

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2014.00074 vom 21. Januar 2016

ZH Verwaltungsgericht, 2016-01-21, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2014.00074

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2014.00074 du 21 janvier 2016

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2014.00074 del 21 gennaio 2016

Regeste

Baubewilligung | Treu und Glauben. Rechtliches Gehör. Grenzabstand. Rückbau. Vorliegend ist von einer Verletzung des rechtlichen Gehörs auszugehen; diese kann jedoch geheilt werden, da eine Rückweisung zu einem formalistischen Leerlauf führen würde (E. 2.2). Die Beschwerdeführenden können sich nicht erfolgreich auf Treu und Glauben berufen, da die Äusserungen eines einzelnen Mitglieds der Baukommission ihnen keine Vertrauensgrundlage verschaffte und sie zudem nicht gutgläubig waren (E. 2.3). Bauten oder Teile von solchen, die polizeiwidrig sind, müssen grundsätzlich abgebrochen oder geändert werden. Die Beschwerdeführenden sind somit verpflichtet, das rechtswidrige Dach zurückzubauen. In Fällen, da ein Bauherr Bauvorschriften missachtet und durch rechtswidriges Verhalten Tatsachen schafft, kann die nachträgliche Wiederherstellung nicht von einer Abwägung der Interessen der Bauherrschaft an ihren getroffenen Investitionen einerseits sowie der öffentlichen und nachbarlichen Interessen andererseits abhängen. Sonst ergäbe sich die unhaltbare Folge, dass der Grundsatz der Verhältnismässigkeit umso eher verletzt wäre, je umfangreichere Investitionen in Abweichung von der erteilten Bewilligung getätigt worden sind (E. 3.4). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

A,

E. 1.1

Auf dem der Kernzone K2 zugeteilten Grundstück Kat.-Nr. 01 an der D-Strasse in E befand sich eine 1985 bewilligte Jauchegrube. Im Jahr 2010 kauften die Beschwerdeführenden das Grundstück, setzten die Jauchegrube ausser Betrieb und erstellten ohne Baubewilligung mit den vorhandenen Bauteilen der Jauchegrube als Fundament ein Gartenhaus. Die Baute befindet sich zu nahe an der Grenze zur Parzelle Kat.-Nr. 02. Ein entsprechendes Näherbaurecht wurde nachträglich gewährt. Des Weiteren reicht das Fundament im Westen bis an die Grundstücksgrenze, Teile des Daches ragen darüber hinaus. Das von diesem Überbau betroffene Grundstück (Kat.-Nr. 03) liegt in der Landwirtschaftszone und gehört der Gemeinde. Die Bestrebungen für einen Landabtausch und eine Zonenplanänderung, welche der streitbetroffenen Baute zu einem ausreichenden Abstand und zu Zonenkonformität verholfen hätte, wurden auf Antrag des Gemeinderats an der Gemeindeversammlung vom 25. September 2012 abgelehnt. Der Gemeinderat begründete seinen Antrag mit dem im regionalen und im kommunalen Richtplan eingetragenen Trasseverlauf der Umfahrungsstrasse E.

E. 1.2

Streitgegenstand dieses Verfahrens bilden die Ziffern 8, 9 und 14 des beschwerdegegenerischen Entscheids und damit die Frage des Grenzabstands zum Grundstück Kat.-Nr. 03 mit der Auflage, das Dach des Gartenhauses teilweise zurückzubauen. Die Beschwerdeführenden machen zunächst eine unrichtige bzw. unterlassene Sachverhaltsfeststellung durch die Vorinstanz geltend. Das Baurekursgericht setze sich mit dem Sachverhalt, wie er von den Beschwerdeführenden dargelegt wurde, wie auch mit den offerierten Beweisen nicht auseinander. Der Rügegrund der fehlerhaften Feststellung des Sachverhalts weist einen engen Bezug zu jenem der Verletzung von Verfahrensvorschriften auf, namentlich wenn die Vorinstanz die Untersuchungspflicht (§ 7 VRG) oder die aus dem rechtlichen Gehör (Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 [BV]) abgeleitete Beweisabnahmepflicht verletzt hat (Marco Donatsch in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], § 20 N. 40). Das Verwaltungsgericht wendet gemäss § 7 Abs. 1 und 4 VRG das Recht von Amtes wegen an und würdigt die Beweise frei (Plüss, Kommentar VRG, § 7 N. 134 ff., 164 ff., 173 f.). Es hat die vorinstanzlichen Sachverhaltsfeststellungen mit voller Kognition zu prüfen (Donatsch, Kommentar VRG, § 50 N. 60).

