

# **ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2008.00445 vom 5. Februar 2009**

ZH Verwaltungsgericht, 2009-02-05, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2008.00445](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2008.00445)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2008.00445 du 5 février 2009

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2008.00445 del 5 febbraio 2009

## **Regeste**

Bauen ausserhalb der Wohnzonen: Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes | Bauen ausserhalb der Bauzonen: Bewilligungsfähigkeit eigenmächtig vorgenommener Umbauten; Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes [1998 wurde eine Bewilligung für den Abbruch und Wiederaufbau eines landwirtschaftlichen Gebäudes erteilt. In der Folge nahm der Eigentümer eigenmächtig bauliche Massnahmen vor (u.a. Einbau von Bodenheizleitungen). 2007 verlangten die Baubehörden die Entfernung der nicht bewilligten baulichen Massnahmen.] Im Verzicht auf einen Augenschein liegt im vorliegenden Fall keine Verletzung des rechtlichen Gehörs (E. 2) Geht es bei der nachträglichen Prüfung der Bewilligungsfähigkeit eigenmächtig vorgenommener Umbauten darum, sicherzustellen, dass eine Wohnnutzung nicht möglich wird, ist bereits bei der nachträglichen Prüfung der Bewilligungsfähigkeit durch die Baudirektion eine Gesamtbeurteilung der Umbauten unter Vornahme einer Interessenabwägung und Berücksichtigung der Verhältnismässigkeit vorzunehmen (E. 4). Die vorliegend angeordneten Rückbaumassnahmen sind verhältnismässig (E. 5). Der Ausbaustandard des Gebäudes ist bereits in der bewilligten Form hoch; aufgrund der eigenmächtigen Erweiterungen (u.a. Bodenheizleitungen) könnte eine Wohnnutzung des Gebäudes ohne grossen baulichen Aufwand realisiert werden (E. 5.4). Mildere Massnahmen genügen nicht, um die Beheizbarkeit bzw. die Wohnnutzung des Gebäudes zu verhindern; die Interessen des Eigentümers wurden in angemessener Weise berücksichtigt (E. 5.5). Weil im vorliegenden Fall bereits bei der Prüfung der nachträglichen Bewilligungsfähigkeit eine Interessenabwägung unter Berücksichtigung der Verhältnismässigkeit vorzunehmen ist, hat die für den Vollzug der Bewilligungsverweigerung bzw. die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes zuständige kommunale Behörde die Verhältnismässigkeit der Entfernung der nicht bewilligten Umbauten nicht nochmals zu prüfen; für eine weitere diesbezügliche Interessenabwägung bleibt kein Raum (E. 6.1). Die gerügte rechtsungleiche Behandlung ist zu verneinen, da der Beschwerdeführer aus allfälligen baurechtswidrigen Verhältnissen auf den Nachbargrundstücken nichts zu seinen Gunsten ableiten kann (E. 6.2). Abweisung der Beschwerde. Kosten- und Entschädigungsfolgen (E. 7).

## **Erwägungen**

### **E. 3**

Abteilung VB.2008.00445 Entscheid der 3. Kammer vom

#### **E. 3.1**

Das in der Landwirtschaftszone liegenden Grundstück Kat.-Nr. 01 des Beschwerdeführers war ursprünglich mit einer alten Scheune überstellt gewesen. Aufgrund des schlechten

baulichen Zustands war dem Beschwerdeführer 1998 von der kantonalen Baudirektion und der kommunalen Baubehörde deren Abbruch und Wiederaufbau als landwirtschaftliches Gebäude mit Stall, Remise und Rübenkeller im Untergeschoss sowie Heuraum, Futterküche und WC im Erdgeschoss bewilligt worden. Im Rahmen einer Baukontrolle wurde festgestellt, dass der Beschwerdeführer verschiedene, nicht bewilligte bauliche Massnahmen ausgeführt hatte, welche nach Auffassung der erstinstanzlichen Behörden geeignet waren, das Gebäude (zumindest teilweise) einer Wohnnutzung zuzuführen. Nachdem die örtliche Baubehörde mit Beschluss vom 3. Dezember 2003 die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands verfügt hatte, gelangte der Beschwerdeführer mit Rekurs an den Regierungsrat. Dieser hiess das Rechtsmittel am 14. Dezember 2005 gut und wies den Gemeinderat zur Durchführung eines nachträglichen Baubewilligungsverfahrens an.

