

# **ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2012.00585 vom 19. Dezember 2012**

ZH Verwaltungsgericht, 2012-12-19, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2012.00585](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2012.00585)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2012.00585 du 19 décembre 2012

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2012.00585 del 19 dicembre 2012

## **Regeste**

Verweigerung der nachträglichen Baubewilligung und Wiederherstellungsbefehl | Ausnahmebewilligung, Verhältnismässigkeit des Abbruchbefehls. Der Bf. plant bauliche Massnahmen an seiner Scheune in der Landwirtschaftszone und führte sie teilweise bereits aus. Da er keinen Landwirtschaftsbetrieb mehr führt, kommt eine ordentliche Bewilligung für das Bauvorhaben nicht infrage (E. 3). Eine Ausnahmebewilligung nach Art. 24c RPG kann nicht erteilt werden, da die Zonenwidrigkeit nicht durch Rechtsänderung, sondern durch tatsächliche Änderung entstanden ist, weil der Landwirtschaftsbetrieb nach dem 1. Juli 1972 (Inkrafttreten GschG) aufgegeben wurde (E. 4). Art. 24a RPG ist ebenfalls nicht anwendbar; das Bauvorhaben umfasst den Abbruch der tragenden Mauern und deren Neuerrichtung und geht damit über reine Unterhaltsarbeiten hinaus (E. 5). Der Beschwerdeführer hat daher den rechtmässigen Zustand wiederherzustellen. Die Vorinstanzen haben allerdings bei der Prüfung der Verhältnismässigkeit des Abbruchbefehls weder das öffentliche Interesse am Erscheinungsbild berücksichtigt, das einem Abbruch eines Drittels der Scheune entgegensteht, noch mildere Massnahmen geprüft. Als mildere Massnahme zum Abbruch kommt vorliegend der Wiederaufbau der alten Tragkonstruktion infrage (E. 6). Teilweise Gutheissung.

## **Erwägungen**

### **E. 3**

Abteilung/3. Kammer Weiterzug: Dieser Entscheid ist rechtskräftig. Rechtsgebiet: Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht Betreff: Verweigerung der nachträglichen Baubewilligung und Wiederherstellungsbefehl Ausnahmebewilligung, Verhältnismässigkeit des Abbruchbefehls. Der Bf. plant bauliche Massnahmen an seiner Scheune in der Landwirtschaftszone und führte sie teilweise bereits aus. Da er keinen Landwirtschaftsbetrieb mehr führt, kommt eine ordentliche Bewilligung für das Bauvorhaben nicht infrage (E. 3). Eine Ausnahmebewilligung nach Art. 24c RPG kann nicht erteilt werden, da die Zonenwidrigkeit nicht durch Rechtsänderung, sondern durch tatsächliche Änderung entstanden ist, weil der Landwirtschaftsbetrieb nach dem 1. Juli 1972 (Inkrafttreten GschG) aufgegeben wurde (E. 4). Art. 24a RPG ist ebenfalls nicht anwendbar; das Bauvorhaben umfasst den Abbruch der tragenden Mauern und deren Neuerrichtung und geht damit über reine Unterhaltsarbeiten hinaus (E. 5). Der Beschwerdeführer hat daher den rechtmässigen Zustand wiederherzustellen. Die Vorinstanzen haben allerdings bei der Prüfung der Verhältnismässigkeit des Abbruchbefehls weder das öffentliche Interesse am Erscheinungsbild berücksichtigt, das einem Abbruch eines Drittels der Scheune entgegensteht, noch mildere Massnahmen geprüft. Als mildere Massnahme zum Abbruch kommt vorliegend der Wiederaufbau der

