

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2021.00035 vom 1. Oktober 2015

ZH Verwaltungsgericht, 2015-10-01, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2021.00035

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2021.00035 du 1 octobre 2015

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2021.00035 del 1 ottobre 2015

Regeste

Baubewilligung | Balkonausbau bei einer Baute im Perimeter des KOBİ: Verweigerung der nachträglichen Baubewilligung und Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands. Die Begründungspflicht verlangt nur, dass das Gericht auf die für den Ausgang des Verfahrens wesentlichen Vorbringen (zumindest implizit) eingeht. Fragen, die für den Ausgang eines Verfahrens nicht entscheidend sind, können offengelassen werden (E. 5.1). Indes würde der Beschwerdeführer mit seinen Rügen ohnehin nicht durchdringen (E. 5.2). § 213 PBG, der besagt, dass jeder Grundeigentümer jederzeit berechtigt ist, vom Gemeinwesen einen Entscheid über die Schutzwürdigkeit seines Grundstücks und über den Umfang allfälliger Schutzmassnahmen zu verlangen, wenn er ein aktuelles Interesse glaubhaft macht (Abs. 1), gelangt nur bis zur formellen Unterschutzstellung eines Schutzobjekts zur Anwendung. Das KOBİ bezweckt primär die Unterschutzstellung von Ortsbildern mit planerischen Massnahmen, namentlich Kernzonen. Ob § 213 PBG auf Objekte, die nur als Bestandteil eines Ortsbilds inventarisiert sind und bei denen das Inventar ohnehin nicht auf den Schutz der Bausubstanz abzielt, überhaupt anwendbar ist, kann offengelassen werden, jedenfalls findet die Bestimmung nach der Unterschutzstellung des Ortsbilds mittels einer Kernzone keine Anwendung (E. 5.2.1). Die vorinstanzliche Feststellung, dass das Bauvorhaben weder Art. 3 BZO noch § 238 Abs. 2 PBG erfüllt, erging ohne Rechtsverletzung (E. 6). Schliesslich erweist sich der Rückbaubefehl auch nicht als unverhältnismässig (E. 7). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Das Verwaltungsgericht ist für die Behandlung der vorliegenden Beschwerde nach § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zuständig. Auch die übrigen Prozessvoraussetzungen sind erfüllt.

E. 2

Das Baugrundstück Kat.-Nr. 02 am D-Weg 01 in Mettmenstetten liegt gemäss der geltenden Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Mettmenstetten (BZO) in der Kernzone KB sowie im Perimeter des Inventars der schutzwürdigen Ortsbilder von überregionaler Bedeutung (KOBİ). Sodann wird das Ortsbild im Bundesinventar schützenswerter Ortsbilder (ISOS) als Ortsbild von regionaler Bedeutung qualifiziert (Listen der Ortsbilder von regionaler und lokaler Bedeutung, erstellt im Rahmen der ISOS-Erstinventarisierung). Mit Verfügung vom 16. November 2004 bzw. mit Verfügung vom 24. September 2004 hatten der Gemeinderat Mettmenstetten sowie die Baudirektion des Kantons Zürich einen Balkonanbau von 2 m x 4,5 m Grundrissfläche in Stahlkonstruktion mit einem Glasboden

