

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00064 vom 11. Juli 2024

ZH Verwaltungsgericht, 2024-07-11, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2024.00064

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00064 du 11 juillet 2024

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00064 del 11 luglio 2024

Regeste

Verweigerung der nachträglichen Baubewilligung und Wiederherstellungsbefehl | [Erweiterte Besitzstandsgarantie Art. 24c RPG; Wiederherstellung rechtmässiger Zustand eines Sitzplatzes und Stalls in der Landwirtschaftszone] Allgemeine Voraussetzungen: bewilligungspflichtige Vorgänge, erweiterte Besitzstandsgarantie nach Art. 24c Abs. 1 RPG, Identität der Baute, Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands nach § 341 PBG sowie Beurteilungsspielraum der verfügenden Behörden (E. 2). Das Verlegen eines Sitzplatzes mit Natursteinplatten von ca. 30 m² stellt einen bewilligungspflichtigen Vorgang nach Art. 22 Abs. 1 RPG dar (E. 3.1). Da der Sitzplatz im Zeitpunkt der Zuweisung des Landes zur Nichtbauzone noch nicht existierte, fällt die erweiterte Besitzstandsgarantie für den Sitzplatz ausser Betracht (E. 3.2 ff.). Der Sitzplatz lässt sich auch nicht abgeleitet von der erweiterten Besitzstandsgarantie des Wohnhauses im Rahmen der sog. 7-m-Regel (Identität der Wohnbaute) bewilligen (E. 4). Ein Augenschein zur Bestimmung der Identität des Wohnhauses ist ein untaugliches Beweismittel, zumal der Vergleichszustand am 1. Juli 1972 massgebend ist (E. 5). Die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands betreffend den Sitzplatz erweist sich trotz der finanziellen Interessen des Beschwerdeführers als verhältnismässig, da er bösgläubig handelte (E. 6). Auch die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands betreffend den Ziegenstall erweist sich als verhältnismässig. Die Übernahme des Stalls durch einen Pächter, der in 10 Autominuten Entfernung einen Landwirtschaftsbetrieb betreibt, widerspricht dem Konzentrationsprinzip und Art. 34 Abs. 4 lit. a und b RPV, sodass der Ziegenstall nicht bewilligungsfähig ist nach Art. 16a RPG (E. 7). Die Beschwerde wird abgewiesen.

Erwägungen

E. 3

Abteilung/3. Kammer Weiterzug: Dieser Entscheid ist rechtskräftig. Rechtsgebiet: Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht Betreff: Verweigerung der nachträglichen Baubewilligung und Wiederherstellungsbefehl [Erweiterte Besitzstandsgarantie Art. 24c RPG; Wiederherstellung rechtmässiger Zustand eines Sitzplatzes und Stalls in der Landwirtschaftszone] Allgemeine Voraussetzungen: bewilligungspflichtige Vorgänge, erweiterte Besitzstandsgarantie nach Art. 24c Abs. 1 RPG, Identität der Baute, Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands nach § 341 PBG sowie Beurteilungsspielraum der verfügenden Behörden (E. 2). Das Verlegen eines Sitzplatzes mit Natursteinplatten von ca. 30 m² stellt einen bewilligungspflichtigen Vorgang nach Art. 22 Abs. 1 RPG dar (E. 3.1). Da der Sitzplatz im Zeitpunkt der Zuweisung des Landes zur Nichtbauzone noch nicht existierte, fällt die erweiterte Besitzstandsgarantie für den Sitzplatz ausser Betracht (E. 3.2 ff.). Der Sitzplatz lässt sich auch nicht abgeleitet von der

