

# **ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2005.00244 vom 18. Oktober 2005**

ZH Verwaltungsgericht, 2005-10-18, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2005.00244](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2005.00244)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2005.00244 du 18 octobre 2005

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2005.00244 del 18 ottobre 2005

## **Regeste**

Baubewilligung | Baubewilligung für Projektänderung (Liegenschaft in der Erholungszone)  
Die Legitimation der Beschwerde führenden Nachbarn ist sowohl für das Beschwerde- als auch für das Rekursverfahren zu bejahen (E. 1). Die konkreten baulichen Massnahmen im zweiten Baugesuch (E. 3.2.2) sind untergeordneter Natur, weshalb von einer Projektänderung auszugehen ist. Nur diese Projektänderung bildet Gegenstand des Rechtsmittelverfahrens (E. 3.3). Die Erholungszone gemäss PBG gestattet nur eine standortgebundene Wohnnutzung. Der Zonenzweck kann von der Gemeinde nicht anders definiert werden. Die mit der Projektänderung angestrebte nicht standortgebundene Wohnnutzung ist deshalb nicht zonenkonform (E. 4). Die Bestandesgarantie richtet sich nach dem Bundesrecht (E. 5.1). Die baulichen Massnahmen sind von geringer Bedeutung: Sie wahren die Identität der Baute, führen nicht zu einer Mehrnutzung der Liegenschaft und verlängern nicht deren mutmassliche Bestandesdauer; eine neubauähnliche Umgestaltung liegt nicht vor (E. 5.2). Abweisung der Beschwerde der Nachbarn.

## **Erwägungen**

### **E. 3**

Eventualiter sei ein Augenschein durchzuführen.

#### **E. 3.1**

Die erste Bewilligung vom 18. August 2003 für den Umbau des "X-Haus" ist mit Bezug auf Dritte in Rechtskraft erwachsen; nur gegen die Bewilligung vom 9. August 2004 haben die Nachbarn Rekurs und Beschwerde erhoben. Zunächst ist zu klären, in welchem Verhältnis die beiden Bewilligungen zueinander stehen und ob der Gemeinderat die angefochtene Bewilligung vom 9. August 2004 zu Recht als Projektänderungsbewilligung bezeichnet hat oder ob er richtigerweise ein eigenständiges Bewilligungsverfahren hätte durchführen müssen.

#### **E. 3.2.1**

Die 1958/59 als Bauernhaus errichtete Liegenschaft Vers.Nr. 01 "X-Haus" auf dem Grundstück Kat.Nr. 02 besteht aus einem Wohn- und einem Scheunenteil. In der westlichen Ecke der Parzelle steht das Stallgebäude Vers.Nr. 03. Laut einer am 12. Februar 1960 zugunsten der Politischen Gemeinde Y begründeten Personaldienstbarkeit verpflichteten sich die jeweiligen Eigentümer von Kat.Nr. 02, dort keine Wohnbauten zu erstellen: "Von dieser Baubeschränkung ausgenommen ist das bereits erstellte Scheunen-Gebäude Vers.Nr. 01, in welchem eine Wohnung eingebaut ist, deren Fortbestand gewährleistet bleibt." – Ende der sechziger Jahre wurde die landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben und das Gebäude zum Wohnen verwendet. 1972 wurden eine Tankanlage und eine

Zentralheizung eingebaut, 1982 wurde das Gebäude isoliert, die ehemalige Scheune mit sieben Dachflächenfenstern versehen, eine Cheminéeanlage eingebaut und wurden verschiedene Zwischenböden eingezogen. Die Baubewilligung vom 18. August 2003 umfasst folgende Vorkehrungen: - Verlegung der Treppe vom Wohnteil in den Scheunenteil im Untergeschoss, Erdgeschoss, 1., 2. und 3. Obergeschoss samt Anpassung der Zwischenwände; - damit verbundene Erweiterung der bisherigen Nutzung um 2.7 m<sup>2</sup> (EG), 9.2 m<sup>2</sup> (1. OG), 6.7 m<sup>2</sup> (2. OG), 7.5 m<sup>2</sup> (3. OG), insgesamt 26.1 m<sup>2</sup> (infolge weiterer baulicher Massnahmen nimmt die nutzbare Fläche von 140 m<sup>2</sup> auf 180 m<sup>2</sup> zu); - EG: Verlegung der Tankanlage.