alten Tragkonstruktion infrage (E. 6). Teilweise Gutheissung. Stichworte:  
ABBRUCHBEFEHL AUSNAHMEBEWILLIGUNG AUSNAHMEBEWILLIGUNGEN  
BAUEN AUSSERHALB DER BAUZONEN BESTANDESSCHUTZ  
LANDWIRTSCHAFTSZONE NACHTRÄGLICHE BAUBEWILLIGUNG SANIERUNG  
SCHEUNE TRAGKONSTRUKTION UNTERHALTSARBEITEN  
VERHÄLTNISSMÄSSIGKEIT WIEDERHERSTELLUNG Rechtsnormen: Art. 5 Abs. II  
BV § 238 Abs. I PBG § 341 PBG Art. 22 Abs. I RPG Art. 24a RPG Art. 24c RPG  
Publikationen: - keine - Gewichtung: (1 von hoher / 5 von geringer Bedeutung)  
Gewichtung: 3 Verwaltungsgericht des Kantons Zürich 3. Abteilung VB.2012.00585 Urteil  
der 3. Kammer vom 19. Dezember 2012 Mitwirkend: Abteilungspräsident Rudolf Bodmer  
(Vorsitz), Verwaltungsrichterin Bea Rotach Tomschin, Verwaltungsrichterin Elisabeth  
Trachsel, Gerichtsschreiberin Michèle Babst. In Sachen A, vertreten durch RA B,  
Beschwerdeführer, gegen 1. Baudirektion Kanton Zürich, 2. Bau- und  
Planungskommission D, vertreten durch RA C, Beschwerdegegnerinnen, betreffend  
Verweigerung der nachträglichen Baubewilligung und Wiederherstellungsbefehl, hat sich  
ergeben: I. A ist Eigentümer des in der Landwirtschaftszone gelegenen Grundstücks  
Kat.-Nr. 01 (F-Hof) in D. Er plante den Stallbereich des auf seinem Grundstück  
bestehenden Ökonomiegebäudes Assek.-Nr. 02 zu sanieren und nahm einen Teil der  
Umbauarbeiten bereits vor. Darauf erliess die Bau- und Planungskommission D am 24. Juni  
2011 einen Baustopp. Nachdem A danach ein Baugesuch eingereicht hatte, verweigerte ihm  
die Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügung vom 24. November 2011 die  
nachträgliche baurechtliche Bewilligung für den teilweisen Abbruch und Wiederaufbau des  
Ökonomiegebäudes. Eröffnet wurde die im koordinierten Verfahren ergangene Verfügung  
zusammen mit dem Beschluss der Bau- und Planungskommission D vom 18. Januar 2012,  
die die Bauherrschaft verpflichtete, innert drei Monaten ab Rechtskraft des Beschlusses den  
nördlichen Teil der Scheune Assek.-Nr. 02 abzureissen, unter Androhung der  
Ersatzvornahme. II. Dagegen rekurrierte A am 14. Februar 2012 beim Baurekursgericht des  
Kantons Zürich und beantragte unter Kosten- und Entschädigungsfolgen insbesondere die  
vollumfängliche Aufhebung des Beschlusses der Planungs- und Baukommission D vom  
18. Januar 2012 sowie der Verfügung der Baudirektion vom 24. November 2011 und die  
Erteilung der Bewilligung für die Sanierungsarbeiten. Nachdem das Baurekursgericht einen  
Augenschein durchgeführt hatte, wies es den Rekurs mit Entscheid vom 7. August 2012 ab,  
wobei ein Gerichtsmitglied einen Minderheitsantrag auf teilweise Gutheissung des  
Rekurses stellte. III. A erhob am 13. September 2012 Beschwerde beim Verwaltungsgericht  
und beantragte wiederum die vollumfängliche Aufhebung der angefochtenen Verfügungen  
und die Anweisung an die Gemeinde D, die Bewilligung für die Sanierungsarbeiten zu  
erteilen. Eventualiter verlangte er, der Abbruchbefehl der Gemeinde D sei aufzuheben und  
sie sei anzuweisen, aus Verhältnismässigkeitsgründen auf einen Wiederherstellungsbefehl  
zu verzichten. In verfahrensrechtlicher Hinsicht beantragte A die Durchführung eines  
Augenscheins und die Zustellung sämtlicher Vernehmlassungen zur Stellungnahme; alles  
unter Kosten- und Entschädigungsfolgen. Das Baurekursgericht beantragte am 2. Oktober  
2012 ohne weitere Bemerkungen die Abweisung der Beschwerde. Ebenso beantragte die  
Baudirektion am 17. Oktober 2012 die Abweisung der Beschwerde. Die Bau- und  
Planungskommission D verlangte mit Beschwerdeantwort vom 18. Oktober 2012 die  
Abweisung der Beschwerde unter Kostenfolge zulasten von A. Nachdem A in einer  
Stellungnahme vom 16. November 2012 an seiner Beschwerde festgehalten hatte, gingen  
keine weiteren Stellungnahmen mehr ein. Die Kammer erwägt: 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. 2. Der Beschwerdeführer beantragt die Durchführung eines Augenscheins. Ein solcher wäre aus beweisrechtlicher Sicht nur dann nötig, wenn der für die Beurteilung massgebende Sachverhalt, das heisst die gegenwärtige Situation und der Stand der Bauarbeiten auf dem streitbetroffenen Grundstück, ungenügend geklärt wäre (vgl. § 60 VRG). Dies ist vorliegend nicht der Fall. Der massgebende Zustand der Scheune ergibt sich aus zahlreichen Fotografien bei den Akten.

