

Obergericht des Kantons Zürich

I. Strafkammer



Geschäfts-Nr.: SU110028-O/U/jv

Mitwirkend: die Obergerichter Dr. F. Bollinger, Präsident, lic. iur. R. Naef und
lic. iur. S. Volken sowie die Gerichtsschreiberin lic. iur. C. Semadeni

Urteil vom 20. Dezember 2011

in Sachen

A. _____,

Beschuldigter und Berufungskläger

verteidigt durch Rechtsanwalt lic. iur. X. _____

gegen

Statthalteramt des Bezirkes Pfäffikon,

Verwaltungsbehörde und Berufungsbeklagte

betreffend

Übertretung des Planungs- und Baugesetzes

**Berufung gegen ein Urteil des Bezirksgerichtes Pfäffikon, Einzelgericht,
vom 7. April 2011 (GC110001)**

Anklage:

Die Strafverfügung des Statthalteramts des Bezirkes Pfäffikon vom 3. September 2010 ist diesem Urteil beigeheftet (Urk. 6).

Entscheid der Vorinstanz:
(Urk. 43)

“Es wird erkannt:

1. Der Beschuldigte ist schuldig der Übertretung von § 340 Abs. 2 PBG in Verbindung mit § 309 Abs. 1 lit. b PBG (Umnutzung der Remise als Wohnraum).
2. Im Übrigen wird der Beschuldigte freigesprochen.
3. Der Beschuldigte wird bestraft mit einer Busse in der Höhe von Fr. 500.–.
4. Bezahlt der Beschuldigte die Busse schuldhaft nicht, so tritt an deren Stelle eine Ersatzfreiheitsstrafe von 5 Tagen.
5. Die Entscheidgebühr wird angesetzt auf Fr. 1'500.–.

Die Gerichtskosten und die Kosten des Verwaltungsverfahrens (Fr. 500.– Gebühren und Auslagen sowie Fr. 200.– nachträgliche Gebühren) werden dem Beschuldigten auferlegt.

Die Kosten des Verwaltungsverfahrens (Statthalteramt) und die Busse werden durch das Statthalteramt eingezogen. Die Gerichtskosten werden durch die Bezirksgerichtskasse eingezogen.

6. Mitteilung
7. Rechtsmittel“

Berufungsanträge:
(Prot. II S. 5)

a) der Verteidigung des Beschuldigten:

(schriftlich; Urk. 55 S. 2)

1. In Aufhebung von Dispositiv Ziff. 1, 3, 4 und 5 des Urteils des Bezirksgerichtes Pfäffikon sei der Berufungskläger der Übertretung von § 340 Abs. 2 PBG in Verbindung mit § 309 Abs. 1 lit. b PBG freizusprechen.
2. Die bisherigen Verfahrenskosten (Entscheidgebür Vorinstanz sowie Kosten des Verwaltungsverfahrens Fr. 500.– Gebühren und Auslagen sowie Fr. 200.– nachträgliche Gebühr) seien auf die Staatskasse zu nehmen.
3. Die Kosten des Berufungsverfahrens seien auf die Staatskasse zu nehmen. Dem Berufungskläger sei für alle Verfahren eine angemessenen Prozessentschädigung zuzüglich 8% Mehrwertsteuer zuzusprechen.

b) des Statthalteramts des Bezirkes Pfäffikon:

(schriftlich und sinngemäss; Urk. 48)

Bestätigung des vorinstanzlichen Entscheides.

Erwägungen:

I. Verfahrensgang

1. Mit Strafverfügung vom 3. September 2010 bestrafte der Statthalter des Bezirkes Pfäffikon den Beschuldigten wegen Widerhandlungen gegen das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) im Sinne von § 340 PBG in Verbindung mit § 309 PBG etc. mit einer Busse von Fr. 5'000.-- (Urk 6). Mit Eingabe vom 13. September 2010 stellte der Beschuldigte das Begehren um gerichtliche Beurteilung

(Urk. 7). Nach Ergänzung der Untersuchung hielt das Statthalteramt an der Busse fest (Urk. 2/28). Da der Beschuldigte sein Begehren um gerichtliche Beurteilung nicht zurückzog (vgl. Urk. 30), überwies der Statthalter die Akten am 8. Februar 2011 an das Bezirksgericht Pfäffikon (Urk. 31).

2. Mit dem eingangs im Dispositiv wiedergegebenen Urteil vom 7. April 2011 (Urk. 43) wurde der Beschuldigte wegen Übertretung gegen das Planungs- und Baugesetz im Sinne von § 340 PBG in Verbindung mit § 309 Abs. 1 lit. b PBG hinsichtlich der Umnutzung der Remise als Wohnraum schuldig gesprochen. Von den weiteren Vorwürfen wurde er freigesprochen. Sodann wurde er mit einer Busse in Höhe von Fr. 500.– bestraft. Weiter wurde erstinstanzlich entschieden, dass die Kosten sowohl des Gerichts- als auch des Verwaltungsverfahrens dem Beschuldigten aufzuerlegen sind; eine Prozessentschädigung wurde dem Beschuldigten nicht zugesprochen (Urk. 43 S. 12). Gegen das mündlich eröffnete Urteil (vgl. Prot. I S. 6) liess der Beschuldigte am 14. April 2011 zunächst fristgerecht Berufung anmelden. Nach Erhalt des schriftlich zugestellten Entscheides ging sodann – ebenfalls innert Frist – die Berufungserklärung ein (Urk. 44; Urk. 42/1). Das Statthalteramt verzichtete auf eine Anschlussberufung (Urk. 48).

