

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2013.00059 vom 29. Mai 2013

ZH Verwaltungsgericht, 2013-05-29, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2013.00059

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2013.00059 du 29 mai 2013

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2013.00059 del 29 maggio 2013

Regeste

Baubewilligung und Ausnahmbewilligung | Baubewilligung und Ausnahmbewilligung
Eine Verantwortlichkeit des Beschwerdegegners für die Zerstörung des Gebäudes ist nicht erstellt. Folglich kann ihm auch nicht vorgeworfen werden, er habe sich mit der Erhebung des Rekurses illoyal oder vertrauensunwürdig verhalten oder zu einer anderen Verhaltensweise in Widerspruch gesetzt. Die Vorinstanz ist daher zu Recht auf den Rekurs eingetreten (E. 3.3). Die Frage nach der Zulässigkeit bzw. Bewilligungsfähigkeit des Ökonomiegebäudes wurde in den Vorentscheiden der Mitbeteiligten nicht in verbindlicher Weise beurteilt. Die vorliegend massgeblichen Fragen wurden vielmehr offengelassen. Die Vorinstanz durfte somit ohne Weiteres in ihrem Entscheid darüber befinden (E. 4.3). Art. 24c RPG gelangt vorliegend nicht zur Anwendung (E. 8.1). Der Wiederaufbau des zonenwidrigen Ökonomiegebäudes könnte auch nicht gestützt auf Art. 24d Abs. 1 RPG in Verbindung mit Art. 42a RPV und Art. 37a RPG bewilligt werden. Sodann lässt sich der von der Baudirektion geltend gemachte Härtefall auf keine gesetzliche Grundlage stützen (E. 8.2). Die Beschwerdeführerin brachte erstmals im Beschwerdeverfahren vor, sie wolle das wiederaufzubauende Ökonomiegebäude landwirtschaftlich nutzen. Das Baugesuch bezog sich allerdings ausdrücklich nicht auf einen Landwirtschaftsbetrieb. Damit durften und mussten die Vorinstanzen lediglich den Wiederaufbau einer nichtlandwirtschaftlichen Baute beurteilen. Die offenbar geplante landwirtschaftliche Nutzung bildete demgegenüber nicht Streitgegenstand (E. 8.3). Abweisung.

Erwägungen

E. 3

Abteilung VB.2013.00059 Urteil der 3. Kammer vom 29. Mai 2013 Mitwirkend: Abteilungspräsident Rudolf Bodmer (Vorsitz), Verwaltungsrichterin Bea Rotach, Verwaltungsrichterin Elisabeth Trachsel, Gerichtsschreiber Cyrill Bienz. In Sachen A, vertreten durch RA B, Beschwerdeführerin, gegen C, vertreten durch RA D, Beschwerdegegner, und 1. Baudirektion Kanton Zürich, 2. Gemeinderat E, Mitbeteiligte, betreffend Baubewilligung und Ausnahmbewilligung, hat sich ergeben: I. Der Gemeinderat E erteilte A mit Beschluss vom 4. Juni 2012 unter koordinierter Eröffnung der raumplanungsrechtlichen Bewilligung der Baudirektion Zürich vom 11. Mai 2012 die Baubewilligung für den Wiederaufbau des am 10. Juni 2012 vollständig abgebrannten Ökonomiegebäudes mit der Vers.-Nr. 01 auf dem in der Landwirtschaftszone gelegenen Grundstück Kat.-Nr. 02 im F in E. II. Dagegen wandte sich C am 11. Juli 2012 mit Rekurs an das Baurekursgericht des Kantons Zürich und beantragte die Aufhebung der Baubewilligung der Gemeinde E und des Beschlusses der Baudirektion. Mit Entscheid vom 4. Dezember 2012 hiess das Baurekursgericht den Rekurs gut und hob die