bewilligt, der mittig an der Giebelfassade ausgeführt werden sollte. Da gemäss damaliger Kernzonenvorschrift (aArt. 9 Abs. 3 BZO) Balkone in der Kernzone nur unter Vordächern zulässig waren, musste eine Ausnahmegewilligung nach § 220 PBG erteilt werden. Mit Baugesuch vom 25. Februar 2015 hatte der Beschwerdeführer um eine Bewilligung für die bereits ausgeführte Verlängerung des Balkons auf 11 m Gesamtlänge ersucht. Im Rahmen eines nachträglichen Baubewilligungsverfahrens teilte die Baudirektion dem Beschwerdeführer am 23. April 2015 mit, bezüglich der Balkonverlängerung aus denkmalpflegerischen Gründen keine nachträgliche Bewilligung in Aussicht stellen zu können. Gleichzeitig wies sie darauf hin, dass das Baugesuch vorläufig nicht weiter behandelt werde und er die Möglichkeit habe, mittels Wahl einer der aufgeführten Optionen das weitere Vorgehen zu bestimmen. Mit Provokationsgesuch vom 17. Juli 2015 ersuchte der Beschwerdeführer um Entlassung seiner Liegenschaft aus dem Inventar der Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung, in dem die Liegenschaft damals verzeichnet war. Das nachträgliche Baubewilligungsverfahren wurde auf sein Ersuchen bis zum rechtskräftigen Abschluss des Provokationsverfahrens sistiert. Nach Einholung eines Gutachtens wurde die Liegenschaft mit Beschluss des Gemeinderats vom 17. Mai 2016 aus dem genannten Inventar entlassen. Die vom Beschwerdeführer ebenfalls geforderte Entlassung aus dem Perimeter des Ortsbilds von überkommunaler Bedeutung wurde von der Baudirektion mit undatiertem Schreiben als unmöglich bezeichnet. Der dagegen gerichtete Rechtsverweigerungsrekurs des Beschwerdeführers wurde vom Baurekursgericht mit Entscheid vom 21. November 2017 vollumfänglich abgewiesen (BRGE II, 21. November 2017, Nr. 0173/2017). Das Verwaltungsgericht wies die dagegen gerichtete Beschwerde mit Entscheid VB.2017.00850 vom 5. April 2018 ebenfalls ab; dies mit der Begründung, es fehle an einem aktuellen Interesse für das Provokationsbegehren. Mit Verfügung vom 11. Februar 2019 verweigerte die Baudirektion die bereits ausgeführte Balkonverlängerung mit Bezug auf den überkommunalen Ortsbildschutz und lud die kommunale Baubehörde ein, die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands zu prüfen. Mit Beschluss vom 23. Juli 2019 verweigerte der Gemeinderat Mettmenstetten dem Beschwerdeführer die nachträgliche baurechtliche Bewilligung für die Vergrösserung des Balkons und ordnete die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands innert zwei Monaten ab Rechtskraft des Entscheids an. Streitbetreffend sind die Fragen, ob für den Ausbau eines Balkons eine nachträgliche Baubewilligung zu erteilen ist und ob der Rückbau des Balkons anzuordnen ist.

E. 3

Der Beschwerdeführer beantragt, es sei ein Augenschein durchzuführen.

E. 3.1

Die Anordnung eines Augenscheins steht im Ermessen der zuständigen Behörde. Eine entsprechende Pflicht besteht nur, wenn die tatsächlichen Verhältnisse auf andere Weise nicht abgeklärt werden können (BGr, 23. Dezember 2019, 1C_582/2018, E. 2.4). Ein Augenschein ist insbesondere dann geboten, wenn die tatsächlichen Verhältnisse unklar sind und anzunehmen ist, die Parteien vermöchten aufgrund ihrer Darlegungen an Ort und Stelle Wesentliches zur Erhellung der sachlichen Grundlagen des Rechtsstreits beizutragen. Es ist zulässig, dass eine Rechtsmittelinstanz auf einen eigenen Augenschein verzichtet, wenn sich der massgebliche Sachverhalt aus dem vorinstanzlichen Augenschein bzw. aus den übrigen Verfahrensakten ausreichend deutlich ergibt (VGr, 26. September 2019, VB.2019.00182, E. 2.1).

E. 3.2

Auf einen Augenschein ist zu verzichten, weil sich der Sachverhalt aus den Akten, namentlich der Augenscheindokumentation der Vorinstanz vom 9. Januar 2020, die fünf aussagekräftige Fotografien enthält, mit hinreichender Deutlichkeit ergibt. An der Einsehbarkeit des Balkons vom D-Weg her bestehen keine Zweifel. Die Fotografie Nummer 1 der Augenscheindokumentation zeigt – entsprechend ihrer Beschriftung – den Blick vom Strassenraum aus.

E. 4

Der Beschwerdeführer macht geltend, die kommunale Baubewilligungsbehörde habe fälschlicherweise keinen eigenen Beschluss betreffend das nachträgliche Baugesuch gefällt, weswegen der angefochtene Beschluss vom 23. Juli 2019 nichtig sei.

