

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2023.00744 vom 9. Januar 2025

ZH Verwaltungsgericht, 2025-01-09, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2023.00744](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2023.00744)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2023.00744 du 9 janvier 2025

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2023.00744 del 9 gennaio 2025

## Regeste

Verweigerung der nachträglichen Baubewilligung und Wiederherstellungsbefehl | [Wochenendhaus in der Landwirtschaftszone; erweiterte Besitzstandsgarantie] Massgebend für die erweiterte Besitzstandsgarantie (Art. 24c RPG) ist die materielle Rechtskonformität im Zeitpunkt der Zuweisung zur Nichtbauzone und nicht die formelle Rechtswidrigkeit (E. 4.1). Vorliegend wurde das Wochenendhaus materiell rechtswidrig vor dem Stichtag erstellt, da die gebotene abwassertechnische Erschliessung der gesamten Baute ungenügend war; die erweiterte Besitzstandsgarantie nach Art. 24c RPG gelangt nicht zur Anwendung (E. 4.2 ff.). Verzicht auf Augenschein (E. 5). Die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands ist verhältnismässig (E. 6). Die 30-jährige Verwirkungsfrist steht der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands nicht entgegen; eine positive Verwirkung von Art. 25 Abs. 5 E-RPG würde gegen das Legalitätsprinzip verstossen (E. 6.4 f.). Indem wesentliche Teile der alten Bausubstanz ersetzt und diverse Ausbauten vorgenommen wurden, wäre eine allenfalls bestehende einfache Besitzstandsgarantie erloschen und eine Wiederherstellung des ursprünglichen (zumal auch baufälligen) Zustands nicht mehr möglich (E. 6.6). Kein Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht (E. 6.9). Keine Verletzung des rechtlichen Gehörs (E. 7). Abweisung der Beschwerde.

## Erwägungen

### E. 3

Abteilung VB.2023.00744 Urteil der 3. Kammer vom 9. Januar 2025 Mitwirkend: Abteilungspräsident André Moser (Vorsitz), Verwaltungsrichterin Silvia Hunziker, Verwaltungsrichter Franz Kessler Coendet, Gerichtsschreiber Silvio Forster. In Sachen A, vertreten durch RA B, Beschwerdeführerin, gegen 1. Baubehörde Meilen, 2. Baudirektion Kanton Zürich, Beschwerdegegnerinnen, und 1. Pro Natura Zürich, K, 2. Pro Natura, K, Mitbeteiligte, betreffend Verweigerung der nachträglichen Baubewilligung und Wiederherstellungsbefehl, hat sich ergeben: I. A ist Grundeigentümerin eines Wochenendhauses in der Landwirtschaftszone (C-Strasse in Meilen), welches zwischen 1981 und 1985 erbaut wurde. Im Jahr 2020 liess sie das alte Wochenendhaus auf ihrem Grundstück (Kat.-Nr. 01) weitgehend erneuern und zugleich umbauen. Am 10. Februar 2021 wurde A von der Hochbauabteilung Meilen – auf Hinweise Dritter betreffend die Bauaktivitäten – aufgefordert, eine nachträgliche Baubewilligung für den Neubau des Wochenendhauses einzureichen. A reichte am 1. Juli 2021 und ergänzend am 29. Juli 2021 ein entsprechendes nachträgliches Baugesuch ein. Mit Beschluss vom 14. März 2023 verweigerte die Baubehörde Meilen die nachträgliche Baubewilligung für das umgebaute Wochenendhaus und ordnete die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands innert 90 Tagen ab Rechtskraft des Beschlusses und unter weiteren Auflagen an (Dispositivziffern

