

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2014.00411 vom 29. Januar 2015

ZH Verwaltungsgericht, 2015-01-29, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2014.00411

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2014.00411 du 29 janvier 2015

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2014.00411 del 29 gennaio 2015

Regeste

Baubewilligung und Ausnahmbewilligung | Verweigerung der nachträglichen Baubewilligung Der Beschwerdeführer hat auf seinem in der Landwirtschaftszone gelegenen Grundstück, welches mit einem nichtlandwirtschaftlichen Wohngebäude überbaut ist, ohne Bewilligung zwei Weidezelte samt Umzäunung für Pferde und einen Miststock erstellt. Die Vorinstanzen haben die Zonenkonformität der strittigen Baute bzw. Anlage zu Recht verneint (E. 3.2). Der Pferdeunterstand stellt eine Veränderung des äusseren Erscheinungsbilds der bestandesgeschützten Wohnbaute dar. Art. 24c Abs. 4 RPG lässt solche Veränderungen nur bei bestimmten Zielsetzungen - zeitgemässe Wohnnutzung, Energiesanierung oder bessere Einbettung in die Landschaft - zu. Der Pferdeunterstand dient der hobbymässigen Tierhaltung und damit offenkundig nicht den Ansprüchen, die heute an eine zeitgemässe Wohnnutzung gestellt werden dürfen. Damit entfällt die Möglichkeit einer auf die genannte Bestimmung gestützten Ausnahmbewilligung (E. 3.3.4). Auch eine Ausnahmbewilligung gestützt auf Art. 24e RPG, der die hobbymässige Tierhaltung ausserhalb der Bauzone regelt, fällt ausser Betracht, da diese gemäss des Verweises in Abs. 5 auf Art. 24d Abs. 3 RPG die Umnutzung bestehender unbewohnter Gebäude oder Gebäudeteile verlangt (E. 3.4). Der Abbruchbefehl ist verhältnismässig (E. 4). Abweisung der Beschwerde.

Erwägungen

E. 3

Abteilung VB.2014.00411 Urteil der 3. Kammer vom 29. Januar 2015 Mitwirkend: Abteilungspräsident Rudolf Bodmer (Vorsitz), Verwaltungsrichterin Bea Rotach, Verwaltungsrichter Matthias Hauser, Gerichtsschreiberin Corine Vogel. In Sachen A, vertreten durch RA D, Beschwerdeführer, gegen 1. Baudirektion Kanton Zürich, 2. Gemeinderat B, Beschwerdegegnerschaft, betreffend Baubewilligung und Ausnahmbewilligung, hat sich ergeben: I. A ist Eigentümer des in der Landwirtschaftszone gelegenen Grundstücks Kat.-Nr. 01, das mit einem nicht landwirtschaftlichen Wohngebäude überbaut ist. Er liess auf diesem Grundstück im Abstand von ca. 15 m vom Wohnhaus zwei Weidezelte mit Umzäunung für Pferde sowie einen Miststock erstellen. Mit Beschluss vom 16. Dezember 2013 verweigerte der Gemeinderat B A die nachträgliche baurechtliche Bewilligung für diese Einrichtungen und setzte ihm eine Frist bis zum 31. März 2014, um die nicht bewilligten Bauten oder Anlagen zu entfernen und den rechtmässigen Zustand wiederherzustellen. Mit diesem Entscheid eröffnete der Gemeinderat gleichzeitig die am 3. Dezember 2013 von der Baudirektion Kanton Zürich hierzu verfügte Verweigerung der raumplanungsrechtlichen Bewilligung. Eine n gegen beide Entscheide gerichtete n Rekurs von A wies das Baurekurs

gericht mit Urteil vom 5. Juni 2014 ab (Disp.-Ziff. I). Das Gericht verpflichtete A, den rechtmässigen Zustand auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 innert dreier Monate ab Rechtskraft des Entscheids wiederherzustellen (Disp.-Ziff. II), auferlegte A die Verfahrenskosten und verweigerte ihm eine Umtriebsentschädigung (Disp.-Ziff. III und IV). II. Gegen diesen Rekursentscheid erhob A am

E. 3.1

Die Baudirektion qualifizierte die Nutzung der fraglichen Bauten und Anlagen durch den Beschwerdeführer, der selber keinen Landwirtschaftsbetrieb führt, als nicht zonenkonforme Hobbytierhaltung. Sie verneinte sodann die Voraussetzungen für eine Ausnahmebewilligung gestützt auf Art. 24 bis Art. 24d und Art. 37a des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 (RPG); ebenso wenig lasse der neue Art. 24e RPG, der noch nicht in Kraft sei, bauliche Massnahmen für die hobbymässige Tierhaltung zu. Das Bau rekursgericht bestätigte diese Einschätzung, dies auch bezüglich des inzwischen per 1. Mai 2014 in Kraft getretenen Art. 24e RPG.

