

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2003.00320 vom 10. März 2004

ZH Verwaltungsgericht, 2004-03-10, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2003.00320](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2003.00320)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2003.00320 du 10 mars 2004

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2003.00320 del 10 marzo 2004

## Regeste

Verzicht auf Unterschutzstellung | Anfechtung der Entlassung aus dem Inventar der Schutzobjekte durch den Mieter Verzicht auf Unterschutzstellung durch die Gemeinde: Wenn der Beschwerdeführer allein seine privatrechtliche Stellung als Mieter verteidigen möchte, hat er kein schutzwürdiges Interesse an der Anfechtung der Entlassung der Liegenschaft aus dem Inventar der Schutzobjekte (E. 1.1). Die legitimationsbegründenden Sachumstände sind bereits im Rekursverfahren darzulegen (E. 1.2). Die emotionale Bindung an lieb gewonnenes Gebäude begründet für sich allein noch kein schutzwürdiges Interesse (E. 1.3). Die Vorinstanz hat beigezogene Akten in das bestehende Aktenverzeichnis integrieren (E. 2). Abweisung

## Erwägungen

### E. 1

Legitimation gegen Entlassungen von Schutzobjekten aus dem Inventar

#### E. 1.1

Der Beschwerdeführer ist der Auffassung, dass er als Mieter legitimiert sein müsse, die Entlassung der von ihm bewohnten Liegenschaft aus dem Inventar der Schutzobjekte anzufechten. Die Baurekurskommission sei folglich zu Unrecht auf seinen Rekurs nicht eingetreten. – Gemäss § 338a Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) ist zum Rekurs berechtigt, wer durch die angefochtene Anordnung berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an ihrer Aufhebung oder Änderung hat. Das schutzwürdige Interesse besteht im materiellen Nutzen, den der erfolgreiche Rekurs dem Rekurrenten eintragen würde bzw. in der Abwendung eines rechtlichen oder tatsächlichen Nachteils (zum Beispiel materieller oder ideeller Natur), den der negative Entscheid zur Folge hätte (Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 21 Rz. 21 mit Hinweisen). Ist für die Durchsetzung der erhobenen Ansprüche ein anderes Verfahren vorgesehen, fehlt es am Erfordernis des schutzwürdigen Interesses. Ein schutzwürdiges Interesse ist vorab dann zu verneinen, wenn der Betroffene im Rekursverfahren Einwände erhebt, die er im selben Umfang auch vor dem Zivilrichter vorbringen könnte (§ 317 PBG; BGE 101 Ib 212 E. c; BGE 100 Ib 116, 119; Isabelle Häner, Die Beteiligten im Verwaltungsverfahren und im Verwaltungsprozess, Zürich 2000, Rz. 613). Ob der Rekurrent seine Einwände auch in einem Zivilprozess vorbringen könnte, ist in erster Linie dann zu prüfen, wenn die Interessen des Rekurrenten und jene des Eigentümers nicht gleich gelagert sind (anders beim Rekurs eines benachbarten Mieters: dieser verfolgt im Wesentlichen dieselben Interessen wie der benachbarte Eigentümer). Weichen die

