

gesetz über die Raumplanung, Zürich 1999, Art. 22, N. 30 f.). Nicht darunter fallen Erneuerungen und Sanierungen eines bestehenden Gebäudes, die über das übliche Mass einer Renovierung nicht hinausgehen. Es ist offensichtlich, dass der vorliegend geplante Einbau der Holzfeuerungsanlage als bauliche Massnahme zu betrachten ist. Die Einwendung des Rekurrenten, die Veränderung sei äusserlich kaum sichtbar, kann daher nicht gehört werden. Es handelt sich auch nicht um eine geringe bauliche Veränderung im Rahmen einer einfachen Erneuerung oder Sanierung. Insbesondere darf der bereits bestehende Kamin, welcher nicht bewilligt, sondern höchstens im Zuge der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes im Rahmen der früheren Verfügung aus Gründen der Verhältnismässigkeit geduldet ist, nicht als bereits rechtmässig bestehend betrachtet werden (vgl. BGE 127 II 215 E. 5b). Bei der Beurteilung der baulichen Massnahme muss daher als Vergleichsmassstab jener Zustand herangezogen werden, welcher bereits rechtmässig bewilligt ist. Der nicht bewilligte Teil kann keine Rücksicht finden (vgl. BGE 127 II 225). Aus Gründen der Rechtsgleichheit würde es zudem nicht angehen, auf jenen Zustand abzustellen, der sich heute präsentiert. Es ergibt sich deshalb, dass Art. 24a RPG hier nicht anwendbar ist.

Entscheid der Baudirektion vom 20.12.2002

1386

Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands. Schutz des guten Glaubens. Eine Bauherrin, der eine Zufahrt mit zwei Fahrspuren bewilligt wurde, ist nicht gutgläubig, wenn sie im Rahmen einer Strassenanierung einen Vollflächenbelag ausführt.

6. (...)

a) Die Rekurrentin macht sinngemäss geltend, sie sei gutgläubig, weil sie bei Auftragserteilung für den Belag mit gekiester Oberflächenbehandlung der Auffassung gewesen sei, dass hiefür keine neue Bewilligung vonnöten sei, weil die grundsätzliche Bewilligungsfähigkeit ja bereits abgehandelt worden sei. Als Laie in Bausachen habe

sie dafür gehalten, dass nach den eingetretenen Schäden kein sachlicher Grund gegen den Belag vorhanden sein könne.

Nach der allgemeinen Regel für den Bereich des Zivilrechts, welche auch im öffentlichen Recht gilt, kann sich nicht auf seinen guten Glauben berufen, wer bei der Aufmerksamkeit, wie sie nach den Umständen von ihm verlangt werden darf, nicht gutgläubig sein konnte (Art. 3 Abs. 2 ZGB). Derjenige, der Bauen will, hat sich darum zu kümmern, ob sein Vorhaben zulässig ist. In der Rechtsprechung wurde denn beispielsweise derjenige als bösgläubig bezeichnet, der trotz vorhandener Zweifel über die Tragweite einer Baubewilligung ohne Rückfrage bei der verfügenden Behörde Bauarbeiten vornimmt (ZBI 80/1979, S. 32), der in Kenntnis, dass seine Baubewilligung noch nicht rechtskräftig ist, sogleich mit dem Bauen beginnt (ZBI 84/1983, S. 285) und der sich ohne Rückfrage bei der Behörde auf eine frühere rechtswidrige Praxis verlässt (BVR 1995, S. 523 f.).

Das ursprüngliche Bauvorhaben der Rekurrentin sah für die neu zu erstellende Erschliessungsstrasse bereits einen bituminösen Belag vor. Dieses Baugesuch wurde denn auch vom Planungsamt mit Entscheid vom 2. April 1997 abgelehnt. Erst nachdem die Rekurrentin eine Projektänderung einreichte, welche nur noch zwei bekieste Fahrstreifen beinhaltete, hat das Planungsamt diesem Projekt, während laufendem Rekursverfahren, mit Entscheid vom 24. November 1997 die Bewilligung erteilt. Darin wird unter anderem festgehalten, dass zwei gekieste Fahrstreifen das Kriterium der „teilweisen Änderung“ noch erfüllen können. Und weiter: „Ein weiterer Ausbau würde einen wesentlichen Sprung in der Qualität der Strasse bedeuten, der durch die blossе Wohnnutzung nicht gerechtfertigt werden kann.“ Zwar wurde in der genannten Verfügung auch als Variante die Erstellung eines Schotterrasens erwähnt, hingegen ist aus dem Entscheid – auch für einen Laien in Bausachen – ersichtlich, dass eine Zufahrtsstrasse mit Bitumenbelag zu einer anderen Beurteilung führen müsste. Unter diesen Vorgaben kann nicht mehr gesagt werden, die Rekurrentin sei gutgläubig davon ausgegangen, der nachträgliche Belagseinbau sei nicht bewilligungspflichtig bzw. von der Bewilligung gedeckt. Zumindest hätte sie daran zweifeln und dementsprechend die Behörde anfragen müssen.

Entscheid der Baudirektion vom 10.2.2003