I und II). Dieser Entscheid stützte sich auf die im koordinierten Verfahren ergangene Verfügung der Baudirektion des Kantons Zürich vom 16. Januar 2023. II. Gegen diesen Bauentscheid liess A am 20. April 2023 Rekurs ans Baurekursgericht erheben. Sie liess sinngemäss beantragen, dass die nachträgliche Baubewilligung mit Ausnahme der Arrondierung erteilt werden solle, auf die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands zu verzichten und ein Augenschein durchzuführen sei; alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen. Das Baurekursgericht wies den Rekurs mit Entscheid vom 14. November 2023 ab (Dispositivziffer I). Die Kosten des Verfahrens wurden A auferlegt und es wurde ihr keine Parteientschädigung zugesprochen (Dispositivziffern II und III). III. A. Gegen den Entscheid des Baurekursgerichts vom 14. November 2023 liess A Beschwerde ans Verwaltungsgericht erheben. Sie liess beantragen, der Entscheid des Baurekursgerichts, die Verfügung der Baudirektion sowie der Beschluss der kommunalen Baubehörde seien mit Ausnahme der Arrondierung aufzuheben und letztere dazu einzuladen, die nachträgliche Baubewilligung zu erteilen; eventualiter unter Verweigerung des Kamins und des neu erstellten Anbaus. Ferner sei durch das Verwaltungsgericht ein Augenschein vorzunehmen; alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen. Mit Schreiben vom 8. Januar 2024 verzichtete die Baubehörde Meilen auf eine Vernehmlassung. Am 17. Januar 2024 beantragte das Baurekursgericht die Abweisung der Beschwerde. Mit Eingabe vom 25. Januar 2024 beantragte die Baudirektion des Kantons Zürich die Abweisung der Beschwerde unter Verweis auf den Mitbericht des Amtes für Raumentwicklung vom 24. Januar 2024. B. Am 13. März 2024 liess A ihre Replik einreichen. Die Baudirektion duplizierte darauf mit Eingabe vom 5. April 2024 unter Verweis auf den Mitbericht des Amtes für Raumentwicklung vom 2. April 2024. Am 22. April 2024 liess A ihre Triplik einreichen. Mit Präsidialverfügung vom 17. Juli 2024 wurden D, E, die Erbgemeinschaft F (c/o G), H und Pro Natura Schweiz sowie Pro Natura Zürich zur Stellungnahme eingeladen, ob sie in das vorliegende Verfahren als Mitbeteiligte aufgenommen werden wollen, zumal sie bis anhin keine Gelegenheit hatten, ihre schutzwürdigen Interessen geltend zu machen, und dieses mit dem Begehren um Zustellung des baurechtlichen Entscheids zum Ausdruck gebracht hatten. Bei Säumnis würde davon ausgegangen, dass auf eine Beiladung ins Verfahren verzichtet werde, wobei der weitere Rechtsmittelweg damit verschlossen bleibe. Ferner wurde die Baubehörde Meilen nach § 7 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG; LS 175.2) aufgefordert, folgende Unterlagen einzureichen: die ehemalige Kanalisationsverordnung der Gemeinde Meilen vom 14. Dezember 1981 samt Anhang; das generelle Kanalisationsprojekt gemäss Art. 19 des alten Gewässerschutzgesetzes vom 8. Oktober 1971 (aGSchG; AS 1972 950) i. V. m. § 14 des Einführungsgesetzes zum Gewässerschutzgesetz vom 8. Dezember 1974 (EG GSchG; LS 711.1) im Zeitraum des behaupteten Erstellens des ursprünglichen Hauses. C. Mit Schreiben vom 29. Juli 2024 reichte die Baubehörde Meilen die entsprechenden Unterlagen ein. Mit Eingabe vom 30. Juli 2024 erklärte D, dass er eine entsprechende Fotodokumentation des Abbruchs und Neubaus zustellen könnte. Am 9. August 2024 erklärten Pro Natura Schweiz (vertreten durch Pro Natura Zürich) sowie Pro Natura Zürich, dass sie ins vorliegende Verfahren beigeladen werden wollen. Mit Eingabe vom 19. August 2024 erklärte H, dass er kein Interesse an einer Beiladung habe. Mit Präsidialverfügung vom 20. September 2024 wurde D aufgefordert, innert Nachfrist unmissverständlich und bedingungslos zu erklären, ob er als Mitbeteiligter in das vorliegende Verfahren aufgenommen werden wolle. Mit Schreiben vom 23. September 2024 erklärte er den Verzicht auf eine Beiladung ins Verfahren. Die

übrigen zur Stellungnahme Eingeladenen liessen sich nicht vernehmen. Mit Präsidialverfügung vom 3. Oktober 2024 wurden Pro Natura Schweiz und Pro Natura Zürich ins Verfahren als Mitbeteiligte beigelegt und ihnen die Akten zugestellt. Den Parteien und Mitbeteiligten wurde sodann eine Frist zur freigestellten Stellungnahme eingeräumt. Am 14. November 2024 liess A ihre Stellungnahme einreichen. Die Kammer erwägt: 1. Das Verwaltungsgericht ist nach § 41 Abs. 1 i. V. m. § 19 Abs. 1 lit. a VRG für die Behandlung der vorliegenden Beschwerde zuständig. Da die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten. 2. Die Trennung von Bau- und Nichtbaugelände stellt einen fundamentalen Grundsatz der Raumplanung in der Schweiz dar (vgl. Art. 1 Abs. 1 Satz 1 des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 [RPG; SR 700]; BGE 141 II 245 E. 2.1; BGr, 7. März 2012, 1C\_351/2011, E. 7.2). Gemäss Art. 16 Abs. 1 RPG dienen Landwirtschaftszonen der langfristigen Sicherung der Ernährungsbasis des Landes, der Erhaltung der Landschaft und des Erholungsraums oder dem ökologischen Ausgleich. Nach Art. 24c Abs. 1 RPG werden bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, die nicht mehr zonenkonform sind, in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt. Mit Ausnahmebewilligung der zuständigen Behörde können solche Bauten und Anlagen erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie rechtmässig erstellt oder geändert worden sind. In jedem Fall bleibt die Vereinbarkeit mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vorbehalten (Art. 24c Abs. 2 und 5 RPG). Voraussetzung für die Anwendbarkeit der Bestimmung ist gemäss Art. 41 Abs. 1 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1), dass die Bauten und Anlagen seinerzeit in Übereinstimmung mit dem materiellen Recht erstellt oder geändert wurden, durch die nachträgliche Änderung von Erlassen oder Plänen jedoch zonenwidrig geworden sind. Als solche gelten in erster Linie Bauten, die in Übereinstimmung mit dem materiellen Recht vor dem 1. Juli 1972 erstellt oder geändert wurden, als mit dem Inkrafttreten des Gewässerschutzgesetzes erstmals eine klare Trennung von Bau- und Nichtbaugelände vorgenommen wurde (BGE 129 II 396 E. 4.2.1). Ob für eine Baute eine Baubewilligung vorlag, ist somit nicht massgebend, solange die Baute dem materiellen Recht entsprach (VGr, 30. November 2023, VB.2022.00412, E. 4.5.1; 23. April 2008, VB.2008.00081, E. 5.2, je mit Hinweisen).