E. 4.1

Die Nichtigkeit einer Verfügung wird nach der sogenannten Evidenztheorie nur ausnahmsweise angenommen, wenn der ihr anhaftende Mangel besonders schwer und offensichtlich oder zumindest leicht erkennbar ist und die Rechtssicherheit durch die Annahme der Nichtigkeit nicht ernsthaft gefährdet wird (BGE 138 II 501 E. 3.1; 129 I 361 E. 2.1; BGr, 15. März 2013, 1C_423/2012, E. 2.5, nicht publ. in: BGE 139 II 134). Als Nichtigkeitsgründe fallen hauptsächlich die funktionelle und sachliche Unzuständigkeit einer Behörde sowie schwerwiegende Verfahrensfehler in Betracht (BGE 137 I 273 E. 3.1 mit Hinweisen). Fehlerhafte Verwaltungsakte sind in der Regel nicht nichtig, sondern nur anfechtbar (vgl. BGE 138 II 501 E. 3.1; BGr, 18. Dezember 2018, 2C_387/2018, E. 3.2). Die Nichtigkeit ist jederzeit und von sämtlichen staatlichen Instanzen von Amtes wegen zu beachten; sie kann auch im Rechtsmittelweg festgestellt werden (BGE 137 III 217 E. 2.4.3).

E. 4.2.1

Die angefochtene Verfügung hält in Dispositiv-Ziffer 1 mit dem Titel "Kantonale Verfügung" allein fest, dass von der Verfügung der Baudirektion des Kantons Zürich BVV 03 vom 11. Februar 2019 Vormerk genommen werde. Unter Dispositiv-Ziffer 2 mit dem Titel "Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes" wird ausgeführt, dass der Bauherrschaft im Sinne der Erwägungen befohlen werde, innert zwei Monaten ab Rechtskraft dieses Beschlusses "die gegenüber dem mit Verfügung BVV 04 vom 24. September 2004 bereits erstellte Verlängerung des Balkons rückgängig zu machen und in den bewilligten Zustand zu versetzen" (Ziff. 2.1). Bei der Ausführung der Arbeiten im Zusammenhang mit den Rückbauarbeiten seien die Auflagen der Verfügung der Baudirektion zu berücksichtigen (Ziff. 2.2). Die Fertigstellung des Rückbaus sei dem Bausekretariat Mettmenstetten schriftlich mitzuteilen, damit die hierfür erforderliche Baukontrolle vor Ort durchgeführt werden könne (Ziff. 2.3). Die Ersatzvornahme auf Kosten der Bauherrschaft werde ausdrücklich angedroht, sollten die Anordnungen gemäss Dispositiv-Ziffern 2.1–2.3 nicht fristgerecht erfüllt werden (Ziff. 2.4).

E. 4.2.2

Grundsätzlich erwächst nur das Dispositiv eines Entscheids in Rechtskraft. Allerdings können auch die Erwägungen an der Rechtskraft teilhaben, wenn das Dispositiv ausdrücklich auf sie verweist ("im Sinne der Erwägungen"). Zudem haben die Erwägungen auch ohne ausdrücklichen Hinweis insoweit an der Rechtskraft teil, als sie für das Verständnis des Dispositivs unerlässlich sind (Alain Griffel in: Alain Griffel [Hrsg.],

Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], § 28 N. 7; VGr, 16. Dezember 2020, VB.2020.00668, E. 5.1.1; 17. Dezember 2015, VB.2015.00333, E. 2.2).

