

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2010.00191 vom 26. August 2010

ZH Verwaltungsgericht, 2010-08-26, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2010.00191

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2010.00191 du 26 août 2010

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2010.00191 del 26 agosto 2010

Regeste

Ausnahmebewilligung nach Art. 24 ff. RPG | Bauliche Veränderungen am und um ein Gartenhaus ausserhalb der Bauzone. Verzicht auf die Durchführung eines Augenscheins (E. 2.1). Der Sachverhalt erweist sich als genügend abgeklärt, weshalb von der Rückweisung der Sache abzusehen ist (E. 2.2). Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmebewilligung nach Art. 24a Abs. 1 RPG (E. 4.2). Die baulichen Veränderungen am und direkt um das Gartenhaus selber sind als bedeutsame bauliche Veränderungen an der infrage stehenden Baute zu betrachten, was eine Ausnahmebewilligung nach Art. 24a Abs. 1 RPG bereits ausschliesst (E. 4.3). Angesichts der Platzverhältnisse und der damit ermöglichten Durchführung von Grillfesten ist nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz zurückhaltend von einer diesbezüglich "tendenziell" grösseren Lärmbelästigung ausging (E. 4.4). Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmebewilligung nach Art. 24c RPG (E. 5.1). Ob der Ponystall einer rechtmässigen Nutzung entsprach, kann offen bleiben, weil die Voraussetzungen zur Erteilung einer Ausnahmebewilligung nach Art. 24c RPG - wie noch zu zeigen ist - ohnehin nicht erfüllt sind (E. 5.2). Rechtsprechung zur Identität einer Baute (E. 5.3). Die verschiedenen Anbauten direkt am Haus, aber auch der massive Ausbau der Umgebung des ursprünglichen Gartenhauses haben dessen Charakter längst zu einem Wochenendhaus verändert, dass zahlreiche Freizeitaktivitäten für eine Mehrzahl von Personen im eigenen grossflächigen Garten ermöglicht. Dies bedeutet eine massive Zweckänderung (E. 6.1). Die gesamte Anlage zeitigt Auswirkungen auf die Nutzungsordnung und die Umwelt, weshalb keine Ausnahmebewilligung nach Art. 24c RPG über den bereits bewilligten Umfang erteilt werden kann (E. 6.2). Die unbewilligt erstellten zonenfremden Anlagen können nicht mit dem Hinweis auf eine frühere Wohnnutzung des Gartenhauses legalisiert werden (E. 6.3). Die Vorinstanz vertrat im angefochtenen Entscheid eine dezidiert andere Meinung zur behaupteten Unverhältnismässigkeit des Beseitigungsbefehls, weshalb sie darauf nicht nochmals einzugehen brauchte (E. 7.2). Es trifft nicht zu, dass die Behörden das Gartenhaus während 17 Jahren geduldet hätten (E. 7.3). Insgesamt kann weder von Unverhältnismässigkeit noch Treuwidrigkeit des Wiederherstellungsbefehls ausgegangen werden (E. 7.4). Abweisung der Beschwerde.

Erwägungen

E. 3

Gemäss der im Wesentlichen unbestrittenen Geschichte der infrage stehenden Baute soll diese zwischen 1920 und 1927 entstanden sein und etwa 40 m² umfasst haben. Eine baurechtliche Bewilligung wurde nie eingeholt. Dem Vater des Beschwerdeführers habe die Baute als Heulager für Schafe und Kaninchen gedient, nach dem Erwerb durch den

Beschwerdeführer 1 im Jahr 1977 diente sie weiter als Heulager für die Kaninchen und als Brennholzlager. Von ca. 1981 bis 1991 war sie ein Ponystall und Futterlager für diese Tiere. 1991 verkleidete der Beschwerdeführer 1 den Teil der Baute innen und aussen mit Holz neu, der durch die Ponyhaltung gelitten hatte. Gleichzeitig wurde ein Grillplatz hinter dem Gebäude errichtet und eine kleine Kochnische mit Waschbecken installiert, um autonomes Grillieren vom Gartenhaus aus zu ermöglichen. Ab dann diente die Baute als Aufenthaltsraum bei Regen im Sommer, als Stauraum für Gartengeräte und als Holzlager für den Kachelofen im Wohnhaus. Das Gebäude ist an die Kanalisation angeschlossen und beherbergt im Winter frostempfindliche Pflanzen. Nach Ansicht der Beschwerdeführenden wurde die Baute im Zeitpunkt ihrer Erstellung rechtmässig gebaut und habe sich bis 1984 in der "Bergzone", anscheinend einer Bauzone, befunden; 1984 wurde das Gebäude ausgezont und liegt heute in der Landwirtschaftszone.

