

# **ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2010.00328 vom 3. November 2010**

ZH Verwaltungsgericht, 2010-11-03, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2010.00328](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2010.00328)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2010.00328 du 3 novembre 2010

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2010.00328 del 3 novembre 2010

## **Regeste**

Baubewilligung | Baubewilligung für den Abbruch einer Scheune: Einordnung der entstehenden Baulücke in die Kernzone. Als Rechtskontrollinstanz prüft das Verwaltungsgericht lediglich, ob die Rekursinstanz die ästhetische Würdigung der örtlichen Baubehörde als offensichtlich nicht mehr haltbar hat beurteilen dürfen (E. 1.2). Da durch den Abbruch der Scheune der aus sieben Gebäuden bestehende und auch in seinem siedlungsgeschichtlichen Bezug erhaltenswerte Weiler deutlich ausgedünnt würde, hat die Rekursinstanz mit der Aufhebung der Abbruchbewilligung nicht in die Entscheidungs- und Ermessensfreiheit der Gemeinde eingegriffen (E. 1.4). Abweisung.

## **Erwägungen**

### **E. 1**

D , 2. E , beide vertreten durch RA F ,

#### **E. 1.1**

Während die Bau- und Planungskommission im angefochtenen Beschluss und in der Rekursvernehmlassung erwogen hat, die durch den Abbruch entstehende Baulücke beeinträchtige das Ortsbild nicht bzw. der Abbruch habe wegen der Randlage der Liegenschaft keine eigentliche Baulücke zur Folge, ist die Rekurskommission nach einem Augenschein zum Schluss gekommen, die streitbetroffene Scheune sei insbesondere im Zusammenspiel mit den benachbarten und früher ebenfalls der Landwirtschaft dienenden Gebäuden K-Strasse 04 und 05 für die bauliche Eigenart des Weilers bedeutsam. Zusammen mit dem Wohnhaus K-Strasse 04 habe die Scheune einst einen Bauernhof gebildet. Sodann stehe der Wohnteil des Gebäudes K-Strasse 05 unter Denkmalschutz und sei für das Ortsbild ebenfalls von Belang. Die drei Liegenschaften verliehen dem Weiler sein landwirtschaftliches Gepräge und eine idyllisch anmutende ländliche Ambiance. Durch den ersatzlosen Abbruch der Scheune würde zwischen den beiden verbleibenden Bauten eine im Vergleich zum bestehenden Zustand unvorteilhafte Zäsur entstehen, welche namentlich von Osten her die Sicht auf den Weiler L in Mitleidenschaft ziehen würde. Die Beschwerdeführenden machen dagegen geltend, die Rekurskommission habe in rechtsverletzender Weise in den der Gemeinde bei Einordnungsentscheiden zustehenden Ermessenspielraum eingegriffen. Eine Baulücke entstehe durch den Abbruch nicht, und die Erwägungen der Rekurskommission vermöchten nicht aufzuzeigen, dass der Einordnungsentscheid der Gemeinde nicht vertretbar sei. Zudem sei die Scheune, wie durch Augenschein und Expertise festzustellen sei, in einem schlechten baulichen Zustand und die Instandstellung würde die Eigentümer unverhältnismässig belasten; die Vorinstanz habe die erforderliche Interessenabwägung versäumt.

