

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2021.00633 vom 8. Dezember 2022

ZH Verwaltungsgericht, 2022-12-08, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2021.00633](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2021.00633)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2021.00633 du 8 décembre 2022

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2021.00633 del 8 dicembre 2022

## Regeste

Nachträgliche Baubewilligung | Verweigerung der nachträglichen Bewilligung für Sauna und Jacuzzi im Waldabstandsbereich; Anordnung des Rückbaus. In § 262 Abs. 1 und 3 PBG wird einerseits ein grundsätzliches Bauverbot für oberirdische Gebäude im Waldabstandsbereich statuiert. Andererseits wird die Erstellung von unterirdischen Bauten und Anlagen nicht ausgeschlossen, aber ausdrücklich dem Forstpolizeirecht unterstellt. Sodann wird darin die forstrechtliche Bewilligung klar von der baurechtlichen Bewilligung unterschieden (E. 3). Auszugehen ist bei der Beurteilung unter forstrechtlichen Aspekten von der Bestimmung von Art. 17 Abs. 3 WaG, wonach die zuständigen Behörden aus wichtigen Gründen die Unterschreitung des Waldabstands unter Auflagen und Bedingungen bewilligen können. Ein wichtiger Grund für die Positionierung im Waldabstandsbereich ist vorliegend weder für die Sauna noch für den Jacuzzi ersichtlich und wird auch nicht geltend gemacht. Die Verweigerung der Bewilligung ist nicht zu beanstanden (E. 4). Die privaten Interessen der Beschwerdeführenden, welche nicht als gutgläubig bezeichnet werden können, überwiegen das öffentliche Interesse an der Durchsetzung des materiellen Baurechts und der konsequenten Verhinderung von Bauten, die den materiellen Bauvorschriften widersprechen, nicht. Die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands erweist sich als verhältnismässig. Der Rückbaubefehl ist nicht zu beanstanden (E. 6). Abweisung.

## Erwägungen

### E. 1

A ,

### E. 2

B , beide vertreten durch RA C, Beschwerdeführende, gegen 1. Hochbau- und Planungskommission Pfungen, vertreten durch RA D, 2. Baudirektion Kanton Zürich, Beschwerdegegnerinnen, betreffend nachträgliche Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Mit Beschluss vom 25. Februar 2021 erteilte die Hochbau- und Planungskommission Pfungen B und A die nachträgliche baurechtliche Bewilligung für eine Erweiterung der Terrasse sowie die Erstellung einer neuen Treppe beim Gebäude Nr. 01 auf den Parzellen Kat.-Nrn. 02 und 03 an der E-Strasse 04 in Pfungen (Dispositiv-Ziffer 1). Gleichzeitig eröffnete sie der Bauherrschaft die Verfügung der Baudirektion des Kantons Zürich vom 26. Juni 2018 (recte: 7. April 2020) bezüglich Verweigerung der Bewilligung für die Sauna mit Dusche sowie für den Jacuzzi (Dispositiv-Ziffer 2). Ausserdem ordnete sie unter Androhung der Ersatzvornahme den Rückbau der Sauna mit Dusche sowie des Jacuzzi innert einer Frist von sechs Monaten ab Rechtskraft des Entscheids an (Dispositiv-Ziffer 3 und 4). II.