### **E. 3.1**

Nach den Feststellungen der Beschwerdegegnerin 2 und des Baurekursgerichts wurde das streitige Wochenendhaus ursprünglich zwischen 1981 und 1985 erstellt. Diese zeitliche Eingrenzung lässt sich aufgrund der im Geoinformationssystem (GIS) aufgeschalteten Luftaufnahmen aus diesen beiden Jahren nachvollziehen. Vor Verwaltungsgericht behauptet die Beschwerdeführerin keinen anderen Erstellungszeitraum. Es ist unbestritten, dass das betreffende Grundstück im Erstellungszeitpunkt der Wohnzone (W3) zugewiesen war und 1988 durch eine Umzonung der Reservezone und alsdann 1997 der Landwirtschaftszone zugeteilt wurde. Anschliessend hat die Beschwerdeführerin das Wochenendhaus Ende 2020 erneuern und umbauen lassen. Vor Verwaltungsgericht ist – wie bereits vor Baurekursgericht – lediglich noch das Wochenendhaus streitig. Die Umgebungsgestaltung mit dem Kiesplatz und der Bepflanzung auf der angrenzenden Parzelle Kat.-Nr. 02 ist hingegen nicht mehr Streitgegenstand, was die Beschwerdeführerin zu Recht auch nicht geltend macht.

### **E. 3.2**

Das Baurekursgericht und die Beschwerdegegnerinnen stellen sich auf den Standpunkt, dass die Beschwerdeführerin das Wochenendhaus bei der Erneuerung im Ergebnis vollständig abgerissen und mittels Fertigbauelemente wiederaufgebaut habe. Bei der streitigen Baute handle es sich gemäss der Beschwerdegegnerin 1 um ein Häuschen mit dem Grundriss von 5,25 m × 6,5 m und die Überdachung messe 9,1 m × 7,3 m und überdache auch ein neues Sitzplatzdeck mit wetterfesten Holzlatten. Auf der Nordseite sei eine Erweiterung um 2,35 m × 1 m erfolgt und es sei sichtbar ein Kamin eingebaut worden. Rund um das Gebäude seien Steinplatten verlegt und die Umgebung mit diversen Pflanzen begrünt worden. Entlang der C-Strasse sei Kies ausgebracht worden, um einen Parkplatz zu erstellen. Parallel zur C-Strasse sei eine Haselhecke gepflanzt worden.

### **E. 3.3**

Die Beschwerdeführerin bestreitet den vollständigen Abbruch bzw. Wiederaufbau und macht geltend, sie habe lediglich die notwendigen Renovationsarbeiten vornehmen lassen und die Baute nach Art. 24c Abs. 2 RPG massvoll erweitert und teilweise geändert. Dabei stimme der Grundriss der Baute mit der amtlichen Vermessung vor dem Abriss überein. Im Norden sei ein kleiner Anbau mit einer Länge von 2,35 m und einer Breite von 1 m realisiert worden. Infolgedessen sei auch das Dach dementsprechend vergrössert worden und es habe sowieso erneuert werden müssen, da es Asbest enthielt und gewisse Teile der Dachkonstruktion sanierungsbedürftig gewesen seien. Zusätzlich seien Fenster und Türen ersetzt worden – wobei die Fenster auch versetzt worden seien – und der teilweise morsche Innenbodenaufbau habe erneuert werden müssen. Ferner seien einzelne Stützen neu eingebaut, die Verschalungen ersetzt, ein Elektroanschluss erfolgt, ein Kamin eingebaut und weitere Erneuerungen vorgenommen worden. Das Haus sei jedoch sehr solide in einer sogenannten Holzständerkonstruktion gebaut gewesen, auch wenn gewisse Bauteile alt und verwittert gewesen seien. Es sei noch alte Bausubstanz erhalten geblieben.