### **E. 3.1**

Die streitbetroffene Scheune Assek.-Nr. 02 besteht aus drei an einander gebauten Gebäudeteilen mit Satteldächern und dient der Unterstellung von Maschinen und Anhängern. Die Versicherung E behielt sich am 21. Juni 2011 die Vergütung von Elementarschäden bis zur baulichen Instandstellung der Nordfassade der Scheune vor. Der Beschwerdeführer plant daher bauliche Massnahmen im nordöstlichen Scheunenteil, der zwei Stallungen mit Futterbereich und eine Tenne enthält. Durch das Bauvorhaben soll das Bruchsteinmauerwerk durch ca. 4 m hohe Kalksandsteinmauern ersetzt werden. Zudem soll die bestehende Holzdecke durch eine höher gelegte Betondecke ersetzt werden. Das Bauvorhaben wurde teilweise bereits ausgeführt; das Bruchsteinmauerwerk wurde abgebrochen und durch Kalksandsteinmauern ersetzt, im Innern der Scheune wurden ein Betonboden, ein Betonpfeiler und eine neue Wand zwischen Stall und Tenne erstellt, die Stallungen und die Holzdecke wurden entfernt.

### **E. 3.2**

Eine Bewilligung nach Art. 22 Abs. 2 des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 (RPG) kann für das Bauvorhaben nicht erteilt werden, da der Beschwerdeführer keinen Landwirtschaftsbetrieb mehr führt. Zu prüfen ist, ob für die Bauarbeiten an der Scheune eine Ausnahmegewilligung zu erteilen ist. Als mögliche Anspruchsgrundlage dafür kommen vorliegend einzig Art. 24a oder Art. 24c RPG infrage.

### **E. 4.1**

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 worden sind (Abs. 2). Voraussetzung für die Anwendbarkeit der Bestimmung ist gemäss Art. 41 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV) in der zur Zeit der Baugesuchseingabe geltenden Fassung, 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 (GSchG) erstmals eine klare Trennung von Bau- und Nichtbaugesamt vorgenommen wurde. Sie fallen auch dann darunter, wenn sie zwischen dem 1. Juli 1972 und dem Inkrafttreten des Raumplanungsgesetzes am 1. Januar 1980 in einem Gebiet errichtet wurden, für welches keine Bauzone ausgeschrieben war, welches aber innerhalb eines gewässerschutzrechtskonformen generellen Kanalisationsprojekts lag

(BGE 129 II 396 E. 4.2.1 ; 125 II 431 E. 5c ). In der seit dem 1. November 2012 geltenden Fassung führt Art. 41 RPV aus, dass Artikel 24c RPG anwendbar ist auf Bauten und Anlagen, die rechtmässig erstellt oder geändert worden sind, bevor das betreffende Grundstück Bestandteil des Nichtbaugebiets im Sinn des Bundesrechts wurde. Änderungen an Bauten und Anlagen, auf die Art. 24c RPG anwendbar ist, sind nach Art. 42 Abs. 1 RPV zulässig, wenn die Identität der Baute oder Anlage einschliesslich ihrer Umgebung in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibt. Verbesserungen gestalterischer Art sind zulässig.