3. Mit Zirkulations-Beschluss der erkennenden Kammer vom 15. Juli 2011 wurde das schriftliche Verfahren angeordnet und dem Beschuldigten unter Androhung der Säumnisfolgen im Unterlassungsfalle Frist angesetzt, die Berufungsanträge unter Bezugnahme auf Art. 398 Abs. 4 StPO abschliessend zu stellen und zu begründen (Urk. 50). Die schriftliche Berufungsbegründung des Beschuldigten ging innert erstreckter Frist am 12. September 2011 ein (Urk. 55). Das Statthalteramt des Bezirkes Pfäffikon als Berufungsbeklagter – wie im Übrigen auch die Vorinstanz – verzichteten in der Folge auf Einreichung einer Berufungsantwort, weshalb sich das vorliegende Verfahren heute als spruchreif erweist (vgl. Urk. 57; Urk. 59).

4. Der Beschuldigte beschränkt seine Berufung auf den Schuldpunkt, die Strafe und die Kostenfolgen (Urteilsdispositivziffern 1, 3, 4 und 5). Zu Ziffer 5. ist festzuhalten, dass der Beschuldigte zwar deren Aufhebung beantragt, aus der

Begründung jedoch ersichtlich wird, dass lediglich die Kostenauflegung, nicht jedoch die Höhe der Gebühren Gegenstand der Berufung ist (Ziff. 5 Abs. 1). Ebenfalls nicht Gegenstand der Berufung ist die Regelung bezüglich Einziehung der Kosten (Ziff. 5 Abs. 3). Der Freispruch gemäss Ziff. 2 sowie die in Ziff. 5 festgesetzte Gerichtsgebühr und Kosteneinziehungsregelung sind folglich nicht Gegenstand der Berufung und in Rechtskraft erwachsen. Hiervon ist vorab Vormerk zu nehmen (Art. 402 StPO).

II. Prozessuales

1.1 Gemäss Art. 398 Abs. 1 StPO ist die Berufung zulässig gegen Urteile erstinstanzlicher Gerichte, mit denen das Verfahren ganz oder teilweise abgeschlossen worden ist. Im Rahmen einer Berufung überprüft das Obergericht den vorinstanzlichen Entscheid üblicherweise frei bezüglich sämtlicher Tat-, Rechts- und Ermessensfragen (Art. 398 Abs. 3 StPO). Bildeten jedoch wie vorliegend ausschliesslich Übertretungen Gegenstand des erstinstanzlichen Hauptverfahrens, so schränkt Art. 398 Abs. 4 Satz 1 StPO die Kognition der Berufungsinstanz ein. In diesen Fällen darf das angefochtene Urteil lediglich dahingehend überprüft werden, ob es rechtsfehlerhaft ist, d.h. ob eine Rechtsverletzung durch die Vorinstanz vorliegt, oder ob eine offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes durch die Vorinstanz gegeben ist. Relevant sind dabei klare Versehen bei der Sachverhaltsermittlung, wie namentlich Versehen, Irrtümer oder offensichtliche Diskrepanzen zwischen der sich aus den Akten sowie der Hauptverhandlung ergebenden Akten- sowie Beweislage und der Urteilsbegründung. Weiter in Betracht kommen insbesondere Fälle, in denen die gerügte Sachverhaltsfeststellung auf einer Verletzung von Bundesrecht, in erster Linie von Verfahrensvorschriften der StPO selbst, beruht. Gesamthaft gesehen dürften regelmässig Konstellationen relevant sein, die als willkürliche Sachverhaltserstellung zu qualifizieren sind (vgl. Schmid, StPO - Praxiskommentar, Zürich 2009, Art. 398 N 12 f.; Eugster in Basler Kommentar, StPO, Basel 2011, Art. 398 N 3). Willkür bei der Beweiswürdigung liegt vor, wenn der angefochtene Entscheid offensichtlich unhaltbar ist oder mit der tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht. Dass eine andere

Lösung oder Würdigung ebenfalls vertretbar erscheint oder gar vorzuziehen wäre, genügt nicht (vgl. BGE 134 I 140 E. 5.4 mit Hinweisen). Eine vertretbare Beweiswürdigung ist daher noch nicht willkürlich, auch wenn die Berufungsinstanz an der Stelle des Vorderrichters allenfalls anders entschieden hätte.

1.2 Zu erwähnen ist schliesslich, dass – im Gegensatz zur bisherigen zürcherischen Regelung – nach der seit 1. Januar 2011 geltenden eidgenössischen Strafprozessordnung neue Behauptungen und Beweise im Berufungsverfahren nicht mehr vorgebracht werden können, wenn – wie hier – ausschliesslich Übertretungen Gegenstand des erstinstanzlichen Hauptverfahrens bildeten (Art. 398 Abs. 4 Satz 2 StPO). Die mit Eingabe vom 30. Juni 2011 neuen – da im vorinstanzlichen Verfahren nicht gestellten (vgl. Urk. 32; Urk. 33/2; Urk. 35 sowie Prot. I S. 5 f.) – Beweisanträge des Beschuldigten sind somit unbeachtlich (Urk. 44).

1.3 Das Obergericht hat somit zu überprüfen, ob die vom Einsprecher vorgebrachten Beanstandungen von der Überprüfungsbefugnis gemäss Art. 398 Abs. 4 StPO gedeckt sind. In einem allfälligen nicht von der genannten Befugnis umfassten Umfang wird vom Gericht auf die Berufung nicht eingetreten. Es ist somit festzustellen, ob das vorinstanzliche Urteil im Bereich der zulässigen Kognition Fehler aufweist.