erweiterten Besitzstandsgarantie des Wohnhauses im Rahmen der sog. 7-m-Regel (Identität der Wohnbaute) bewilligen (E. 4). Ein Augenschein zur Bestimmung der Identität des Wohnhauses ist ein untaugliches Beweismittel, zumal der Vergleichszustand am 1. Juli 1972 massgebend ist (E. 5). Die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands betreffend den Sitzplatz erweist sich trotz der finanziellen Interessen des Beschwerdeführers als verhältnismässig, da er bösgläubig handelte (E. 6). Auch die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands betreffend den Ziegenstall erweist sich als verhältnismässig. Die Übernahme des Stalls durch einen Pächter, der in 10 Autominuten Entfernung einen Landwirtschaftsbetrieb betreibt, widerspricht dem Konzentrationsprinzip und Art. 34 Abs. 4 lit. a und b RPV, sodass der Ziegenstall nicht bewilligungsfähig ist nach Art. 16a RPG (E. 7). Die Beschwerde wird abgewiesen. Stichworte: AUGENSCHNITT BAUEN AUSSERHALB DER BAUZONEN BAUTEN UND ANLAGEN BESTANDESGARANTIE BETRIEBSZENTRUM BEURTEILUNGSSPIELRAUM BEWILLIGUNGSPFLICHT BÖSER GLAUBEN BÖSGLÄUBIGKEIT EINZELFALLBEURTEILUNG ERWEITERTE BESITZSTANDSGARANTIE FINANZIELLE INTERESSEN FRUCHTFOLGEFLÄCHEN HAUSHÄLTERISCHE BODENNUTZUNG HYPOTHETISCHER EINWAND IDENTITÄT KONZENTRATIONSPRINZIP LANDWIRTSCHAFTLICHE BAUTE LANDWIRTSCHAFTLICHER BETRIEB LANDWIRTSCHAFTSGEBIET NACHTRÄGLICHE BAUBEWILLIGUNG PACT PLANUNGSGRUNDSÄTZE RECHTSGLEICHHEIT SITZPLATZ STALL STANDORT STANDORTWAHL STICHTAG TRENNUNGSGRUNDSATZ UNTAUGLICHES BEWEISMITTEL VERGLEICHSZUSTAND VERHÄLTNISSMÄSSIGKEIT VERHÄLTNISSMÄSSIGKEITSPRINZIP VERHÄLTNISSMÄSSIGKEITSPRÜFUNG WIEDERHERSTELLUNG WIEDERHERSTELLUNG RECHTMÄSSIGER ZUSTAND WIEDERHERSTELLUNGSBEFEHL ZONENKONFORMITÄT

E. 3.1

Der Beschwerdeführer bestreitet zunächst sinngemäss, dass das Verlegen der Natursteinplatten und damit des Sitzplatzes (Kat.-Nr. 04) einen bewilligungspflichtigen Vorgang darstelle. Der Sitzplatz besteht aus grossen Natursteinplatten. Er befindet sich auf einer natürlichen Anhöhe und weist eine Fläche von ca. 30 m² auf. Dabei handelt es sich um eine nicht unerhebliche Fläche, die den Boden versiegelt und entsprechend verdichtet. Wie das "Orthofoto SWISSIMAGE 2019" zeigt, tritt der Sitzplatz durchaus prominent in Erscheinung und liegt inmitten von Grünflächen (www.gis.zh.ch). Es handelt sich beim Sitzplatz um eine Baute im Sinn von Art. 22 Abs. 1 RPG, welche bewilligungspflichtig ist (vorne E. 2.1). Die Rüge erweist sich als unbegründet.

E. 3.2

Der Beschwerdeführer rügt weiter, dass der Sitzplatz für sich selbst gestützt auf Art. 24c Abs. 1 RPG zu bewilligen sei, zumal eine Sitzbank mit Steinplattenweg bereits vor 1972 bestanden habe. So bestehe seit 1963 ein "Bödeli" und ebenso das Gartenhaus. Die einzige Änderung, die er nach 1972 vorgenommen habe, sei die Befestigung der Rasenfläche vor der Sitzbank mit den Natursteinplatten. Damit falle der Sitzplatz (5,20 m x 4,30 m) mit grossem Natursteinplattenbelag unter die erweiterte Besitzstandsgarantie nach Art. 24c Abs. 2 RPG.

E. 3.3

Aus den Karten "Orthofoto ZH 2015/16 Frühjahr" und "Orthofoto SWISSIMAGE 2019" ergibt sich, dass der Sitzplatz in der heutigen Ausgestaltung zwischen 2015 und 2019 erbaut wurde. In den Karten "Orthofoto SWISSIMAGE 2010", "Orthofoto ZH 2014/15 Sommer" und "Orthofoto ZH 2015/16 Frühjahr" sind lediglich das Gartenhaus und der Steinplattenweg ersichtlich. Eine Sitzbank lässt sich nicht erkennen. In den Karten "Historische Luftbilder" von 1981 (Bild 1981_015_2501.tif) und 1986 (Bild 1986_213_0879.tif) sind klarerweise keine baulichen Strukturen im Bereich des Sitzplatzes erkennbar. So fehlen das Gartenhaus, der angebliche Steinplattenweg und eine Sitzbank. Vielmehr handelte es sich zu jener Zeit um eine durchgehende Grünfläche. Erst im Luftbild von 1991 (Bild 1991_102_0165.tif) sind in diesem Bereich bauliche Strukturen erkennbar. Dabei handelt es sich vermutlich um das Gartenhaus mit Steinplattenweg. Entgegen der Darstellung des Beschwerdeführers entstanden die Bauten und Anlagen im Bereich des Sitzplatzes damit erst zwischen 1986 und 1991 (zum Ganzen www.gis.zh.ch).

E. 3.4

Auch die eingereichten Fotografien mit der Sitzbank vermögen keine Zweifel hieran zu wecken, zumal es sich um undatierte Bilder handelt und der Aufnahmeort unbekannt ist. Zudem wird in den Bauplänen der Sitzplatz als neu ausgewiesen und nicht als bestehend gekennzeichnet.

