

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2012.00389 vom 4. Oktober 2012

ZH Verwaltungsgericht, 2012-10-04, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2012.00389

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2012.00389 du 4 octobre 2012

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2012.00389 del 4 ottobre 2012

Regeste

Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands | Verhältnismässigkeit der Wiederherstellungsanordnung. Auf die Durchführung eines Augenscheins ist zu verzichten, da sich der massgebende Zustand von Holzschopf und Umgebung aus zahlreichen Fotografien ergibt (E. 2). Der im Streit liegende Holzschopf ist zwar nicht rechtmässig erstellt, dessen Beseitigung steht aber der lange Zeitablauf entgegen. Ohne Baubewilligung sind nur Unterhaltsarbeiten daran zulässig. Der Beschwerdeführer nahm verschiedene Massnahmen am Schopf vor, die darüber hinaus gehen (E. 3). Die Behörde hat den rechtmässigen Zustand herbeizuführen, dabei allerdings das Verhältnismässigkeitsprinzip zu beachten (E. 4.1). Zwar kann nicht ohne Weiteres auf die Bösgläubigkeit des Beschwerdeführers abgestellt werden; da er jedoch wusste, dass Veränderungen am Schopf und der Umgebung enge Grenzen gesetzt waren, muss von der fehlenden Gutgläubigkeit ausgegangen werden. Dies schmälert sein schutzwürdiges Interesse am Erhalt der nichtbewilligungsfähigen Massnahmen erheblich (E. 4.2). Wenn die Interessenabwägung im Rekursentscheid zu Ungunsten des Beschwerdeführers ausfiel, so ist dies angesichts der fehlenden Gutgläubigkeit des Beschwerdeführers und daraus resultierenden Einschränkung bei der Verhältnismässigkeitsprüfung der Wiederherstellungsanordnung nicht zu beanstanden (E. 4.4). Die Einwände gegen die Frist von drei Monaten zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands sind unberechtigt (E. 5). Abweisung der Beschwerde.

Erwägungen

E. 4.1

Nach § 341 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) hat die zuständige Behörde ohne Rücksicht auf Strafverfahren und Bestrafung den rechtmässigen Zustand herbeizuführen. Dabei hat sie allerdings den Grundsatz der Verhältnismässigkeit im Sinn von Art. 5 Abs. 2 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 (BV) zu beachten, insbesondere, ob der mit dem Befehl verbundene staatliche Eingriff in die Rechtstellung des Privaten in einem vernünftigen Verhältnis zum öffentlichen Interesse an der angestrebten Rechtsdurchsetzung steht. Dieser Grundsatz ist auch zu berücksichtigen, wenn der Bauherr die widerrechtliche Baute bösgläubig erstellt hat. Dieser muss aber in Kauf nehmen, dass die Behörden aus grundsätzlichen Erwägungen, nämlich zum Schutz der Rechtsgleichheit und der baurechtlichen Ordnung, dem Interesse an der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands erhöhtes Gewicht beimessen und die dem Bauherrn erwachsenden Nachteile nicht oder nur in verringertem Masse berücksichtigen. Ein Abbruchbefehl ist nach ständiger Rechtsprechung dann unverhältnismässig, wenn die Abweichung vom gesetzmässigen Zustand gering ist und die berührten allgemeinen Interessen den Schaden,

der dem Eigentümer durch den Abbruch entstünde, nicht zu rechtfertigen vermögen (BGE 132 II 21 E. 6.4).

E. 4.2

Der Beschwerdeführer begründet seine Gutgläubigkeit im Wesentlichen damit, dass er nicht gewusst habe, dass Mauern bis 80 cm Höhe und Terrainveränderungen von weniger als 1,0 m Höhe und weniger als 500 m² Fläche entgegen § 1 der Bauverfahrensverordnung vom 3. Dezember 1997 (BVV) auch bewilligungspflichtig seien. Dies sei auch nicht aus den Beurteilungen des Kantons hervorgegangen. Mit der Baukommission habe er nicht kommunizieren können, da er das Vertrauen wegen deren Voreingenommenheit und fehlender Kompetenz verloren habe.

