

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2011.00612 vom 19. April 2012

ZH Verwaltungsgericht, 2012-04-19, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2011.00612](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2011.00612)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2011.00612 du 19 avril 2012

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2011.00612 del 19 aprile 2012

## Regeste

Ausnahmebewilligung/Wiederherstellung | Ausnahmebewilligung für einen bereits erfolgten Ausbau eines Riegelhauses in der Landwirtschaftszone und Wiederherstellungsbefehl Da die Beschwerdeführerin im Rekurs nur den Entscheid der Baudirektion betreffend Ausnahmebewilligung, nicht aber den kommunalen Wiederherstellungsbefehl angefochten hatte, ist auf die Beschwerde gegen den Letzteren nicht einzutreten (E. 1.2). Das Baurekursgericht führte zu Recht keinen Augenschein von Amtes wegen durch; es verletzte das rechtliche Gehör dadurch nicht. Auch im vorliegenden Verfahren ist vom nun beantragten Augenschein abzusehen (E. 1.3). Rechtsgrundlagen des Bestandsschutzes nach Art. 24c RPG (E. 2). Die Beschwerdeführerin hat sowohl aufgrund des Bestandsschutzes als auch nach den kommunalen Bestimmungen Anspruch auf maximal zwei Parkplätze (E. 3.2). Die bestehende Garage mit einer Innenbreite von 2.60 m ist als normkonformer Autoabstellplatz zu berücksichtigen (E. 3.3). Sodann verfügt die Beschwerdeführerin über zwei weitere Aussenabstellplätze, weshalb sie keinen Anspruch auf zusätzliche Parkplätze hat (E. 3.4). Die Baudirektion ordnete als Auflage der Ausnahmebewilligung die Entfernung von Fenstern, Treppen und Isolation im Dachgeschoss an, da dieses nicht zu Wohnzwecken genutzt werden darf, weil dies eine Erweiterung der Wohnfläche über das zulässige Mass hinaus bedeuten würde (E. 4.2). Die Entfernung von Treppen, Dachisolation und eines Dachfensters erweist sich als geeignete und erforderliche Massnahme zur Verhinderung der Benutzung der Dachräume zu Wohnzwecken (E. 5.1-5.3). Angesichts der Bösgläubigkeit der Beschwerdeführerin erweist sie sich auch als verhältnismässig im engeren Sinn (E. 5.4). Abweisung der Beschwerde soweit Eintreten

## Erwägungen

### E. 3

Die Beschwerdeführerin beanstandet vorab die verweigerte Bewilligung für die beiden Fahrzeugabstellplätze am nordöstlichen Rand des Grundstücks neben der bestehenden Garage. Der Parkplatz im Norden der umgebauten Scheune bestehe nicht mehr und dürfe nicht in die Berechnungen miteinbezogen werden. Die Garage sei von den Ausmassen her so beengt, dass das beidseitige Verlassen eines Fahrzeugs im Innern bei einer Breite von bloss 2,60 m nicht möglich sei. Demnach könnten beide Abstellmöglichkeiten für Fahrzeuge nicht berücksichtigt werden. Zudem müssten nach den kommunalen Parkplatzvorschriften der Gemeinde drei Parkplätze erstellt werden. Dagegen entbehre die Praxis der Beschwerdegegnerin, wonach pro Wohneinheit maximal zwei Parkplätze zu bewilligen seien, jeder Grundlage. Schliesslich beeinträchtigten die beiden geplanten Fahrzeugabstellplätze, welche mindestens 15 m von den Wohngebäuden entfernt seien, die

Identität der Wohnbaute in keiner Weise. Die Beschwerdegegnerin äusserte sich dazu nicht und verwies lediglich auf die Ausführungen im angefochtenen Entscheid. Die Vorinstanz war von einer einzigen Wohneinheit und davon ausgegangen, dass neben den beiden umstrittenen Fahrzeugabstellplätzen zwei weitere Abstellplätze bestünden, derjenige im Norden der umgebauten Scheune und der Garagenplatz. Die Garage sei mit einer Breite von 2,60 m durchaus gebrauchsfähig. Die Vorinstanz bestätigte die Auffassung der Beschwerdegegnerin, wonach die beiden zusätzlichen Fahrzeugabstellplätze das Erscheinungsbild des zweiteiligen Riegelhauses mit seiner Lage im ländlichen Weiler D und der wenig besiedelten Umgebung und damit dessen Identität beeinträchtigten.

