

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2011.00273 vom 18. August 2011

ZH Verwaltungsgericht, 2011-08-18, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2011.00273

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2011.00273 du 18 août 2011

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2011.00273 del 18 agosto 2011

Regeste

Ausnahmebewilligung nach Art. 24b/Wiederherstellungsbefehl | Ausnahmebewilligung gemäss Art. 24b RPG für Einbau einer dritten Wohneinheit in ein Ökonomiegebäude, um Raum für Pflegekinder zu schaffen. Rechtsgrundlagen (E. 2). Da die Beschwerdeführenden nicht auf ein Zusatzeinkommen angewiesen sind, kommt eine Bewilligung nach Art. 24b Abs. 1 RPG nicht in Betracht (E.4.2). Es ist von Bedeutung, dass drei der erwachsenen Kinder der Beschwerdeführenden, welche auf dem Landwirtschaftsbetrieb wohnen, nicht in der Landwirtschaft tätig sind, haben sie doch gemäss Art. 16a Abs. 1 RPG in Verbindung mit Art. 34 Abs. 3 RPV kein Recht dazu, ausserhalb der Bauzone zu wohnen. Würden aber nur das Betriebsleiterpaar und der als Betriebsnachfolger vorgesehene Sohn auf dem Betrieb wohnen, entstünde zusätzlicher Raum für die Pflegekinder. Es kann daher nicht angenommen werden, dass zu wenig Raum zur Verfügung steht (E. 4.3.1). Bei der Aufnahme von Pflegekindern handelt es sich nicht um ein sozialtherapeutisches oder pädagogisches Angebot. Die Schaffung von Wohnraum für Pflegekinder sprengt den durch Art. 40 Abs. 3 RPV vorgegebenen Rahmen (E. 4.3.2). Der Wiederherstellungsbefehl ist nicht zu beanstanden (E. 4.4). Abweisung der Beschwerde.

Erwägungen

E. 3

Abteilung VB.2011.00273 Urteil der 3. Kammer vom 18. August 2011 Mitwirkend: Abteilungspräsident Rudolf Bodmer (Vorsitz) , Verwaltungsrichterin Bea Rotach Tomschin, Verwaltungsrichterin Elisabeth Trachsel, Gerichtsschreiber Markus Heer. In Sachen 1. A , 2. B , beide vertreten durch Verband C, Beschwerdeführende, gegen 1. Gemeinderat D, 2. Baudirektion Kanton Zürich, Beschwerdegegnerschaft, betreffend Ausnahmebewilligung nach Art. 24b/Wiederherstellungsbefehl, hat sich ergeben: I. A und B beabsichtigen den Einbau einer dritten Wohneinheit mit einer Grundfläche von insgesamt 95,6 m² im ersten Obergeschoss und im Dachgeschoss des Ökonomieteils des auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 in D gelegenen Gebäudes Vers.-Nr. 02. Vorgesehen ist, die neuen Zimmer als Schlafzimmer für die Pflegekinder der Betriebsleiterfamilie zu nutzen. Die Baudirektion verfügte am 7. Oktober 2010 unter anderem, dass die nachträgliche raumplanerische Bewilligung für den Umbau und die Nutzungsänderung des in der Landwirtschaftszone gelegenen Ökonomiegebäudes Vers.-Nr. 02 zu Wohnraum verweigert werde. Der Gemeinderat D eröffnete am 9. November 2010 A und B die Verfügung der Baudirektion und befahl gleichzeitig die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands bezüglich der nicht bewilligten Teile des bereits ausgeführten Bauvorhabens. II. Gegen die beiden Verfügungen rekurrerten A und B am 10. Dezember 2010 bei der Baurekurskommission III (seit dem 1. Januar 2011: Baurekursgericht) und beantragten, die