### **E. 3.2.2**

Am 2. Juli 2004 reichte die Bauherrschaft Änderungspläne ein, die Folgendes zum Gegenstand hatten: - UG: Einbau einer Wärmepumpe und eines Wasserspeichers (Ersatz der bisherigen Ölheizung durch eine Wärmepumpe); - EG: Verschiebung einer WC-Anlage; Abbruch der bisherigen Ölheizung; - 1. OG: Erweiterung der Stützwand bis unter die Dachschräge; - 2. OG: Erstellung von drei Waschbecken im Gang, einer Dusche im WC-Raum sowie einer Wendeltreppe zum 3. OG; - 3. OG: Verschiebung einer Badewanne; Schaffung eines Aufgangs der Wendeltreppe; - Dach: Einbau von drei zusätzlichen Dachflächenfenstern. Zuvor hatte die Bauherrschaft den Gemeinderat am 17. Mai bzw. am 2. Juni 2004 darum ersucht, die in den bewilligten Plänen vom 18. August 2003 angegebene bisherige Nutzung zu korrigieren. Am 9. August 2004 genehmigte der Gemeinderat die Änderungspläne (Dispositiv Ziffer 1). Sodann nahm er davon Kenntnis, dass die Bauherrschaft die asbesthaltige Dacheindeckung durch eine neue Eternitschieferendeckung ersetzen werde (Ziffer 2). Ferner hielt er fest, dass die nachgesuchte Korrektur der bisherigen Nutzung später behandelt werde (Ziffer 3).

### **E. 3.3**

Ein bewilligtes Bauprojekt steht der Einreichung eines weiteren Baugesuchs für das gleiche Areal nicht entgegen, wenn der Gesuchsteller ein hinreichendes Interesse daran hat und das Begehren keinem Rechtsmissbrauch gleichkommt. Ob dies als selbständiges (Alternativ-)Projekt erfolgt oder in Form eines Änderungsgesuchs zum bereits bewilligten Projekt (Stammbewilligung), entscheidet in erster Linie die Bauherrschaft (Christian Mäder, Das Baubewilligungsverfahren, Zürich 1991, Rz. 377). Die Baubewilligungsbehörde ihrerseits kann unter bestimmten Voraussetzungen die Einreichung eines Änderungsgesuchs ablehnen, insbesondere dann, wenn das Bauprojekt in seinen Grundzügen wesentlich umgeformt wird. Ein Bauvorhaben ist grundlegend verändert, wenn ein Hauptmerkmal wie Erschliessung, Standort, äussere Masse, Geschosszahl, Geschosseinteilung oder Zweckbestimmung verändert werden (vgl. Aldo Zaugg, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985, 2. A., Bern 1995, Art. 32 N. 13). Die baulichen Vorkehrungen, um deren Bewilligung die Bauherrschaft am 2. Juli 2004 ersucht hat (vorstehend E. 3.2.2), erscheinen trotz ihrer Vielzahl als untergeordnet. Weder ändern sie etwas an der Nutzweise oder Bewerbungsintensität des Gebäudes noch wird dessen Volumen vergrössert. Unter diesen Umständen hat der Gemeinderat das Gesuch zu Recht als Projektänderung gegenüber dem am 18. August 2003 bewilligten Vorhaben behandelt (vgl. hierzu auch VGr, 21. April 2004, VB.2004.00038, www.vgrzh.ch). An dieser Sicht ändert nichts, dass die revidierte Eingabe mit namhaften Kosten verbunden ist. Nach Angaben der Bauherrschaft hätte das der Stammbewilligung zugrunde liegende Vorhaben rund Fr. 200'000.- gekostet; aufgrund des neuen Projekts ist

mit einem Betrag von mutmasslich Fr. 1'350'000.- zu rechnen. Abgesehen davon, dass es sich bei einer solchen Schätzung um die ungeprüfte und auch schwer überprüfbare Annahme eines Gesuchstellers handelt, hat die private Beschwerdegegnerschaft hier glaubhaft angeführt, dass das Nachtragsgesuch neben den zusätzlichen Vorkehrungen auch bisher nicht berücksichtigte Aufwendungen umfasst. Gegenstand des Rekurs- und Beschwerdeverfahrens bildet somit nur noch die (Projektänderungs-)Bewilligung vom 9. August 2004, in der revidierte Pläne vom 25. Juni 2004 zu prüfen waren (VGr, 21. April 2004, VB.2004.00038). Die Projektänderung umfasst einerseits Abweichungen, welche die Bauherrschaft im Lauf der Bauausführung schon vorgenommen hat, andererseits erst beabsichtigte Vorkehrungen.

