

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00578 vom 13. Juli 2023

ZH Verwaltungsgericht, 2023-07-13, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2022.00578

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00578 du 13 juillet 2023

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00578 del 13 luglio 2023

Regeste

Wiederherstellungsbefehl | Wiederherstellung; Hundezucht. Gründe des Vertrauensschutzes können eine kürzere Verwirkungsfrist für die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands rechtfertigen. Dies namentlich dann, wenn die Baupolizeibehörden zwar vor Ablauf der 30-jährigen Frist einschreiten, den baurechtswidrigen Zustand aber über Jahre hinaus duldeten, obschon ihnen die Gesetzwidrigkeit bekannt war oder sie diese bei Anwendung der gebotenen Sorgfalt hätten kennen müssen (E. 4.2). Böser Glaube bezieht sich nicht nur auf die materielle, sondern auch auf die formelle Baurechtswidrigkeit (E. 4.4). Die Beschwerdeführenden durften nicht davon ausgehen, dass die mit einer Hundehaltung in diesem Umfang verbundenen Immissionen keiner Beurteilung durch die Baubewilligungsbehörde bedürften. Bei der Abnahme der Zäune musste der Baukontrolleur die gewerbmässige Nutzung und die Anzahl Hunde nicht erkennen (E. 4.5). Es ist den Behörden einer grösseren Stadt nicht zuzumuten, sämtliche Liegenschaften von Steuerpflichtigen auf relevante Sachverhalte im gegenseitigen Anwendungsbereich regelmässig zu überprüfen. Weder muss bzw. kann die Steuerbehörde die fehlende Zonenkonformität der Hundehaltung in der Wohnzone erkennen und an die Baubewilligungsbehörde melden noch ist es Sache der Baubewilligungsbehörde, die allfällige Aufnahme, den Betrieb oder die Erweiterung eines Gewerbes der Steuerbehörde zu melden (E. 4.6). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

A ,

E. 2

Bereits mit Beschluss vom 12. August 2016 war den Beschwerdeführenden die nachträgliche baurechtliche Bewilligung für die teilweise Nutzungsänderung ihrer in der Wohnzone liegenden Liegenschaft für eine Hundezucht aufgrund fehlender Zonenkonformität verweigert worden. Dieser Entscheid wurde vom Bundesgericht letztinstanzlich bestätigt (vgl. BGr, 25. Juni 2021, 1C_49/2021). Im angefochtenen Beschluss geht es lediglich noch um die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands. Nur diese Frage ist Streitgegenstand des vorliegenden Verfahrens. Eine Auseinandersetzung mit der Kritik der Beschwerdeführenden an der in der Rechtsprechung anerkannten sogenannten Berner Praxis, wonach in reinen Wohnzonen das Halten von maximal drei bis vier ausgewachsenen Hunden und allfälligen Welpen (solange diese beim Muttertier bleiben müssen) als zonenkonform und damit zulässig beurteilt wird (vgl. dazu VGr, 3. Dezember 2020, VB.2020.00296, E. 3 und 5.7), erübrigt sich daher. Auf die

Vorbringen der Beschwerdeführenden, welche die Praxis als zu pauschal und zu wenig einzelfallgerecht bezeichnen, ist daher nicht weiter einzugehen.