Dagegen erhoben B und A mit Eingabe vom 29. März 2021 Rekurs an das Baurekursgericht Zürich und beantragten die Aufhebung der angefochtenen Entscheide insoweit, als der Bauherrschaft die nachträgliche Bewilligung für die Sauna mit Dusche sowie für den Jacuzzi verweigert und die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands angeordnet wird; ausserdem seien die Vorinstanzen anzuweisen, die nachgesuchte Baubewilligung für den bereits erfolgten Einbau einer Sauna mit Dusche sowie eines Jacuzzi auf der bestehenden Terrasse zu bewilligen; ev. sei festzustellen, dass aus Verhältnismässigkeitsgründen auf die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands zu verzichten sei; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Rekursgegnerschaft. Das Baurekursgericht wies den Rekurs mit Entscheid vom 21. Juni 2021 ab. III. Gegen den Entscheid des Baurekursgerichts vom 21. Juni 2021 erhoben B und A Beschwerde an das Verwaltungsgericht Zürich mit folgenden Anträgen: «1. Der Entscheid des Baurekursgerichts vom 15. Juli 2021 sei aufzuheben. 2. Der Beschluss der Hochbau- und Planungskommission Pfungen vom 25. Februar 2021 und die Gesamtverfügung der Baudirektion des Kantons Zürich vom 7. April 2020 seien insoweit aufzuheben, als den Beschwerdeführenden die Bewilligung für den bereits erfolgten Einbau einer Sauna mit Dusche in den bestehenden überdeckten Sitzplatz und das Aufstellen eines Jacuzzi auf der Terrasse verweigert und die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands angeordnet wird. 3. Die Beschwerdegegner seien anzuweisen, die nachgesuchte Baubewilligung für den bereits erfolgten Einbau einer Sauna mit Dusche in den gedeckten Sitzplatz und für das Aufstellen eines Jacuzzi auf der bestehenden Terrasse mit den üblichen Nebenbestimmungen zu erteilen. 4. Eventuell (im Falle einer Abweisung des Beschwerdeantrags Ziff. 3) sei festzustellen, dass aus Verhältnismässigkeitsüberlegungen auf die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands bezüglich Sauna wie auch bezüglich Jacuzzi zu verzichten sei. 5. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen auch für das Rekursverfahren zulasten der Beschwerdegegner.» Am 28. September 2021 beantragte das Baurekursgericht die Abweisung der Beschwerde. Mit Eingabe vom 29. September 2021 beantragte auch die Baudirektion Zürich unter Verweis auf den Mitbericht des Amtes für Landschaft und Natur vom 27. September 2021 die Abweisung der Beschwerde. Mit Eingabe vom 18. Oktober 2021 stellte die Hochbau- und Planungskommission Pfungen den Antrag, die Beschwerde abzuweisen. Die Kammer erwägt: 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. 2.1**

Die Grundstücke Kat.-Nrn. 02 und 03 der Beschwerdeführenden liegen gemäss der geltenden Zonenordnung in der Wohnzone W1.1. Die Parzelle Kat.-Nr. 03 ist überwiegend mit Wald bedeckt. Das bestehende Wohnhaus befindet sich auf dem Grundstück Kat.-Nr. 02. Die Waldabstandslinie verläuft auf dieser Parzelle in einem Abstand von 10 m zur Waldgrenze. Im Bereich des bestehenden Gebäudes Assek.-Nr. 01 reduziert sich der Waldabstand auf 9 m und erhöht sich anschliessend in westlicher Richtung auf 12 m.

### **E. 2.2**

Mit Baubewilligung vom 9. März 2015 bzw. forstrechtlicher Bewilligung der Baudirektion vom 26. Februar 2015 war der Bauherrschaft die Erstellung einer Terrasse mit einer offenen Sitzplatzüberdachung auf dem Grundstück Kat.-Nr. 02 bewilligt worden. Anlässlich einer am 16. August 2019 durchgeführten Baukontrolle wurde festgestellt, dass die Terrasse

aufgrund einer neuen Stützmauer samt Treppe grösser als bewilligt erstellt worden war. Anstelle der bewilligten offenen Sitzplatzüberdachung war eine Sauna mit Dusche eingebaut worden. Auf dem vergrösserten Teil der Terrasse wurde ein Jacuzzi mit Aussenmassen von 3 x 3 m aufgestellt. Sowohl die Sauna, als auch die zusätzliche Terrassenerweiterung samt Jacuzzi befinden sich im Waldabstandsbereich. Auf Aufforderung der örtlichen Baubewilligungsbehörde hin reichte die Bauherrschaft ein nachträgliches Baugesuch ein. Mit Verfügung vom 7. April 2020 verweigerte die kantonale Baudirektion die nachträgliche Bewilligung für die Sauna und den Jacuzzi und lud die örtliche Baubehörde ein, diesbezüglich die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes zu prüfen. Die Terrassenerweiterung samt Stützmauer und Treppe bewilligte sie nachträglich. Die örtliche Baubewilligungsbehörde bewilligte die Terrassenerweiterung samt Stützmauer und Treppe nachträglich mit Beschluss vom 25. Februar 2021. Gleichzeitig ordnete sie unter Androhung der Ersatzvornahme den Rückbau der Sauna mit Dusche sowie des Jacuzzi innert sechs Monaten ab Rechtskraft ihres Beschlusses an.

### **E. 3**

Streitgegenstand sind im vorliegenden Verfahren die nicht bewilligte Sauna mit Dusche einerseits sowie der Jacuzzi andererseits.