### **E. 3.1**

Das Baugesuch der Beschwerdeführerin bezieht sich auf eine Wohneinheit. Davon ist nachfolgend auszugehen. Weiter wurde im Baugesuch die bestehende Garage als vorhandener Parkplatz bezeichnet. Zwei weitere Abstellplätze wurden im Freien projektiert. Wenn die Beschwerde dazu festhält, dass die Garage mangels genügender Ausmasse nicht benutzbar sei und deshalb nicht als Autoabstellplatz berücksichtigt werden dürfe, liegt darin ein eklatanter Widerspruch zum Baugesuch der Beschwerdeführerin. Diese hielt auch im Rekursverfahren fest, es stünden ihr angesichts der Bruttogeschossfläche gemäss der kommunalen Bauordnung drei Parkplätze zu, weshalb neben der Garage zwei neue Stellplätze "von Rechts wegen" zu erstellen seien. Auch wenn sie den Gebrauchswert der Garage für eine tägliche Nutzung relativierte, anerkannte sie diese damit als brauchbaren Parkplatz. Schon dies spricht dafür, vorliegend dasselbe zu tun.

### **E. 3.2**

Vorauszuschicken ist, dass die Art. 24–24d RPG die Voraussetzungen für Änderungen an nicht zonenkonformen Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen abschliessend festlegen (Walter Haller/Peter Karlen, Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht, 3. A., Zürich 1999, Rz. 700). Das muss auch für die hier im Streit liegenden zwei Abstellplätze im Freien gelten. Allerdings lassen sich aus den bundesrechtlichen Bestimmungen Art, Anzahl und Abmessungen der zulässigen Änderungen im konkreten Einzelfall nicht immer ohne Weiteres ableiten. Unter solchen Umständen ist es gestattet, zur Auslegung des Bundesrechts andere Regelungen beizuziehen, die einen Bezug zu den konkreten Verhältnissen haben, wie vorliegend etwa die kommunale Bau- und Zonenordnung der Gemeinde C vom 18. März 1994 oder das Merkblatt des Amts für Raumentwicklung, "Altrechtliche Wohnbauten" (Stand 1. September 2007, S. 2), das maximal zwei offene Aussenparkplätze pro Wohneinheit zulässt.

#### **E. 3.2.1**

Die Beschwerdeführerin hält vorweg fest, die Praxis der Beschwerdegegnerin, maximal zwei Aussenparkplätze zu bewilligen, entbehre jeder gesetzlichen Grundlage. Das trifft nicht zu. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin kann sich das Merkblatt der Beschwerdegegnerin auf eine gesetzliche Grundlage in Form von Art. 42 Abs. 1 RPV berufen, der sich seinerseits auf Art. 24c RPG abstützt. Merkblätter sind Meinungsäusserungen der Verwaltung über die Auslegung der anwendbaren Gesetzesbestimmungen zur Sicherstellung einer einheitlichen, gleichmässigen und sachrichtigen Praxis des Gesetzesvollzugs (Bundesverwaltungsgericht, 6. Februar 2012, A-2470/2011, E. 2.5.2). Das erwähnte Merkblatt dient dazu, die Änderungsmöglichkeiten bei altrechtlichen Wohnbauten im Rahmen von Art. 24c RPG aufzuzeigen und eine

einheitliche Regelung in verschiedenen Belangen, auch im Bereich der Wesensgleichheit und Identität, sicherzustellen. Dabei ist der Grundsatz der Wahrung der Identität der bestehenden Baute oder Anlage nach Änderungen im Rahmen von Art. 24c RPG zwingend (Waldmann/Hänni, Art. 24c N. 21; Art. 42 Abs. 1 RPV). Die Praxis der Beschwerdeführerin bietet damit auf gesetzlicher Grundlage eine pragmatische Lösung für die Wahrung der Identität einer im Rahmen von Art. 24c RPG geänderten Baute im Bereich zusätzlicher Parkierungsmöglichkeiten. Es ist demnach von einem Anspruch der Beschwerdeführerin auf maximal zwei Parkplätze auszugehen.

