

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00030 vom 15. Dezember 2022

ZH Verwaltungsgericht, 2022-12-15, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2022.00030

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00030 du 15 décembre 2022

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00030 del 15 dicembre 2022

Regeste

Baurechtlicher Vorentscheid (Ausnahmebewilligung) | Baurechtlicher Vorentscheid (Ausnahmebewilligung). Rechtliche Grundlagen, namentlich zur erweiterten Besitzstandsgarantie (E. 2). Art. 24c RPG setzt für einen Einbau von Wohnungen in das fragliche, frei stehende Gebäude voraus, dass dieses – zumindest in einem Teilbereich – als rechtmässig bestehendes, altrechtliches Wohnhaus zu qualifizieren ist (E. 3.1). Die sich in den Akten befindlichen Gebäudeschätzungsprotokolle, die Baupläne für die Umnutzungsbewilligung und die Flugaufnahmen lassen ebenso wenig auf eine Wohnnutzung vor dem Stichtag (1. Juli 1972) schliessen wie die vorhandenen sanitären Anlagen und elektrischen Anschlüsse (E. 3.6). Angaben der Grundstücksbeschreibung haben keine Grundbuchwirkung im Sinn von Art. 971–974 ZGB (E. 3.7.1). Die sachverhaltlichen Grundlagen sind genügend abgeklärt. Die Vorinstanz durfte deshalb in zulässiger antizipierter Beweiswürdigung von der Befragung von Zeugen absehen (E. 3.7.4). Das betroffene Gebäude ist nicht als altrechtliche Wohnbaute im Sinn von Art. 24c RPG zu qualifizieren (E. 3.8). Keine Baubewilligungsfähigkeit gestützt auf Art. 24d RPG und Art. 37a RPG (E. 4). Aus dem (positiven) Vorentscheid von 2017 vermögen die Beschwerdeführenden unter Vertrauens Gesichtspunkten nichts für sich abzuleiten (E. 5.3). Dasselbe gilt in Bezug auf eine unter Einbezug der kantonalen Leitstelle für Baubewilligungen erteilte Auskunft der Gemeinde von 2019, zumal dies einer unzulässigen Verlängerung des Vorentscheids von 2017 gleichgekommen wäre (E. 5.4). Die Beschwerdeführenden können sich auch nicht erfolgreich auf den Grundsatz der Gleichbehandlung im Unrecht berufen (E. 6.2). Abweisung.

Erwägungen

E. 3

Abteilung VB.2022.00030 Urteil der 3. Kammer vom 15. Dezember 2022 Mitwirkend: Abteilungspräsident André Moser (Vorsitz), Verwaltungsrichter Franz Kessler Coendet, Verwaltungsrichter Daniel Schweikert, Gerichtsschreiber Cyrill Bienz. In Sachen 1. A, 2. B, beide vertreten durch RA C, Beschwerdeführende, gegen Baudirektion des Kantons Zürich, Beschwerdegegnerin, und Gemeinderat Birmensdorf, vertreten durch RA lic. iur. D, Mitbeteiligter, betreffend baurechtlichen Vorentscheid (Ausnahmebewilligung), hat sich ergeben: I. A und B sind Eigentümer des Grundstücks Kat.-Nr. 01 in der kantonalen Landwirtschaftszone auf dem Gebiet der Gemeinde Birmensdorf. Darauf steht das Gebäude Vers.-Nr. 02, das sie als ehemaliges Bauernhaus bezeichnet haben. Am 4. Mai 2020 gelangten sie an die Gemeindeverwaltung und ersuchten damit die Baudirektion des Kantons Zürich um einen baurechtlichen Vorentscheid über die Frage, ob der Einbau von zwei Wohnungen in diesem Gebäude bewilligt werden könne. Die Baudirektion

beantwortete die Frage mit Vorentscheid vom 16. Dezember 2020 (BVV-Nr. 20-101) abschlägig. Daraufhin wurde das Vorhaben am 8. Januar 2021 öffentlich ausgeschrieben. Der Gemeinderat Birmensdorf eröffnete den kantonalen Vorentscheid vom 16. Dezember 2020 mit Schreiben vom 1. März 2021 den Verfahrensbeteiligten. II. Hiergegen rekurrierten A und B an das Baurekursgericht des Kantons Zürich. Dieses wies das Rechtsmittel am 17. Dezember 2021 ab. III. Gegen den Rekursentscheid erhoben A und B am 20. Januar 2022 Beschwerde an das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich. Sie beantragten die Aufhebung des angefochtenen Entscheids und des zugrundeliegenden Vorentscheids, unter Kostenfolgen zulasten der Baudirektion. Mit Eingabe vom 9. Februar 2022 ersuchte die Baudirektion, unter Beilage eines Mitberichts des kantonalen Amts für Raumentwicklung vom 4. Februar 2022, um Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei. Das Baurekursgericht stellte am 10. Februar 2022 Antrag auf Abweisung der Beschwerde. Der Gemeinderat hat sich nicht vernehmen lassen. Die Kammer erwägt:

1. 1.1 Das Verwaltungsgericht ist gemäss § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG; LS 175.2) für die Behandlung der vorliegenden Beschwerde zuständig.
- 1.2 Gemäss § 323 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG; LS 700.1) können über Fragen, die für die spätere Bewilligungsfähigkeit eines Bauvorhabens grundlegend sind, Vorentscheide eingeholt werden. Der Vorentscheid ist hinsichtlich der behandelten Fragen in gleicher Weise verbindlich, gültig und öffentlich-rechtlich anfechtbar wie baurechtliche Bewilligungen (vgl. § 324 Abs. 1 PBG). Ein negativer Vorentscheid, mit dem die zuständige Behörde die baurechtliche Bewilligung für das konkrete Projekt ablehnt, schliesst das Baubewilligungsverfahren ab und erweist sich als verfahrensabschliessender Endentscheid (vgl. § 41 Abs. 3 in Verbindung mit § 19a VRG; BGr, 15. November 2018, 1C_391/2018, E. 1.1 mit Hinweisen).
- 1.3 Die Beschwerdeführenden sind als Eigentümer des Baugrundstücks zur Erhebung der vorliegenden Beschwerde legitimiert (§ 338a PBG). Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

2. 2.1 Die Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet stellt einen fundamentalen Grundsatz der Raumplanung in der Schweiz dar (vgl. Art. 1 Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung [RPG; SR 700]; BGE 147 II 309 E. 5.5 mit Hinweisen). 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. Art. 24c Abs. 2 RPG bestimmt, dass mit Bewilligung der zuständigen Behörde solche Bauten und Anlagen erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden können, sofern sie rechtmässig erstellt oder geändert worden sind. In jedem Fall bleibt die Vereinbarkeit mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vorbehalten (vgl. Art. 24c Abs. 5 RPG). Art. 24c RPG ist auf Bauten und Anlagen anwendbar, die rechtmässig erstellt oder geändert worden sind, bevor das betreffende Grundstück Bestandteil des Nichtbaugebiets im Sinn des Bundesrechts wurde (Art. 41 Abs. 1 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 [RPV; SR 700.1]). Stichtag ist grundsätzlich der 1. Juli 1972 (BGr, 28. April 2021, 1C_469/2019, E. 03 mit Hinweis, nicht publ. in: BGE 147 II 309).
- 2.2 Art. 24c Abs. 3 RPG dehnt seit der Revision vom 23. Dezember 2011 diese sogenannte "erweiterte Besitzstandsgarantie" auf landwirtschaftliche Wohnbauten sowie angebaute Ökonomiebauten aus, die rechtmässig erstellt oder geändert worden sind, bevor

das betreffende Grundstück Bestandteil des Nichtbaugebietes im Sinn des Bundesrechts wurde. Aufgrund der Neufassung von Art. 24c RPG hängt die Zulässigkeit der Veränderungsmöglichkeiten für landwirtschaftliche Wohnbauten samt einem angebauten Ökonomieteil nicht mehr davon ab, ob die Zonenwidrigkeit der Baute durch die Zuweisung in eine Nichtbauzone oder durch tatsächliches Verhalten wie insbesondere die Aufgabe eines Landwirtschaftsbetriebs bewirkt worden ist. Somit dürfen der Landwirtschaftszone zugewiesene altrechtliche Wohnbauten, deren landwirtschaftliche Wohnnutzung vor oder nach dieser Zuweisung aufgegeben wurde, gemäss Art. 24c RPG verändert werden (BGE 147 II 25 E. 3.2 und 3.5; BGr, 30. November 2021, 1C_572/2020, E. 2.1). 2.3 Für eine einheitliche Betrachtungsweise von Hof und Nebengebäude im Sinn von Art. 24c RPG genügt jedoch nicht bereits ein enger räumlicher und funktionaler Zusammenhang, denn Art. 24c Abs. 3 RPG setzt für eine einheitliche Betrachtungsweise ausdrücklich voraus, dass die Ökonomiebauten an das Wohnhaus angebaut sind. Die Besitzstandsgarantie nach Art. 24c RPG ist auf allein stehende, unbewohnte landwirtschaftliche Bauten und Anlagen nicht anwendbar (Art. 41 Abs. 2 RPV). Die Rechtsprechung des Bundesgerichts lässt den Ausbau eines frei stehenden Ökonomiegebäudes zu Wohnzwecken gestützt auf Art. 24c RPG nicht zu (vgl. BGr, 3. Oktober 2017, 1C_171/2017, E. 3.4).

E. 3.1

Wie aus den vorstehenden Erwägungen folgt, setzt Art. 24c RPG für einen Einbau von Wohnungen im frei stehenden Gebäude auf Kat.-Nr. 01 voraus, dass dieses – zumindest in einem Teilbereich – als rechtmässig bestehendes, altrechtliches Wohnhaus zu qualifizieren ist. Die Beschwerdegegnerin und ihr folgend die Vorinstanz sind von einem vor dem 1. Juli 1972 erstellten Ökonomiegebäude ohne Anzeichen einer relevanten früheren Wohnnutzung ausgegangen. Die Beschwerdeführenden entgegnen, dass in der Vergangenheit im nordöstlichen Hausteil eine relevante Wohnnutzung bestanden habe. Sie werfen der Vorinstanz eine unrichtige und gehörsverletzende Sachverhaltsfeststellung vor.