### **E. 3.2**

In der Folge ergingen die beiden angefochtenen Anordnungen der kantonalen Baudirektion und der örtlichen Baubehörde. Die Rekursinstanz präziserte die angefochtene Verfügung der Baudirektion vorab dahingehend, dass die im Unter- und Erdgeschoss angebrachten zweiflügligen isolierten Fenster mit Fensterläden, die Dusche mit dem entsprechenden Wasseranschluss und die in der Futterküche installierten zusätzlichen Geräte entgegen dem Wortlaut des Dispositivs als bewilligt zu gelten hätten. Im Übrigen bestätigte die Baurekurskommission III die Auffassung der Vorinstanzen, die streitbetroffenen baulichen Massnahmen führten dazu, dass das Gebäude einer nicht zulässigen Wohnnutzung zugeführt werden könne. Die Verweigerung der im Streit liegenden baulichen Massnahmen stelle daher eine zulässige und auch verhältnismässige Massnahme zur Verhinderung einer missbräuchlichen Nutzung dar. Die Rekursinstanz betonte dabei vor allem das grosse Gewicht des öffentlichen Interesses an der Trennung des Siedlungs- vom Nichtsiedlungsgebiet.

### **E. 3.3**

Der Beschwerdeführer bestreitet nicht, dass das streitbetroffene Gebäude nicht bewohnt werden darf. Er macht jedoch geltend, die Räume seien auch mit den strittigen baulichen Massnahmen nicht zum Wohnen geeignet. Eine Wohnnutzung sei nicht beabsichtigt und dürfe dem Beschwerdeführer auch nicht unterstellt werden. Es sei nicht verboten, für die landwirtschaftlich tätigen Personen Verhältnisse zu schaffen, welche ein angenehmes Arbeiten unter hygienischen Umständen gewährleisten. 4. 4.1 Der Rekursinstanz ist vorab darin beizupflichten, dass sowohl der Regierungsrat als auch das Verwaltungsgericht in den gegen die Stammbewilligung für den Wiederaufbau der Scheune geführten Rechtsmittelverfahren von einer hobbymässigen landwirtschaftlichen Nutzung ausgingen. Die in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonforme Nutzung für hobbymässige Tierhaltung hat demzufolge als bewilligt zu gelten; auf die Stammbewilligung ist im vorliegenden Verfahren nicht mehr zurückzukommen. Die Frage, ob die Scheune landwirtschaftlich genutzt werden soll, indem sie einem bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb angegliedert wird, wie dies der Beschwerdeführer geltend macht, oder ob sie einer hobbymässigen Tierhaltung dienen wird, wovon die Baudirektion ausgeht, kann demzufolge offen bleiben. Wesentlich ist, dass eine Wohnnutzung der Baute unzulässig ist, was der Beschwerdeführer auch nicht bestreitet. Ebenfalls nicht strittig ist die Zuständigkeit der kantonalen Baudirektion zur Beurteilung der nachträglichen Bewilligungsfähigkeit der von der Baubewilligung abweichenden baulichen Massnahmen. Als in der Sache zuständige