2. Im Übrigen ist an dieser Stelle darauf hinzuweisen, dass sich die urteilende Instanz nicht mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzen und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegen muss (vgl. Entscheid des Bundesgerichtes vom 9. September 2002, 1P.378/2002, Erw. 5.1 sowie Entscheid des Kassationsgerichtes des Kantons Zürich vom 2. Februar 2004, AC030110, Erw. III. 1 b aa). Die Berufungsinstanz kann sich somit auf die für ihren Entscheid wesentlichen Punkte beschränken.

III. Materielles

1.1 Die Vorinstanz erachtete – unter Würdigung der Beweismittel – den Sachverhalt gemäss Strafverfügung resp. Strafbefehl hinsichtlich Umnutzung der

Remise als Wohnraum ohne entsprechende Bewilligung als rechtsgenügend erstellt. Von den weiteren Vorwürfen wurde der Beschuldigte wie eingangs erwähnt freigesprochen. Konkret sei vorliegend erstellt, dass der Beschuldigte seiner Angestellten B._____ in dem als Abstellraum genutzten Zimmer in der Remise eine Schlafgelegenheit eingerichtet habe und sie die im Bereich der Sattelkammer vorhandenen Einrichtungen wie Kochplatten, Kühlschrank sowie Dusche/WC etc. habe (mit-)benützen dürfen (Urk. 43 S. 5 f. Ziff. 2 und 4.).

1.2 Der Beschuldigte erhebt gegen die vorinstanzliche Sachverhaltserstellung diverse Einwendungen, wobei an dieser Stelle noch einmal klarzustellen ist, dass im Berufungsverfahren nicht jede allenfalls unrichtige, sondern nur die *willkürliche* Sachverhaltserstellung durch die Vorinstanz gerügt werden kann.

2.1 Der Beschuldigte bestreitet nicht, dass seine Angestellte ab Februar 2010 in besagtem Raum übernachtete. Er lässt indes ausführen, es seien seit 1993 keine baulichen Massnahmen, sei es bezüglich Boden, Wände, Heizung, Isolation, etc. ergriffen worden, man habe nur ein Klappbett hingestellt. Es sei somit kein Wohnraum geschaffen worden, sondern lediglich eine Schlafgelegenheit (Urk. 53 S. 4 f.). Dies liess er bereits vor Vorinstanz ausführen (Urk. 35 S. 3 ff. Ziff. 3).

Hinsichtlich Umnutzung der Remise als Wohnraum hielt die Vorinstanz fest, es sei der Angestellten eine Schlafmöglichkeit eingerichtet worden, und sie habe die im Bereich der Sattelkammer *vorhandenen* Einrichtungen wie Kochplatten, Kühlschrank sowie Dusche/WC etc. mitbenützen dürfen. Mit keinem Wort wird erwähnt bzw. als erstellt erachtet, der Beschuldigte habe seit 1993 hierfür bauliche Veränderungen vorgenommen. Die Vorinstanz stützt sich vielmehr auf die Aussagen des Beschuldigten, welcher aussagte, die Kochgelegenheit und der Kühlschrank seien bereits 1993 eingebaut worden (Urk. 43 S. 5). Im Übrigen stützt sich die vorinstanzliche Sachverhaltserstellung auf die Aussagen der Angestellten, welche mit denjenigen des Beschuldigten übereinstimmen (Urk. 26; Urk. 27). Inwiefern die diesbezügliche Sachverhaltserstellung willkürlich sein soll, ist nicht ersichtlich.

2.2 Der Beschuldigte lässt ausführen, es sei nie die Absicht gewesen, der Angestellten auf Dauer eine Wohngelegenheit zur Verfügung zu stellen. Der Aufenthaltsraum hätte ihr lediglich für die Zimmerstunde zur Verfügung gestellt werden sollen (Urk. 55 S. 6). Fakt ist, dass die Angestellte seit dem 10. Februar 2010 in besagten Räumen wohnte (Urk. 14/2). Was die ursprüngliche Absicht des Beschuldigten war, ist in diesem Zusammenhang irrelevant. Anlässlich des Vorstellungsgesprächs wurde ihr zugesichert, dass sie ein Zimmer in der Remise gegen monatliche Fr. 300.– erhalten würde (Urk. 27 S. 4). Auch wenn dies nach Angaben des Beschuldigten nur von befristeter Dauer hätte sein sollen, lebte die Angestellte seinen Aussagen zufolge schlussendlich bis September/Okttober 2010 in den Räumen (Urk. 26 S. 4; Urk. 34 S. 1). Nicht zu hören ist der Einwand der Verteidigung, der vorgeworfene Sachverhalt habe sich gemäss Strafverfügung Ende des 1. Quartals 2010 ereignet, weshalb es rechtlich irrelevant sei, was nach diesem Zeitpunkt vorgefallen sei. In der Strafverfügung wird lediglich der Zeitpunkt der *Feststellung* nicht jedoch der Dauer des rechtswidrigen Zustandes festgehalten (Feststellungsort/-zeit; Urk. 6). Auch diesbezüglich ist nicht ersichtlich, inwiefern die vorinstanzliche Sachverhaltserstellung willkürlich sein soll.