E. 4.1

Die Vorinstanz hielt zutreffend fest, dass eine Ausnahmegewilligung für die infrage stehende Baute nur nach Art. 24c des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 (RPG) in Frage kommen könne, worauf vorab zu verweisen ist. Die Beschwerdeführenden halten dagegen die Voraussetzungen von Art. 24a Abs. 1 lit. a und b RPG für erfüllt, da das Gartenhaus nur von den Bewohnern des Wohnhauses benutzt werde und irgendwelche negativen Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt damit nicht verbunden seien.

E. 4.2

Erfordert die Änderung des Zwecks einer Baute oder Anlage ausserhalb der Bauzonen keine baulichen Massnahmen im Sinne von Art. 22 Abs. 1 PBG, so ist die Bewilligung nach Art. 24a Abs. 1 RPG zu erteilen, wenn (a) dadurch keine neuen Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt entstehen und (b) sie nach keinem anderen Bundeserlass unzulässig ist. Die Beschwerdeführenden bestreiten, dass am Gartenhaus bewilligungspflichtige Änderungen vorgenommen worden seien und ebenso, dass die Wohnnutzung des Gartenhauses mit einer tendenziell grösseren Lärmbelastung einhergehe, insbesondere bei Grillfesten. Für grosse Feste fehle ohnehin der Platz.

E. 4.3

Die infrage stehende Baute besteht aus einem Nebengebäude (40 m²), an das ein Schopf (8 m²) angebaut ist und einer Pergola (25 m²) mit angebautem Taubenschlag (10 m²). Seitlich grenzt die Baute im Abstand von etwa 2 m an einen Schwimmteich (20 m²), im Abstand von rund 11 m liegt gegenüber dem Gartenhaus ein separates Regenerationsbecken (135 m²). An dessen dem Haus gegenüberliegenden Seite schliesst sich eine achteckige Pergola an, 12 m seitlich davon entfernt ein Tischtennisplatz. Schon nur die baulichen Veränderungen am und direkt um das Haus selber (Sitzplatz mit Pergola, Taubenschlag, Schwimmteich und Weg dazu) sind als bedeutsame bauliche Veränderungen an der infrage stehenden Baute zu betrachten, was eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24a Abs. 1 RPG bereits ausschliesst.

E. 4.4

Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführenden stellt sich die Frage einer Ausnahmegewilligung überdies nicht ohne den Zusammenhang mit den die Baute umgebenden zusätzlich erstellten zonenfremden Anlagen, insbesondere soweit es um die Beurteilung von Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt geht (Art. 24a Abs. 1

lit. a RPG). Denn die Beschwerdeführenden selber wollen auf die umliegenden Anlagen nicht generell verzichten (siehe Eventualanträge). Zudem ist nicht auszuschliessen, dass auch grössere Grillfeste stattfinden. Platz dazu wäre jedenfalls vorhanden: So beträgt die Distanz vom Gartenhaus zur offenen Pergola etwa 22 m, zum Tischtennisplatz etwa 24 m. Wenn die Vorinstanz zurückhaltend von einer diesbezüglich "tendenziell" grösseren Lärmbelastung ausging, ist dies nicht zu beanstanden und stellt auch keine Verletzung des rechtlichen Gehörs dar. Auch allenfalls geringe Auswirkungen auf die Umwelt schliessen eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24a Abs. 1 lit. a RPG aber bereits aus. Dasselbe gilt für nicht zonenkonforme oder nicht standortgebundene Bauten, für die ausserhalb der Bauzonen ein grundsätzliches Bauverbot besteht und die insofern Auswirkungen auf den Raum zeitigen (Rudolf Muggli, in: Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen [Hrsg.], Kommentar zum Bundesgesetz über die Raumplanung, Zürich etc. 2010, Art. 24a N. 9 f.). Diese bewilligungspflichtigen Anlagen (Art. 22 Abs. 1 RPG) schliessen ihrerseits eine Ausnahmegewilligung gestützt auf Art. 24a RPG aus, wie die Vorinstanz zutreffend festhielt.