## **E. 1.2**

Bei den Kernzonenbestimmungen der BZO I handelt es sich um kompetenzgemäss erlassenes kommunales Recht. Stellen sich bei der Anwendung solcher Bestimmungen Auslegungsfragen, so ist deren Beantwortung durch die kommunale Behörde nach ständiger Rechtsprechung dann zu schützen, wenn sie vertretbar und nicht rechtsverletzend ist (VGr, 2. März 1988, BEZ 1988 Nr. 36; 19. Mai 1988, BEZ 1988 Nr. 14). Soweit bei der Anwendung von Ziff. 2.2 BZO Fragen der Einordnung ins Ortsbild zu beurteilen sind, steht der Gemeinde ein durch die Gemeindeautonomie geschützter besonderer bzw. qualifizierter Beurteilungsspielraum zu (RB 1979 Nr. 10; BGr, 28. Oktober 2002, 1P.280/2002, E. 3.4, [www.bger.ch](http://www.bger.ch)), was auch mit einer relativ erheblichen Entscheidungsfreiheit umschrieben wird (RB 1981 Nr. 20; Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 20 N. 19). Wegen dieses qualifizierten Ermessensspielraums darf die Rekursinstanz bei der Überprüfung von Einordnungsentscheiden ihre eigene Ermessensausübung nicht an die Stelle derjenigen der örtlichen Baubehörde setzen, wenn deren Entscheid auf einer vertretbaren Würdigung der massgebenden Sachumstände beruht. Sie darf nur dann einschreiten, wenn die ästhetische Würdigung der kommunalen Behörde sachlich nicht mehr vertretbar ist (vgl. BGr, 21. Juni 2005, 1P.678/2004, E. 3.2, [www.bger.ch](http://www.bger.ch), ZBl 107/2006, S. 437, mit Bemerkungen von Arnold Marti; RB 1981 Nr. 20, 1986 Nr. 116; Kölz/Bosshart/Röhl, § 20 N. 19). Die kommunale Behörde kann sich allerdings nur dann auf ihren geschützten Beurteilungsspielraum berufen, wenn sie spätestens in der Rekursvernehmlassung die geforderte nachvollziehbare Begründung vorbringt (RB 1991 Nr. 2; VGr, 1. November 2006, VB.2006.00026, E. 3.1, [www.vgrzh.ch](http://www.vgrzh.ch), BEZ 2006 Nr. 55). Fehlt dagegen eine solche Begründung, ist die Rekursinstanz nicht nur berechtigt, sondern verpflichtet, die Einordnung des Bauvorhabens im Licht der erhobenen Rügen uneingeschränkt zu überprüfen (VGr, 1. November 2006, VB.2006.00026, E. 3.3, [www.vgrzh.ch](http://www.vgrzh.ch), BEZ 2006 Nr. 55). Dem Verwaltungsgericht kommt im Gegensatz zu den Vorinstanzen nur eine Rechtskontrolle zu (§ 50 Abs. 1 VRG). Hat die Baurekurskommission – wie vorliegend – einen Einordnungsentscheid der kommunalen Baubehörde aufgehoben, so kann vor Verwaltungsgericht insbesondere geltend gemacht werden, die Rekursinstanz habe unzulässigerweise in die qualifizierte Entscheidungs- und Ermessensfreiheit der Gemeinde eingegriffen (Kölz/Bosshart/Röhl, § 50 N. 78). Das Verwaltungsgericht prüft mithin lediglich, ob die Rekursinstanz die ästhetische Würdigung der örtlichen Baubehörde als offensichtlich nicht mehr haltbar hat beurteilen dürfen (BGr, 21. Juni 2005, 1P.678/2004, [www.bger.ch](http://www.bger.ch), ZBl 107/2006, S. 437, mit Bemerkungen von Arnold Marti ).

## **E. 1.3**

Die Auslegung von Ziff. 2.2 BZO hat von der Zweckbestimmung der Kernzone auszugehen, wie sie in § 50 Abs. 1 PBG festgehalten ist. Danach umfassen Kernzonen schutzwürdige Ortsbilder, wie Stadt- und Dorfkerne oder einzelne Gebäudegruppen, die in ihrer Eigenart erhalten oder erweitert werden sollen. Sodann ist zu beachten, dass der Weiler L ausserhalb des von der kantonalen Richtplanung kartografisch bezeichneten Siedlungsgebiets liegt. Laut Ziff. 2.2.2 des Textes zum kantonalen Richtplan vom 31. Januar 1995 gelten indessen auch Kleinsiedlungen wie Weiler, abgelegene Ortsteile und andere Gebäudegruppen, die nicht oder nur noch teilweise landwirtschaftlich genutzt werden, als Siedlungsgebiet, auch wenn sie kartografisch nicht als solches bezeichnet werden. Die Gemeinden können zur Erhaltung der Lebensfähigkeit dieser Kleinsiedlungen