### **E. 4.1**

Das Baurekursgericht hielt fest, dass das vorliegende Wochenendhaus unbestrittenermassen vor dem Stichtag bezüglich Art. 24c RPG erstellt worden sei, jedoch keine Baubewilligung dafür vorliege. Art. 24c RPG sehe keine nachträgliche Überprüfung der Bewilligungsfähigkeit im Zeitpunkt der Errichtung vor. Damit gelange die Bestandesgarantie gemäss Art. 24c RPG nicht zur Anwendung. Die Beschwerdeführerin räumt ein, dass eine Baubewilligung für die Baute aus den Achtzigerjahren nicht auffindbar ist. Sie macht jedoch zu Recht geltend, es sei auf die materielle Rechtskonformität im Zeitpunkt der Zuweisung zur Nichtbauzone abzustellen (vorne E. 2). Damit hat das Baurekursgericht Art. 24c RPG falsch angewendet. Es wäre zu prüfen gewesen, ob die Baute bereits vor der Zuweisung zur Nichtbauzone (1988) in der damaligen Ausgestaltung materiell rechtskonform erstellt worden war.

### **E. 4.2**

Vorliegend stellt sich insbesondere die Frage, ob das Wochenendhaus im Zeitpunkt der Errichtung nicht an die Kanalisation hätte angeschlossen werden müssen. Dabei ist unstrittig, dass die temporär bewohnte Wohnbaute bis heute nicht an die Kanalisation angeschlossen wurde. Gemäss der Beschwerdeführerin wurde und wird heute noch ein Trocken-WC benutzt. Der Geschäftsführer der früheren Eigentümerin der Liegenschaft (Stiftung I) erklärte dagegen, dass bei der Baute vor den Sanierungsarbeiten ein Küchenelement sowie ein WC mit einer Abwasserleitung ins Land hinaus bestanden habe.

Es liegen sogar Bilder der entsprechenden Abwasserleitung mit Versickerung auf dem Land vor, welche selbst nach dem Umbau noch zu bestehen scheint. Das Vorhandensein von Küche und WC vor den Sanierungsarbeiten wurde sodann durch den Architekten J bestätigt. Es ist daher davon auszugehen, dass das Abwasser zumindest teilweise auf dem Land versickert und ein Trocken-WC im späteren Verlauf der Zeit eingesetzt wurde. Aus dem generellen Kanalisationsprojekt von 1969 ist ersichtlich, dass die Feinerschliessung für das Abwasser im streitbetroffenen Gebiet projektiert war, aber zu diesem Zeitpunkt noch nicht vorlag. Es bleibt jedoch unklar, ob und wann die projektierte Feinerschliessung fertiggestellt wurde. Diese Frage kann aus den nachfolgenden Überlegungen offenbleiben.

#### **E. 4.3**

Die Beschwerdeführerin stellt sich auf den Standpunkt, dass die projektierte Feinerschliessung von Wasser und Strom im Zeitpunkt des Baus des ursprünglichen Wochenendhauses (zwischen 1981 und 1985) bereits erfolgt war. Wenn allerdings in einer Bauzone die entsprechende Feinerschliessung vorhanden war, so sah Art. 18 Abs. 1 aGSchG eine Anschlusspflicht vor. Ausnahmen waren für Neubauten – wie das streitige Wochenendhaus – unzulässig (Art. 18 Abs. 3 aGSchG e contrario). Ausserdem enthielt Art. 14 Abs. 2 aGSchG grundsätzlich ein Versickerungsverbot. Damit war auch die entsprechende Abwasserleitung ins Umland des Wochenendhauses grundsätzlich unzulässig.

#### **E. 4.4**

Sollte die entsprechende Feinerschliessung der Kanalisation zwischen 1981 und 1985 noch nicht erfolgt sein, so wäre eine Baubewilligung für Neubauten innerhalb einer Bauzone mangels Erschliessung nicht zulässig gewesen (Art. 19 aGSchG sowie Art. 22 Abs. 2 lit. b i. V. m. Art. 19 Abs. 1 RPG). Dabei hätte sich die Beschwerdeführerin auch nicht auf die Ausnahme nach Art. 19 aGSchG stützen können, wonach kleinere Gebäude und Anlagen, die aus zwingenden Gründen noch nicht angeschlossen werden konnten, mit Zustimmung der zuständigen Behörde bewilligt werden konnten, wenn die Voraussetzungen für den Anschluss kurzfristig geschaffen werden konnten und in der Zwischenzeit eine befriedigende Art der Abwasserbeseitigung sichergestellt war. Art. 26 Abs. 1 der allgemeinen Gewässerschutzverordnung vom 19. Juni 1972 [aAGSchV; AS 1972 967] konkretisierte diese Anforderungen dahingehend, dass als Übergangslösung eine geeignete Einzelreinigungsanlage erstellt werden musste. Vorliegend wurde das Abwasser zumindest teilweise mit einer Leitung ins Umland versickert, womit keine geeignete Einzelreinigungsanlage vorlag. Folglich wäre auch eine Ausnahmbewilligung nicht zulässig gewesen.

