

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2018.00685 vom 7. März 2019

ZH Verwaltungsgericht, 2019-03-07, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2018.00685](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2018.00685)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2018.00685 du 7 mars 2019

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2018.00685 del 7 marzo 2019

## Regeste

nachträgliche Baubewilligung und Ausnahmbewilligung | Nachträgliche Baubewilligung und Ausnahmbewilligung (Umnutzung eines Ökonomietrakts in der Landwirtschaftszone). Bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, die nicht mehr zonenkonform sind, werden in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt (Art. 24c RPG). Die verfassungsmässige Besitzstandsgarantie, welche durch den Gesetzgeber in Art. 24c RPG erweitert worden ist, ergibt sich aus der Eigentumsgarantie und dem Vertrauensschutz. Es ist daher nicht zu beanstanden, wenn die Beschwerdegegnerin als auch die Vorinstanz bei der Beurteilung, ob eine Ausnahmbewilligung nach Art. 24c RPG zu erteilen sei, auf die Eigentumsverhältnisse abstellten. Der Beschwerdeführer kann das Erweiterungspotenzial der nicht in seinem Eigentum stehenden Wohnbaute nicht für sich beanspruchen (E. 2.2). Eine Ausnahmbewilligung nach Art. 24d Abs. 2 RPG kommt nur infrage, wenn die Baute von den zuständigen kantonalen, regionalen oder kommunalen Behörde unter Schutz gestellt worden ist und darüber hinaus auch in materieller Hinsicht schutzwürdig ist (E. 3.1). Da es sich beim fraglichen Gebäude weder um eine markante Feldscheune bzw. um einen -stall noch sonst um eine prägende oder charakteristische Baute handelt, deren landwirtschaftlich zonenkonforme Nutzung erhalten bleiben müsste, ist auch keine Ausnahmbewilligung nach Art. 24d RPG zu erteilen (E. 3.2). Abweisung.

## Erwägungen

### E. 3

Abteilung VB.2018.00685 Urteil der 3. Kammer vom 7. März 2019 Mitwirkend: Abteilungspräsident Rudolf Bodmer (Vorsitz), Verwaltungsrichterin Tamara Nüssle, Verwaltungsrichterin Silvia Hunziker, Gerichtsschreiberin Nicole Bürgin. In Sachen A, vertreten durch RA B, Beschwerdeführer, gegen 1. Baudirektion Kanton Zürich, 2. Gemeinderat C, Beschwerdegegnerschaft, betreffend nachträgliche Baubewilligung und Ausnahmbewilligung, hat sich ergeben: I. A ist Eigentümer des Grundstücks Kat.-Nr. 01 in der Landwirtschaftszone in C, das mit einem Ökonomiegebäude überbaut ist. Das Gebäude ist an ein Wohnhaus auf dem Nachbargrundstück (Kat.-Nr. 02) angebaut. Im Obergeschoss des Ökonomiegebäudes (ehemaliger Heustock) wurde im Jahre 2006 eine Wohnung (ohne Bewilligung) eingebaut. Mit Gesamtverfügung vom 17. April 2018 verweigerte die Baudirektion des Kantons Zürich A sowohl die Bewilligung nach Art. 22 des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 (RPG) als auch eine Ausnahmbewilligung nach Art. 24–24e bzw. 37a RPG betreffend den bereits ausgeführten Einbau einer Wohnung in das Ökonomiegebäude. Zudem lud die Baudirektion die örtliche Baubehörde ein, die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands zu prüfen. II. Gegen diese Verfügung erhob A am 21. Mai 2018 Rekurs an das Baurekursgericht und beantragte die Aufhebung der

