

ZH_BAUREKURSGERICHT BRGE III Nr. 0206/2021 vom 15. Dezember 2021

ZH Baurekursgericht, 2021-12-15, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_baurekursgericht_BRGE III Nr. 0206_2021](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_baurekursgericht_BRGE_III_Nr._0206_2021)

FR: ZH_BAUREKURSGERICHT BRGE III Nr. 0206/2021 du 15 décembre 2021

IT: ZH_BAUREKURSGERICHT BRGE III Nr. 0206/2021 del 15 dicembre 2021

Regeste

Im Rahmen eines Rekursverfahrens gegen eine Baubewilligung beantragte der rekurrierende ZVH die Durchführung eines Unterschutzstellungsverfahrens trotz fehlender Inventarisierung. Das Baurekursgericht kam zum Schluss, dass die Liste der Ausnahmegründe für die Annahme der Legitimation des Verbandes nicht als abschliessend zu betrachten ist. Beim streitbetroffenen Objekt ergab sich, dass aufgrund des vom rekurrierenden Verband eingereichten Gutachtens sowie aufgrund der Feststellungen am Augenschein eine vermutete potentiell hochgradige Schutzwürdigkeit vorlag. Diese begründete Vermutung einer potentiell hochgradigen Schutzwürdigkeit des streitbetroffenen Objekts, welche eine Inventarisierung gerechtfertigt hätte, muss nach Auffassung des Gerichts dem Verband ebenfalls Zugang zum Verfahren verschaffen können, da ansonsten die Gefahr besteht, dass potentiell sehr wichtige Objekte, wenn die Gemeinde die vermutete Schutzwürdigkeit nicht von sich aus anerkennen will, ohne nähere Prüfung vernichtet werden. Dies insbesondere auch aus dem Grund, da solche Objekte in der Regel nur von Fachleuten erkannt werden und nicht von privaten Nachbarn, denen eine weitergehende Legitimationsbefugnis zukommen würde. Um eine ausufernde Ausübung des Verbandsbeschwerderechts zu unterbinden, ist indes vorauszusetzen, dass sich die Legitimation auf potentiell hochgradige Schutzobjekte beschränkt und zudem die vermutete hohe Schutzwürdigkeit glaubhaft dargetan werden muss. Dies führte im Ergebnis dazu, dass auf den Rekurs einzutreten und die Baubewilligung aufzuheben war. Der Rekurs war demzufolge teilweise gutzuheissen.

Erwägungen

E. 3

Abteilung G.-Nr. R3.2021.00004 BRGE III Nr. 0206/2021 Entscheid vom 15. Dezember 2021 Mitwirkende Abteilungspräsident Felix Müller, Baurichterin Sabine Ziegler, Baurichter Roland Fraefel, Gerichtsschreiberin Karin Rüschi in Sachen Rekurrent Zürcher Heimatschutz ZVH, Neptunstrasse 20, 8032 Zürich gegen Rekursgegnerinnen 1. Baukommission X, [...] 2. N. AG, [...] Nr. 2 vertreten durch [...] betreffend Beschluss der Baukommission [...]; Baubewilligung für ein Mehrfamilienhaus, [...]

hat sich ergeben: A. Mit Beschluss vom 7. Dezember 2021 erteilte die Baukommission X der N. AG die baurechtliche Bewilligung für den Abbruch des Doppel Einfamilienhauses und den Neubau eines Mehrfamilienhauses auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 1, 2, 3 sowie 4 an der S.-Strasse 3 und 5 in X. B. Hiergegen erhob der Zürcher Heimatschutz (ZVH) mit Eingabe vom 11. Januar 2021 Rekurs beim Baurekursgericht des Kantons Zürich und beantragte die Aufhebung der baurechtlichen Bewilligung sowie die Einholung eines

Gutachtens über die denkmalpflegerische Bedeutung der betroffenen Liegenschaft unter Kostenfolge zu Lasten der Rekursgegner. C. Mit Verfügung vom 12. Januar 2021 wurde vom Rekurseingang Vormerk genommen und das Vernehmlassungsverfahren eröffnet. D. Die Vorinstanz schloss in ihrer Vernehmlassung vom 11. Februar 2021 auf Abweisung des Rekurses unter Kostenfolge zu Lasten des Rekurrenten. Der private Rekursgegner liess sich mit Eingabe vom 17. Februar 2021 ebenfalls vernehmen und beantragte auf den Rekurs sei nicht einzutreten, eventualiter sei dieser abzuweisen unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Rekurrenten. E. Auf Begehren des Rekurrenten wurde ein zweiter Schriftenwechsel durchgeführt. Die Replik datiert vom 17. März 2021; die Duplik der Vorinstanz vom 13. April 2021 und diejenige des privaten Rekursgegners ebenfalls vom 13. April 2021. Eine weitere Stellungnahme des Rekurrenten datiert vom

