

# **ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2012.00587 vom 19. Dezember 2012**

ZH Verwaltungsgericht, 2012-12-19, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2012.00587](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2012.00587)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2012.00587 du 19 décembre 2012

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2012.00587 del 19 dicembre 2012

## **Regeste**

Verweigerung der nachträglichen Baubewilligung und Wiederherstellungsbefehl | Dachverlängerung. Prozessvoraussetzungen (E. 1). Ein Augenscheinprotokoll muss den Parteien nicht zwingend zugestellt werden. Sofern der Beschwerdeführer in der Nichtzustellung des Protokolls einen formellen Mangel erkennen will, hätte er diesen so früh als möglich geltend machen müssen und diese Rüge nicht für das Beschwerdeverfahren aufsparen dürfen (E. 2). Das Abstellen auf die Grösse der Standardarbeitskraft (SAK) für die Beurteilung, ob ein landwirtschaftlicher Betrieb vorliegt, stellt kein sachfremdes Kriterium dar. Bedeutung der SAK. Da der Betrieb des Beschwerdeführers lediglich 0,25 SAK erreicht, erweist sich der Schopf des Beschwerdeführers in der Landwirtschaftszone als nicht zonenkonform (E. 4). Es kann keine Ausnahmegewilligung nach Art. 24 RPG erteilt werden, da der Schopf nicht standortgebunden ist (E. 5). Daher hat der Beschwerdeführer den rechtmässigen Zustand wiederherzustellen (E. 6). Abweisung der Beschwerde.

## **Erwägungen**

### **E. 3**

Der Beschwerdeführer rügt weiter eine falsche Feststellung des Sachverhalts. So habe er vom ursprünglich geplanten Umbauprojekt abgesehen und sich einzig auf die Dachsanierung beschränkt im Sinn einer reinen Unterhaltsmassnahme. Es treffe nicht zu, dass er sein zurückgezogenes Bauprojekt ohne Baubewilligung verwirklicht habe. Die Dachsanierung sei vielmehr erforderlich gewesen, weil die Dachsparren teilweise morsch gewesen und Ziegel heruntergefallen seien.

#### **E. 3.1**

Nach § 51 VRG kann mit der Beschwerde an das Verwaltungsgericht jede für den Entscheid erhebliche unrichtige oder ungenügende Feststellung des Sachverhalts angefochten werden. Unrichtig ist die Sachverhaltsfeststellung, wenn der Verfügung falsche, aktenwidrige Annahmen zugrunde gelegt, über rechtserhebliche Umstände keine Beweise erhoben oder solche unzutreffend gewürdigt werden (Kölz/Bosshart/Röhl, § 51 N. 2).

#### **E. 3.2**

Der Beschwerdeführer hat sein Bauprojekt mindestens teilweise verwirklicht, indem er sich nicht auf die Dachsanierung bei seinem Schopf beschränkte, sondern das Dach über die nordwestliche Fassade hinaus auf der ganzen Länge um ca. 2,8 m verbreiterte, um es auf der bestehenden Mauer abzustützen. Damit entstand parallel zum Schopf ein gedeckter Lagerraum, abgeschlossen durch einen Maschendrahtzaun mit Tor. Von einer blossen

Dachsanierung kann demnach keine Rede sein.

#### **E. 4**

Die Vorinstanz stützte ihren ablehnenden Entscheid im Wesentlichen darauf, dass der Beschwerdeführer das Dach westseitig so verlängert habe, dass ein auf zwei Seiten eingewandeter, 24 m 2 grosser Unterstand entstanden sei. Der umbaute Raum sei damit wesentlich vergrössert worden, was nicht mehr als reine Unterhaltsarbeit zu betrachten sei und eine Bewilligung erfordert hätte (Art. 22 Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung [RPG]). Mangels Zonenkonformität der Baute prüfte sie eine Ausnahmegewilligung im Sinn von Art. 24 RPG, für welche die Voraussetzungen jedoch nicht vorlagen. Der Schopf sei nicht standortgebunden, weil dem Beschwerdeführer für die Bewirtschaftung der Flächen eine eigens erstellte Remise aus dem Jahr 2002 zur Verfügung stehe, von der er die benötigten Gerätschaften mitführen könne. Zudem handle es sich bei seinem Gewerbe mit bloss 0,25 SAK (Standardarbeitskräften) nicht um einen landwirtschaftlichen Betrieb im Sinn des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 (RPG) und Art. 7 des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1991 über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB, SR.211.412.11). Der Beschwerdeführer rügt, mit der Standardarbeitskraft werde ein sachfremdes Element zur Beurteilung seiner Baute berücksichtigt.