E. 3.2

Nach den Feststellungen des Baurekursgerichts setzt sich das betroffene Gebäude aus mehreren Teilen zusammen: Die südwestliche Hälfte besteht aus einer Scheune mit Satteldach (Firstrichtung Nordosten – Südwesten), gemauertem Fundament und einfacher Holzfassade. Daran schliesst gegen Nordosten ein Pultdachanbau an, unter dem sich der von den Beschwerdeführenden behauptete ehemalige Wohnteil und eine Garage befinden. Das Baurekursgericht hat das Baujahr unter Bezugnahme auf das Geographische Informationssystem des Kantons Zürich (GIS) auf die Zeitspanne zwischen 1901 und 1925 eingegrenzt. Am 24. Mai 1976 bewilligte der Gemeinderat Birmensdorf die Umnutzung der Scheune zu einem Lager und die Abparzellierung der Fläche von Kat.-Nr. 01 von einem früheren landwirtschaftlichen Grossgrundstück. In den Erwägungen jenes Beschlusses steht, die Scheune werde nicht mehr landwirtschaftlich verwendet, weil der damalige Eigentümer und Landwirt eine neue Stallscheune erstellt habe. Die Bewilligung werde erteilt, um eine sinnvolle Weiterverwendung der Altscheune zu ermöglichen. In jenem Entscheid wurde keine frühere Baubewilligung zum Gebäude erwähnt. Die abparzellierte Liegenschaft wurde parallel zu jener Umnutzung an einen im Gipsergewerbe tätigen Dritteigentümer veräussert. Im Jahr 2001 bewilligten die Baudirektion und der Gemeinderat Birmensdorf die Umnutzung eines Teils des als Lagerraum genutzten Gebäudes zu Büroräumlichkeiten. Im Jahr 2006 kaufte der Beschwerdeführer 1 Kat.-Nr. 01; die Beschwerdeführerin 2 erwarb daran einen Miteigentumsanteil im Jahr 2009. Gemäss der

Vorinstanz sind für die Zeit nach der Umnutzung zu Büroräumlichkeiten keine weiteren Bewilligungen aktenkundig.

E. 3.3

Die Beschwerdeführenden schränken vor Verwaltungsgericht die ehemals als bewohnt beanspruchten Räumlichkeiten im Pultdachanbau auf den südöstlichen, unterkellerten Teilbereich und das Ober- bzw. Dachgeschoss ein. Die Beschwerdeführenden räumen ein, dass der in diesem Anbau befindliche nordwestliche Teilbereich, der in den Bauplänen zur Umnutzungsbewilligung von 1976 als ehemaliger Rossstall bezeichnet wurde, nicht bewohnt war. Da die Beschwerdeführenden an der Behauptung einer Wohnnutzung vor dem Stichtag im Bereich des ehemaligen Pferdestalls nicht festhalten, muss der vorinstanzliche Entscheid in dieser Hinsicht nicht überprüft werden. Weiter legen sich die Beschwerdeführenden vor Verwaltungsgericht nicht auf eine genaue Erstellungszeit für das Gebäude bzw. seine Teile fest. Sie behaupten aber, der Pultdachanbau bzw. der Keller seien nach dem Scheunenteil erstellt worden. Dies folge aus Schätzungsprotokollen der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich von 1937 und 1948. Noch später sei die Garage angebaut worden. In der Vergangenheit sei man nicht nur vom Tenn (bzw. der Scheune), sondern auch von der nordöstlichen Seite her zum Wohnteil im südöstlichen Bereich des Pultdachanbaus gelangt. Auf der nordöstlichen Seite des Wohnhaustrakts sei immer noch die Lücke für eine grössere Eingangstür zu sehen, weil der Türrahmen erhalten sei.

E. 3.4

Entgegen der Vernehmlassung des Baurekursgerichts haben die Beschwerdeführenden die Kopien der Gebäudeschätzungsprotokolle von 1937 und 1948 nicht erst vor Verwaltungsgericht, sondern bereits im erstinstanzlichen Verfahren eingereicht. In beiden Dokumenten wird das Baujahr, ohne Differenzierung für die dort erwähnten Bauteile Scheune und Stall, Anbau mit Kellern sowie Wagenschopfanbau mit der Wendung "vor 1906" umschrieben. Bei den Akten liegt auch das entsprechende Gebäudeschätzungsprotokoll von 1958. Weiter steht im aktenkundigen Schätzungsprotokoll der Gebäudeversicherung von 1998 das Erstellungsjahr 1915 für das Gebäude. In den Plänen von 1976 zur damaligen Umnutzungsbewilligung ist der Wagenschopfanbau als bestehend eingezeichnet. Das Baurekursgericht hat ferner aus beigezogenen Flugaufnahmen des Bundesamts für Landestopographie von 1970, 1976, 1980 und 2002 geschlossen, das Gebäude inkl. "Garagenanbau" habe bereits 1970 in der heutigen Grösse bestanden. Im vorliegenden Zusammenhang kommt es nicht darauf an, ob das betroffene Gebäude ursprünglich in einem Zug oder etappenweise errichtet wurde. Jedenfalls setzte es sich bereits 1937, 1948 und 1958 gemäss den soeben genannten Schätzungsprotokollen aus dem Scheunen-/Stallteil, dem (unterkellerten) Anbau und dem Wagenschopfanbau zusammen. Aus dem Gebäudeschätzungsprotokoll von 1937 geht hervor, dass bei allen drei Gebäudeteilen an einen bisherigen Schätzwert von 1929 angeknüpft wurde. Die Eingrenzung der Vorinstanz zum Baujahr erweist sich daher, trotz der erwähnten Diskrepanzen in den aktenkundigen Unterlagen, als plausibel. Auch ist es nachvollziehbar, dass das Baurekursgericht annahm, das Gebäude habe bereits 1970 in der heutigen Grösse bestanden.