E. 3.1

Gemäss § 341 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) hat die zuständige Behörde bei Verstössen gegen das Planungs- und Baurecht ohne Rücksicht auf Strafverfahren und Bestrafung den rechtmässigen Zustand herbeizuführen. Im Zusammenhang mit einem Wiederherstellungsbefehl sind die massgebenden allgemeinen verfassungs- und verwaltungsrechtlichen Prinzipien zu berücksichtigen. Zu ihnen gehört namentlich das in Art. 5 Abs. 2 BV festgehaltene Verhältnismässigkeitsprinzip. So kann die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands allenfalls unterbleiben, wenn die Abweichung vom Erlaubten nur unbedeutend ist oder die Wiederherstellung nicht im öffentlichen Interesse liegt; ebenso, wenn die Bauherrschaft in gutem Glauben angenommen hat, die von ihr ausgeübte Nutzung stehe mit der Baubewilligung im Einklang, und ihre Fortsetzung nicht schwerwiegenden öffentlichen Interessen widerspricht (vgl. BGE 132 II 21 E. 6; 111 Ib 213 E. 6 mit Hinweisen). Auf den Grundsatz der Verhältnismässigkeit kann sich auch eine Bauherrschaft berufen, die nicht gutgläubig gehandelt hat. Sie muss aber in Kauf nehmen, dass die Behörden aus grundsätzlichen Erwägungen, nämlich zum Schutz der Rechtsgleichheit und der baulichen Ordnung, dem Interesse an der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands erhöhtes Gewicht beimessen und die der Bauherrschaft allenfalls erwachsenden Nachteile nicht oder nur in verringertem Masse berücksichtigen (BGE 132 II 21 E. 6.4; BGE 111 Ib 213 E. 6b). Ein Wiederherstellungsbefehl ist nach ständiger Rechtsprechung unter anderem dann unverhältnismässig, wenn die Abweichung von den Bauvorschriften bzw. der Baubewilligung gering ist und die berührten allgemeinen Interessen den Schaden, der dem Eigentümer oder der Eigentümerin durch die Wiederherstellung entstünde, nicht zu rechtfertigen vermögen (BGE 132 II 21 E. 6.4; BGE 111 Ib 213 E. 6b). Zu den allgemeinen Interessen gehören auch die privaten Interessen von Nachbarinnen und Nachbarn (vgl. Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. Aufl. 2019, Bd. 1, S. 619).

E. 3.2

Recht und Pflicht der Behörde bezüglich der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands gelten nicht für unbegrenzte Zeit. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist die Befugnis der Behörden, den Abbau eines baugesetzwidrigen Gebäudes oder Gebäudeteils anzuordnen, grundsätzlich auf 30 Jahre beschränkt (BGE 107 Ia 121 E. 1; 136 II 359 E. 8 mit weiteren Hinweisen). Eine Verkürzung der Frist ist in der Regel nur aus Gründen des Vertrauensschutzes gerechtfertigt (BGE 136 II 359 E. 7) oder wenn der baurechtswidrige Zustand offensichtlich war oder bei Anwendung der erforderlichen Sorgfalt von der Baubehörde hätte erkannt werden können und diese trotzdem nicht eingeschritten ist. Solange die Behörde jedoch bloss untätig geblieben ist, kann nicht per se auf Duldung geschlossen werden (zum Ganzen Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 622 f.).

E. 4.1

Die Beschwerdeführenden stellen sich vorab auf den Standpunkt, der Zuchtbetrieb sei von der Stadt jahrelang geduldet worden. Die Beschwerdeführenden hätten die Einnahmen aus der Hundezucht stets versteuert und auch die anfallende Hundesteuer für alle Hunde stets bezahlt. Die städtische Baupolizei müsse sich das Wissen anderer städtischer Behörden

nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung anrechnen lassen. Die Steuerbehörde sowie die Liegenschaftenverwaltung, welche den Beschwerdeführenden die zusätzliche Parzelle verkauft habe, hätten von der gewerblichen Hundezucht Kenntnis gehabt. Dies müsse sich die Baubehörde anrechnen lassen, soweit sie nicht bereits aufgrund der Abnahme der Zäune durch den Baukontrolleur davon erfahren habe. Aufgrund dieser jahrelangen Duldung des rechtswidrigen Zustands sei die Befugnis der Behörden, die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands durchzusetzen, verwirkt. Dies gelte insbesondere deshalb, weil die Vorinstanzen zu Unrecht vom fehlenden guten Glauben der Beschwerdeführenden ausgegangen seien. Der gute Glaube sei grundsätzlich zu vermuten. Massgebend sei, ob die Beschwerdeführenden ohne Weiteres davon ausgehen durften, dass der Zuchtbetrieb rechtmässig betrieben werde. Bisher seien sowohl die Vorinstanzen als auch das Verwaltungsgericht im Rahmen einer reinen Hypothese davon ausgegangen, die Beschwerdeführenden hätten wissen müssen, dass die strittige Nutzung in der Wohnzone nicht zulässig ist. Damit werde lediglich eine Vermutung des fehlenden guten Glaubens aufgestellt, allerdings noch lange kein Nachweis des bösen Glaubens erbracht. Seit 2002 seien die Beschwerdeführenden absolut gutgläubig davon ausgegangen, dass die Nutzung der von ihnen bewohnten Parzellen zu Hundezuchtzwecken rechtskonform sei. Als juristische Laien sei ihnen selbstredend nicht bekannt gewesen, dass es unterschiedliche Zonenarten gebe, welche die Nutzung der in ihrem Eigentum stehenden Parzellen in irgendeiner Art und Weise einschränken könnten. Dies gelte umso mehr, als die Stadt Winterthur den Beschwerdeführenden 2008 noch eine zusätzliche Parzelle verkaufte. Die Tatsache, dass diese Parzelle als reine Erweiterung der bestehenden Zucht dienen sollte, interessierte bei der Stadt offenbar niemanden. Für den juristischen Laien sei der Unterschied zwischen privater und gewerblicher Hundehaltung nicht nachvollziehbar, würden doch die Immissionen in beiden Fällen gleich ausfallen. Auch seien den Beschwerdeführenden keine anderen Hundezuchten bekannt, bei welchen sich irgendwelche Probleme mit der Nachbarschaft oder den Behörden ergeben hätten. Den Beschwerdeführenden könne schliesslich auch nicht vorgeworfen werden, sie hätten die Hundezucht vor den Behörden geheimgehalten oder diese absichtlich nicht bewilligen lassen. Vielmehr hätten sie die weitläufigen hohen Zäune bewilligen lassen; diese seien sogar abgenommen worden von der Stadt. Der damalige Baukontrolleur, G, sei bisher nicht befragt worden. Der Antrag, diesen als Zeugen zu befragen, werde daher vor Verwaltungsgericht wiederholt. Das Verwaltungsgericht müsse die Frage des guten Glaubens nun endlich klären bzw. die offerierten Beweise abnehmen. Solange der Nachweis des bösen Glaubens der Beschwerdeführenden nicht erbracht sei, gälten diese als gutgläubig.

E. 4.2

Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung verwirkt der Anspruch der Behörden, die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands zu verlangen, im Interesse der Rechtssicherheit grundsätzlich nach 30 Jahren. Gründe des Vertrauensschutzes können allerdings auch eine kürzere Verwirkungsfrist rechtfertigen, dies namentlich dann, wenn die Baupolizeibehörden zwar vor Ablauf der 30-jährigen Frist einschreiten, den baurechtswidrigen Zustand aber über Jahre hinaus duldeten, obschon ihnen die Gesetzwidrigkeit bekannt war oder sie diese bei Anwendung der gebotenen Sorgfalt hätten kennen müssen. Solange die Behörde jedoch bloss untätig geblieben ist, erscheint bei der Deutung der Untätigkeit als behördliche Duldung grosse Zurückhaltung geboten (BGr, 19. September 2001, 1P.768/2000 E. 3, ZBl 102/2002, S. 188; BGE 107 Ia 121 E. 1; VGr,

24. Januar 2002, BEZ 2002 Nr. 4 E. 4a mit Hinweisen). Auf Vertrauensschutz kann sich sodann nur berufen, wer selber in gutem Glauben gehandelt hat (BGE 113 Ia 332 E. 3b = Pra 77/1988 Nr. 130; BGE 111 Ib 213 E. 6a; VGr, 24. Januar 2002, BEZ 2002 Nr. 4 E. 4c).

E. 4.3

Im vorliegenden Fall sind zwischen der Aufnahme der Hundezucht 2002 und dem Zeitpunkt des erstmaligen Einschreitens der Baubewilligungsbehörde im August 2016 rund 14 Jahre verstrichen. Damit ist die 30-jährige Verwirkungsfrist noch nicht abgelaufen. Es fragt sich daher, ob der Anspruch der Beschwerdegegnerin auf Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands aufgrund des Vertrauensschutzprinzips untergegangen ist, wie dies die Beschwerdeführenden geltend machen.