#### **E. 3.1**

Gemäss Art. 17 des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1991 über den Wald (Waldgesetz; WaG) sind Bauten und Anlagen in Waldesnähe nur zulässig, wenn sie die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes nicht beeinträchtigen (Abs. 1). Die Kantone schreiben einen angemessenen Mindestabstand der Bauten und Anlagen vom Waldrand vor und berücksichtigen dabei die Lage und die zu erwartende Höhe des Bestandes (Abs. 2). Aus wichtigen Gründen können die zuständigen Behörden die Unterschreitung des Waldabstands unter Auflagen und Bedingungen bewilligen (Abs. 3). Gemäss § 3 der kantonalen Waldabstandsverordnung vom 28. Oktober 1998 (KWaV) sind Bauten und Anlagen innerhalb der Waldabstandslinie oder bei deren Fehlen innerhalb des Waldabstands von 15 m bewilligungspflichtig.

#### **E. 3.2**

Gemäss § 262 Abs. 1 in der hier anwendbaren bisherigen Fassung des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG; Übergangsbestimmung zur Änderung vom 14. September 2015, Abs. 2) dürfen oberirdische Gebäude die im Zonenplan festgelegte Waldabstandslinie nicht überschreiten. Für unterirdische Bauten und Anlagen im Abstandsbereich gilt gemäss § 262 Abs. 3 PBG das Forstpolizeirecht. Damit wird einerseits grundsätzlich ein Bauverbot für oberirdische Gebäude im Waldabstandsbereich statuiert. Andererseits wird die Erstellung von unterirdischen Bauten und Anlagen nicht ausgeschlossen, aber ausdrücklich dem Forstpolizeirecht unterstellt. Der in § 262 Abs. 3 PBG statuierte Vorbehalt unterscheidet die forstrechtliche Bewilligung klar von der baurechtlichen Bewilligung von Gebäuden im Waldabstandsbereich. Erteilt die Baudirektion die forstrechtliche Bewilligung für die Beanspruchung des Waldabstandsbereichs, so bedeutet dies vorläufig nur, dass dem Projekt aus forstrechtlicher Sicht nichts im Wege steht. Anschliessend muss das Bauvorhaben durch die kommunale Baubewilligungsbehörde aus baurechtlicher Sicht geprüft werden.

#### **E. 4.1**

Die Waldabstandslinie verläuft auf der streitbetroffenen Parzelle in einem Abstand von 10 m zur Waldgrenze. Im Bereich des bestehenden Gebäudes reduziert sich der Waldabstand auf 9 m und erhöht sich anschliessend in westlicher Richtung auf 12 m. Die erweiterte Terrasse samt Stützmauer und Treppe sowie die Sauna und der Jacuzzi befinden sich innerhalb des Waldabstandsbereichs. Die Sauna liegt (fast) vollständig innerhalb des Waldabstandsbereichs.

#### **E. 4.2**

Die Verweigerung der (nachträglichen) forstrechtlichen Bewilligung der Sauna und des Jacuzzi begründet die Baudirektion bzw. das Amt für Landschaft und Natur wie folgt: Der gesetzlich festgelegte Waldabstandsbereich solle grundsätzlich frei von Bauten bleiben. Ausnahmen seien nur sehr zurückhaltend zu bewilligen. Für geschlossene und insbesondere auch beheizte oder sonst ganzjährig benutzbare Räume mit Personenaufenthalt würde daher gemäss ständiger Praxis ein sehr strenger Massstab angewendet; dies im Gegensatz zu untergeordneten Nebenbauten. Aus waldrechtlicher Sicht sei die Sauna als geschlossener Raum mit ständigem Personenaufenthalt zu qualifizieren und falle daher im Sinne der ständigen Bewilligungspraxis des Amtes für Landschaft und Natur, Abteilung Wald, in einen anderen Bewilligungstatbestand als der offene Sitzplatz, welcher mit Verfügung vom 26. Februar 2015 bewilligt worden sei. Die Sauna müsse daher nach dieser Praxis einen Waldabstand von mindestens 15 m einhalten. Die Sauna überstelle die Waldabstandslinie, welche im vorliegenden Bereich mit 12 m Abstand vom Wald bereits näher als 15 m von der forstrechtlichen Waldgrenze verlaufe, um 3,50 m. Der Abstand vom Wald betrage daher lediglich 8,50 m. Nach ständiger Praxis könne keine waldrechtliche Bewilligung erteilt werden. Mit der Festsetzung der vorliegenden Waldabstandslinie sei den örtlichen Verhältnissen bereits ausreichend Rechnung getragen worden. Die Bauherrschaft profitiere bereits jetzt von einem reduzierten Waldabstand. Die Zielsetzung der Waldabstandsvorschrift liege darin, den Wald vor natürlicher oder menschlicher Zerstörung zu bewahren und eine zu enge Nachbarschaft von Bauten und Anlagen zum Wald zu verhindern. An der Einhaltung des Waldabstands bestehe ein grosses öffentliches Interesse. Nur bei Vorliegen einer Ausnahmesituation bzw. eines wichtigen Grundes im Sinne von Absatz 3 von Art. 17 WaG dürfe eine Unterschreitung des Waldabstands bewilligt werden – hierzu müssten die sich entgegenstehenden Interessen gegeneinander abgewogen werden. Das private Interesse an der Realisierung einer Sauna vermöge das entgegenstehende öffentliche Interesse an der Einhaltung des Waldabstands zum Schutz des Waldes nicht zu überwiegen. Es seien vorliegend keine Ausnahmegründe ersichtlich, welche einen derart geringen Waldabstand zu rechtfertigen vermöchten.