E. 3.5

Das Baurekursgericht beurteilte zur Hauptsache anhand der Baupläne für die Umnutzungsbewilligung von 1976 und der Bewertung der baulichen Substanz gestützt auf

seinen Augenschein, ob in den fraglichen Räumen vor dem Stichtag rechtmässig eine Wohnnutzung bestanden hatte. Es stellte fest, dass in den Bauplänen von 1976 die bisherige Nutzung des unterkellerten Raums im Erdgeschoss an der südöstlichen Fassade ausdrücklich als fraglich markiert war, weil sie den Planverfassern offenbar unbekannt war. Nach diesen Planangaben war eine Umnutzung dieses Raums zur Lagerung von Werkzeug, Handlampen, elektrischen Kabeln und Bohrmaschinen vorgesehen. Das Baurekursgericht räumte ein, dass eine Unterkellerung für Viehställe unüblich gewesen sein möge. Insbesondere für die Lagerung und Weiterverarbeitung von Obst sei die Bauweise mit dem Raum und der Unterkellerung durchaus sinnvoll gewesen. Das Baurekursgericht erinnerte daran, dass die Familie des Landwirts D, der in der Umnutzungsbewilligung von 1976 noch als Grundeigentümer vermerkt war, neben Viehwirtschaft auch Acker- und Obstbau betrieb. Weiter nahm das Baurekursgericht an, im Obergeschoss sei durchgehend das Heulager verlaufen. Der Umstand, dass die Südostfassade vier Sprossenfenster beim fraglichen Raum im Erdgeschoss und zwei weitere Sprossenfenster im Obergeschoss aufweise, lasse wegen der Heulagernutzung im Obergeschoss nicht auf eine vormalige Wohnnutzung schliessen. Das Baurekursgericht wies darauf hin, dass eine Erschliessung via Tenn nicht üblich für eine Wohnnutzung sei. Die Höhe des Erdgeschosses über den Kellern und die daraus folgende erhöhte Lage des Eingangs sei allerdings optimal zum Abladen von Gütern und damit für gewerblich genutzte Räumlichkeiten gewesen. Anlässlich des Augenscheins habe sich gezeigt, dass das Gebäude über ziemlich dicke Mauern verfüge, hingegen über keinerlei Isolation. Weiter spreche die fehlende Heizung gegen die behauptete Wohnnutzung. Die Vermutung, dass die Feuerung über einen Kachelofen erfolgt sei, lasse sich nicht erhärten, zumal auf keinem der Flugbilder der Jahre 1970, 1976, 1980 oder 2002 ein Kamin erkennbar sei. Auch hätten sich weder in den Planunterlagen noch anlässlich des Augenscheins irgendwelche sanitäre Anlagen oder Möglichkeiten für eine Küche gezeigt. Das Gebäude verfüge lediglich neben dem ehemaligen Pferdestall über eine Toilette und einen Wasseranschluss mit Trog; dies seien jedoch auch in Stallgebäuden übliche minimale Anlagen. Zudem seien die Umbauarbeiten, mit denen die fraglichen Innenräume relativ wohnlich anmutend umgestaltet worden seien, vom Dritteigentümer getätigt worden, der diese Räume als Büro genutzt habe. Insgesamt gelangte das Baurekursgericht zum Schluss, der Gebäudeteil offenbare bis auf die unüblich grossen Fenster keine Hinweise für eine Wohnnutzung.

E. 3.6.1

Den Bauplänen von 1976 lässt sich entnehmen, dass sich bei diesem Gebäudeteil im Ober- bzw. Dachgeschoss entlang der Südostfassade ein einziger grosser Raum mit zwei Fenstern und einer Treppe aus dem Erdgeschoss befand. Die Angabe der bisherigen Nutzung in diesen Bauplänen weist dort auf die Aufbewahrung von Saatgut hin. Von dort ging es damals über eine Treppe nach Nordwesten zu einem weiteren Raum (oberhalb des ehemaligen Pferdestalls), bei dem aus diesen Plänen eine bisherige Nutzung für Stroh hervorgeht. Ausserdem gab es einen Durchgang zum Scheunenteil. Aufgrund dieser Baupläne erweist sich zwar der Einwand der Beschwerdeführenden, wonach im Obergeschoss oberhalb der behaupteten Wohnräumlichkeiten entgegen der Vorinstanz kein Heulager bestand, als zutreffend. Dieser Einwand hilft ihnen aber nicht weiter, weil dennoch auf eine Nutzung dieses Ober- bzw. Dachgeschosses – als Lager für Saatgut und Stroh – für die landwirtschaftliche Produktion vor der 1976 bewilligten Umnutzung zu schliessen ist.

E. 3.6.2

Weiter kann den Beschwerdeführenden nicht gefolgt werden, wenn sie behaupten, die Vorinstanz sei beim fraglichen Raum im Erdgeschoss in diesem Gebäudeteil von einer Stallnutzung in der Vergangenheit ausgegangen. Vielmehr nahm sie dort gemäss dem angefochtenen Entscheid – unter Einbezug der Keller – eine frühere Lagerung und Weiterverarbeitung von landwirtschaftlichen Produkten wie Obst an (vgl. oben E. 3.5); sinngemäss hat sie den fraglichen Bereich im Erdgeschoss als ehemaligen Arbeitsraum qualifiziert. Gemäss den Bauplänen von 1976 war dieser Raum im Erdgeschoss im damals vorbestehenden Zustand nicht unterteilt; er reichte von der Südostfassade bis zur Treppe ins Obergeschoss sowie zu den Eingängen vom Tenn und der Öffnung gegen den Wagenschopfanbau hin. Wie sich am vorinstanzlichen Augenschein zeigte, weisen sowohl der Eingang vom Tenn her als auch die Öffnung gegen den Wagenschopfanbau hin eine erhöhte Lage auf. Es ist nachvollziehbar, dass die Vorinstanz derartige Eingänge für einen Wohnraum als ungewöhnlich, hingegen für einen Gewerberaum und zum Abladen von Gütern auf Wagen als zweckmässig ansah. Im Übrigen widersprechen die Beschwerdeführenden vor Verwaltungsgericht nicht der vorinstanzlichen Feststellung, dass die wohnlich anmutende Umgestaltung dieses Raums nach der Umnutzungsbewilligung von 1976 erfolgt ist. Wenn dort heute relativ kleine Zimmer vorhanden sind, folgt daraus noch kein Anhaltspunkt für eine Wohnnutzung vor dem Stichtag vom 1. Juli 1972. Die Zahl und Grösse der Fenster bei dieser Fassade sind mit der Annahme eines ehemaligen Arbeitsraums durch die Vorinstanz vereinbar.