E. 4

Vorab stellt sich damit die Frage nach der Legitimation des ZVH. Gemäss § 338b Abs. 1 lit. a des Planungs- und Baugesetzes (PBG) sind gesamtkantonal tätige Verbände, die sich seit wenigstens zehn Jahren im Kanton statutengemäss dem Natur- und Heimatschutz oder verwandten, rein ideellen Zielen widmen, zum Rekurs gegen Anordnungen und Erlasse berechtigt, soweit sich diese auf den III. Titel (Natur- und Heimatschutz, §§ 203 - 217 PBG) oder § 238 Abs. 2 PBG stützen. Der Rekurrent erfüllt diese Voraussetzungen unbestrittenermassen. R3.2021.00004 Seite 11

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts hängt die Rekurs- und Beschwerdelegitimation der Natur- und Heimatschutzverbände davon ab, ob das betreffende Objekt in einem gestützt auf § 203 Abs. 2 PBG erstellten Inventar aufgeführt ist oder bei pflichtgemässem Handeln der zuständigen Behörden inventarisiert sein müsste. Die Verbandsbeschwerde kommt damit grundsätzlich nur dort zum Zug, wo die angefochtene Anordnung ein bereits förmlich erfasstes (§ 205 PBG) oder zumindest schon inventarisiertes (§ 203 Abs. 2 PBG) Schutzobjekt im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. a-g PBG betrifft. Sie soll es den Verbänden ermöglichen, sich gegen alle Anordnungen zu wehren, die mit der Aufhebung einer förmlichen Unterschutzstellung oder der Entlassung eines Schutzobjekts aus dem Inventar verbunden sind. Vom Erfordernis des Inventareintrags – als Voraussetzung des Verbandsbeschwerderechts – kann gemäss der Rechtsprechung nur abgesehen werden, wenn das zuständige Gemeinwesen seiner Pflicht zur Erstellung eines Inventars der kommunalen Natur- und Heimatschutzobjekte gar nicht nachgekommen ist und die Schutzwürdigkeit glaubhaft dargetan wurde und wahrscheinlich erscheint oder ein Säumnis bei der Inventarerstellung vorliegt wobei die Schutzwürdigkeit in diesen Fällen unbestritten sein muss (vgl. zum Ganzen VB.2020.00388 vom 3. Dezember 2020 sowie VB.2011.00759 vom 11. Juli 2012 und VB.2013.00411 vom 17. April 2014). Abgesehen von diesen zwei Ausnahmefällen hat das Bundesgericht nun mit Entscheid BGr 1C_92/2021 vom 7. Juni 2021 die Legitimation des Verbandes auch in den Fällen bejaht, bei welchen eine Inventarisierung offensichtlich zu Unrecht nicht erfolgte bzw. die Nichtinventarisierung willkürlich erscheint.

E. 5

Vorab ist festzuhalten, dass die streitbetroffene Liegenschaft weder in einem Inventar aufgelistet noch formell unter Schutz gestellt ist. Die bisher anerkannten drei Ausnahmegründe, die Rekurslegitimation gleichwohl zu bejahen, sind vorliegend nicht gegeben. Zwar mag wie die nachstehenden Ausführungen zeigen werden, ein Versäumnis

bei der Inventarisierung vorliegen, Hinweise für ein willkürliches Vorgehen der Gemeinde sind aber nicht genügend belegt. Der ehemalige Eintrag in der Häderli-Kartei zeigt sodann, dass es sich nicht um ein bisher gänzlich unentdecktes Objekt handelt.

