

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2008.00350 vom 9. April 2009

ZH Verwaltungsgericht, 2009-04-09, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2008.00350

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2008.00350 du 9 avril 2009

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2008.00350 del 9 aprile 2009

Regeste

Baubewilligung | Nachträgliche Ausnahmegewilligung für eine ohne Bewilligung errichtete Nebenbaute Der Beschwerdegegner ist Eigentümer eines Wohngebäudes, das auf einem nicht landwirtschaftlich genutzten Grundstück in der Landwirtschaftszone steht. Im Jahr 2002 bewilligten die Baubehörden gestützt auf Art. 24c RPG den Umbau bzw. Ausbau des Gebäudes. Die Behörden stellten in diesem Zusammenhang fest, dass die für die zonenwidrige Wohnnutzung zulässig Bruttogeschossfläche maximal 380 m² betrage, und dass das geplante Bauvorhaben eine Fläche von rund 340 m² konsumiere; das bewilligungsfähige Mass sei nun ausgeschöpft. Neben dem Wohngebäude befinden sich ein überdachtes Holzlager (12 m²) sowie ein ohne Bewilligung errichteter Kleintierstall (20 m²), der der Hobbytierhaltung dient. Im Jahr 2007 erteilten die Behörden eine nachträgliche Ausnahmegewilligung für den Kleintierstall, wogegen sich der Beschwerdeführer wehrt. Es kann offen bleiben, ob der umstrittene Kleintierstall vor 2002 errichtet worden ist; der Stall wurde jedenfalls nach 1972 gebaut und hat deshalb als eigenmächtig erstellt zu gelten (E. 3.1). Die Errichtung des Kleintierstalles kann als Erweiterung des Hauptgebäudes aufgefasst werden (E. 3.3). Aufgrund der Differenz zwischen der maximalen Bruttogeschossfläche (380 m²) und der effektiv konsumierten Fläche (340 m²) ergibt sich eine rechnerische Reserve von 40 m² (E. 3.4). Art. 42 RPV lässt eine Erweiterung der zonenwidrig genutzten Fläche (unter Einhaltung der maximalen Bruttogeschossfläche) auch ausserhalb des Hauptgebäudes zu, wenn die Erweiterung innerhalb des Gebäudevolumens nicht möglich ist. Da sich vorliegend die Fläche der illegal errichteten Nebenbaute im Rahmen der vorhandenen Reserve bewegt, ist nicht zu beanstanden, dass die Baubehörden eine nachträgliche Ausnahmegewilligung erteilten (E. 3.5). Abweisung der Beschwerde; Ablehnung einer Parteientschädigung (E. 4).

Erwägungen

E. 3

Abteilung VB.2008.00350 Entscheidung der 3. Kammer vom 9. April 2009 Mitwirkend: Abteilungspräsident Jürg Bosshart (Vorsitz), Verwaltungsrichter Rudolf Bodmer, Ersatzrichterin Maja Schüpbach Schmid, Gerichtssekretär Kaspar Plüss. In Sachen A, Beschwerdeführer, gegen 1. Baudirektion Kanton Zürich, 2.1 B, 2.2 C, Beschwerdegegnerschaft, und Gemeinde D, vertreten durch die Hochbaukommission, Mitbeteiligte, betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Mit Verfügung vom 28. September 2007 erteilte die Baudirektion des Kantons Zürich B und C eine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 24c RPG für die Verschiebung eines Kleintierstalles auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 an der E-Strasse in D. Mit Beschluss vom 16. Oktober 2007 eröffnete die Hochbaukommission des Gemeinderates D dem Baugesuchsteller die

