

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2011.00559 vom 25. Januar 2012

ZH Verwaltungsgericht, 2012-01-25, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2011.00559

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2011.00559 du 25 janvier 2012

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2011.00559 del 25 gennaio 2012

Regeste

Baubewilligung | Entlassung eines ehemaligen Bauernhauses aus dem Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte und Bewilligung für dessen Abbruch sowie für die Erstellung von zwei Mehrfamilienhäusern: Rechtsmittellegitimation der Nachbarin. Darlegung der legitimationsbegründenden Sachumstände (E. 3). Der mit dem Rekurs gerügte Mangel, nämlich die ungenügende Abklärung der Schutzwürdigkeit, könnte im Erfolgsfall zumindest eine Redimensionierung der geplanten Überbauung bewirken und damit die Betroffenheit der Beschwerdeführerin jedenfalls verringern (E. 4.3). Gutheissung und Rückweisung.

Erwägungen

E. 1

Abteilung VB.2011.00559 Urteil der 1. Kammer vom 25. Januar 2012 Mitwirkend: Abteilungspräsident Lukas Widmer (Vorsitz) , Verwaltungsrichter Robert Wolf, Verwaltungsrichter Hans Peter Derksen, Gerichtsschreiberin Nicole Tschirky. In Sachen A AG, vertreten durch RA B, Beschwerdeführerin, gegen 1. C AG, vertreten durch RA D,

E. 2

Gemeinderat Seuzach, vertreten durch RA E, Beschwerdegegnerschaft, und Sekundarschulgemeinde Seuzach, vertreten durch RA D, Mitbeteiligte, betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Mit Beschluss vom 13. Januar 2011 entliess der Gemeinderat Seuzach das ehemalige Bauernhaus Vers.-Nr. 01 an der F-Strasse

E. 03

aus dem Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte. Im gleichen Beschluss bewilligte er der Bauherrin C AG den Abbruch des Hauses sowie die Erstellung von zwei Mehrfamilienhäusern an der F-Strasse 02–03. II. Gegen diesen Beschluss rekurrierte die A AG am 11. Februar 2011 an das Baurekursgericht; sie beantragte, den Entscheid sowohl hinsichtlich der Inventarentlassung als auch der Baubewilligung aufzuheben. Sie warf der Gemeinde vor, den Entscheid über die Entlassung des Bauernhauses aus dem Inventar ohne genügende Sachverhaltsabklärung getroffen zu haben. Das Baurekursgericht trat auf den Rekurs mit Entscheid vom 14. Juli 2011 nicht ein. Zur Begründung führte die Vorinstanz aus, es sei keine taugliche Rüge zur Erreichung des angestrebten Rekursziels erhoben worden. III. Mit Beschwerde vom 13. September 2011 beantragte die A AG dem Verwaltungsgericht, den Rekursentscheid aufzuheben und die Sache an das Baurekursgericht zum materiellen Entscheid zurückzuweisen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich MwSt.) zulasten der Beschwerdegegnerschaft. Das Baurekursgericht beantragte Abweisung der Beschwerde. Den nämlichen Antrag sowie die