E. 4.4

Dies ist vorliegend schon deshalb nicht der Fall, weil den Beschwerdeführenden kein guter Glaube im Sinn der Rechtsprechung attestiert werden kann. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden ist der Vorinstanz darin beizupflichten, dass einem Bauherrn der gute Glaube nicht nur dann abzusprechen ist, wenn er bewusst ohne Baubewilligung bzw. in Abweichung von einer Baubewilligung baut, d. h. wenn er vorsätzlich handelt. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts bezieht sich der böse Glaube nicht nur auf die materielle, sondern auch auf die formelle Baurechtswidrigkeit (BEZ 1992 Nr. 13; VGr, 28. Januar 2010, VB.2009.00026, E. 7; 21. April 2005, VB.2005.00008, E. 2.3; Christian Mäder, Das Baubewilligungsverfahren, Zürich 1991, Rz. 661). Bösgläubig handelt auch, wer fahrlässig ohne Baubewilligung oder in Abweichung einer solchen baut, weil er bei der gebotenen Sorgfalt gehalten gewesen wäre, von der Bewilligungspflicht eines Bauvorhabens oder einer Nutzung auszugehen bzw. diese vorgängig zu klären (VGr, 21. April 2005, VB.2005.00008, E. 2.3).

E. 4.5

Es ist daran festzuhalten, dass die Beschwerdeführenden nicht davon ausgehen durften, eine gewerbliche Nutzung im Umfang der vorliegenden Hundezucht, welche mit Immissionen verbunden ist, dürfe in einer reinen Wohnzone ohne vorgängige Bewilligung aufgenommen und betrieben werden (vgl. VGr, 2. Dezember 2020, VB.2020.00296, E. 4.3). Dass den Beschwerdeführenden der Unterschied zwischen einer gewerblichen und einer privaten Nutzung nicht klar gewesen sei, wie sie geltend machen, ändert daran nichts. Sie durften – unabhängig von der gewerblichen Nutzung – auch nicht davon ausgehen, dass die mit einer Hundehaltung in diesem Umfang (16 erwachsene Hunde zuzüglich Welpen von jährlich fünf Würfen) verbundenen Immissionen keiner Beurteilung durch die Baubewilligungsbehörde bedürften. Es ist ihnen daher eine Fahrlässigkeit zuzuschreiben, welche der Gutgläubigkeit im Sinn der Rechtsprechung entgegensteht. Daran ändert nichts, dass die Stadt Winterthur den Beschwerdeführenden 2008 eine Parzelle verkaufte, welche der Erweiterung der Hundezucht diene. Die Beschwerdeführenden können aus diesem Umstand nichts zu ihren Gunsten ableiten. Insbesondere machen auch die Beschwerdeführenden nicht geltend, dass die Stadt Winterthur diesen Verkauf im Wissen tätigte, dass mittels dieses Grundstückskaufs die Aufnahme oder Erweiterung einer gewerblichen Hundezucht erfolgen sollte. Ebenfalls nichts zu ihren Gunsten ableiten können die Beschwerdeführenden aus der Bewilligung und Abnahme der grösseren Einzäunung der Grundstücke durch die Baubewilligungsbehörde. Dass anlässlich der Bauabnahme durch den damaligen Baukontrolleur, G, zahlreiche Hunde anwesend gewesen

seien und im Garten neu installierte Hundehütten gestanden hätten, mag zutreffen. Der Auffassung, dass der Baukontrolleur die gewerbsmässige Nutzung und die Anzahl der gehaltenen Hunde in diesem Zeitpunkt erkannt habe oder aber hätte erkennen müssen, ist nicht zu folgen. Vielmehr hätte er auch von einer privaten Hundehaltung ausgehen dürfen, zumal die neuen Zäune im Baugesuch selbst nach Darstellung der Beschwerdeführenden nicht als Erweiterung der gewerblichen Hundezucht deklariert worden waren. Eine Befragung von G als Zeugen erübrigt sich daher auch im vorliegenden Verfahren.