raumplanungsrechtliche Bewilligung vom 11. Mai 2012 und die baurechtliche Bewilligung vom 4. Juni 2012 auf. Die Verfahrenskosten von Fr. 3'700.- wurden je zur Hälfte der Baudirektion und A auferlegt. Letztere wurde zudem verpflichtet, C eine Umtriebsentschädigung von Fr. 1'200.- zu bezahlen. III. A erhob daraufhin am 21. Januar 2013 Beschwerde am Verwaltungsgericht und beantragte die Aufhebung des Entscheids des Baurekursgerichts vom 4. Dezember 2012 sowie die Wiederinkraftsetzung der raumplanungsrechtlichen Bewilligung vom 11. Mai 2012 und der baurechtlichen Bewilligung vom 4. Juni 2012, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten von C. Mit Eingabe vom 29. Januar 2013 verzichtete der Gemeinderat E auf die freigestellte Mitbeantwortung der Beschwerde, ohne einen formellen Antrag zu stellen. Am 19. Februar 2013 beantragte das Baurekursgericht ohne weitere Bemerkungen die Abweisung der Beschwerde. C erstattete mit Eingabe vom 26. Februar 2013 die Beschwerdeantwort und beantragte, die Beschwerde sei unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten von A vollumfänglich abzuweisen. Ebenfalls am 26. Februar 2013 beantragte die Baudirektion die Gutheissung der Beschwerde. A und C liessen sich daraufhin weitere Male vernehmen. Die Kammer erwägt: 1. 1.1 Das Verwaltungsgericht ist zur Behandlung der vorliegenden Beschwerde gemäss § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zuständig. 1.2 Gemäss § 338a Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) ist zum Rekurs und zur Beschwerde berechtigt, wer durch die angefochtene Anordnung berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an deren Änderung oder Aufhebung hat (vgl. auch § 49 in Verbindung mit § 21 Abs. 1 VRG). Als im Rekursverfahren unterlegene Baugesuchstellerin ist die Beschwerdeführerin ohne Weiteres zur vorliegenden Beschwerde legitimiert. 2. Der Beschwerdegegner störte sich an der von der Beschwerdeführerin für das abgebrannte Gebäude Vers.-Nr. 01 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 02 verwendeten Bezeichnung "Ökonomiegebäude". Es habe sich dabei nur um eine einfache Remise gehandelt. Nachdem sowohl die Mitbeteiligten als auch die Vorinstanz in ihren Entscheiden den Begriff "Ökonomiegebäude" benutzten und dieser nach dem allgemeinen Sprachgebrauch auch denjenigen der Remise erfasst, wird das abgebrannte Objekt der Klarheit halber auch im Folgenden als Ökonomiegebäude (bzw. Gebäude) bezeichnet.

E. 3.1

Die Beschwerdeführerin rügte zunächst, die Vorinstanz hätte auf den Rekurs nicht eintreten dürfen. Das Rechtsmittel sei rechtsmissbräuchlich erhoben worden und der Beschwerdeführer habe kein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung der angefochtenen Verfügungen gehabt, da er höchstwahrscheinlich das Feuer ausgelöst habe, das zur Zerstörung des Gebäudes geführt habe. Er sei zwar strafrechtlich nicht verurteilt worden. Der Freispruch sei jedoch nur erfolgt, weil eine andere Brandursache nicht gänzlich habe ausgeschlossen werden können.

E. 3.2

Der Grundsatz von Treu und Glauben gemäss Art. 5 Abs. 3 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 (BV) stellt ein die ganze Rechtsordnung überdachendes Prinzip dar, das nicht nur für den Staat gilt, sondern auch für die Privaten, und zwar gegenüber dem Gemeinwesen und in ihrem Verhalten untereinander (René Rhinow, Grundzüge des schweizerischen Verfassungsrechts, Basel/Genf/München 2003, Rz. 2397). Der Grundsatz beherrscht deshalb auch die Rechtsbeziehungen zwischen den sich in einem Verwaltungsstreitverfahren gegenüberstehenden Privaten (RB 1981 Nr. 147). Er gebietet