Zusprechung einer Parteientschädigung stellten der Gemeinderat Seuzach und die C AG. Die Kammer erwägt: 1. Die Vorinstanz bejahte zwar die grundsätzliche Berechtigung der Beschwerdeführerin zur Rekurshebung; sie trat indessen auf den Rekurs nicht ein, weil die Rekurrende (und heutige Beschwerdeführerin) keine taugliche Rüge zur Erreichung des von ihr implizit angestrebten Rekursziels, nämlich die Unüberbaubarkeit des Baugrundstücks, erhoben habe. Damit wird der Beschwerdeführerin im Ergebnis die Legitimation abgesprochen (vgl. unten E. 4.1). Die Beschwerdeführerin ist ohne Weiteres befugt, vor Verwaltungsgericht zu beanstanden, auf ihren Rekurs hätte eingetreten werden müssen. Ob sie die Legitimation zur Ergreifung des Rechtsmittels gegen die angefochtene Bewilligung der Gemeinde tatsächlich besitzt, ist Gegenstand der inhaltlichen Beurteilung der Beschwerde (vgl. dazu Alfred Kölz/Jürg Bosshard/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, Vorbem. zu §§ 19–28 N. 98). 2. Zum Rekurs ist gemäss § 338a Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) berechtigt, wer durch die angefochtene Anordnung berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an ihrer Aufhebung oder Änderung hat. Die Rechtsmittelbefugnis des Nachbarn ist gegeben, wenn für ihn einerseits eine hinreichend enge nachbarliche Raumbeziehung zum Baugrundstück besteht, er andererseits durch das Bauvorhaben mehr als irgendein Dritter oder die Allgemeinheit in eigenen qualifizierten (tatsächlichen oder rechtlichen) Interessen betroffen ist und er Mängel rügt, deren Behebung diese Betroffenheit zu beseitigen vermag. Dabei muss das vorgebrachte Interesse nicht unter den Schutzzweck einer als verletzt gerügten Rechtsnorm fallen (Kölz/Bosshard/Röhl, § 21 N. 21 und 34 ff.; VGr, 17. November 2010, VB.2010.00184, E. 1.1). Der Nachbar hat die nachbarliche Beziehung und die qualifizierte Beeinträchtigung eigener Interessen, die seine Legitimation begründen sollen, unter Hinweis auf den Sachverhalt schon im Rekurs an die erste Rechtsmittelinstanz darzutun. An diese Darlegung dürfen indessen dann keine hohen Anforderungen gestellt werden, wenn aufgrund der bestehenden Sach- und Rechtslage ohne Weiteres ersichtlich ist, dass das Bauvorhaben in seiner konkreten Ausgestaltung die Interessen des Nachbarn unmittelbar berührt (VGr, 9. Februar 2011, VB.2010.00506, E. 1.3, mit Hinweisen). Das Beschwerderecht in Bausachen wird in der Regel anerkannt, wenn die Liegenschaft des Nachbarn unmittelbar an das Baugrundstück angrenzt oder allenfalls nur durch einen Verkehrsträger davon getrennt wird (BGr, 16. Juli 2010, 1C_236/2010, E. 1.4, mit Hinweisen).

E. 3.1

Die Beschwerdeführerin ist Eigentümerin der Liegenschaften G-Strasse 04 und 05. Diese liegen in unmittelbarer Nähe des Baugrundstücks, getrennt davon lediglich durch die H-Strasse. Aufgrund dieser „Nähe zum Streitobjekt“ ist die Vorinstanz zunächst davon ausgegangen, dass die Beschwerdeführerin „offensichtlich zur Rekurshebung berechtigt“ sei; die Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Liegenschaft der Beschwerdeführerin würden auf der Hand liegen (vorinstanzlicher Entscheid E. 1.6).

E. 3.2

Diese Auffassung ist zutreffend: Das Verwaltungsgericht hat wiederholt erwogen, dass ein Nachbar bereits dann über die erforderliche legitimationsbegründende Beziehungsnähe verfüge, wenn die Entlassung eines Inventarobjekts und die damit verbundene, rein abstrakte Möglichkeit der Neuüberbauung eines Grundstücks eine Minderung des Werts seiner Liegenschaft zur Folge habe (zum Ganzen: VGr, 25. Mai 2011, VB.2009.00498, E. 1.2.2, mit Hinweisen).

