

ZH_BAUREKURSGERICHT BRGE IV Nr. 0170/2022 vom 20. Oktober 2022

ZH Baurekursgericht, 2022-10-20, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_baurekursgericht_BRGE IV Nr. 0170_2022](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_baurekursgericht_BRGE_IV_Nr.0170_2022)

FR: ZH_BAUREKURSGERICHT BRGE IV Nr. 0170/2022 du 20 octobre 2022

IT: ZH_BAUREKURSGERICHT BRGE IV Nr. 0170/2022 del 20 ottobre 2022

Regeste

Im Rahmen eines Rekursverfahrens gegen eine Baubewilligung beantragte der rekurrierende ZVH die Durchführung eines Unterschutzstellungsverfahrens trotz fehlender Inventarisierung. Bei den streitbetroffenen Objekten ergab sich, dass aufgrund der vom rekurrierenden Verband eingereichten Rekurschrift sowie aufgrund der Feststellungen am Augenschein eine vermutete potentiell hochgradige Schutzwürdigkeit vorlag. Diese begründete Vermutung einer potentiell hochgradigen Schutzwürdigkeit der streitbetroffenen Objekte, welche eine Inventarisierung gerechtfertigt hätte, muss nach Auffassung des Gerichts (analog dem Entscheid BRGE III 0206/2021 vom 15. Dezember 2021) 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. Das Gericht hielt zudem fest, dass von einem Fachverband zukünftig zumindest ein kurzer Fachbericht bezüglich des äusseren Erscheinungsbildes (das Innere eines Gebäudes könne der Verband aufgrund des mangelnden Zutrittsrechts in aller Regel nicht näher qualifizieren) und dessen vermuteten Eigenwerts und Situationswerts eingereicht wird. Dies führte im Ergebnis dazu, dass auf den Rekurs einzutreten und die Baubewilligung aufzuheben war. Der Rekurs war demzufolge teilweise gutzuheissen.

Erwägungen

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, R4.2022.00081 Seite 5

§§ 203 - 217 PBG) oder § 238 Abs. 2 PBG stützen. Der Rekurrent erfüllt diese Voraussetzungen unbestrittenermassen. 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 In-

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. Da das Objekt Nr. 1 im Eigentum der Gemeinde steht, wirkt die Selbstbindung der Gemeinde im Zusammenhang mit den nachfolgenden Ausführungen indes analog einer Inventarisierung. Betreffend das Objekt Nr. 2 ist festzuhalten, dass die bisher anerkannten drei Ausnahmegründe, die Rekurslegitimation gleichwohl zu bejahen, vorliegend nicht gegeben sind. Zwar mag, wie die nachstehenden R4.2022.00081 Seite 6

Ausführungen zeigen werden, ein Versäumnis bei der Inventarisierung vorliegen, Hinweise für ein willkürliches Vorgehen der Gemeinde sind aber nicht genügend belegt. Sodann handelt es sich aufgrund der prominenten Lage des Gebäudekomplexes auch keinesfalls um ein bisher gänzlich unentdecktes Objekt. Mit Entscheid BRGE III 0206/2021 vom 15. Dezember 2021 wurde vom Bau- rekursgericht sodann ein weiterer Ausnahmegrund für die Legitimation der Verbände begründet; nämlich für diejenigen Fälle, in denen nachgewiesen werden kann, dass es sich beim streitbetroffenen Objekt um ein potentiell hochgradiges Schutzobjekt handelt. Im entsprechenden Entscheid wurde unter anderem Folgendes festgehalten: Die begründete Vermutung einer potentiell hochgradigen Schutzwürdigkeit des streitbetroffenen Objekts, welche eine Inventarisierung gerechtfertigt hätte, muss 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, dass 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 voranzusetzen, dass sich die Legitimation auf potentiell hochgradige Schutzobjekte beschränkt und zudem die vermutete hohe Schutzwürdigkeit glaubhaft dargetan werden muss. Im genannten Fall

wurde vom ZVH ein Kurzgutachten erstellt. Im vorliegenden Fall liegt kein Gutachten vor. Es ist deshalb im Folgenden zu prüfen, ob der entsprechende Nachweis durch den Rekurrenten vorliegend gleichwohl erbracht werden konnte: Der vom Rekurrenten eingereichten Rekurschrift konnten bereits einige Hinweise darauf entnommen werden, dass es sich beim streitbetroffenen Gebäudekomplex um ein sehr altes und damit auch um ein potentiell wichtiges Objekt für die Gemeinde handeln könnte. Am durchgeführten Augenschein zeigte sich eindringlich, dass das Objekt an prominenter Lage im Dorfzentrum liegt, direkt neben dem "Gasthof S.", der gemäss Inventarblatt mit Bezug auf den Eigenwert als bedeutend und mit R4.2022.00081 Seite 7