Verfügung und die Rückweisung der Sache zur ergänzenden Untersuchung und anschliessendem Neuentscheid. Das Baurekursgericht wies den Rekurs am 19. September 2018 ab. III. Am 22. Oktober 2018 gelangte A mit Beschwerde an das Verwaltungsgericht und beantragte die Aufhebung des angefochtenen Entscheids sowie der Gesamtverfügung vom 17. April 2018. Die Sache sei an die Vorinstanzen zur ergänzenden Untersuchung und anschliessend neuem Entscheid zurückzuweisen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen für das Rekurs- und das Beschwerdeverfahren zu Lasten der Beschwerdegegnerin. Der Bauausschuss der Gemeinde C verzichtete am 5. November 2018 auf eine Vernehmlassung. Das Baurekursgericht beantragte am 12. November 2018 ohne weitere Bemerkungen die Abweisung der Beschwerde. Am 21. November 2018 beantragte die Baudirektion die Abweisung der Beschwerde. A hielt am 10. Dezember 2018 an seinen Anträgen fest und verzichtete auf eine Vernehmlassung. Die Kammer erwägt:

1. 1.1 Das Verwaltungsgericht ist nach § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) für die Behandlung der vorliegenden Beschwerde zuständig. Zum Entscheid berufen ist die Kammer (§ 38 Abs. 1 VRG). 1.2 Der anwaltlich vertretene Beschwerdeführer schlägt einen Augenschein vor. Der Entscheid darüber, ob ein Augenschein angeordnet wird, liegt im pflichtgemässen Ermessen der anordnenden Behörde. Es besteht nur dann eine Pflicht zur Durchführung eines Augenscheins, wenn die tatsächlichen Verhältnisse auf andere Weise nicht abgeklärt werden können (BGr, 8. November 2010, 1C\_192/2010, E. 3.3; BGr, 10. August 2010, 1C\_512/2009, E. 2.3; VGr, 19. Juli 2018, VB.2017.00802, E. 4.1). Der Beschwerdeführer vermag nicht in genügend substanzierter Form darzulegen, inwiefern ein Augenschein zu einem besseren Verständnis des Sachverhalts erforderlich wäre. Der Sachverhalt ergibt sich insgesamt in genügender Deutlichkeit aus den Akten, sodass auf die Durchführung eines Augenscheins verzichtet werden kann.

2. 2.1 Die Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet stellt einen der fundamentalsten Grundsätze der Raumplanung in der Schweiz dar (vgl. Art. 3 Abs. 2 RPG; BGE 141 II 245 E. 2; BGr, 7. März 2012, 1C\_351/2011, E. 7.2). Gemäss Art. 16 Abs. 1 RPG dienen Landwirtschaftszonen der langfristigen Sicherung der Ernährungsbasis des Landes, der Erhaltung der Landschaft und des Erholungsraums oder dem ökologischen Ausgleich. Nach Art. 24c Abs. 1 RPG werden bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, die nicht mehr zonenkonform sind, in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt. Mit Ausnahmewilligung der zuständigen Behörde können solche Bauten und Anlagen erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie rechtmässig erstellt oder geändert worden sind. In jedem Fall bleibt die Vereinbarkeit mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vorbehalten (Art. 24c Abs. 2 und 5 RPG). 2.2 Ausnahmewilligungen sind auf die Korrektur von Härtefällen und ungewollten Resultaten der gesetzlichen Ordnung ausgerichtet. Sie stellen damit eine Konsequenz des Verhältnismässigkeitsprinzips dar (Rudolf Muggli in: Heinz Aemisegger et al. [Hrsg.], Kommentar zum Bundesgesetz über die Raumplanung, 2. A., Zürich etc. 2010, Vorbemerkungen zu Art. 24–24d und 37a N. 15). Der Gesetzgeber wollte mit der Ausnahme von Art. 24c RPG über die verfassungsrechtliche Besitzstandsgarantie hinaus, gewisse Veränderungen an der bestehenden Bausubstanz zulassen, um zu verhindern, dass sie wegen des grundsätzlichen Bauverbots für zonenwidrige Bauten allmählich verfallen (Rudolf Muggli in: Heinz Aemisegger et al. [Hrsg.], Praxiskommentar RPG: Bauen ausserhalb der Bauzone, Zürich etc. 2017, Art. 24c N. 7). Die verfassungsmässige Besitzstandsgarantie, welche durch den Gesetzgeber in Art. 24c RPG erweitert worden ist, ergibt sich aus der Eigentumsgarantie