E. 3.5

Zusammenfassend existierte der Sitzplatz im Zeitpunkt der Zuweisung des Landes zur Nichtbauzone noch nicht (vgl. vorne E. 2.2). Damit fällt die erweiterte Besitzstandsgarantie nach Art. 24c Abs. 1 RPG für den Sitzplatz – respektive die Sitzbank – ausser Betracht. 4.1 Der Beschwerdeführer macht weiter geltend, dass der Sitzplatz nach Massgabe der erweiterten Besitzstandsgarantie des Wohnhauses gemäss Art. 24c Abs. 1 und 2 RPG bewilligungsfähig sei. Das Baurekursgericht und die Beschwerdegegnerinnen verneinen dies mit dem Argument, dass hierbei die Identität der Wohnbaute nach Art. 42 Abs. 1 und 3 RPV nicht gewahrt werde. Die dafür entwickelte 7-m-Regel werde beim Sitzplatz um ein Mehrfaches überschritten (Abstand vom Wohnhaus 19 bis 25 m). Dabei handle es sich um einen Richtwert, dessen Überschreitung die vorliegenden Umstände nicht zu rechtfertigen vermöchten. Auch bestehe eine näher beim Wohnhaus gelegene Grünfläche, die sich ebenfalls für einen Sitzplatz eignen würde. Damit spreche die Rechtsgleichheit und das Gebot des Erhalts von Fruchtfolgeflächen gegen eine Ausdehnung der 7-m-Regel. 4.2 Der Beschwerdeführer bringt dagegen im Wesentlichen dieselben Argumente vor wie vor Baurekursgericht. Er rügt, dass die 7-m-Regel zu starr angewendet worden sei und dies zu einer Ermessensunterschreitung führe. So seien die weiteren Umstände des Einzelfalls zu prüfen, die vorliegend für die Identität der Baute sprächen. Zudem ordne sich der Sitzplatz als historisch gewachsenes Element gut ein, sei stark eingewachsen in die Umgebung und trete daher kaum in Erscheinung. Auch sei dem Verlust von Fruchtfolgeflächen kein grosses Gewicht beizumessen. 4.3 Das Baurekursgericht führte dazu aus, dass es sich bei der 7-m-Regel nicht um eine starre Regelung handle, sondern um einen Richtwert. Dieser sei vorliegend jedoch derart stark überschritten, dass die Umstände des Einzelfalls eine Abweichung nicht zu rechtfertigen vermöchten. Eine Prüfung der konkreten Verhältnisse erübrige sich daher. Des Weiteren bestehe im Nahbereich des Wohnhauses ein geeigneter Platz, der als Sitzplatz ausgestaltet werden könnte. Die regelmässig verlangte räumliche Beschränkung sei im Sinne der Rechtsgleichheit, der Rechtssicherheit, der Interessen der Raumplanung sowie zur Erhaltung der Fruchtfolgefläche zu schützen. 4.4 Der

Beschwerdeführer vermag mit seiner überwiegend appellatorischen Kritik nicht darzutun, inwiefern die Ausführungen des Baurekursgerichts fehlerhaft wären. So liegt insbesondere keine Ermessensunterschreitung vor, zumal die Frage der Identität der Baute eine Rechtsfrage darstellt, welche das Verwaltungsgericht grundsätzlich frei überprüfen kann. Dabei ist jedoch den Beschwerdegegnerinnen ein gewisser Beurteilungsspielraum zu belassen (vorne E. 2.6). Vorliegend haben die Beschwerdegegnerinnen ihren Beurteilungsspielraum denn auch nicht über- oder unterschritten, wie das Baurekursgericht korrekterweise festhielt. So bestätigte das Bundesgericht kürzlich die 7-m-Regel als Richtwert für zonenkonforme Bauten in der Landwirtschaftszone. Diese Regel ist nicht grundsätzlich in Frage zu stellen (vgl. BGr, 13. März 2020, 1C_439/2018, E. 4.4). Auch in der Handhabung dieser Regel im vorliegenden Fall ist keine Rechtsverletzung zu erkennen. Das Baurekursgericht prüfte denn auch trotz der starken Überschreitung des 7-m-Abstands zum Wohnhaus weitere konkrete Umstände. Inwiefern die 7-m-Regel die Rechtsgleichheit verletzen soll, ist ebenfalls nicht ersichtlich, dient die Regel doch gerade der Sicherstellung einer rechtsgleichen Behandlung unter Berücksichtigung der konkreten Umstände im Einzelfall. Eine Verletzung der Rechtsgleichheit vermag der Beschwerdeführer nicht rechtsgenügend darzutun.