E. 1.3

Die Vorinstanz führt aus, für den Entscheid in der vorliegenden Sache spielten allfällige frühere Zusicherungen oder geplante Vorhaben keine Rolle. Massgebend seien einzig die heute geltenden Grenzverhältnisse und Festlegungen, wie sie im Katasterplan vom 14. Mai 2013 und im Zonenplan vom 2. September 1998, revidiert am 25. September 2012 enthalten seien. Im Resultat ist der Vorinstanz – wie noch zu zeigen sein wird (vgl. E. 2 unten) – zuzustimmen. Sie hat den Sachverhalt nicht unrichtig festgestellt. Die Vorinstanz hat zwar die Rüge der Beschwerdeführenden aufgenommen, aber nicht näher begründet, wie sie zu ihrem Schluss gekommen ist. Damit hat sie das rechtliche Gehör der Beschwerdeführenden verletzt.

E. 1.4

Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist formeller Natur; wird er verletzt, ist der betreffende Entscheid grundsätzlich unabhängig davon, ob er inhaltlich richtig ist oder nicht, aufzuheben. Eine Heilung des Mangels im anschliessenden Rechtsmittelverfahren ist jedoch möglich. Sie verlangt erstens, dass die betroffene Partei sich vor einer Rechtsmittelinstanz äussern kann, welche die gleich umfassende Überprüfungsbefugnis hat. Zweitens setzt sie zusätzlich voraus, dass die Verletzung entweder nicht schwer wiegt oder – wenn die Verletzung schwer wiegt – dass die Rückweisung nur zu einem formalistischen Leerlauf und damit zu unnötigen Verzögerungen führen würde, die mit dem Interesse der betroffenen Partei an einer raschen Beurteilung der Sache nicht vereinbar wären (VGr, 30. Juni 2010, VB.2009.00472, E. 2.3 mit Hinweisen). Davon ist vorliegend auszugehen. Die Verletzung des rechtlichen Gehörs betrifft die fehlende Auseinandersetzung mit dem Grundsatz von Treu und Glauben, einer Rechtsfrage, welche das Verwaltungsgericht mit der gleich umfassenden Überprüfungsbefugnis wie die Vorinstanz prüft. Im Übrigen erscheint eine Neuurteilung durch das Baurekursgericht angesichts der hinreichend geklärten Sachlage nicht notwendig und käme einem formalistischen Leerlauf gleich. Demnach ist die Verletzung des rechtlichen Gehörs als im Beschwerdeverfahren geheilt zu betrachten und erweist sich eine Rückweisung an die Vorinstanz insbesondere auch aus verfahrensökonomischen Gründen nicht als notwendig. Dem Verfahrensfehler ist allerdings

bei der Verteilung der Gerichtskosten Rechnung zu tragen.