#### **E. 4.5**

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass das streitige Wochenendhaus bei beiden Konstellationen im Zeitpunkt der Auszonung 1988 bundesrechtswidrig und zwar materiell rechtswidrig erstellt worden war. Entgegen der Beschwerdeführerin war das allfällige Vorhandensein eines Trocken-WC folglich nicht genügend im Hinblick auf die gebotene abwassertechnische Erschliessung der gesamten Baute. Folglich gelangt die erweiterte Besitzstandsgarantie nach Art. 24c RPG i. V. m. Art. 41 Abs. 1 RPV nicht zur Anwendung. Damit sind die Erneuerung und der Umbau des Wochenendhauses Ende 2020 keiner nachträglichen Baubewilligung zugänglich, handelt es sich doch unstreitig um eine nicht zonenkonforme Wohnnutzung in der Landwirtschaftszone. Darüber hinaus liegt die

streitbetroffene Parzelle in einer Gewässerschutzzone A o (Gewässerschutzkarte im GIS-Browser; abrufbar unter [www.gis.zh.ch](http://www.gis.zh.ch)). In den besonders gefährdeten Gewässerschutzbereichen ist für das Erstellen oder Ändern von Bauten zudem eine kantonale Bewilligung nach Art. 19 Abs. 2 des Gewässerschutzgesetzes vom 24. Januar 1991 (GSchG; SR 814.20) i. V. m. Art. 29 Abs. 1 lit. b der Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV; SR 814.201) erforderlich, welche vorliegend ebenfalls fehlte. Im Folgenden bleibt die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands zu prüfen.

#### **E. 4.6**

Das Argument der Beschwerdeführerin, wonach das Haus jederzeit und ohne grosse Umstände bezüglich Wasser und Strom hätte angeschlossen werden können, geht fehl. Dass sich der rechtmässige Zustand im Nachhinein hypothetisch hätte herstellen lassen, trifft auf jede formell und materiell rechtswidrige Baute zu, und sei es durch einen vollständigen Rückbau ebendieser Baute. Dies ändert jedoch nichts daran, dass das streitige Wochenendhaus vor der Umzonung zur Reservezone formell und materiell rechtswidrig erstellt wurde und daher nicht in den Anwendungsbereich der erweiterten Besitzstandsgarantie nach Art. 24c RPG fällt. Bei diesem Ergebnis muss nicht geprüft werden, ob die vorgenommenen Erneuerungsarbeiten am Wochenendhaus den Rahmen von Art. 24c RPG an die Wahrung der Identität bei einer Temporärwohnbaute sprengen.

#### **E. 5**

Die Beschwerdeführerin macht geltend, das Baurekursgericht habe den beantragten Augenschein zu Unrecht unterlassen. Sinngemäss macht sie daher geltend, ihr rechtliches Gehör gemäss Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 (BV; SR 101) sei verletzt worden. Zudem beantragt die Beschwerdeführerin einen Augenschein durch das Verwaltungsgericht. Vorliegend erübrigt sich jedoch ein Augenschein nach § 70 i. V. m. § 7 Abs. 1 VRG bereits deshalb, weil für die Bewilligungsfähigkeit u. a. der Zustand des Wochenendhauses vor 1988 massgebend ist (vorne E. 2) und sich dieser anlässlich eines Augenscheins nicht ermitteln liesse. Der Zustand vor 1988 ergibt sich vielmehr aus den Luftaufnahmen und den in den Akten liegenden Planunterlagen sowie den eingereichten Beweismitteln. Indem das Baurekursgericht auf das Beweismittel eines Augenscheins verzichtete, verletzte es das rechtliche Gehör der Beschwerdeführerin nicht. Auch für die Prüfung der Verhältnismässigkeit des Rückbaus erscheint ein Augenschein nicht erforderlich, ergibt sich die Einordnung der Baute in die Landschaft ebenfalls aus den Akten und den Luftaufnahmen. Aus den genannten Gründen erübrigt sich auch die Durchführung eines Augenscheins durch das Verwaltungsgericht.