E. 5.1

Demnach stellt sich die Frage, ob sich die Beschwerdeführenden auf den Bestandesschutz von Art. 24c RPG in Verbindung mit Art. 41 f. der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV) stützen können. Nach Art. 24c RPG werden bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, die nicht mehr zonenkonform sind, in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt. Nach Abs. 2 derselben Bestimmung können solche Bauten und Anlagen 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 wichtigen Anliegen der Raumplanung vorbehalten. Gemäss Art. 41 RPG ist Art. 24c RPG anwendbar auf Bauten und Anlagen, die seinerzeit in Übereinstimmung mit dem materiellen Recht erstellt oder geändert wurden, durch die nachträgliche Änderung von Erlassen oder Plänen jedoch zonenwidrig geworden sind. Nach Art. 42 Abs. 1 RPV sind Änderungen an Bauten und Anlagen, auf die Art. 24c RPG anwendbar ist, zulässig, wenn die Identität der Baute oder Anlage einschliesslich ihrer Umgebung in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibt. Verbesserungen gestalterischer Art sind zulässig. Gemäss Abs. 2 derselben Bestimmung ist massgeblicher Vergleichszustand für die Beurteilung der Identität der Zustand, in dem sich die Baute oder Anlage im Zeitpunkt der Erlass- oder Planänderung befand. Ob die Identität der Baute oder Anlage schliesslich gewahrt bleibt, ist nach Abs. 3 unter Würdigung der gesamten Umstände zu beurteilen.

E. 5.2

Unbestrittenermassen wurde die infrage stehende Baute 1984 umgezont. Zum damaligen Zeitpunkt wurde sie als Ponystall und Futterlager für die Ponys genutzt (vorn E. 2.1). Diese hobbymäßige Nutzung wurde bereits nach der damaligen Praxis und wird heute ausdrücklich gemäss Art. 42b Abs. 1 RPV der Wohnnutzung zugerechnet. Die Vorinstanz wies allerdings zu Recht darauf hin, dass nach der Geschichte des Gartenhauses dieses im Zeitpunkt des 1. Juli 1972 noch eine landwirtschaftliche Nutzung aufgewiesen haben könnte. Auf diesen Zeitpunkt hin trat das Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer vom 8. Oktober 1971 in Kraft, das erstmals eine Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet vorsah. Sollte die infrage stehende Baute in diesem Zeitpunkt einer landwirtschaftlichen Nutzung gedient haben oder im Verlauf der Zeit eine funktionslos gewordene landwirtschaftliche

Baute geworden sein, fiele eine Berufung auf Art. 24c RPG ausser Betracht. Denn Bauten, die rechtmässig bewilligt oder mindestens landwirtschaftlich genutzt wurden und im Moment der geplanten Veränderungen noch immer zonenkonform sind, aber nicht mehr gemäss dem zonenkonformen Zweck genutzt werden sollen, fallen nicht unter Art. 24c RPG (Muggli, Art. 24c N. 14). Die Beschwerdeführenden gehen allerdings von einer Planänderung aus, die zur Zonenwidrigkeit des Ponystalls geführt habe. Wie es sich damit genau verhält und ob der Ponystall einer rechtmässigen Nutzung entsprach, lässt sich kaum mehr verbindlich feststellen, kann hier aber offen bleiben, weil die Erteilung einer Ausnahmegewilligung nach Art. 24c RPG ohnehin nicht erfüllt ist, wie noch zu zeigen ist.

E. 5.3

Die teilweise Änderung einer Baute ist soweit zulässig, als die Identität der Baute oder Anlage einschliesslich ihrer vom Bauwilligen beeinflussbaren Umgebung in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibt. Fehlt es an dieser Identität, so liegt eine vollständige Änderung vor. Die Veränderungen können sowohl in inneren Umbauten als auch in äusseren Erweiterungen sowie in Zweckänderungen bestehen. Identität setzt voraus, dass die Wesensgleichheit der Baute hinsichtlich des Umfangs, der äusseren Erscheinung sowie der Zweckbestimmung gewahrt bleibt und keine wesentlichen neuen Auswirkungen auf die Nutzungsordnung, Erschliessung und Umwelt geschaffen werden. Die Verbesserungen dürfen das Objekt folglich verschönern, aber nicht zu etwas anderem machen. Ob die so verstandene Identität noch gewahrt wird, beurteilt sich unter Würdigung der gesamten Umstände, mithin aller raumrelevanten Gesichtspunkte in ihrem Zusammenwirken (Muggli, Art. 24c N. 21 f.; BGr, 17. Juni 2004, 1A.238/2003, E. 2.2.3 f., www.bger.ch).