### **E. 3.2.2**

Daran ändern die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde C vom 18. März 1994 (BZO C) nichts. Zwar ist nach deren Art. 38 Abs. 1 pro 75 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche für Wohnzwecke je ein Fahrzeugabstellplatz zu schaffen, wobei bei Einfamilienhäusern Garagenvorplätze als Abstellplätze anzurechnen sind. Die Beschwerdeführerin machte schon im Rekursverfahren geltend, anhand der – dort nicht näher ausgeführten – Bruttogeschossfläche stünden ihr drei Parkplätze zu. Im Beschwerdeverfahren rechnet sie die bestehenden Wohnflächen von 65,3 m<sup>2</sup> sowie die neuen zonenwidrigen Flächen von 87,5 m<sup>2</sup> zusammen und schliesst aus der Summe von 152,8 m<sup>2</sup> auf einen Anspruch von aufgerundet drei Parkplätzen. Indessen können nach Art. 38 Abs. 1 BZO C nur die Wohnflächen (anrechenbare Bruttogeschossflächen) von 65,3 m<sup>2</sup> und 55,1 m<sup>2</sup>, total 120,4 m<sup>2</sup>, dafür beigezogen werden. Andernfalls würde die bereits als Abstellplatz nutzbare Garage ihrerseits (als zonenwidrige Fläche) absurderweise gerade dazu beitragen, einen Anspruch auf einen weiteren Parkplatz mitzubegründen. Auch aus der kommunalen Bau- und Zonenordnung bzw. aus der Wohnfläche von rund 120 m<sup>2</sup> ergibt sich daher ein Anspruch von höchstens zwei Aussenparkplätzen. Demnach hat die Beschwerdeführerin Anspruch auf höchstens zwei Aussenparkplätze.

### **E. 3.3**

Die Beschwerdeführerin will die 1991 erstellte Garage entgegen ihrem Baugesuch (vorn E. 3.1) jedoch nicht als Autoabstellplatz angerechnet haben und beruft sich dazu auf die Schweizer Norm 640 291 a des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) betreffend Parkieren. Als Entscheidungshilfe ziehen die Behörden in der Regel die Normblätter der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute bei. Es handelt sich indessen lediglich um Richtlinien, nicht um verbindliche Rechtssätze, deren Anwendung im Einzelfall vor den allgemeinen Rechtsgrundsätzen – insbesondere vor dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit – standhalten muss. Sie dürfen daher nicht unbesehen der konkreten Verhältnisse einer Entscheidung zugrunde gelegt werden (BGr, 2. November 2010, 1C\_30/2010, E. 3.3; BGr, 1. Februar 2010, 1C\_46/2009, E. 4.1; BGE 121 II 473 E. 2b). Nach der VSS-Norm 640 291 a wird bei Parkplätzen und Garagen für Personenwagen in zwei Komfortstufen für nicht öffentlich zugängliche (Komfortstufe A) und für öffentlich zugängliche (Komfortstufe B) Parkieranlagen unterschieden, wobei für die Komfortstufe A geringere Abmessungen angewandt werden als für die Komfortstufe B. Die Beschwerdeführerin bezieht sich für die Mindestbreite einer Garage auf Tabelle 3 der VSS-Norm 640 291 a Komfortstufe A, die jedoch die minimalen Abmessungen von Schräg- und Senkrechtparkfeldern auf Strassen, allenfalls auch in Parkhäusern, nicht aber in Einzelgaragen betrifft. Weshalb darauf abgestellt werden soll, lässt die Beschwerdeführerin offen. Selbst wenn aber von der minimalen Breite eines Parkfeldes von 2,35 m gemäss dieser Norm ausgegangen würde, wären die Ausmasse der Garage auf dem Grundstück der

Beschwerdeführerin ihrer eigenen Ansicht nach mit 2,60 m ausreichend (vorn E. 3.1). Im Übrigen muss eine beifahrende Person das Fahrzeug nicht zwingend in der Garage verlassen, da diese über keinen eigenen Zugang zum Haus verfügt. Damit kann das Fahrzeug mit der Beifahrerseite nahe an die Garagenwand gefahren werden, was auf der Fahrerseite noch mehr Raum zum Aussteigen schafft. Die bestehende Garage ist daher als Autoabstellplatz zu berücksichtigen.