#### **E. 6.1**

Gemäss § 341 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG; LS 700.1) ist bei materiell rechtswidrigen Bauten der rechtmässige Zustand wiederherzustellen. Nach der Rechtsprechung kommt der Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands ausserhalb der Bauzonen für die Durchsetzung des Trennungsgrundsatzes massgebliches Gewicht zu (vgl. BGE 147 II 309 E. 5.5 mit Hinweisen). Die Beseitigung bereits erstellter Bauten und Anlagen kann nach den allgemeinen Prinzipien des Verfassungs- und Verwaltungsrechts (ganz oder teilweise) ausgeschlossen sein; insbesondere, wenn die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands unverhältnismässig wäre (BGE 136 II 359 E. 6). Die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands kann nach der Rechtsprechung unverhältnismässig sein, 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 gewichtigen öffentlichen Interessen widerspricht (BGE 132 II 21 E. 6). Eine Berufung auf guten Glauben fällt dabei nur in Betracht, wenn die Bauherrschaft bei zumutbarer Aufmerksamkeit und Sorgfalt annehmen durfte, sie sei zur Bauausführung oder Nutzung berechtigt (BGE 136 II 359 E. 7.1). Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung darf weiter vorausgesetzt werden, dass die grundsätzliche Bewilligungspflicht für Bauvorhaben – erst recht in der Landwirtschaftszone – allgemein bekannt ist (BGr, 16. Juli 2020, 1C\_480/2019, E. 5.1; 23. März 2018, 1C\_347/2017, E. 6.3). Bei nicht bloss geringfügigen Verstössen gegen den Trennungsgrundsatz hat insofern die Wiederherstellung die Regel zu bilden, wobei auch erhebliche Kosten grundsätzlich kein Hindernis darstellen (VGr, 19. Juli 2024, VB.2024.00132, E. 6.1; 6. Februar 2020, VB.2019.00356, E. 3.1).

### **E. 6.2**

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 (BGE 132 II 21 E. 6.4). Grundsätzlich ist zu vermeiden, dass die Bauherrschaft vollendete Tatsachen schafft und unter Berufung auf das Prinzip der Verhältnismässigkeit eine Fortdauer des Zustands beanspruchen kann (vgl. VGr, 19. Juli 2024, VB.2024.00132, E. 6.2 mit Hinweisen).

### **E. 6.3**

Die Beschwerdeführerin macht geltend, dass die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands unverhältnismässig sei. So müsse geprüft werden, ob nicht eine teilweise Wiederherstellung infrage komme, wie das Entfernen des Innenkamins, des Erweiterungsbaus oder das Kappen des Stromanschlusses. Des Weiteren sei ein Rückbau unzulässig, zumal die ursprüngliche Baute seit über 30 Jahren durch die Beschwerdegegnerin 1 geduldet worden sei. Sie geniesse daher einen Bestandesschutz. Soweit die Beschwerdegegnerinnen sich auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung beriefen, wonach die 30-jährige Verwirkungsfrist ausserhalb der Bauzonen keine Anwendung finde, sei diese Rechtsprechung verfassungswidrig und durch den Bundesgesetzgeber mit der verabschiedeten Revision in Art. 25 Abs. 5 E-RPG (vgl. BBl 2023 2488) korrigiert worden. Folglich sei ein Vollstreckungsbefehl nicht mehr durchsetzbar. Zudem habe sie gutgläubig gehandelt, da sie keine Anhaltspunkte gehabt habe, wonach den Sanierungsarbeiten rechtliche Hindernisse entgegengestanden hätten. Sodann stehe die Baute völlig unauffällig hinter Büschen, womit das Interesse an der Freihaltung der Landwirtschaftszone nicht überwiege. Zuletzt müsse ihr die Möglichkeit eingeräumt werden, ein Ersatzbauprojekt einzureichen, da sie gemäss Art. 24c RPG einen Anspruch auf den Wiederaufbau der altrechtlichen Baute habe.

### **E. 6.4**

Soweit die Beschwerdeführerin die bundesgerichtliche Rechtsprechung, wonach ausserhalb der Bauzonen die Verwirkungsfrist nicht gilt (BGE 147 II 309 E. 5.6 f.), pauschal als verfassungswidrig bezeichnet, bringt sie darüber hinaus keine Argumente vor, welche diese

Rechtsprechung infrage stellen würden. Da das streitige Wochenendhaus in der Landwirtschaftszone liegt, steht die über 30-jährige Duldung der ursprünglichen Baute der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands nicht entgegen. Sodann geht es entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin nicht an, den noch nicht in Kraft stehenden Art. 25 Abs. 5 E-RPG bereits anzuwenden. Dies würde eine unzulässige positive Vorwirkung darstellen und gegen das Legalitätsprinzip (Art. 5 Abs. 1 BV) verstossen (vgl. BGr, 3. Juni 2024, 1C\_667/2023, E. 4.5.3).