#### **E. 4.2**

Der Beschwerdeführer macht geltend, die Scheune werde seit vielen Jahren nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Die Baudirektion sei ohne weitere Abklärungen fälschlicherweise davon ausgegangen, dass die Scheune erst in den letzten Jahren zonenwidrig wurde. Der landwirtschaftliche Betrieb auf dem F-Hof sei wohl schon knapp vor dem Inkrafttreten des Gewässerschutzgesetzes am 1. Juli 1972 aufgegeben worden. Der Beschwerdeführer verweist auf einen baurechtlichen Vorentscheid der Gemeinde D vom 3. Juni 1987, wonach der ehemalige Landwirtschaftsbetrieb mangels ausreichender Existenzgrundlage seit vielen Jahren aufgegeben worden sei.

#### **E. 4.3**

Nach Ansicht der Vorinstanz handelt es sich dagegen bei der Scheune um eine funktionslos gewordene landwirtschaftliche Ökonomiebaute, die nicht in den Anwendungsbereich von Art. 24c RPG falle, da sie erst nach dem 1. Juli 1972 durch die Aufgabe des landwirtschaftlichen Gewerbes zonenwidrig geworden sei. Sie stützt sich dabei auf eine Bewilligung der ehemaligen Direktion der öffentlichen Bauten des Kantons Zürich vom 2. Oktober 1975, aus welcher hervorgehe, dass die damalige Bauherrschaft einen Landwirtschaftsbetrieb geführt habe, der neben dem Wohnhaus mit Remise aus der streitbetreffenen Scheune Assek.-Nr. 02 bestanden habe.

#### **E. 4.4**

Die Bestandesgarantie von Art. 24c RPG erstreckt sich auf Bauten, die – wie hier – ausserhalb der Bauzone liegen, rechtmässig erstellt wurden und inzwischen zonenwidrig geworden sind. Nicht zur Anwendung gelangt Art. 24c RPG allerdings, wenn die Zonenwidrigkeit nicht durch Rechtsänderung, sondern allein durch tatsächliche Änderung, wie insbesondere die Aufgabe des Landwirtschaftsbetriebs, entstanden ist ( v gl. BGE 129 II 39

#### **E. 4.5**

Damit ergibt sich, dass im Jahr 1975 noch ein landwirtschaftlicher Betrieb, wenn auch bloss nebenamtlich, geführt wurde. Daher hat auch das damalige kantonale Landwirtschaftsamt das Bauvorhaben behandelt. Die Vorinstanzen sind folglich zu Recht davon ausgegangen, dass die Ökonomiebaute Assek.-Nr. 02 im Jahr 1975 noch landwirtschaftlich genutzt wurde und daher nicht durch eine Rechtsänderung, sondern durch die spätere Aufgabe des landwirtschaftlichen Gewerbes zonenwidrig wurde. Wenn im Vorentscheid der Bau- und Planungskommission D bezüglich Werkstatteinbaus in das Ökonomiegebäude vom 3. Juni 1987 erwähnt wird, dass der ehemalige Landwirtschaftsbetrieb mangels ausreichender Existenzgrundlage seit vielen Jahren aufgegeben worden sei, belegt dies – entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers – die Aufgabe des landwirtschaftlichen Gewerbes vor 1972 nicht. Selbst wenn der Betrieb erst nach 1975 nicht weitergeführt wurde, war dies im Jahr 1987 schon über zehn (und damit viele) Jahre her. Grundsätzlich obliegt es denn auch dem