E. 2

B, beide vertreten durch RA C Beschwerdeführende, gegen Gemeinderat Niederhasli, Beschwerdegegner, betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Mit Beschluss vom 14. Mai 2013 erteilte der Gemeinderat Niederhasli A und B unter Bedingungen und Auflagen die nachträgliche baurechtliche Bewilligung für ein eigenmächtig erstelltes Gartenhaus auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 an der D-Strasse in Niederhasli. Als Rechtsmittelinstanz wurde das Baurekursgericht genannt, bezüglich Sachgebiete, die nicht planungs- oder baurechtlicher Natur sind, der Bezirksrat Dielsdorf. II. Dagegen wandten sich A und B mit gemeinsamer Rekurseingabe vom 24. Juni 2013 an das Baurekursgericht und beantragten, Dispositiv-Ziffern 2, 4, 5, 8, 9, 10, 12 und 14 seien ganz oder teilweise aufzuheben. Die Rekurschrift an das Baurekursgericht wurde gleichzeitig als Rekurschrift an den Bezirksrat gerichtet. Das Baurekursgericht wies den Rekurs am 19. Dezember 2013 mit Bezug auf Dispositiv-Ziffern 8, 9, 10, 12 und 14 ab und setzte eine neue Frist von drei Monaten ab Rechtskraft des Entscheids, um die streitbetroffenen Nebenbestimmungen zu erfüllen. Mit Bezug auf Dispositiv-Ziffern 2, 4 und 5 trat es auf den Rekurs nicht ein. III. Gegen diesen Entscheid erhoben A und B am 3. Februar 2014 Beschwerde beim Verwaltungsgericht. Sie beantragten, der Entscheid des Baurekursgerichts sei aufzuheben, soweit dieser die Dispositiv-Ziffern 8, 9 und 14 des baurechtlichen Entscheids des Gemeinderats Niederhasli bestätige, eventualiter sei die Sache zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen, unter Entschädigungsfolgen. Das Baurekursgericht beantragte am 28. Februar 2014 ohne weitere Bemerkungen die Abweisung der Beschwerde. Der Gemeinderat Niederhasli beantragte mit Beschwerdeantwort vom 11. März 2014 die Abweisung der Beschwerde, unter Entschädigungsfolgen. Mit Eingabe vom 10. April 2014 hielten A und B an ihren Anträgen fest. Die Kammer erwägt: 1.

E. 2.1

Die Beschwerdeführenden erstellten im März 2011 die streitbetroffene Baute ohne Bewilligung. Sie machen geltend, dass sie das Gartenhaus vertrauend auf verschiedene Zusicherungen errichten liessen. Der in Art. 9 BV verankerte Grundsatz von Treu und Glauben verleiht einer Person Anspruch auf Schutz des berechtigten Vertrauens in behördliches Verhalten, sofern eine genügende Vertrauensgrundlage vorliegt, auf welche sie sich in guten Treuen verlassen durfte, sie im Vertrauen in die Richtigkeit des behördlichen Verhaltens Dispositionen getroffen hat, die ohne Nachteile nicht rückgängig gemacht werden können, und zudem das private Interesse am Vertrauensschutz das öffentliche Interesse an der objektiv richtigen Rechtsanwendung überwiegt (vgl. statt vieler Ulrich Häfelin/Georg Müller/Felix Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 6. A., Zürich etc. 2010, Rz. 631 f.; René Wiederkehr/Paul Richli, Praxis des allgemeinen Verwaltungsrechts, Bd. I, Bern 2012, Rz. 1970 ff.). Bei behördlichen Auskünften ist zusätzlich vorausgesetzt, dass die Auskunft eine gewisse inhaltliche Bestimmtheit aufweist, die Amtsstelle, welche die Auskunft gab, zur Auskunftserteilung zuständig gewesen ist und die Auskunft vorbehaltlos erfolgt ist. Geschützt werden ausserdem nur gutgläubige Private. Wer die Unrichtigkeit einer behördlichen Auskunft kannte oder hätte erkennen sollen, kann sich nicht auf sein Vertrauen berufen. Ändert sich die tatsächliche Situation massgeblich, so hat die Behörde den neuen Sachverhalt zu beurteilen und ist an ihre früheren Aussagen nicht mehr gebunden (Häfelin/Müller/Uhlmann, Rz. 668 ff.).

E. 2.2

Die Beschwerde führt aus, dass die Verkäuferschaft während der Grundstücksbesichtigung im August 2009 behauptete, die Grenze verlaufe entlang des bestehenden Zauns. Der Grenzverlauf ergibt sich nicht aus einem Zaun, sondern aus dem Katasterplan. Es wird denn auch zu Recht nicht geltend gemacht, die Grenze sei im Katasterplan falsch eingetragen gewesen. Für die Frage des Grenzverlaufs war es sodann auch nicht entscheidend, dass die Jauchegrube nicht eingezeichnet war.