und dem Vertrauensschutz (Bernhard Waldmann in: Alain Griffel/Hans U. Liniger/Heribert Rausch/Daniela Thurnherr, Fachhandbuch öffentliches Baurecht, Zürich etc. 2016, N. 6.56). Es ist daher nicht zu beanstanden, wenn die Beschwerdegegnerin als auch die Vorinstanz bei der Beurteilung, ob eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24c RPG zu erteilen ist, auf die Eigentumsverhältnisse abstellten, leitet sich doch die Möglichkeit, nach Art. 24c RPG zu bauen, gerade ursprünglich aus der Eigentumsgarantie ab. Der Beschwerdeführer resp. sein Rechtsvorgänger waren zum Zeitpunkt, als die gesetzliche Regelung 1972 betreffend Trennung von Bauland und Nichtbauland erfolgte, nicht Eigentümer einer Wohnbaute, sondern lediglich eines Ökonomiegebäudes. Demgemäss kann bloss eine (erweiterte) Besitzstandsgarantie des Beschwerdeführers bezüglich dieses Gebäudeteils vorliegen, da er nur betreffend diesen Gebäudeteil Eigentümer ist. Er kann das Erweiterungspotenzial der nicht in seinem Eigentum stehenden Wohnbaute nicht für sich beanspruchen. Gegenteiliges würde dem Grundgedanken der Trennung des Bau- und Nichtbaugebietes sowie dem Umstand, dass Ausnahmegewilligungen nur für Härtefälle gedacht sind, widersprechen. Die Vorinstanz durfte somit das Ökonomiegebäude isoliert und somit gleich wie einen alleinstehenden Ökonomietrakt behandeln. Es kann betreffend die sich daraus ergebenden Folgen auf die weiteren Ausführungen der Vorinstanz verwiesen werden (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 VRG). Für die Ungleichbehandlung mit anderen angebauten Ökonomiegebäuden besteht aufgrund der verschiedenen Eigentumsverhältnisse ein sachlicher Grund. Aus dem Umstand, dass im Baugebiet die Übertragung der Ausnützung an andere Eigentümer nach Angaben des Beschwerdeführers gängige Praxis sei, vermag dieser nichts abzuleiten, gelten doch im Nichtbaugebiet gerade andere bauliche Regelungen als im Baugebiet. Zudem läuft auch der vom Beschwerdeführer vorgenommene Vergleich mit Stockwerkeigentum ins Leere, da es sich bei Stockwerkeigentümern um Miteigentümer (Art. 712a ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 10. Dezember 1907) und nicht verschiedene Alleineigentümer handelt, weshalb diese Situation nicht mit der vorliegenden verglichen werden kann.