ein loyales und vertrauenswürdiges Verhalten im Rechtsverkehr (Yvo Hangartner in: Kommentar zur Schweizerischen Bundesverfassung, 2. A., Zürich etc. 2008, Art. 5 N. 43). Unter Art. 5 Abs. 3 BV fallen das Verbot des Rechtsmissbrauchs, das heisst die Geltendmachung eines Rechts wider Treu und Glauben bzw. die zweckwidrige Verwendung eines Rechtsinstituts zur Verwirklichung von Interessen, die es nicht schützen will (BGE 137 I 247 E. 5.1.1, 127 II 49 E. 5a), sowie das Verbot des widersprüchlichen Verhaltens. Auch die Beanspruchung der Rechtsmittelbefugnis kann unter Umständen missbräuchlich sein, beispielsweise dann, wenn der Anfechtende damit Vertrauen täuscht, welches durch eigenes Handeln geschaffen worden ist (RB 1981 Nr. 147; VGr, 13. Oktober 2004 = BEZ 2004 Nr. 67, E. 3.2.2), oder wenn die Rechtsbehelfe des Nachbarn im Baubewilligungsverfahren zweckwidrig kommerzialisiert werden (vgl. BGE 123 III 101 E. 2c). In diesen Fällen erscheinen die mit dem Rechtsmittel verfolgten Interessen nicht als schutzwürdig im Sinn von § 338a Abs. 1 PBG.

E. 3.3

Die Beschwerdeführerin führte selbst aus, dass der Beschwerdegegner strafrechtlich nicht verurteilt worden sei. In diesem Sinn konnte ihm daher kein Verschulden an der Zerstörung des Gebäudes der Beschwerdeführerin angelastet werden. Dass nach Aussage der Beschwerdeführerin in der mündlichen Urteilsbegründung festgehalten wurde, wahrscheinlich sei es der Beschwerdegegner gewesen, der das Feuer verursacht habe, kann von keiner Relevanz sein, ebenso wenig, dass gegen den Freispruch offenbar ein Rechtsmittel ergriffen wurde. Damit erübrigt es sich auch, den in der Beschwerdeschrift genannten Brandschutzexperten der Kantonspolizei Zürich zu befragen, der offenbar bereits im Strafverfahren als Zeuge ausgesagt hatte, oder die Akten des Strafverfahrens beizuziehen. Die Beschwerdeführerin machte sodann nicht geltend und aus den Akten geht nicht hervor, dass im Rahmen eines zivilrechtlichen Verfahrens ein Verschulden des Beschwerdegegners am Feuer erkannt worden wäre. Eine Verantwortlichkeit des Beschwerdegegners für die Zerstörung des Gebäudes ist somit unter keinem Titel erstellt. Folglich kann ihm auch nicht vorgeworfen werden, er habe sich mit der Erhebung des Rekurses illoyal oder vertrauensunwürdig verhalten oder zu einer anderen Verhaltensweise in Widerspruch gesetzt. Dass der Beschwerdegegner als betroffener Nachbar den Wiederaufbau des fraglichen Gebäudes verhindern wollte und insofern aus "reinem Eigeninteresse" handelte, lässt das Rechtsmittel jedenfalls nicht als rechtsmissbräuchlich erscheinen und kann ihm nicht entgegengehalten werden. Schliesslich kann auch nicht davon gesprochen werden, dass der Rekurs zu sachfremden Zwecken missbraucht worden wäre. Die Vorinstanz ist daher zu Recht darauf eingetreten.

E. 4.1

Die Beschwerdeführerin machte geltend, die Vorinstanz hätte nicht noch einmal beurteilen dürfen, ob ein Wiederaufbau des Ökonomiegebäudes zulässig sei oder nicht, nachdem diese Frage den Mitbeteiligten bereits im Jahr 2011 zur Beurteilung unterbreitet worden sei und diese am 18. April 2011 respektive 31. März 2011 entsprechende Vorentscheide mit Drittverbindlichkeit erlassen und sich für die Zulässigkeit des Wiederaufbaus ausgesprochen hätten. Die Vorentscheide seien unangefochten in Rechtskraft erwachsen.

E. 4.2

Gemäss § 323 Abs. 1 PBG können über Fragen, die für die spätere Bewilligungsfähigkeit eines Bauvorhabens grundlegend sind, Vorentscheide eingeholt werden. Der Vorentscheid

ist hinsichtlich der behandelten Fragen in gleicher Weise verbindlich, gültig und öffentlich-rechtlich anfechtbar wie baurechtliche Bewilligungen (§ 324 Abs. 1 PBG). Gegenüber Dritten gilt dies nur, wenn das gleiche Verfahren wie für Bewilligungen durchgeführt worden ist, was der Gesuchsteller ausdrücklich verlangen muss. Wird das Baugesuch in solchen Fällen während der Gültigkeit eines Vorentscheids gestellt, so kann die baurechtliche Bewilligung von Dritten hinsichtlich der vorentschiedenen Fragen nur angefochten werden, wenn eine wesentliche Veränderung der tatsächlichen Verhältnisse nachgewiesen wird (§ 324 Abs. 2 PBG).