4.5 Die weiteren Einwände des Beschwerdeführers, wonach der Sitzplatz stark in die Umgebung eingewachsen, daher kaum wahrnehmbar sei und überdies ein historisches Element bilde (vorne E. 4.2), erweisen sich nicht als stichhaltig. Massgebender Vergleichszustand ist der Zustand am 1. Juli 1972 bei der Zuweisung des Wohnhauses zum Nichtbaugebiet (vorne E. 2.2 f.). Im LUBIS-Luftbild vom 20. Juli 1944 (Datei "lubis-luftbilder_schwarzweiss_000-316-979_2056.tif"; abrufbar unter: www.swisstopo.admin.ch/de/anwendung-lubis) und den erwähnten Karten "Historische Luftbilder" von 1981 (Bild 1981_015_2501.tif) und 1986 (Bild 1986_213_0879.tif) ist erkennbar, dass der künftige Ort des Sitzplatzes keineswegs stark eingewachsen und gut einsehbar war. Zudem wird der Sitzplatz von drei Seiten her durch den D-Weg und den E-Weg vom eigentlichen Wohnhaus abgegrenzt. Zwischen dem Wohnhaus und dem Sitzplatz befand sich zusätzlich noch eine Baumreihe, welche nach der Strasse folgte. Damit ist der Sitzplatz (in seiner heutigen Ausgestaltung) im Zeitpunkt von 1972 nicht räumlich dem Wohnhaus zuzuordnen. Vielmehr liegt er auf der grünen Wiese durchaus abseits des Wohnhauses, wodurch Fruchtfolgeflächen verloren gingen (vorne E. 4.2 f.). Der Beschwerdeführer macht selbst geltend, dass der Bereich zwischen Sitzplatz und Strasse für die Bepflanzung mit Kirschbäumen im Rahmen eines obstwirtschaftlichen Versuchs von 1970 genutzt wurde. Bei einem Sitzplatz mit Natursteinplatten von ca. 30 m² Grösse auf einer grünen Wiese abseits des Wohnhauses (19 bis 25 m Abstand), welcher überdies durch eine Kirschbaumreihe sowie einen Weg von diesem getrennt wird, kann von der Wahrung der Identität des Wohnhauses nicht die Rede sein. Die vorliegende Lage und Ausgestaltung des Sitzplatzes widerspricht dem Konzentrationsprinzip nach Art. 1 Abs. 2 lit. a bis und b RPG, welches besonders in der Landwirtschaftszone zu beachten ist (vgl. BGr, 16. Dezember 2015, 1C_17/2015, E. 3.2), zumal diese nach dem Trennungsgrundsatz von Art. 1 Abs. 1 Satz 1 RPG grundsätzlich ein Nichtbaugebiet darstellt und freizuhalten ist (Art. 16 Abs. 1 RPG). Auch wäre die Identität der Wohnbaute weiterhin zu wahren, selbst wenn eine bessere Einpassung in die Landschaft nach Art. 24c Abs. 4 RPG vorläge (vorne E. 2.3).

4.6 Zusammenfassend lässt sich der Sitzplatz nicht nach Art. 24c Abs. 1 und 2 RPG bewilligen, da die Identität des Wohnhauses nicht gewahrt bleibt. Damit erweist sich die Beschwerde auch in diesem Punkt als unbegründet.

5. Der Beschwerdeführer beantragt weiter, die Sache sei an das Baurekursgericht zur Vornahme eines Augenscheins

zurückzuweisen, um die Wahrung der Identität abzuklären. Indem das Baurekursgericht einen Augenschein unterlassen habe, sei das rechtliche Gehör gemäss Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 (BV; SR 101) verletzt worden. Zudem beantragt der Beschwerdeführer einen Augenschein durch das Verwaltungsgericht. Vorliegend erübrigt sich jedoch ein Augenschein nach § 70 i.V.m. § 7 Abs. 1 VRG bereits deshalb, weil der massgebende Vergleichszustand zur Bestimmung der Identität des Wohnhauses jener am 1. Juli 1972 ist (vorne E. 2.2 f.) und sich dieser anlässlich eines Augenscheins nicht ermitteln liesse. Der Vergleichszustand am 1. Juli 1972 ergibt sich vielmehr aus den Luftaufnahmen und den in den Akten liegenden Planunterlagen. Indem das Baurekursgericht auf das vorliegend untaugliche Beweismittel eines Augenscheins verzichtete, verletzte es das rechtliche Gehör des Beschwerdeführers nicht. Aus den genannten Gründen erübrigt sich selbstredend auch die Durchführung eines Augenscheins durch das Verwaltungsgericht.

6. 6.1 Da für den Sitzplatz keine raumplanungsrechtliche Ausnahmebaubewilligung erteilt werden kann, erweist sich dieser als materiell rechtswidrig. Zudem wurde er ohne Baubewilligung erstellt und ist damit auch formell rechtswidrig. Es ist folglich die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands anzuordnen, wobei die Verhältnismässigkeit zu beachten ist (vorne E. 2.4 ff.). Vorliegend handelte der Beschwerdeführer bösgläubig, musste er doch in der Landwirtschaftszone bei einer versiegelten Fläche von ca. 30 m² von der Bewilligungspflicht des Sitzplatzes ausgehen und darf diese wie erwähnt als allgemein bekannt vorausgesetzt werden. Der Ansicht des Beschwerdeführers, wonach er nicht – beziehungsweise nur geringfügig – bösgläubig gewesen sei, ist daher nicht zu folgen. Damit kommt den Interessen des Beschwerdeführers im Rahmen der Interessenabwägung eine geringere Bedeutung zu (vorne E. 2.4).