### **E. 3.1**

Nach Art. 24d Abs. 2 RPG kann sodann die vollständige Zweckänderung von als schützenswert anerkannten Bauten und Anlagen zugelassen werden, wenn diese von der zuständigen Behörde unter Schutz gestellt worden sind und ihre dauernde Erhaltung nicht anders sichergestellt werden kann. Diese in erster Linie auf die Tessiner "Rustici" zugeschnittene Bestimmung will verhindern, dass Bauten, die entscheidend zur Prägung der Landschaft beitragen oder aus denkmalpflegerischer oder kulturhistorischer Sicht besonders wertvoll sind, zerfallen oder abgebrochen werden (Botschaft des Bundesrates zu einer Teilrevision des RPG vom 22. Mai 1996, BBl 1996 III S. 513 ff., insbes. S. 542; BGr, 9. Januar 2014, 1C\_397/2011, E. 3.2). Infrage kommen nur Bauten, die von der zuständigen kantonalen, regionalen oder kommunalen Behörde unter Schutz gestellt worden sind (Art. 24d Abs. 2 lit. a RPG). Eine grundeigentümergebundene Unterschutzstellung in Form des Einbezugs in eine Schutzzone (Art. 17 Abs. 1 RPG), eine Spezialzone (Art. 18 Abs. 1 RPG), einen Sondernutzungsplan oder eine Einzelverfügung wird nicht verlangt. Vielmehr kann auch die rein behördenverbindliche Erfassung in einem (regionalen) Richtplan oder einem Inventar genügen. Darüber hinaus muss die fragliche Baute auch in materieller Hinsicht schutzwürdig sein. Die materielle Schutzwürdigkeit bildet Prüfungsgegenstand der Ausnahmegewilligung; dies gilt selbst in jenen Fällen, da die formelle Unterschutzstellung rechtskräftig ist (Waldmann/Hänni, Art. 24d N. 13). Die Bedeutung einer Baute kann sich sowohl auf Gesichtspunkte des Denkmalschutzes als auch

auf solche des Landschaftsschutzes (Einheit von geschützter Landschaft und den sie prägenden Bauten) stützen (Muggli, Praxiskommentar RPG, Art. 24d N. 23). Nach § 205 in Verbindung mit § 203 lit. c des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) erfolgt der Schutz von Gebäudegruppen, Gebäuden und Teile sowie Zugehör von solchen, die als wichtige Zeugen einer politischen, wirtschaftlichen, sozialen oder baukünstlerischen Epoche erhaltenswürdig sind oder die Landschaft oder die Siedlung wesentlich mitprägen, samt der für ihre Wirkung wesentlichen Umgebung u. a. durch Verordnung.

### **E. 3.2**

Das fragliche Gebäude befindet sich in der Landschaftsschutzzone III B der Verordnung zum Schutz der Berge D und E (Natur- und Landschaftsschutzgebiet mit überkommunaler Bedeutung in den Gemeinden F, G, C und I) vom 2. März 2015. Die Landschaftsschutzzone III B dient der ungestörten Erhaltung und Aufwertung der landschaftlichen Eigenart des Gebiets. Ein Schutzziel ist dabei die Erhaltung und Weiterentwicklung der traditionellen, landwirtschaftlich geprägten Streusiedlungsstruktur mit ihren markanten Feldscheunen und -ställen. Die landwirtschaftliche Nutzung der Gebäude soll erhalten bleiben. Wie aus den Akten ersichtlich handelt es sich beim betroffenen Ökonomiegebäude, welches im Erdgeschoss gegen aussen aus einer Betonfassade und im Obergeschoss aus einer einfachen Holzverkleidung besteht, weder um eine markante Feldscheune bzw. um einen ebensolchen -stall noch sonst um eine prägende oder charakteristische Baute, deren landwirtschaftlich zonenkonforme Nutzung erhalten bleiben müsste. Das Gebäude wird selbst nach Angaben des Beschwerdeführers seit 1969 nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Demgemäss ist auch keine Ausnahmegewilligung nach Art. 24d RPG zu erteilen. Die Beschwerdegegnerin 1 führte zu Art. 24d RPG lediglich aus, dass dieser Ausnahmetatbestand nicht in Betracht käme, weil er einen anderen, hier nicht vorliegenden Sachverhalt regeln würde. Sofern darin eine Verletzung ihrer Begründungspflicht vorliegt, wurde diese Verletzung bereits vor der Vorinstanz geheilt.

### **E. 4**

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen. Die Gerichtskosten sind ausgangsgemäss dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Angesichts seines Unterliegens ist ihm keine Parteientschädigung zuzusprechen (§ 17 Abs. 2 VRG).

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