E. 3.3

Zwar verlangt das Verwaltungsgericht – in Anlehnung an die erwähnte Rügepflicht – dass ein Rekurrent dartut, welche neuen Baumöglichkeiten die Inventarentlassung ermögliche und inwiefern sich diese auf seine Liegenschaft auswirken würden (VGr, 25. Mai 2011, VB.2009.00498, E. 1.2.2, mit Hinweisen). Vorliegend geht es allerdings nicht um die rein abstrakte Möglichkeit einer Neuüberbauung des benachbarten Grundstücks. Der Bau zweier Mehrfamilienhäuser auf bisher freier Fläche bzw. anstelle des bislang inventarisierten ehemaligen Bauernhauses ist vielmehr Teil derselben Bewilligung. Der Abriss des inventarisierten Bauernhauses, dessen Ersatz durch ein grösseres Mehrfamilienhaus und die Erstellung eines zweiten Mehrfamilienhauses auf bisher freier Fläche würden eine weit intensivere Nutzung des Grundstücks bedeuten. Durch diese weit stärkere Grundstücksnutzung ist das in unmittelbarer Nähe liegende Grundstück der Beschwerdeführerin klarerweise betroffen. Es bedurfte deshalb in der Rekurschrift keiner weiteren Ausführungen dazu, welche neuen Baumöglichkeiten die Inventarentlassung erlauben und inwiefern die benachbarte Liegenschaft der Beschwerdeführerin deshalb besonders betroffen ist. Entgegen den durch den Beschwerdegegner 2 in der Beschwerdeantwort geäusserten Einwänden konnte unter diesen Umständen eine nähere Darlegung der legitimationsbegründenden Sachumstände unterbleiben. Das Baurekursgericht hat die Rekursberechtigung der Beschwerdeführerin mit Blick auf die Nähe zum Streitobjekt und die auf der Hand liegenden Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Liegenschaft der Beschwerdeführerin zu Recht bejaht – ein schutzwürdiges Interesse an der Verhinderung bzw. einer Redimensionierung der Überbauung liegt vor. Es bedarf daher keiner weiteren Klärung, ob im Speziellen die im Rekursverfahren geäusserte Befürchtung der Beschwerdeführerin, ihre Liegenschaft würde bei Realisierung des Projekts durch unberechtigte Lärmklagen beeinträchtigt, ein schutzwürdiges Interesse zu begründen vermag; auf die diesbezüglichen Ausführungen der Beschwerdegegnerschaft ist daher nicht weiter einzugehen.

E. 4.1

Die Vorinstanz vertritt allerdings die Auffassung, dass eine Unterschutzstellung des bestehenden Bauernhauses nur hinsichtlich des am selben Standort geplanten Hauses B zur Aufhebung der baurechtlichen Bewilligung führen würde. Das südlich davon geplante Haus A könne nur verhindert werden, wenn das ganze Grundstück im Rahmen der Unterschutzstellung mit einem Baubann zu belegen wäre. Dies sei jedoch ausgeschlossen; es sei nicht einzusehen und werde auch nicht dargelegt, wie der Bau des Gebäudes A das potenzielle Schutzobjekt tangieren könnte. Eine „Gutheissung der Rüge“ könne damit zwar das Haus B verhindern und zu einer Modifikation der geplanten Unterniveaugarage führen. Beides sei für die Beschwerdeführerin jedoch bedeutungslos. Der Beschwerdeführerin könne den angestrebten Erfolg – die Unüberbaubarkeit des Baugrundstücks – mit ihrem Rekurs nicht erreichen (vorinstanzlicher Entscheid E. 2).

E. 4.2

Nach Meinung der Beschwerdeführerin kann ihr Rekurs nicht bloss zur Aufhebung der Baubewilligung für das Haus B am Standort des bisherigen Bauernhauses führen. Angesichts des Umgebungsschutzes sei auch zu prüfen, ob das südlich davon geplante Haus A erstellt werden könne. Sie habe denn auch die Aufhebung der Baubewilligung für beide Häuser beantragt.

E. 4.3

Wie gesehen, setzt die Rekurslegitimation voraus, dass Mängel gerügt werden, deren Behebung die mit dem Bauvorhaben begründete Betroffenheit zu beseitigen vermag (vgl. oben E. 2). Dafür genügt auch die Möglichkeit einer teilweisen Beseitigung. Selbst wenn – wie die Vorinstanz ausführt – die Entlassung des Inventarobjekts nichts am Bau des Hauses A ändern würde, so hätte der Weiterbestand des Bauernhauses und der damit verbundene Verzicht auf das Mehrfamilienhaus B zur Folge, dass die stärkere Nutzung des Grundstücks abgeschwächt würde. Es lässt sich nicht sagen, die Beschwerdeführerin könne nur ein Interesse daran haben, beide Häuser zu verhindern. Der mit dem Rekurs gerügte Mangel, nämlich die ungenügende Abklärung der Schutzwürdigkeit, könnte im Erfolgsfall zumindest eine Redimensionierung der geplanten Überbauung bewirken und damit die Betroffenheit der Beschwerdeführerin jedenfalls verringern. Daran würde auch nichts ändern, wenn das Bauernhaus inskünftig wieder zu Wohnzwecken benützt würde; die damit einhergehende Nutzung würde fraglos nicht dieselbe Intensität erreichen, wie dies mit der Erstellung des Mehrfamilienhauses B der Fall wäre.