#### **E. 3.4**

Demnach stellt sich nur noch die Frage, wo der zweite Aussenabstellplatz neben demjenigen in der bestehenden Garage zu bewilligen ist. Der Beschwerdeführerin stehen dazu der Vorplatz vor der Garage (gemäss Art. 38 Abs. 1 BZO C), aber auch der Platz nördlich der ehemaligen Scheune – wie in den ursprünglichen Plänen von August 2009 enthalten – sowie der Raum des ehemaligen Carports zur Verfügung. Angesichts dieser Möglichkeiten ist die Beschwerdeführerin auf die beiden umstrittenen Aussenabstellplätze nicht angewiesen. Entsprechend erübrigt sich die Prüfung der Frage, ob diese beiden Abstellplätze die Identität der zweiteiligen Riegelbauten beeinträchtigen könnten oder nicht.

#### **E. 4**

Die Beschwerdeführerin ist grundsätzlich damit einverstanden, dass die Räume in den Estrichen nicht Wohnzwecken dienen dürfen. Der Verzicht auf deren gesamte Fläche wurde der Beschwerdeführerin als Reduktion der Nutzungsfläche angerechnet, was erst die Erteilung einer nachträglichen teilweisen Baubewilligung ermöglichte (I.B.). Die Beschwerdeführerin stellt aber einzelne Massnahmen infrage, die dazu dienen, die Wohnnutzung in den Estrichräumen zu verhindern.

#### **E. 4.1**

Nach Ansicht der Beschwerdeführerin sind die angefochtenen Auflagen nicht im Rahmen der Baubewilligung, sondern als selbständige Vollzugsmassnahmen zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands zu betrachten. Dafür sei aber die Beschwerdegegnerin nicht zuständig, weshalb die einzelnen Anordnungen – Entfernung der Isolation in den Dachgeschossen, der Treppenaufgänge zu den Estrichräumen, des Dachflächenfensters im Estrich des ehemaligen Scheunenteils und der Fenstererweiterung im Estrich des Wohnteils – schon aus formellen Gründen aufzuheben seien. Allerdings hat der Mitbeteiligte die entsprechenden Anordnungen der Beschwerdegegnerin in seine Baubewilligung vom 14. Februar 2011 aufgenommen, was die Beschwerdeführerin nicht mehr anfechten kann (vorn E. 1.2). Die Frage der Zuständigkeit der Beschwerdegegnerin stellt sich daher nicht, dies auch aus folgenden Gründen.

#### **E. 4.2**

Die Vorinstanz hatte im angefochtenen Entscheid ausgeführt, bei den umstrittenen Befehlen zum Entfernen von Isolation, Fenstern und Treppen zu den Dachgeschossen handle es sich nicht um Massnahmen zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands, sondern um Auflagen gemäss § 321 PBG, welche zur Schaffung bzw. Erhaltung des rechtmässigen Zustands im Rahmen der nachträglichen Baubewilligung angeordnet worden seien. Als Bewilligungsbehörde für Bauvorhaben in der Landwirtschaftszone sei die Rekursgegnerin (bzw. die Beschwerdegegnerin) für die Anordnung dieser Auflagen sachlich zuständig (E. 4.2). Dem ist beizupflichten.

#### **E. 4.2.1**

Können inhaltliche oder formale Mängel des Bauvorhabens ohne besondere Schwierigkeiten behoben werden oder sind zur Schaffung oder Erhaltung des rechtmässigen Zustands Anordnungen nötig, so sind mit der Bewilligung die gebotenen Nebenbestimmungen (Auflagen, Bedingungen, Befristungen) zu verknüpfen (§ 321 Abs. 1 PBG). Auch bei einer nachträglichen Baubewilligung, wie sie im vorliegenden Fall aufgrund des eigenmächtigen Vorgehens der Beschwerdeführerin notwendig wurde, ist es nicht ausgeschlossen, Auflagen zu erlassen. Führt das Verfahren zum Ergebnis, dass der Rechtsmangel nicht geheilt werden kann, so ist zwar eine auch nur partielle Bauverweigerung unumgänglich, doch hat die Behörde jedenfalls darüber zu entscheiden, ob und auf welche Weise sie den rechtmässigen Zustand wiederherstellen will (vgl. dazu Christian Mäder, Das Baubewilligungsverfahren, Zürich 1991, N. 644, 657).

