

# **ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2003.00274 vom 22. Oktober 2003**

ZH Verwaltungsgericht, 2003-10-22, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2003.00274](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2003.00274)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2003.00274 du 22 octobre 2003

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2003.00274 del 22 ottobre 2003

## **Regeste**

Baubewilligung | Erstellung eines Flachdachs mit Terrasse über dem Anbau eines inventarisierten Wohnhauses. Verzicht auf Unterschutzstellung Koordinationsgebot bei Erteilung der Baubewilligung und Entscheid über die Schutzwürdigkeit und den Schutzzumfang der inventarisierten Liegenschaft beachtet (E. 1). Der Nachbar kann im Baubewilligungsverfahren auch geltend machen, ein für ihn nachteiliger Neu- oder Umbau sei deshalb unzulässig, weil er den Abbruch eines Schutzobjekts voraussetze oder ein solches beeinträchtige (E. 2). Verzicht auf Rückweisung (E. 3). Begründungspflicht erfüllt (E. 4). Der strittige Anbau ist kein "wichtiger Zeuge" im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG (E. 5). Abweisung (E. 6).

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Soweit die Rekurskommission auf sein Rechtsmittel eingetreten ist, erneuert der Beschwerdeführer seine Rügen, die Baubehörde habe die Baubewilligung unzulässigerweise vor dem Entscheid des Gemeinderats über den Schutzzumfang erteilt, und bei diesem Entscheid habe sich der Gemeinderat, statt umfassend über die Unterschutzstellung zu befinden, auf die Feststellung beschränkt, das Bauvorhaben betreffe keine schutzwürdigen Bauteile. Beide Einwände sind unbegründet: Das Verwaltungsgericht hat im ersten Rechtsgang (VGr, 2. September 2002, VB.2002.00172, [www.vgrzh.ch](http://www.vgrzh.ch)) die Akten an die Gemeinde zurückgewiesen mit der in den Erwägungen festgehaltenen Anweisung, der Gemeinderat habe "vorgängig oder koordiniert mit der Erteilung der Baubewilligung durch die Baubehörde über die Schutzwürdigkeit und den Schutzzumfang der inventarisierten Liegenschaft an der L-Strasse einen Entscheid zu treffen". Diesen verfahrensmässigen Anweisungen ist der Gemeinderat im zweiten Rechtsgang in jeder Hinsicht nachgekommen. Indem die Baubehörde zwar nicht im Dispositiv, jedoch in den Erwägungen den Entscheid des Gemeinderats über die Beeinträchtigung schutzwürdiger Bauteile vorbehalten hat, und durch die gleichzeitige Eröffnung der beiden Anordnungen, ist dem Koordinationsgebot im Sinn von Art. 25 Abs. 2 des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 hinreichend Rechnung getragen worden: Die beiden Anordnungen sind inhaltlich abgestimmt sowie widerspruchsfrei, und sie sind gleichzeitig eröffnet worden. Mehr ist nicht erforderlich und hat auch das Verwaltungsgericht in seinem Entscheid vom 2. September 2002 nicht verlangt, wo neben einem vorgängigen Entscheid des Gemeinderats ausdrücklich auch ein mit der Baubewilligung koordinierter als zulässig bezeichnet wurde. Sodann hat das Gericht lediglich einen Entscheid des Gemeinderats über die Schutzwürdigkeit und den Schutzzumfang der inventarisierten Liegenschaft verlangt, ohne dem Gemeinderat weitere Anweisungen zur Art einer solchen Verfügung zu erteilen.

Vielmehr hat das Verwaltungsgericht unter Verweis auf seine bisherige Praxis ausdrücklich erwogen, dass, falls ein Bauprojekt ein inventarisiertes Objekt betreffe, das Gemeinwesen vorab einen Schutzentscheid zu treffen, "d.h. Schutzmassnahmen anzuordnen oder ganz oder teilweise darauf zu verzichten" habe. Die Feststellung des Gemeinderats, das umstrittene Bauvorhaben berühre keine erhaltenswürdigen Teile des inventarisierten Objekts, verbunden mit den Erwägungen, der mit dem Inventareintrag angestrebte Schutz gelte nur dem ursprünglichen Hauptgebäude und nicht auch dem später errichteten Anbau, und durch den Türausbruch werde der Hauptbau nicht beeinträchtigt, entspricht diesen Anweisungen. Damit wird für einen Teil des inventarisierten Objekts, nämlich für den Anbau, auf eine Unterschutzstellung ganz und bezüglich des Hauptgebäudes auf eine Unterschutzstellung insofern verzichtet, als mit der Bewilligung des Türausbruchs keine integrale Erhaltung der betreffenden Fassade verlangt wird. Es sind keine Gründe ersichtlich, welche einer solchen teilweisen Konkretisierung des Schutzzumfangs im Wege stehen würden.