die im Einzelfall zweckmässige baurechtliche Ordnung bestimmen, wobei aber die Zonengrenzen die Kleinsiedlung eng zu umgrenzen haben und eine über den bestehenden Siedlungsumfang hinausgreifende Entwicklung nicht ermöglicht werden darf (vgl. dazu RB 1996 Nr. 63).

#### **E. 1.4**

Während die Baubehörde in den Erwägungen zur angefochtenen Abbruchbewilligung noch von einer Baulücke ausging, stellte sie sich in ihrer Rekursvernehmlassung auf den Standpunkt, eine solche würde durch den Abbruch nicht entstehen. Diese Auffassung ist rechtsirrtümlich. Wie der Kernzonenplan L zeigt, wurde die Zonengrenze so gezogen, dass alle grösseren, das Ortsbild prägenden Bauten mit ihrem Umschwung der Bauzone zugewiesen sind. Sie bilden damit gleichsam das Gerippe der Kernzone. Der Abbruch eines dieser Gebäude hätte deshalb zwangsläufig zur Folge, dass die Zuweisung des betreffenden Grundstücks zur Kernzone nicht mehr nachvollziehbar wäre und es gemessen an den Vorgaben der Richtplanung ausgezont werden müsste. Schon unter diesem Gesichtswinkel ist von einer durch den Abbruch drohenden Baulücke auszugehen. Ein Weiler ist eine aus einigen Gehöften bestehende, ländliche Siedlungsform. Mit der Zuweisung zur Kernzone Weiler bringt die Bau- und Zonenordnung zum Ausdruck, dass der Weiler L in dieser Eigenart erhalten werden soll. Die Kernzone umfasst im Wesentlichen sieben Gebäude, wobei das Abbruchobjekt zu dem aus vier grösseren Gebäuden bestehenden südlichen Teil des Weilers gehört. Wie die Vorinstanz zutreffend erwogen hat, würde durch den ersatzlosen Abbruch der Scheune der aus vier bestimmenden Kuben gebildete südliche Teil deutlich ausgedünnt. Insbesondere ginge der für das Ortsbild wesentliche Zusammenhang zwischen der Liegenschaft K-Strasse 04 auf der gegenüberliegenden Strassenseite und den beiden anderen, den südlichen Teil der Kernzone ausmachenden Gebäude K-Strasse 05 und 06 verloren. Die gegenteilige Auffassung der Baubehörde, dass die durch den Abbruch drohende Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt, ist nicht nachvollziehbar und wird auch nicht näher begründet. Der Einwand der Beschwerdeführenden, die Rekurskommission habe unzulässigerweise in den Beurteilungsspielraum der Gemeinde eingegriffen, ist deshalb unzutreffend. Ziff. 2.2 BZO lässt den ersatzlosen Abbruch von Gebäuden in der Kernzone nur zu, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt. Diese Voraussetzung ist bei einer Baute, welche wie die infrage stehende Scheune die Kernzone wesentlich prägt und für deren Abgrenzung massgebend ist, von vornherein nicht erfüllt. Wenn gemäss § 50 Abs. 1 PBG die Kernzone den Weiler in seiner Eigenart erhalten will, so greift die auf die Frage der Einordnung beschränkte Betrachtungsweise der Beschwerdeführenden zu kurz und übersieht, dass zu der zu erhaltenden Eigenart des Weilers auch der in der Anordnung der Bauten zum Ausdruck kommende siedlungsgeschichtliche Bezug gehört.