E. 4.6

Selbst wenn die Beschwerdeführenden als gutgläubig anzusehen wären, wäre nicht von einem durch die Baubewilligungsbehörden geschaffenen Vertrauenstatbestand auszugehen, welcher der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands entgegenstünde. Aus dem Umstand, dass die Beschwerdeführenden ihre Einkünfte aus der Hundezucht in der Steuererklärung deklarierten und der Steuerbehörde daher bekannt sein musste, dass sie eine gewerbsmässige Hundezucht betreiben, können die Beschwerdeführenden nichts zu ihren Gunsten ableiten. Es ist den Behörden einer grösseren Stadt nicht zuzumuten, sämtliche Liegenschaften von Steuerpflichtigen auf relevante Sachverhalte im gegenseitigen Anwendungsbereich regelmässig zu überprüfen. Weder muss bzw. kann die Steuerbehörde die fehlende Zonenkonformität der Hundehaltung in der Wohnzone erkennen und an die Baubewilligungsbehörde melden, noch ist es Sache der Baubewilligungsbehörde, die allfällige Aufnahme, den Betrieb oder die Erweiterung eines Gewerbes der Steuerbehörde zu melden. Dies lässt sich auch nicht aus dem von den Beschwerdeführenden angeführten Entscheid des Bundesgerichts vom 19. September 2001 ableiten (1P.768/2000). Der diesem Entscheid zugrundeliegende Sachverhalt, in welchem das Bundesgericht die Auffassung des Verwaltungsgerichts schützte, die langjährige Duldung eines sexgewerblichen Betriebs sei grundsätzlich geeignet, einen Vertrauenstatbestand zu begründen, lässt sich mit dem vorliegenden Fall nicht vergleichen. Dem angeführten bundesgerichtlichen Entscheid lag das planmässige Vorgehen der Stadt Zürich zugrunde, den Auswüchsen des Sexgewerbes mit seinen Beeinträchtigungen der Wohnbevölkerung durch baurechtliche Mittel zu begegnen. Wie das Bundesgericht in diesem Zusammenhang ausführte, erforderte diese Planung eine enge Zusammenarbeit zwischen der Sitten- und der Baupolizei. Insofern bestehe ein Unterschied zwischen Steuerbehörden und Sittenpolizei. Wie die Anfrage der Baupolizei bei der Sittenpolizei im vorliegenden Fall zeige, stützte sich die erstere im Bereich sexgewerblicher Nutzungen zudem auch auf Sachverhaltsabklärungen letzterer (vgl. BGr, 19. September 2001, 1P.768/2000, E. 4.c).

E. 5.1

Was die Verhältnismässigkeit der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands anbelangt, machen die Beschwerdeführenden im Wesentlichen geltend, es sei praktisch fast unmöglich, eine geeignete Ersatzliegenschaft für die Hundezucht zu finden. Die Hundezucht und der von den Beschwerdeführenden betriebene Hundesalon und -shop müsse in nächster Nähe liegen, da die Mitarbeitenden des Salons/Shops gleichzeitig auch bei der Hundezucht behilflich seien. Es gehe daher letztlich um die Aufgabe des Zuchtbetriebs, was eine Gefährdung ihrer Existenz bedeute. Bei Ansetzung einer verhältnismässigen Umsetzungsfrist sei zu berücksichtigen, dass den Beschwerdeführenden nicht zugemutet werden könne, mit der Suche zu beginnen, bevor der Wiederherstellungsbefehl rechtskräftig sei. Angemessen sei eine Frist von mindestens

24 Monaten ab Rechtskraft des Wiederherstellungsbefehls; fünf Monate sei viel zu wenig. Schliesslich müsse eine Lösung für die gesamte "Meute" gefunden werden. Es sei nicht ersichtlich, inwiefern provisorische oder vorübergehende Lösungen einfacher zu finden sein sollten, als eine neue, definitive Lösung. Diese Auffassung der Vorinstanz sei willkürlich. Es spiele gar keine Rolle, wie lange der Vollzug des Wiederherstellungsbefehls dauere. Ausser den Mitbeteiligten störe sich niemand an den Hunden bzw. an den Immissionen. Die Beschwerdeführenden hätten bereits im Rekursverfahren mittels einer Umfrage den entsprechenden Nachweis erbracht.