R3.2021.00004 Seite 12

Der erst kürzlich vom Bundesgericht anerkannte dritte Ausnahmegrund für die Bejahung der Rekurslegitimation zeigt indes, dass die Liste der Ausnahmegründe für die Annahme der Legitimation des Verbandes nicht als abschliessend zu betrachten ist. Es ist deshalb zu prüfen, ob vorliegend ebenfalls ein Ausnahmegrund gegeben ist: Das vom Rekurrenten eingereichte Kurzgutachten gab dem Gericht bereits einige Hinweise darauf, dass es sich beim streitbetroffenen Objekt aufgrund seiner unmittelbaren Nähe zur höher gelegenen Kirche, direkt unterhalb des Friedhofs und aufgrund der auf den Fotos von aussen teilweise erkennbaren Bohlenständerkonstruktion, des Eintrages in der Häderli-Kartei sowie des Eintrages eines Gebäudes an derselben Stelle in altem Kartenmaterial trotz des speziellen Bautyps, welcher eher an ein alpines Gebäude erinnert, um ein sehr altes und damit auch um ein potentiell wichtiges Objekt für die Gemeinde handeln könnte. Beim eingereichten Kurzgutachten handelt es sich zwar um ein Privatgutachten, indes ist die Gutachterin eine in zahlreichen Unterschutzstellungsverfahren als Amtsgutachterin bekannte Fachperson. Die gutachterlichen Annahmen sind sodann durch Quellenangaben belegt und erscheinen schlüssig und nachvollziehbar. Anlässlich des durchgeführten Augenscheins bestätigten sich die privatgutachterlichen Ausführungen des Rekurrenten. Vom Strassenraum aus, wird das Gebäude insbesondere zusammen mit der oberhalb liegenden Kirche wahrgenommen, was im Falle, dass es sich tatsächlich um sehr alte Bausubstanz handelt (gemäss Häderli-Kartei wohl ehemaliges Gasthaus "zum Y"), welche sich in unmittelbarer Nähe zur Kirche befindet, für einen äusserst hohen Situationswert spricht. Sodann bildet das Gebäude auch den Abschluss der Kernzone bzw. den Auftakt in die Kernzone. Gerade die Randgebäude der Kernzone sind in aller Regel wichtige Elemente, damit die Zonengrenzen lesbar bleiben. Bereits aus diesem Grund könnte daher ein hoher Situationswert gegeben sein. Am Augenschein zeigte sich sodann, dass der im Gutachten erwähnte Bohlenständerbau im hinteren Gebäudeteil von aussen sichtbar ist. Dies wurde auch in der Häderli-Kartei bereits festgehalten. Der Bohlenständerbau ist bekanntermassen eine Konstruktionsart, die im Zürcher Oberland vor allem im 16./17. Jahrhundert verbreitet war, teilweise bis auf das 14. Jahrhundert zurückgeht und heute nur noch selten zu finden ist. Anlässlich der Besichtigung R3.2021.00004 Seite 13

des Inneren zeigte sich, dass auch inwendig noch Bohlenständerkonstruktionen sichtbar sind und auch weitere Konstruktions- und Ausstattungselemente (Kopfbänder, Krallentäfer, Kachelofen, Stubentüre [...]) das Vorhandensein von alter originaler Bausubstanz zumindest stark vermuten lassen. Es könnte sich damit um einen baukünstlerisch seltenen und damit wichtigen Zeugen handeln. Aufgrund der Nähe zur Kirche hätte ein ehemaliger Gasthof sodann eine sehr hohe orts-, wirtschafts- und sozialgeschichtliche Bedeutung. Ob es sich bei der im Privatgutachten erwähnten, vom Gemeindechronisten 1921 festgehaltenen Sage von 1275 inhaltlich tatsächlich um das streitbetroffene Objekt oder einen Vorgängerbau handelt, kann nicht gesagt werden. Auch dies bildet indes einen Hinweis darauf, dass es sich um einen äusserst geschichtsträchtigen zeugenhaften Bau handeln und im Kern noch sehr alte Bausubstanz vorhanden sein könnte. Es bestehen damit mehrere Hinweise, die einen sehr hohen Situationswert und einen ebenfalls sehr hohen Eigenwert zumindest vermuten lassen. Die mangelnde

Inventarisierung und die bisherigen Ausnahmetatbestände würden eine Verbandsbeschwerde indes nicht zulassen. Dies erscheint vorliegend nicht sachgerecht. Die Rechtsprechung hat die Einschränkung für das Verbandsbeschwerderecht vorwiegend aus dem Grund entwickelt, dass die Verbände ansonsten mit der behaupteten Missachtung der Bestimmungen über den Natur- und Heimatschutz praktisch gegen jede Anordnung hätten rekurrieren können, was nicht der Absicht des Gesetzgebers entsprochen hätte. Dies ist auch weiterhin zu vermeiden. Die vorliegend begründete Vermutung einer potentiell hochgradigen Schutzwürdigkeit des streitbetreffenen Objekts, welche eine Inventarisierung gerechtfertigt hätte, muss dem Verband indes ebenfalls Zugang zum Verfahren verschaffen können, da ansonsten die Gefahr besteht, dass potentiell sehr wichtige Objekte, wenn die Gemeinde die vermutete Schutzwürdigkeit nicht von sich aus anerkennen will, ohne nähere Prüfung vernichtet werden. Dies insbesondere auch aus dem Grund, da solche Objekte in der Regel nur von Fachleuten erkannt werden und nicht von privaten Nachbarn, denen eine weitergehende Legitimationsbefugnis zukommen würde. Um eine ausufernde Ausübung des Verbandsbeschwerderechts zu unterbinden, ist indes vorauszusetzen, dass sich die Legitimation auf potentiell hochgradige Schutzobjekte beschränkt und zudem die vermutete hohe Schutzwürdigkeit glaubhaft dargetan werden muss. R3.2021.00004 Seite 14

