

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2008.00325 vom 23. Oktober 2008

ZH Verwaltungsgericht, 2008-10-23, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2008.00325

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2008.00325 du 23 octobre 2008

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2008.00325 del 23 ottobre 2008

Regeste

Baubewilligung | Verweigerung einer nachträglichen Baubewilligung für ein Rundzelt. Das Grundstück der Beschwerdeführerin liegt in der Landwirtschaftszone. Eine Bewilligung nach Art. 22 RPG fällt ausser acht (E. 3.1). Die Beschwerdeführerin hat auch keinen Anspruch auf eine Ausnahmegewilligung im Sinn von Art. 24 ff. RPG (E. 3.2). Der Befehl zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands erweist sich als rechtmässig. Die Beschwerdeführerin musste damit rechnen, dass das Rundzelt nicht geduldet würde (E. 4.3). Es liegt keine Gleichbehandlung im Unrecht vor, gelingt der Beschwerdeführerin doch der Nachweis nicht, dass geradezu eine Praxis der Beschwerdegegnerschaft besteht, wonach zonenfremde Bauten in der Landwirtschaftszone geduldet werden (E. 5). Abweisung der Beschwerde.

Erwägungen

E. 3

Abteilung VB.2008.00325 Entscheid der 3. Kammer vom 23. Oktober 2008 Mitwirkend: Abteilungspräsident Jürg Bosshart (Vorsitz), Verwaltungsrichterin Bea Rotach Tomschin, Verwaltungsrichter Rudolf Bodmer, Gerichtssekretär Markus Heer. In Sachen A, Beschwerdeführerin, gegen 1. Baudirektion Kanton Zürich, 2. Gemeinderat Uitikon, Beschwerdegegnerschaft, betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. A. A führt auf dem in der landwirtschaftlichen Zone gelegenen Grundstück Kat.-Nr. 01, Üetliberg (Gemeinde Uitikon), kulturelle und musische Veranstaltungen und Kurse durch. Während des Sturmes "Lothar" wurde im Jahr 1999 ein ursprünglich 1991 erstelltes Zelt zerstört. Als Ersatz erstellte A einen Holzbau und ersuchte nachträglich um eine Bewilligung. Die Volkswirtschaftsdirektion verweigerte ihr am 5. September 2000 die erforderlichen forstrechtlichen Bewilligungen für die Rodung und die Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstands sowie eine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 24 des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) und verlangte die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes. Die Baudirektion verweigerte in der Folge die Bewilligung für die Neuerstellung eines Hauszeltes (Holzkonstruktion) und wies darauf hin, dass eine befristete Ausnahmegewilligung weder für die bereits erstellte Baute noch für einen anderen Standort erteilt werden könne. Darauf hin entfernte A die bereits erstellte Holzbaute. Die Gemeinde Uitikon schrieb ihr am 9. Januar 2002, dass sie ein mobiles Zelt, welches "zeitlich befristet je nach Bedarf und keinesfalls dauernd" aufgestellt werde, dulde. Dabei habe sich das Zelt an den Waldabstand zu halten und es dürften keine Installationen im Zelt vorgenommen werden. B. Die Baudirektion bewilligte am 5. Juli 2004 gemäss Art. 24c RPG Erweiterungen des auf dem besagten Grundstück liegenden Wohnhauses (Vers.-Nr. 02) und des Gästehauses (Vers.-Nr. 03). Dabei wies sie darauf hin, dass mit der