E. 4.3

Die beiden Vorentscheide betrafen in erster Linie den Wiederaufbau des beim Brand ebenfalls zerstörten Wohnhausteils Vers.-Nr. 04 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 03. Auf den Wiederaufbau des Ökonomiegebäudes Vers.-Nr. 01 bezogen sich lediglich die vierte und fünfte der von der Bauherrschaft (damals die Erbengemeinschaft Franz Besmer) gestellten Fragen, nämlich, ob "der Verzicht auf einen Wiederaufbau der Remise Assek.-Nr. 01 eine Pflicht für den Wiederaufbau des Wohnhauses Assek.-Nr. 04 mit Standortverschiebung oder eine Empfehlung/ein Wunsch" darstelle, und ob "die bestehenden respektive die durch den Brand zerstörten Gebäude auch mit einer Umnutzung neu erstellt werden" könnten. Die Mitbeteiligte 2 verwies in ihrem Vorentscheid zur Beantwortung dieser Fragen auf den Vorentscheid der Mitbeteiligten 1, wo unter Ziff. 3.3 (bzw. Ziff. 3.4) ausgeführt wird, "aus raumplanerischer Sicht wäre ein Verzicht auf den Wiederaufbau des Schopfes/Remise Vers.-Nr. 01 begrüssenswert". Ein verbindlicher Standpunkt der Mitbeteiligten hinsichtlich der Zulässigkeit bzw. Bewilligungsfähigkeit des Wiederaufbaus des Ökonomiegebäudes kann dieser Formulierung entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin nicht entnommen werden. Wie der Beschwerdegegner korrekterweise ausführte, betrafen die von der Bauherrschaft gestellten Fragen denn auch gar nicht die Bewilligungsfähigkeit des Ökonomiegebäudes. Zudem ergibt sich auch aus einer Auslegung des Vorentscheids der Mitbeteiligten 2 keineswegs, dass diese damit den Wiederaufbau im Ergebnis aufgrund der besonderen Ausgangslage für zulässig bzw. bewilligungsfähig erklären wollte. Vielmehr deutet die gewählte Formulierung auf eine ablehnende Haltung der Mitbeteiligten 2 hin. Insofern bestand für den Beschwerdegegner denn auch kein Anlass, ein Rechtsmittel gegen die Vorentscheide zu erheben. Sodann kann auch der Rekursvernehmlassung der Mitbeteiligten 2 nicht eindeutig entnommen werden, dass sich diese im Rahmen des Vorentscheids für die Zulässigkeit des Wiederaufbaus aussprechen wollte. Selbst wenn dies der Fall gewesen sein sollte, vermag dies jedenfalls am massgeblichen Wortlaut des Vorentscheids nichts zu ändern. Es kann nicht angehen, einer im Rahmen eines förmlichen Entscheids erfolgten behördlichen Äusserung aufgrund einer späteren Stellungnahme dieser Behörde in einem Rechtsmittelverfahren, das vorliegend überdies einen anderen Entscheid betraf, eine sich so nicht aus dem Wortlaut der Äusserung ergebende Bedeutung beizumessen. Die Frage nach der Zulässigkeit bzw. Bewilligungsfähigkeit des Ökonomiegebäudes wurde in den Vorentscheiden der Mitbeteiligten nicht in verbindlicher Weise beurteilt. Die vorliegend massgeblichen Fragen wurden vielmehr offengelassen. Die Vorinstanz durfte somit ohne Weiteres in ihrem Entscheid darüber befinden.