#### **E. 4.1**

Die Standardarbeitskraft ist eine Einheit für die Erfassung des gesamtbetrieblichen Arbeitsbedarfs mit Hilfe standardisierter Faktoren (Art. 3 Abs. 1 der Landwirtschaftlichen Begriffsverordnung vom 7. Dezember 1998 [LBV]) und für landwirtschaftliche Gewerbe in vielerlei Hinsicht von Bedeutung. So erfordert etwa der Bezug von allgemeinen Direktzahlungen unter anderen ein minimales Arbeitsaufkommen in Standardarbeitskräften auf dem bewirtschafteten Betrieb (Art. 70 Abs. 5 lit. a des Landwirtschaftsgesetzes vom 29. April 1998 [LwG]); dafür sind mindestens 0,25 SAK vorausgesetzt (Art. 18 Abs. 1 der Direktzahlungsverordnung vom 7. Dezember 1998 [DZV], SR 910.13, in Verbindung mit Art. 3 Abs. 2 LBV). Sodann erfordert der Bezug von Betriebshilfen, dass der Betrieb längerfristig eine Existenz und ein angemessenes Arbeitsaufkommen bietet, wofür mindestens 1,0 SAK verlangt werden (Art. 80 Abs. 1 lit. a LwG). Dasselbe gilt für den Bezug einzelbetrieblicher Massnahmen (Art. 89 Abs. 1 lit. a LwG). Auch für Investitionshilfen oder einzelne bauliche Massnahmen ist der SAK-Wert massgebend, ebenso etwa für die Frage, ob ein selbstbewirtschaftetes Gewerbe an einen Nachkommen zum Ertragswert oder als landwirtschaftliches Grundstück zum Verkehrswert übergeben werden darf (St. Galler Bauernverband [Hrsg.], St. Galler Bauer, Nr. 15-2012, S. 31).

#### **E. 4.2**

Als landwirtschaftliches Gewerbe im Allgemeinen gilt neben anderen eine Gesamtheit von landwirtschaftlichen Grundstücken, Bauten und Anlagen, die als Grundlage der landwirtschaftlichen Produktion dient und zu deren Bewirtschaftung, wenn sie landesüblich ist, mindestens eine Standardarbeitskraft nötig ist (Art. 7 Abs. 1 BGBB). Den Kantonen ist es allerdings erlaubt, landwirtschaftliche Betriebe, welche die Voraussetzungen nach Art. 7 hinsichtlich der Standardarbeitskräfte nicht erfüllen, auch den Bestimmungen über die landwirtschaftlichen Gewerbe zu unterstellen, sofern die minimale Betriebsgrösse 0,75 Standardarbeitskräfte nicht unterschreitet (Art. 5 lit. a BGBB). Wenn der Kanton Zürich "praxisgemäss" die Grenze für das Vorliegen eines landwirtschaftlichen Gewerbes bei 0,65 SAK ansetzt, kommt er damit den Betreibern von Kleingewerben sogar entgegen (vgl.

dazu die Merkblätter des Amtes für Raumentwicklung "Weideunterstand resp. Witterungsschutz", wonach kleinere Landwirtschaftsbetriebe eine Grösse von "0,65 bis 1,0 SAK" aufweisen, sowie "Landwirtschaftliche Ökonomiegebäude", wonach Landwirtschaftsbetriebe mindestens 2/3 der Grösse eines landwirtschaftlichen Gewerbes nach BGG aufweisen müssen, also 0,65 SAK).