Verfügungen seien insoweit aufzuheben, als damit die nachträgliche Baubewilligung für den Umbau und die Umnutzung des Ökonomiegebäudes zu Wohnraum verweigert werde; alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Kantons Zürich. Das Baurekursgericht vereinigte am 16. März 2011 die Rekursverfahren und wies den Rekurs ab. III. Dagegen wandten sich A und B mit Beschwerde vom 29. April 2011 ans Verwaltungsgericht und wiederholten ihre Rekursanträge. Das Baurekursgericht und die Baudirektion beantragten am 12. Mai 2011 bzw. 6. Juni 2011 die Abweisung der Beschwerde. Der Gemeinderat D liess sich innert Frist nicht vernehmen. Die Kammer erwägt: 1. 1.1 Das Verwaltungsgericht ist gemäss § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a 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. 1.2 Es ist unbestritten, dass der Einbau einer dritten Wohneinheit im Ökonomieteil des in der Landwirtschaftszone gelegenen Gebäudes Vers.-Nr. 02 nicht zonenkonform ist und eine Ausnahmbewilligung nach Art. 24, Art. 24a, Art. 24c und Art. 24d des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 (RPG) nicht erteilt werden kann. Zu prüfen ist daher einzig, ob den Beschwerdeführenden eine Ausnahmbewilligung im Sinn von Art. 24b RPG zu erteilen ist, um welche sie denn auch ersuchen. 2. Nach Art. 22 Abs. 2 RPG bildet Voraussetzung für eine Baubewilligung, dass die Bauten und Anlagen dem Zweck der Nutzungszone entsprechen (lit. a) und das Land erschlossen ist (lit. b). Gemäss Art. 24 RPG können abweichend von Art. 22 Abs. 2 lit. a RPG Bewilligungen erteilt werden, Bauten und Anlagen zu errichten oder ihren Zweck zu ändern, wenn der Zweck der Bauten und Anlagen einen Standort ausserhalb der Bauzonen erfordert (lit. a) und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (lit. b). Können landwirtschaftliche Gewerbe im Sinn des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1991 über das bäuerliche Bodenrecht ohne ein Zusatzeinkommen nicht weiter bestehen, so können bauliche Massnahmen zur Einrichtung eines betriebsnahen landwirtschaftlichen Nebenbetriebs in bestehende Bauten und Anlagen bewilligt werden. Die Anforderung nach Art. 24 lit. a RPG muss nicht erfüllt sein (Art. 24b Abs. 1 RPG). Unabhängig vom Erfordernis eines Zusatzeinkommens können Nebenbetriebe mit einem engen sachlichen Bezug zum landwirtschaftlichen Gewerbe bewilligt werden; dafür können massvolle Erweiterungen zugelassen werden, sofern in den bestehenden Bauten und Anlagen kein oder zu wenig Raum zur Verfügung steht (Art. 24b Abs. 1 bis RPG). Als Nebenbetriebe mit einem engen sachlichen Bezug zum landwirtschaftlichen Gewerbe gelten gemäss Art. 40 Abs. 3 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV) insbesondere Angebote des Agrotourismus wie Besenwirtschaften, Schlafen im Stroh, Gästezimmer auf dem Bauernhof und Heubäder (lit. a) sowie sozialtherapeutische und pädagogische Angebote, bei denen das Leben und soweit möglich die Arbeit auf dem Bauernhof einen wesentlichen Bestandteil der Betreuung ausmachen (lit. b).

E. 3.1

Die Vorinstanzen führten im Wesentlichen aus, dass von den vier erwachsenen Kindern nur ein Sohn einer landwirtschaftlichen Tätigkeit nachgehe. Die drei übrigen Kinder hätten rechtlich gesehen keinen Anspruch auf Wohnraum ausserhalb der Bauzonen. Bei der Unterbringung von Pflegekindern handle es sich nicht um einen landwirtschaftlichen Nebenbetrieb, insbesondere sei nicht von einem sozialtherapeutischen oder pädagogischen Angebot auszugehen.

E. 3.2

Die Beschwerdeführenden machen geltend, der zonenkonforme Wohnraum für eine Bauernfamilie sei nie in Relation zur Anzahl der eigenen Kinder gestellt worden, vielmehr würden die maximalen landwirtschaftlichen Wohnflächen nach Wohnungstyp und Betriebsgrösse beurteilt. Bei der Aufnahme von Pflegekindern handle es sich um ein sozialtherapeutisches oder pädagogisches Angebot, da die Pflegeeltern ein Pflegegeld erhielten und somit diese Tätigkeit professionell ausübten. Mit der Verbesserung der Wohnverhältnisse gehe es darum, die Intim- und Privatsphäre der betreuenden Personen zu wahren. Unzutreffend sei die Behauptung, die Führung eines landwirtschaftlichen Betriebs sei nicht Voraussetzung für die Eignung als Pflegefamilie. Im Vergleich zu anderen Pflegefamilien weise die Aufnahme von Kindern in Bauernhöfen wesentliche Vorteile auf, nämlich die klar strukturierten Tagesabläufe, die meist dauernde Anwesenheit des Betriebsleiterpaars und den engen Kontakt mit Tieren und der Natur. Sodann seien sämtliche Voraussetzungen von Art. 40 RPV erfüllt, weshalb die Bewilligung zu erteilen sei.