## **E. 2**

Das Verwaltungsgericht hat im ersten Rechtsgang unter Hinweis auf die zu § 338a Abs. 1 PBG entwickelte Rechtsprechung eingehend dargelegt, dass der Nachbar, der auf Grund seiner besonderen Betroffenheit Zugang zum Rekursverfahren gefunden hat, alle Mängel der angefochtenen Verfügung rügen kann, die im Ergebnis seine Beeinträchtigung abzuwenden vermögen. Die Baurekurskommission hätte sich deshalb auch mit der im Rekursverfahren erhobenen Rüge befassen müssen, das Bauvorhaben verstosse gegen den mit der Inventarisierung verfolgten Schutzzweck. Anders als die Baurekurskommission im zweiten Rechtsgang angenommen hat, können diese Erwägungen des Verwaltungsgerichts nur so verstanden werden, dass der Nachbar im Baubewilligungsverfahren auch geltend machen kann, ein für ihn nachteiliger Neu- oder Umbau sei deshalb unzulässig, weil er den Abbruch eines Schutzobjekts voraussetze oder ein solches beeinträchtige. Das Verwaltungsgericht hat keinen Anlass, auf diese Rechtsauffassung zurückzukommen, die es seither bestätigt hat (VGr, 23. Juni 2003, VB.2002.00157 bzw. VB.2002.00158, [www.vgrzh.ch](http://www.vgrzh.ch)). Der Nichteintretensentscheid der Baurekurskommission ist demnach aufzuheben.

## **E. 3**

Hebt das Verwaltungsgericht die angefochtene Anordnung auf, so entscheidet es gemäss § 63 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) selbst; auf die laut § 64 Abs. 1 VRG insbesondere bei Nichteintretensentscheiden zulässige Rückweisung ist zu verzichten, da ein dritter Rechtsgang mit dem verfassungsrechtlichen Anspruch auf Beurteilung innert angemessener Frist (Art. 29 Abs. 1 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999) nicht mehr vereinbar wäre und die Sach- und Rechtslage eine materielle Beurteilung durch das Verwaltungsgericht ohne weiteres zulässt.

## **E. 4**

Bezüglich der von der Baurekurskommission nicht geprüften Frage der Schutzwürdigkeit der vom Umbau betroffenen Liegenschaft rügt der Beschwerdeführer zunächst eine ungenügende Begründung der angefochtenen Verfügung vom 8. Januar 2002. Der Gemeinderat hat darin erwogen, laut dem im Inventareintrag genannten Schutzzweck für die Liegenschaft an der L-Strasse sei die äussere, ursprüngliche Substanz des Gebäudes zu

erhalten. Diese umfasse das Hauptgebäude, das bereits im Schwendenhaurodel von 1547 erwähnt sei. Der Anbau auf der Ostseite hingegen stamme aus dem Jahr 1907 und verfüge über keine besonderen Qualitäten; er gehöre nicht zur ursprünglichen Bausubstanz. Der Ausbruch der Fenstertüre stelle einen Eingriff von untergeordneter Bedeutung dar. Bereits mit diesen Erwägungen wird dem Begründungserfordernis gemäss § 10 Abs. 2 VRG im Rahmen einer erstinstanzlichen Anordnung hinreichend Rechnung getragen. Sie lässt die Überlegungen erkennen, von denen sich die Behörde leiten liess und auf welche sich ihr Entscheid stützt, und sie erlaubt damit dem Betroffenen, sich über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft zu geben und in voller Kenntnis der Gründe ein Rechtsmittel zu erheben (Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 10 N. 39). Im Übrigen hat der Gemeinderat diese Begründung in der Rekursantwort vom 24. März 2003 präzisiert und erweitert, und der Beschwerdeführer hat im Rahmen der Beschwerde zu diesen nachgeschobenen Gründen Stellung nehmen können. Insbesondere hat der Gemeinderat hervorgehoben, dass das Schutzinventar die Dorfkerne des ursprünglichen Weinbauerdorfs umfasse; spätere Anbauten, das heisst solche, die erst ab ca. Mitte des 19. Jahrhunderts entstanden seien, würden nicht als erhaltenswert gelten, weil sie nicht mehr als Zeugen der agrarisch geprägten Geschichte der Gemeinde X gelten könnten.