E. 4.2.1

Der Einwand des Beschwerdeführers ist bezogen auf den Verbundsteinboden im Schopf von vornherein unbegründet. Dem Beschwerdeführer musste sowohl aus der Korrespondenz mit dem BAKU als auch aus der Baubewilligung vom 4. Januar 2010 klar sein, dass ein dicht gelegter Bodenbelag aus Verbundsteinen, wie er ihn eingebaut hat, klar über den einzig zulässigen reinen Unterhalt des früheren Naturbodens hinausging, auch wenn dieser zur Lagerung des Holzes teilweise mit Brettern und Gartenplatten belegt war.

E. 4.2.2

Soweit sich die Kritik des Beschwerdeführers jedoch auf die Umgebung bezieht, kann aufgrund der Akten tatsächlich nicht ohne Weiteres von seiner Bösgläubigkeit ausgegangen werden. Konkrete Hinweise zur Umgebung lassen sich den behördlichen Informationen nämlich nicht entnehmen. Immerhin fällt aber auf, dass vor Einreichen des Baugesuchs 05 offenbar ein Umgebungsplan 1:200 vom 8. Oktober 2008 existiert hatte, der alsdann aber nicht mehr Bestandteil der Baueingabe vom 19. Mai 2009 bildete. Aus dem Rückzugsschreiben des Beschwerdeführers vom 28. Oktober 2009, worin er ausdrücklich auch die zum Holzlagerschopf gehörenden Umgebungsarbeiten (Stützmauer, Vorplatz etc.) erwähnte, lässt sich entgegen der Auffassung der Beschwerdegegnerin nichts Entscheidendes ableiten, denn der Umfang dieser ursprünglich geplanten Arbeiten ist nicht bekannt. Nach den Angaben des Beschwerdeführers soll er damals auch nach § 1 BVV klar bewilligungspflichtige Arbeiten wie die Pflasterung des ganzen Vorplatzes, zwei Natursteinsäulen und eine 1,50 bis 2,10 m hohe Stützmauer projektiert haben. Dies lässt sich zumindest nicht widerlegen, da bei den von der Beschwerdegegnerin eingereichten Unterlagen zum Baugesuch 05 der den Holzschopf betreffende Plan Nr. 5 fehlt. Auf der anderen Seite kann aufgrund der dargelegten Vorgeschichte aber auch nicht ohne Weiteres auf die Gutgläubigkeit des Beschwerdeführers abgestellt werden. Er wusste grundsätzlich, dass Veränderungen am Schopf und seiner Umgebung enge Grenzen gesetzt waren, und wurde sogar ausdrücklich zur engen Absprache mit der örtlichen Baubehörde aufgefordert. Wenn er nun diese Kooperation mit der Behörde ablehnte, weil er deren Kompetenz und Unvoreingenommenheit bezweifelte, so nahm er damit einen Konflikt über den zulässigen Umfang der Arbeiten mit all seinen Konsequenzen zumindest bewusst in Kauf. Damit ist von der fehlenden Gutgläubigkeit des Beschwerdeführers auszugehen. Dies schmälert sein schutzwürdiges Interesse am Erhalt der nicht bewilligungsfähigen Massnahmen erheblich.

E. 4.3

Bei der Prüfung der Verhältnismässigkeit der Wiederherstellungsmassnahmen wog das Baurekursgericht das öffentliche Interesse an der Beseitigung der widerrechtlichen Teile im

Vergleich zu den privaten Interessen in Form der Kosten der Wiederherstellungsmassnahmen ab. Dagegen macht der Beschwerdeführer geltend, das Baurekursgericht habe bei seinen Interessen nicht berücksichtigt, welchen Nutzen die Veränderungen ihm effektiv brächten. Der Vorwurf ist unbegründet. Zwar besteht der Schaden, der einem Eigentümer aus dem Abbruch widerrechtlich vorgenommener baulicher Massnahmen entsteht, nicht nur aus den reinen Abbruch- und Wiederherstellungskosten, sondern auch aus dem damit verbundenen Verlust des besseren Nutzens. Indessen begründet dieser bessere Nutzen vorliegend gerade die Widerrechtlichkeit der Massnahme selber, indem die inkriminierten Veränderungen die Nutzbarkeit des Holzschopfes in einem Mass verbessern sollen, welches über den blossen Unterhalt des Bestehenden hinausgeht. Es geht daher gleich wie bei der nachträglichen Bewilligung auch bei der Wiederherstellungsverfügung darum, die Nutzungsmöglichkeiten des widerrechtlich errichteten Holzschopfes, der heute nur dank des langen Zeitablaufs zu dulden ist, auf das bisherige Minimum zu beschränken.