E. 3.6.3

Die Beschwerdeführenden halten vor Verwaltungsgericht ausserdem an der Behauptung fest, es habe in diesen Räumlichkeiten ehemals einen Ofen und eine Küche gehabt; sie seien entfernt worden, als insbesondere ein Ofen nicht mehr gebraucht worden sei. Dabei äussern sie sich allerdings nicht zur Feststellung der Vorinstanz, dass bei den beigezogenen Flugaufnahmen keine Anzeichen für einen Kamin erkennbar sind (vgl. oben E. 3.5). Die vorhandenen sanitären Anlagen (Toilette und Wassertrog) halten die Beschwerdeführenden für üblich bei einer Wohnnutzung bis zur Mitte des 20. Jahrhunderts. Sie weisen, wie vor der Vorinstanz, auf den Wasser-, Strom- und Telefonanschluss des Gebäudes hin. Mit diesen sanitären Anlagen und elektrischen Anschlüssen vermögen sie jedoch keine relevante Wohnnutzung zu belegen. Nach der Rechtsprechung bedingt das Vorliegen einer altrechtlichen Wohnnutzung im Sinn von Art. 24c RPG, dass rechtmässig eine Heizung und sanitäre Einrichtungen u.a. für eine Küche installiert waren (vgl. BGr, 3. Oktober 2017, 1C_171/2017, E. 2.4 mit Hinweis). Der Vorinstanz ist zuzustimmen, dass beim betroffenen Gebäudeteil keine Anzeichen für ein Vorhandensein derartiger Einrichtungen vor dem Stichtag gegeben sind. Auf der Grundlage der Umnutzungsbewilligung von 1976 bzw. den Bauplänen zum vorbestehenden Zustand und der Beurteilung der Gebäudesubstanz am Augenschein durfte die Vorinstanz somit grundsätzlich den Schluss ziehen, der fragliche Gebäudeteil habe vor dem Stichtag nicht die relevanten Eigenschaften für eine Wohnnutzung aufgewiesen.

E. 3.7

Im Hinblick auf die behauptete Wohnnutzung erheben die Beschwerdeführenden zusätzliche Rügen.

E. 3.7.1

Sie machen geltend, der Gebäudebescrieb im Grundbuch habe im Jahr 2006, als der Beschwerdeführer 1 die Liegenschaft gekauft habe, auf Wohngebäude gelautet; es werde im Grundbuch nach wie vor als solches bezeichnet. Dieser Einwand ist, selbst wenn er zutrifft, nicht stichhaltig. Es ist auf Art. 20 Abs. 2 der Grundbuchverordnung vom 23. September 2011 (GBV; SR 211.432.1) hinzuweisen, wonach Angaben der Grundstücksbeschreibung keine Grundbuchwirkung im Sinn von Art. 971–974 ZGB haben. Insoweit ein Grundbuchauszug das Gebäude auf Kat.-Nr. 01 als Wohngebäude beschreibt, bildet er folglich keine Vertrauensgrundlage (vgl. dazu Schmid/Hürlimann-Kaup, Sachenrecht, 6. A., Zürich 2022, N. 444; Urs Fasel, Kommentar zur Grundbuchverordnung, 2. A., Basel 2013, Art. 20 N. 17). Es braucht daher auch nicht ermittelt zu werden, aus welchen Gründen es zu einer entsprechenden Grundstücksbeschreibung im Grundbuch gekommen ist. Da letztere im vorliegenden Zusammenhang kein entscheidewesentliches Element bildet, hat das Baurekursgericht die aus Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 (BV; SR 101) folgende Begründungspflicht nicht verletzt, wenn es im angefochtenen Entscheid nicht separat darauf eingegangen ist (vgl. dazu BGE 142 II 49 E. 9.2 mit Hinweisen).

E. 3.7.2

Bereits im erstinstanzlichen Verfahren hatten die Beschwerdeführenden Auszüge aus den Adress- und Telefonbüchern des Kantons Zürich der fünfziger bis siebziger Jahre des 20. Jahrhunderts eingereicht. Unter Bezugnahme auf den vorgenannten D (vgl. oben E. 3.5) erwog die Vorinstanz, seinem Vater E sei eine Telefonnummer in den fraglichen Auszügen zugewiesen gewesen. Bei dieser Telefonnummer sei in diesen Auszügen nur die Örtlichkeit F-Weg, nicht ein bestimmtes Gebäude angegeben. Zudem berücksichtigte die Vorinstanz einen Zeitungsausschnitt von 2015 über G, die Mutter von D, wonach sie noch zu diesem Zeitpunkt auf dem Hof auf dem F-Weg im Bauernriegelhaus gewohnt habe. Daraus leitete die Vorinstanz ab, die fragliche Telefonnummer beziehe sich auf diese zuletzt genannte Baute und nicht auf das Gebäude auf Kat.-Nr. 01. Ferner setzte sich der angefochtene Entscheid mit schriftlichen Erklärungen auseinander, wonach Vorfahren aus der fraglichen landwirtschaftlichen Familie bis weit vor 1972 im Wohnteil des Gebäudes gewohnt hätten. Diese Erklärungen stammen vom vorerwähnten D und von der Drittperson H, der sich auf Erzählungen von G gestützt hatte. Diese Aussagen erachtete die Vorinstanz nicht als ausschlaggebend. Sie schloss nicht aus, dass allenfalls Familienangehörige in diesem Gebäude gehaust hätten. Von der Einvernahme der beiden Personen als Zeugen erwartete die Vorinstanz indessen keine wesentlichen neuen Erkenntnisse und gab dem entsprechenden Verfahrens Antrag nicht statt.