#### **E. 6.5**

Selbst wenn aus dem 30-jährigen Dulden der ursprünglichen Baute eine einfache Besitzstandsgarantie resultiert hätte, vermöchte dies der Beschwerdeführerin nicht zu helfen. Im Gegensatz zur erweiterten Besitzstandsgarantie nach Art. 24c RPG erlaubt die einfache Besitzstandsgarantie lediglich den Unterhalt der entsprechenden Baute. Daher darf nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts der Eigentümer einer zu duldenen Baute diese zwar mit bewilligungsfrei zulässigen Massnahmen unterhalten. Er hat jedoch keinen Anspruch darauf, die Baute – im Sinn eines erweiterten Bestandsschutzes – mit bewilligungspflichtigen Massnahmen zu erneuern, teilweise zu ändern, zu erweitern oder wiederaufzubauen (BGr, 9. Juli 2019, 1C\_558/2018, E. 4.3 mit Hinweisen). Die Bewilligungspflicht wird gemäss der Rechtsprechung verneint, wenn Sanierungen oder kleinere Reparaturen das übliche Mass einer Renovation nicht überschreiten. Dieses Mass wird namentlich überschritten, wenn tragende Balken und damit statisch wichtige Elemente eines Gebäudes ersetzt werden sollen (BGr, 9. Juli 2019, 1C\_558/2018, E. 5.3 mit Hinweisen). Vorliegend sind die vorgenommenen Arbeiten am Haus klarerweise bewilligungspflichtig und sprengen den Rahmen des bewilligungsfreien Unterhalts (vgl. vorne E. 3).

#### **E. 6.6**

Da die erweiterte Besitzstandsgarantie nach Art. 24c RPG nicht einschlägig ist, fällt auch eine teilweise Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands ausser Betracht. Vorliegend sind sämtliche baulichen Massnahmen unzulässig, weshalb ein Kappen des Stromanschlusses oder eine Entfernung des Kamins nichts daran zu ändern vermögen, dass die streitige Baute selbst dann nicht bewilligt werden könnte. Damit hatten die Vorinstanzen das Verhältnismässigkeitsprinzip nicht verletzt, indem sie keinen teilweisen Rückbau in Betracht zogen. Auch eine Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands bleibt ausgeschlossen, da das streitige Wochenendhaus sich nicht auf einen Bestandsschutz berufen kann. Selbst wenn der einfache Bestandsschutz gegriffen hätte, so liesse sich der alte Zustand nicht mehr herstellen, da dieser gerade keine bewilligungspflichtigen baulichen Massnahmen wie einen Wiederaufbau zulässt. Indem die Beschwerdeführerin wesentliche Teile der alten Bausubstanz ersetzte und diverse Ausbauten vornahm, wäre ein solcher Bestandsschutz erloschen und eine Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands nicht mehr möglich (vgl. BGr, 19. Mai 2004, 1A.17/2004, E. 2.2.7). Ferner war die alte Baute baufällig (vgl. vorne E. 3), weshalb eine Wiederherstellung dieses baufälligen Zustands unter baupolizeilichen Gesichtspunkten nicht bewilligungsfähig wäre.

#### **E. 6.7**

Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin handelte diese klarerweise bösgläubig. Es wäre geradezu grob fahrlässig, bei einer derart umfassenden Sanierung mit Anbau, dem Ersetzen des Daches, Einbringen zusätzlicher Stützen, Einbau eines Kamins und Anschluss

an das öffentliche Stromnetz in der Landwirtschaftszone von einer fehlenden Bewilligungspflicht auszugehen. Somit kommt den finanziellen Interessen der Beschwerdeführerin angesichts der fehlenden Gutgläubigkeit nur ein geringes Gewicht zu. Sie hat bei der betroffenen eigenmächtigen Sanierung auf eigenes Risiko gehandelt.

#### **E. 6.8**

Die Abweichung vom Erlaubten ist im konkreten Fall erheblich; die öffentlichen Interessen am Rückbau des Wochenendhauses sind gewichtig (vgl. vorne E. 6.1). Darüber hinaus befindet sich das Wochenendhaus in einem Gewässerschutzbereich A o , womit ein erhebliches öffentliches Interesse an einem Rückbau besteht (vgl. Art. 19 Abs. 2 GSchG und Art. 29 Abs. 1 lit. b GSchV). Sodann ist die streitbetreffene Parzelle im kantonalen Inventar für Landschaftsschutzobjekte (Nr. 03) aufgenommen. Gemäss dem Objektblatt bestehen die Schutzziele darin, den Erhalt der kulturlandschaftlichen Einheit, insbesondere der prägenden Elemente des Objekts, den Erhalt der überirdisch sichtbaren Kulturrelikte sowie spezifisch den Erhalt der Relikte des historischen Rebbaus sicherzustellen (abrufbar im GIS-Browser unter dem ÖREB-Kataster). Eine Wochenendwohnnutzung in diesem Gebiet läuft diesem Schutzziel diametral entgegen. Dass die Baute hinter Büschen versteckt liege, vermag daran nichts zu ändern. Die öffentlichen Interessen an einem Rückbau des Wochenendhauses überwiegen klarerweise die privaten und finanziellen Interessen der Beschwerdeführerin. Zusammenfassend erweist sich die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands der gesamten Baute als verhältnismässig. Die Beschwerdeführerin macht sodann zu Recht nicht geltend, dass die Wiederherstellungsfrist von 90 Tagen ab Rechtskraft unverhältnismässig wäre.