Bauherrn, die Voraussetzungen für die Rechtmässigkeit seiner Bauten nachzuweisen, weshalb er auch die Folgen einer diesbezüglichen Beweislosigkeit zu tragen hat (vgl. Magdalena Ruoss Fierz, Massnahmen gegen illegales Bauen, Zürich 1999, S. 124 f. ; VGr, 10. Mai 2012, VB.2012.00061 , E. 5.2 ). Gemäss den Akten wurde der landwirtschaftliche Betrieb somit nach 1975 und vor 1987 aufgegeben. Der Beschwerdeführer macht zusätzlich geltend, das Grundstück habe mit grosser Wahrscheinlichkeit vor 1980 in einem Gebiet gelegen, für welches ein gewässerschutzkonformes Kanalisationsprojekt bestand, und reicht eine Schlussabrechnung für einen Kanalisationsanschluss von 1983 ein. Diese belegt aber weder das Vorhandensein eines Kanalisationsprojekts vor 1980 noch liefert sie Anhaltspunkte dafür, dass das Grundstück innerhalb eines gewässerschutzrechtskonformen generellen Kanalisationsprojekts lag (vgl. Art. 17 Abs. 1 aGschG) und damit in einer vorläufigen Bauzone (vgl. BGE 100 Ib 208 E. 2b) . Die Scheune geniesst demgemäss keine Bestandesgarantie nach Art. 24c RPG. Da es sich bei ihr um eine freistehende Ökonomiebaute handelt, die nicht an eine landwirtschaftliche Wohnbaute angebaut ist, fällt sie auch nicht in den Anwendungsbereich des am 1. November 2012 in Kraft getretenen Art. 24c Abs. 3 RPG, wonach landwirtschaftliche Wohnbauten sowie angebaute Ökonomiebauten, die rechtmässig erstellt oder geändert worden sind, bevor das betreffende Grundstück Bestandteil des Nichtbaugebietes im Sinn des Bundesrechts wurde , in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt werden (vgl. dazu BGr, 15. März 2012, 1C\_187/2011 in: ZBl 113/2012 S. 610 ff.). 5. 5.1 N ach Art. 24a Abs. 1 RPG ist die Bewilligung zu erteilen , wenn die Änderung des Zwecks einer Baute oder Anlage ausserhalb der Bauzonen keine baulichen Massnahmen im Sinn von Art. 22 Abs. 1 RP G erfordert , sofern (a) dadurch keine neuen Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt entstehen und (b) sie nach keinem anderen Bundeserlass unzulässig ist. Gestützt auf Art. 22 Abs. 1 RPG sind Neubauten, Wiederaufbauten, Ersatzbauten, Umbauten, Anbauten, Zweckänderungen und Sanierungen, die über das übliche Mass einer Renovation hinausgehen, bewilligungspflichtig. 5.2 Der Beschwerdeführer macht geltend, er führe lediglich Sanierungsarbeiten an der Scheune durch. Es handle sich dabei um aufgestauten Unterhalt, womit beschädigte Teile ersetzt oder repariert würden und der Weiterbestand der Baute sichergestellt werde. Die Vorinstanz erachtete das Bauvorhaben hingegen als einen Ersatzbau. Reine Unterhaltsarbeiten hätten nicht den Abbruch, sondern die Instandsetzung des Bruchsteinmauerwerks erfordert. Auch das erstmalige Einbringen des Betonbodens im Stall, der Einzug der neuen Kalksandsteinmauer zwischen Stall und Tenne und das geplante Ersetzen der bestehenden Holzdecke durch eine höher eingesetzte Betondecke bildeten Erneuerungen und Sanierungen, die über das übliche Mass einer Renovierung hinausgingen und unter Umständen auch zu einer Nutzungserweiterung führten. 5.3 Durch die Abbrucharbeiten wurden statisch wichtige Bestandteile der Scheune entfernt. Daher wurde der Einbau eines neuen Stützpfilers nötig. Der Ersatz der tragenden Mauer entspricht einem teilweisen Abbruch des Stalls und dessen Wiederaufbau. Für reine Unterhaltsarbeiten hätten die tragenden Elemente nicht entfernt werden dürfen. Für die Umnutzung kommen nur Bauten und Anlagen in f rage, die in ihrer Substanz erhalten sind. Die statischen Teile des Gebäudes müssen insgesamt in einem guten Zustand und dürfen nur zu einem kleinen Teil erneuerungsbedürftig sein (vgl. Merkblatt "Zweckänderung ohne bauliche Massnahmen" des Amtes für Raumentwicklung, abrufbar unter: [http://www.are.zh.ch/content/dam/audirektion/are/raumplanung/bauen\\_a\\_bauzone/Nicht\\_Landw\\_Bauvor/Zweckaenderung.pdf](http://www.are.zh.ch/content/dam/audirektion/are/raumplanung/bauen_a_bauzone/Nicht_Landw_Bauvor/Zweckaenderung.pdf)) . Der Beschwerdeführer hat überdies begonnen, eine neue Innenwand zwischen Stall und Tenne einzuziehen sowie einen neuen Betonboden einzubringen. Diese Arbeiten

gehen ebenfalls über reine Sanierungsarbeiten hinaus. Somit beinhaltet das Bauvorhaben des Beschwerdeführers bauliche Massnahmen, womit eine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 24a RPG nicht gewährt werden kann. 5.4 Dementsprechend haben die Vorinstanzen die Erteilung einer Ausnahmegewilligung für das Bauvorhaben des Beschwerdeführers zu Recht verweigert. 6.