#### **E. 1.5**

Die Beschwerdeführenden machen sodann geltend, sie würden durch Unterhalt und Reparatur der baufälligen Scheune unverhältnismässig belastet, und das Abbruchverbot laufe auf eine Enteignung hinaus. Das Gemeinwesen wird aus materieller Enteignung entschädigungspflichtig, wenn die Beschränkung des bisherigen oder künftigen Gebrauchs einen schweren Eingriff in das Eigentum darstellt ( Ulrich Häfelin/Georg Müller/Felix Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 6. Aufl., Zürich etc. 2010, Rz. 2187 ). Bei Schutzmassnahmen, die weiterhin eine wirtschaftlich sinnvolle und gute Nutzung der betroffenen Liegenschaft erlauben, liegt kein solcher Eingriff vor (BGE 117 Ib 262 E. 2a;

RB 1991 Nr. 80; ZBl 98/1997, S. 179 ff., auch zum Folgenden). Den Grundeigentümer trifft nach § 228 Abs. 1 PBG die Pflicht, sein Grundstück und die darauf befindlichen Bauten, Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen zu unterhalten, damit weder Personen noch das Eigentum Dritter gefährdet werden. Selbst wenn diese (minimale) Unterhaltspflicht tatsächlich die von den Beschwerdeführenden behaupteten unverhältnismässigen Kosten verursachen würde, könnte nicht von einer materiellen Enteignung ausgegangen werden. Denn nach Ziff. 2.2 BZO ist die Abbruchbewilligung auch dann zu erteilen, wenn der Abbruch durch einen sich gemäss Ziff. 2.1 BZO in die das Ortsbild prägende Umgebung gut einordnenden Ersatzbau gesichert ist. Damit stünde es den Beschwerdeführenden frei, durch Erstellung eines geeigneten Ersatzbaus, einen Umbau oder durch Nutzungsanpassung eine wirtschaftlich sinnvolle Grundstücksnutzung zu ermöglichen. Aus diesem Grund erscheint das Abbruchverbot auch nicht als unverhältnismässig. 2. Damit erweist sich die Beschwerde als unbegründet und ist abzuweisen. Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten den Beschwerdeführenden je hälftig und unter solidarischer Haftung aufzuerlegen (§ 13 Abs. 2 VRG). Überdies sind sie zu Parteientschädigungen von je Fr. 750.- an die Beschwerdegegner 1 und 2 sowie von Fr. 1'500.- an die Beschwerdegegnerin 3 zu verpflichten (§ 17 Abs. 2 lit. a VRG). Demgemäss entscheidet die Kammer :

### **E. 03**

stehende Scheune K-Strasse 01 (Vers.-Nr. 02) abbrechen. Da die Liegenschaft gemäss Bau- und Zonenordnung der Gemeinde I vom 1. November 1995 (BZO) in Verbindung mit dem geltenden Zonenplan der Kernzone Weiler K W zugewiesen ist, bedarf der Abbruch gemäss § 309 Abs. 1 lit. c des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) sowie Ziff. 2.2 Satz 1 BZO einer Bewilligung. Diese wird laut Ziff. 2.2 Satz 2 BZO nur erteilt, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder die Erstellung eines den besonderen Gestaltungsanforderungen von Ziff. 2.1 BZO entsprechenden Ersatzbaus gesichert ist.

### **E. 3**

Vereinigung H, vertreten durch RA G , Beschwerdegegnerschaft, und 1. Bau- und Planungskommission I, vertreten durch RA J , 2. Baudirektion des Kantons Zürich, Mitbeteiligte, betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Mit Beschluss vom 21. Oktober 2009 erteilte die Bau- und Planungskommission der Gemeinde I B und A die baurechtliche Bewilligung für den Abbruch der Scheune K-Strasse 01 (Vers.-Nr. 02) auf dem Grundstück Kat.-Nr.

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