6.2 Der Beschwerdeführer macht sinngemäss geltend, dass die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands unverhältnismässig sei. Für eine Verlegung des Sitzplatzes würden Kosten in der Höhe von Fr. 20'000.- anfallen. Ein anderer geeigneter Standort für den Sitzplatz finde sich ohnehin nicht. Die privaten Interessen wögen daher äusserst schwer. Dagegen stehe lediglich das öffentliche Interesse des Einordnungsgebots nach Art. 3 Abs. 2 lit. b RPG, wobei keine negative optische Wirkung der Natursteinplatten auszumachen sei. Ansonsten sei das öffentliche Interesse nicht definiert worden, zumal es sich nicht um ein Schutzgebiet, sondern lediglich um normales Landwirtschaftsland handle. Den Fruchtfolgeflächen komme kein grosses Gewicht zu.

6.3 Der Ansicht des Beschwerdeführers kann nicht gefolgt werden. Das öffentliche Interesse an der Beseitigung von rechtswidrigen Bauten in der Landwirtschaftszone besteht im Trennungsgrundsatz nach Art. 1 Abs. 1 Satz 1 RPG, der Rechtsgleichheit nach Art. 8 Abs. 1 BV sowie ganz allgemein in der Durchsetzung des materiellen Bundesrechts (Art. 5 Abs. 1 BV). Dem Trennungsgrundsatz kommt nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung ein fundamentales Gewicht zu (vorne E. 2.2). Entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers ist überdies auch dem Erhalt der Fruchtfolgeflächen nach Art. 3 Abs. 2 lit. a RPG ein grosses Gewicht beizumessen (vgl. BGE 134 II 217 E. 3.3). Die eher geringen finanziellen Interessen des Beschwerdeführers vermögen diese gewichtigen öffentlichen Interessen nicht aufzuwiegen, zumal es sich wie erwähnt um eine formell und materiell rechtswidrige Baute handelt und der Beschwerdeführer bösgläubig handelte. Weitere entgegenstehende Interessen vermag der Beschwerdeführer sodann nicht vorzubringen und solche sind auch nicht erkennbar. Damit ist nicht zu beanstanden, dass das Baurekursgericht die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands des Sitzplatzes als verhältnismässig erachtete.

M-REGEL Rechtsnormen: Art. 5 Abs. I BV Art. 8 Abs. I BV Art. 29 Abs. II BV Art. 73 BV Art. 75 Abs. I BV § 341 PBG Art. 1 Abs. I RPG Art. 1 Abs. II lit. a bis RPG Art. 1 Abs. II lit. b RPG Art. 3 Abs. II lit. a RPG Art. 3 Abs. II lit. b RPG Art. 3 Abs. II lit. d RPG Art. 16 Abs. I RPG Art. 16a RPG Art. 22 Abs. I RPG Art. 24c Abs. I RPG Art. 24c Abs. II RPG Art. 24c Abs. IV RPG Art. 24c Abs. V RPG Art. 34 Abs. IV lit. a RPV Art. 34 Abs. IV lit. b RPV Art. 41 Abs. I RPV Art. 42 RPV Art. 42 Abs. I RPV Art. 42 Abs. III RPV § 7 Abs. I VRG § 13 Abs. II VRG § 17 Abs. II lit. a VRG § 19 Abs. I lit. a VRG § 20 Abs. I lit. a VRG § 38 Abs. I VRG § 41 Abs. I VRG § 50 Abs. I VRG § 65a Abs. II VRG § 70 VRG

Publikationen: - keine - Gewichtung: (1 von hoher / 5 von geringer Bedeutung)