E. 3.2

Der Beschwerdeführer anerkennt, dass die Bewilligungsvoraussetzungen von Art. 24 bis Art. 24b, Art. 24d und Art. 37a R P G nicht vorliegen, erachtet jedoch die Bewilligungsvoraussetzung von Art. 24c und Art. 24e RPG als gegeben. Mit Bezug auf die Zonenkonformität der strittigen Anlage geht er damit ebenfalls davon aus, dass eine Bewilligung für zonenkonforme Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone nach Art. 16 ff. RPG derzeit nicht in Frage kommt. Der Beschwerdeführer führt denn auch weder einen landwirtschaftlichen Betrieb, noch legt er dar, dass und inwiefern die strittigen Bauten Bestandteil eines solchen Betriebs eines Dritten wären. Die Vorinstanzen haben die Zonenkonformität der strittigen Anlage daher zu Recht verneint. Soweit der Beschwerdeführer geltend macht, dem Pferdezüchter und ehemaligen Halter der Pferde, ein Landwirt aus C, sei vor Erlass eines Abbruchbefehls Zeit für ein eigenes Baugesuch einzuräumen, ist der Einwand im Zusammenhang mit der Verhältnis mässigkeit des Wiederherstellungsbefehls zu prüfen.

E. 3.3.1

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 mit Bewilligung der zuständigen Behörde erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie rechtmässig erstellt oder geändert worden sind (Abs. 2). Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild müssen für eine zeitgemässe Wohnnutzung oder eine energetische Sanierung nötig oder darauf ausgerichtet sein, die Einpassung in die Landschaft zu verbessern (Abs. 4). Die Vereinbarkeit mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung bleibt in jedem Fall vorbehalten (Abs. 5).

E. 3.3.2

Art. 24c RPG ist gemäss Art. 41 Abs. 1 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV) anwendbar auf Bauten und Anlagen, die rechtmässig erstellt oder geändert worden sind, bevor das betreffende Grundstück Bestandteil des Nichtbaugebiets im Sinn des Bundesrechts wurde (altrechtliche Bauten und Anlagen). Das auf dem Baugrundstück stehende Wohnhaus wird unbestrittenermassen schon seit 1971 nicht landwirtschaftlich genutzt. Diese zonenwidrig genutzte Baute bestand damit bereits vor Inkrafttreten des

Gewässerschutzgesetzes vom 8. Oktober 1971, das auf Bundesebene erstmals Nichtbaugelände definierte, und genießt damit grundsätzlich Bestandesgarantie im Sinn von Art. 24c RPG.

E. 3.3.3

Nach Art. 24c Abs. 4 RPG (in seiner Fassung vom 23. Dezember 2011, in Kraft seit 1. November 2012) müssen Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild einer zonenwidrigen Baute für eine zeitgemässe Wohnnutzung oder eine energetische Sanierung nötig oder darauf ausgerichtet sein, die Einpassung in die Landschaft zu verbessern. Solche Erweiterungen werden von Art. 42 Abs. 3 lit. b RPV (in seiner Fassung vom 10. Oktober 2012, in Kraft seit 1. November 2012) bezüglich der anrechenbaren Bruttogeschossfläche und der Gesamtfläche relativ auf 30 % und absolut auf 100 m² begrenzt. Aus dieser bundesrechtlichen Ordnung schloss das Baurekursgericht, dass Erweiterungen nur ausnahmsweise und unter eng definierten Voraussetzungen ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens erfolgen dürfen. Grundsätzlich sei ein baulicher Zusammenhang zwischen dem Hauptbau und dem Ausbauprojekt erforderlich. Es sei nicht ersichtlich, dass vorliegend eine bauliche Verbindung unmöglich wäre, und die Pferdeunterstände würden nicht dem Hauptbau dienen. Der Beschwerdeführer ist dagegen der Ansicht, Erweiterungen müssten in einem weiteren Umfang zugelassen werden, der Pferdeunterstand liesse sich zudem im bestehenden Gebäude nicht realisieren. Ein unmittelbarer baulicher Zusammenhang zwischen Hauptbau und Ausbauprojekt sei nicht nötig und wegen der Geruchsmissionen auch nicht möglich.