Erteilung der Ausnahmegewilligung für die beiden Bauvorhaben das zulässige Höchstmass der Erweiterung nach Art. 24c RPG in Verbindung mit Art. 41 und Art. 42 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV) ausgeschöpft sei. Am 23. November 2004 stellte die Volkswirtschaftsdirektion fest, dass auf dem Grundstück in den vergangenen Jahren im Wald oder im Waldabstandsbereich mehrere Bauten (Aus-/Anbauten eines Schopfs, Rundzelt mit Terrasse, zwei kleine Indianerzelte, Abfalltrennstelle, Hasenstall und ein Wohnwagen) ohne Bewilligung erstellt worden seien und verweigerte eine nachträgliche Baubewilligung für die Ausbauten des Schopfes, das Vordach, die Terrasse des Rundzeltes sowie die weiteren Kleinbauten. Die Baudirektion verweigerte am 8. Dezember 2004 eine Bewilligung für das bestehende Rundzelt. Sie nahm Vormerk, dass A beabsichtige, alle baurechtswidrigen Bauten und Anlagen, namentlich die zwei Indianerzelte, den Unterstand beim Gebäude Vers.-Nr. 03, den ehemaligen Hasenstall sowie die Abfalltrennstelle wieder zu entfernen. Die Gemeinde Uitikon wurde eingeladen, für die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes zu sorgen. Diese entschied am 16. Dezember 2004, dass die nachträgliche Bewilligung für die bestehenden Nebenbauten (einschliesslich des Rundzeltes) verweigert werde und eröffnete A die Verfügungen der Volkswirtschaftsdirektion und der Baudirektion vom 23. November 2004 bzw. 8. Dezember 2004. Daneben verlangte sie die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes bis spätestens 31. Mai 2005. II. A erhob am 17. Januar 2005 gegen den Entscheid der Baudirektion vom 8. Dezember 2004 Rekurs an den Regierungsrat und beantragte, dass das bestehende Rundzelt weiterhin zu bewilligen sei. Auf ihr Gesuch hin wurde das Rekursverfahren sistiert zwecks Verhandlungen zwischen den Parteien. Auf Ersuchen der Gemeinde Uitikon wurde das Rekursverfahren am 15. August 2005 wieder aufgenommen. Der Regierungsrat ging davon aus, dass sinngemäss auch die Verweigerung der baurechtlichen Bewilligung durch den Gemeinderat Uitikon angefochten sei, da bei einer Gutheissung des Rekursantrages auch die Grundlage für den Entscheid des Gemeinderats dahin fiele; er wies den Rekurs am 28. Mai 2008 ab. III. Dagegen erhob A am 1. Juli 2008 Beschwerde an das Verwaltungsgericht und beantragte, dass für das Rundzelt eine Bewilligung zu erteilen sei. Am 3. Juli 2008 reichte sie unaufgefordert eine Verbesserung und Ergänzung der Beschwerde ein. Der Gemeinderat Uitikon beantragte am 18. August 2008 Abweisung der Beschwerde. Denselben Antrag stellten der Regierungsrat am 25. August 2008 und die Baudirektion am 26. September 2008. Die Kammer zieht in Erwägung: 1. Das Verwaltungsgericht ist gemäss § 41 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zur Behandlung der vorliegenden Beschwerde zuständig. Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten. 2. 2.1 Der Regierungsrat führte aus, dass die von der Beschwerdeführerin beabsichtigte Durchführung von kulturellen Anlässen im strittigen Rundzelt keine landwirtschaftliche Nutzung im Sinn von Art. 16 RPG und demnach in der Landwirtschaftszone nach Art. 22 Abs. 2 lit. a RPG nicht zonenkonform sei. Es sei deshalb eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24, 24a-d oder 37a RPG nötig. Die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung seien jedoch nicht erfüllt. 2.2 Die Beschwerdeführerin macht sinngemäss geltend, dass es sich beim Grundstück, auf welchem das Rundzelt stehe, nicht mehr um eine landwirtschaftlich zu bewirtschaftende Fläche handle, sondern lediglich um eine Wiesenfläche. Auf dem gesamten Grundstück werde keine Landwirtschaft betrieben. Die beabsichtigte Nutzung des Rundzeltes gewährleiste die Sicherung des Erholungsraums, weshalb sie zonenkonform sei. Mit Bezug auf Art. 24d RPG sei festzuhalten, dass keine landwirtschaftliche Fläche gefährdet werde. Ebenso sei bei

der Prüfung der Erteilung einer Ausnahmegewilligung nach Art. 24a RPG zu beachten, dass die Fläche für den bisherigen Zweck nicht mehr benötigt werde und für die vorgesehene Nutzung geeignet sei. Hingewiesen werde zudem auf die Nutzung der Landwirtschaftszone Üetliberg durch das Hotel B, welche ein zu berücksichtigendes Präjudiz darstelle. Durch das Verweigern einer Ausnahmegewilligung werde die Beschwerdeführerin in ihrer Rechtsgleichheit verletzt. Da während der laufenden Nutzungsplanung auf dem Hotel B verschiedene nicht bewilligte Bauten toleriert würden, die in der Landwirtschaftszone lägen, sei ihr Rundzelt zumindest für denselben Zeitraum weiterhin zu dulden.