#### **E. 4.3**

Auch in raumplanungsrechtlicher Hinsicht ist aufgrund des Grundsatzes der Trennung vom Bau- zum Nichtbaugebiet von entscheidender Bedeutung, ob ein bäuerliches Gewerbe im Sinn der landwirtschaftlichen Gesetzgebung (BGG, LwG) vorliegt oder nicht. Nach Art. 16a Abs. 1 RPG sind jene Bauten und Anlagen zonenkonform, die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind. Art. 16a RPG regelt damit die Zonenkonformität von Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone; zonenkonforme Bauten werden im ordentlichen Verfahren bewilligt und bedürfen keiner Ausnahmegewilligung. Solche Betriebsbauten müssen der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung dienen und darüber hinaus dafür notwendig sein. Das ist nur dann der Fall, wenn sie für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung nötig sind und der landwirtschaftliche Betrieb voraussichtlich längerfristig existenzfähig ist. Das entscheidet sich nicht etwa am Erreichen des (niedrigsten) SAK-Werts für Direktzahlungen, sondern der Begriff der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung ist dem Landwirtschaftsrecht des Bundes zu entnehmen (Alexander Ruch, Kommentar RPG, Zürich etc. 2010, Art. 16a Rz. 15; dazu Art. 34 Abs. 4 lit. c und Abs. 5 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 [RPV]). Dies setzt einen SAK-Wert von mindestens 1,0 voraus (Art. 7 Abs. 1 BGG); der Betrieb des Beschwerdeführers erreicht aber unbestrittenermassen nicht einmal (kantonal zulässige) 0,65 SAK (vorn E. 4). Damit erweist sich der Schopf des Beschwerdeführers als nicht zonenkonform, ohne dass auf ein sachfremdes Kriterium zurückgegriffen wurde.

#### **E. 5**

Damit stellt sich die Frage, ob eine Ausnahmegewilligung erteilt werden könnte. Zu Recht kam die Vorinstanz zum Schluss, dass die Bestimmungen von Art. 24a und RPG nicht zur Anwendung gelangen. Auf ihre ausführlichen und zutreffenden Erwägungen insbesondere auch zur Frage, ob eine Umnutzung vorliegt oder nicht, kann verwiesen werden (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 Satz 2 VRG).

#### **E. 5.1**

Die Vorinstanz prüfte die Erteilung einer Ausnahmegewilligung folgerichtig allein unter der Bestimmung von Art. 24 RPG. Danach können Bewilligungen erteilt werden, Bauten und Anlagen zu errichten oder ihren Zweck zu ändern, wenn (a) der Zweck der Bauten und Anlagen einen Standort ausserhalb der Bauzonen erfordert und (b) keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

#### **E. 5.2**

Die Vorinstanz verneinte die Standortgebundenheit des Schopfs und der vorgenommenen Dacherweiterung damit, dass dem Beschwerdeführer für die Bewirtschaftung seiner Flächen eine Remise aus dem Jahr 2002 zur Verfügung stehe. Es könnte für ihn zwar von Vorteil sein, Geräte für seine Reben im Gebiet D, das sich unweit des Schopfes befindet, dort zu lagern. Angesichts der bescheidenen Flächen, die er bewirtschaftete, könne er seine Gerätschaften indessen auch von seinem 800 m bis 1,2 km entfernten Wohnhaus

herbeiführen. Eine Standortgebundenheit ergebe sich daraus nicht. Der Beschwerdeführer hält demgegenüber daran fest, dass er den Schopf wegen dessen Nähe zu den Reben und weiterem Landwirtschaftsland benötige, um das Weinbaumaterial und andere landwirtschaftliche Geräte einzustellen. Im Übrigen sei es üblich, dass nicht ausschliesslich landwirtschaftliches Material, etwa Baumaterialien, in solchen Schöpfen zu finden seien. Damit erbrachte der Beschwerdeführer den Nachweis der Standortgebundenheit nicht. Er machte insbesondere nicht geltend, dass er die benötigten Materialien für die Bewirtschaftung seiner Flächen nicht aus dem nahe gelegenen Wohnhaus herbeiführen könnte, womit es schon am objektiven Bedürfnis des Standortes fehlt. Fehlt es an der Standortgebundenheit des Schopfs, fehlt es auch an derjenigen der vorgenommenen Erweiterung durch die seitliche Abstützung des Daches. Es braucht daher nicht mehr geprüft zu werden, ob den vorgenommenen Umbauten überwiegende Interessen entgegenstehen, weil die Bestimmungen von Art. 24 lit. a und b RPG kumulativ erfüllt sein müssen (Rudolf Muggli, Kommentar zum RPG, Zürich etc. 2010, Art. 24 Rz. 17).

