

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2011.00171 vom 26. Mai 2011

ZH Verwaltungsgericht, 2011-05-26, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2011.00171](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2011.00171)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2011.00171 du 26 mai 2011

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2011.00171 del 26 maggio 2011

## Regeste

Ausnahmebewilligung/Wiederherstellung | Bauen ausserhalb der Bauzonen:  
Ausnahmebewilligung/Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands [Beim Einzug einer Familie in ein in der Landwirtschaftszone gelegenes Ökonomiegebäude wurden verschiedene bauliche Massnahmen im Innern durchgeführt. Die Behörden verweigerten dem bereits ausgeführten Umnutzungsprojekt und den zusätzlich geplanten Fensterveränderungen die raumplanungsrechtliche Bewilligung und ordneten die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands an.] Die bereits ausgeführten Arbeiten ermöglichen noch nicht die Umnutzung der bisher als Sattelkammer/Aufenthaltsraum bzw. Abstellraum genutzten Flächen zu einer zweigeschossigen Wohnung, da hierfür die Fensterflächen nicht ausreichen und ein Fensterausbruch für eine genügende Belichtung notwendig ist. Ist die vorgesehene Umnutzung ohne bauliche und bewilligungspflichtige Massnahmen nicht zulässig, kommt eine Bewilligung nach Art. 24a RPG nicht in Frage (E. 3.2). Da das streitbetreffende Gebäude nicht durch eine Rechtsänderung, sondern durch die Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebs rechtswidrig geworden ist, liegt kein Anwendungsfall von Art. 24c RPG in Verbindung mit Art. 41 RPV vor (E. 3.3). Das bestehende Gebäude würde erst durch den vorgesehenen Einbau und die Vergrösserung der Fenster als Wohnbaute erscheinen. Diese Veränderung der äusseren Erscheinung und der baulichen Grundstruktur steht einer Bewilligung gemäss Art. 24d Abs. 3 lit. d RPG entgegen (E. 3.4). Der angeordnete Rückbau und die diesbezügliche Frist erweisen sich als rechtmässig (E. 4). Abweisung der Beschwerde.

## Erwägungen

### E. 3

Abteilung VB.2011.00171 Urteil der 3. Kammer vom 26. Mai 2011 Mitwirkend:  
Abteilungspräsident Rudolf Bodmer (Vorsitz), Verwaltungsrichterin Bea Rotach Tomschin, Verwaltungsrichter Lukas Widmer, Gerichtsschreiber Cyrill Bienz. In Sachen 1. A, 2. B, beide vertreten durch RA C, Beschwerdeführende, gegen 1. Baudirektion Kanton Zürich, 2. Baukommission E, Beschwerdegegnerinnen, betreffend Ausnahmebewilligung/Wiederherstellung, hat sich ergeben: I. A und B sind Eigentümer des in der Landwirtschaftszone gelegenen Hof Ds in E. Im Jahr 2002 zog deren Sohn ins Ökonomiegebäude Assek.-Nr. 01 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 02 ein, wo er heute zusammen mit seiner Ehefrau und drei Kindern wohnt. Beim Einzug wurden verschiedene bauliche Massnahmen im Innern ausgeführt. Mit Verfügung vom 16. August 2010 verweigerte die Baudirektion des Kantons Zürich sowohl dem bereits ausgeführten Umnutzungsprojekt als auch zusätzlich geplanten Fensterveränderungen die raumplanungsrechtliche Bewilligung. Mit Beschluss vom 7. September 2010 eröffnete die