Diesen Erfordernissen ist der Rekurrent mit der Einreichung des detaillierten Gutachtens, dessen Feststellungen sich am durchgeführten Augenschein auch bestätigten, nachgekommen. Somit ist vorliegend die Rekurslegitimation des Rekurrenten zu bejahen und da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen gegeben sind, auf den Rekurs einzutreten.

E. 6

Das angefochtene Bauvorhaben sieht den Abbruch des streitbetreffenen Gebäudes vor, für welches gemäss den vorstehenden Ausführungen eine Legitimationsbegründende Vermutung für eine hohe Schutzwürdigkeit besteht. Vor Erteilung der Baubewilligung ist diese Vermutung erstinstanzlich durch die Gemeinde in einem ordentlichen Verfahren zur Prüfung der Schutzwürdigkeit insbesondere unter Einholung eines amtlichen Gutachtens zu verifizieren. Der Beschluss der Baukommission X vom 7. Dezember 2020 ist daher in teilweiser Gutheissung des Rekurses aufzuheben. Da einem Bauge such, das einen Schutzentscheid erforderlich macht, nicht die Rechtswirkung eines Provokationsbegehrens zukommt (vgl. VB.2012.00373, E. 3.1.3, in BEZ 2013 Nr. 10; VB.2019.00813 vom 14. Mai 2020, E. 3.3.4), hat die Grundeigentümerin vor einem erneuten Bauentscheid einen Entscheid über die Schutzwürdigkeit und den Umfang allfälliger Schutzmassnahmen zu verlangen (Provokationsbegehren im Sinne von § 213 PBG). Aus diesem Grund und weil der Entscheid über die Schutzwürdigkeit und die allfällige Festlegung eines Schutzzumfangs nicht Gegenstand der angefochtenen Baubewilligung bzw. des Baubewilligungsverfahrens sind, ist der Rekursantrag 2, wonach die Sache zur Einholung eines Gutachtens über die denkmalpflegerische Bedeutung der betroffenen Gebäude und zur Festlegung des Schutzzumfangs an den Gemeinderat von X zu überweisen sei, abzuweisen.

E. 7

Zusammengefasst ist der Rekurs teilweise gutzuheissen. Demgemäss ist der Beschluss der Baukommission X vom 7. Dezember 2020 aufzuheben. Im Übrigen ist der Rekurs abzuweisen. R3.2021.00004 Seite 15

E. 8

Ausgangsgemäss sind die Verfahrenskosten zur einen Hälfte der Bauherr- schaft und zur andern Hälfte der Vorinstanz aufzuerlegen (§ 13 des Verwal- tungsrechtspflegegesetzes [VRG]). Das teilweise Unterliegen des Rekurren- ten betrifft lediglich einen verfahrensmässigen Antrag und rechtfertigt keine (teilweise) Kostenaufgabe zu dessen Lasten. Nach § 338 Abs. 1 PBG bzw. § 2 der Gebührenverordnung des Verwaltungs- gerichts (GebV VGr) legt das Baurekursgericht die Gerichtsgebühr nach sei- nem Zeitaufwand, nach der Schwierigkeit des Falls und nach dem bestimm- baren Streitwert oder dem tatsächlichen Streitinteresse fest. Liegt wie hier ein Verfahren ohne bestimm- baren Streitwert vor, beträgt die Gerichtsgebühr in der Regel Fr. 500.-- bis Fr. 50'000.-- (§ 338 Abs. 2 PBG; § 3 Abs. 2 GebV VGr). Bei der Bemessung der Gebührenhöhe steht der Rekursinstanz ein grosser Ermessensspielraum zu (Kaspar Plüss, in: Kommentar VRG, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, § 13 Rz. 25 ff.). Demnach ist die Gerichtsgebühr vorliegend auf Fr. 4'500.-- festzusetzen. Die von der privaten Rekursgegnerin beantragte Umtriebsentschädigung fällt aufgrund des Verfahrensausgangs im vornherein ausser Betracht. R3.2021.00004 Seite 16

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