E. 4.2.3

Im vorliegenden Fall nimmt Dispositiv-Ziffer 2.1 auf den bewilligten Zustand Bezug und verweist ausdrücklich auf die Erwägungen. Die Frage der Prüfung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands stellt sich ohnehin nur, wenn die Erteilung der nachträglichen Baubewilligung verweigert wird. Damit haben im Zusammenhang mit dem Befehl, die Verlängerung rückgängig zu machen und in den bewilligten Zustand zu versetzen, auch die Ausführungen nach der Erwägung lit. c an der Rechtskraft teil, wo die Gemeinde ausführt, weshalb sie die baulichen Änderungen nicht für bewilligungsfähig erachtet. Doch selbst wenn man Dispositiv-Ziffer 1 isoliert betrachten würde, müssten die Erwägungen an der Rechtskraft teilhaben, weil sie für das Verständnis des Dispositivs unerlässlich wären (vgl. VGr, 8. April 2021, VB.2020.00678, E. 3). Die kommunale Baubewilligungsbehörde schloss sich im Rahmen ihrer Erwägung lit. c vollumfänglich den Darlegungen der Baudirektion an, was unproblematisch ist, zumal beide die Einordnung nach § 238 Abs. 2 PBG zu beurteilen haben; überdies sind im Rahmen der vorliegend relevanten Kernzonenbestimmung Art. 3 BZO bezogen auf den vorliegenden Fall im Wesentlichen dieselben Aspekte von Bedeutung wie im Rahmen der Beurteilung von § 238 Abs. 2 PBG (vgl. E. 6.2). Damit wurde auch die zwischen der Baudirektion und der kommunalen Vorinstanz bestehende Pflicht zur materiellen Koordination erfüllt (vgl. BEZ 2016 Nr. 33). Gemäss § 7 der Bauverfahrensverordnung (BVV) in Verbindung mit Ziff. 1.4.1.4 des Anhangs dieser Verordnung bedürfen Bauvorhaben in einem Perimeter von überkommunalem Ortsbildschutz (ausser in den Städten Zürich und Winterthur) nämlich auch der Beurteilung durch das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) als zuständiges Organ innerhalb der Baudirektion. In diesem Bereich verfügen die örtliche Baubehörde und die kantonale Baudirektion über parallele Bewilligungskompetenzen; eine Absprache zwischen der kantonalen Behörde und der kommunalen Behörde über ihre jeweiligen Beurteilungsspielräume ist erforderlich, um im Dialog zu verhindern, dass es zu widersprüchlichen Entscheiden kommt (VGr, 5. November 2015, VB.2015.00261 und VB.2015.00271, E. 3.4). Die angefochtene Verfügung erscheint als das Ergebnis einer solchen Koordination. Insgesamt ergibt es sich aus dem Entscheid genügend klar, dass sowohl – materiell koordiniert – von der kantonalen und von der kommunalen Behörde die nachträgliche Erteilung der Baubewilligung verweigert als auch von der kommunalen Behörde die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands angeordnet wurde. Dass es aufgrund der Formulierung des Dispositivs nur zusammen mit den Erwägungen zum Ausdruck kommt, dass nicht nur die Baudirektion, sondern auch die kommunale Baubewilligungsbehörde die nachträgliche Baubewilligung verweigert, stellt angesichts des Ausgeführten keinen rechtserheblichen Fehler dar.

E. 4.3

Vor diesem Hintergrund ist überhaupt kein – geschweige denn ein besonders schwerwiegender – Mangel des Beschlusses vom 23. Juli 2019 ersichtlich, der ausnahmsweise dessen Nichtigkeit begründen könnte (vgl. etwa auch BGr, 14. April 2021, 2C_70/2021, E. 4.3.1).

E. 5

Die Vorinstanz kam zum Schluss, dass die Verweigerung der Baubewilligung gestützt auf das kommunale Recht rechtmässig gewesen sei. Sie prüfte deshalb die Frage der Entlassung der Liegenschaft aus dem KOBİ nicht.

E. 5.1

Entgegen dem Beschwerdeführer ist dies nicht zu beanstanden. Die Begründungspflicht verlangt nur, dass das Gericht auf die für den Ausgang des Verfahrens wesentlichen Vorbringen (zumindest implizit) eingeht (BGE 133 III 235 E. 5.2; BGr, 4. Februar 2021, 2C_502/2020, E. 4.2). Fragen, die für den Ausgang eines Verfahrens nicht entscheidend sind – wie die Frage nach der Möglichkeit bzw. Zulässigkeit der Entlassung der Liegenschaft aus dem KOBİ, die Frage nach der Zuständigkeit der Baudirektion sowie jene nach der korrekten Anwendung der Bestimmungen des KOBİ – können offengelassen werden.

E. 5.2

Indes würde der Beschwerdeführer mit seinen Rügen ohnehin nicht durchdringen.