E. 3.3.4

Der strittige Pferdeunterstand stellt sowohl an der derzeitigen Stelle als auch bei einem unmittelbaren Anbau an das bestehende Haupthaus eine Veränderung des äusseren Erscheinungsbilds der bestandesgeschützten Wohnbaute dar. Art. 24c Abs. 4 RPG lässt solche Veränderungen nach seinem klaren Wortlaut nur bei bestimmten Zielsetzungen – zeitgemässe Wohnnutzung, Energiesanierung oder bessere Einpassung in die Landschaft – zu. Die strittigen Weidezelte dienen im vorliegenden Fall der Hobbytierhaltung. Ob Hobbytierhaltung als Erweiterung einer bestehenden zonenwidrigen Wohnnutzung in Betracht fällt, kann offenbleiben. Die Weidezelte dienen aber offenkundig nicht den Ansprüchen, die heute an eine zeitgemässe Wohnnutzung gestellt werden dürfen. Der Beschwerdeführer macht denn auch selber gar nicht geltend, die Erweiterung diene einer der Zielsetzungen gemäss Art. 24c Abs. 4 RPG. Damit entfällt die Möglichkeit einer auf Art. 24c Abs. 4 RPG gestützten Ausnahmegewilligung. Für eine über den Wortlaut hinausgehende Auslegung der Bestimmung besteht kein Anlass. Der mit dieser Bestimmung ebenfalls revidierte Art. 42 Abs. 3 lit. b RPV knüpft denn auch die Zulässigkeit einer Erweiterung ausserhalb des Gebäudevolumens ausdrücklich an die Voraussetzungen von Art. 24c Abs. 4 RPG, während Art. 42 Abs. 3 lit. b RPV in der früheren Fassung vom 4. Juli 2007 für eine solche Erweiterung lediglich verlangte, dass diese innerhalb des Gebäudevolumens nicht möglich oder nicht zumutbar war. Bei der Revision von Art. 24c RPG wurde bewusst in Kauf genommen, dass künftig höhere Anforderungen an die Erweiterung des sichtbaren Gebäudevolumens gestellt werden als bisher. Dies entspricht der Tendenz, Erweiterungen insbesondere auf das bestehende Gebäudevolumen zu konzentrieren (vgl. Bericht der Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie des Nationalrats in BBl 2011 7083 ff., 7090). Damit ist nicht weiter zu prüfen, ob die Pferde allenfalls im Wohnhaus selber oder in einem Anbau dazu

unter gebracht werden können.

E. 3.4

Der neue am 1. Mai 2014 in Kraft getretene Art. 24e RPG regelt die Hobbytierhaltung ausserhalb der Bauzonen und lässt bauliche Massnahmen in unbewohnten Gebäuden oder Gebäudeteilen, die in ihrer Substanz erhalten sind, zu, wenn sie Bewohnern oder Bewohnerinnen einer nahe gelegenen Wohnbaute zur hobbymässigen Tierhaltung dienen und eine tierfreundliche Haltung gewährleisten (Abs. 1). In diesem Rahmen werden auch neue Aussenanlagen bewilligt, soweit sie für eine tiergerechte Haltung notwendig sind (Abs. 2). Solche Bewilligungen dürfen jedoch nur erteilt werden, wenn die Voraussetzungen von Artikel 24 d Absatz 3 RPG erfüllt sind (Abs. 5), d. h. unter anderem, wenn die bestehende Baute oder Anlage für den bisherigen Zweck nicht mehr benötigt wird und die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur im Wesentlichen unverändert bleiben (Art. 24d Abs. 3 lit. a und b RPG). Art. 24e RPG lässt demnach keine neuen Bauten für die hobbymässige Tierhaltung zu, sondern verlangt dafür die Umnutzung bestehender unbewohnter Gebäude oder Gebäudeteile. Die Bestimmung kann daher die bereits realisierten Weideunterstände als neue Innenanlage, d. h. als Erweiterung innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens, nicht rechtfertigen. Die Weideunterstände können aber auch nicht als reine Aussenanlagen bewilligt werden, da Art. 42b Abs. 5 lit. b RPV dies ausdrücklich ausschliesst. Demnach kommt es unter Art. 24e RPG entgegen den Ausführungen des Beschwerdeführers nicht darauf an, ob der Abstand von rund 15 m zum bestehenden Wohnhaus auf dem Grundstück noch als nahe gelegen im Sinn von Art. 24e Abs. 1 RPG gelten kann. Die weiteren Voraussetzungen für eine Bewilligung nach dieser Bestimmung sind daher nicht zu prüfen.

E. 3.5

Demnach wurde dem Beschwerdeführer von den Vorinstanzen zu Recht eine raumplanerische Ausnahmebewilligung für die bereits erstellten Weideunterstände, Umzäunung und Miststock verweigert. 4.1 Gemäss § 341 PBG hat die zuständige Behörde ohne Rücksicht auf Strafverfahren und Bestrafung den rechtmässigen Zustand herbeizuführen; hierzu dienen der Verwaltungs zwang und die Schuldbetreibung. Gestützt auf diese Bestimmung setzte der Beschwerdegegner 2 dem Beschwerdeführer eine Frist bis 31. März 2014, um die nicht bewilligten Bauten und Anlagen zu entfernen und den rechtmässigen Zustand wiederherzustellen. Das Baurekursgericht erneuerte die im Zeitpunkt des Rekursentscheids bereits abgelaufene Frist auf drei Monate ab Rechtskraft seines Rekursentscheids. 4.2 Anordnungen zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands haben den Grundsatz der Verhältnismässigkeit zu beachten, und zwar auch dann, wenn der Bauherr die wider rechtliche 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). 4.3 Die Trennung zwischen Bau und Nichtbauzonen gilt als eines der wichtigsten raumplanerischen Prinzipien des Raumplanungsrechts des Bundes (BGE 132 II 21 E. 6.4). Die widerrechtliche Errichtung