Behörde fällt auch das Verbot bzw. die Anordnung von Massnahmen zur Verhinderung einer missbräuchlichen Nutzung in die Zuständigkeit der Baudirektion. 4.2 Zur Schaffung oder Erhaltung des rechtmässigen Zustands können mit der Baubewilligung die gebotenen Nebenbestimmungen verknüpft werden können (§ 321 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 [LS 700.1]). Erforderlich ist dabei, dass die statuierten Nebenbestimmungen einen sachlichen Zusammenhang mit der Baubewilligung aufweisen und das Gebot der Verhältnismässigkeit beachten. Der zuständigen Behörde steht im Rahmen dieser Vorgaben ein gewisses Ermessen zu, ob sie eine unerlaubte Nutzung eines Raumes zu Wohnzwecken durch einen Nutzungsbeschränkungsrevers oder durch bauliche Massnahmen verhindern will (vgl. RB 1990 Nr. 84). Aufgrund dieser gesetzlichen Grundlage ist es daher auch zulässig, eine für sich betrachtet bewilligungsfähige bauliche Massnahme einzig zur Verhinderung einer unerlaubten Bewerbung von Räumlichkeiten zu verweigern (VGr, 22. April 2006, VB.2005.00527, [www.vgrzh.ch](http://www.vgrzh.ch)). Im Lichte dieser Rechtsprechung spielt es entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers auch keine Rolle, ob einzelne der strittigen baulichen Massnahmen überhaupt einer Bewilligungspflicht unterliegen und daher als in Abweichung von der erteilten Baubewilligung erstellt zu betrachten sind oder ob sie gar nicht bewilligungspflichtig und damit auch nicht formell baurechtswidrig sind, sondern lediglich im Zusammenhang mit der Frage der Verhinderung einer missbräuchlichen Wohnnutzung beurteilt werden. 4.3 Massgebend ist nach dem Gesagten einzig, ob das Verbot gewisser baulicher Massnahmen im vorliegenden Fall vor dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit standhält und ob die Baudirektion im Rahmen der Vorgaben dieses Grundsatzes das ihr zustehende Ermessen pflichtgemäss gehandhabt hat. Die Frage nach der Verhältnismässigkeit einer Massnahme ist eine Rechtsfrage, zu deren Überprüfung das Verwaltungsgericht gemäss § 50 Abs. 1 VRG befugt ist (RB 1984 Nr. 18). Allerdings ist mit der Gewichtung der infrage stehenden öffentlichen und privaten Interessen regelmässig die Auslegung unbestimmter Rechtsbegriffe verbunden, bei der den verfügenden Behörden ein gewisser Beurteilungsspielraum zusteht, den die Rechtsmittelbehörden nur mit Zurückhaltung überprüfen (vgl. Kölz/Bosshart/Röhl, § 50 N. 73). Wie bereits ausgeführt wurde, steht der Baudirektion vorliegend ausserdem ein gewisser Ermessensspielraum zu bei der Beurteilung der Frage, mit welchen Massnahmen einer allfälligen missbräuchlichen Nutzung wirkungsvoll entgegengetreten werden soll. Das Verwaltungsgericht ist nicht befugt, diese Ermessensausübung frei zu überprüfen, sondern hat lediglich zu beurteilen, ob die verfügende Behörde das ihr zustehende Ermessen pflichtgemäss ausgeübt hat; eine bloss unzumutbare Ermessensausübung kann vor Verwaltungsgericht nicht gerügt werden (vgl. Kölz/Bosshart/Röhl, § 50 N. 70 f.).

## **E. 5**

Februar 2009 Mitwirkend: Abteilungspräsident Jürg Bosshart (Vorsitz),  
Verwaltungsrichterin Elisabeth Trachsel, Ersatzrichterin Maja Schüpbach Schmid,  
Gerichtssekretär Kaspar Plüss. In Sachen A, vertreten durch RA Q, Beschwerdeführer,  
gegen 1. Gemeinderat X, vertreten durch RA R, 2. Baudirektion Kanton Zürich,  
Beschwerdegegnerschaft, betreffend Ausnahmbewilligung/Wiederherstellung, hat sich  
ergeben: I. Mit Beschluss vom 5. November 2007 befahl der Gemeinderat X A zur  
Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes die Entfernung der eigenmächtig  
vorgenommenen und nicht nachträglich bewilligten baulichen Massnahmen am Gebäude  
auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01, M-Strasse, in X. Gleichzeitig eröffnet wurde die  
Verfügung der Baudirektion des Kantons Zürich vom 1. November 2007, mit welcher die