E. 3.1

Gemäss Art. 16 Abs. 1 RPG dienen Landwirtschaftszonen der langfristigen Sicherung der Ernährungsbasis des Landes, der Erhaltung der Landschaft und des Erholungsraums oder dem ökologischen Ausgleich. Zonenkonform sind Bauten und Anlagen, die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind (Art. 16a Abs. 1 RPG). Bauten und Anlagen, die der inneren Aufstockung eines landwirtschaftlichen oder eines dem produzierenden Gartenbau zugehörigen Betriebs dienen, bleiben in jedem Fall zonenkonform. Bauten und Anlagen dürfen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden. Voraussetzung einer Bewilligung ist gemäss Art. 22 Abs. 2 RPG, dass die Bauten und Anlagen dem Zweck der Nutzungszone entsprechen (lit. a) und das Land erschlossen ist (lit. b). Dass es sich beim Grundstück, wie die Beschwerdeführerin geltend macht, um eine Wiesenfläche handelt, die nicht landwirtschaftlich bewirtschaftet wird, ändert nichts daran, dass es in der Landwirtschaftszone liegt. Offensichtlich ist, dass das Rundzelt, welches der Durchführung kultureller Veranstaltungen dienen soll, nicht zonenkonform ist, dient es doch weder der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung noch dem produzierenden Gartenbau. Damit fällt eine Bewilligung nach Art. 22 RPG grundsätzlich ausser Acht (Art. 22 Abs. 2 lit. a RPG).

E. 3.2

Zu prüfen ist demnach, ob für die Baute der Beschwerdeführerin eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24 ff. RPG hätte erteilt werden müssen. Die Beschwerdeführerin ist offenbar der Ansicht, dass sie nach Art. 24a RPG einen Anspruch auf eine Ausnahmegewilligung habe. Art. 24a RPG findet – wie schon seine Marginalie zeigt – jedoch nur Anwendung, wenn eine Änderung des Zwecks einer Baute oder Anlage ausserhalb der Bauzone keine baulichen Massnahmen erfordert. Im vorliegenden Fall, in welchem es um die Erstellung eines Rundzeltes geht, ist Art. 24a RPG folglich nicht anzuwenden. Alternativ versucht die Beschwerdeführerin, die angeführte Ausnahmegewilligung auf Art. 24d RPG zu stützen, indem sie darauf hinweist, dass durch die Baute keine landwirtschaftliche Fläche gefährdet werde. Art. 24d RPG bezieht sich nur auf landwirtschaftliche Wohnbauten (Abs. 1) und auf als schützenswert anerkannte Bauten und Anlagen (Abs. 2). Vorliegend geht es aber um eine Baute für kulturelle Zwecke, weshalb aus Art. 24d RPG kein Anspruch auf eine Ausnahmegewilligung abgeleitet werden kann. Der Beschwerdeführerin wurde zu Recht auch keine Ausnahmegewilligung nach Art. 24 RPG erteilt. Gemäss dessen lit. a wäre erforderlich, dass der Zweck der Baute einen Standort ausserhalb der Bauzone erforderte. Die Beschwerdeführerin macht zwar geltend, dass bei einem Abriss der Baute kein geeigneter Schulungs- bzw. Veranstaltungsraum mehr vorhanden sein würde; dies genügt jedoch nicht zur Annahme, dass das Rundzelt für kulturelle Veranstaltungen auf einen Standort ausserhalb der Bauzone angewiesen ist. Wie der Regierungsrat unter Bezugnahme auf zwei Bundesgerichtsentscheide (BGE 114 Ib 317

E. 4a; 117 Ib 26 E. 2a) zu Recht ausführte, beurteilt sich die Frage, ob eine Baute auf einen bestimmten Standort ausserhalb der Bauzone angewiesen ist, nach objektiven Massstäben und Kriterien, wobei es weder auf die subjektiven Vorstellungen und Wünsche des Einzelnen noch auf die persönliche Zweckmässigkeit oder Bequemlichkeit ankomme. Der Zweck des Zeltes besteht wie dargelegt in der Durchführung kultureller Veranstaltungen. Es ist nicht ersichtlich und wird von der Beschwerdeführerin auch nicht geltend gemacht, dass solche Anlässe nicht in der Bauzone durchgeführt werden könnten. Die Beschwerdeführerin macht schliesslich zu Recht nicht geltend, dass ihr eine Ausnahmegewilligung aufgrund von Art. 24c RPG hätte erteilt werden müssen. Hierzu kann auf die zutreffenden Erwägungen (E. 4a-c) des Regierungsrates verwiesen werden (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 VRG).