Bezug auf den Situationswert als hervorragend qualifiziert ist und wohl im Jahre 1640 erstellt wurde. Der vorderste Teil des Gebäudekomplexes (Vers.- Nr. 1) liegt sogar auf derselben Parzelle wie der "Gasthof S.". Dies legt durchaus die Vermutung nahe, dass das Objekt einen engeren Bezug zum "Gasthof S." aufweisen könnte. Die Objekte weisen vom äusseren Erscheinungsbild her einen erheblichen Anteil an historischer Substanz auf. So sind viele Fassadenteile wohl noch im Originalzustand. Für das Ortsbild könnte die Lage und Stellung der Bauten durchaus von sehr hoher Bedeutung sein. Darauf weist auch das Inventarblatt zum Gasthof "S." hin (act. 10.3), welchem entnommen werden kann, dass die Bebauung entlang der D.-Strasse und der H.-Gasse zu den ältesten von X gehöre und im Wesentlichen das Siedlungsbild ausmache. Sodann ist unklar, welcher Teil des Gebäudekomplexes früher als Zehntenscheune diente. Während der Rekurrent das Gebäude Nr. 1 vermutet, weist die Gemeinde darauf hin, dass sich gemäss der Dorfchronik die Zehntenscheune im Gebäude Vers.-Nr. 2 befunden habe. Die Insignien seien leider bei den Umbauten in den 1970er Jahren vollkommen zerstört worden. Die Vorbringen der Parteien sind diesbezüglich widersprüchlich aber zumindest dahingehend übereinstimmend, dass der Gebäudekomplex als Ganzes in einem Zusammenhang mit der Zehntenscheune steht und damit mit der für diese Zeit wichtigsten Scheune im gesamten Dorf. Auch wenn die Scheune Vers.-Nr. 1 im Innern leer ist (was bei Scheunen nicht gerade unüblich ist) und auch im Innern von Vers.-Nr. 2 wohl nicht mehr viel originale Bausubstanz besteht, könnte im Zusammenhang mit der Nutzung als Zehntenscheune zumindest das äussere Erscheinungsbild mitsamt der Dachkonstruktion (viele Balken sind gebeilt) für die Bejahung eines hohen Eigenwertes ausreichend sein. Es bestehen damit mehrere Hinweise, die einen sehr hohen Situationswert und einen ebenfalls sehr hohen Eigenwert zumindest vermuten lassen. Der erforderliche Nachweis der Vermutung eines potentiell hochgradigen Schutzobjektes ist im vorliegenden Fall damit trotz der eher knapp ausformulierten Begründung des Rekurrenten für beide Gebäudeteile als erfüllt zu betrachten. In Zukunft wäre indes von einem Fachverband zu erwarten, dass er mit der Rekurschrift zumindest einen kurzen Fachbericht bezüglich des äusseren Erscheinungsbildes und dessen vermuteten Eigenwertes und Situationswertes R4.2022.00081 Seite 8

einreicht. Das Innere eines Gebäudes kann der Verband aufgrund des mangels Zutrittsrechts in aller Regel nicht näher qualifizieren. 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 der streitbetroffenen Gebäude vor, für welche 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. Dies würde mit Bezug auf die Erstellung eines Neubaus indes lediglich das geplante Haus Nr. 4 betreffen. Da das Bauvorhaben aber zudem die Erstellung einer Unterniveaugarage vorsieht, welche sich über das gesamte Bauareal erstreckt und somit auch unter den streitbetroffenen Gebäuden Vers.-Nrn. 1 und 2 zu liegen käme, benötigt das geplante Bauvorhaben eine konzeptionelle Überarbeitung. Zudem wäre im Falle einer Unterschutzstellung der strittigen Bauten das geplante Bauvorhaben auch dahingehend zu prüfen, ob es genügend Rücksicht auf die benachbarten Schutzobjekte nähme. Der Beschluss des Gemeinderates X vom 22. März 2022 ist daher in teilweiser Gutheissung des Rekurses vollumfänglich aufzuheben. Da einem Baugesuch, 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 des Gebäudes Vers.-Nr. 2 vor einem erneuten Bauentscheid einen Entscheid über die Schutzwürdigkeit und den Umfang allfälliger Schutzmassnahmen zu verlangen (Provokationsbegehren im Sinne von § 213 PBG). Mit Bezug auf das Gebäude Vers.-Nr. 1 ist ein solches Begehren aufgrund der Selbstbindung der Gemeinde nicht notwendig. Eine jetzt vorzunehmende Schutzabklärung lediglich für das Gebäude Vers.-Nr. 1 erschiene indes aufgrund des engen baulichen Zusammenhangs (es handelt sich um einen Gebäudekomplex) nicht sinnvoll. Es versteht sich jedoch von R4.2022.00081 Seite 9

selbst, dass bei einem Provokationsbegehren für das Gebäude Vers.-Nr. 2 das Schutzabklärungsverfahren auf das Gebäude Nr. 1 auszudehnen wäre. 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 mit Bezug auf das Gebäude Vers.-Nr. 2 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 des Gemeinderates X vom 22. März 2022 aufzuheben. Im Übrigen ist der Rekurs abzuweisen.

E. 8

Ausgangsgemäss sind die Verfahrenskosten zur einen Hälfte der Bauherrschaft und zur andern Hälfte der Vorinstanz aufzuerlegen (§ 13 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes [VRG]). Das teilweise Unterliegen des Rekurrenten betrifft lediglich einen verfahrensmässigen Antrag und rechtfertigt keine (teilweise) Kostenaufgabe zu dessen Lasten. Nach § 338 Abs. 1 PBG bzw. § 2 der Gebührenverordnung des Verwaltungsgerichts (GebV VGr) legt das Baurekursgericht die Gerichtsgebühr nach seinem Zeitaufwand, nach der Schwierigkeit des Falls und nach dem bestimmten Streitwert oder dem tatsächlichen Streitinteresse fest. Liegt wie hier ein Verfahren ohne bestimmbareren 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. R4.2022.00081 Seite 10

Die von der privaten Rekursgegnerin und der Vorinstanz beantragten Umtriebsentschädigungen fallen aufgrund des Verfahrensausgangs im vornherein ausser Betracht. R4.2022.00081 Seite 11

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