Gewichtung: 3 Verwaltungsgericht des Kantons Zürich 3. Abteilung VB.2024.00064 Urteil der 3. Kammer vom 11. Juli 2024 Mitwirkend: Abteilungspräsident André Moser (Vorsitz), Verwaltungsrichterin Silvia Hunziker, Verwaltungsrichter Daniel Schweikert, Gerichtsschreiber Silvio Forster. In Sachen A, vertreten durch RA B, Beschwerdeführer, gegen 1. Baukommission Wädenswil, 2. Baudirektion Kanton Zürich, Beschwerdegegnerinnen, betreffend Verweigerung der nachträglichen Baubewilligung und Wiederherstellungsbefehl, hat sich ergeben: I. A ist Eigentümer diverser Wohnbauten und Ökonomiebauten in der Landwirtschaftszone in Wädenswil, wo er einen nicht-zonenkonformen landwirtschaftlichen Betrieb betreibt. Mit Gesamtverfügung vom 6. Dezember 2022 verweigerte die Baudirektion des Kantons Zürich A unter anderem die raumplanungsrechtliche Ausnahmbewilligung für einen Stall auf der gemeinsamen Grenze der Parzellen Kat.-Nrn. 01 und 02 (C-Weg 03 in Wädenswil). Weiter wurde die raumplanungsrechtliche Ausnahmbewilligung für den auf dem Grundstück Kat.-Nr. 04 errichteten Sitzplatz verweigert. Mit dem koordiniert eröffneten Beschluss vom 20. Juni 2023 verweigerte die Baubehörde Wädenswil für die erwähnten Bauten die nachträglichen Baubewilligungen und ordnete die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands innert drei Monaten ab Rechtskraft des Beschlusses an. II. Gegen diese Entscheide liess A am 24. Juli 2023 Rekurs an das Baurekursgericht erheben und beantragen, dass ihm die nachträgliche Baubewilligung für den Sitzplatz zu erteilen und eventualiter der Wiederherstellungsbefehl aufzuheben sei. Weiter liess er beantragen, dass der Wiederherstellungsbefehl betreffend den Stall aufzuheben sei. Das Baurekursgericht wies den Rekurs mit Entscheid vom 19. Dezember 2023 ab (Dispositivziffer I). Die Kosten des Verfahrens wurden A auferlegt und es wurde ihm keine Parteientschädigung zugesprochen (Dispositivziffern II und III). III. Gegen den Entscheid des Baurekursgerichts vom 19. Dezember 2023 liess A mit Eingabe vom 1. Februar 2024 Beschwerde an das Verwaltungsgericht erheben. Er liess dieselben Anträge wie vor Baurekursgericht stellen. Eventualiter sei die Sache an das Baurekursgericht zurückzuweisen zur erneuten Sachverhaltsabklärung mittels Augenscheins; alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdegegnerinnen. Zusätzlich liess er einen Augenschein durch das Verwaltungsgericht beantragen. Mit Eingabe vom 14. Februar 2024 beantragte das Baurekursgericht die Abweisung der Beschwerde. Mit Schreiben vom 20. Februar 2024 verzichtete die Baukommission Wädenswil auf eine Stellungnahme. Mit Eingabe vom 29. Februar 2024 beantragte die Baudirektion des Kantons Zürich die Abweisung der Beschwerde unter Verweis auf den Mitbericht des Amtes für Raumentwicklung vom 28. Februar 2024. Die Kammer erwägt: 1. Das Verwaltungsgericht ist nach § 41 Abs. 1 i.V.m. § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG; LS 175.2) für die Behandlung der vorliegenden Beschwerde zuständig. Gemäss § 38 Abs. 1 VRG ist die Kammer zum Entscheid berufen. Weil auch die

übrigen Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten. 2. 2.1 Gemäss Art. 22 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700) gelten Bauten und Anlagen als bewilligungspflichtig. Darunter sind jene künstlich geschaffenen und auf Dauer angelegten Einrichtungen zu verstehen, die in fester Beziehung zum Erdboden stehen und geeignet sind, die Vorstellung über die Nutzungsordnung zu beeinflussen, sei es, dass sie den Raum äusserlich erheblich verändern, die Erschliessung belasten oder die Umwelt beeinträchtigen (BGE 123 II 256 E. 3). Gemäss § 1 Abs. 1 lit. a der Allgemeinen Bauverordnung vom 22. Juni 1977 (ABV; LS 700.2) umfasst der Begriff "Bauten und Anlagen" im Sinne des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG; LS 700.1) unter anderem Bauten, die im Boden eingelassen oder mit einer gewissen Ortsbezogenheit darauf stehend ihrem Umfang nach geeignet sind, die Umgebung durch Luft- oder Lichtverdrängung, Überlagerung einer freien Bodenfläche oder durch sonstige Einwirkungen zu beeinflussen. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung darf vorausgesetzt werden, dass die grundsätzliche Bewilligungspflicht für Bauvorhaben – erst recht in der Landwirtschaftszone – allgemein bekannt ist (BGr, 23. März 2018, 1C_347/2017, E. 6.3).

2.2 Die Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet stellt einen fundamentalen Grundsatz der Raumplanung in der Schweiz dar (vgl. Art. 1 Abs. 1 Satz 1 RPG; 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 Ausnahmegewilligung 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 Nichtbaugebiet 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.

2.3 Der Bundesrat hat in Art. 42 RPV die zulässigen Änderungen im Sinne von Art. 24c Abs. 2 RPG weiter konkretisiert. Danach gilt eine Änderung als teilweise und eine Erweiterung als massvoll, wenn die Identität der Baute oder Anlage einschliesslich ihrer Umgebung in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibt, wobei Verbesserungen gestalterischer Art zulässig sind (Art. 42 Abs. 1 RPV).