2.3 Die Verteidigung beanstandet, dass mit dem Aufstellen eines Klappbettes – der Beschuldigte selbst spricht von einem Schrankbett (Urk. 26 S. 3) – kein Wohnraum geschaffen worden sei (Urk. 55 S. 6). Inwiefern es sich bei zwei Räumen, welche mit Einbauküche (Kochplatte, Kühlschrank), Tisch, Stuhl, Schrankbett, Dusche/WC und Elektroofen ausgestattet sind, nicht um Wohnraum handeln soll, ist nicht ersichtlich, zumal diese offensichtlich über mehrere Monate hinweg tatsächlich bewohnbar waren und bewohnt wurden. Die Sachverhaltserstellung der Vorinstanz ist deshalb in diesem Punkt ebenfalls nicht zu beanstanden.

2.4 Bezüglich der Bewilligungspflicht bringt der Beschuldigte zusammengefasst vor, dass das Aufstellen eines Klappbettes keine Nutzungsänderung im Sinne von § 309 Abs. 1 lit. b PBG mit sich bringe. Eine Nutzungsänderung setze eine auf Dauer angelegte Änderung der Nutzweise voraus und müssen im Vergleich zum Vorbestand eine wesentliche andere Auswirkung auf die Umwelt haben. Da keine

Nutzungsänderung im Sinne von § 309 Abs. 1 lit. b PBG vorliege, habe man hierzu keine vorgängige Bewilligung benötigt. Wenn die Kammer indes von einer Bewilligungspflicht ausgehe, läge ein Anwendungsfall von § 340 Abs. 3 PBG (Bagatellvorgang) vor (Urk. 55 S. 6 f.).

2.4.1 Die Vorinstanz prüfte in ihren Erwägungen, ob es für eine solche Nutzung der Remise generell eine Baubewilligung im Sinne der geltenden Baugesetze bedarf und hielt fest, dass der vorliegenden Umnutzung als Wohnraum eindeutig die für eine Bewilligungspflicht erforderliche baurechtliche Bedeutung zukommt (Urk. 43 S. 5 f. Ziff. 4).

2.4.2 Hierzu ist Folgendes festzuhalten: Bereits im April 2010 wurde der Beschuldigte mündlich und schriftlich darauf hingewiesen, dass für eine Wohnnutzung der Remise keine Bewilligung vorliege. Zudem wurde Frist angesetzt, um den rechtswidrigen Zustand zu beheben (Urk. 2/3-6). Mit Befehl vom 3. August 2010 hat der Gemeinderat, auf Antrag des Bauvorstandes, in der Begründung festgehalten, dass die Wohnnutzung illegal sei und beschlossen, dem Beschuldigten unter Androhung von Strafe und Zwangsvollzug für den Nichtbeachtungsfall zu befehlen, innert Frist die widerrechtliche Wohnnutzung zu beenden (Urk. 2/7 S. 2).

An eine derartige Einschätzung der sachkompetenten Behörden betreffend einer Vorfrage im Strafverfahren ist das Strafgericht gemäss Rechtsprechung des Bundesgerichts aus Gründen der Gewaltentrennung grundsätzlich dann gebunden, wenn die Verfügung von einem Verwaltungsgericht überprüft wurde (BGE 129 IV 246, 121 IV 29). Falls die Verfügung an ein Verwaltungsgericht hätte weitergezogen werden können, von dieser Möglichkeit aber kein Gebrauch gemacht wurde, ist die Überprüfungsbefugnis des Strafrichters auf offensichtliche Rechtsverletzung oder offensichtlichen Ermessensmissbrauch beschränkt (vgl. Häfelin/Haller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 5. Auflage, Zürich 2006, N 78).

Der Beschuldigte unterliess es, gegen den Beschluss bei der Baurekurskommission III des Kantons Zürich (neu Terminologie: Baurekursgericht) zu rekurrieren. Demnach hätte der Entscheid der sachkompetenten Behörde materiell

von einer verwaltungsgerichtlichen Instanz überprüft werden können (Urk. 2/7 S. 3), wovon der Beschuldigte keinen Gebrauch machte. Wie erwähnt kann in diesem Fall die Vorfrage betreffend der Baubewilligungspflicht nur auf offensichtliche Rechtsverletzungen oder offensichtlichen Rechtsmissbrauch durch das Strafgericht überprüft werden.

In casu ist es ferner nicht Sache des Gerichtes zu beurteilen, ob allenfalls eine Bewilligung für eine Wohnnutzung der Remise aufgrund der einschlägigen baurechtlichen Bestimmungen zu erteilen wäre, die diesbezüglichen vorinstanzlichen Erwägungen sind obsolet und die Beanstandungen entsprechend unbeachtlich (Urk. 43 S. 6; Urk. 55 S. 8). Zu beurteilen ist lediglich, ob die Einschätzung der Gemeinde, die Wohnnutzung der Remise (und nicht etwa das Aufstellen eines Klappbettes) unterliege einer Bewilligungspflicht, auf einer offensichtlichen Rechtsverletzung oder offensichtlichem Rechtsmissbrauch basiert.