Interessen von anfechtendem Mieter und betroffenem Eigentümer voneinander ab, ist stets zu prüfen, ob der Rekurrent wirklich durch das Baupolizeirecht geschützte Interessen verfolgt oder ob er nicht eher seine privatrechtliche Stellung als Mieter schützen bzw. verbessern möchte (VGr, 10. Mai 2000, VB.2000.00040, [www.vgrzh.ch](http://www.vgrzh.ch), E. 2b = RB 2000 Nr. 10). In der Begründung seines Rekurses brachte der Beschwerdeführer vor, dass es nur mit einem Verzicht auf eine Unterschutzstellung noch möglich, sei, dass man das Haus noch "aufrechterhalten aber auch finanzieren" könne. Dazu müsse eine Stiftung in Form eines lebenslänglichen Wohnrechts gegründet werden und [das Wohnrecht] "zum Schluss in Form einer Stiftung wieder" weitergeben werden. Aus dieser Begründung ergibt sich, dass sich der Beschwerdeführer dagegen zur Wehr setzen wollte, aus der Liegenschaft ausgewiesen zu werden. Dazu dient indessen nicht das Rekursverfahren über die Entlassung der Liegenschaft aus dem kommunalen Inventar, sondern der Zivilprozess (§ 317 PBG). Zivilprozessuale Abwehrmittel stehen dem Beschwerdeführer unbesehen davon zu, wie man das vertragliche Verhältnis zwischen Beschwerdeführer (Bewohner) und dem privaten Beschwerdegegner (Eigentümer) qualifiziert. So konnte der Beschwerdeführer dem Hauseigentümer bereits im Befehlsverfahren entgegenhalten, dass kein "klares Recht" (also keine Gebrauchsüberlassung) vorliege und eine Ausweisung somit unzulässig sei (vgl. § 222 Ziff. 2 der Zivilprozessordnung vom 13. Juni 1976, ZPO). Auch im ordentlichen Verfahren kann der Beschwerdeführer dem privaten Beschwerdegegner entgegenhalten, dass Miete und nicht Gebrauchsüberlassung vorliege. Qualifiziert der Zivilrichter das Rechtsverhältnis als Miete, kann sich der Beschwerdeführer gegen eine Kündigung zur Wehr setzen und gegebenenfalls eine Erstreckung verlangen (vgl. Art. 271a sowie Art. 272 des Schweizerischen Obligationenrechts vom 20. März 1911, OR). Mit dem vorliegenden Rekurs erhob der Beschwerdeführer damit Rügen, für deren Durchsetzung der Zivilprozess vorgesehen ist. Damit ist der hier zu beurteilende Fall vergleichbar mit jenem bereits entschiedenen Fall, in dem ein Mieter eine Nutzungsänderung einzig deshalb angefochten hatte, um seine Rechtsposition als Mieter zu verteidigen (VGr, 10. Mai 2000, VB.2000.00040, E. 2c/bb, [www.vgrzh.ch](http://www.vgrzh.ch)). Beim vorliegend zu entscheidenden Fall ist weiter zu berücksichtigen, dass die Entlassung aus dem Inventar (bzw. der Verzicht auf eine Unterschutzstellung) den Eigentümer zum Abbruch der Baute nur grundsätzlich berechtigt, nicht aber verpflichtet. Soweit der Beschwerdeführer seine Legitimation mit seiner Stellung als Mieter begründete, ist die Baurekurskommission somit zu Recht auf den Rekurs nicht eingetreten.

### **E. 1.2**

Der Beschwerdeführer macht in seiner Beschwerde geltend, dass es ihm bei der Rekuserhebung nicht um seine zivilrechtliche Stellung als Mieter gegangen sei, sondern um Gesichtspunkte der Ortsbildgestaltung und der Denkmalpflege. – Bedarf die Rekurslegitimation, wie hier, besonderer Begründung, muss der Rekurrent die Sachumstände, aus denen er seine Legitimation herleitet, bereits vor der ersten Rechtsmittelinstanz darlegen. Vor Verwaltungsgericht kann dies nicht nachgeholt werden (VGr, 10. Mai 2000, VB.2000.00040, [www.vgrzh.ch](http://www.vgrzh.ch), E. 2a mit Hinweisen). Die angebliche Motivation des Rekurses aus denkmalpflegerischen Erwägungen wirkt im vorliegenden Fall denn auch aufgesetzt; in der Stossrichtung seines Rekurses ging es dem Beschwerdeführer klar um den Verbleib in dem aus dem Inventar entlassenen Gebäude.