E. 3.7.3

Vor Verwaltungsgericht beanstanden die Beschwerdeführenden die unterlassene Zeugeneinvernahme als Gehörsverletzung. Sie behaupten, bei einer Befragung hätte sich ergeben können, dass wenn nicht die Eltern von D, so doch seine Grossmutter I im betroffenen Gebäude gelebt habe. Sie sei in den Gebäudeschätzungsprotokollen von 1937 und 1948 als Eigentümerin aufgeführt und habe möglicherweise den fraglichen Anbau mit zwei Kellern erstellen lassen. Sie sei auch in den Auszügen aus den Adress- und Telefonbüchern bis zu jenem von 1964/66 als Landwirtin verzeichnet. Auf dem F-Weg gebe es – mit dem betroffenen Gebäude – insgesamt fünf Häuser, die eine Wohnnutzung zulassen würden. Da damals dort mit ihr zusammen insgesamt fünf Landwirte bzw. Landwirtspaare in diesen Auszügen verzeichnet gewesen seien, müssten alle diese Häuser

zu jener Zeit bewohnt gewesen sein. Die Zeugenbefragung sei umso mehr geboten gewesen, weil es ein taugliches Beweismittel sei, um die nach der Rechtsprechung bloss verlangte überwiegende Wahrscheinlichkeit einer altrechtlichen Wohnnutzung nachzuweisen.

E. 3.7.4

Es kann offenbleiben, ob die vor Verwaltungsgericht vorgebrachte neue Sachverhaltsvariante, wonach I im betroffenen Gebäude gelebt habe, zulässig ist (§ 52 Abs. 2 VRG), weil die diesbezüglichen Rügen nicht durchdringen. Zutreffend ist, dass I in den Gebäudeschätzungsprotokollen von 1937 und 1948 als Eigentümerin genannt wurde; so verhielt es sich auch in jenem von 1958. Die Beschwerdeführenden gehen dabei allerdings nicht darauf ein, dass erst 1976 die Bewilligung für die Abparzellierung von Kat.-Nr. 01 mit dem betroffenen Gebäude erteilt wurde (vgl. oben E. 3.2). Weiter ist es zwar ebenso richtig, dass I in den fraglichen Auszügen bis 1964/66 als Landwirtin erschien. Bei ihrem Namen stand aber, im Gegensatz zu E, keine Telefonnummer. Dadurch werden die vorinstanzlichen Schlussfolgerungen aus den damaligen Adress- und Telefonbucheinträgen nicht entkräftet. Vielmehr erscheint wesentlich, dass weder ersichtlich ist noch von den Beschwerdeführenden geltend gemacht wird, die Gebäudeschätzungsprotokolle von 1937 und 1948 würden Hinweise auf eine Ausgestaltung des Gebäudes zur Wohnnutzung enthalten. Im Gegenteil findet sich im Gebäudeschätzungsprotokoll von 1958 beim Abschnitt zum Anbau mit den Kellern der handschriftliche Zusatz "Werkstatt u. Abortanbau". Dieser Umstand stützt die Beweiswürdigung der Vorinstanz, wonach der fragliche Gebäudeteil nicht für Wohnzwecke ausgelegt war (vgl. oben E. 3.6). Insgesamt erweisen sich die sachverhaltlichen Grundlagen im vorliegenden Zusammenhang als genügend abgeklärt. Die schriftlichen Erklärungen von D und H vermögen nicht das Beweisergebnis infrage zu stellen, dass das Gebäude auf Kat.-Nr. 04 vor dem Stichtag nicht die verlangten Eigenschaften für eine altrechtliche Wohnbaute aufwies. Es muss somit nicht ermittelt werden, ob darin übernachtet wurde, weil ein solcher Umstand nicht ausreichen würde. Im Übrigen hätte auch eine ehemalige Verwendung von Teilen dieses Gebäudes als Nebenwohnräume in Verbindung mit dem nahegelegenen Bauernriegelhaus der Familie des Landwirts die Voraussetzungen von Art. 24c RPG nicht erfüllt (vgl. oben E. 2.3). Die Vorinstanz durfte deshalb in zulässiger antizipierter Beweiswürdigung von der Befragung von Zeugen absehen. Dadurch hat sie den Gehörsanspruch der Beschwerdeführenden nicht missachtet (vgl. dazu BGE 141 I 60 E. 3.3 sowie Kaspar Plüss in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], § 7 N. 19, und Marco Donatsch, Kommentar VRG, § 60 N. 11).

E. 3.8

Als Zwischenergebnis ist der vorinstanzlichen Beurteilung zu folgen, dass das vorliegende Vorentscheidgesuch nicht gestützt auf Art. 24c RPG bewilligt werden kann, weil das betroffene Gebäude nicht als altrechtliche Wohnbaute im Sinn dieser Bestimmung zu qualifizieren ist.