eigenmächtig ausgeführten baulichen Massnahmen (teilweise) verweigert worden waren. II. Am 13. Dezember 2007 erhob A gegen die beiden Entscheide – mit zwei getrennten Eingaben – Rekurs bei der Baurekurskommission III und beantragte, es seien die angefochtenen Entscheide aufzuheben und die nachgesuchte Bewilligung zu erteilen beziehungsweise es sei auf die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes zu verzichten. Mit Entscheid vom 9. Juli 2008 wies die Baurekurskommission III die beiden – vereinigt behandelten – Rekurse ab und nahm davon Vormerk, dass die im Unter- und Erdgeschoss des streitbetroffenen Gebäudes angebrachten zweiflügligen isolierverglasten Fenster einschliesslich der Fensterläden, der Dusche mit dem entsprechenden Wasseranschluss und der in der Futterküche installierten zusätzlichen Geräte entgegen dem Wortlaut von Dispositiv-Ziffer 1 der angefochtenen Verfügung der Baudirektion vom 1. November 2007 als bewilligt zu gelten hätten. Weiter nahm die Rekursinstanz davon Vormerk, dass eine Isolation zulässig sei, soweit aus technischen Gründen Bestandteile isoliert werden müssten. III. Mit Eingabe vom 17. September 2008 erhob A Beschwerde an das Verwaltungsgericht und beantragte die Aufhebung des Entscheides der Baurekurskommission III vom 9. Juli 2008 sowie der Verfügung der Baudirektion vom 1. November 2007, soweit bauliche Massnahmen verweigert worden seien. Er stellte ausserdem den Antrag, es seien die Dispositiv-Ziffern 3.1 und 3.2 des Beschlusses des Gemeinderats X vom 5. November 2007 aufzuheben; eventualiter sei für den ehemaligen Heuwalm ein Nutzungsrevers aufzuerlegen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdegegnerschaft. In formeller Hinsicht beantragte der Beschwerdeführer die Durchführung eines Augenscheins durch das Gericht. Die Baurekurskommission III schloss am 3. Oktober 2008 auf Abweisung der Beschwerde. Denselben Antrag stellte die Baudirektion des Kantons Zürich mit Eingabe vom 17. Oktober 2008. Schliesslich beantragte auch der Gemeinderat X in seiner Beschwerdeantwort vom 29. Oktober 2008, es sei die Beschwerde abzuweisen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Beschwerdeführers. Die Kammer zieht in Erwägung: 1. Das Verwaltungsgericht ist gemäss § 41 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zur Behandlung der gegen einen Entscheid der Baurekurskommission III erhobenen Beschwerde zuständig. Weil auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten. 2. Wie bereits im Rekursverfahren beantragt der Beschwerdeführer die Durchführung eines Augenscheins durch das Gericht. Ferner macht er eine Verletzung des rechtlichen Gehörs geltend aufgrund der fehlenden Durchführung eines Augenscheins durch die Vorinstanz. Zur Begründung bringt der Beschwerdeführer vor, die Baurekurskommission sei hinsichtlich des Ausbaustandards des streitbetroffenen Gebäudes aufgrund des fehlenden Augenscheins von einem unzutreffenden Sachverhalt ausgegangen. So habe die Rekursinstanz nicht feststellen können, dass im Untergeschoss des Gebäudes keine eigentliche „Heizung“, sondern lediglich eine „Frostschutzsicherung“ eingebaut worden sei. Eine Besichtigung vor Ort hätte in rechtserheblicher Weise zur Feststellung der tatsächlichen Verhältnisse beigetragen. 2.1 Wird ein Augenschein beantragt, steht der Entscheid, ob ein solcher angeordnet werden soll, im pflichtgemässen Ermessen der mit der Sache befassten Behörde. Eine dahingehende Pflicht besteht nur, wenn die tatsächlichen Verhältnisse auf andere Weise nicht ermittelt werden können. Die Durchführung eines Augenscheins ist somit nur geboten, wenn die tatsächlichen Verhältnisse unklar sind und anzunehmen ist, die Parteien vermöchten durch ihre Darlegungen auf dem Lokal Wesentliches zur Erhellung der sachlichen Grundlagen des Rechtsstreits beizutragen (RB

