

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00273 vom 5. Juni 2025

ZH Verwaltungsgericht, 2025-06-05, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2024.00273](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2024.00273)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00273 du 5 juin 2025

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00273 del 5 giugno 2025

## Regeste

Wiederherstellungsbefehl | [Auf dem Grundstück der Beschwerdeführer existieren zwei offene Fahrzeugabstellplätze. Diesen wurde die nachträgliche Baubewilligung verweigert. Nach einem dagegen gerichteten erfolglosen Rekurs erwuchs die Verweigerung in Rechtskraft.] Die behördliche Befugnis, bei baurechtswidrigen Bauten vom Grundeigentümer die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands zu verlangen, ist grundsätzlich auf 30 Jahre beschränkt. Vorbehalten sind Fälle, in denen der Erteilung einer nachträglichen Baubewilligung andere gewichtige Interessen entgegenstehen. Die Frist beginnt mit der Fertigstellung des baugesetzwidrigen Gebäudes zu laufen (E. 4.1). Die Vorinstanz stellte in ihrer Begründung darauf ab, dass auf dem eingereichten Luftbild aus dem Jahr 1990 nur ein heller quadratischer Fleck erkennbar sei. Das Luftbild aus dem Jahr 1994 sei von vornherein unbeachtlich, zumal das Recht des Gemeinwesens, die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands zu verlangen, im Zeitpunkt des erlassenen Wiederherstellungsbefehls noch nicht verwirkt wäre (E. 4.2). Damit ist die Vorinstanz ihrer Begründungspflicht knapp nachgekommen. Das Schreiben der Architektin, welche 1987 die Überbauung des angrenzenden Grundstücks realisiert habe, entstand Jahrzehnte nach Vollendung der angrenzenden Überbauung und auf Verlangen der Beschwerdeführenden. Die Beweiswürdigung durch die Vorinstanz ist daher vertretbar (E. 4.3). Ein Nachweis für den dreissigjährigen Bestand der Fahrzeugabstellplätze ist nicht erbracht (E. 4.4). Die Berufung auf die dreissigjährige Verwirkungsfrist scheiterte im vorliegenden Fall sodann auch an den privaten Interessen der Nachbarn (E. 4.5). Abweisung.

## Erwägungen

### E. 1

Das Verwaltungsgericht ist für die Behandlung der vorliegenden Beschwerde nach § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zuständig. Als im Rekursverfahren unterliegende Partei sind die Beschwerdeführenden gemäss § 338a des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) beschwerdelegitimiert. Weil auch die übrigen Prozess- und Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

### E. 2

Auf dem gemäss der Bau- und Zonenordnung der Stadt Winterthur (BZO) in der Wohnzone W3/2.6 liegenden Grundstück Kat.-Nr. 01 existieren zwei offene Fahrzeugabstellplätze. Diesen wurde mit Beschluss des Beschwerdegegners vom 17. Mai 2021 die nachträgliche Baubewilligung verweigert. Der Beschluss erwuchs nach einem erfolglosen Rekurs der Beschwerdeführenden mit Entscheid des Baurekursgerichts vom 6. Oktober 2022 in

Rechtskraft. Streitgegenstand bildet daher vorliegend – wie bereits im Rekursverfahren – nur noch der Wiederherstellungsbefehl. Die Vorinstanz hat die in Bezug auf die Anfechtung des Wiederherstellungsbefehls noch möglichen Rügegründe korrekt aufgezeigt, worauf zwecks Vermeidung von Wiederholungen in Anwendung von § 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 VRG verwiesen werden kann.