E. 4.1

Obwohl sie im Rekursverfahren vor dem Regierungsrat ausdrücklich nur Disp.-Ziff. I des Entscheides der Baudirektion vom 8. Dezember 2004 angefochten hat (Verweigerung der Ausnahmegewilligung), macht die Beschwerdeführerin wohl sinngemäss geltend, dass die sich auf § 341 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) stützenden Beschlüsse der Beschwerdegegnerschaft, den rechtmässigen Zustand wiederherzustellen, unverhältnismässig seien. Ob im vorliegenden Verfahren darauf einzutreten ist, kann offen gelassen werden, da sich – wie nachfolgend zu zeigen ist – der Befehl zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes ohnehin als rechtmässig erweist (vgl. E. 4.2 f.).

E. 4.2

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, 21. April 2005; VB.2005.00008, E. 2.1; Walter Haller/Peter Karlen, Raumplanungs- und Baurecht, 3. A., Zürich 1999, 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 zu führen (RB 2000 Nr. 106 = BEZ 2000 Nr. 23 mit Hinweisen).

E. 4.3

Da das Rundzelt, welches immerhin einen Durchmesser von ungefähr 14 Metern aufweist, als Ganzes nicht einer Ausnahmegewilligung zugänglich ist, kann die Abweichung vom gesetzmässigen Zustand von vornherein nicht als geringfügig beurteilt werden, weshalb von der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes lediglich aus Gründen des Vertrauensschutzes abgesehen werden könnte. Die Beschwerdeführerin musste bereits eine

frühere, als Zeltersatz dienende, rechtswidrige Holzbaute aufgrund einer Verfügung der Volkswirtschaftsdirektion vom 5. September 2000 abbrechen. Der Beschwerdegegner 2 informierte die Beschwerdeführerin am 9. Januar 2002, dass er nur ein Zelt, welches "zeitlich befristet je nach Bedarf und keinesfalls dauernd" aufgestellt werde, dulde. Damit musste ihr klar sein, dass eine feste Baute nicht geduldet würde. Indem sie eigenmächtig das Rundzelt erstellte, durfte sie nicht darauf vertrauen, dass dessen Bestand über längere Zeit geduldet wird, weshalb der Befehl zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes nicht zu beanstanden ist.

E. 5

Zu prüfen bleibt die von der Beschwerdeführerin gerügte Verletzung des durch Art. 8 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 garantierten Rechtsgleichheitsgebots. Indem sie auf die Bauten beim Hotel B hinweist, fordert sie sinngemäss eine Gleichbehandlung im Unrecht. Der Umstand, dass das Gesetz in anderen Fällen nicht richtig angewendet wurde, gibt dem Bürger jedoch keinen Anspruch, ebenfalls gesetzwidrig behandelt zu werden. Nur ausnahmsweise geht die Rechtsgleichheit vor, nämlich wenn eine ständige gesetzwidrige Praxis einer rechtsanwendenden Behörde vorliegt und die Behörde zu erkennen gibt, dass sie auch in Zukunft nicht von dieser Praxis abzuweichen gedenke (Ulrich Häfelin/Walter Haller/Helen Keller, Schweizerisches Bundesstaatsrecht,

E. 7

A., Zürich etc. 2008, Rz. 771, mit Hinweis auf BGE 127 I 1 E. 3a). Die Beschwerdeführerin verweist pauschal auf die Situation beim Hotel B. Dabei ist keineswegs erwiesen, dass das Gesetz diesbezüglich unrichtig angewendet wurde. Jedenfalls gelingt der Beschwerdeführerin der Nachweis nicht, dass geradezu eine Praxis der Beschwerdegegnerschaft besteht, wonach zonenfremde Bauten in der Landwirtschaftszone geduldet werden. Eine Verletzung des Rechtsgleichheitsgebots ist folglich nicht ersichtlich. 6. Demgemäss ist die Beschwerde abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (§ 70 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Eine Parteientschädigung ist ihr nicht zuzusprechen und wurde von ihr auch nicht verlangt (§ 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.