#### **E. 4.3**

Was schliesslich den mobilen Jacuzzi anbelange, so sei aufgrund dessen Anordnung im Bereich der Sauna davon auszugehen, dass er dauerhaft am selben Ort stehen werde. Der Jacuzzi sei daher als Nebenanlage der Sauna zu beurteilen. Er überstelle die Waldabstandslinie um 5,20 m und weise daher einen Abstand gegenüber dem Wald von lediglich noch 7,40 m auf. Dies sei mit der bereits erwähnten Bewilligungspraxis der Baudirektion nicht vereinbar. Was die Interessenabwägung sowie das Vorliegen von Ausnahmegründen anbelange, würden dieselben Überlegungen wie für die Sauna gelten.

#### **E. 5.1**

Die Beschwerdeführenden machen hinsichtlich der Sauna geltend, bei der ursprünglichen Bewilligung des überdeckten Sitzplatzes habe die Baudirektion festgehalten, dass bei einem Abstand von 8 m zum Wald nicht mit einer Beeinträchtigung des Waldes gerechnet werden müsse und die forstrechtliche Bewilligung daher erteilt werden könne. Diese Überlegung müsse auch für die Sauna gelten. Das Einfamilienhaus der Beschwerdeführenden sei lange vor Festsetzung der Waldabstandslinie erstellt worden. Zu einer Waldfestlegung auf dem Grundstück Kat.-Nr. 03 sei es nur gekommen, weil der seinerzeitige Grundeigentümer der Natur während vielen Jahren freien Lauf gelassen habe. Dem sei bei der Festsetzung der Waldabstandslinien Rechnung getragen worden, indem diese zum bestehenden Gebäude der Beschwerdeführenden zum Teil auf knapp 9 m beschränkt und das bestehende Gebäude auf diese Weise nicht angeschnitten worden sei. Darin seien bei der Bewilligung des gedeckten und dreiseitig umwandeten Sitzplatzes im Jahr 2015 besondere Verhältnisse im Sinne von § 220 PBG erblickt worden. Es bestehe kein öffentliches Interesse daran, dass der Sitzplatz einen grösseren Waldabstand beachten müsse als das bestehende Einfamilienhaus. Der Sitzplatz beeinträchtige weder Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes, noch bestünden gegenläufige nachbarliche Interessen. Es sei nicht nachvollziehbar, weshalb die Sauna die öffentlichen Interessen des Waldes stärker beeinträchtigte als der gedeckte Sitzplatz. Auch mit eingebauter Sauna eigne sich der Sitzplatz nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen. Wenn die Sachlage heute anders beurteilt werde als seinerzeit bei der Bewilligung des gedeckten Sitzplatzes, so sei dies nicht haltbar. Die Baudirektion habe das ihr zustehende Ermessen pflichtgemäss auszuüben und sich nicht von sachfremden Motiven leiten zu lassen. Insbesondere sei der vom Baurekursgericht angeführte Aspekt der Anrechenbarkeit der Sauna an die Ausnützung für die vorliegende forstrechtliche Beurteilung ohne jede Relevanz; ebenso die Frage der Beheizbarkeit der Sauna. In der Sauna sei ausserdem nicht mit einer höheren Verweildauer zu rechnen als im gedeckten Sitzplatz. Die Bewilligung der Sauna mit der Begründung zu verweigern, man sei seinerzeit zu grosszügig gewesen, sei stossend und lasse sich mit den öffentlichen Interessen nicht vereinbaren. Was den Jacuzzi anbelange, so sei dieser zu Unrecht als Nebenanlage der Sauna behandelt worden. Dass der Jacuzzi die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes beeinträchtige, werde von der Baudirektion nicht geltend gemacht. Der Jacuzzi sei auf einer Terrasse aufgestellt, die bewilligt sei. Er sei als mobile Baute vergleichbar mit Tisch und Stühlen oder Ähnlichem. Ausserdem stehe der Erteilung einer baurechtlichen Bewilligung des Jacuzzi nichts entgegen, da dieser kein Gebäude sei und daher nicht unter § 262 Abs. 2 PBG falle.