2.4.3 Gemäss § 309 Abs. 1 lit. b PBG sind "Nutzungsänderungen bei Räumlichkeiten und Flächen, denen baurechtliche Bedeutung zukommt", bewilligungspflichtig. Richtig verstanden heisst dies, dass nicht jede Zweckänderung bewilligungspflichtig ist, sondern eine bewilligungspflichtige Nutzungsänderung nur dann vorliegt, wenn die neue Nutzung unter eine andere baurechtliche Kategorie fällt, wenn die mit der neuen Bewerbung verbundenen Auswirkungen in einer baurechtlich relevanten Hinsicht intensiver sind als die bisherigen oder wenn diese sonst ein planungs- und baurechtlich geschütztes Rechtsgut berühren (vgl. Christian Mäder, Das Baubewilligungsverfahren, Zürich 1991, Rz 211), indem sie beispielsweise Anlass zu zusätzlichen bau- oder feuerpolizeilichen Anordnungen geben (VGr, 18. August 2004, VB.2004.00160, E. 2, www.vgrzh.ch). Allgemein gilt, dass die Baubewilligungspflicht der Behörde ermöglichen soll, ein Bauvorhaben in Bezug auf seine räumlichen Folgen vor seiner Ausführung auf die Übereinstimmung mit der raumplanerischen Nutzungsordnung und der übrigen einschlägigen Gesetzgebung zu überprüfen (BGE 119 Ib 222 E. 3a S. 226). Massstab dafür, ob eine bauliche Massnahme erheblich genug ist, um sie dem Baubewilligungsverfahren zu unterwerfen, ist daher, ob damit im Allgemeinen, nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge, so wichtige räumliche Folgen verbunden sind, dass

ein Interesse der Öffentlichkeit oder der Nachbarn an einer vorgängigen Kontrolle besteht (BGE 120 Ib 379 E. 3c; 114 Ib 312 E. 2a; vgl. hierzu Entscheid des Verwaltungsgerichts Zürich vom 17. Dezember 2009 [VB.2009.00308]).

Das Grundstück ist unbestrittenermassen der Landwirtschaftszone zugehörig (vgl. Zonenplan, den Akten 2/1-7 beiliegend). Gemäss Art. 16 RPG umfassen diese Zonen Land, das sich für die landwirtschaftliche Nutzung oder den Gartenbau eignet oder im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt werden soll. Bauten und Anlagen in diesen Gebieten müssen nach Art. 22 Abs. 2 lit. a RPG dem Zweck der Landwirtschaftszone entsprechen und sind demzufolge einem Bewilligungsverfahren zu unterziehen. Wenn nun ein Pferdestall unversehens Wohnraum für Menschen bietet, stellt dies selbstredend eine Nutzungsänderung dar. Ob allenfalls zusätzliche bau- und feuerpolizeilichen Massnahmen (Isolation, Dach, Brandschutz) erforderlich gewesen wären, kann offen bleiben. Selbstverständlich existiert auch ein immanentes öffentliches Interesse daran, dass den Anliegen der Raumplanung, die in den einschlägigen Raumplanungsgesetzen auf kantonaler und Bundesebene verankert sind, hinreichend Rechnung getragen wird. Die für die Bewilligung von Wohnraum ausserhalb der Bauzonen massgebenden Kriterien sind in jedem Einzelfall sorgfältig zu prüfen, damit allfälligen Missbräuchen wirksam vorgebeugt werden kann und wichtigen öffentlichen Interessen (polizeilichen, planerischen Interessen und dem Umwelt-, Landschafts- und Ortsbildschutz etc.) genügend Rechnung getragen werden kann (vgl. hierzu BGE 121 II 307 S. 316).

Wenn man sich also vergegenwärtigt, dass im Grundsatz jede sog. raumwirksame Veränderung einer Baubewilligung bedarf, ist ohne weiteres nachvollziehbar, dass die Baubehörden die Wohnnutzung in einer Remise als baubewilligungspflichtig erachteten. Die Einwendungen des Beschuldigten erweisen sich deshalb in diesem Punkt als unbegründet – eine offensichtliche Rechtsverletzung oder offensichtlicher Rechtsmissbrauch liegt nicht vor.

Aufgrund dieser wichtigen öffentlichen Interessen, die es zu wahren gilt, kann im vorliegenden Fall auch nicht von einer Bagatelle im Sinne von § 340 Abs. 3 PBG gesprochen werden.

2.5 In subjektiver Hinsicht macht der Beschuldigte sinngemäss einen Sachverhaltsirrtum im Sinne von Art. 13 StGB geltend, indem er ausführen lässt, er habe nicht gewusst, dass für das Aufstellen eines Klappbettes eine baurechtliche Bewilligung notwendig gewesen sei (Urk. 55 S. 8). Die Vorinstanz bezeichnete das Verhalten des Beschuldigten als grobfahrlässig; so habe er – zusammengefasst – jegliche Sorgfalt missen lassen, indem er vorgängig trotz entsprechender Anhaltspunkte nicht die notwendigen Abklärungen gemacht habe. So habe er vor dem Einzug der Angestellten bei der Gemeinde angefragt, ob er einen Wohnwagen auf dem Areal abstellen dürfe, weshalb er deswegen hätte wissen müssen, dass in der Landwirtschaftszone nicht ohne Weiteres gewohnt werden dürfe. (Urk. 43 S. 6 ff.).