1995 Nr. 12, E. 1 mit Hinweisen). Entgegen der Darstellung des Beschwerdeführers war der massgebliche Sachverhalt bereits im Rekursverfahren in genügender Weise aus den Akten ersichtlich. Die streitbetroffenen baulichen Massnahmen im Innern des Gebäudes werden in den Erwägungen der Verfügung der Baudirektion vom 1. November 2007 sowie im Beschluss des Gemeinderats X vom 5. November 2007 detailliert aufgelistet. Dass diese baulichen Massnahmen ausgeführt worden waren, war bereits im Rekursverfahren nicht bestritten. Wie im vorliegenden Beschwerdeverfahren machte der Beschwerdeführer auch im Rekursverfahren hinsichtlich der Heizung im Untergeschoss lediglich geltend, es handle sich nicht um eine eigentliche Gebäudeheizung, sondern nur um zwei Heizkörper von etwa 35 x 35 cm, welche als Frostschutzanlage dienten. Dieser Umstand war der Rekursinstanz daher offensichtlich auch ohne Augenschein bekannt. Dafür dass die Vorinstanz diese Präzisierung bei ihrem Entscheid nicht berücksichtigt hätte, wovon der Beschwerdeführer offenbar ausgeht, bestehen in den Erwägungen des angefochtenen Entscheids keine Anhaltspunkte. Dass ein Lokaltermin zur Erhellung der tatsächlichen Verhältnisse – abgesehen von der Frage der Heizung – erforderlich gewesen wäre, wird nicht geltend gemacht. Unter diesen Umständen erscheint der Verzicht der Vorinstanz auf die Durchführung eines Augenscheins nachvollziehbar und vertretbar. Dieser gerechtfertigte Verzicht auf einen Augenschein stellt auch keine Verletzung des rechtlichen Gehörs des Beschwerdeführers dar, wie dieser behauptet. Der Anspruch auf rechtliches Gehör gilt im Rechtsmittelverfahren insoweit, als den am Verfahren Beteiligten die Gelegenheit zur schriftlichen Äusserung einzuräumen ist. Ein genereller Anspruch auf mündliche Äusserung besteht nicht (vgl. Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A. Zürich 1999, § 8 N. 20 f.). 2.2 Für das vorliegende Beschwerdeverfahren steht dem Gericht zusätzlich eine mit der Beschwerdeschrift eingereichte Fotodokumentation zur Verfügung, auf welche in der Beschwerdeschrift verwiesen wird. Aus diesem Aktenstück, welches sämtlichen Parteien zur Einsicht offen steht, sind die massgebenden baulichen Verhältnisse ersichtlich. Dass sich ein Augenschein durch das Gericht unter diesen Umständen erübrigt, bestreitet auch der Beschwerdeführer nicht. 3.

### **E. 5.1**

Unter dem Blickwinkel der Verhältnismässigkeit muss eine Verwaltungsmassnahme zur Verwirklichung des im öffentlichen Interesse liegenden Ziels geeignet und notwendig sein. Ausserdem muss der angestrebte Zweck in einem vernünftigen Verhältnis zu den Freiheitsbeschränkungen stehen, die dem Privaten auferlegt werden (Ulrich Häfelin/Georg Müller/Felix Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 5. A., Zürich etc. 2006, Rz. 581). Der Grundsatz der Verhältnismässigkeit umfasst dabei drei Elemente, die kumulativ beachtet werden müssen. Die Geeignetheit einer Verwaltungsmassnahme beinhaltet deren Zwecktauglichkeit. Weiter muss die Massnahme im Hinblick auf das im öffentlichen Interesse angestrebte Ziel erforderlich sein; sie hat zu unterbleiben, wenn eine gleich geeignete, aber mildere Massnahme für den angestrebten Erfolg ausreichen würde. Schliesslich hat die Massnahme den Grundsatz der Verhältnismässigkeit im engeren Sinne zu wahren, das heisst, sie muss für den Adressaten zumutbar sein. Eine Verwaltungsmassnahme ist nur gerechtfertigt, wenn sie ein vernünftiges Verhältnis zwischen dem Eingriffszweck und der Eingriffswirkung wahrt. Es ist deshalb eine wertende Abwägung vorzunehmen, welche im konkreten Fall das öffentliche Interesse an der Massnahme und die durch den Eingriff beeinträchtigten privaten Interessen der Betroffenen miteinander vergleicht (Häfelin/Müller/Uhlmann, Rz. 586 ff.).