kantonale Verfügung im koordinierten Verfahren. II. Gegen diese Ausnahmegewilligung erhob A Rekurs an die Baurekurskommission und beantragte sinngemäss die Aufhebung der Verfügung der Baudirektion. Die Baurekurskommission II des Kantons Zürich wies den Rekurs am 8. Juli 2008 ab. III. Hiegegen gelangte A mit Beschwerde vom 31. Juli 2008 an das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich und beantragte sinngemäss die Aufhebung der Entscheidung der Baurekurskommission. Mit Eingaben vom 7. bzw. 15. August 2008 beantragten die Baurekurskommission II sowie die Baudirektion des Kantons Zürich die Abweisung der Beschwerde. Mit Eingabe vom 25. August 2008 reichte der Beschwerdeführer unaufgefordert eine Ergänzung seiner Beschwerdeschrift zu den Akten. Am 1. Oktober 2008 stellte die Bauherrschaft den Antrag, es sei die Beschwerde abzuweisen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Beschwerdeführers. Die Mitbeteiligte liess sich nicht vernehmen. Die Kammer zieht in Erwägung: 1. Das Verwaltungsgericht ist gestützt auf § 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. Gegenstand des vorliegenden Verfahrens ist das in der Landwirtschaftszone liegende Grundstück Kat.-Nr. 01. Es ist mit einem Hauptgebäude überstellt, dessen Umbau am 24. April 2002 bewilligt worden war. Nicht Gegenstand der damaligen Baubewilligung war der heute strittige, sich westlich des Wohnhauses befindende Kleintierstall, welcher nach Darstellung der Bauherrschaft damals bereits als Nebenbaute des Hauptgebäudes bestanden hatte und lediglich eigenmächtig geringfügig verschoben worden war. Baudirektion und kommunale Baubehörde gehen davon aus, dass der Kleintierstall nach dem 1. Juli 1972 ohne Bewilligung errichtet worden war und im Zeitpunkt der Bewilligungserteilung für den Ausbau des Hauptgebäudes bereits bestanden hatte. Die Baudirektion erteilte eine Ausnahmegewilligung im Sinne von Art. 24c RPG. Der Beschwerdeführer bestreitet, wie bereits im Rekursverfahren, dass der Kleintierstall im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung für den Ausbau des Hauptgebäudes bereits bestanden habe. Er macht geltend, dieser sei einige Zeit später ohne Bewilligung von einem Schuppen schrittweise errichtet worden. Da die Baudirektion bereits im Zusammenhang mit dem Umbau des Hauptgebäudes ausdrücklich festgehalten habe, das bewilligungsfähige Mass sei ausgeschöpft, könne auf dem Baugrundstück keine weitere zonenwidrige Baute mehr erstellt werden. Die von der Vorinstanz angenommene Reserve von 40 m² sei nicht nachvollziehbar und willkürlich. Schliesslich macht der Beschwerdeführer in seiner nachträglich eingereichten Ergänzung zur Beschwerdeschrift geltend, auch falls eine Reserve von 40 m² bestehen würde, resultiere diese vom Hauptgebäude und könne nicht für ein Nebengebäude verwendet werden.

E. 3.1

Nach übereinstimmender Darstellung der Parteien war der strittige Kleintierstall nie Gegenstand einer Baubewilligung. Umstritten ist jedoch der Zeitpunkt, in welchem die Nebenbaute erstellt worden ist. Der Erstellungszeitpunkt ist aktenmässig nicht belegt. Fest steht lediglich, dass in den mit der Baubewilligung für das Hauptgebäude aus dem Jahre 2002 zusammenhängenden Planunterlagen (Katasterplan, Umgebungsplan) am besagten Standort keine Nebenbaute verzeichnet ist. Der Vorinstanz ist darin beizupflichten, dass die Errichtung nach dem April 2003, d.h. nach dem Ausbau des Hauptgebäudes, am wahrscheinlichsten erscheint. Den vom Beschwerdeführer mit der Beschwerdeschrift eingereichten Fotounterlagen (act. 5), zu welchen sich die Beschwerdegegnerschaft nicht geäussert hat, ist in der Tat zu entnehmen, dass zumindest während der Renovationsarbeiten

am Hauptgebäude kein entsprechendes Nebengebäude vorhanden war. Es ist nicht auszuschliessen, dass am besagten Standort vorher ein Schopf bestanden hatte, der abgerissen und nachher durch den streitbetroffenen Kleintierstall ersetzt worden ist. Dafür sprechen die Aussagen des Beschwerdeführers, welcher geltend macht, der Kleintierstall sei sukzessive aus einem Schuppen erstellt worden. Die Frage nach dem genauen Erstellungszeitpunkt kann jedoch letztlich offen bleiben. Nicht geltend gemacht wird nämlich, die streitbetroffene Nebenbaute sei vor 1972, d.h. vor Einführung einer Bewilligungspflicht für Bauten ausserhalb der Bauzonen, errichtet worden. Sie hat daher als nicht bewilligt und als eigenmächtig erstellt zu gelten, sodass die Vorinstanz zu Recht deren nachträgliche Bewilligungsfähigkeit geprüft hat.