## **E. 5.2**

Auszugehen ist bei der Beurteilung der Sauna unter forstrechtlichen Aspekten von der Bestimmung von Art. 17 Abs. 3 WaG, wonach die zuständigen Behörden aus wichtigen Gründen die Unterschreitung des Waldabstands unter Auflagen und Bedingungen bewilligen können. Die Baudirektion weist daher zu Recht darauf hin, dass die Erteilung einer Bewilligung für Gebäude, worum es sich bei der Sauna unbestrittenermassen handelt, nur aus wichtigen Gründen infrage kommt. Ein wichtiger Grund ist vorliegend nicht ersichtlich und wird von den Beschwerdeführenden auch nicht geltend gemacht. Der Umstand, dass das Einfamilienhaus der Beschwerdeführenden bereits vor der Festsetzung der Waldabstandslinien bestand, stellt keinen wichtigen Grund im Sinne der zitierten Bestimmung dar. In Übereinstimmung mit den Vorinstanzen ist darauf hinzuweisen, dass die Waldabstandslinie unter Rücksichtnahme auf die Lage des bestehenden Wohnhauses damals auf ein Minimalmass festgesetzt wurde. Ebenso wenig kann im Umstand, dass die

Baudirektion einen überdachten, auf drei Seiten geschlossenen Sitzplatz in einem früheren Bewilligungsverfahren als mit den forstrechtlichen Interessen vereinbar erachtete, ein wichtiger Grund erblickt werden. Insbesondere gebietet eine pflichtgemässe Ermessensausübung nicht, den seinerzeit bewilligten Sitzplatz gleich zu beurteilen wie die vorliegend strittige Sauna. Es kann diesbezüglich vorab auf die zutreffenden Erwägungen der Vorinstanz verwiesen werden. Es erscheint nicht willkürlich, für die Frage des Schutzes des Waldes vor übermässiger Inanspruchnahme eine Abgrenzung bei der Intensität der Benutzbarkeit der streitigen Räumlichkeiten vorzunehmen. Eine Sauna als geschlossener und beheizbarer Raum eignet sich für den ganzjährigen Aufenthalt von Menschen, während ein offener Sitzplatz ohne Heizung unbestrittenermassen lediglich in der wärmeren Jahreszeit benutzbar ist. Der Umfang der Benutzbarkeit unterscheidet sich nicht wesentlich von derjenigen eines offenen Sitzplatzes auf der Terrasse, welchem je nach konkreter Ausgestaltung nicht einmal mehr Gebäudequalität zukommen würde. Zusammenfassend ist die nachträgliche Verweigerung der forstrechtlichen Bewilligung durch die Baudirektion für die Sauna nicht zu beanstanden, liegt sie doch jedenfalls im Rahmen der Ausübung ihres pflichtgemässen Ermessens.