E. 5.2

Vorab ist in Übereinstimmung mit den Vorinstanzen festzustellen, dass die Abweichung vom Erlaubten im vorliegenden Fall keineswegs als geringfügig bezeichnet werden kann. Die Beschwerdeführenden hatten im Zeitpunkt der materiellen Beurteilung der strittigen Nutzung 15 Hunde zur Zucht (sowie einen Hund privat) mit jährlich ca. fünf Würfen gehalten und dadurch rund 13 Welpen pro Jahr verkauft. Die Liegenschaft der Beschwerdeführenden liegt in der Wohnzone W2. In reinen Wohnzonen ist gemäss gefestigter bundesgerichtlicher Rechtsprechung das Halten von maximal drei bis vier ausgewachsenen Hunden und allfälligen Welpen (solange diese beim Muttertier bleiben müssen) zulässig (vgl. dazu VGr, 3. Dezember 2020, VB.2020.00296, E. 3 und 5.7). Das Verwaltungsgericht stellte unter Zugrundelegung dieser bundesgerichtlichen Rechtsprechung fest, dass sich die Haltung von drei bis vier erwachsenen Hunden samt Welpen als zonenkonform erweise (VGr, a. a. O., E. 5.9). Es ist daher festzustellen, dass die strittige Nutzung nicht nur nicht geringfügig, sondern stark vom Zulässigen abweicht. Dass die Beschwerdeführenden im jetzigen Zeitpunkt offenbar gerade lediglich fünf Hunde halten, vermag daran nichts zu ändern.

E. 5.3

Das öffentliche Interesse am Einhalten der Zonenvorschriften erscheint gewichtig. Bei der raumplanerischen Zweckbestimmung der einzelnen Zonen handelt es sich um einen wichtigen Aspekt der geordneten Raumnutzung als Kernanliegen der Raumplanung. Die Abgrenzung der Nutzungsmöglichkeiten in den verschiedenen Zonen darf nicht aufgeweicht werden, andernfalls die Zonierungen als raumplanerisches Mittel an Tauglichkeit einbüßen. So sollen insbesondere Rechtssicherheit gewährleistet und Interessenkonflikte vermieden werden. Entsprechend müssen Betriebe nicht nur hinsichtlich der mit ihnen verbundenen Immissionen, sondern auch von der raumplanerischen Zweckbestimmung her in eine bestimmte Zone passen (vgl. VGr, a. a. O., E. 5.5). Ebenfalls gewichtig erscheinen die Interessen der Nachbarschaft. Die Eigentümer der umliegenden Grundstücke haben ein berechtigtes und schutzwürdiges Interesse daran, dass von den anderen Grundstücken keine übermässigen Immissionen ausgehen. Dass sich – wie dies die Beschwerdeführenden vorbringen – offenbar vor allem die Mitbeteiligten gegen die Immissionen zur Wehr setzten, vermag daran nichts zu ändern. Die Grundeigentümer müssen sich darauf verlassen können, dass die Nutzungsvorschriften einer Zone eingehalten bzw. von den Behörden durchgesetzt werden. Sie sind – entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden – nicht gehalten, sich vor einem Umzug ins Quartier bzw. dem Erwerb von Grundeigentum über vorbestehende Lärmimmissionen zu erkundigen.

E. 5.4

Angesichts der starken Abweichung vom rechtlich Zulässigen und den entgegenstehenden gewichtigen allgemeinen (öffentlichen und privaten) Interessen erscheint die Durchsetzung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands als geboten. Ein Verzicht erschiene fragwürdig und zwar auch bei Gutgläubigkeit der Beschwerdeführenden. Wie in den vorstehenden Erwägungen unter Ziffer 4.5 bereits dargelegt wurde, ist den Beschwerdeführenden jedoch kein guter Glaube im Sinn der Rechtsprechung zu attestieren.