der nicht bewilligungsfähigen Weidezelle samt Umzäunung und Miststock bildet daher eine schwere Rechtsverletzung, was der Beschwerdeführer für den Fall einer Bewilligungsverweigerung auch nicht infrage stellt. Die rechtswidrigen Weidezellen lassen sich ohne grossen baulichen oder finanziellen Aufwand leicht entfernen. Die dafür eingeräumte Frist von drei Monaten ist gut bemessen und berücksichtigt insbesondere auch genügend, dass für die Pferde nötigenfalls auch eine andere Möglichkeit des Weidegangs bzw. Unterstands gesucht werden muss. Der Beschwerdeführer bringt vor, der Pferdeunterstand könnte als An- oder Nebenbau zum bestehenden Wohngebäude errichtet werden ; für die Ausarbeitung eines entsprechenden Baugesuchs und dessen Bewilligung seien ihm mehr als drei Monate einzuräumen. Da der Pferdeunterstand gemäss Art. 24c Abs. 4 RPG weder als separate Baute noch als Anbau bewilligungsfähig ist (vgl. E. 3.3 vorstehend), geht dieser Einwand jedoch ins Leere. Zu Unrecht meint der Beschwerdeführer auch , die Frist müsse so lange bemessen werden, dass der Pferdezüchter und ehemalige Pferdehalter, der selber Landwirt sei, in dieser Zeit allenfalls ein eigenes Baugesuch stellen und bewilligen lassen könne. Aus den Akten geht nicht hervor und der Beschwerdeführer legt dies auch nicht einmal ansatzweise dar, dass der betreffende Landwirt überhaupt einen landwirtschaftszonenkonformen Betrieb führt. Es besteht daher kein Anlass, bei der Fristbemessung für die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands eine solche eher hypothetische Möglichkeit zu berücksichtigen. Die vorinstanzliche Anordnung zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands ist somit nicht zu beanstanden. 5. Bei diesem Ausgang des Beschwerdeverfahrens wird der Beschwerdeführer kostenpflichtig (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Eine Entschädigung steht ihm als unterliegende Partei nicht zu (§ 17 Abs. 2 VRG). Mangels eines Antrags der Beschwerdegegner kann diesen ebenfalls keine Parteientschädigung für die Beteiligung an einem offensichtlich aussichtslosen Beschwerdeverfahren (§ 17 Abs. 2 lit. b VRG) zugesprochen werden.

E. 7

Juli 2014 Beschwerde beim Verwaltungsgericht und beantragte, der angefochtene Beschluss sei aufzuheben und die Akten seien zur Neuurteilung an das Baurekursgericht zurückzuweisen, soweit die Voraussetzungen für einen reformatorischen Entscheid nicht gegeben seien, unter Kosten - und Entschädigungsfolgen für das Rekurs- und Beschwerdeverfahren zu Lasten der Beschwerdegegner. Das Baurekursgericht beantragte am 18. Juli 2014 ohne weitere Bemerkungen die Abweisung der Beschwerde. Die Beschwerdegegner äusserten sich nicht zur Beschwerde. Der Beschwerdeführer verzichtete am 3. Oktober 2014 auf eine Replik. Die Kammer erwägt: 1. Das Verwaltungsgericht ist für die vorliegende Streitsache nach § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zuständig. Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten. 2. Der Beschwerdeführer beantragt wie bereits im Rekursverfahren die Durchführung eines Augenscheins. Ein solcher ist aus beweisrechtlicher Sicht nicht nötig, da die anstehende Beurteilung allein aufgrund der bei den Akten liegenden Pläne und Fotografien vorgenommen werden kann. Der Beschwerdeführer macht zwar geltend, der massgebende Sachverhalt sei teilweise unzu treffend und ungenügend festgestellt. Da im Folgenden jedoch von der Sachdarstellung des Beschwerdeführers ausgegangen wird, ist nicht ersichtlich, welche zusätzlichen Erkenntnisse das Gericht aus einem Augenschein gewinnen könnte. Dass die Vorinstanz keinen Augenschein durchgeführt hat, ist ebenfalls nicht zu beanstanden. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs lässt sich demnach –

entgegen dem Vorbringen des Beschwerdeführers – nicht ausmachen. 3.

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