### **E. 3.1**

Im Rahmen der noch möglichen Rügegründe berufen sich die Beschwerdeführenden vor Verwaltungsgericht darauf, dass das Recht der Baubehörde, die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands zu verlangen, auf 30 Jahre nach Erstellung einer Baute oder Anlage befristet sei. Die an das Grundstück der Beschwerdeführenden angrenzende Überbauung an der C-Strasse sei 1987 von der D AG realisiert worden. Mit einem Schreiben vom 14. Juni 2021 zuhanden der Beschwerdeführenden habe die D AG bestätigt, dass auf dem Grundstück der Beschwerdeführenden bereits 1987 "zwei Parkplätze mit Rasensteinen" existiert hätten. Dieses Schreiben sei von den Vorinstanzen nicht berücksichtigt worden.

### **E. 3.2**

Letzterer Vorwurf beinhaltet sinngemäss eine – angesichts des Vorliegens einer Laienbeschwerde durchaus hinreichend substantiierte – Rüge der Verletzung des rechtlichen Gehörs (Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung [BV]).

### **E. 4.1**

Nach der Rechtsprechung ist die behördliche Befugnis, bei baurechtswidrigen Bauten vom Grundeigentümer die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands zu verlangen, aus Gründen der Rechtssicherheit grundsätzlich auf 30 Jahre beschränkt. Vorbehalten sind Fälle, in denen der Erteilung einer nachträglichen Baubewilligung andere gewichtige Interessen, insbesondere solche der öffentlichen Sicherheit und Ordnung (zum Beispiel eine Gefahr für die Sicherheit der Bewohner oder der Passanten), entgegenstehen. Die Frist von dreissig Jahren beginnt mit der Fertigstellung des baugesetzwidrigen Gebäudes bzw. Gebäudeteiles zu laufen (zum Ganzen BGE 136 II 359 E. 8; BGE 107 Ia 121 E. 1; VGr, 10. Juni 2015, VB.2014.00319, E. 4 mit zahlreichen Literatur- und Rechtsprechungshinweisen).

### **E. 4.2**

Die Vorinstanz beruft sich darauf, dass sich einem von den Beschwerdeführenden eingereichten Luftbild aus SWISSIMAGE aus dem Jahr 1990 nur ein heller quadratischer Fleck entnehmen lasse, welcher hinsichtlich Lage und Grösse der übrigen Aktenlage widerspreche. Soweit aus einem im Jahr 1994 aufgenommenen Luftbild eine im Vergleich zu diesem Fleck etwas grössere, befestigte Fläche erkennbar sei, die allenfalls als die strittige Parkfläche betrachtet werden könnte, sei dies von vornherein unbeachtlich, wäre doch das Recht des Gemeinwesens, die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands zu verlangen, im Zeitpunkt des erlassenen Wiederherstellungsbefehls (2023) noch nicht verwirkt.

### **E. 4.3**

Mit diesen Ausführungen ist die Vorinstanz der aus Art. 29 Abs. 2 BV abgeleiteten Begründungspflicht – welche jedenfalls die kurze Nennung der wesentlichen Überlegungen verlangt, von denen sich die Entscheidungsinstanz hat leiten lassen und auf die sie ihren Entscheid stützt (vgl. BGE 136 I 229 E. 5.2) – knapp nachgekommen. Dies, weil sich auf