## **E. 6**

E. 4.2.1 ; BGr, 21. Juli 2011, 1C\_157/2011, E. 4.1 ). Ausschlaggebend ist für den vorliegenden Fall somit, ob der landwirtschaftliche Betrieb bereits vor dem Jahr 1972 aufgegeben und damit bei Inkrafttreten des Gewässerschutzgesetzes zonenwidrig wurde. Zonenkonform sind gemäss Art. 16a Abs. 1 RPG Bauten und Anlagen, die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind. Die Landwirtschaft umfasst die Produktion verwertbarer Erzeugnisse aus Pflanzenbau und Nutztierhaltung, ferner die Aufbereitung, die Lagerung und den Verkauf der entsprechenden Erzeugnisse auf den Produktionsbetrieben sowie die Bewirtschaftung naturnaher Flächen (vgl. Art. 3 Abs. 1 LwG, Art. 34 Abs. 1 und 2 RPV). Nach Art. 7 Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1991 über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) gilt als landwirtschaftliches Gewerbe eine Gesamtheit von landwirtschaftlichen Grundstücken, Bauten und Anlagen, die als Grundlage für die landwirtschaftliche Produktion dienen und zu deren Bewirtschaftung, wenn sie landesüblich ist, mindestens eine Standardarbeitskraft nötig ist. Entscheidend für die Beurteilung der Anwendbarkeit von Art. 24c RPG ist die landwirtschaftliche Zweckbestimmung der Baute im Moment der massgeblichen Änderung (Ch antal Dupré, Kommentar zum Bundesgesetz über die Raumplanung, Zürich etc. 2010, Art. 24b Rz.

### **E. 6.1**

Die Bau- und Planungskommission D hat daher die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands geprüft und ausgangsgemäss den Beschwerdeführer verpflichtet, innert drei Monaten ab Rechtskraft des Entscheids den nördlichen Teil der Scheune Assek.-Nr. 02, F-Hof, abzubrechen. Der Beschwerdeführer verlangt im Eventualantrag die Aufhebung des Abbruchbefehls aus Verhältnismässigkeitsgründen. Er habe sich stets bemüht, den korrekten Weg einzuhalten. Nachdem ihm mitgeteilt wurde, dass er keine Erweiterung seiner Scheune vornehmen dürfe, habe er sich auf reine Sanierungsarbeiten beschränkt. Dabei sei er der festen Überzeugung gewesen, diese Arbeiten ausführen zu dürfen. Zu dieser Einstellung sei er auch aufgrund der Auskünfte gelangt, die er von der Beschwerdegegnerin 1 erhalten habe, die einen Ersatz ohne Nutzungsänderung als möglich ansah.

### **E. 6.2**

Nach Ansicht der Vorinstanz habe dem Beschwerdeführer aufgrund der Vorgeschichte bewusst sein müssen, dass der umstrittene Ersatzbau nicht bewilligungsfähig sei. Er liess sich zudem durch einen Baufachmann beraten, dessen Fachwissen ihm zuzurechnen sei. Der Ersatzbau stelle eine schwerwiegende Verletzung des Grundsatzes der Trennung des Baugebiets vom Nichtbaugebiet dar. Das öffentliche Interesse an der Herstellung des rechtmässigen Zustands sei deshalb gross.