E. 5.2.1

Die Schutzobjekte des Natur- und Heimatschutzes werden im kantonalen Planungs- und Baugesetz im Einzelnen umschrieben (§ 203 PBG); es gehören dazu Ortskerne, Quartiere, Strassen und Plätze, die als wichtige Zeugen erhaltenswürdig sind oder Siedlungen wesentlich prägen (§ 203 lit. c PBG). Der Schutz erfolgt u. a. durch Massnahmen des Planungsrechts (§ 205 lit. a PBG). Dazu zählt insbesondere die Nutzungsordnung in den Bauzonen (§ 47 ff. PBG). Speziell erwähnt das kantonale Recht die Kernzonen; solche umfassen schutzwürdige Ortsbilder wie Stadt- und Dorfkerne, die in ihrer Eigenart erhalten werden sollen (§ 50 Abs. 1 PBG). Gemäss § 24 Abs. 1 der Kantonalen Natur- und Heimatschutzverordnung vom 20. Juli 1977 (KNHV) erfolgt der planungsrechtliche Schutz von Ortsbildern in erster Linie durch die Festsetzung von Kern- oder Freihaltezonen und/oder mit Hilfe von Gestaltungsplänen. Ortsbilder umfassen auch Bauten, die keine eigenständige Bedeutung als Bauwerk haben (also keinen sogenannten Eigenwert aufweisen), sondern deren Bedeutung sich aus der Stellung in der gesamten Umgebungsstruktur ergibt (was als Situationswert bezeichnet wird) (VGr, 5. August 2020, VB.2018.00562, E. 5.3.1 mit Hinweisen) . § 213 PBG, der besagt, dass jeder Grundeigentümer jederzeit berechtigt ist, vom Gemeinwesen einen Entscheid über die Schutzwürdigkeit seines Grundstücks und über den Umfang allfälliger Schutzmassnahmen zu verlangen, wenn er ein aktuelles Interesse glaubhaft macht (Abs. 1), gelangt nur bis zur formellen Unterschutzstellung eines Schutzobjekts zur Anwendung. Das KOBİ bezweckt primär die Unterschutzstellung von Ortsbildern mit planerischen Massnahmen, namentlich Kernzonen (vgl. BRGE II, 21. November 2017, Nr. 0173/2017, E. 5.2). Ob § 213 PBG auf Objekte, die nur als Bestandteil eines Ortsbilds inventarisiert sind und bei denen das Inventar ohnehin nicht auf den Schutz der Bausubstanz abzielt, überhaupt anwendbar ist, kann offengelassen werden, jedenfalls findet die Bestimmung nach der Unterschutzstellung des Ortsbilds mittels einer Kernzone keine Anwendung. Mit dem Inkrafttreten der Kernzone – die der Beschwerdeführer direkt hätte anfechten können – ist die Unterschutzstellung des Ortsbilds, von dem das Streitobjekt ein Bestandteil ist, im vorliegenden Fall bereits eigentümerverbindlich erfolgt.

E. 5.2.2

Wie bereits in Erwägung 3.13 erwähnt, bedürfen Bauvorhaben in einem Perimeter von überkommunalem Ortsbildschutz (ausser in den Städten Zürich und Winterthur) gemäss § 7 BVV in Verbindung mit Ziff. 1.4.1.4 des Anhangs dieser Verordnung der Beurteilung durch die Baudirektion. Der Baudirektion kommt eine eigentliche Bewilligungskompetenz zu. Bei der ortsbildschutzrechtlichen Bewilligung durch die Baudirektion handelt es sich um eine unabdingbare und auch inhaltlich bedeutsame Voraussetzung für die Erteilung der Baubewilligung (VGr, 5. November 2015, VB.2015.00261 und VB.2015.00271, E. 3 mit Hinweisen).

E. 5.2.3

Unbehelflich wäre es schliesslich, dass der Beschwerdeführer geltend macht, die Baudirektion des Kantons Zürich habe die Bestimmungen des KOBİ falsch angewendet, zumal die Begründung der Baudirektion die Anwendung von § 238 Abs. 2 PBG betrifft.

E. 6.1

Entgegen dem Beschwerdeführer durfte die Vorinstanz das nachträgliche Baugesuch auf seine Übereinstimmung mit Art. 3 BZO überprüfen. Abgesehen davon, dass sich die von der kommunalen Baubewilligungsbehörde wiedergegebenen Erwägungen zur Einordnung im vorliegenden Fall auch für die Beurteilung der Konformität des Bauvorhabens mit Art. 3 BZO von Relevanz sind, gilt gemäss § 7 Abs. 4 VRG ohnehin der Grundsatz der Rechtsanwendung von Amtes wegen. Rechtsmittelinstanzen dürfen im Sinn der sogenannten "Motivsubstitution" ein Rechtsmittel mit einer Begründung bestätigen, die von jener der Vorinstanz abweicht oder es aus anderen als den geltend gemachten Gründen gutheissen (Kaspar Plüss, Kommentar VRG, § 7 N. 167).