E. 2.3

Die Beschwerdeführenden machen geltend, vertrauend auf die Zusicherung eines Landabtauschs mit Umzonung durch den Gemeindepräsidenten und den Abteilungsleiter Bau und Umwelt hätten sie den Kaufvertrag mit der Verkäuferschaft abgeschlossen und seien in der Folge einen Pachtvertrag mit dem Beschwerdegegner hinsichtlich der angrenzenden Fläche der Parzelle Kat.-Nr. 03 eingegangen. Der frühere Gemeindepräsident habe sich dahingehend geäußert, er unterstütze das Projekt für eine im damaligen Zeitpunkt noch geplante Therapiestation. Diese Zusicherungen konnten keine Vertrauensgrundlage bilden, da sie nicht vom zuständigen Organ ergingen. Für eine Änderung des Zonenplans ist nicht der Gemeinderat oder eine Delegation desselben zuständig (§ 88 f. des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 [PBG]). Der Gemeinderat konnte nicht in eigener Zuständigkeit über die Umzonung entscheiden. Dass der Landabtauschplan von den Parteien des Kaufvertrages als wesentliche Grundlage des Grundstückverkaufs erachtet wurde, hilft den Beschwerdeführenden im verwaltungsrechtlichen Verfahren nichts. Beim Plan handelt es sich lediglich um eine Skizze. Es fehlte die genaue Vermessung und auch Unterschriften der Gemeindevertreter. Dem Beschwerdegegner ist zuzustimmen, wenn er feststellt, dass den privaten Parteien klar gewesen sein musste, dass derartige Landgeschäfte in der heutigen Zeit nicht per Handschlag erledigt würden und ein offizieller Antrag an den Gemeinderat hätte gerichtet werden sollen. Für den Fall, dass der Tausch samt Grenzmutation ohne Verschulden der Beschwerdeführenden bis zum 31. Dezember 2012 nicht zustande kommen sollte, "z.B. Nichterteilung der Parzellierungsbewilligung der Gemeinde Niederhasli, Nichterteilung der Bewilligung des ALN Amt für Landschaft und Natur usw.", sah der Kaufvertrag in Ziff. 14 explizit eine Reduktion des Kaufpreises vor. Ein mögliches Scheitern dieses Tausches infolge Nichterteilung von nötigen Bewilligungen wird im privaten Kaufvertrag sogar ausdrücklich thematisiert. Die Beschwerde führt weiter aus, die Gemeinde habe dem Beschwerdeführer 1 im März 2011 mitgeteilt, er müsse die Jauchegrube absturzsicher machen. Ein Baukommissionsmitglied habe in Kenntnis der Situation der Beschwerdeführenden empfohlen, das Gartenhaus nunmehr aufzustellen mit der Begründung, die Gemeinde werde nichts dagegen einzuwenden haben, sofern keine Nachbarn reklamieren würden. Die Äusserungen eines einzelnen Mitglieds der Baukommission verschafften den Beschwerdeführenden keine Vertrauensgrundlage, da die Zusicherung zudem nicht vorbehaltlos erfolgte. Die Beschwerdeführenden waren ausserdem nicht mehr gutgläubig, da die Grenzsituation zum Nachbargrundstück nach wie vor ungeklärt war. Sie durften deshalb nicht annehmen, eine Bewilligung mit Umzonung werde mit dieser Zusicherung ohne Weiteres erteilt, zumal es sich um ein Grundstück in der Kernzone handelt, wo erhöhte Anforderungen an Umbau, Ersatz- und Neubauten gestellt werden (vgl. § 50 PBG).

E. 2.4

Zusammengefasst ergibt sich, dass sich die Beschwerdeführenden nicht erfolgreich auf Treu und Glauben berufen können.

E. 3

Damit bleibt zu prüfen, ob die Beschwerdegegnerin den Teilrückbau des Dachs zu Recht angeordnet hat.