E. 4.4

Dies führt zu folgender Beurteilung der im Einzelnen streitigen Wiederherstellungsmassnahmen:

E. 4.4.1

Der Verbundsteinbelag im Holzschopf (Massnahmen Ziffern 2.1 und 2.2) wurde vom Beschwerdeführer eigenmächtig und entgegen den klaren Vorgaben der Baudirektion vom 28. Februar 2011 eingebaut. Damit besteht ein widerrechtlicher Zustand, dessen Beseitigung grundsätzlich im öffentlichen Interesse liegt. Dieses Interesse mag zwar angesichts der rein privaten Nutzung des Holzschopfes und der fehlenden Sichtbarkeit des Bodens bei vollem Holzlager gering erscheinen. Indessen ist der finanzielle Aufwand für die Entfernung des Bodenbelags und die Wiederherstellung des ursprünglichen Bodens, wie das Baurekursgericht richtig feststellte, gering. Dass dieser ursprüngliche Boden ein Naturboden sein soll, ergibt sich aus Ziffer 2.2 der angefochtenen Verfügung, dies unabhängig davon, dass im Rekursentscheid fälschlicherweise von einem Natursteinboden die Rede ist (E. 4.2). Mit dem Vollzug der genannten Massnahme wird es dem Beschwerdeführer unbenommen bleiben, den Naturboden zur Lagerung des Holzes weiterhin soweit nötig mit Gartenplatten und "Holzbödeli" zu belegen, wie dies auch früher bereits der Fall war. Die angeordnete Massnahme erweist sich daher als verhältnismässig.

E. 4.4.2

Mit Bezug auf den Vorplatz verlangte die Beschwerdegegnerin dessen Begrünung (Massnahme Ziffer 2.3), ohne aber die Entfernung von Kies oder des bestehenden Steinhaufens im Osten des Vorplatzes anzuordnen. Das Baurekursgericht erwog dazu, aus den Fotos des Beschwerdeführers sei zwar zu ersehen, dass im östlichen Vorplatzbereich bereits früher ein Steinhaufen bestanden habe, jedoch sei der westliche Kiesweg darauf nicht erkennbar. Da der Beschwerdeführer einen neuen Zugangsweg zum Schopf geplant habe, könne nicht von einem vorbestehenden Kiesweg ausgegangen werden. Zudem mache der Beschwerdeführer ja geltend, der Vorplatz sei derzeit begrünt, weshalb die Massnahme, falls der Vorplatz überhaupt noch begrünt werden müsse, jedenfalls äussert kostengünstig und einfach zu erfüllen sei. Diese Beurteilung erweist sich ebenfalls als rechens. Dass der Zugang zum Holzschopf schon seit jeher ein eigentlicher Kiesweg war, wie dies der Beschwerdeführer geltend macht, lässt sich den Akten nicht entnehmen. Zwar zeigt die neu

im Beschwerdeverfahren eingereichte Fotografie aus dem Jahr 2000 tatsächlich einen mit Kies verstärkten, aber auch mit etlichen Pflanzen durchwachsenen Vorplatz. Gleiches sollen auch zwei genannte Zeugen für das Jahr 2003 bestätigen. Darauf kommt es jedoch nicht entscheidend an, denn das Ziel der Wiederherstellungsmassnahme entspricht nicht zwangsläufig dem im Jahr 2000 oder 2003 gegebenen zonenwidrigen Zustand, sondern höchstens demjenigen zonenwidrigen Zustand, wie er seit 30 Jahren von den Behörden trotz Fehlens einer Bewilligung für eine Vorplatzbefestigung geduldet worden ist. Hierzu lässt sich den Akten nichts entnehmen. Wenn die Beschwerdegegnerin unter diesen Umständen verlangt, dass der Vorplatz entsprechend einer landwirtschaftszonenkonformen Nutzung zu begrünen ist, so ist dies jedenfalls nicht rechtsverletzend. Im Übrigen zeigen die letzten Fotos vom November 2011, dass die fragliche Fläche bereits wieder vollständig überwachsen ist, sodass die angeordnete Massnahme damit bereits erfüllt sein dürfte.