#### **E. 4.2.2**

Bei der in einer Baubewilligung verankerten Auflage handelt es sich um einen bedingten Polizeibefehl, der den Adressaten zu einem Tun, Unterlassen oder Dulden verpflichtet. Sobald ein Gesuchsteller zur Ausführung der Bauarbeiten schreitet, wird die Anordnung zur unbedingten. Dies schliesst es nicht aus, die erlassenen Auflagen zu überprüfen. Erweist sich eine Auflage als rechtswidrig oder sonst wie mit einem Mangel behaftet, darf es die Rechtsmittelinstanz nicht ohne Weiteres dabei bewenden lassen, die mangelhafte Anordnung aufzuheben. Vielmehr ist zu prüfen, ob die Baubehörde in Kenntnis dieses Mangels die Bewilligung überhaupt erteilt oder mit einer anderen Auflage verknüpft hätte. Immerhin kann eine Auflage auch erst nachträglich in den baurechtlichen Entscheid aufgenommen, geändert oder ergänzt werden (dazu § 358 PBG; Mäder, N. 484 ff.).

#### **E. 4.2.3**

An der Einhaltung der Rechtsordnung besteht ein qualifiziertes öffentliches Interesse, insbesondere im Hinblick auf den Grundsatz der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet und auf die Beseitigung von rechtswidriger Bausubstanz. Auch wenn in der Praxis Zwangsmassnahmen zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands oftmals als Folge der Verweigerung einer Bau- oder Ausnahmegewilligung zu beurteilen sind, kann die Beurteilung solcher Zwangsmassnahmen auch separat vom Bewilligungsverfahren im Sinn der Prüfung einer selbständigen Rechtsfrage erfolgen (vgl. etwa VGr, 26. Mai 2011, VB.2011.00171).

#### **E. 4.2.4**

Die Beschwerdeführerin verlangt, die erteilten Auflagen müssten im Sinn von Zwangsmassnahmen zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands auf ihre Verhältnismässigkeit überprüft werden. Sie erachtet diese weitgehend als unverhältnismässig, womit sie versucht, nachträglich die Voraussetzungen zu verwässern, deren Erfüllung überhaupt erst die Bewilligung ihres Umbauprojekts ermöglichte. Ist eine Baute materiell gesetzeswidrig, hat das noch nicht zur Folge, dass sie abgebrochen werden muss. Auch in einem solchen Fall sind die allgemeinen verfassungs- und verwaltungsrechtlichen Grundsätze zu berücksichtigen, namentlich das öffentliche Interesse und die Verhältnismässigkeit. Vor dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit hält ein Grundrechtseingriff stand, wenn er zur Erreichung des angestrebten Ziels geeignet und erforderlich ist und zu den zu seiner Verwirklichung notwendigen Freiheitsbeschränkungen in einem vernünftigen Verhältnis steht. Ist die Abweichung vom Gesetz jedoch gering und

vermögen die berührten allgemeinen Interessen den Schaden, der dem Eigentümer durch den Abbruch entstünde, nicht zu rechtfertigen, ist ein Beseitigungsbefehl unverhältnismässig (BGE 123 II 248 E. 4b; BGr, 21. Juli 2011, 1C\_157, E. 5.1). Vorliegend ist allerdings zu bedenken, dass eine zu einschneidende Abschwächung der erwähnten Auflagen dazu führen könnte, dass der Beschwerdeführerin die erteilte Baubewilligung wieder zu entziehen wäre, weil die vorausgesetzte Verminderung der Wohnfläche nicht mehr sichergestellt wäre (vorn E. 3.2.2).