E. 5

Die Mitbeteiligte 1 erteilte die raumplanungsrechtliche Bewilligung gestützt auf Art. 24c des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG). Sie ging davon aus, dass das Ökonomiegebäude vor dem 1. Juli 1972 rechtmässig

erstellt worden und durch die nachträgliche Änderung von Erlassen oder Plänen zonenwidrig geworden war. Gemäss einem Schreiben des Schweizerischen Bauernverbands vom 23. Dezember 2010 habe es schon vor 1972 zur Einlagerung von Gebinden, Holz und Gerätschaften gedient. Nach dem Wiederaufbau solle es weiterhin als "stilles" Lager genutzt werden. Im Mitbericht vom 10. August 2012 führte die Mitbeteiligte 1 zudem aus, der Wiederaufbau sei auch deshalb zugestanden worden, weil es sich um einen Härtefall handle, nachdem das fragliche Gebäude durch den Brandfall unverschuldet untergegangen sei.

E. 6

Gemäss Art. 24c Abs. 1 RPG werden bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, die nicht mehr zonenkonform sind, in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt. Nach Abs. 2 von Art. 24c RPG können solche Bauten und Anlagen erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wieder aufgebaut werden, sofern sie rechtmässig erstellt oder geändert wurden. Art. 41 Abs. 1 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV) schränkt die Anwendbarkeit von Art. 24c RPG auf Bauten und Anlagen ein, die rechtmässig erstellt oder geändert worden sind, bevor das betreffende Grundstück Bestandteil des Nichtbaugebiets im Sinn des Bundesrechts wurde (altrechtliche Bauten und Anlagen). Auf alleinstehende und unbewohnte landwirtschaftliche Bauten und Anlagen ist Art. 24c RPG nicht anwendbar (Art. 41 Abs. 2 RPV).

E. 7.1

Die Vorinstanz erwog im Entscheid vom 4. Dezember 2012, wer sich auf die Bestandesgarantie für die infolge Trennung des Baugebiets vom Nichtbaugebiet am 1. Juli 1972 rechtswidrig gewordene Nutzung berufe, trage die Beweislast dafür, dass die nichtlandwirtschaftliche Nutzung bereits vor diesem Datum bestanden habe. Dies gehe aus dem Brief des Schweizerischen Bauernverbands vom 23. Dezember 2010 jedoch nicht hervor. Den Akten seien im Gegenteil deutliche Anhaltspunkte dafür zu entnehmen, dass die alleinstehende und unbewohnte Baute über den 1. Juli 1972 hinaus landwirtschaftlich genutzt worden sei. Eine Anwendung von Art. 24c RPG sei daher ausgeschlossen. Auch läge keiner der Tatbestände von Art. 24d Abs. 1 RPG in Verbindung mit Art. 42a RPV und Art. 37a RPG vor, die als einzige Bestimmungen neben Art. 24c RPG den Wiederaufbau eines zonenwidrigen Gebäudes in der Landwirtschaftszone ermöglichen. Der von der Baudirektion ins Feld geführte Härtefall lasse sich auf keine gesetzliche Grundlage stützen. Überdies sei die von allen Parteien übereinstimmend angenommene Umnutzung des ehemaligen Ökonomiegebäudes mindestens seit dem Jahr 2004 nie bewilligt worden. Die Umnutzung hätte zwar möglicherweise gestützt auf Art. 24a RPG bewilligt werden können. Dies nütze der Bauherrschaft indessen wenig, da der Wiederaufbau eines gestützt auf diese Bestimmung umgenutzten Gebäudes nach dessen Zerstörung durch höhere Gewalt nicht geregelt sei, wobei diesbezüglich von einem qualifizierten Schweigen des Gesetz- und Verordnungsgebers auszugehen sei.