### **E. 1.3**

Der Beschwerdeführer leitete seine Rekurslegitimation weiter daraus ab, dass er bereits seit Jahrzehnten in dem Haus wohne. – Eine emotionale Bindung an ein lieb gewonnenes Gebäude begründet für sich allein noch kein schutzwürdiges Interesse (vgl. BGr, 23. Juni 1997, ZBl 99/1998, S. 386, 390 E. 3c). Die Entlassung aus dem Inventar betrifft den Beschwerdeführer unter diesem Aspekt nicht mehr als einen Dritten (zum Beispiel einen anderen Einwohner der betreffenden Gemeinde), der ebenfalls ein Interesse an der Erhaltung des Schutzobjektes bekundet. Ein irgendwie geartetes Anliegen an der Erhaltung eines Baudenkmals reicht für die Begründung der Legitimation jedoch nicht aus. Fehlt es an einem schutzwürdigen Interesse im Sinne von § 338a Abs. 1 PBG, bedarf es vielmehr einer ausdrücklichen Begründung der Legitimation im Gesetz. So sind gemäss § 338a Abs. 2 PBG Vereinigungen des Natur- und Heimatschutzes berechtigt, Entlassungen eines Schutzobjektes aus dem Inventar mit Rekurs anzufechten (RB 1990 Nr. 13). Der Beschwerdeführer kann sich demgegenüber nicht auf eine ausdrückliche Vorschrift berufen. Die Vorinstanz hat die Rekurslegitimation auch in dieser Hinsicht zu Recht verneint.

## **E. 2**

**Aktenführungspflicht** Nach dem Gesagten ist die Baurekurskommission zu Recht auf den Rekurs nicht eingetreten. Ob die Vorinstanz den Rekurs bereits deshalb durch Nichteintreten erledigen durfte, weil es – so die Baurekurskommission – an einem auf Dauer angelegten Vertragsverhältnis fehlt (vgl. dazu RB 1989 Nr. 9 sowie Häner, Rz. 730), braucht nach dem Gesagten nicht geprüft zu werden. Wenn die Baurekurskommission in ihrer Begründung (E. 4) jedoch, wie hier, auf Dokumente aus anderen Verfahren abstellt, hat sie diese zu den Akten beizuziehen. Aus dem Akteneinsichtsrecht in § 8 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) folgt die Pflicht der Behörde, sämtliche entscheiderelevanten Akten systematisch festzuhalten; die Behörde hat ihren Entscheid ausschliesslich gestützt auf diese Akten zu treffen und zu begründen (Kölz/Bosshart/Röhl, § 8 Rz. 60). Nachträglich beigezogene Akten (vgl. § 26 Abs. 1 sowie § 57 Abs. 1 VRG) sind somit ins Aktenverzeichnis des bestehenden Verfahrens zu integrieren (Kölz/Bosshart/Röhl § 8 Rz. 70). Weil die Natur des umstrittenen Vertragsverhältnisses nicht überprüft werden muss, kann eine Aufforderung zur nachträglichen Einreichung der beigezogenen Akten unterbleiben. Aus demselben Grund kann auch darauf verzichtet werden, die Parteien über eine allfällige Kündigung des zwischen ihnen bestehenden Rechtsverhältnisses zu befragen (vgl. RB 1986 Nr. 10 am Ende).

## **E. 3**

Die Beschwerde ist nach dem Gesagten abzuweisen. Die Verfahrenskosten sind folglich dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (§ 13 Abs. 2 VRG). Dem Verfahrensausgang entsprechend ist der Beschwerdeführer zur Leistung einer Parteientschädigung an die Beschwerdegegner zu verpflichten (§ 17 Abs. 2 lit. a VRG). Als angemessen erweisen sich vorliegend Parteientschädigungen in der Höhe von je Fr. 500.-. Demgemäss entscheidet die Kammer : 1. Die Beschwerde wird abgewiesen. 2. Die Gerichtsgebühr wird festgesetzt auf Fr. 2'000.--; die übrigen Kosten betragen: Fr. 90.-- Zustellungskosten, Fr. 2'090.-- Total der Kosten. 3. Die Gerichtskosten werden dem Beschwerdeführer auferlegt. 4. Der Beschwerdeführer wird zur Leistung von Parteientschädigungen von je Fr. 500.- an die Beschwerdegegner Nr. 1 und 2 verpflichtet (Mehrwertsteuer inbegriffen), zahlbar innert 30 Tagen ab Rechtskraft des vorliegenden Entscheids. 5. ...

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