E. 3.2

Die Parteien gehen mit der Vorinstanz davon aus, dass der Kleintierstall einer Bewilligung nach Art. 22 des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 (RPG) nicht zugänglich ist. Dieser soll unbestrittenermassen der Hobbytierhaltung und nicht landwirtschaftlichen Zwecken dienen. Zu prüfen ist demzufolge, ob die streitbetroffene Nebenbaute gestützt auf Art. 24c RPG in Verbindung mit Art. 42 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV) bewilligt werden kann. Die entsprechenden rechtlichen Voraussetzungen hat die Baurekurskommission zutreffend dargelegt. Darauf kann verwiesen werden (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 VRG). Hauptvoraussetzung ist demzufolge die Wahrung der Identität einer Baute, wobei für deren Beurteilung der Zustand im Zeitpunkt der Erlass- oder Planänderung massgebend ist (Abs. 2 von Art. 42 RPV). Ob die Identität im Wesentlichen gewahrt bleibt, ist gemäss Abs. 3 von Art. 42 RPV unter Würdigung der gesamten Umstände zu beurteilen. Innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens darf die anrechenbare Bruttogeschossfläche nicht um mehr als 60 Prozent erweitert werden (Art. 42 Abs. 3 lit. a RPV). Ist eine Erweiterung innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens nicht möglich oder nicht zumutbar, so kann sie ausserhalb erfolgen; die gesamte Erweiterung darf in diesem Fall weder 30 Prozent der zonenwidrig genutzten Fläche noch 100 m² überschreiten; die Erweiterungen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens werden nur halb angerechnet (Art. 42 Abs. 3 lit. b RPV). Der in Art. 24c Abs. 2 RPG verwendete Begriff der teilweisen Änderung oder massvollen Erweiterung entspricht inhaltlich dem bisherigen Art. 24 Abs. 2 aRPG und der dazu entwickelten bundesgerichtlichen Rechtsprechung. Da die Möglichkeit der teilweisen Änderung nur einmal ausgeschöpft werden darf, sind für die Beurteilung der Identität alle seit Inkrafttreten der Erlass- oder Planänderung vollzogenen Änderungen zu berücksichtigen (BGE 127 II 215 E. 3a und b mit Hinweisen).

E. 3.3

Der streitbetroffene Kleintierstall, welcher der Hobbytierhaltung der Bewohner des Wohnhauses dient, steht mit der Nutzung des Hauptgebäudes in funktionellem Zusammenhang. Die Vorinstanzen haben die Nebenbaute daher mit gutem Grund als Erweiterung des bestehenden Gebäudekomplexes gewürdigt und an den bereits vorgenommenen Änderungen gemessen. In den Akten fehlen allerdings Angaben darüber, ob das unter Schutz gestellte Hauptgebäude, bei welchem es sich ursprünglich offenbar um ein Ökonomiegebäude gehandelt hatte, bereits vor 1972 (teilweise) bewohnt worden war und wenn ja, in welchem (flächenmässigen) Umfang. Dies kann wohl im Nachhinein auch nicht mehr ohne grösseren Aufwand ermittelt werden. Offenbar bestehen keine Planunterlagen mehr vom baulichen Zustand des Gebäudes vor dem Jahre 1998, in

welchem die Bauherrschaft eigenmächtig sämtliche Trennwände und Böden des Gebäudes bis auf die Balkenlage entfernt hatte. Fest steht, dass bereits vor dem jüngsten Ausbau des Gebäudes zur Wohnnutzung im Jahre 2002 Wohnungen eingebaut gewesen waren (vgl. Verfügung der Baudirektion vom 24. April 2002, act. 9/10.10).

E. 3.4

Im Zusammenhang mit dem Ausbau des Wohnhauses im Jahre 2002 hatte die Baudirektion die für die zonenwidrige Wohnnutzung zulässige Bruttogeschossfläche auf maximal 380 m² beziffert (vgl. act. 9/10.10). Diese Zahl ist nachvollziehbar. Sie ergibt sich aus der Summe der Bruttogeschossflächen des 1. und 2. Obergeschosses unter Einbezug des vor 1999 offenbar noch als Schopf genutzten südwestlichen Gebäudeteils (vgl. Planunterlagen, act. 9/21.11–13). Diese für die zonenwidrige Wohnnutzung maximal zulässige Fläche von 380 m² wurde weder im Zusammenhang mit dem Baubewilligungsverfahren im Jahre 2002 noch im vorliegenden Verfahren bestritten. Sie kann der rechtlichen Beurteilung der vorliegenden Streitsache daher prinzipiell zugrunde gelegt werden. Nicht strittig ist ferner, dass das im Jahr 2002 bewilligte Ausbauprojekt eine Fläche von 339.76 m² konsumiert (vgl. act. 9/10.9). Die Baurekurskommission ist daher zu Recht davon ausgegangen, dass eine rechnerische Reserve von rund 40 m² verbleibt.