Baukommission E den beiden Eigentümern diese kantonale Verfügung und setzte ihnen gleichzeitig Frist bis 30. April 2011, im Ökonomiegebäude den rechtmässigen Zustand wieder herzustellen, d.h. die Küche im Erdgeschoss und die Wohnräume/Zimmer im Obergeschoss zurückzubauen. II. Gegen beide Entscheide erhoben A und B am 18. Oktober 2010 Rekurs mit dem Antrag, die Entscheide seien aufzuheben und die Akten zum Neuentscheid im Sinn ihrer Ausführungen an die Vorinstanzen zurückzuweisen; unter Kosten- und Entschädigungsfolge zugunsten der Rekurrierenden. Das Baurekursgericht wies die vereinigten Rekurse mit Entscheid vom 1. Februar 2011 ab und setzte die Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands neu auf 6 Monate ab Rechtskraft des Urteils an. Die Kosten auferlegte es den beiden Rekurrierenden solidarisch und sprach ihnen keine Umtriebsentschädigung zu. III. Gegen diesen Rekursentscheid erhoben A und B am 7. März 2011 Beschwerde am Verwaltungsgericht und erneuerten ihren Rekursantrag, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu ihren Gunsten im Rekurs- und im Beschwerdeverfahren. Die Baukommission E verzichtete am 17. März 2011 unter Verweis auf die eingereichten Akten auf eine Beschwerdeantwort. Das Baurekursgericht beantragte am 29. März 2011 ohne weitere Bemerkungen die Abweisung der Beschwerde. Die Baudirektion schloss in ihrer Beschwerdeantwort vom 11. April 2011 ebenfalls auf Abweisung der Beschwerde. Die Kammer erwägt: 1. Das Verwaltungsgericht ist nach § 41 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) in Verbindung mit § 329 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) zur Behandlung der vorliegenden Beschwerde gegen einen Entscheid des Baurekursgerichts zuständig. Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten. 2. Der Hof D, bestehend aus einem Wohnhaus, einem Grossviehstall, einer Remise und dem streitbetroffenen Ökonomiegebäude, wurde gesamthaft im Jahr 1961 realisiert. Die Beschwerdeführenden, welche selber im hofeigenen Wohnhaus wohnen, erwarben den Hof 2001 und betreiben dort einen kleinen Futterbaubetrieb mit Pferdehaltung. Das teilweise bereits realisierte Bauprojekt im Ökonomiegebäude sieht den Einbau einer zweigeschossigen Wohnung mit einer deklarierten Wohnnutzfläche von insgesamt knapp 130 m<sup>2</sup> vor. Heute besteht hier im Erdgeschoss neben dem Eingang mit Treppenaufgang ins Obergeschoss eine Sattelkammer / ein Aufenthaltsraum mit Kochnische sowie ein WC (EG-Fläche 35,28 m<sup>2</sup>). Die Kochnische scheint gestützt auf eine 1975 gewährte Baubewilligung für eine veterinär-chirurgische Klinik entstanden zu sein, welche in der Folge jedoch nur in einzelnen Bauteilen realisiert worden ist. Für die Umnutzung soll auf dieser Ebene im Wesentlichen nur ein bestehendes Fenster zu Küche/Essraum raumhoch vergrössert werden. Im Obergeschoss bestand die gesamte umgenutzte Fläche von 93,6 m<sup>2</sup> ursprünglich aus einem Abstellraum ohne Raumteilung und mit weitgehend geschlossenen Fassaden. Einzig in der Südwestfassade sind zwei rund 50 cm hohe Fenster unterhalb der Dachkante vorhanden. Im Obergeschoss sind durch Wandeinbauten ein Vorplatz, zwei Kammern, ein Wohnraum und eine Dusche entstanden. Mittels Fensterausbrüchen und Dachflächenfenstern sollen diese Räume belichtet werden. Ausserhalb der deklarierten neuen Wohnnutzfläche bestand zudem ein Knechtezimmer im Obergeschoss. Dessen Wände sollen gemäss Projekt auch abgebrochen werden, sodass hier durch neue Trennwände zwei Estrichräume sowie ein 29 m<sup>2</sup> grosser Bastel- und ein 30 m<sup>2</sup> grosser Hauswirtschaftsraum entstehen sollen. Auch hier soll die Belichtung, welche bisher nur für das Knechtezimmer gegeben war, über Fensterausbrüche und Dachflächenfenster verbessert werden.

### **E. 3.1**

Die Baudirektion ging davon aus, dass das Bauvorhaben nicht landwirtschaftszonenkonform im Sinn von Art. 16a des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 (RPG) sei, da der Pferdebetrieb nur 0,27 Standardarbeitskräfte erfordere und daher nicht als landwirtschaftliches Gewerbe gelte. Die heutigen Betreiber seien auch nicht ein Leben lang in der Landwirtschaft tätig gewesen, weshalb sie keinen Wohnraum für die abtretende Generation geltend machen könnten. Die Beschwerdeführenden anerkannten diese zutreffende Einschätzung bereits im Rekursverfahren. Weiter verneinten die Vorinstanzen auch die Standortgebundenheit des Betriebs im Sinn von Art. 24 lit. a RPG. Auch diese Beurteilung ist rechtmässig und wird von den Beschwerdeführenden nicht infrage gestellt. Als mögliche Anspruchsgrundlage für eine Ausnahmegewilligung kommen vorliegend die Art. 24a RPG (Zweckänderungen ohne bauliche Massnahmen), Art. 24c RPG (bestehende zonenwidrige Bauten und Anlagen) oder Art. 24d RPG (landwirtschaftsfremde Wohnnutzung, hobbymässige Tierhaltung und schützenswerte Bauten und Anlagen) infrage.