E. 4.1

Eine Baubewilligungsfähigkeit gestützt auf Art. 24d RPG stellen die Beschwerdeführenden vor Verwaltungsgericht – im Unterschied zum Rekursverfahren – nicht näher zur Diskussion. Da es sich beim betroffenen Gebäude nicht um eine bestehende landwirtschaftliche Wohnbaute handelt, kann keine Bewilligung gemäss Art. 24d Abs. 1

RPG erteilt werden (vgl. BGr, 8. Oktober 2020, 1C_50/2020, E. 7.3.2). Die Beschwerdeführenden haben im bisherigen Verfahren auch keine Anhaltspunkte vorgebracht, dass dieses Gebäude besondere Eigenschaften unter Gesichtspunkten des Denkmal- oder Landschaftsschutzes aufweisen würde. Unter diesen Umständen erübrigt es sich, eine Baubewilligungsfähigkeit gestützt auf Art. 24d Abs. 2 RPG zu prüfen (vgl. zu den Anforderungen BGE 147 II 465 E. 4.3).

E. 4.2

Gemäss der auszugsweise vorliegenden Baubewilligung von 2001 wurde die teilweise Umnutzung des Gebäudes zu Büroräumlichkeiten gestützt auf Art. 37a RPG bewilligt. Nach der Rechtsprechung zu Art. 37a RPG ist für die Einführung einer Wohnnutzung bei einem zonenfremden Gewerbegebäude ausserhalb der Bauzonen verlangt, dass sie sich aus einem Erfordernis der neuen betrieblichen Ausrichtung ergibt und im Verhältnis zur gewerblichen Nutzung nicht im Vordergrund steht bzw. akzessorisch ist (vgl. BGE 140 II 509 E. 2.7; BGr, 29. Mai 2017, 1C_256/2016, E. 2.3). Diese Schranken werden beim vorliegenden Vorentscheidgesuch offensichtlich überschritten.

E. 5.1

Sinngemäss rügen die Beschwerdeführenden eine Verletzung von Vertrauensgesichtspunkten. Der verfassungsmässige Grundsatz von Treu und Glauben (Art. 5 Abs. 3 und Art. 9 BV) verleiht Rechtsuchenden unter gewissen Umständen Anspruch auf Schutz ihres Vertrauens in die Richtigkeit behördlichen Handelns. Dieser Anspruch hindert die Behörden, von ihrem früheren Handeln abzuweichen, auch wenn sie dieses zu einem späteren Zeitpunkt als unrichtig erkennen (BGE 146 I 105 E. 5.1.1). Privatpersonen haben Anspruch darauf, in ihrem berechtigten Vertrauen in behördliche Zusicherungen oder in anderes, bestimmte Erwartungen begründendes Verhalten der Behörden geschützt zu werden (vgl. BGE 143 V 341 E. 5.2.1).

E. 5.2

Die Vorinstanz hat berücksichtigt, dass die Baudirektion mit Vorentscheid vom 17. Februar 2017 (BVV-Nr. 16-1036) ein gleichartiges Gesuch der Beschwerdeführenden von 2016, unter Vorbehalt des zulässigen Erweiterungsmasses, positiv beantwortet hatte. Jener Entscheid sei unangefochten in Rechtskraft erwachsen, aber nach Ablauf der Gültigkeitsfrist erloschen. Die Vorinstanz erwog, das vorliegende Vorentscheidgesuch habe ohne das Vorliegen von Widerrufsgründen neu beurteilt werden dürfen. Es spiele keine Rolle, dass sich weder die rechtserheblichen Tatsachen noch der Sachverhalt als solcher zwischen den beiden Vorentscheiden geändert hätten. Zwar habe die Gemeinde im Rahmen der Korrespondenz für die Einreichung des neuen Gesuchs die Auskunft gegeben, ein solches würde gleich beurteilt wie das letztmalige; dies sei jedoch aufgrund ihrer sachlichen Unzuständigkeit nicht relevant.

E. 5.3

Die Beschwerdeführenden machen geltend, sie hätten bereits am 9. Februar 2019 – und damit zwei Jahre nach dem Vorentscheid von 2017 – um dessen Erneuerung ersucht. Wie aus ihrer Eingabe vom 9. Februar 2019 folgt, verlangten sie damals eine Verlängerung des Vorentscheids. Die Gemeindeverwaltung gab daraufhin am 2. April 2019 zur Antwort, die dreijährige Bindungswirkung des Vorentscheids könne nicht verlängert werden. Diese Aussage ist rechtlich zutreffend. Die Gültigkeit eines baurechtlichen Vorentscheids erlischt nach drei Jahren (§ 324 in Verbindung mit § 322 Abs. 1 PBG). Bei der dreijährigen Frist

gemäss § 322 Abs. 1 PBG handelt es sich um eine Verwirkungsfrist (vgl. VGr, 29. August 2019, VB.2019.00136, E. 4.3). Sie kann nicht verlängert werden (Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. A., Wädenswil 2019, S. 456). In der Folge reichten die Beschwerdeführenden nach weiterer Korrespondenz am 4. Mai 2020 das vorliegend betroffene Vorentscheidgesuch ein. Sie widersprechen nicht der vorinstanzlichen Beurteilung, dass die Gültigkeit des Vorentscheids von 2017 bei der Gesuchseinreichung am 4. Mai 2020 erloschen war. Somit vermögen sie aus dem Vorentscheid von 2017 unter Vertrauensgesichtspunkten nichts für sich abzuleiten.