E. 3.5

Unklar ist, ob diese Flächenbeschränkung nur für die zonenwidrige Wohnnutzung im Hauptgebäude gelten soll oder aber für jegliche zonenwidrige Nutzungen auf dem Grundstück Geltung hat. Für Ersteres spricht die Bezeichnung als „maximal zulässige Bruttogeschossfläche“. Umgekehrt macht die Baudirektion vernehmlassungsweise geltend, die Formulierung „dass damit das bewilligungsfähige Mass ausgeschöpft sei“ beziehe sich in erster Linie auf Hauptnutzflächen und gelte nicht für Nebennutzflächen wie die streitbetreffene Stallbaute (vgl. act. 9/9a, S. 2). Schliesslich führt die kantonale Behörde in der Vernehmlassung aus, es sei heute nicht mehr nachvollziehbar, ob die anrechenbare Fläche der Stallbaute in die damalige Berechnung der zonenwidrig nutzbaren Fläche bereits einbezogen worden sei oder nicht. Praxisgemäss würden Flächen von Nebenbauten auf jeden Fall nur zu 50 % angerechnet. Fest steht, dass eine Reserve für eine zonenwidrige Nutzung auf dem Grundstück besteht und dass sich die streitbetreffene Nebenbaute mit einer Fläche von 20 m² (Stall) und rund 12 m² (überdachtes Holzlager) im Rahmen der genannten Reserve bewegt. Dies gilt sogar dann, wenn man zu Ungunsten der Bauherrschaft nicht nur 50 % der Fläche anrechnet, wie dies die Baudirektion offenbar im Sinne einer gefestigten Praxis vertritt. Offen bleiben kann daher, ob die Kleinbaute für den Fall, dass sie im damaligen Zeitpunkt bereits bestanden haben sollte, in die aus dem Jahre 2002 stammende Flächenberechnung einbezogen worden war oder nicht. Dafür, dass die bestehende flächenmässige Reserve zwingend durch die Erweiterung der zonenwidrigen Nutzung im Hauptgebäude konsumiert werden müsste, bestehen keine gesetzlichen Anhaltspunkte. Der letzte Teilsatz von Art. 42 Abs. 3 lit. b RPV besagt lediglich, dass Erweiterungen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens nur zur Hälfte angerechnet würden. Gemäss den ersten beiden Teilsätzen der genannten Bestimmung kann die zonenwidrig genutzte Fläche unter Einhaltung der flächenmässigen Beschränkungen innerhalb oder ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens erweitert werden. Ausserdem macht die gesetzliche Regelung in diesem Zusammenhang keinen qualitativen Unterschied zwischen verschiedenen zonenwidrigen Nutzungen. Wenn die Baurekurskommission den streitbetreffenen Kleintierstall an die besagte flächenmässige Reserve anrechnet, so ist dies

auf jeden Fall nicht rechtswidrig. Zusammenfassend erweisen sich die Einwände des Beschwerdeführers als unbegründet. Anzumerken bleibt, dass die Errichtung des Kleintierstalles zur endgültigen Ausschöpfung der maximal zulässigen Bruttogeschossfläche geführt hat, sodass eine abermalige Erweiterung der zonenwidrig genutzten Fläche künftig nicht mehr in Frage kommt.

E. 4

Demgemäss ist die Beschwerde abzuweisen. Die Kosten des Verfahrens sind dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (§ 70 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Die Voraussetzungen für die Zusprechung einer Umtriebsentschädigung an die Bauherrschaft sind nicht erfüllt. Weder hat das Beschwerdeverfahren den privaten Beschwerdegegnern besonderen Aufwand verursacht, noch kann die Beschwerde als offensichtlich unbegründet bezeichnet werden (vgl. § 17 Abs. 2 lit. a und b VRG). Demgemäss entscheidet die Kammer :

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