### **E. 3.2**

Gemäss Art. 24a Abs. 1 RPG ist die Bewilligung zu erteilen, wenn die Änderung des Zwecks einer Baute oder Anlage ausserhalb der Bauzone keine baulichen Massnahmen im Sinn von Art. 22 Abs. 1 RPG erfordert und wenn dadurch keine neuen Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt entstehen (lit. a) und sie nach keinem anderen Bundeserlass unzulässig ist (lit. b). Mit der Zweckänderung einhergehen dürfen baulicher Unterhalt, Renovationen oder kleinere Reparaturen, nicht aber Arbeiten, welche im Hinblick auf die neue Nutzung ausgeführt werden und ihrerseits der Bewilligungspflicht unterstehen (vgl. Bundesamt für Raumentwicklung, Neues Raumplanungsrecht, Erläuterungen und Empfehlungen für den Vollzug, Ziff. 5.3; Rudolf Muggli, in: Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen [Hrsg.], Kommentar zum Bundesgesetz über die Raumplanung, Zürich etc. 2010, Art. 22 N. 35 und Art. 24a N. 7). Das Baurekursgericht beurteilte die vollzogenen bzw. vorgesehenen baulichen Massnahmen als zu weit gehend. Demgegenüber bringen die Beschwerdeführer vor, die bisher bereits ausgeführten Arbeiten (Unterteilung des Obergeschosses durch Holzwände, Ersatz der Holztäferverkleidungen durch Gipsplatten, Verlegen eines Laminatbodens und Einbau der Duschkabine) seien nicht bewilligungspflichtig, weshalb die Zweckänderung hierfür nach Art. 24a RPG gestattet werden könne. Die Fenster in der Fassade des Obergeschosses und die Dachflächenfenster könnten alsdann nach Art. 24c RPG bewilligt werden. Die Beschwerdeführer verkennen mit ihrer Argumentation, dass die von ihnen genannten und bereits ausgeführten Arbeiten noch keineswegs die Umnutzung der bisher als Sattelkammer/Aufenthaltsraum bzw. als Abstellraum genutzten Flächen zu einer zweigeschossigen Wohnung ermöglichen. So weisen die im Obergeschoss auf einer Wohnfläche von 93,60 m<sup>2</sup> vorgesehenen Räume bisher nur eine ganz minimale Belichtung auf, welche bei Weitem nicht das notwendige Mass von 9,36 m<sup>2</sup> Fensterfläche (§ 302 Abs. 1 PBG) erreicht. Auch im Erdgeschoss ist der vorgesehene Fensterausbruch für eine genügende Belichtung notwendig. Ist jedoch die vorgesehene Umnutzung ohne bauliche und bewilligungspflichtige Massnahmen nicht zulässig, so kommt eine Bewilligung nach Art. 24a RPG von vornherein nicht infrage.

### **E. 3.3**

Nach Art. 24c RPG werden bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, die nicht mehr zonenkonform sind, in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt (Abs. 1). Solche Bauten und Anlagen können erneuert, teilweise geändert, massvoll