Die Verteidigung beanstandet, es würde nicht zutreffen, dass der Beschuldigte die Gemeinde vorab wegen des Aufstellens eines Wohnwagens angefragt habe. Die Vorinstanz habe diesbezüglich den Sachverhalt falsch wiedergegeben. (Urk. 55 S. 7). Die Verteidigung selbst führte jedoch vor Vorinstanz aus, die Schlafmöglichkeit habe sich in der Folge aus der entstandenen Notsituation, nachdem die Gemeinde C._____ das Abstellen eines Wohnwagens auf dem Grundstück verweigert habe, ergeben (Urk. 35 S. 4). Inwiefern die Vorinstanz dies anders als dargetan hätte verstehen sollen, ist nicht ersichtlich. Doch auch wenn davon ausgegangen wird, dass der Beschuldigte die Gemeinde bezüglich des Wohnwagens wie geltend gemacht (Urk. 55 S. 7) erst im August 2010 anfragte, kann als erstellt erachtet werden, dass der Beschuldigte um die Bewilligungspflicht wusste. In seinem Schreiben vom 31. Mai 2010 liess der Beschuldigte den Gemeinderat Folgendes wissen: „Dass in der Landwirtschaftszone nicht gewohnt werden darf, wage ich anzuzweifeln. Wir sind in Kenntnis, dass im Kanton Zürich im letzten und diesem Jahr Bewilligungen für den Bau von Pferdeställen mit Pferdewohnungen, in einem Fall sogar mir einer 5-Zimmer Einlegerwohnung, ausgesprochen wurden und das mit weit weniger Landanteil als ich zu Verfügung habe.“ Der Beschuldigte war sich somit bewusst, dass es für Wohnnutzung in der Landwirtschaftszone einer Bewilligung bedarf. Als Grundstückeigentümer hat er zudem die einschlägigen baurechtlichen Normen und deren Bedeutung zu kennen und diesen nachzukommen und – sofern er dazu nicht in der Lage ist – fachmännische Unterstützung beizuziehen.

Vorliegend erhob einzig der Beschuldigte ein Rechtsmittel. Aufgrund der Verschlechterungsverbots (reformatio in peius, Art. 391 Abs. 2 StPO) kann indes keine Verurteilung wegen (eventual-)vorsätzlicher Begehung der Übertretung ergehen (Lieber in: Donatsch/Hansjakob/Lieber, Kommentar zur Schweizerischen Strafprozessordnung, Zürich 2010, N14 zu Art. 391).

3.1 Sodann macht der Beschuldigte in rechtlicher Hinsicht zumindest sinn- gemäss rechtfertigenden Notstand im Sinne von Art. 17 StGB geltend, weil trotz intensivsten Suchbemühungen keine Schlafgelegenheit für die Angestellte gefunden werden konnte und diese finanziell nicht in der Lage gewesen sei, in einer Gaststätte ein Zimmer zu mieten, habe sich der Beschuldigte gezwungen gefühlt, sie in der Remise einstweilen übernachten zu lassen. Ein Pferdebetrieb ohne Pferdepflegerin könne nicht aufrecht erhalten bleiben. Das Tierschutzgesetz schreibe zudem vor, dass jemand in der Nähe der Tiere wohnen müsse (vgl. Urk. 55 S. 6 f. unten sowie S. 9; Urk. 35 S. 4; Urk. 5 S. 3 Frage 13).

Eine solche Argumentation vermag jedoch keinen rechtfertigenden Notstand im strafrechtlichen Sinne zu begründen. Für eine Notstandshandlung ist zunächst erforderlich, dass die Gefahr nicht anders abwendbar gewesen ist (absolute Subsidiarität; vgl. u.a. Seelmann in Basler Kommentar, Strafrecht I, Basel 2007, 2. Auflage, Art. 17 N 7). Dass derartige – legale – Möglichkeiten bestanden hätten, erklärt der Beschuldigte indirekt selber, wenn er wie obgenannt ausführt, die Angestellte sei finanziell nicht in der Lage gewesen, sich ein Zimmer in einer Gaststätte zu leisten. Es wäre dem Beschuldigten zuzumuten gewesen, dies der Angestellten finanziell zu ermöglichen, bis eine geeignete Lösung gefunden worden wäre; die Betreuung der Pferde lag schlussendlich in seinem Interesse. Zudem ist nicht ersichtlich, weshalb mit dem Einzug der Angestellten nicht ein Bewilligungsgesuch eingereicht wurde. Der Beschuldigte kann sich nicht darauf berufen, ihm hätte keine legale Möglichkeit zur Unterbringung der Angestellten zur Verfügung gestanden, wenn dieser Umstand davon herrührt, dass sich der Beschuldigte offensichtlich nicht oder nicht rechtzeitig um die dafür notwendigen baurechtlichen Bewilligungen bemüht hat.

3.2 Zusammengefasst sind die rechtlichen Ausführungen der Vorinstanz nicht zu beanstanden; vielmehr kann vollumfänglich auf diese verwiesen werden (Urk 43 S. 5 ff.). Rechtfertigungs- und Schuldausschlussgründe sind keine ersichtlich. Der Beschuldigte ist demnach – in Bestätigung des vorinstanzlichen Schuldspruchs – im Sinne von § 340 Abs. 2 PBG in Verbindung mit § 309 Abs. 1 lit. b PBG schuldig zu sprechen.

IV.

1. Die Verteidigung beantragt, es sei von einer Strafe abzusehen, da es sich um einen Bagatellfall im Sinne von § 340 Abs. 3 PBG handle. Wie vorstehend unter Ziff. III. 2.4.3 ausgeführt, kann das Verhalten des Beschuldigten nicht als Bagatelle qualifiziert werden. Allenfalls achtenswerte Beweggründe sind in der Strafzumessung zu berücksichtigen.

2. Die Vorinstanz hat die vom Statthalteramt des Bezirkes Pfäffikon festgesetzte Busse von Fr. 5'000.– aufgrund des Teilfreispruches und der Qualifikation als fahrlässige Begehung auf Fr. 500.– reduziert. Gemäss ihren zutreffenden Ausführungen reicht der gesetzliche Strafrahmen vorliegend von Fr. 1.– bis zu Fr. 5'000.– (§ 340 Abs. 2 PBG). Für den Fall des schuldhaften Nichtbezahlens wurde eine Ersatzfreiheitsstrafe von 5 Tagen festgesetzt (§ 340 Abs. 1 PBG i.V.m. Art. 106 Abs. 1-3 StGB).