#### **E. 4.2.5**

Das Bauprojekt der Beschwerdeführerin konnte erst dank eines mit Vertretern der Beschwerdegegnerin Anfang 2010 ausgehandelten Flächenabtauschs (Rückbau der Wohnräume in den Dachgeschossen; Rückbau eines Wohnraums zur Nebennutzfläche im Scheunenteil) mit entsprechender Verminderung der erweiterten anrechenbaren Wohnfläche auf tatsächlich 55,1 m<sup>2</sup> realisiert werden, indem erst dadurch die 1991 rechtmässig bewilligten Wohn- und zonenwidrigen Flächen eingehalten wurden, was zur Erteilung der nachträglichen Baubewilligung führte (vorn I.B.). Die infrage stehenden Massnahmen sichern gerade den vereinbarten Rückbau der erwähnten Räumlichkeiten. Das aber ist entscheidend für die Frage, ob von Auflagen oder von Zwangsmassnahmen zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands auszugehen ist. Zwar haben die angeordneten Auflagen auch die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands zum Inhalt. Aber sie bildeten primär Voraussetzungen für die Erteilung der nachträglichen Baubewilligung, und es ist davon auszugehen, dass ohne diese eine Baubewilligung nicht erteilt worden wäre (vorn E. 4.2.2), denn ohne Erfüllung dieser Auflagen hätten die Erweiterungen der Wohnnutz- und zonenwidrigen Flächen das zulässige Mass weit überschritten. Das schliesst nicht aus, diese Auflagen als Nebenbestimmungen im Rahmen der erteilten Baubewilligung auf ihre Verhältnismässigkeit zu überprüfen, was die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid, wenn auch kurz, getan hat (N. 344 S. 172). Entsprechend ist eine Überprüfung der Anordnungen als Zwangsmassnahmen zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands im Rahmen der dafür bestehenden besonderen Verhältnismässigkeitsregelung nicht angezeigt (vorn E. 4.2.4).

#### **E. 4.3**

Das Verhältnismässigkeitsprinzip umfasst drei Merkmale, die kumulativ vorliegen müssen. Die angeordneten Massnahmen müssen geeignet sowie erforderlich sein, das im öffentlichen Interesse angestrebte Ziel mit dem mildestmöglichen Eingriff zu erreichen. Schliesslich ist eine Verwaltungsmassnahme nur gerechtfertigt, wenn sie ein vernünftiges Verhältnis wahrt zwischen dem angestrebten Ziel und dem Eingriff, den sie für den betroffenen Privaten bewirkt (Prüfung der Verhältnismässigkeit im engeren Sinn). Dazu sind das öffentliche Interesse an der Massnahme und die durch ihre Wirkungen beeinträchtigten privaten Interessen der Betroffenen miteinander zu vergleichen (Ulrich Häfelin/Georg Müller/Felix Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 6. A., Zürich/St. Gallen 2010, Rz. 587 ff., 614).

#### **E. 5.1**

Die Beschwerdeführerin wehrt sich vorerst dagegen, dass die Treppen, die jeweils in die Estrichräume des Wohnhauses und des Scheunenteils führen, entfernt werden müssen. Sie seien schon von ihren Massen her (zu steiler Neigungswinkel, ungenügende Breite) zum Besteigen zu gefährlich, womit die Beschwerdeführerin wohl ausdrücken will, dass sie sich

für das Betreten der ausgebauten Dachräume nicht eignen, weshalb sie auch bestehen bleiben könnten. Indessen erfüllen die Treppen durchaus den Zweck, die Dachräume zu betreten, und wurden seit dem Umbau auch so gebraucht. Andernfalls wäre nicht einzusehen, weshalb die Beschwerdeführerin diese Räume aufwendig zu nutzbaren Schlaf- und Gästezimmern ausgebaut und die Treppe im Wohnhaus mit einem "schlicht geschmiedeten" Treppengeländer aus Eisen ausgestattet hätte. Das widersprüchliche Verhalten der Beschwerdeführerin ist daher eher geeignet, an ihrem aufrechten Willen zu zweifeln, die Estrichräumlichkeiten als Wohnräume nicht zu nutzen, als die Benutzbarkeit der Treppen infrage zu stellen. Tatsächlich ist deren Entfernung und die Installation von Falltüren eine geeignete und erforderliche Massnahme, um die Benützung der Dachräume zu Wohnzwecken zu verhindern, was vorliegend Bedingung für die Erteilung der Baubewilligung war. Dafür war die Beschwerdegegnerin überdies zuständig (vgl. § 7 der Bauverfahrensordnung vom 3. Dezember 1997 [BVV] sowie Ziff. 1.2 Anhang BVV).