## **E. 6**

Die Vorinstanz erachtete den Beschwerdeführer als bösgläubig bei Ausführung der Dachverbreiterung, nachdem er etwa ein halbes Jahr zuvor von der Baudirektion auf die Hindernisse gegenüber seinem Vorhaben hingewiesen worden sei (vorn I.). Der Umstand, dass er das Gebäude habe sichern müssen, rechtfertige sein Vorgehen nicht, da dies auch auf andere Weise möglich gewesen wäre. Der Schopf habe durch die Dachverbreiterung sehr wohl eine wesentliche Veränderung erfahren in Form eines rund 24 m 2 grossen gedeckten Unterstands, der von Norden und Süden gut einsehbar sei. Die Einhaltung der restriktiven Vorschriften zur Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet sei in der Landwirtschaftszone besonders wichtig. Weniger wichtig im Hinblick auf die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands erachtete die Vorinstanz die Frage, ob der Schopf Wanderern Schutz bieten könne oder nicht. Der Beschwerdeführer wehrt sich gegen die Anordnung, den rechtmässigen Zustand wieder herzustellen. Die Dachsanierung als Unterhalt sei nicht bewilligungspflichtig, und die zwecks Stabilität und Gewährleistung der Sicherheit vorgenommene Dachverbreiterung verändere das Erscheinungsbild des Schopfs nur geringfügig. Ausserdem bestehe kein öffentliches Interesse an der Wiederherstellung. Gegen die Unterhaltmassnahme, die er ohnehin fern jeden bösen Glaubens vorgenommen habe, sei nach der nachträglich verlangten Publikation in keiner Weise opponiert worden. Zudem diene die mit der Abstützung ausgeführte Dachverlängerung für Spaziergänger und Wanderer als Unterstand bei Regen und Gewitter. Schliesslich sei der verlangte Rückbau nicht so einfach zu bewerkstelligen, wie sich das die Beschwerdegegnerin vorstelle. Ein Rückbau erscheine daher absolut unverhältnismässig und sei mit sinnlosem Aufwand verbunden.

### **E. 6.1**

Wie bereits dargelegt (vorn E. 3.2), ging der Beschwerdeführer über eine reine Dachsanierung weit hinaus, indem er das Dach seines Schopfs auf dessen ganzen Länge zusätzlich seitlich abstützte und damit um etwa 2,8 m verbreiterte. Darunter entstand ein gedeckter, mit Maschendraht abgegrenzter Lagerraum (vorn E. 3.2), der das gelagerte Gut natürlich weit besser schützt als etwa eine Plane. Dabei musste dem Beschwerdeführer bewusst sein, dass er für die doch erhebliche Dachverbreiterung nicht nur eine Bewilligung benötigte, sondern ihm eine solche auch nicht erteilt würde, hatte er doch wegen des Hindernisbriefs vom 16. April 2010 sein Baugesuch zurückgezogen. Wenn die Vorinstanz

aufgrund dieser Umstände zum Schluss kam, der Beschwerdeführer sei insofern bösgläubig gewesen, als er über eine reine Dachsanierung hinausgegangen sei, ist das nicht zu beanstanden.