E. 4.1

Der landwirtschaftliche Betrieb der Beschwerdeführenden verfügt heute über zwei Wohneinheiten. Die Betriebsleiterwohnung weist eine Wohnnutzfläche von 290 m² auf, die "Stöckliwohnung" einen solchen von 98 m². Neben den Beschwerdeführenden wohnen vier Kinder im Betrieb (Jahrgänge 1981, 1983, 1986 und 1987), wovon nur der Sohn E, welcher als Betriebsnachfolger vorgesehen ist, in der Landwirtschaft tätig ist. Die "Stöckliwohnung" wird von den Eltern des Beschwerdeführers bewohnt.

E. 4.2

Die Beschwerdeführenden machen nicht geltend, dass sie auf ein Zusatzeinkommen angewiesen seien. Demzufolge kommt eine Ausnahmebewilligung nach Art. 24b Abs. 1 RPG von vornherein nicht in Betracht.

E. 4.3

Zu prüfen ist jedoch, ob den Beschwerdeführenden für das Bauvorhaben eine Ausnahmebewilligung nach Art. 24b Abs. 1 bis RPG zu erteilen ist. Eine solche setzt voraus, dass es sich bei der Aufnahme von Pflegekindern um einen Nebenbetrieb mit einem engen sachlichen Bezug zum landwirtschaftlichen Gewerbe handelt sowie dass die Erweiterungen massvoll und notwendig sind.

E. 4.3.1

Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden kommt dem Umstand, dass drei ihrer erwachsenen Kinder, welche auf dem Landwirtschaftsbetrieb wohnen, nicht in der Landwirtschaft tätig sind, durchaus Bedeutung zu. Das durch Art. 16a Abs. 1 RPG in Verbindung mit Art. 34 Abs. 3 RPV vorgesehene Recht, ausserhalb der Bauzone zu wohnen, bleibt einem engen Personenkreis vorbehalten. Dazu zählen nur Personen, die als Betriebsinhaber oder Hilfskräfte unmittelbar in der Landwirtschaft tätig sind, sowie die Familienangehörigen und die in Art. 34 Abs. 3 RPV ausdrücklich genannte abtretende Generation (Bernhard Waldmann/Peter Hänni, Handkommentar RPG, Bern 2006, Art. 16a N. 14; Alexander Ruch: in Heinz Aemisegger et. al. [Hrsg.], Kommentar RPG, Zürich etc. 2010, Art. 16a N. 22 f.). Als Familienangehörige gelten nur minderjährige, nicht aber erwachsene Kinder der Betriebsinhaber (BGr, 16. November 2000, 1A.130/2000 und

1P.206/2000, E. 6c = ZBl 103/2002, S. 136 ff., 142). Berücksichtigt man dies, stellt sich die Frage, ob die geplante Erweiterung überhaupt notwendig ist. Würden nämlich nur das Betriebsleiterpaar und der als Betriebsnachfolger vorgesehene Sohn auf dem Betrieb wohnen, entstünde zusätzlicher Raum, der für die Einquartierung der Pflegekinder genutzt werden könnte. Zusätzlich zu beachten ist sodann, dass bereits ein Übermass an Wohnfläche vorhanden ist (388 m² gegenüber der seit der 2009 geltenden Bewilligungspraxis, wonach maximal eine Wohnfläche von 340 m² bewilligt wird). Insofern kann nicht angenommen werden, dass für die Pflegekinder kein oder zu wenig Raum zur Verfügung steht, um das berechnigte Anliegen nach Privat- und Intimsphäre zu gewährleisten, was aber gemäss Art. 24b Abs. 1 bis RPG Voraussetzung für die Erteilung der Ausnahmebewilligung bildet.