### **E. 5.2**

Die Beschwerdeführerin beanstandet sodann die Auflagen, wonach die Isolation der beiden Dachgeschosse und die Heizeinrichtungen zu entfernen seien. Die Dachisolation habe schon früher bestanden und sei zu erhalten, da das Gebäude eine hinreichende Wärmedämmung aufweisen müsse. Im Estrichraum des ehemaligen Scheunenteils sei ein Heizkörper montiert, der beseitigt werden könnte. Alles andere sei unverhältnismässig. Die Vorinstanz hatte ausgeführt, ohne die erlassenen Auflagen würden die Dachgeschosse weiterhin der Wohnnutzung dienen, was über die zulässige Erweiterung des Hauses hinausginge. Eine Wärmedämmung in den Böden der Dachgeschosse erweise sich als genügend. Es ist nicht von der Hand zu weisen, dass es die Dachisolation ermöglicht, die Estrichräume als Wohnräume zu benutzen. Die Beschwerdeführerin hat diese denn auch als Gäste- bzw. Kinderzimmer umfassend ausgebaut und nutzbar gemacht. Im Estrich des Wohnhauses wurde gar eine Bodenheizung installiert. Wenn die Beschwerdeführerin dazu ausführt, die beiden Estrichräume seien intern nur unzureichend erschlossen und wiesen lichte Raumhöhen auf, welche die Nutzung als Wohnräume faktisch ausschliessen, sind diese Vorbringen aktenwidrig und stehen in klarem Gegensatz zum erfolgten Ausbau und zur vorgesehenen Nutzung dieser Räume; ebenso werden diesbezüglich Zweifel wach, wie ernsthaft die Beschwerdeführerin gewillt ist, die Estrichräume nicht weiterhin der Wohnnutzung zuzuführen. Mit der Dachisolation und der installierten Bodenheizung wurde objektiv gesehen bewohnbarer Raum geschaffen, wofür auch die Einrichtung der Estrichräume spricht. Die Entfernung der Dachisolation und der Heizinstallationen ist daher geeignet, die Bewohnbarkeit der Estrichräume zu verhindern, was zulässig ist (vgl. BGr, 21. Juli 2011, 1C\_157/2011, E. 3.3, 3.4). Eine mildere Massnahme wie etwa die blosse Abkopplung der Bodenheizung vom übrigen Heizungskreislauf vermöchte diesen Zweck nicht zu erfüllen, könnte doch eine allfällige Plombierung vor der Bauabnahme angebracht und anschliessend mit wenig Aufwand wieder entfernt werden, ohne dass solche Arbeiten nach aussen erkennbar wären. Demnach sind die Isolierung des Dachs, die Bodenheizung und der Heizkörper (Estrichraum Scheune) zu entfernen.

### **E. 5.3**

Die Beschwerdegegnerin ordnete die Entfernung des Dachfensters im Estrichraum des Scheunenteils an. Die Beschwerdeführerin macht neu geltend, es seien zwei Fenster vorhanden, es müsse also nur eines beseitigt werden, während sie im Rekursverfahren auch von einem Dachflächenfenster ausgegangen war. Die von der Beschwerdeführerin

ingelegten Pläne (Grundriss DG) weisen tatsächlich zwei projektierte Fenster im Dach des Scheunenteils aus, welche offenkundig bereits erstellt wurden, obwohl sie in den vom Gemeinderat C genehmigten Bauplänen fehlen. Insofern ist von einem unvollständig festgestellten Sachverhalt auszugehen, der sich jedoch für die Beschwerdeführerin nicht nachteilig auswirkt. Beide Dachfenster dienen der Erhellung des ausgebauten Gästezimmers und damit einem hier unzulässigen Wohnzweck, weshalb deren Entfernung gerechtfertigt wäre. Nachdem sich die Beschwerdegegnerin zum Bestehen zweier Dachfenster nicht geäußert hat, bleibt es dabei, dass (nur) eines der (zwei) Dachflächenfenster im Estrich des Scheunenteils zu entfernen ist, nämlich dasjenige, das der Beschwerdeführerin weniger zur Reinigung der Dachrinne, des Kamins und zur Wartung der Satellitenantenne dient. Schon dies erweist sich aber als geeignete und erforderliche Massnahme, um die Nutzung des Estrichgeschosses für Wohnzwecke mindestens zu erschweren. Im Estrich des Wohnteils verlängerte die Beschwerdeführerin das vorhandene Fenster bis zum Geschossboden. Sie betrachtet diese Fenstererweiterung als Wiederherstellung des Ursprungszustands. Die Beschwerdegegnerin hatte den Rückbau der Fenstererweiterung verlangt, damit der Estrichraum über dem Wohnhaus keinen Wohnraumcharakter mehr aufweise. In diesem Umfang könnte die Beschwerdeführerin die angeordnete Massnahme akzeptieren. Entsprechend ist an der Entfernung der erwähnten Fenstererweiterung festzuhalten.