E. 3.1

Baut jemand ohne Bewilligung oder weicht er von bewilligten Plänen wesentlich ab, so stellt dies eine formell rechtswidrige Handlung dar. In solchen Fällen ist im Rahmen eines gesetzlich nicht speziell geregelten nachträglichen Bewilligungsverfahrens zu prüfen, ob die bereits erstellten Bauteile bewilligungsfähig sind oder nicht (VGr, 10. September 2014, VB.2014.00275, E. 5.1; BEZ 2006 Nr. 16 mit weiteren Hinweisen). Ist die materielle Rechtmässigkeit einer Baute und Anlage nachträglich zu beurteilen, so findet nach ständiger Rechtsprechung dasjenige Recht Anwendung, das bei der baulichen Änderung in Kraft stand (zum Ganzen Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. A., Zürich 2011, S. 482; VGr, 11. April 2013, VB.2012.00788, E. 5.1 Abs. 1 [je mit Hinweisen]).

E. 3.2

Die streitbetroffene Baute befindet sich in der Kernzone K2 und hat deshalb ungeachtet der Tatsache, dass sie an die landwirtschaftliche Zone angrenzt, die Abstandsvorschriften für die Kernzone K2 einzuhalten. Gemäss Art. 4 der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Niederhasli (BZO) ist in der Kernzone K2 ein Grenzabstand von mindestens 3,5 Meter einzuhalten. Durch nachbarliche Vereinbarung kann ein Näherbaurecht begründet werden (§ 270 Abs. 3 PBG).

E. 3.2.1

Vorab ist zu prüfen, ob das Gartenhaus überhaupt einen Grenzabstand einzuhalten hat. Öffentlich-rechtliche Abstände sind grundsätzlich nur von Gebäuden, nicht aber von anderen Bauten und Anlagen einzuhalten. Gebäude sind Bauten und Anlagen, die einen Raum zum Schutz von Menschen oder Sachen gegen äussere, namentlich atmosphärische Einflüsse mehr oder weniger vollständig abschliessen und eine gewisse Dimension erreichen (vgl. § 2 der Allgemeinen Bauverordnung vom 22. Juni 1977). Die Vorinstanz hat sich anlässlich eines Referentenaugenscheins ein Bild vor Ort gemacht. Aktenkundig sind ausserdem verschiedene Bilder der Entstehung der Baute sowie des fertig erstellten Gartenhauses. Das stabil aus Holz gebaute Gartenhaus wurde direkt auf das Fundament der Jauchegrube angeschraubt. Die Beschwerdeführenden bringen vor, es verfüge über keinen Wasseranschluss und habe keinen Kanalisationsanschluss. In elektrischer Hinsicht sei es ebenso wenig erschlossen und auch nicht unterkellert, wie die Vorinstanz angenommen habe. Die Frage des Wasseranschlusses ist nicht Gegenstand dieses Verfahrens, weshalb nicht darauf einzugehen ist. Gemäss den Baueingabeplänen hat das Gebäude einschliesslich der überdachten Terrasse eine Grundfläche von 8 Meter auf 6,55 Meter, hinzu kommt der überdachte Carport im Ausmass von einer Breite von 2,58 Meter auf 6,55 Meter, wobei der Carport nordwestlich nur noch eine Breite von 1,59 Meter aufweist. Auf die Bezeichnung Carport kommt es dabei nicht an. Die Dimensionen sind gross genug, um Fahrzeuge zumindest im vorderen Teil unterstellen zu können. Mit der Vorinstanz ist ausserdem von der Unterkellerung der Baute auszugehen. Dies wird auch aus den eingereichten Plänen deutlich. Es ist demzufolge von einem abstandspflichtigen Gebäude auszugehen.