3.1 Die Vorinstanz hat das (Tat-)Verschulden des Beschuldigten als eher leicht bezeichnet, was zutreffend erscheint. Diesbezügliche Beanstandungen wurden keine erhoben. Es kann im Übrigen auf die vorinstanzlichen Ausführungen verwiesen werden (Urk. 43 S. 10 Ziff. 3; Art. 82 Abs. 4 StPO). Namentlich erwähnt diese zu Recht, dass zwar eine Umnutzung stattgefunden habe, hierbei jedoch keine eigentliche Wohnung eingebaut worden sei. Weiter wurden den Ausführungen des Beschuldigten Glauben geschenkt und der soziale Motivationsgrund seines Handelns sowie der bloss vorübergehende Charakter der Umnutzung strafmindernd berücksichtigt.

3.2 Die persönlichen Verhältnisse des Beschuldigten sind unauffällig und wirken sich auf das Verschulden neutral aus (Urk. 43 S.10 Ziff. 4).

4. Angesichts des erwähnten Tatverschuldens im unteren Bereich und angesichts des vorliegend massgeblichen Strafrahmens von Busse bis zu Fr. 5'000.– erscheint die von der Vorinstanz ausgefällte Busse in Höhe von Fr. 500.– insgesamt als angemessen und ist daher zu bestätigen. Ebenfalls zu bestätigen ist die ausgefällte Ersatzfreiheitsstrafe von 5 Tagen.

V. Kosten

1. Die Vorinstanz auferlegte dem Beschuldigten trotz Teilfreispruch sämtliche Gerichts- und Untersuchungskosten. Zusammenfassend führte sie aus, die festgestellten Veränderungen an der Remise seien adäquat kausal zur eingeleiteten Untersuchung und den daraus erwachsenen und aufzuerlegenden Kosten, was eine Auferlegung sämtlicher Kosten des gesamten Verfahrens rechtfertige (Urk. 43 S. 11 f.). Auf die entsprechenden Beanstandungen ist nachfolgend – soweit erforderlich – einzugehen (Urk. 55 S. 3 ff.).

2. Wird das Verfahren gegen die beschuldigte Person eingestellt oder wird sie freigesprochen, so wird sie grundsätzlich von der Kostentragung befreit. Ausnahmsweise können aber der beschuldigten Person trotz Freispruchs die Verfahrenskosten ganz oder teilweise auferlegt werden, wenn sie rechtswidrig und schuldhaft die Einleitung des Verfahrens bewirkt hat (Art. 426 Abs. 1 und 2 StPO). Bei diesem sogenannten prozessualen Verschulden wird die Verletzung einer geschriebenen oder ungeschriebenen Verhaltensnorm aus der gesamten schweizerischen Rechtsordnung verlangt, durch welche die Einleitung des Verfahrens bewirkt oder dessen Durchführung erschwert wurde. Zur Kostenaufgabe können zudem nur qualifiziert rechtswidrige und rechtsgenügend nachgewiesene Sachverhalte führen, vorab die Verletzung besonderer gesetzlicher Vorschriften. Eine Kostenaufgabe darf sich somit nur auf unbestrittene oder bewiesene Umstände stützen (Griesser in: Donatsch/Hansjakob/Lieber, a.a.O., N 10 zu Art. 426 mit weiteren Hinweisen).

2.1 Die Gemeinde hatte begründeten Verdacht, um ein Verfahren einzuleiten: Zum einen wurden im Nachhinein ausstehende Bewilligungsgesuche vom Beschuldigten eingereicht (Urk. 14/1-20), zum anderen ergeht heute in Bestätigung des vorinstanzlichen Entscheides ein Schuldspruch wegen Verstosses gegen das Planungs- und Baugesetzes. Zudem ging die Gemeinde vorerst nicht unbegründet von einer vorsätzlichen Begehung aus (vgl. vorstehend Ziff. III. 2.5), was den gesetzlichen Strafrahmen bis zu Fr. 50'000.– erweitert hätte (vgl. § 340 Abs. 1 PBG). Entgegen den Ausführungen der Verteidigung (Urk. 55 S. 3) erfolgte die Überweisung an das Statthalteramt zu Recht: die Gemeinde durfte ohne Weiteres davon ausgehen, dass eine ihre Kompetenz (Aussprechen einer Busse bis zu Fr. 500.–; vgl. hierzu § 63a Gemeindegesetz, LS 131.1) überschreitende Busse ausgefällt würde.

2.2 Neben des Schuldspruchs hinsichtlich der Umnutzung der Remise wurde der Beschuldigte von den übrigen Vorwürfen freigesprochen (Urk. 55 S. 12). Dabei wurde festgehalten, dass in dem am 8. Oktober 1993 bewilligten Projektplan die Sattelkammer und der Abstellraum ausdrücklich als zwei separate Räume mit unterschiedlicher und voneinander unabhängiger Nutzung erfasst wurden, weshalb im Einbau der Trennwand keine bewilligungspflichtige bauliche Veränderung der Remise gesehen werden kann (Urk. 55 S. 3 f.). Der Beschuldigte hat sich somit diesbezüglich nicht rechtswidrig verhalten, weshalb die Kosten mit der Verteidigung (Urk. 55 S. 7 ff.) nicht vollumfänglich dem Beschuldigten auferlegt werden können. Vielmehr rechtfertigt es sich, die Kosten des Verfahrens und des vorinstanzlichen Verfahrens zu einem Drittel dem Beschuldigten aufzuerlegen. Die restlichen zwei Drittel sind auf die Gerichtskasse zu nehmen.