#### **E. 5.4**

Die Prüfung der Verhältnismässigkeit im engeren Sinn fällt ebenfalls zulasten der Beschwerdeführerin aus. Hierbei ist zu bedenken, dass ihre Kenntnis davon, dass ihr Umbauprojekt nicht genehmigungsfähig war (vorn I.B.), sie nicht davon abhielt, das Projekt wie von ihr vorgesehen zu verwirklichen. Damit überschritt sie die zulässigen nutzbaren Flächen innerhalb und ausserhalb des Hauses – etwa durch die Befestigung der beiden Autoabstellplätze – bei Weitem und versties klar gegen den Grundsatz der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet. Angesichts der bisherigen Nutzung der zurückzubauenden Räumlichkeiten und der Gefahr einer späteren unbemerkten Umnutzung im Gebäudeinnern stellen die angeordneten Massnahmen die einzige Möglichkeit dar, eine künftige rechtswidrige Nutzung zu verhindern, was angesichts der Bösgläubigkeit der Beschwerdeführerin auch im engeren Sinn verhältnismässig ist und ohnehin im öffentlichen Interesse liegt. Soweit die Beschwerdeführerin den Vorwurf der Bösgläubigkeit bestreitet, genügt es, auf die Baubewilligung des Gemeinderats C vom 14. Februar 2011 hinzuweisen, worin sie mit einer Busse von Fr. 500.- bestraft wurde (E. s und Disp.-Ziff. 11).

#### **E. 5.5**

Die Verhältnismässigkeit wurde auch im Hinblick auf die Abstellplätze gewahrt. Dass die Beschwerdegegnerin die Beseitigung der Abstellplätze als separate Anordnung aufgeführt hat, ändert entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin nichts an deren Charakter als Auflage im Zusammenhang mit dem Umbau des Wohnhauses. Die Aufteilung erfolgte wohl deswegen, weil sich Disp.-Ziff. 1 des Entscheids der Baudirektion vom 12. Januar 2011 auf die innerhalb des Hauses, Ziff. 2 auf die ausserhalb des Hauses verlangten Massnahmen zur Erteilung der Baubewilligung bezieht. Angesichts des Umstands, dass der Beschwerdeführerin ohne zusätzlichen baulichen Aufwand mindestens zwei Abstellmöglichkeiten für Fahrzeuge zur Verfügung stehen (vorn E. 3.4), erweist sich die verweigerte Bewilligung der befestigten Aussenabstellplätze am nordöstlichen Rand des Grundstücks als geeignete, erforderliche wie auch im engeren Sinn verhältnismässige

Massnahme, um die Beschwerdeführerin auf den zulässigen Wohnzweck zu beschränken und dem Grundsatz der Trennung vom Bau- zum Nichtbaugebiet Nachachtung zu verschaffen.

#### **E. 5.6**

Die Beschwerdeführerin wehrt sich sodann gegen Disp.-Ziff. I.4 der Baubewilligung vom 12. Januar 2011, wonach die örtliche Baubehörde die erfolgte Herstellung des rechtmässigen Zustands gemäss Ziffer I.1a–c sowie Ziffer 2 dem Amt für Raumentwicklung schriftlich zu bestätigen habe. Indessen besteht kein Anlass, von einer solchen Bestätigung abzusehen.

#### **E. 6.1**

Demnach ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

#### **E. 6.2**

Die Beschwerdeführerin unterliegt im Beschwerdeverfahren, weshalb sie die Kosten des Verfahrens zu tragen hat (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Keine der Parteien hat sodann Anspruch auf eine Parteientschädigung.

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