E. 3.2.2

In Dispositiv-Ziff. 8 des beschwerdegegnerischen Entscheids stellt die Gemeinde Niederhasli ein Näherbaurecht zur Parzelle Kat.-Nr. 03 in Aussicht, sobald das über die Grenze ragende Vordach um mindestens 3 Meter zurückgenommen werde. Dispositiv-Ziff. 9 verlangt sodann eine Reduktion des westlichen Vordachs bei der Terrassenecke um mindestens 2 Meter. Für den Rückbau wurde eine Frist bis zum 1. Juli 2013 angesetzt, ansonsten kein Näherbaurecht erteilt würde. Das Gebäude hätte dazumal einen normalen Grenzabstand von 3,5 Meter einzuhalten. Wie die Vorinstanz festgestellt hat, sind die beiden Anordnungen widersprüchlich formuliert oder zumindest nicht ohne weitere Ausführungen zu verstehen, da es sich um dasselbe westliche Vordach handelt. Gestützt auf die Vernehmlassung des Beschwerdegegners kam die Vorinstanz zum Schluss, es solle einzig eine Ecke des Vordaches entfernt werden. Es sei im Grundrissplan eingetragen, ab welchen Linien die verlangte Reduktion um 3 Meter zu bemessen sei. Danach sei lediglich ein Teil der Terrassenüberdachung vom verlangten Rückbau betroffen, nicht aber das Fundament, die Terrasse und der eigentliche Baukörper. Dessen Fassade werde durch einen kleinen Dachvorsprung geschützt. Davon geht auch die Beschwerde aus. Die diesbezüglich etwas unklar formulierte Beschwerdeantwort und die darauffolgende Stellungnahme der Beschwerdeführenden ändern an diesen Feststellungen nichts. Auf den neu eingereichten Plänen ist übereinstimmend eingezeichnet, dass der 2 Meter-Abstand von der Dachecke des Gartenhauses aus bemessen ist. Dies stimmt auch mit Dispositiv-Ziff. 9 des angefochtenen Entscheids des Beschwerdegegners überein. Es bleibt demzufolge bei den Feststellungen der Vorinstanz.

E. 3.3

Bauten und Anlagen oder Teile von solchen, die polizeiwidrig sind, müssen grundsätzlich abgebrochen oder geändert werden. Beim Entscheid über die Wiederherstellung ist das Verhältnismässigkeitsprinzip zu beachten. Aus Gründen der Verhältnismässigkeit ist auf die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands zu verzichten, wenn die Abweichung vom gesetzes- oder bauordnungsgemässen Zustand geringfügig ist und die berührten allgemeinen Interessen den Schaden, welcher der Bauherrschaft durch den Abbruch entstünde, nicht zu rechtfertigen vermögen. Geringfügig ist eine Abweichung, wenn nur um Weniges von der materiellen Vorschrift abgewichen wird und sie der Bauherrschaft keine oder nur einen geringen Nutzen bringt (Fritzsche/Bösch/Wipf, S. 483 f. mit weiteren Hinweisen).

E. 3.4

Mit der Vorinstanz ist davon auszugehen, dass die Auflagen in Dispositiv-Ziff. 8 und 9 rechtmässig sind. Auf die zutreffenden Ausführungen der Vorinstanz kann vorab verwiesen werden (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 Satz 2 VRG; E. 3.4.). Ergänzend ist Folgendes festzuhalten: In der Beschwerde wird ausgeführt, der Abteilungsleiter Bau und Umwelt habe dem Beschwerdeführer 1 am 11. Januar 2010 persönlich mitgeteilt, das Gartenhaus habe einen Abstand von 3,5 Meter zur Grenze einzuhalten, worauf eine Unklarheit über den Verlauf der Grundstücksgrenze entstanden sei. Somit kann spätestens ab dem 11. Januar 2010 nicht mehr von der Gutläubigkeit der Beschwerdeführenden ausgegangen werden. Sodann haben die Beschwerdeführenden, entgegen der in der Beschwerde vertretenen Ansicht, kein wohlverworbenes Recht an der Baute. Für das Gartenhaus wurde zwar die Jauchegrube als Fundament gebraucht, die Baute selbst wurde jedoch erst 2011 erstellt. Die Duldung einer Jauchegrube an der Grenze zur Landwirtschaftszone kann nicht mit der