dem Luftbild aus SWISSIMAGE aus dem Jahr 1990 – wie sich unter [map.geo.admin.ch](http://map.geo.admin.ch) verifizieren lässt – an der Stelle der angeblichen beiden Fahrzeugabstellplätze tatsächlich nur ein kleiner, quadratischer Fleck erkennen lässt. Dieses Beweismittel stach nach Auffassung der Vorinstanz das von ihr gar nicht erst erwähnte Schreiben der D AG vom 14. Juni 2021 offenkundig aus. Nachdem das Schreiben der D AG Jahrzehnte nach Vollendung der angrenzenden Überbauung an der C-Strasse und, wie der Formulierung zu entnehmen ist, auf Verlangen der Beschwerdeführenden ausgestellt wurde, ist (bereits) diese Beweiswürdigung jedenfalls vertretbar. Mit Blick auf weitere öffentlich zugängliche Luftbilder erweist sie sich sodann als klar zutreffend: Das im zürcherischen GIS-Browser ([www.gis.zh.ch](http://www.gis.zh.ch)) vorhandene Luftbild aus dem Flugjahr 1988 ([www.gis.zh.ch](http://www.gis.zh.ch) ■ Historische Luftbilder ■ Datei 04) belegt eindeutig, dass es sich bei dem hellen, quadratischen Fleck um einen kleinen Schuppen oder Unterstand wohl unter einem Giebeldach handelt, zu welchem ab dem abgewinkelten Gehweg ein kurzer Plattenweg führt. Irgendeine Befestigung für Fahrzeugabstellplätze ist nicht zu erkennen. Erst auf dem – für die dreissigjährige Verwirkungsfrist vorliegend nicht massgebenden – Luftbild aus dem Jahr 1994 ([www.gis.zh.ch](http://www.gis.zh.ch) ■ Historische Luftbilder ■ Datei 05) ist unmittelbar nördlich dieses Schuppens eine Fläche erkennbar, bei der es sich wohl um Befestigungen aus Rasengittersteinen handelt.

#### **E. 4.4**

Insgesamt ist damit mit der Auffassung der Vorinstanz der mindestens dreissigjährige Bestand der Rasengitter-Fahrzeugabstellplätze nicht erbracht.

#### **E. 4.5**

Bemerkungsweise scheiterte die Berufung auf die dreissigjährige Verwirkungsfrist im vorliegenden Fall selbst dann, wenn das bloss Vorhandensein von Befestigungen aus Rasengittersteinen seit mindestens 30 Jahren erstellt wäre. Bei der Prüfung der Verhältnismässigkeit eines Wiederherstellungsbefehls sind auch die berührten allgemeinen Interessen von Relevanz, und dazu zählen nebst dem generellen Interesse an der Einhaltung der Rechtsordnung auch die privaten Interessen von Nachbarn (Thomas Wipf/Laura Diener, in: Zürcher Planungs- und Baurecht, 7. A., Wädenswil 2024, S. 820 mit weiteren Verweisen). Die Zugänglichkeit zu den Befestigungen aus Rasengittersteinen ist nur über die im subjektiv-dinglichen Miteigentum von 13 angrenzenden Grundstücken der Überbauung C-Strasse stehende Privatstrasse Kat.-Nr. 03 denkbar. Gemäss den eigenen Ausführungen der Beschwerdeführer wurde diese Zugänglichkeit rechtlich nie gesichert und eine rechtliche Sicherung ist auch heute nicht erhältlich. Bei der (rechtlichen und tatsächlichen) Zugänglichkeit handelt es sich indes um eine Grundanforderung an Bauten und Anlagen (§ 237 PBG). Mitunter stellten die blossen Befestigungen aus Rasengittersteinen auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 auch im Falle eines Wiederherstellungsdispenses zufolge dreissigjähriger Verwirkung keine Fahrzeugabstellplätze im Rechtssinn dar. Im Falle der Annahme einer Verwirkung der dreissigjährigen Wiederherstellungsfrist bezüglich der Befestigungen aus Rasengittersteinen ginge damit selbstredend nicht auch die Entstehung einer Zufahrtsdienstbarkeit zulasten der im nachbarlichen Privateigentum stehenden Strassenparzelle Kat.-Nr. 03 einher. Vielmehr würde diesfalls nur das regelmässige unbefugte Befahren dieser Parzelle institutionalisiert. In Abwägung aller betroffenen Interessen – nebst dem allgemeinen an der Einhaltung der Rechtsordnung auch jener der Nachbarn – schiene daher vorliegend ein Wiederherstellungsbefehl bezüglich der

Befestigungen aus Rasengittersteinen auch nach mehr als 30 Jahren durchaus noch angezeigt.

**E. 5**

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen.

**E. 6**

Ausgangsgemäss sind die Kosten des Verfahrens den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftung je zur Hälfte aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG).

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