## **E. 5**

a) Gemäss § 203 Abs. 1 lit. c PBG sind Schutzobjekte unter anderem Ortskerne, Gebäudegruppen, Gebäude und Teile sowie Zugehör von solchen, die als wichtige Zeugen einer politischen, wirtschaftlichen, sozialen oder baukünstlerischen Epoche erhaltenswürdig sind oder die Landschaften oder Siedlungen wesentlich mitprägen, samt der für ihre Wirkung wesentlichen Umgebung. Bei der Anwendung dieser Bestimmung hat die verfügende Behörde zunächst die darin enthaltenen unbestimmten Rechtsbegriffe auszulegen, und es obliegt ihr als Teil der Sachverhaltsermittlung die Klärung der denkmalpflegerischen Bedeutung des in Frage stehenden Objekts. Insofern kann und soll sie nötigenfalls Expertisen oder Stellungnahmen von Fachgremien einholen, wenn die Beurteilung dieser Bedeutung besondere Fachkenntnisse erfordert. Anschliessend hat die Behörde zu prüfen, ob die denkmalpflegerische Bedeutung das Objekt zum "wichtigen Zeugen" oder zu einem wesentlich prägenden Teil einer Siedlung oder Landschaft im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG macht; das Ergebnis der Sachverhaltsfeststellung – und mithin auch die Stellungnahmen von Fachleuten und -gremien – würdigen die rechtsanwendenden Behörden frei (§ 7 Abs. 4 VRG). Eine Unterschutzstellung setzt voraus, dass die rechtsanwendende Behörde auf Grund der denkmalpflegerischen Bedeutung des betreffenden Objekts zur Überzeugung gelangt, bei diesem handle es sich um einen "wichtigen Zeugen". Dazu bedarf es der Auslegung dieses unbestimmten Rechtsbegriffs. Dabei geht es zwar um die Beurteilung einer Rechtsfrage (vgl. Ulrich Häfelin/Georg Müller, Allgemeines Verwaltungsrecht, 4. A., Zürich/Basel/Genf 2002, Rz. 448), die gemäss § 50 Abs. 1 VRG der Überprüfung durch das Verwaltungsgericht zugänglich ist. Jedoch ist zu beachten, dass der für die Unterschutzstellung zuständigen Verwaltungsbehörde bei der Beurteilung der Frage, ob die wichtige Zeugeneigenschaft im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG gegeben sei, eine besondere Entscheidungsfreiheit im Grenzbereich zwischen Rechtsanwendung und Ermessensbetätigung zukommt (vgl. BGE 115 Ib 131 E. 3), deren Handhabung die Rechtsmittelinstanzen nicht frei überprüfen können (RB 1982 Nr. 37). b) Die Liegenschaft an der L-Strasse umfasst das Hauptgebäude und zwei Anbauten. Während das Hauptgebäude bereits 1547 im Schwendenhaurodel erwähnt

worden ist, stammt laut Inventareintrag der ostseitige Waschhausanbau von 1883. Ob damals bereits der Anbau in seiner heutigen Form bestand oder lediglich ein Werkstattanbau, der, wie Gemeinderat und Baubehörde in der Rekursantwort vom 24. März 2003 (S. 6) geltend machen, erst 1907 seine heutige Form erhielt, kann offen bleiben. So oder anders ist nichts ersichtlich, was den Anbau zu einem wichtigen Zeugen im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG machen würde. Als Waschhausanbau zeugt er jedenfalls nicht für die agrarisch geprägte Geschichte der Gemeinde X als früheres Weinbauerdorf, und er weist auch keine besonderen Merkmale auf, die ihn als Zeuge einer baukünstlerischen Epoche erhaltenswürdig machen. Diese Feststellung durfte der Gemeinderat gestützt auf seinen eigenen Sachverstand fällen und brauchte dazu kein Gutachten einzuholen. Es ist ihm weder eine ungenügende oder wesentlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts noch eine falsche Rechtsanwendung vorzuwerfen. Zwar trifft es zu, dass gemäss § 203 Abs. 1 lit. c PBG ein Objekt, ohne dass ihm selber besondere Zeugeneigenschaft zukommt, auch als Teil einer Gebäudegruppe schützenswert sein kann. Diesem Anliegen ist hier mit der Zuweisung des Dorfteils G zur Kernzone, was eine gemäss § 205 lit. a PBG zulässige Schutzmassnahme darstellt, genügend Rechnung getragen worden; eine integrale Erhaltung sämtlicher Bauten oder Bauteile ist zur Erreichung des Schutzziels nicht erforderlich. Das Hauptgebäude selber ist gemäss Inventareintrag verschiedentlich verändert worden, und das im Inventar genannte Schutzziel verlangt lediglich die Erhaltung der äusseren, ursprünglichen Substanz. Der Würdigung des Gemeinderats, der Ausbruch der Fenstertür sei geringfügig und stelle keinen Eingriff in die schutzwürdige Substanz dar, ist deshalb vertretbar und keinesfalls rechtsverletzend.

## **E. 6**

Damit erweist sich die Beschwerde im Ergebnis als unbegründet und ist abzuweisen. Diesem Ausgang entsprechend sind die Kosten des Verfahrens dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (§13 Abs. 2 Satz 1 in Verbindung mit § 70 VRG), der überdies zu einer Umtriebsentschädigung von Fr. 1'000.- (Mehrwertsteuer inbegriffen) an den privaten Beschwerdegegner zu verpflichten ist (§ 17 Abs. 2 VRG). Demgemäss entscheidet die Kammer: 1. Die Beschwerde wird abgewiesen. 2. Die Gerichtsgebühr wird festgesetzt auf Fr. 2'500.--; die übrigen Kosten betragen: Fr. 120.-- Zustellungskosten, Fr. 2'620.-- Total der Kosten. 3. Die Gerichtskosten werden dem Beschwerdeführer auferlegt. 4. Der Beschwerdeführer wird zu einer Parteientschädigung von Fr. 1'000.- (Mehrwertsteuer inbegriffen) an den privaten Beschwerdegegner verpflichtet, zahlbar innert 30 Tagen nach Rechtskraft des Entscheids. 5. ....

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