#### **E. 4**

Das Baugrundstück ("Wohnhaus mit Schafstall"; Art. 31 BZO) befindet sich in der Erholungszone C2. In den Erholungszone sind nach Art. 30 BZO Bauten und Anlagen zulässig, soweit sie dem im Zonenplan bezeichneten Zweck entsprechen. Nach der kantonalrechtlichen Rahmenordnung in §§ 61 f. PBG ist die Erholungszone eine auf standortgebundenes Wohnen beschränkte Bauzone (Christoph Fritzsche/Peter Bösch, Zürcher Planungs- und Baurecht, 3. A., Zürich 2003, Rz. 3-18 und 18-13 f.). Die Erholungszone ist somit eine beschränkte Bauzone im Sinn von Art. 18 des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (RPG; Walter Haller/Peter Karlen, Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht, 3. A., Band I, Zürich 1999, N. 294 f.). Die vom PBG zur Verfügung gestellten Zonentypen sind abschliessend, weshalb die Gemeinden nicht eigene Typen vorsehen oder ihre Ausgestaltung anders definieren dürfen (vgl. Fritzsche/Bösch, Rz. 3-15 mit Hinweis auf BEZ 1994 Nr. 20; Haller/Karlen, N. 275). Entgegen der Ansicht der Vorinstanz (E. 4c) kann die auf dem Grundstück lastende Grunddienstbarkeit den vorgegebenen Inhalt der Erholungszone nicht umgestalten. Deshalb ist die nicht standortgebundene Wohnnutzung im "X-Haus" nicht zonenkonform.

#### **E. 5.1**

Die Beurteilung der Frage der Bestandesgarantie richtet sich mangels Zonenkonformität nach dem Bundesrecht und nicht nach dem kantonalen Recht; § 357 Abs. 3 PBG hatte nach der Revision des Raumplanungsgesetzes vom 20. März 1998 keine selbständige Bedeutung mehr (Haller/Karlen, N. 730); die Bestimmung ist denn auch mit der Gesetzesrevision vom 26. August 2002 aufgehoben worden. Gemäss Art. 24c RPG in der Fassung vom 20. März 1998 sind bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, die nicht mehr zonenkonform sind, in ihrem Bestand geschützt (Abs. 1). Solche Bauten und Anlagen können mit Bewilligung der zuständigen Behörde erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie rechtmässig erstellt oder geändert worden sind. In jedem Fall bleibt die Vereinbarkeit mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vorbehalten (Abs. 2). Art. 42 Abs. 1 der Verordnung über die Raumplanung vom 28. Juni 2000 erklärt teilweise Änderungen für zulässig, wenn die Identität der Baute oder Anlage samt ihrer Umgebung in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibt. Die Identität ist unter Würdigung der gesamten Umstände zu beurteilen (Abs. 3). Miteinzubeziehen sind insbesondere Vergrösserungen der Nutzfläche, Volumenveränderungen, innerhalb des Gebäudes vorgenommene Nutzungsänderungen und Umbauten, Veränderungen des äusseren Erscheinungsbildes, neue Auswirkungen auf die Nutzungsordnung, die Erschliessung und die Umwelt, aber auch Komfortsteigerungen und Umbaukosten (Peter Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 4. A.,

Bern 2002, S. 197).