### **E. 5.2**

Strittig waren ursprünglich folgende baulichen Massnahmen: Im Unter- und Erdgeschoss angebrachte zweiflüglige isolierverglaste Fenster inkl. Fensterläden anstelle von Kippfenstern, Unterlagsböden, Wandverkleidungen und Isolationen im Erdgeschoss, Heizanlagen inkl. Anschlussleitungen, Parabolspiegel, Dusche und Duschkabine inkl. Wasseranschlüsse sowie Backofen, Kühlschrank und Dampfabzug in der Futterküche. Den Parabolspiegel hatte der Beschwerdeführer bereits vor Durchführung des nachträglichen Baubewilligungsverfahrens durch die Baudirektion wieder entfernt. Ferner erachtete die Baudirektion die neuen Fenster, die Dusche mit Wasseranschluss sowie die zusätzlichen Geräte in der Futterküche als nachträglich bewilligungsfähig. Wie bereits ausgeführt wurde, ergänzte die Rekursinstanz das Dispositiv der angefochtenen Verfügung der Baudirektion nachträglich in diesem Sinne. Nicht mehr Gegenstand des vorliegenden Verfahrens sind somit der (bereits entfernte) Parabolspiegel, die Dusche mit Wasseranschluss sowie die zusätzlichen Geräte in der Futterküche. Zu beurteilen bleiben lediglich die Unterlagsböden, Wandverkleidungen und Isolationen im Erdgeschoss sowie die Heizanlagen samt Anschlussleitungen.

### **E. 5.3**

Der Beschwerdeführer macht im Wesentlichen geltend, für den Stall und den Rübenkeller im Untergeschoss sei nur eine Frostschutzanlage in Form von zwei Heizkörpern eingebaut worden, welche sicherstelle, dass die Raumtemperatur bei kaltem Wetter im Winter auf etwa 1 Grad über null angehoben werden könne; von einer Heizleistung, welche eine Wohnnutzung ermöglichen würde, könne bei den beiden kleinen Heizkörpern keine Rede sein. Was den Ausbau von Futterküche und WC im Erdgeschoss anbelange, so sollten die verlegten Bodenheizungsleitungen lediglich die Benutzung dieser Räume im Winter erlauben. Der Unterlagsboden sowie die Wandtäferung stellten eine bautechnische Notwendigkeit dar, da beheizte Räume auch isoliert werden müssten. Einer Isolation bedürften ausserdem auch die Wasserinstallationen. Wenn das Täfer und die Verputzung entfernt werden müssten, so bedeute dies, dass sämtliche Wasserleitungen neu isoliert werden müssten. Der Heuwalm sei im Weiteren unbeheizt und nicht an die Heizungsanlage angeschlossen. Die verlegte Heizmatte habe keinen Anschluss an das Netz und auch keine Schaltung. Es handle sich daher um einen Kaltraum, welcher einer Scheunenkonstruktion entspreche. Der Bodenbelag bestehe aus einem rohen Zementüberzug. Die Fensterfläche liege unter 10 % der Bodenfläche und sei nach Norden ausgerichtet. Auch durch eine Unterteilung des Raumes lasse sich entgegen der Darstellung der Vorinstanz keine befriedigende Wohnnutzung realisieren. Insbesondere sei keine ausreichende Belichtung zu erreichen. Es fehle ausserdem an einer Wärmedämmung der Aussenfassaden, des Daches und des Bodens. Selbst wenn davon ausgegangen werde, dass eine missbräuchliche Nutzung des Gebäudes nicht auszuschliessen sei, so sei eine im Grundbuch als Eigentumsbeschränkung eingetragene Nutzungsbeschränkung vollauf genügend. Die Inbetriebnahme der im Heuwalm verlegten Heizmatte könne durch Unterbrechung der Elektroleitungen oder durch Plombierung verhindert werden; deren Entfernung verbunden mit dem Abbruch des Zementbodens stelle eine reine Schikane dar.

