursentscheid erhobenen Vorwurf des eigenmächtigen Vorgehens, was er mit Bösgläubigkeit gleichsetzt. Dabei bestreitet er nicht, bei der Bauausführung von der maximal zulässigen Breite der Lukarnen gewusst zu haben, und von den massgebenden Plänen abgewichen zu sein. Allerdings soll es sich dabei nicht um ein bewusstes Vorgehen gehandelt haben und sieht er die Verantwortung dafür beim ausführenden Architekturbüro, das der späteren Eingabe der Autoeinstellhalle überholte Pläne des Scheunenausbaus zugrunde gelegt hatte, sowie bei der Behörde selber, die diese Pläne am 8. Januar 2002 ohne Einschränkung mit einem Genehmigungsstempel versehen hat. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts bezieht sich der böse Glaube nicht nur auf die materielle, sondern auch auf die formelle Baurechtswidrigkeit. Bösgläubig handelt

demnach, wer vorsätzlich oder fahrlässig ohne Baubewilligung oder in Abweichung einer solchen baut (BEZ 1992 Nr. 13; VGr, 20. März 1991, VB.1990.00025 E. 4; VGr, 22. Mai 1990, VB.1990.00057 E. 3b/bb; Christian Mäder, Das Baubewilligungsverfahren, Zürich 1991, Rz. 661). Dabei muss sich ein Bauherr auch das Wissen eines vom ihm Beauftragten anrechnen lassen (VGr, 4. März 1992, VB.1990.00245 E. 4b). Im vorliegenden Fall hat der Beschwerdeführer alle Unklarheiten, die sich aus dem Abstellen auf überholte Pläne ergeben haben, selber zu vertreten. Dabei kommt es nicht darauf an, inwiefern die im Einzelnen beteiligten Architekturbüros unsorgfältig handelten, oder inwieweit der Architektenwechsel bzw. eine unvollständige Instruktion des ausführenden Architekturbüros ursächlich für die fehlerhafte Bauausführung war. Ebenso wenig kann der Beschwerdeführer daraus ableiten, dass die der späteren Baueingabe für die Autoeinstellhalle zugrunde liegenden Pläne eine irreführende Überschrift "Einbau von 2 Wohnungen in Ökonomiegebäude" enthielten und der darauf angebrachte Stempel der Behörde den späteren Ausführungsfehler allenfalls begünstigte. Im Übrigen steht fest, dass die Bauausführung nicht nur bezogen auf die Lukarnenbreite, sondern auch bezogen auf die Lage der einen Lukarne, die Grundrisse und die Fassaden massgebend von den bewilligten Plänen abwich. Damit hat der Beschwerdeführer das Risiko in Kauf genommen, dass Einzelheiten dieser Projektänderungen allenfalls nachträglich zurückgebaut werden müssen. Inwieweit heute auch die ursprünglich als Estrichräume bewilligten beiden Räume hinter den beiden dem Wohnhaus zugewandten Lukarnen nunmehr tatsächlich als zusätzliche Küche und Zimmer ausgebaut sind, wie dies der Beschwerdegegner neu im Beschwerdeverfahren vorbringt, ist vorliegend nicht zu beurteilen. Sollte dies zutreffen, so wird allerdings das Bewilligungsverfahren auch für diese weitere Projektänderung vor der Gemeindebehörde und der Baudirektion nachzuholen sein.

2.4 Besondere Gründe des Vertrauensschutzes kann der Beschwerdeführer im vorliegenden Fall nicht geltend machen. Daraus, dass dem Beschwerdeführer in einem vorausgegangenem Bewilligungsverfahren für ein später nicht realisiertes Projekt schon einmal Lukarnen mit einer Breite von 2.60 m bewilligt worden sind, versucht er zu Recht nichts für sich abzuleiten. Auch der Umstand, dass die beiden Bewilligungsverfahren für den Ausbau des Ökonomiegebäudes und den Bau der Autoeinstellhalle aus zeitlichen Gründen getrennt werden mussten, hat er selber zu vertreten. Aus den von der Behörde mit einem Stempel versehenen Baueingabeplänen für die Bewilligung der Autoeinstellhalle, kann der Beschwerdeführer ebenfalls nichts für sich ableiten, da solche Plänen stets nur im Zusammenhang mit der dazu gehörenden Bewilligung verstanden werden dürfen.

2.5 Die notwendige Anpassung der umstrittenen Lukarnen kann verhältnismässig einfach vorgenommen werden, indem zwei davon durch Dachflächenfenster ersetzt würden. Der dafür vom Beschwerdeführer veranschlagte finanzielle Aufwand in der Höhe von Fr. 50'000 erscheint eher hoch und dürfte sich mittels möglicher Eigenleistungen und in Berücksichtigung von Konkurrenzofferten auf rund Fr. 25'000.- reduzieren lassen. Gemessen am gesamten Volumen des Bauvorhabens und dem Gewinn von zwei grosszügigen zusätzlichen Wohneinheiten ausserhalb der Bauzonen erscheint dieser mit dem Rückbau verbundene Aufwand als gering. Demgemäss erweist sich die angeordnete Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands insgesamt als verhältnismässig. Die Beschwerde ist daher abzuweisen.

3. Bei diesem Ausgang des Beschwerdeverfahrens sind die Kosten dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (§ 70 in Verbindung mit § 13 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959, VRG). Eine Parteientschädigung steht dem Beschwerdeführer damit nicht zu. Nach der Praxis des Verwaltungsgerichts kann aber auch der nicht anwaltlich vertretene Beschwerdegegner

keine solche für sich beanspruchen (RB 1981 Nr. 5; RB 1986 Nr. 5). Demgemäss entscheidet die Kammer : 1. Die Beschwerde wird abgewiesen. 2. Die Gerichtsgebühr wird festgesetzt auf Fr. 2'500.--; die übrigen Kosten betragen: Fr. 90.-- Zustellungskosten, Fr. 2'590.-- Total der Kosten. 3. Die Gerichtskosten werden dem Beschwerdeführer auferlegt. 4. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen. 5. Mitteilung an ...

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