E. 6.2

Eine falsche Anwendung von Art. 3 BZO liegt entgegen dem Beschwerdeführer sodann nicht vor. Ebenso wenig wurde § 238 Abs. 2 PBG falsch angewendet.

E. 6.2.1

Gemäss Art. 3 BZO prägen die in den Kernzonenplänen speziell bezeichneten "im Ortsbild wichtigen Bauten" das Ortsbild in besonderem Masse. Stellung, Volumen und Erscheinungsbild sind deshalb grundsätzlich zu erhalten, auch, wenn die Grundmasse gemäss Art. 4 BZO nicht eingehalten sind (Abs. 1). Untergeordnete Abweichungen von Stellung und Volumen sind bei Um- und Ersatzbauten zulässig, soweit solche aus Gründen der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit, für energieeffizientes Bauen, im Interesse des Gewässerraums (namentlich zum Hochwasserschutz und zur Zugänglichkeit) oder mit einer besseren Einordnung ins Ortsbild begründet werden. Der Gesamtcharakter des Gebäudes muss dabei erhalten bleiben und angrenzende Grundstücke dürfen nicht mehr beeinträchtigt werden als durch den bestehenden Zustand (Abs. 2). Das Streitobjekt ist gemäss Kernzonenplan Oberdorf der Gemeinde Mettmenstetten als eine der "im Ortsbild wichtige(n) Bauten" markiert.

E. 6.2.2

In Kernzonen kommen nach der Rechtsprechung die erhöhten Gestaltungsanforderungen von § 238 Abs. 2 PBG zur Anwendung (VGr, 23. April 2009, VB.2008.00552, E. 4.2 mit weiteren Hinweisen). Demnach müssen sich Bauten nicht nur befriedigend, sondern gut einordnen und es ist eine besondere Rücksichtnahme erforderlich. Die Gesamtwirkung einer Baute oder Anlage beurteilt sich nach ihrer Grösse, der architektonischen

Ausgestaltung und der Beziehung, namentlich aus ihrer Stellung zu bereits vorhandenen Bauten sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung. Ob mit einem Bauvorhaben eine gute Gesamtwirkung erreicht wird, hat nach objektiven Massstäben und mit nachvollziehbarer Begründung zu erfolgen. Dabei ist eine umfassende Würdigung aller massgebenden Gesichtspunkte vorzunehmen (VGr 8. Mai 2014, VB.2013.00380, E. 8.1 mit weiteren Hinweisen).

E. 6.2.3

Die Vorinstanz kam im Rahmen ihres Augenscheins zum Schluss, dass die Balkonverlängerung, mit welcher der Balkon rund 2,5 m über die Giebelfassade in den Freiraum hinausragt, äusserst störend in Erscheinung trete. Balkone fänden sich bei kernzonentypischen Gebäuden eher selten und stellten daher per se ein eher fremdkörperhaft wirkendes Element dar. Das streitbetreffende Gebäude sei zwar aus dem Inventar der Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung entlassen worden, gleichwohl handle es sich aber um einen typischen Kernzonenbau mit Fachwerktopik, dem eine nicht unerhebliche Wirkung im Ortsbild zukomme. Mit der ursprünglichen Platzierung des Balkons in der Mitte der Giebelfassade sei der Balkon vom öffentlichen Strassenraum her nicht einsehbar gewesen; die mittige Ausrichtung habe ein trotz der modernen Materialisierung harmonisches Bild ergeben und habe daher bewilligt werden können, womit den privaten Interessen an einem nutzbaren Aussenraum habe nachgekommen werden können. Mit der unbewilligten Erweiterung habe sich dies grundlegend geändert. Die Balkonerweiterung sei vom Strassenraum her gut einsehbar. Der Balkon wirke durch die Auskragung über die Fassadenflucht äusserst dominant und störend und beeinträchtige somit sowohl das Erscheinungsbild des Gebäudes selbst als auch seine nähere landschaftliche Umgebung. Auch die Materialisierung des Balkons vermöge mit der seitlichen Auskragung nicht mehr zu überzeugen und wirke gegenüber dem kernzonentypischen Gebäude befremdlich. Die Ausführungen der kommunalen Vorinstanz, dass mit dem strittigen Balkon die Proportionen des Gebäudes nachteilig verändert würden und der Balkon wie ein vorgestelltes Möbel wirke, seien zutreffend. Somit seien weder die Anforderungen nach Art. 3 BZO erfüllt, noch sei die in der Kernzone geforderte gute Einordnung nach § 238 Abs. 2 PBG gegeben.