erweitert oder wieder aufgebaut werden, sofern sie rechtmässig erstellt oder geändert wurden. In jedem Fall bleibt die Vereinbarkeit mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vorbehalten (Abs. 2). Voraussetzung für die Anwendbarkeit der Bestimmung ist gemäss Art. 41 RPV, dass die Bauten und Anlagen seinerzeit in Übereinstimmung mit dem materiellen Recht erstellt oder geändert wurden, durch die nachträgliche Änderung von Erlassen oder Plänen jedoch zonenwidrig geworden sind. Als solche gelten in erster Linie Bauten, die in Übereinstimmung mit dem materiellen Recht vor dem 1. Juli 1972 erstellt oder geändert wurden, als mit dem Inkrafttreten des Gewässerschutzgesetzes erstmals eine klare Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet vorgenommen wurde (BGE 129 II 396 E. 4.2.1). Änderungen an Bauten und Anlagen, auf die Art. 24c RPG anwendbar ist, sind nach Art. 42 RPV zulässig, wenn die Identität der Baute oder Anlage einschliesslich ihrer Umgebung in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibt (Abs. 1 Satz 1). Das Baurekursgericht verneinte einen Anwendungsfall von Art. 24c RPG, da das streitbetreffende Gebäude nicht durch eine Rechtsänderung, sondern durch die Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebs rechtswidrig geworden sei. Auch sei es nicht möglich, das Vorhaben als noch nicht ausgeschöpfte Erweiterung des bestehenden Wohnhauses der Beschwerdeführenden zu bewilligen, da auch dieses Wohnhaus durch die Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebs und nicht durch eine Rechtsänderung resp. Umzonung zonenwidrig geworden sei. Diesen zutreffenden Ausführungen halten die Beschwerdeführenden nichts Substanzielles entgegen. Zwar beanspruchen sie wie bereits im Rekursverfahren 51 m 2 als Erweiterung des bestehenden Wohnhauses, sie vermögen aber nicht darzutun, dass das bestehende, sehr grosszügige Wohnhaus überhaupt unter den Bestandesschutz von Art. 24c RPG fällt und dass insbesondere die Voraussetzungen von Art. 41 RPV erfüllt sind.

#### **E. 3.4**

Nach Art. 24d RPG können in landwirtschaftlichen Wohnbauten, die in ihrer Substanz erhalten sind, unter den Voraussetzungen von Abs. 3 derselben Bestimmung landwirtschaftsfremde Wohnnutzungen zugelassen werden. Dabei sind auch Erweiterungen zulässig, welche für eine zeitgemässe Wohnnutzung unumgänglich sind (Art. 42a RPV). Das Baurekursgericht erwog, nach dieser Bestimmung könne nicht das ganze Ökonomiegebäude umgebaut werden, da es trotz des eingebauten Knechtezimmers keine landwirtschaftliche Wohnbaute sei. Allenfalls könne zwar das Knechtezimmer zeitgemäss umgebaut werden, dessen Umnutzung in eine Wohnung für eine fünfköpfige Familie sprengt jedoch den Rahmen des Möglichen bei Weitem. Demgegenüber berufen sich die Beschwerdeführenden darauf, dass das Gebäude bei Eigentumsantritt nicht nur in der Küche, im Erdgeschoss und im Knechtezimmer, sondern auch in anderen Räumen des Obergeschosses zum Wohnen umgenutzt worden war. Dies zeige sich aufgrund der vorgefundenen isolierten Fassaden, des isolierten Dachs und der Zwischenwände. Bei der Qualifikation des bestehenden Gebäudes ist grundsätzlich auf den bewilligten und seither fortbestehenden Zustand abzustellen. Demnach spielt es keine Rolle, welche Umnutzungen darin bereits vor dem Kauf durch die Beschwerdeführenden vollzogen waren. Als ursprünglich rechtmässig kann die frühere Wohnnutzung im Knechtezimmer (31 m 2) gelten, welches bereits in den Umbauplänen von 1975 als bestehend ausgewiesen war. Diese landwirtschaftliche Wohnnutzung wurde aber inzwischen aufgegeben und kann daher grundsätzlich nicht wieder aufleben, nur um eine landwirtschaftsfremde Wohnnutzung zu rechtfertigen. Ob daneben auch der Aufenthaltsraum mit Kochnische im Erdgeschoss als rechtmässig gelten kann, ist ebenfalls fraglich. Ursprünglich wurde dieser Raum als Reiterstüblü und damit nicht als Wohnraum genutzt. Die Bewilligung von 1975 wurde