### **E. 6.3**

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. 6.4**

Die Baudirektion teilte dem Beschwerdeführer bereits am 22. Juni 2010 im Rahmen seines Baugesuchs mit, dass für einen Teilabbruch und Wiederaufbau des Ökonomiegebäudes Assek.-Nr. 02 keine Ausnahmegewilligung in Aussicht gestellt werden könne. Ebenso wurde ihm auf sein zweites Baugesuch am 23. März 2011 mitgeteilt, dass Änderungen der Fassadenöffnungen sowie eine Erweiterung des Schopfanbaus nicht möglich seien. Aufgrund der negativen Beurteilungen der Baugesuche zog der Beschwerdeführer diese jeweils wieder zurück. Dem Beschwerdeführer wurde auch das Merkblatt "Zweckänderung ohne bauliche Massnahmen" zugestellt. Daher hätte ihm bewusst sein müssen, dass sein umstrittenes Bauvorhaben über reine Renovationsarbeiten hinausgeht. Dabei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass der Beschwerdeführer von einem fachkundigen Architekten sowie einem Ingenieur beraten wurde, dessen Wissen ihm anzurechnen ist ( vgl. VGr, 4. April 2012, VB.2011.00565, E. 6.3). Es ist somit nicht zu beanstanden, wenn die Vorinstanzen von der fehlenden Gutgläubigkeit des Beschwerdeführers ausgegangen sind. Dies schmälert sein schutzwürdiges Interesse am Erhalt der nicht bewilligungsfähigen Massnahmen.

#### **E. 6.5**

Zur Prüfung der Verhältnismässigkeit der Wiederherstellungsmassnahmen ist das öffentliche Interesse an der Rückgängigmachung der widerrechtlich vorgenommenen Bauarbeiten im Vergleich zu den privaten Interessen in Form der Kosten der Wiederherstellungsmassnahmen sowie des Verlusts der Nutzung des betroffenen Scheunenteils ab zuwägen. Mit Blick auf die wichtige Trennung von Bau- und Nichtbaugelände besteht grundsätzlich ein grosses öffentliches Interesse an der Beseitigung der widerrechtlich erstellten Bauteile. Die Vorinstanz führte aus, dass der rechtmässige Zustand nur durch einen Abbruch des Scheunenteils hergestellt werden könne, da die früheren tragenden Mauern beseitigt worden sind. 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 ). Im Rahmen der Verhältnismässigkeitsprüfung sind auch mildere Massnahmen zu prüfen. Vorliegend erscheint es möglich, den rechtmässigen Zustand auch mit einem Erhalt des Scheunenteils wiederherzustellen. Das gesamte Scheunendach ist immerhin noch

bestehend. Auch bei einem Abbruch wäre wieder eine Giebelfassade zu erstellen, um die Scheune zu schliessen. Um den Scheunenteil zu erhalten, müssen daneben noch die beiden Seitenwände wiederhergestellt werden. Der Beschwerdeführer hat zwar stark in die hinter der Fassade bestehende Tragkonstruktion eingegriffen. Jedoch erscheint es möglich, die frühere Tragkonstruktion wieder zu errichten. Dazu müssen die abgesägten Balken der Tragkonstruktion ergänzt und auf der aufgebauten Mauer abgestützt werden. Der neu aufgezoogene Betonpfeiler muss allerdings beseitigt werden. Im Rahmen der Wiederherstellung des vorherigen Zustands rechtfertigt sich keine Erstellung eines neuen Tragkonzepts. Da die neue Mauer auf dem Betonboden steht, wäre es unverhältnismässig, den Betonboden zu entfernen, der als Teil des Fundaments des Scheunenteils gesehen werden kann. Nicht erhalten werden kann die neu eingefügte Mauer im Innern der Scheune. Diese muss abgebrochen werden. Die übrige Mauer kann jedoch erhalten bleiben. Ein Abbruch eines Drittels der Scheune würde ferner dazu führen, dass die Proportionen der Baute zerstört werden. Es liegt jedoch im öffentlichen Interesse, dass das Erscheinungsbild und die Identität der Scheune gewahrt bleiben. Eine um einen Drittel verkürzte Scheune entspricht nicht mehr dem klassischen Baustil und verstösst gegen § 238 Abs. 1 PBG, wonach Bauten so zu gestalten sind, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird. Dieses einem Abbruchbefehl entgegenstehende öffentliche Interesse haben weder die Beschwerdegegnerin 2 noch die Vorinstanz beachtet, ebenso wenig wie die Frage einer mildereren Massnahme. Der Abbruchbefehl der kommunalen Baubehörde erweist sich daher als un verhältnismässig. Insgesamt sind die widerrechtlich erstellten Bauteile wieder an den Zustand vor den baurechtswidrigen Massnahmen anzupassen. Damit kann die Identität der Baute gewahrt werden. Der rechtmässige Zustand ist innert drei Monaten ab Rechtskraft dieses Entscheids wiederherzustellen. 7. 7.1 Folglich ist die Beschwerde teilweise gutzuheissen. Demgemäss ist Disp.-Ziff. 2 de s Beschlusses der Bau- und Planungskommission D vom 18. Januar 2012 aufzuheben und ist der Entscheid des Baurekursgerichts vom 7. August 2012 insoweit aufzuheben, als er d en Abbruchbefehl in Disp.-Ziff. 2 de s Entscheids der Bau- und Planungskommission D vom 18. Januar 2012 bestätigt. 7.2 Da der Beschwerdeführer bloss teilweise obsiegt – er verlangte die Bewilligungserteilung für die Bauarbeiten – sind ihm die Kosten des Beschwerdeverfahrens zu zwei Dritteln und der Beschwerdegegnerin 2 zu einem Drittel aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG) und ist ihm keine Parteientschädigungen zuzusprechen (§ 17 Abs. 2 VRG). Die Beschwerdegegnerinnen haben keine Parteientschädigung verlangt. 7.3 Die Kostenverteilung der Vorinstanz ist entsprechend dem Ausgang des Beschwerdeverfahrens anzupassen. Die Kosten des Rekursverfahrens in Höhe von Fr. 5'210.- sind de m Beschwerdeführer zu zwei Dritteln und der Beschwerdegegnerin 2 zu einem Drittel aufzuerlegen .