### **E. 5.4**

Zutreffend ist die Auffassung der Vorinstanz, dass der Ausbaustandard der streitbetroffenen Scheune, wie er heute bewilligt ist (inkl. Dusche und Geräte in der Futterküche), für die bewilligte Nutzung (hobbymässige Tierhaltung) bereits sehr hoch ist. Der WC- und

Duschraum sowie die Futterküche im Erdgeschoss entsprechen einem Wohnstandard. In objektiver Hinsicht besteht angesichts dieses baulichen Zustandes eine erhöhte Gefahr, dass die Scheune inskünftig zumindest teilweise einer Wohnnutzung zugeführt werden könnte. Der Rekursinstanz ist darin beizupflichten, dass die Möglichkeit, das Erdgeschoss zu bewohnen, ohne grossen baulichen Aufwand realisiert werden könnte. Eine Bodenheizung ist in WC und Futterküche bereits vorhanden. Im Heuwalm wurde vorsorglich eine Heizmatte verlegt. Diesen Feststellungen liegt nicht die Annahme einer böswilligen Absicht des Beschwerdeführers zugrunde. Es ist vielmehr zu berücksichtigen, dass die Wohnnutzung auch durch Dritte wie Mieter oder Pächter herbeigeführt werden könnte. Der beschriebene Ausbaustandard lädt geradezu dazu ein, zumindest das Erdgeschoss als Wohnung zu nutzen. Unter diesen Umständen erscheint die Auffassung der Baudirektion, dass einer missbräuchlichen Nutzung nur durch bauliche Massnahmen bzw. deren Verbot wirkungsvoll entgegengetreten werden kann und eine im Grundbuch eingetragene Nutzungsbeschränkung nicht ausreicht, nachvollziehbar und vertretbar.

#### **E. 5.5**

Nicht bestritten ist, dass die Verweigerung der infrage stehenden baulichen Massnahmen grundsätzlich geeignet ist, eine Wohnnutzung der Scheune wirkungsvoll zu verhindern. Bestritten sind indessen die Erforderlichkeit dieser Verweigerung sowie deren Verhältnismässigkeit im engeren Sinne, d.h. die Zumutbarkeit für den Beschwerdeführer. Zur Erreichung eines die Wohnnutzung dauerhaft ausschliessenden Ausbaustandards der Futterküche und des WC- bzw. Duschraums ist die von der Baudirektion angeordnete Entfernung der Bodenheizungsanlagen sowie der Wandverkleidungen und Unterlagsböden im Erdgeschoss erforderlich. Sobald ein Teil des Gebäudes beheizbar ist, ist grundsätzlich auch eine Wohnnutzung möglich. Dies gilt auch für den Heuwalm. Durch blosser Unterbrechung oder Plombierung der Elektroleitungen der Beheizungsanlage könnte eine unmittelbare Inbetriebnahme der Heizung zwar verhindert werden; die Möglichkeit, die Heizmatte ohne grossen baulichen Aufwand wieder an den Strom anzuschliessen, bliebe indessen bestehen. Demgegenüber wird die bewilligte Nutzung insbesondere durch die Verweigerung der Beheizung des Gebäudes nicht beeinträchtigt. Dass die hobbymässige Tierhaltung auf eine Beheizung angewiesen sei, macht auch der Beschwerdeführer nicht geltend. Die Isolation darf ausserdem soweit bestehen bleiben, als aus technischen Gründen Bestandteile isoliert werden müssen. Die Baurekurskommission hat das Dispositiv der Verfügung Baudirektion dahingehend ausdrücklich ergänzt. Damit wird den betrieblichen Bedürfnissen des Beschwerdeführers Genüge getan. Durch die nachträgliche Bewilligung der kostspieligen Installationen wie Dusche und Küchengeräte in der Futterküche werden auch die finanziellen Interessen des Bauherrn angemessen berücksichtigt. Wichtig ist demgegenüber auch das öffentliche Interesse an der Trennung von Siedlungs- und Landwirtschaftsgebiet. Mit der zunehmenden Verknappung und damit verbundenen Verteuerung des Bodens innerhalb des Siedlungsgebiets steigt das öffentliche Interesse an einer effektiven Verhinderung von unerlaubter Wohnnutzung im Landwirtschaftsgebiet.