E. 5.4

Weiter werfen die Beschwerdeführenden der Vorinstanz vor, die Aussagen zu den Erfolgchancen bei einem neuen Vorentscheidgesuch im oben genannten (E. 5.3), kommunalen Schreiben vom 2. April 2019 zu ihren Lasten unrichtig gewürdigt zu haben. In diesem Schreiben steht zu Beginn: "Aufgrund des Koordinationsprinzips lassen wir Ihnen folgende Antwort zukommen, die sowohl von der Leitstelle [erg. für Baubewilligungen der Baudirektion als] auch von der Gemeinde Birmensdorf kommt." Weiter unten heisst es: "Gemäss Information der Leitstelle für Baubewilligungen kann man davon ausgehen, dass ein heutiger Entscheid gleich ausfallen würde wie vor drei Jahren." Im Verteiler ist die kantonale Leitstelle für Baubewilligungen aufgeführt. Die gerichtliche Praxis ist im Hinblick auf die Anerkennung von Bauauskünften als Vertrauensgrundlage ausserhalb eines verbindlichen Vorentscheids gemäss §§ 323 f. PBG streng (vgl. VGr, 19. Januar 2017, VB.2016.00333, E. 2.2 mit Hinweisen). Im Übrigen ändert ein Einbezug der kantonalen Leitstelle für Baubewilligungen in die fragliche Auskunft der Gemeinde nichts daran, dass es sich nach Formulierung und Tragweite um eine lediglich unverbindliche Äusserung handelte. Dies war nur schon deshalb objektiv erkennbar, weil diese Aussage andernfalls im Ergebnis einer unzulässigen Verlängerung des Vorentscheids von 2017 gleichgekommen wäre. Das fragliche Schreiben vom 2. April 2019 ist insgesamt nicht als genügende Grundlage für den von den Beschwerdeführenden beanspruchten Vertrauensschutz zu qualifizieren. Darüber hinaus besteht kein überwiegendes Interesse der Beschwerdeführenden gegenüber dem objektiven Interesse an der Durchsetzung der einschlägigen Planungs- und Bauvorschriften. Auch in dieser Hinsicht ergibt sich keine Verletzung des Grundsatzes von Treu und Glauben gemäss Art. 5 Abs. 3 und Art. 9 BV.

E. 6.1

Die Beschwerdeführenden rufen den Anspruch auf Gleichbehandlung an. Es dürfe nicht sein, dass sie mutmasslich aufgrund personeller Wechsel bei den Behörden bzw. der Verwaltung plötzlich schlechter gestellt würden als gemäss dem Vorentscheid von 2017. Die Vorinstanz habe ferner nicht berücksichtigt, dass auf dem F-Weg in einem Drittel der Häuser eine Nutzung zu Wohnzwecken ohne landwirtschaftlichen Bezug bewilligt worden sei. Insbesondere sei bei einem Nachbargebäude (F-Weg 03) in noch grosszügigerer Weise eine Umgestaltung von Scheune und Stall für eine Wohnnutzung zugelassen worden, als es die Beschwerdeführenden beantragen würden. Auch wenn die Beschwerdeführenden nicht zu einer der ursprünglich auf dem F-Weg lebenden Familien gehören würden, sondern "Zugezogene" seien, müssten sie gleichbehandelt werden. Sie hätten im konkreten Fall auch einen Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht.

E. 6.2

Da es vorliegend um eine korrekte Anwendung des einschlägigen Bundesrechts und der hierzu ergangenen bundesgerichtlichen Rechtsprechung geht, sind die Anforderungen an eine Praxisänderung nicht einschlägig bzw. bedarf eine veränderte behördliche Haltung im Vergleich zu früheren Entscheiden keiner besonderen Rechtfertigung. Im Übrigen wird der Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht nach der Rechtsprechung nur ausnahmsweise anerkannt. Vorausgesetzt ist, dass die zu beurteilenden Fälle in den erheblichen Sachverhaltselementen übereinstimmen, dass dieselbe Behörde in ständiger Praxis vom Gesetz abweicht und zudem zu erkennen gibt, auch inskünftig nicht gesetzeskonform entscheiden zu wollen. Überdies dürfen keine überwiegenden Gesetzmässigkeitsinteressen oder Interessen Dritter bestehen (vgl. BGE 146 I 105 E. 5.3.1 mit Hinweisen). Diese Voraussetzungen sind vorliegend offenkundig nicht erfüllt. Es ist nicht ersichtlich, dass die zuständigen Behörden beabsichtigen würden, eine allenfalls gesetzeswidrige Praxis zur Umnutzung frei stehender, altrechtlicher Ökonomiebauten in der Landwirtschaftszone für Wohnzwecke weiterzuführen, sofern eine solche bei Nachbargebäuden überhaupt bestanden haben sollte. Daher können sich die Beschwerdeführenden im vorliegenden Fall nicht erfolgreich auf den Grundsatz der Gleichbehandlung im Unrecht berufen. Auch ist nicht erkennbar, dass persönliche Umstände bei der beschwerdeführenden Grundeigentümerschaft im vorliegenden Verfahren eine Rolle gespielt haben sollten. Insgesamt waren keine Abklärungen zu erteilten Baubewilligungen bei Nachbargebäuden erforderlich. Die Vorwürfe sind in diesem Beschwerdepunkt unbegründet.

E. 7

Demnach ist die Beschwerde abzuweisen. Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten den Beschwerdeführenden aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Sie haften dafür aufgrund ihres gemeinsamen Vorgehens solidarisch (Plüss, § 14 N. 11). Ein Anspruch auf Parteientschädigung steht den unterliegenden Beschwerdeführenden nicht zu

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