E. 6.1

1984 diente das Gartenhaus als Ponystall und Futterlager für die Ponys. Selbst wenn man aber die anschliessende Nutzung als einfaches Gartenhaus, das bei Regenwetter den Aufenthalt in einem geschützten Raum ermöglichte und weiterhin als Futter- und Holzlager diente, zum Vergleich heranzöge, ergibt sich ohne Weiteres, dass die verschiedenen Anbauten direkt am Haus, aber auch der massive Ausbau der Umgebung des ursprünglichen Gartenhauses (Schwimmteich, Regenerationsbecken, zweite Pergola, Tischtennisplatz und Wegnetz zur Verbindung dieser Anlagen) dessen Charakter längst zu einem Wochenendhaus verändert haben, das zahlreiche Freizeitaktivitäten für eine Mehrzahl von Personen im eigenen grossflächigen Garten ermöglicht (Kochen, Grillieren, Baden, Tischtennis, Lustwandeln auf den Wegen, Aufenthalt in Pergolen). Die Möglichkeiten, welche das frühere Gartenhäuschen heute bietet, gehen damit weit über den ursprünglichen Wetterschutz und die Lagermöglichkeiten hinaus und bedeuten eine massive Zweckänderung. Ausserdem zeigt die gesamte Anlage ein markant geändertes Erscheinungsbild. Diese Umstände verbieten eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24c RPG.

E. 6.2

Was die Beschwerdeführenden dazu vorbringen, ist nicht geeignet, von diesem Ergebnis abzuweichen. Der Einbau einer Kochnische mag für sich genommen zwar ein geringer Eingriff sein. Indessen liegt die Gefahr nahe, dass eine solche Einrichtung zu nachträglichen weiteren Baumassnahmen verleitet (dazu etwa BGr, 17. Juni 2004, 1A.2003, E. 2.3, www.bger.ch). Angesichts der bestehenden Grillmöglichkeit ist im Übrigen nicht einzusehen, weshalb es einer zusätzlichen Kochmöglichkeit bedürfte. Hingegen kann das

installierte Waschbecken angesichts des Nutzens für die grosse Gartenanlage bestehen bleiben. Der Kühlschrank als Moblie ist nicht als bauliche Installation zu betrachten, weshalb sich diesbezüglich die Frage einer Ausnahmegewilligung nicht stellt. Der Hinweis der Beschwerdeführenden, das Regenerationsbecken ziehe jährlich "Hunderte, wenn nicht Tausende von Fröschen und Kröten" an, um darin zu laichen, kann nicht darüber hinwegtäuschen, dass der primäre Sinn und Zweck des Regenerationsbeckens darin besteht, das ungestörte Baden im Schwimmteich zu ermöglichen. Ob das Regenerationsbecken statt 3,5 m nur 1,5 m tief ist und einen ökologisch sinnvollen Betrieb des Badeteichs erlaubt, spielt keine Rolle, ebensowenig, dass Gartenhaus, Pergola, Schwimm- und Regenerationsteich ein zusammenhängendes, stark verwachsenes Ganzes bilden sollen. Denn massgebend bleibt, dass die eigenmächtig vorgenommenen Veränderungen nunmehr eine Nutzung zulassen, die sich dem ursprünglichen einfachen Gartenhaus schlichtweg nicht mehr zuordnen lässt. Dessen Identität wurde somit entgegen der Ansicht der Beschwerdeführenden nicht nur markant verändert; die gesamte Anlage zeitigt auch Auswirkungen auf die Nutzungsordnung und die Umwelt. Zum Tischtennisplatz und den Pergolen äussern sich die Beschwerdeführenden sodann nicht weiter, ebensowenig dazu, weshalb der Sitzplatz (ohne am Haus angebaute Pergola) Bestand haben soll. Weitere Ausführungen dazu erübrigen sich deshalb (dazu auch vorn E. 1.2). Entsprechend lässt sich eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24c RPG über den Umfang der Verfügung der Baudirektion vom 1. Juli 2009 hinaus nicht erteilen.