## **E. 8**

) . Für die Prüfung, was am 1. Juli 1972 als landwirtschaftliche Nutzung galt , ist daher nicht auf den heutigen Begriff des landwirtschaftlichen Gewerbes abzustellen, wie er in Art. 7 BGGB umschrieben ist. Damals galt das Bedürfnis für einen Neu- oder Umbau ausserhalb der Bauzonen bzw. des durch das generelle Kanalisationsprojekt abgegrenzten Gebiets als sachlich begründet, wenn der Gesuchsteller auf das geplante Gebäude oder eine Anlage dringend angewiesen war und deren abgelegener Standort durch ihre Zweckbestimmung bedingt oder im öffentlichen Interesse erwünscht war (vgl. BGE 100 Ib 86 E. 3; Urteil des Verwaltungsgerichts St. Gallen vom 16. März 2011, B 2010/193, E. 5.1.3) . Darauf, ob die Landwirtschaft im Haupt- oder im Nebenberuf und ausschliesslich

oder vorwiegend aus ökonomischen oder ideellen Gründen betrieben wurde, kam es nicht an ( BGE 100 Ib 86 E. 5 ; vgl. auch Botschaft zu einer Teilrevision des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Mai 1996 , BBl 1996 III 513, S. 531; Bernhard Waldmann/Peter Hänni, Handkommentar Raumplanungsgesetz, Bern 2006, Art. 16a Rz. 23). Aus der Verfügung der ehemaligen Direktion der öffentlichen Bauten des Kantons Zürich vom 2. Oktober 1975 ergibt sich, dass die Familie A dannzumal 5 ha steiles Wiesland und 2 ha Wald bewirtschaftete. Das ebenfalls zum Betrieb zugehörige flachere Land (6 ha) sei verpachtet gewesen . D er Landwirtschaftsbetrieb habe keine Existenzgrundlage für eine Familie geboten , weshalb der Betrieb nebenamtlich geführt wurde . Der Familie des Beschwerdeführers wurde im Jahr 1975 der Einbau einer 6-Zimmerwohnung in der Remise bewilligt. Damit werde die Eigenbewirtschaftung des ungünstigeren Wieslandes auch zukünftig möglich sein . Somit ist von der Führung eines landwirtschaftlichen Gewerbes zu diesem Zeitpunkt auszugehen. Die Erzielung einer Existenzgrundlage allein konnte für die Bejahung der Zonenkonformität nicht allein den Ausschlag geben (vgl. BGE 121 II 307 E. 5d). Auch Bauten, die im Moment der massgeblichen Rechtsänderung noch landwirtschaftlich genutzt wurden , selbst wenn zu diesem Zeitpunkt die Voraussetzungen für die Erteilung einer Baubewilligung für die entsprechenden Bauten und Anlagen nicht gegeben gewesen wären , waren weiterhin zonenkonform (BG r, 11. Dezember 2009 , 1C\_101/2009 , E. 2.5).

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