### **E. 5.3**

Hinsichtlich des Jacuzzi ist den Vorbringen der Beschwerdeführenden zwar insofern beizupflichten, als dessen Behandlung als Nebenanlage der Sauna nicht zwingend geboten erscheint. Weder bedingt eine Sauna einen Jacuzzi, noch macht ein Jacuzzi nur in Zusammenhang mit einer Sauna Sinn. Die Frage der Qualifikation kann jedoch letztlich offenbleiben. Zwar trifft es zu, dass es sich bei einem Jacuzzi um eine grundsätzlich mobile Baute handelt, welche nicht fest mit dem Boden verbunden ist und keine Gebäudequalität aufweist. Dennoch soll und kann sie aufgrund ihrer Dimensionen nicht ohne Weiteres jederzeit verschoben werden und weist daher eine gewisse Ortsbezogenheit auf. Ein Jacuzzi ist daher nicht vergleichbar mit üblichen Gartenmöbeln wie etwa einem Gartentisch, Gartenstühlen, einer Sonnenliege etc. Der Jacuzzi fällt damit zwar nicht unter das baurechtliche Bauverbot von § 262 Abs. 1 PBG, stellt jedoch eine Anlage im Sinne von Art. 17 WaG dar, welche die Anforderungen des Forstpolizeirechts zu erfüllen hat (Fritzsche, Bösch, Wipf, Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, Bd. 2, 6. Aufl., Wädenswil 2019, S. 1003). Wichtige Gründe für eine Positionierung des Jacuzzi im Waldabstandsbereich sind vorliegend keine ersichtlich und werden auch nicht vorgebracht. Insbesondere kann im Umstand, dass die Terrassenerweiterung in den Waldabstandsbereich hinein bewilligt wurde, nicht ein wichtiger Grund für den Jacuzzi im Waldabstandsbereich erblickt werden, zumal die Terrasse auch Raum bieten würde für einen Standort des Jacuzzi ausserhalb des Waldabstandsbereichs. Damit ist auch die Verweigerung des Jacuzzi im Lichte von Art. 17 Abs. 3 WaG nicht zu beanstanden.

### **E. 6.1**

Zu prüfen bleibt daher die Verhältnismässigkeit der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands bzw. des Abbruchbefehls der örtlichen Baubewilligungsbehörde bezüglich Sauna und Jacuzzi. Erweist sich ein eigenmächtig realisiertes Bauvorhaben als nicht bewilligungsfähig, so hat die zuständige Behörde gemäss § 341 PBG den rechtmässigen Zustand herbeizuführen. Die Anordnung des Abbruchs bereits erstellter Bauten fällt ausser Betracht, wenn die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands unverhältnismässig wäre. Im Fall einer nicht den Bauvorschriften bzw. der Baubewilligung entsprechenden Baute kann die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands unterbleiben, wenn die

Abweichung vom Erlaubten nur unbedeutend ist oder die Wiederherstellung nicht im öffentlichen Interesse liegt, ebenso, wenn der Bauherr in gutem Glauben angenommen hat, die von ihm ausgeübte Nutzung stehe mit der Baubewilligung im Einklang, und ihre Fortsetzung nicht schwerwiegenden öffentlichen Interessen widerspricht (BGE 132 II 21 E. 6; BGE 111 Ib 213 E. 6 mit Hinweisen). Auf die Verhältnismässigkeit berufen kann sich auch ein Bauherr, der nicht gutgläubig gehandelt hat. Er muss aber in Kauf nehmen, dass die Behörden aus grundsätzlichen Erwägungen, namentlich zum Schutz der Rechtsgleichheit und der baulichen Ordnung, dem Interesse an der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands erhöhtes Gewicht beimessen und die dem Bauherrn allenfalls erwachsenden Nachteile nicht oder nur in verringertem Masse berücksichtigen (BGr, 7. März 2012, 1C\_351/2011, E. 7.1; BGE 132 II 21 E. 6.4; BGE 111 Ib 213 E. 6b). 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 vgl. zum Ganzen RB 1999 Nr. 126; VGr, 13. April 2000, VB.2000.00033 = BEZ 2000 Nr. 23; 14. Juli 2004, VB.2004.00151 = BEZ 2004 Nr. 49; 14. Oktober 2012, VB.2012.00389 = BEZ 2012 Nr. 57; BGE 132 II 21 E. 6.4).

### **E. 6.2**

Die Frage nach der Verhältnismässigkeit der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands ist eine Rechtsfrage, zu deren Überprüfung das Verwaltungsgericht gemäss § 50 Abs. 1 VRG befugt ist. Allerdings ist mit der Gewichtung der infrage stehenden öffentlichen und privaten Interessen die Auslegung unbestimmter Rechtsbegriffe verbunden. Der Behörde, die solche Begriffe anzuwenden hat, ist ein gewisser Beurteilungsspielraum einzuräumen (BGr, 2. Mai 2014, 1C\_4/2014, E. 4.1; BGr, 21. November 2013, 1C\_458/2013, E. 2.2; VGr, 13. März 2013, VB.2012.00680, E. 7.1; Marco Donatsch in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. A., Zürich 2014, § 20 N. 54 ff.). Voraussetzung ist jedoch stets, dass die Behörde die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte geprüft und die erforderlichen Abklärungen sorgfältig und umfassend durchgeführt hat (Donatsch, § 50 N. 30 mit weiteren Hinweisen).