Massgeblicher Vergleichszustand für die Beurteilung der Identität ist der Zustand, in dem sich die Baute oder Anlage im Zeitpunkt der Zuweisung zum Nichtbaugebiet befand (Art. 42 Abs. 2 RPV). Ob die Identität der Baute im Wesentlichen gewahrt bleibt, ist unter Würdigung der gesamten Umstände zu beurteilen (Art. 42 Abs. 3 Satz 1 RPV). Auch wenn einer der Tatbestände von Art. 24c Abs. 4 RPG (zeitgemässe Wohnnutzung, energetische Sanierung, bessere Einpassung in die Landschaft) erfüllt ist, befreit dies im Grundsatz nicht vom Erfordernis der Wesensgleichheit. Entsprechend steht im

Verordnungsrecht das Identitätserfordernis nach wie vor an erster Stelle (BGr, 3. April 2017, 1C_312/2016, E. 3.1). Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts ist darauf abzustellen, ob die Änderung bei einer Gesamtbetrachtung von untergeordneter Natur ist. Die Wesensgleichheit der Baute muss hinsichtlich Umfang, äusserer Erscheinung sowie Zweckbestimmung gewahrt werden und es dürfen keine wesentlichen neuen Auswirkungen auf die Nutzungsordnung, Erschliessung und Umwelt geschaffen werden (BGE 127 II 215 E. 3a f.). In die Gesamtbeurteilung einzubeziehen sind namentlich das äussere Erscheinungsbild, die Nutzungsart und das Nutzungsmass, die Anzahl Wohneinheiten, die Erschliessung, die wirtschaftliche Zweckbestimmung sowie die Auswirkungen auf die Raumordnung und die Umwelt. Bei der Beurteilung des äusseren Erscheinungsbilds ist entscheidend, ob das geplante Bauprojekt bezüglich Gebäudeform, Stil und Gestaltung wesentlich vom bestehenden Gebäude abweicht (BGr, 3. April 2017, 1C_312/2016, E. 3.2).

2.4 Gemäss § 341 PBG ist bei materiell rechtswidrigen Bauten der rechtmässige Zustand wiederherzustellen. Die Anordnung des Abbruchs bereits erstellter Bauten 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). 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 der Bauherr vollendete Tatsachen schafft und unter Berufung auf das Prinzip der Verhältnismässigkeit eine Fortdauer des Zustands beanspruchen kann (vgl. VGr, 9. Juli 2015, VB.2015.00040, E. 8.1). Im Licht der jüngsten Rechtsprechung ist davon auszugehen, dass das Bundesgericht diese Grundsätze weiter verschärft hat und Gutglaubenskonstellationen lediglich durch Ansetzung einer längeren Wiederherstellungsfrist Rechnung getragen haben will (BGE 147 II 309 E. 5.6; VGr, 1. Juli 2021, VB.2020.00856, E. 6.2 f.).

2.5 Nach ständiger bundesgerichtlicher Rechtsprechung kommt der Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands für den ordnungsgemässen Vollzug des Raumplanungsrechts massgebendes Gewicht zu (BGE 136 II 359 E. 6, auch zum Folgenden). Werden illegal errichtete, dem RPG widersprechende Bauten nicht beseitigt, sondern auf unabsehbare Zeit geduldet, wird der fundamentale raumplanungsrechtliche Grundsatz der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet infrage gestellt und rechtswidriges Verhalten belohnt. Formell rechtswidrige Bauten, die auch nachträglich nicht legalisiert werden können, müssen daher grundsätzlich beseitigt werden. 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, 6. Februar 2020, VB.2019.00356, E. 3.1). In einem jüngsten

Grundsatzentscheid stellte das Bundesgericht klar, aus dem Trennungsgrundsatz, welcher Verfassungsrang aufweise, ergebe sich eine bundesrechtliche Pflicht der zuständigen kantonalen und kommunalen Behörden, die Beseitigung formell und materiell rechtswidriger Bauten ausserhalb der Bauzone anzuordnen; dies gilt auch dann, wenn die rechtswidrige Nutzung über lange Zeit nicht entdeckt bzw. beanstandet wurde (BGE 147 II 309 E. 5.4 f.) 2.6 Die Frage nach der Verhältnismässigkeit der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands ist eine Rechtsfrage, zu deren Überprüfung das Verwaltungsgericht gemäss § 50 Abs. 1 i.V.m. § 20 Abs. 1 lit. a VRG befugt ist. Allerdings ist mit der Gewichtung der infrage stehenden öffentlichen und privaten Interessen die Auslegung unbestimmter Rechtsbegriffe verbunden, bei der den verfügenden Verwaltungsbehörden ein gewisser Beurteilungsspielraum zusteht, den die Rechtsmittelinstanzen nur mit Zurückhaltung überprüfen (VGr, 8. Dezember 2022, VB.2022.00049, E. 2.1). 3.