E. 4.4.3

Die eigenmächtig vorgenommenen Arbeiten an der Quadersteinmauer und Böschung sowie die Befestigung bis zur Sockelmauer des Holzschopfs (Massnahme Ziffern 2.4 bis 2.6) bewirken einen relativ grossen Eingriff in das bestehende Gelände. Auch wenn dieser Eingriff nach einer Verschalung des Holzschopfs weniger stark in Erscheinung treten wird, so besteht mit Blick auf die wichtige Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet ein grosses öffentliches Interesse an der Beseitigung des Eingriffs. An diesen grundsätzlichen Überlegungen ändert auch nichts, wenn der kleine Weiler C, wie der Beschwerdeführer vorbringt, keinen wirklich landwirtschaftlichen Charakter mehr haben sollte. Dem grossen öffentlichen Interesse an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands steht hier allerdings auch ein beachtliches finanzielles Interesse des Beschwerdeführers an der Vermeidung der Rückbaukosten gegenüber. Wenn die Interessenabwägung im Rekursentscheid zuungunsten des Beschwerdeführers ausfiel, so ist dies angesichts der fehlenden Gutgläubigkeit des Beschwerdeführers und der daraus resultierenden Einschränkung bei der Verhältnismässigkeitsprüfung der Wiederherstellungsanordnung (vgl. E. 4.2.2) nicht zu beanstanden.

E. 5

Das Baurekursgericht setzte dem Beschwerdeführer eine Frist von drei Monaten ab Rechtskraft des Entscheids, um die Wiederherstellungsmassnahmen vorzunehmen. Der Beschwerdeführer möchte diese Frist auf sechs Monate erstreckt haben, da seinem Nachbarn für die Beseitigung von drei Holzstapeln bzw. Gestellen eine Frist von drei Jahren eingeräumt worden sei und ein Zwischenfall wie Unfall, Krankheit, Ferien, Lieferprobleme, Frost oder ein archäologischer Fund die Fristwahrung unmöglich machen könne. Diese Einwände sind unberechtigt. Den Akten lässt sich nicht entnehmen, dass die Beschwerdegegnerin bei der Bemessung von Wiederherstellungsfristen in rechtsverletzender Weise unterschiedliche Massstäbe anwendet. Der Nachbar des Beschwerdeführers sollte offenbar eine Remise samt Betonboden und vier Holzstapel entfernen, wobei die Beseitigungsfrist nur bezüglich dieses Holzlagers entsprechend dem laufenden Holzverbrauch über drei Winter hinweg abgestuft wurde. Die vorliegend notwendigen Arbeiten betreffen nicht die Entfernung von Holzvorräten; sie sind insgesamt nicht sehr aufwendig und sollten daher innerhalb der eingeräumten Frist auch bei Auftreten einzelner Probleme ausgeführt werden können. Mit archäologischen Funden, welche offenbar während der umfangreichen Abgrabungen im Gelände nicht aufgetaucht sind, muss bei blossen Wiederherstellungsarbeiten ohnehin nicht gerechnet werden. Im Übrigen

hat die Beschwerdegegnerin zu Recht auf die Möglichkeit einer Fristverlängerung aufgrund schlechter Witterungsverhältnisse etc. hingewiesen. Die Beschwerde ist daher in der Hauptsache abzuweisen.

E. 6

Der Beschwerdeführer beanstandete im Rekursverfahren bereits die Behandlungsgebühr der Beschwerdegegnerin und war der Auffassung, diese sei bei einer ganzen oder teilweisen Gutheissung seines Rekurses aufzuheben bzw. zu reduzieren. Das Baurekursgericht erwog dazu, die auferlegte Gebühr (Fr. 650.-) liege im Rahmen der massgebenden Verordnung des Regierungsrats über die Gebühren der Gemeindebehörden vom 8. Dezember 1966 (VOGG). Da sie lediglich den Aufwand der Baubehörde abgelte, sei sie unabhängig vom Ausgang des Rekursverfahrens geschuldet. Diese Beurteilung ist korrekt. Da die angefochtene Wiederherstellungsverfügung durch die eigenmächtig vorgenommenen Bauarbeiten des Beschwerdeführers veranlasst wurde und der Bearbeitungsaufwand damit unabhängig vom Ergebnis der Verhältnismässigkeitsprüfung notwendig war, bestand kein Grund für eine Reduktion der kommunalen Gebühr. Dies führt zur vollständigen Abweisung der Beschwerde, weshalb es auch bei der durch das Baurekursgericht erfolgten Kostenregelung für das Rekursverfahren bleiben kann.

E. 7

Ausgangsgemäss sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG).

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