E. 6.3

Zu keinem andern Ergebnis führt schliesslich das Vorbringen der Beschwerdeführenden, die infrage stehende Baute habe schon immer der Wohnnutzung gedient, weshalb gar keine Umnutzung vorliege und das Gartenhaus weiterhin zum Wohnen genutzt werden dürfe. Wie dargelegt geht es nicht nur um die Wohnnutzung des Gartenhauses, die im Umfang von 52 m² mit gewissen Einschränkungen bewilligt wurde, sondern um die unbewilligt erstellten zonenfremden Anlagen darum herum. Diese können jedoch nicht mit dem Hinweis auf eine frühere Wohnnutzung des Gartenhauses legalisiert werden.

E. 7.1

Die Baudirektion forderte in der Verfügung vom 1. Juli 2009 die Baubehörde F auf, innert drei Monaten nach Eintritt der Rechtskraft ihrer Verfügung die erforderlichen Massnahmen zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands gegenüber den pflichtigen Beschwerdeführenden zu verfügen. Die Beschwerdeführenden machen hierzu geltend, die Behörden hätten das bestehende Gartenhaus während 17 Jahren geduldet, und ein Beseitigungsbefehl wäre unverhältnismässig, da überhaupt keine öffentlichen Interessen beeinträchtigt seien. Darauf sei die Vorinstanz mit keinem Wort eingegangen.

E. 7.2

Die Beschwerdeführenden beschränkten sich im Rekursverfahren darauf, den Beseitigungsbefehl als unverhältnismässig zu bezeichnen, weil überhaupt keine öffentlichen Interessen beeinträchtigt seien. Dazu vertrat die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid eine dezidiert andere Meinung, weshalb sie bezüglich des Beseitigungsbefehls nicht nochmals darauf einzugehen brauchte. Eine Gehörsverletzung liegt nicht vor.

E. 7.3

Es trifft nicht zu, dass die Behörden das Gartenhaus während 17 Jahren geduldet hätten. Wie die Beschwerdeführenden selber ausführen lassen, wurde in der Baubewilligung vom

4. September 1990 für einen Anbau am Wohnhaus gerade darauf hingewiesen, dass die Renovierung des Gartenhauses in der kantonalen Landwirtschaftszone nicht Gegenstand dieser Bewilligung sei, weil keine Unterlagen für die Beurteilung vorhanden seien. Die Beschwerdeführenden wurden sodann aufgefordert, eine separate Baueingabe mit den erforderlichen Plänen einzureichen. Wenn sie hierzu geltend machen, man habe ihnen nicht zu verstehen gegeben, dass die Bauten illegal sein könnten, und es sei auch keine Frist oder Beseitigung verlangt worden, überzeugt dies nicht. Einerseits konnten die Beschwerdeführenden aus dem Umstand, dass keine Unterlagen für eine Beurteilung der Renovation des Gartenhauses vorhanden waren, mindestens nicht gutgläubig schliessen, dass diese Baute als legal anerkannt worden sei. Nachdem sie andererseits keine Pläne oder Unterlagen eingereicht hatten, durfte die Gemeinde davon ausgehen, dass das Renovationsprojekt des Kleintierstalls/Geräteschopfes nicht weiter verfolgt würde.

E. 7.4

Schliesslich beeinträchtigen die massiven baulichen Eingriffe in das Gartenhaus und dessen Umgebung öffentliche Interessen (vorn E. 3.4 und 5.1). Dies wird auch dadurch nicht kompensiert, dass das Regenerationsbecken gewisse ökologische Bedürfnisse abdecken könnte, denn dafür wurde es schlicht nicht gebaut. Insgesamt kann daher weder von Unverhältnismässigkeit noch Treuwidrigkeit des Wiederherstellungsbefehls ausgegangen werden. Die Beschwerdeführenden haben sich vielmehr im Wissen darum, dass ihr Gartenhaus in der Landwirtschaftszone lag, und trotz der Aufforderung schon im Jahr 1990, Unterlagen für ein Renovationsprojekt vorzulegen, nicht darum gekümmert, ob die von ihnen vorgenommenen Aus- und Ergänzungsbauten zonenkonform und bewilligungspflichtig seien. Sie können sich nicht auf Gutgläubigkeit berufen.

E. 7.5

Entsprechend ist die Beschwerde abzuweisen.

E. 8

Bei diesem Ausgang sind die Kosten des Verfahrens von den Beschwerdeführenden zu tragen (§ 65a in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und § 14 Abs. 2 VRG). Zudem steht ihnen keine Parteientschädigung zu (§ 17 Abs. 2 VRG); eine solche wurde von den übrigen Parteien nicht verlangt. Demgemäss entscheidet die Kammer :

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