E. 6.2.4

Die – mit der kommunalen Baubewilligungsbehörde sowie der Baudirektion übereinstimmende – Einschätzung der Vorinstanz überzeugt mit Blick auf das bei den Akten liegende Augenscheinprotokoll mit Fotografien. Anders als der Beschwerdeführer dartut, sind in den Darlegungen der Vorinstanz keine Übertreibungen zu erkennen. Die dominante und störende Wirkung – insbesondere der Auskragung – des Balkons ist aus den bei den Akten liegenden Fotografien ersichtlich. Entgegen dem Beschwerdeführer ist der Balkon auch nicht schwebend, sondern er steht auf mehreren Beinen; der Vergleich mit einem "vorgestellten Möbel" erscheint durchaus stimmig. Der Balkon ist sodann vom Strassenraum durchaus gut einsehbar (vgl. auch E. 3), doch würde selbst die blosser Einsehbarkeit von Nachbargrundstücken genügen. Letztlich hängt die Eigenart eines Ortsbilds nicht nur von den ohne Weiteres einsehbaren Bestandteilen ab (VGr, 5. August 2020, VB.2018.00562, E. 5.3.2). Entgegen dem Beschwerdeführer ist es auch plausibel, dass mit der Materialisierung des Balkons bei einer Länge von 4,5 m eine andere Wirkung einherging, als dies nun bei einer Länge von 11,5 m der Fall ist. Schliesslich bringt der Beschwerdeführer zwar zutreffend vor, dass es sich beim Streitobjekt nicht um eine als

Einzelobjekt geschützte Baute handelt. Er lässt demgegenüber jedoch völlig ausser Acht, dass das Streitobjekt Bestandteil eines mittels Kernzone geschützten Ortsbilds ist. Die vorinstanzliche Feststellung, dass das Bauvorhaben weder Art. 3 BZO noch § 238 Abs. 2 PBG erfüllt, erging nach dem Gesagten ohne Rechtsverletzung.

E. 7

Schliesslich erweist sich der Rückbaubefehl auch nicht als unverhältnismässig.

E. 7.1

Erweist sich ein bereits realisiertes Bauvorhaben als nicht bewilligungsfähig, hat die zuständige Behörde nach § 341 PBG ohne Rücksicht auf Strafverfahren und Bestrafung den rechtmässigen Zustand herbeizuführen. Ein Ermessen besteht dabei hinsichtlich der Frage der Anordnung nicht (VGr, 13. April 2000, VB.2000.00033 = BEZ 2000 Nr. 23). Es sind jedoch die massgebenden allgemeinen verfassungs- und verwaltungsrechtlichen Prinzipien zu berücksichtigen. Relevant sind namentlich das in Art. 5 Abs. 2 BV festgehaltene Verhältnismässigkeitsprinzip und der in Art. 5 Abs. 3 und Art. 9 BV verankerte Grundsatz von Treu und Glauben (vgl. BGr, 26. April 2010, 1C_397/2009, E. 4.1). Auszugehen ist somit vom Grundsatz, wonach gemäss § 341 PBG in allen Fällen die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands anzuordnen ist. Davon ist abzuweichen, wenn das Beharren auf der Durchsetzung des Rechts unverhältnismässig wäre. Dies ist nach ständiger Rechtsprechung dann der Fall, 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; VGr, 14. Oktober 2012, VB.2012.00389 = BEZ 2012 Nr. 57). Weicht eine Baute erheblich von materiellen Bauvorschriften ab, so können einzig Gründe des Vertrauensschutzes zu einem Verzicht auf die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands führen. Solche Gründe liegen dann vor, wenn die Bauherrschaft gutgläubig angenommen hat, sie sei zur Bauausführung ermächtigt, und wenn der Beibehaltung des ungesetzlichen Zustands nicht schwerwiegende öffentliche Interessen entgegenstehen (VGr, 21. April 2016, VB.2015.00712, E. 5.3).