Erstellung eines Gartenhauses in der Kernzone gleichgesetzt werden. Die im Beschwerdeverfahren erstmals vorgebrachte Rüge, das rückgebaute Dach verstosse gegen Gestaltungsvorschriften der BZO (Art. 7 Abs. 2 sowie Art. 8 Abs. 6 BZO), ist nach ständiger Praxis des Verwaltungsgerichts verspätet. Die Beschwerdeführenden reichen als Novum vor Verwaltungsgericht ein Schreiben der Holzbaufirma ein, die das Gartenhaus erstellt hat. Darin wird ausgeführt, dass der Rückbau die Statik und die Sicherheit gefährde. Es kann entgegen der Vorinstanz nicht mehr von einer aus der Luft gegriffenen Behauptung gesprochen werden. Das Schreiben sagt jedoch auch nicht, dass ein Rückbau nicht möglich wäre. Es sei "nicht sinnvoll, das heisst die gesamte Konstruktion müsste abgeändert werden". Es bleibt demzufolge bei den Feststellungen der Vorinstanz, die Beschwerdeführenden müssten den Aufwand in Kauf nehmen. In Fällen, da ein Bauherr Bauvorschriften missachtet und durch rechtswidriges Verhalten Tatsachen schafft, kann die nachträgliche Wiederherstellung nicht von einer Abwägung der Interessen der Bauherrschaft an ihren getroffenen Investitionen einerseits sowie der öffentlichen und nachbarlichen Interessen andererseits abhängen. Sonst ergäbe sich die unhaltbare Folge, dass der Grundsatz der Verhältnismässigkeit umso eher verletzt und die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands umso erschwerter wäre, je umfangreichere Investitionen in Abweichung von der erteilten Bewilligung und im Widerspruch zum materiellen Baurecht getätigt worden sind (BEZ 2002 Nr. 39). Die eingereichten Belege der Investitionen der Beschwerdeführenden sind daher nur von marginaler Bedeutung (vgl. auch BGr, 1. Oktober 2015, 1C_415/2014, E. 4.3). Die privaten Interessen vermögen die nachbarlichen sowie die öffentlichen Interessen jedenfalls nicht aufzuwiegen. Dadurch dass die Beschwerdeführenden mit dem Bau des Gartenhauses vollendete Tatsachen geschaffen haben, ist ein Teilrückbau des Daches mit Gewährung des Näherbaurechts für den nach dem Rückbau immer noch zu nahe in den Grenzbereich ragenden Teil als milde Massnahme zu bezeichnen. Abschliessend können sich die Beschwerdeführenden auch nicht auf den Grundsatz der Rechtsgleichheit berufen. Die Ausführungen dazu sind zum einen nicht genügend substantiiert, zum anderen kann aus der Gewährung eines Landabtausches an einem anderen Ort nicht auf eine Verletzung der Rechtsgleichheit geschlossen werden. Die Rechtsgleichheit gebietet, Gleiches nach Massgabe seiner Gleichheit gleich zu behandeln. Wie dieser Grundsatz vorliegend verletzt sein soll, wird nicht näher ausgeführt.

E. 3.5

Zusammengefasst ergibt sich, dass der Rückbau des Dachs um 3 Meter rechtmässig angeordnet wurde. Die Beschwerde ist daher abzuweisen.

E. 4

Die Vorinstanz hat sodann für den Rückbau des Vordachs eine Frist von drei Monaten ab Rechtskraft des vorinstanzlichen Entscheids angeordnet, was angemessen erscheint.

E. 5

Angesichts der festgestellten Gehörsverletzung im vorinstanzlichen Verfahren, rechtfertigt es sich in Anwendung des Verursacherprinzips, 1/3 der Gerichtskosten dem Baurekursgericht zu überbinden. Die übrigen Kosten sind entsprechend dem Ausgang des Verfahrens zu je einem Drittel den unterliegenden Beschwerdeführenden, unter solidarischer Haftung für zwei Drittel des Gesamtbetrages, aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 in Verbindung mit § 14 VRG). Eine

Parteientschädigung steht ihnen nicht zu. Den Beschwerdegegnern ist mangels eines erheblichen Aufwands ebenso wenig eine Parteientschädigung zuzusprechen (§ 17 Abs. 2 lit. a VRG).

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