#### **E. 6.9**

Die Beschwerdeführerin macht als letzten Einwand einen Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht geltend. So werde das auf der Nachbarsparzelle laufend ausgebaute Wochenendhaus von den Beschwerdegegnerinnen nicht beanstandet. Das Rechtsgleichheitsgebot nach Art. 8 Abs. 1 BV verleiht nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung grundsätzlich keinen Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht (vgl. BGE 146 I 105 E. 5.3.1; 132 II 485 E. 8.6). Dass eine konstant rechtswidrige Bewilligungs- oder Tolerierungspraxis für Wochenendhäuser in der Landwirtschaftszone bestünde, ist nicht ersichtlich. Dies wird von der Beschwerdeführerin auch nicht geltend gemacht, zumal es sich beim angeführten Beispiel lediglich um einen Einzelfall handelt und diese selbst ausführt, dass die Beschwerdegegnerinnen in bestimmten Fällen bauliche Massnahmen ausserhalb der Bauzone hinterfragt hätten. Im Gegenteil besteht kein Anlass zur Annahme, dass die Beschwerdegegnerinnen in Zukunft davon absehen würden, bei entsprechenden Wochenendhäusern einen Rückbau anzuordnen. Damit ist diese Rüge nicht stichhaltig.

#### **E. 7.1**

Die Beschwerdeführerin macht zudem geltend, das Baurekursgericht habe ihr rechtliches Gehör nach Art. 29 Abs. 2 BV verletzt, indem es seiner Begründungspflicht nicht nachgekommen sei und sich nicht mit den Beweismitteln auseinandergesetzt habe. Der in Art. 29 Abs. 2 BV verankerte Anspruch der Parteien auf rechtliches Gehör beinhaltet das Recht der von einem Entscheid in ihrer Rechtsstellung betroffenen Person, dass die Behörde deren Vorbringen auch tatsächlich hört, prüft und in der Entscheidungsfindung berücksichtigt. Entsprechend ist die Behörde verpflichtet, ihren Entscheid zu begründen. Dabei ist es nicht erforderlich, dass sie sich mit allen Parteistandpunkten einlässlich

auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken. Die Begründung muss so abgefasst sein, dass sich der Betroffene über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft geben und ihn in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen kann. In diesem Sinn müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt (vgl. zum Ganzen BGE 141 V 557 E. 3.2.1; 138 I 232 E. 5.1; 136 I 229 E. 5.2).

### **E. 7.2**

Wie dargelegt, geht die antizipierte Beweiswürdigung des Baurekursgerichts auf eine fehlerhafte Rechtsanwendung einer Vorfrage zurück (vorne E. 4.1). Jedoch ist es nicht erforderlich, dass sich das Baurekursgericht mit allen erdenklichen Rechtsfragen auseinandersetzt, wenn eine zwingende Voraussetzung des Art. 24c RPG nicht erfüllt ist. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin ist es nicht notwendig, dass das Baurekursgericht jedes einzelne vorgebrachte Argument und Beweismittel in seine Entscheidungsbegründung aufnimmt. Es ist ausreichend, wenn das Baurekursgericht die entscheidrelevanten Beweismittel entsprechend würdigt, wie dies vorliegend gemacht wurde. Dabei kann es nach § 28 Abs. 1 VRG auch auf die Erwägungen der Vorinstanz verweisen.

### **E. 7.3**

Letztlich zielen sämtliche Rügen der Beschwerdeführerin auf eine fehlerhafte Rechtsanwendung und Sachverhaltsermittlung ab. Diese kann das Verwaltungsgericht gemäss § 50 Abs. 1 i. V. m. § 20 Abs. 1 lit. a und b VRG überprüfen. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs ist vorliegend jedoch nicht ersichtlich. Zudem war die Beschwerdeführerin in der Lage, den Entscheid des Baurekursgerichts mittels Beschwerde sachgerecht anzufechten. Die Beschwerde ist in diesem Punkt unbegründet.

### **E. 8**

Zusammenfassend ist die Beschwerde abzuweisen.

### **E. 9**

Da die Beschwerdeführerin unterliegt, sind ihr die Verfahrenskosten aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 VRG). Ausgangsgemäss ist ihr keine Parteientschädigung zuzusprechen (§ 17 Abs. 2 lit. a VRG).

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