sodann nicht annexweise als zum Knechtezimmer notwendigen Aufenthaltsraum mit Kochgelegenheit etc., sondern für eine veterinär-chirurgische Klinik erteilt, welche aber in der Folge gar nicht realisiert wurde. Selbst wenn jedoch beide Räume als bisher zugelassene Wohnnutzung betrachtet würden, so beschränkte sich diese auf eine geringe Fläche und kann keinen Umbau in eine zweigeschossige Familienwohnung, welche sich unter Einbezug von Bastel- und Hauswirtschaftsraum auf rund 188 m<sup>2</sup> erstrecken soll, rechtfertigen. Das bestehende Gebäude präsentiert sich heute auch von aussen keineswegs als Wohnbaute, sondern würde überhaupt erst durch den vorgesehenen Einbau und die Vergrösserung der Fenster als solche erscheinen. Diese Veränderung der äusseren Erscheinung und der baulichen Grundstruktur stehen einer Bewilligung gemäss Art. 24d Abs. 3 lit. b RPG ebenfalls klar entgegen. Die Beschwerdeführenden meinen schliesslich zu Unrecht, eine bereits vor dem Kauf vollzogene Erweiterung der Wohnfläche für Betriebsangestellte wäre unter den bisherigen Fassungen von Art. 24 RPG zulässig gewesen. Solche Erweiterungen haben seit Inkrafttreten des RPG stets von der landwirtschaftsbetrieblichen Notwendigkeit zusätzlichen Wohnraums ausserhalb der Bauzone abgehangen (vgl. für viele BGE 121 II 67 mit Hinweisen), wozu die Beschwerdeführer überhaupt keine Angaben machen. Zudem hätte eine Wohnraumerweiterung ohne zusätzliche Belichtung auch den wohnhygienischen Anforderungen von § 302 PBG widersprochen. Falls tatsächlich bereits früher Wohnraumerweiterungen im Ökonomiegebäude stattgefunden haben sollten, so spricht das Fehlen entsprechender baulicher Belichtungsmassnahmen daher eher gegen als für die damalige Zulässigkeit dieser Umnutzungen. Die Bewilligung nach den Art. 24 ff. RPG wurde daher zu Recht verweigert.

#### **E. 4**

Gemäss § 341 PBG hat die zuständige Behörde ohne Rücksicht auf Strafverfahren und Bestrafung den rechtmässigen Zustand herbeizuführen; hierzu dienen der Verwaltungszwang und die Schuldbetreibung. Gestützt auf diese Bestimmung setzte die Baukommission den Beschwerdeführenden eine Frist bis 30. April 2011, um im Ökonomiegebäude Assek.-Nr. 01 den rechtmässigen Zustand wiederherzustellen, d.h. die Küche im Erdgeschoss und die Wohnräume/Zimmer im Obergeschoss zurückzubauen. Das Baurekursgericht erneuerte die kurz vor Ablauf stehende Frist auf 6 Monate ab Rechtskraft seines Rekursentscheids. Die Beschwerdeführenden bringen nichts vor, was die Rechtmässigkeit der angefochtenen Anordnung infrage stellen könnte. Die Rückbaupflicht erstreckt sich zu Recht auf alle baulichen Massnahmen, welche die Wohnnutzung ermöglichten. Dabei spielt es keine Rolle, dass es sich dabei teilweise nur um geringfügige Veränderungen handelt, welche für sich allein nicht baubewilligungspflichtig gewesen wären. Der Umstand, dass die Umnutzung bereits vollzogen wurde, zeigt, dass diese Massnahmen mit zur Aufnahme der unzulässigen Wohnnutzung beitrugen. Ebenfalls nicht zu beanstanden ist der Einbezug der im Erdgeschoss liegenden Küche, welche die vollzogene Umnutzung wesentlich begünstigt haben dürfte. Da das Knechtezimmer im Obergeschoss heute nicht mehr als solches genutzt wird, besteht jedenfalls für eine annexweise Wohnnutzung dazu im Erdgeschoss kein Anlass mehr. Der Umstand, dass derzeit eine fünfköpfige Familie im Gebäude wohnt, mag grundsätzlich die Gewährung einer relativ langen Rückbaufrist begründen. Zum Schutz dieser Bewohner ist aber auf der anderen Seite auch zu beachten, dass die Räumlichkeiten die Anforderungen an die Wohnhygiene nicht erfüllen. Zudem wurde im Wohnhaus der Beschwerdeführenden im Jahr 2001 der Umbau sehr grosszügiger Nutzflächen bewilligt, sodass die Familie

nötigenfalls vorübergehend auch dort ein Unterkommen finden sollte. Ausserdem mussten sich die Beschwerdeführenden von Anfang an bewusst sein, dass die vollzogene Umnutzung riskant war; mit einem Rückbau mussten sie spätestens seit dem Hindernisbrief der Baudirektion vom 14. April 2009 rechnen.

#### **E. 5**

Die Beschwerde ist demnach abzuweisen. Die Kosten des Beschwerdeverfahrens sind ausgangsgemäss den Beschwerdeführenden aufzuerlegen (§ 65a Abs. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Eine Parteientschädigung steht ihnen als unterliegender Partei nicht zu (§ 17 Abs. 2 VRG).

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