## **E. 5.2**

Die Gegenstand der Änderungspläne bildenden baulichen Massnahmen sind trotz der Vielzahl einzelner Eingriffe insgesamt von untergeordneter Bedeutung: Die Erschliessung des Einfamilienhauses bleibt gleich; einzig verschiedene Leitungen für Wasser und Abwasser werden ersetzt. Nach den Plänen tritt die Änderung mit Ausnahme der drei Dachflächenfenster nach aussen praktisch nicht zutage, weil die Bauherrschaft bei der Ersetzung von schadhafte Fenstern, Türen und eines Balkons das bisherige Erscheinungsbild beibehält. Der Gebäudekubus bleibt unverändert; eine andersartige oder Mehrnutzung wird nicht angestrebt. Mit der Einrichtung einer Sauna samt WC in einem bisherigen Arbeitsraum im zweiten Obergeschoss und der Erneuerung von sanitären Anlagen ist keine intensivere Bewerbung verbunden. Die Erneuerung der äusseren Holzschalungen sowie die Spenglerarbeiten stellen gewöhnlichen Unterhalt dar. Die Dachsanierung bezweckt vorab die Entfernung von asbesthaltigem Material. Der Ersatz der bisherigen Ölheizung durch eine Wärmepumpe, die Erneuerung von einigem Mauerwerk und die Verbesserung der Isolation stellen keine in raumplanungsrechtlicher Hinsicht wesentliche Änderungen dar. Auch die Umgebungsgestaltung wird vom Projekt kaum berührt. Die baulichen Vorkehrungen seit dem massgeblichen Stichtag am 1. Juli 1972 (Inkrafttreten des Gewässerschutzgesetzes vom 8. Oktober 1971; vgl. BGE 129 II 396 E. 4.2.1) wahren die Identität der Baute. Insbesondere führen die mit der Änderungsbewilligung vom 9. August 2004 bewilligten baulichen Massnahmen gegenüber den von der Baubewilligung vom 18. August 2003 umfassten baulichen Massnahmen weder zu einer Mehrnutzung von Bedeutung noch verlängern sie die mutmassliche Bestandesdauer des "X-Haus" wesentlich. Unter diesen Umständen ist im Ergebnis der Würdigung der Baurekurskommission II in ihrer Eventualbegründung (E. 5) beizupflichten, wonach das Änderungsprojekt keine neubauähnliche Umgestaltung darstellt. Auf keinen Fall liegt darin eine Rechtsverletzung, in die das Verwaltungsgericht kraft § 50 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) korrigierend eingreifen müsste.

## **E. 6.1**

Können inhaltliche oder formale Mängel des Bauvorhabens ohne besondere Schwierigkeiten behoben werden, so sind nach § 321 Abs. 1 PBG mit der Bewilligung die gebotenen Nebenbestimmungen zu verknüpfen.

## **E. 6.2**

In der Baubewilligung vom 18. August 2003 hat der Gemeinderat festgestellt, dass die Erweiterung der Nutzfläche von rund 140 m<sup>2</sup> auf 180 m<sup>2</sup> das von der Rechtsprechung erlaubte Mass (klar) einhalte. Zur Wahrung des rechtmässigen Zustands statuierte die Behörde eine Beschränkung, wonach die in der Ausnützungsberechnung nicht enthaltenen Räume weder zu Wohn- noch zu Schlaf- oder Arbeitszwecken genutzt werden dürften. Wie gesagt haben die Beschwerdeführenden diese Bewilligung nicht angefochten; hingegen ist ein Rekurs der Bauherrschaft gegen die genannte Baubeschränkung bei der Baurekurskommission II hängig. Die streitbetroffenen Projektänderungen gemäss der angefochtenen Bewilligung vom 9. August 2004 ändern die Ausnützungsberechnung höchstens geringfügig und vermögen insoweit keine Rechtswidrigkeit zu begründen. Unter diesen Umständen erscheint die vom Gemeinderat – wegen Differenzen zwischen den Plänen und dem baulichen Zustand des "X-Haus" und deren rechtlicher Würdigung –

zurückgestellte Ausnützungsberechnung als zweckmässig. Die von den Beschwerdeführenden erhobene Rüge einer unzulässigen Aufspaltung der Baubewilligung bzw. einer "Baubewilligung auf Vorrat" geht daher fehl.

#### **E. 7**

Die Beschwerde ist abzuweisen. Bei diesem Verfahrensausgang werden die Beschwerdeführenden kostenpflichtig (§ 70 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG), und eine Parteientschädigung muss ihnen von vornherein versagt bleiben. Vielmehr haben sie die private Beschwerdegegnerschaft gestützt auf § 17 Abs. 2 lit. a VRG im angemessenen Umfang von (insgesamt) Fr. 1'500.- (Mehrwertsteuer inbegriffen) zu entschädigen. Weil der Gemeinde Y ein das Baubewilligungsverfahren nur unwesentlich übersteigender Aufwand erwachsen ist, kann sie keine Vergütung beanspruchen. Demgemäss entscheidet die Kammer:

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