E. 7.2

Die Beschwerdeführerin machte geltend, die Vorinstanz habe das Vorliegen der Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung im Sinn von Art. 24c RPG zu Recht verneint, da das abgebrannte Gebäude fraglos nicht bis zu seiner Zerstörung landwirtschaftlich genutzt worden sei. Jedoch sei die konkrete geplante Nutzung des wieder aufzubauenden Gebäudes im Baubewilligungsverfahren gar nie Gegenstand der

Verhandlungen gewesen. Sie – die Beschwerdeführerin – sei von Anfang an davon ausgegangen, dass das Gebäude gestützt auf das Brandstattdrecht von § 307 Abs. 1 PBG wieder aufgebaut werden könne. Das Bauprojekt umfasse gemäss Baugesuch ein Ökonomiegebäude, das als stilles Lager benutzt werden solle, was unter gewissen Voraussetzungen in der Landwirtschaftszone zulässig sei. Es sei von Anfang an geplant gewesen, das wieder zu errichtende Gebäude landwirtschaftlich zu nutzen. In diesem Sinn sei der geplante Bau zonenkonform, wenn eine landwirtschaftliche Nutzung im Rahmen der gesetzlichen Richtlinien vorliege. Zwar unterschreite die geplante landwirtschaftliche Nutzung die Richtlinien gemäss dem RPG und dem BGG. Eine Verweigerung der Baubewilligung sei vorliegend jedoch unsachgemäss. Sie – die Beschwerdeführerin – habe das Grundstück im Rahmen einer Erbteilung in der Absicht der landwirtschaftlichen Nutzung übernommen, sei hierzu hinreichend qualifiziert, das geplante Bauvorhaben sei für die Bewirtschaftung des Bodens erforderlich und dem Wiederaufbau des Gebäudes stünden keine öffentlichen Interessen entgegen. Sodann sei von einem Härtefall auszugehen. Das Gebäude sei ohne ihr Zutun zerstört worden, und ohne einen Wiederaufbau des abgebrannten Ökonomiegebäudes würde das Grundstück praktisch wertlos. Der Gesetzgeber habe an einen Fall wie den vorliegenden nicht gedacht. Es sei daher sinnvoll, die Regel von Art. 42a Abs. 3 RPV auch auf unfreiwillig zerstörte, zonenkonform nutzbare Ökonomiebauten anzuwenden.

E. 8.1

Wie die Vorinstanz ausführte, lassen die Akten darauf schliessen, dass das abgebrannte Gebäude nicht bis zu seiner Zerstörung landwirtschaftlich genutzt wurde. Auch die Beschwerdeführerin ist dieser Ansicht. Bei dieser Ausgangslage gelangt Art. 24c RPG damit vorliegend tatsächlich nicht zur Anwendung. Insofern kann in Anwendung von § 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 VRG auf die zutreffenden Erwägungen der Vorinstanz verwiesen werden. Ergänzend ist festzuhalten, dass sich die Bestandesgarantie nach Art. 24c RPG nur auf Bauten erstreckt, die in Übereinstimmung mit dem materiellen Recht vor dem 1. Juli 1972 bzw. dem Inkrafttreten des Gewässerschutzgesetzes, als erstmals eine klare Trennung von Bau- und Nichtbaugelände vorgenommen wurde, erstellt oder geändert wurden und aufgrund einer nachträglichen Änderung von Erlassen oder Plänen zonenwidrig geworden sind. Sie erstreckt sich jedoch nicht auf Bauten, bei denen die Zonenwidrigkeit ohne Rechtsänderung, sondern allein durch tatsächliche Änderungen – wie offenbar in diesem Fall die Aufgabe des Landwirtschaftsbetriebs – entstanden ist (vgl. BGE 129 II 396 E. 4.2.1).

E. 8.2

Die Vorinstanz führte ebenfalls korrekt aus, dass der Wiederaufbau des zonenwidrigen Ökonomiegebäudes auch nicht gestützt auf Art. 24d Abs. 1 RPG in Verbindung mit Art. 42a RPV und Art. 37a RPG bewilligt werden könnte, handelte es sich bei demselben doch weder um eine landwirtschaftliche Wohnbaute noch um eine gewerbliche Baute (vgl. dazu Bernhard Waldmann/Peter Hänni, Raumplanungsgesetz, Bern 2006, Art. 37a N. 3). Sodann ist der Vorinstanz auch dahingehend beizupflichten, dass sich der von der Baudirektion geltend gemachte Härtefall auf keine gesetzliche Grundlage stützen lässt. Die Beschwerdeführerin scheint diesen aus einer analogen Anwendung von Art. 42a Abs. 3 RPV auf unfreiwillig zerstörte, zonenkonform nutzbare Ökonomiebauten herleiten zu wollen. Letztere Bestimmung wurde anlässlich der Revision vom Oktober 2012 in die Raumplanungsverordnung aufgenommen. Gleichzeitig wurde der altrechtliche