3. Die zweitinstanzliche Gerichtsgebühr ist auf Fr. 1'000.-- zu veranschlagen. Der Beschuldigte unterliegt zwar mit seinem Antrag auf einen vollumfänglichen Freispruch, obsiegt jedoch teilweise hinsichtlich der erstinstanzlichen Kostenregelung. Folglich sind ihm die Kosten des Berufungsverfahrens zu vier Fünftel aufzuerlegen. Der restliche Fünftel ist auf die Gerichtskasse zu nehmen.

4. Gemäss Art. 429 Abs. 1 lit. a StPO hat der Beschuldigte für die Untersuchung und beide gerichtliche Verfahren Anspruch auf eine reduzierte Entschädi-

gung für anwaltliche Kosten. Für die Eingabe vom 13. September 2010 (Gesuch um gerichtliche Beurteilung; Urk. 7) sowie die darauffolgende Untersuchung beim Statthalteramt (Zeugeneinvernahmen; Urk. 26; Urk. 27) ist ein Aufwand von ca. fünf Stunden zu entschädigen. Ausgehend von einer Grundgebühr gemäss § 17 Abs. 1 lit. a AnwGebV (LS 215.3) für das vorinstanzliche Verfahren, erscheint eine um einen Drittel reduzierte Prozessentschädigung in Höhe von insgesamt Fr. 2'000.– (inkl. MWST) für das Verfahren vor dem Statthalter und dem Einzelgericht angemessen.

Für das Berufungsverfahren ist dem Beschuldigten eine um vier Fünftel reduzierte Prozessentschädigung in Höhe von insgesamt Fr. 500.– (inkl. MWST) auszurichten (§ 18 Abs. 1 in Verbindung mit § 17 Abs. 1 lit. a und Abs. 2 AnwGebV). Dem Beschuldigten ist folglich eine Prozessentschädigung für die Untersuchung und beide gerichtliche Verfahren in Höhe von insgesamt Fr. 2'500.– (inkl. MWST) zuzusprechen.

Es wird beschlossen:

1. Es wird festgestellt, dass das Urteil des Bezirksgerichts Pfäffikon, Einzelgericht, vom 7. April 2011 wie folgt in Rechtskraft erwachsen ist:

“Es wird erkannt:

1. (...)
 2. Im Übrigen wird der Beschuldigte freigesprochen.
 3. (...)
 4. (...)
 5. Die Entscheidgebühr wird angesetzt auf Fr. 1'500.–.
- (...)

Die Kosten des Verwaltungsverfahrens (Statthalteramt) und die Busse werden durch das Statthalteramt eingezogen. Die Gerichtskosten werden durch die Bezirksgerichtskasse eingezogen.

6. Mitteilung
 7. Rechtsmittel“
2. Schriftliche Mitteilung mit nachfolgendem Urteil.

Es wird erkannt:

1. Der Beschuldigte A._____ ist schuldig der Übertretung von § 340 Abs. 2 PBG in Verbindung mit § 309 Abs. 1 lit. b PBG (Umnutzung der Remise als Wohnraum).
2. Der Beschuldigte wird bestraft mit einer Busse von Fr. 500.–.
3. Die Busse ist zu bezahlen. Beahlt der Beschuldigte die Busse schuldhaft nicht, so tritt an deren Stelle eine Ersatzfreiheitsstrafe von 5 Tagen.
4. Die Kosten des Verwaltungsverfahrens (Statthalteramt) und die Kosten des vorinstanzlichen Verfahrens werden dem Beschuldigten zu einem Drittel auferlegt. Die restlichen zwei Drittel werden auf die Gerichtskasse genommen.
5. Die zweitinstanzliche Gerichtsgebühr wird auf Fr. 1'000.– festgesetzt.
6. Die Kosten des Berufungsverfahrens werden dem Beschuldigten zu vier Fünfteln auferlegt. Der restliche Fünftel wird auf die Gerichtskasse genommen.
7. Dem Beschuldigten wird eine reduzierte Prozessentschädigung für die Untersuchung und beide gerichtliche Verfahren von insgesamt Fr. 2'500.– für anwaltliche Verteidigung aus der Gerichtskasse zugesprochen.

8. Schriftliche Mitteilung in vollständiger Ausfertigung an

- die erbetene Verteidigung im Doppel für sich und zuhanden des Beschuldigten
- das Statthalteramt des Bezirkes Pfäffikon
- die Oberstaatsanwaltschaft des Kantons Zürich

und nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist bzw. Erledigung allfälliger Rechtsmittel an

- die Vorinstanz
- die Baudirektion des Kantons Zürich

9. Rechtsmittel:

Gegen diesen Entscheid kann bundesrechtliche Beschwerde in Strafsachen erhoben werden.

Die Beschwerde ist innert **30 Tagen**, von der Zustellung der vollständigen, begründeten Ausfertigung an gerechnet, bei der Strafrechtlichen Abteilung des Bundesgerichtes (1000 Lausanne 14) in der in Art. 42 des Bundesgerichtsgesetzes vorgeschriebenen Weise schriftlich einzureichen.

Die Beschwerdelegitimation und die weiteren Beschwerdevoraussetzungen richten sich nach den massgeblichen Bestimmungen des Bundesgerichtsgesetzes.

Obergericht des Kantons Zürich
I. Strafkammer

Zürich, 20. Dezember 2011

Der Präsident:

Die Gerichtsschreiberin:

Dr. F. Bollinger

lic. iur. C. Semadeni