### **E. 6.3**

In Übereinstimmung mit den Vorinstanzen kann die Abweichung vom gesetzmässigen Zustand vorliegend nicht als geringfügig bezeichnet werden. Die Sauna befindet sich fast vollumfänglich innerhalb des Waldabstandsbereichs und weist (teilweise) einen Abstand zum Wald von lediglich 8,50 m auf. Dieser Waldabstand ist sehr gering, wenn davon ausgegangen wird, dass die Waldabstandslinie im vorliegenden Bereich mit einem Abstand von 12 m bereits näher als 15 m von der forstrechtlichen Waldgrenze gemäss § 3 der kantonalen Waldabstandsverordnung (KWaV) verläuft. Der Jacuzzi steht sodann vollumfänglich im Waldabstandsbereich und weist einen Abstand von lediglich 7,50 m zum Wald auf. Zu berücksichtigen ist im Weiteren, dass die Bauherrschaft nicht als gutgläubig bezeichnet werden kann. Der Bauherrschaft musste bewusst sein, dass Bauten im Waldabstandsbereich einer (bau- und forstrechtlichen) Bewilligungspflicht unterliegen. Bereits die ursprünglich geplante Terrasse mit offener Sitzplatzüberdachung unterlag der Bewilligungspflicht, welcher durch Einreichung eines Baugesuchs von Seiten der Bauherrschaft auch nachgekommen wurde. Dass nicht ohne vorgängige Prüfung durch die

Behörden vom bewilligten Zustand abgewichen werden darf, erschliesst sich ohne Weiteres aus der Bewilligungspflicht. Das öffentliche Interesse an der Durchsetzung des materiellen Baurechts und der konsequenten Verhinderung von Bauten, die den materiellen Bauvorschriften widersprechen, ist generell als hoch zu gewichten (vgl. BGr, 28. März 2014, 1C\_691/2013, E. 3.5.3, wo es um die Einhaltung der baurechtlichen Nutzungsordnung ging; Magdalena Ruoss Fierz, Massnahmen gegen illegales Bauen, 1999, S. 149). Gerade auch innerhalb der Bauzone, wo regelmässig gebaut wird, besteht ein Interesse, dass die Bauvorschriften bzw. die bewilligten Pläne eingehalten werden. Das private Interesse der Beschwerdeführenden an der Berücksichtigung der getätigten finanziellen Aufwendungen fällt demgegenüber weniger stark ins Gewicht. Dies gilt vorliegend umso mehr, als zumindest der Jacuzzi ohne Weiteres auch an einem anderen Standort auf der bewilligten Terrasse ausserhalb des Waldabstandsbereichs platziert werden könnte. Da er nicht fest mit dem Boden verbunden ist, ist davon auszugehen, dass die Umplatzierung mit keinerlei oder höchstens sehr geringen Kosten verbunden sein wird. Entscheidend sind schliesslich auch präjudizielle Aspekte. Es soll nicht der Eindruck vermittelt werden, dass vollendete Tatsachen geschaffen werden können und die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands unterbleiben könne, wenn sich keine Nachbarn dagegen wehren. Schliesslich stellt die Einhaltung der Rechtsordnung ganz generell eine wichtige Voraussetzung für das gesellschaftliche Zusammenleben dar (BGr, 8. Dezember 2022, 1C\_365/2022, E. 7.4.1).

#### **E. 6.4**

Die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands erweist sich vor diesem Hintergrund als verhältnismässig. Die entsprechende Anordnung der Baubewilligungsbehörde ist nicht zu beanstanden.

#### **E. 7.1**

Zusammenfassend erweisen sich die Rügen der Beschwerdeführenden daher als unbegründet. Die Beschwerde ist abzuweisen.

#### **E. 7.2**

Als unterliegende Partei werden die Beschwerdeführenden kostenpflichtig (§ 13 Abs. 2 Satz 1 in Verbindung mit § 65a Abs. 2 VRG). Dementsprechend steht ihnen keine Parteientschädigung zu (§ 17 Abs. 2 lit. a VRG).

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