E. 7.2

Es spricht einiges dafür, dass es sich um eine erhebliche Abweichung von den Bauvorschriften handelt. Letztlich kann dies aber offenbleiben. Wie die Vorinstanz korrekt ausführt, ist jedenfalls davon auszugehen, dass der Beschwerdeführer bösgläubig war. Aufgrund der ursprünglich eingeholten Bewilligung für einen Balkon mit den Massen 2,0 m x 4,5 m hätte ihm klar sein müssen, dass auch für die erhebliche Verlängerung des Balkons eine Bewilligung notwendig ist. Vorliegend überwiegen die öffentlichen Interessen an der Einhaltung der Kernzonenvorschriften und am Ortsbildschutz klar die privaten Interessen des – bösgläubigen – Beschwerdeführers an der Balkonerweiterung, zumal auch nach dem Rückbau auf das ursprünglich bewilligte Mass noch ein gut nutzbarer Aussenraum verbleibt. Der Rückbau ist, wie die Vorinstanz korrekt vorbringt, die einzige Möglichkeit, die Beeinträchtigung der Kernzonenvorschriften und der Einordnung zu beseitigen. Er erweist sich zudem aufgrund der Stahlkonstruktion als relativ einfach. Es sind angesichts der klar überwiegenden öffentlichen Interessen auch keine Gründe ersichtlich, entsprechend den Subsubeventualanträgen des Beschwerdeführers auf die Anordnung der gänzlichen Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands zu verzichten und nur den teilweisen Rückbau des Balkons anzuordnen.

E. 7.3

Soweit der Beschwerdeführer geltend macht, dass angesichts von diversen bewilligten Neu- und Umbauten in der näheren Umgebung – "teilweise" sei gar der Ersatz einer Scheune durch ein Mehrfamilienhaus bewilligt worden – der Rückbau des Balkons "als Sonderopfer" des Beschwerdeführers erscheine, geht dies ins Leere. Die Rechtsfigur des Sonderopfers entstammt der Rechtsprechung zur materiellen Enteignung (vgl. BGr, 15. Oktober 2019, 1C_275/2018, E. 2.1 mit Hinweisen). Das Vorliegen einer materiellen Enteignung bringt der Beschwerdeführer indes nicht vor. Es ist zwar denkbar, dass der Beschwerdeführer mit dieser Behauptung implizit einen Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht dartun möchte, zumal es sich beim Tatbestand des Sonderopfers um ein Rechtsgleichheitsproblem handelt (vgl. Alain Griffel, Allgemeines Verwaltungsrecht im Spiegel der Rechtsprechung, Zürich etc. 2017, Rz. 441). Jedoch wäre dies in sachverhältnismässiger Hinsicht – auch in Anbetracht dessen, dass der Beschwerdeführer für seine Behauptungen keinerlei Belege vorbringt – viel zu wenig substantiiert. Zudem wird ein Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht erst dann anerkannt, wenn eine ständige gesetzwidrige Praxis einer rechtsanwendenden Behörde in vergleichbaren Fällen vorliegt und die betreffende Behörde zu erkennen gibt, dass sie auch in Zukunft nicht von dieser Praxis abzuweichen gedenkt (VGr, 1. Oktober 2015, VB.2015.00429, E. 2.3 mit Hinweisen). Derartiges ist vorliegend nicht ersichtlich.

E. 7.4

Zusammenfassend ist es damit nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz die verfügte Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands als verhältnismässig beurteilte. Die angeordnete Wiederherstellungsfrist wird im Übrigen nicht als unangemessen gerügt.

E. 8.1

Insgesamt erwiesen sich die Rügen des Beschwerdeführers am vorinstanzlichen Entscheid als unbegründet. Dies führt zur Abweisung der Beschwerde.

E. 8.2

Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten dem unterliegenden Beschwerdeführer aufzuerlegen (§ 70 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Ein Anspruch auf eine Parteientschädigung steht ihm bei diesem Ergebnis von vornherein nicht zu (§ 17 Abs. 2 VRG).

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