E. 4.4

Abgesehen davon steht nicht fest, dass das geplante Haus A neben dem gegebenenfalls unter Schutz gestellten Bauernhaus tatsächlich bewilligungsfähig wäre: Gemäss § 203 Abs. 1 lit. c PBG muss ein Schutzobjekt entweder als wichtiger Zeuge erhaltenswürdig sein oder die Landschaften oder Siedlungen wesentlich mitprägen, samt der für ihre Wirkung wesentlichen Umgebung. In der Praxis werden diese beiden Eigenschaften zuweilen als Eigenwert und als Situationswert bezeichnet (vgl. Walter Engeler, Das Baudenkmal im schweizerischen Recht, Zürich/St. Gallen 2008, S. 139). Wie sich aus einem Schreiben der Gemeinde aus dem Jahr 2009 ergibt, verfügt das Bauernhaus sowohl über einen bedeutenden Eigenwert wie auch über einen bedeutenden Situationswert. Ein im südlichen Bereich der Parzelle geplantes Mehrfamilienhaus würde das Erscheinungsbild des heutigen Ensembles nachhaltig verändern. Exakt in diesem südlichen Bereich der Parzelle ist das infrage stehende Haus A geplant. Es ist somit nicht auszuschliessen, dass eine weitere Unterschutzstellung des Bauernhauses auch den Bau des Hauses A im bewilligten Ausmass verhindern würde. Jedenfalls versteht es sich von selbst, dass die Einordnung des Hauses A – bei Unterschutzstellung des Bauernhauses – gemäss den höheren Anforderungen von § 238 Abs. 2 PBG von Amtes wegen einer erneuten Prüfung zu unterziehen wäre. Mit dem Rekurs war denn auch geltend gemacht worden, die Aufhebung des Entlassungsentscheids habe zur Folge, dass die Bewilligung für „die Neubauten“ aufzuheben sei (Rekursschrift S. 5 f.). Die Beschwerdeführerin hatte zur Begründung ihrer Legitimation sodann darauf hingewiesen, dass ein Nachbar im Zusammenhang mit der Anrufung von Massnahmen des Natur- und Heimatschutzes die Unzulässigkeit einer Baute geltend machen könne, weil diese den Abbruch eines Schutzobjekts voraussetze oder ein Schutzobjekt beeinträchtige (Rekursschrift S. 3). Weitere Ausführungen zur Legitimation waren nicht erforderlich.

E. 5

Zusammenfassend ist demnach festzuhalten, dass die Rekurslegitimation der Beschwerdeführerin zu bejahen ist. Das Baurekursgericht ist auf den Rekurs zu Unrecht nicht eingetreten. Der Entscheid vom 14. Juli 2011 ist aufzuheben und die Sache zu neuer Entscheidung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

E. 6

Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten der Beschwerdegegnerschaft aufzuerlegen (§ 13 Abs. 2 Satz 1 in Verbindung mit § 65a Abs. 2 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 [VRG]). Zudem ist die private Beschwerdegegnerin zu verpflichten, der Beschwerdeführerin eine Parteientschädigung zu bezahlen (§ 17 Abs. 2 lit. a VRG). Als angemessen erscheint ein Betrag von Fr. 1'500.-. Über die Kosten- und Entschädigungsfolgen im Rekursverfahren wird die Vorinstanz im Rahmen des zweiten Rechtsgangs zu befinden haben.

E. 7

Hinsichtlich der Rechtsmittelbelehrung ist darauf hinzuweisen, dass ein Rückweisungsentscheid nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts einen Zwischenentscheid darstellt, der nur angefochten werden kann, wenn die Voraussetzungen von Art. 93 des Bundesgerichtsgesetzes vom 17. Juni 2005 (BGG) erfüllt sind (BGE 133 II 409 E. 1.2).

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