#### **E. 5.6**

Zusammenfassend erscheint die Verweigerung der strittigen Ausbaumassnahmen daher als verhältnismässiges Mittel zur wirkungsvollen und nachhaltigen Verhinderung einer missbräuchlichen Wohnnutzung der streitbetroffenen Scheune. Der Baudirektion kann keine rechtsverletzende Ermessensbetätigung vorgeworfen werden.

### **E. 6.1**

Nachdem die Baudirektion die streitbetroffenen baulichen Massnahmen somit zu Recht (teilweise nachträglich) verweigerte, fällt der Vollzug dieser Verweigerung in die Zuständigkeit der kommunalen Baubehörde. Bei der gestützt auf § 341 PBG anzuordnenden Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes hätte diese normalerweise auch die Verhältnismässigkeit der Entfernung der strittigen Bauteile zu beurteilen. Der Baurekurskommission ist jedoch darin beizupflichten, dass sich diesbezüglich im vorliegenden Fall eine dogmatische Besonderheit ergibt: Eine Interessenabwägung hatte bereits bei der materiellen Frage nach der Zulässigkeit der infrage stehenden baulichen Massnahmen zu erfolgen. Für die kommunale Baubehörde verbleibt daher im vorliegenden Fall kein Raum für eine weitere eigene Interessenabwägung hinsichtlich der Frage, ob die Entfernung einzelner strittiger Bauteile verhältnismässig sei oder nicht. Ein gewisser Spielraum verbliebe der örtlichen Baubehörde lediglich noch bei den Vollzugsmodalitäten wie etwa der dem Beschwerdeführer angesetzten Frist für den Abbruch der verweigerten Massnahmen. Letztere wird vom Beschwerdeführer nicht beanstandet.

### **E. 6.2**

Der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes steht entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers auch der Grundsatz der Rechtsgleichheit nicht entgegen. Die Frage, ob Bauten in der Nachbarschaft ebenfalls unzulässigerweise einer Wohnnutzung zugeführt worden waren, ist nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens und braucht nicht beurteilt zu werden. Aus allfälligen baurechtswidrigen Verhältnissen in anderen Gebäuden könnte der Beschwerdeführer ohnehin nichts zu seinen Gunsten ableiten. Dass eine eigentliche Praxis der Gemeinde bestehe, in diesem Gebiet die Wohnnutzung ehemals landwirtschaftlich genutzter Bauten in rechtswidriger Weise zuzulassen, wird nicht geltend gemacht und ist auch nicht ersichtlich.

### **E. 7**

Zusammenfassend erweisen sich die Einwände des Beschwerdeführers als unbegründet. Somit ist die Beschwerde abzuweisen. Ausgangsgemäss sind die Kosten des Verfahrens dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (§ 70 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Von einer Parteientschädigung an den Beschwerdegegner Nr. 1 ist angesichts dessen geringen Aufwandes für das Beschwerdeverfahren abzusehen (§ 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.