E. 5.5

Ebenfalls zu berücksichtigen sind schliesslich die privaten Interessen der Beschwerdeführenden. Sie befürchten als letzte Konsequenz eine Einstellung des Zuchtbetriebs samt Verlust der Hunde sowie der in die Infrastruktur getätigten Investitionen. Dass die Suche nach einer Ersatzliegenschaft nicht besonders leicht ist, erscheint nachvollziehbar. Wenig plausibel erscheint hingegen, dass die Zucht nicht auch mit einigen wenigen Hunden weiterbetrieben werden könnte. Immerhin räumen die Beschwerdeführenden selber ein, zurzeit nur fünf erwachsene Hunde zu halten. Dass die Zucht diesfalls nicht mehr gleich rentabel wäre, ist nachvollziehbar. Diese finanzielle Einbusse wiegt im Vergleich zu den entgegenstehenden allgemeinen Interessen allerdings nicht besonders schwer. Den Beschwerdeführenden musste seit dem ersten Einschreiten der Baubewilligungsbehörde im August 2016 klar sein, dass die Hundezucht am besagten Standort im bekannten Umfang gefährdet sein könnte.

E. 5.6

Nach dem Gesagten erweist sich die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands als verhältnismässig. Insbesondere fällt die Etablierung eines Betriebskonzepts als mildere Massnahme ausser Betracht. Es kann diesbezüglich auf die Ausführungen des Verwaltungsgerichts im angeführten Entscheid verwiesen werden. Die Tauglichkeit eines Betriebskonzepts war bereits im Rahmen der materiellen Beurteilung der Zonenkonformität verneint worden (vgl. VGr, 2. Dezember 2020, VB.2020.00296, E. 5.8). Es besteht keine Veranlassung, diese Frage im Rahmen der Verhältnismässigkeitsprüfung erneut zu prüfen. Wenn eine Massnahme den rechtmässigen Zustand nicht herzustellen vermag, fällt sie als mildere Massnahme im Rahmen der Verhältnismässigkeitsprüfung ausser Betracht. Das Baurekursgericht war unter diesen Umständen auch nicht gehalten, erneut auf ein Betriebskonzept bzw. entsprechende Ausführungen der Beschwerdeführenden im Rekursverfahren einzugehen. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs der Beschwerdeführenden ist darin nicht zu erblicken.

E. 5.7

Schliesslich erscheint – in Übereinstimmung mit der Vorinstanz – die angesetzte Frist von fünf Monaten ab Rechtskraft des Wiederherstellungsbefehls als verhältnismässig. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden kann ihnen entgegengehalten werden, dass die Bewilligungsbehörde aufgrund von Lärmklagen bereits 2016 erstmals eingeschritten war. Die nachträgliche Verweigerung der baurechtlichen Bewilligung wurde vor rund drei Jahren letztinstanzlich bestätigt (BGr, 25. Juni 2021, 1C_49/2021). Spätestens ab diesem Zeitpunkt musste den Beschwerdeführenden klar gewesen sein, dass sie grundsätzlich die Hundezucht in ihrem Einfamilienhaus nicht im bisherigen Umfang würden weiterbetreiben können. Sie waren auf jeden Fall ab diesem Zeitpunkt gehalten, alternative Lösungen in Erwägung zu ziehen und durften nicht darauf vertrauen, dass auf die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands verzichtet würde. Nachdem die Lärmklagen der Mitbeteiligten

bereits aus dem Jahr 2015 stammen, lässt sich eine weitere Verzögerung nicht mehr rechtfertigen.

E. 6.1

Zusammenfassend erweisen sich die Einwände der Beschwerdeführenden als unbegründet. Die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands ist nicht zu beanstanden. Demgemäss ist die Beschwerde abzuweisen.

E. 6.2

Ausgangsgemäss werden die Beschwerdeführenden kostenpflichtig (§ 65a Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 VRG). Eine Parteientschädigung steht ihnen bei diesem Ausgang des Verfahrens nicht zu (§ 17 Abs. 2 VRG). Hingegen sind sie zu verpflichten, den Mitbeteiligten für das Beschwerdeverfahren eine angemessene Parteientschädigung zu bezahlen.

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