E. 7.1

Streitig ist ferner die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands des Stalls gemäss § 341 PBG (vorne Ziff. I). Unbestritten ist, dass es sich beim Stall um eine formell rechtswidrige Baute handelt, welche ohne die notwendige Baubewilligung erstellt wurde. Der Beschwerdeführer macht jedoch geltend, dass die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands unverhältnismässig sei. Der Stall könne vom Sohn der Ehefrau des Beschwerdeführers, welcher selbst in nur 10 Autominuten Entfernung einen landwirtschaftlichen Betrieb betreibe, als Pächter übernommen werden. Es sei nicht ersichtlich, welche öffentlichen Interessen dem Standort des Stalls entgegenstünden. Der Ziegenstall sei nicht freistehend, zumal er in das Gehöft des Beschwerdeführers eingebettet sei. Ebenso liesse sich die Bewirtschaftung des Ziegenstalls durch den Beschwerdeführer selbst bewerkstelligen. Der Wiederherstellungsbefehl sei deswegen einstweilen auszusetzen, zumal die Frage, ob der Ziegenstall als Teil des Betriebs des Sohns der Ehefrau des Beschwerdeführers bewilligt werden kann, nicht im vorliegenden Verfahren zu klären sei.

E. 7.2

Das Baurekursgericht hielt dazu fest, mit der Baudirektion sei darauf hinzuweisen, dass die angedachte Übernahme des Stalls durch einen auswärtigen Landwirt nicht in Betracht falle. Dem stehe Art. 34 Abs. 4 lit. b RPV entgegen. Der Rückbau des Stalls erweise sich als verhältnismässig. Dass die Wiederherstellungsfrist nicht rechtmässig sei, mache der Beschwerdeführer darüber hinaus nicht geltend.

E. 7.3

Landwirtschaftszonen sollen nach dem Gebot der haushälterischen Bodennutzung (Art. 75 Abs. 1 BV ; Art. 1 Abs. 1 RPG), der Nachhaltigkeit (Art. 73 BV) und den Planungsgrundsätzen von Art. 3 Abs. 2 lit. a und d RPG von Bauten und Anlagen möglichst freigehalten werden. Dieser im öffentlichen Interesse liegende Grundsatz ist im Rahmen der Interessenabwägung, welche bei der Standortwahl für Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone im Hinblick auf Art. 34 Abs. 4 lit. a und b RPV vorzunehmen ist, zu berücksichtigen. Das Erstellen von Bauten, welche räumlich vom landwirtschaftlichen Siedlungsgebiet abgetrennt sind, ist zu vermeiden, wenn nicht gewichtige Gründe für einen Standort ausserhalb dieses Siedlungsgebiets sprechen (BGr, 9. September 2010, 1C_550/2009, E. 6.4 und 6.4.1; 16. Dezember 2015, 1C_17/2015, E. 3.2).

E. 7.4

Die Einwände des Beschwerdeführers sind demnach nicht geeignet, den Standort des Ziegenstalls in 10 Autominuten Entfernung vom Zentrum des landwirtschaftlichen Betriebs des beabsichtigten Pächters – dem Sohn der Ehefrau des Beschwerdeführers – zu rechtfertigen. Vielmehr sprechen gewichtige öffentliche Interessen klarerweise gegen den bei richtiger Betrachtung abgelegenen Standort des Ziegenstalls. Massgebendes Betriebszentrum wäre diesfalls der landwirtschaftliche Betrieb des Pächters und nicht das Gehöft des Beschwerdeführers, zumal letzterer gerade keine Landwirtschaft mehr betreibt und deshalb eine Bewilligung gemäss Art. 16a RPG ausser Betracht fällt. Der Einwand des Beschwerdeführers ist sodann lediglich hypothetischer Natur, zumal von einem durch den Sohn der Ehefrau des Beschwerdeführers eingereichten Baugesuch im erwähnten Sinne bislang nichts bekannt geworden ist und auch im jetzigen Zeitpunkt nichts diesbezüglich Konkretes vorgebracht wird. Es ist damit nicht zu beanstanden, wenn das Baurekursgericht zum Schluss gelangte, dass eine nachträgliche Baubewilligung für die zonenkonforme Nutzung des Ziegenstalls in dieser Konstellation ausgeschlossen ist und sich daher auch die Einräumung einer längeren Wiederherstellungsfrist nicht aufdränge. Damit erweist sich die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands auch bezüglich des Ziegenstalls als verhältnismässig.

E. 8

Demgemäss ist die Beschwerde abzuweisen.

E. 9

Da der Beschwerdeführer unterliegt, sind ihm die Kosten des Beschwerdeverfahrens aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 VRG). Eine Parteientschädigung nach § 17 Abs. 2 lit. a VRG ist ihm ausgangsgemäss nicht zuzusprechen.

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