landwirtschaftliche Wohnbauten betreffende Abs. 2 von Art. 42a RPV aufgehoben, da solche nunmehr unter Art. 24c RPG fallen (vgl. den Erläuternden Bericht des Bundesamts für Raumentwicklung ARE zur Teilrevision des Raumplanungsrechts vom Oktober 2012, Ziff. II.5, zu finden unter <http://www.are.admin.ch/themen/recht/00817/index.html?lang=de>). Dass im Rahmen der Revision ein Wiederaufbau nach Zerstörung durch höhere Gewalt nur für landwirtschaftliche Wohnbauten eingeführt wurde, deutet freilich darauf hin, dass der Ordnungsgeber bewusst auf eine Art. 42a Abs. 3 RPV entsprechende Regelung für unfreiwillig zerstörte, zonenkonform nutzbare Ökonomiebauten verzichtete (vgl. hierzu BRGE II, 6. März 2012, Nr. 0033 und 0034/2012 = BEZ 2012 Nr. 25). Jedenfalls gibt es keine Hinweise dafür, dass er überhaupt nicht an eine solche gedacht hätte. Dem Umstand, dass vor der Zerstörung des Ökonomiegebäudes allenfalls eine Bewilligung zur Umnutzung gestützt auf Art. 24a RPG hätte erteilt werden können, kommt folglich keine Bedeutung zu. Für eine analoge Anwendung von Art. 42a Abs. 3 RPV auf diesen Fall besteht nach dem Gesagten kein Anlass. Soweit sich die Beschwerdeführerin auf das Brandstattrecht gemäss § 307 PBG beruft, ist festzuhalten, dass dieses auf Bauten ausserhalb der Bauzone keine Anwendung findet. Ein Wiederaufbau solcher Bauten ist vielmehr nach Art. 24c Abs. 2 RPG zu beurteilen (Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. A., Zürich, 2011, S. 1145).

E. 8.3

Die beabsichtigte künftige Nutzung eines Gebäudes ist für dessen Beurteilung baurechtlich relevant und daher gemäss § 310 PBG als zwingender Inhalt des Baugesuchs anzusehen. Sie bildet damit Teil des Streitgegenstands. Werden die Angaben zur beabsichtigten Nutzweise während des laufenden Rechtsmittelverfahrens geändert, so ändert sich auch der Streitgegenstand. Vorliegend brachte die Beschwerdeführerin erstmals im Beschwerdeverfahren vor, sie wolle das wiederaufzubauende Ökonomiegebäude landwirtschaftlich nutzen (vorn E. 7.2). In den Grundrissplänen wurde die Nutzung allerdings noch mit „Lager“ angegeben. Der zuständige Architekt ergänzte dies mit der Erklärung, der Landwirtschaftsbetrieb sei vor einigen Jahren eingestellt worden, das Gebäude solle künftig als „stilles“ Lager genutzt werden. Dementsprechend bezog sich auch das Baugesuch ausdrücklich nicht auf einen Landwirtschaftsbetrieb. Damit durften und mussten die Vorinstanzen lediglich den Wiederaufbau einer nichtlandwirtschaftlichen Baute beurteilen. Die offenbar geplante landwirtschaftliche Nutzung bildete demgegenüber nicht Streitgegenstand (vgl. dazu auch Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, Vorbem. zu §§ 19–28 N. 86). Wenn die Beschwerdeführerin neu ein Baugesuch um Erstellung einer landwirtschaftlichen Baute stellen möchte, so müsste sie dies vorerst bei der erstinstanzlichen Behörde tun.

E. 8.4

Der vorinstanzliche Entscheid ist damit nicht zu beanstanden. Die Beschwerde ist dementsprechend abzuweisen.

E. 9

Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Als unterliegender Partei steht ihr keine Parteientschädigung zu (§ 17 Abs. 2 VRG). Hingegen ist sie zu verpflichten, dem

Beschwerdegegner eine solche für das Beschwerdeverfahren zu bezahlen. Hierbei erweisen sich Fr. 2'500.- als angemessen.

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