E. 4.3.2

Strittig ist, ob es sich bei der Aufnahme von Pflegekindern um einen Nebenbetrieb mit einem engen sachlichen Bezug zum landwirtschaftlichen Gewerbe handelt. Gemäss Art. 40 Abs. 3 RPV gelten neben Angeboten des Agrotourismus (lit. a) auch sozialtherapeutische und pädagogische Angebote, bei denen das Leben und soweit möglich die Arbeit auf dem Bauernhof einen wesentlichen Bestandteil der Betreuung ausmachen, als Nebenbetriebe mit einem engen sachlichen Bezug zum landwirtschaftlichen Gewerbe (lit. b). Was unter einem sozialtherapeutischen oder pädagogischen Angebot zu verstehen ist, regelt die Verordnung nicht näher. Die Begriffe "sozialtherapeutisch" und "pädagogisch" deuten jedoch darauf hin, dass für diese Angebote eine spezialisierte Ausbildung benötigt wird. Dies ist bei der Aufnahme von Pflegekindern nicht der Fall, setzt doch Art. 5 Abs. 1 der Verordnung vom 19. Oktober 1977 über die Aufnahme von Kindern zur Pflege und zur Adoption (PAVO, SR.211.222.338) lediglich voraus, dass die Pflegeeltern und ihre Hausgenossen nach Persönlichkeit, Gesundheit und erzieherischer Eignung sowie nach den Wohnverhältnissen für gute Pflege, Erziehung und Ausbildung des Kindes Gewähr bieten und das Wohl anderer in der Pflegefamilie lebender Kinder nicht gefährdet wird. Insofern handelt es sich bei der Aufnahme von Pflegekindern nicht um ein sozialtherapeutisches oder pädagogisches Angebot im Sinn von Art. 40 Abs. 3 RPV. Daran ändert die Bestätigung der F AG nichts, auch wenn darin von gegenüber der PAVO strengeren Anforderungen die Rede ist. Die Liste von Art. 40 Abs. 3 RPV ist jedoch nicht abschliessend, weshalb auch weitere Angebote als Nebenbetrieb mit einem engen sachlichen Bezug zum landwirtschaftlichen Gewerbe gelten können. Den Beschwerdeführenden ist zwar darin zuzustimmen, dass die Pflegekinder vom Landwirtschaftsbetrieb in verschiedener Hinsicht profitieren können. Den in Art. 40 Abs. 3 RPV aufgeführten Beispielen ist jedoch gemeinsam, dass sie auf die temporäre Bewirtung oder Unterbringung aussenstehender Personen ausgerichtet sind. So wird beispielsweise verlangt, dass bei Gästezimmern konsequent auf eine Kochgelegenheit zu verzichten ist, da sonst kaum verhindert werden könne, dass die Gästezimmer als Wohnung dauervermietet würden. Im Rahmen von sozialtherapeutischen und pädagogischen Angeboten würde es sodann über Art. 24b RPG hinausgehen, wenn Wohnraum für spezialisiertes Betreuungspersonal geschaffen würde (Bundesamt für Raumentwicklung, Erläuterungen zur Revision der Raumplanungsverordnung vom 4. Juli 2007, S. 5). Der Unterbringung von Pflegekindern fehlt ein solch temporärer Charakter. Regelmässig dürfte sich das Pflegeverhältnis über einen längeren Zeitraum, der mehrere Jahre umfassen kann, erstrecken. Damit sprengt die Schaffung von Wohnraum für Pflegekinder aber den durch Art. 40 Abs. 3 RPV vorgegebenen Rahmen.

E. 4.4

Soweit die vorinstanzlichen Entscheide die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands befehlen, wenden die Beschwerdeführenden zu Recht nicht ein, dies sei auch bei Abweisung ihres Baubewilligungsgesuchs unzulässig.

E. 4.5

Zusammenfassend ergibt sich somit, dass die Ausnahmegewilligung für den geplanten Einbau einer dritten Wohneinheit im Gebäude Vers.-Nr. 02 der Beschwerdeführenden zu Recht verweigert wurde und sie den rechtmässigen Zustand wiederherzustellen haben. Demgemäss ist die Beschwerde abzuweisen.

E. 5

Die Gerichtskosten sind ausgangsgemäss den Beschwerdeführenden je zur Hälfte unter solidarischer Haftung für den Gesamtbetrag aufzuerlegen (§ 65a Abs. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Eine Parteientschädigung steht ihnen nicht zu (§ 17 Abs. 2 VRG).

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