### **E. 6.2**

Sein Vorgehen kann der Beschwerdeführer auch nicht damit rechtfertigen, dass während der Dachsanierung eine Schiefelage des Schopfs von ca. 20 cm festgestellt worden sei und mit der vorgenommenen Dachverbreiterung das Gebäude habe stabilisiert werden können. Einerseits hielt er gegenüber der Beschwerdegegnerin am 7. Oktober 2010 fest, dass das Gebäude beim Abdecken notfallmässig habe gestützt werden müssen, da es einzustürzen drohte. Die Verankerung der Dachverbreiterung auf der bestehenden seitlichen Stützmauer sei die beste Lösung gewesen, um das Gebäude zu retten und dessen Stabilität künftig zu gewährleisten. Andererseits bestritt er im Rekursverfahren, dass das Gebäude im Begriff gewesen sei zusammenzubrechen. Dort machte er geltend, aus Dringlichkeitsgründen habe er auf eine weitere Gesuchseingabe verzichtet, da das abgedeckte Dach nicht mehr stabil gewesen sei und anscheinend nicht das Haus. Indessen ist der Inhalt des Schreibens des Beschwerdeführers vom 7. Oktober 2010 klar und nicht interpretationsbedürftig. In der Beschwerde weist er wiederum darauf hin, dass die Abstützung der verlängerten Dachbalken auf der bestehenden Mauer lediglich im Sinn von Sicherheit und (Gebäude-)Stabilität erfolgt sei. Dies mag die vorgenommene Dachverbreiterung aus der Sicht des Beschwerdeführers zu begründen, ändert indessen nichts daran, dass er in diesem Umfang bewusst über eine reine Dachsanierung hinausging. Angesichts des fundamentalen Grundsatzes der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet rechtfertigt dies bereits die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands.

### **E. 6.3**

Die Vorinstanz stellte am Augenschein fest, dass eines der beiden stirnseitigen Tore (an der Nordostfassade) zugenagelt und damit nicht mehr in Gebrauch gewesen sei, was der Beschwerdeführer bestreitet. Wie es sich damit verhält, kann dahingestellt bleiben. Sofern der Beschwerdeführer mit diesem Vorbringen geltend machen will, eine andere Möglichkeit, das Gebäude abzustützen, als mit der seitlichen Dachverbreiterung habe ihm nicht offengestanden, ist ihm nicht zu folgen. Bereits die Vorinstanz hatte ihn auf andere Möglichkeiten hingewiesen. Gemäss der Offerte der Gebrüder E AG für den Rückbau des Dachs und die Stabilisierung des Schopfs ist ferner eine Queraussteifung des Schopfs mit Streben von der Firstpfette bis zur Wandschwelle (sechs Streben) zu einem Preis von rund Fr. 5'700.- möglich. Vom Aufwand her erscheinen die zusätzlich anfallenden Kosten für die Stabilisierung des Schopfs (Queraussteifung) durchaus zumutbar, selbst wenn noch weitere Kosten für die Stabilisierung des Hauses hinzuzuzählen wären (etwa Sparrenlage und Dachschalung). Im Übrigen bestreitet der Beschwerdeführer die Erwägungen der Vorinstanz zum Aufwand des verlangten Rückbaus (ohne Dachvorsprung) nicht substantiiert, weshalb sich weitere Ausführungen dazu erübrigen. Insgesamt erweist sich die angeordnete Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands jedenfalls als verhältnismässig.

### **E. 6.4**

Daran ändern die weiteren Vorbringen des Beschwerdeführers nichts. Dass Wanderer bei schlechtem Wetter allenfalls Schutz beim Schopf des Beschwerdeführers finden, vermag ein öffentliches Interesse am vorgenommenen Umbau nicht zu rechtfertigen, ebenso wenig

der Umstand, dass der nachträglichen Ausschreibung seines Bauprojekts keine Opposition entstand. Soweit der Beschwerdeführer auf möglichen Schaden hinweist, der Personen wegen seines Gebäudes entstehen könnte, wäre solchen Befürchtungen mit der Sanierung des Daches und der inneren Stabilisierung des Hauses Genüge getan worden. Die Beschwerde ist demnach abzuweisen, soweit darauf eingetreten wird (vorn E. 1.4).

#### **E. 7**

Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind dessen Kosten dem Beschwerdeführer zu auferlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Eine Entschädigung steht dem Beschwerdeführer nicht zu (§ 17 Abs. 2 VRG).

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