

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2011.00652 vom 21. März 2012

ZH Verwaltungsgericht, 2012-03-21, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2011.00652](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2011.00652)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2011.00652 du 21 mars 2012

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2011.00652 del 21 marzo 2012

## Regeste

Baubewilligung | Baubewilligung Es kann in der Publikation eines Bauvorhabens mit unterschiedlicher Wortwahl darauf hingewiesen werden, dass ein inventarisiertes Objekt betroffen ist; auch die drei Buchstaben "Inv." reichen aus. Ein Bauvorhaben darf zudem gesamthaft als "Umbau" publiziert werden, auch wenn hinsichtlich eines Gebäudeteils ein Abbruch und Ersatzneubau geplant ist (E. 3.3). Die Publikation war jedoch unvollständig, weil die Beschwerdegegnerin gemäss verbindlicher Auflage eine Inventarentlassung hätte vornehmen und als solche hätte publizieren müssen (E. 4). Gutheissung.

## Erwägungen

### E. 1

Das Verwaltungsgericht ist gemäss § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) für die Behandlung der vorliegenden Beschwerde gegen den Rekursentscheid des Baurekursgerichts vom 14. September 2011 zuständig. Die Beschwerdeführerin ist gemäss § 338a Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) ohne Weiteres zur Anfechtung des Rekursentscheids befugt, mit welchem auf ihren Rekurs nicht eingetreten wurde (Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, Vorbem. zu §§ 19–28 N. 98). Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

### E. 2.1

Das streitbezogene Baugesuch sieht vor, den Wohnteil des Bauernhauses Assek.-Nr. 01 energetisch zu sanieren und umzubauen. Der Ökonomieteil soll abgebrochen und durch einen Bau in gleichem Volumen mit Wohnungen und Büros ersetzt werden. Das Bauvorhaben war am 23. Juli 2010 wie folgt publiziert worden: "Umbau des Gebäudes Vers.-Nr. 01 (Inv.Nr. 05) auf dem Grundstück Kat.-Nr. 02 an der E-Strasse 04 in 8124 Maur (Kernzone KA, Kernzone KB 45%)".

### E. 2.2

Das Baurekursgericht ist auf den Rekurs der Beschwerdeführerin nicht eingetreten, weil diese es unterlassen habe, innert Frist ein Zustellungsgesuch im Sinn von § 315 Abs. 1 PBG zu stellen und damit ihr Rekursrecht verwirkt habe. Hierzu macht die Beschwerdeführerin geltend, sie habe sich mit den publizierten Angaben kein sinnvolles Bild über die möglichen Auswirkungen des Bauvorhabens machen können. Es sei unzumutbar, die wöchentlich zahlreich publizierten Ausschreibungen nach den drei Buchstaben "Inv." durchsuchen zu müssen. Sodann überfordere es sie angesichts der begrenzten Ressourcen, bei alleiniger Nennung einer Inventarnummer immer eigene Abklärungen vornehmen zu müssen. Schon

die von der Vorinstanz angesprochenen "minimalsten Abklärungen" erforderten es, dass ein Vertreter der Beschwerdeführerin jedes Mal in die entsprechende Gemeinde reise, um die Akten einzusehen. Auch würde den Verwaltungsbehörden ein grosser und unnötiger zusätzlicher Aufwand entstehen. Schliesslich müsse der Umbau eines Inventarobjekts dann nicht zu einer Inventarentlassung oder einer formellen Unterschutzstellung führen, wenn klar sei, dass keine potenziell schutzwürdigen Teile tangiert würden, etwa weil nur ein nicht schutzwürdiges Nebengebäude betroffen sei. Die Beschwerdeführerin müsse sich also nicht um jede Ausschreibung, welche ein Inventarobjekt als Gegenstand nenne, kümmern und sei daher darauf angewiesen, sich auf zuverlässige und aussagekräftige Publikationen stützen zu können. Andernfalls würde die effektive Ausübung des gesetzlich vorgesehenen Verbandsbeschwerderechts infrage gestellt, was gegen § 338a Abs. 2 PBG verstiesse. Die Publikation enthalte darüber hinaus falsche Informationen, denn es gehe beim betroffenen Projekt nicht um einen Umbau, sondern um einen teilweisen Abbruch und Ersatzneubau. Der Entscheid bewillige einen das Inventarobjekt in entscheidendem Mass verändernden Eingriff, nämlich den teilweisen Umbau des höchst schutzwürdigen Wohnteils sowie den Abbruch des ganzen unter dem gleichen First liegenden Ökonomieteils samt entsprechendem Ersatzbau mit Wohnungen, Büros und Tiefgarage. Aufgrund der Publikation habe man sich kein Bild über die Auswirkungen, also den substanziellen Eingriff in ein Schutzobjekt und den totalen Abbruch des ganzen Ökonomieteils samt Ersatzneubau machen können. Es sei der publizierenden Behörde durchaus zuzumuten, die Sachlage konkret und korrekt beim Namen, vorliegend Inventarentlassung sowie weitgehender Abbruch und Ersatzneubau, zu nennen.

### **E. 3.1**

Wer im baurechtlichen Verfahren Ansprüche geltend machen will, hat laut § 315 Abs. 1 PBG innert 20 Tagen seit der öffentlichen Bekanntmachung bei der örtlichen Baubehörde schriftlich die Zustellung des baurechtlichen Entscheids zu verlangen. Wer den baurechtlichen Entscheid nicht rechtzeitig verlangt, hat gemäss § 316 Abs. 1 PBG das Rekursrecht verwirkt (für Verbände vgl. BEZ 2008 Nr. 10), ausser wenn die Publikation dergestalt qualifiziert mangelhaft ist, dass ein Dritter auch bei Anwendung durchschnittlicher Aufmerksamkeit und trotz angemessener Sorgfalt den Mangel nicht erkennen kann und dadurch abgehalten wird, rechtzeitig die Zustellung des baurechtlichen Entscheids zu verlangen (VGr, 3. November 2010, VB.2010.00334, E. 2.3; François Ruckstuhl, Der Rechtsschutz im zürcherischen Planungs- und Baurecht, ZBl 86/1985, S. 303; Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. A., Zürich 2011, S. 311).

### **E. 3.2**

Die öffentliche Bekanntmachung hat die nötigen Angaben über Ort und Art des Vorhabens sowie über den Gesuchsteller zu enthalten (§ 314 Abs. 3 PBG), ferner den Projektverfasser, einen Kurzbeschrieb des Projekts, Kataster-Nummer und Zonenzugehörigkeit des Baugrundstücks, Versicherungs-Nummer eines bestehenden Gebäudes, genaue Lokalisierung des Bauvorhabens sowie Ort, Dauer und genaue Zeiten der öffentlichen Auflage (Christian Mäder, Das Baubewilligungsverfahren, 1991, S. 133 Rz. 290). Betrifft ein Umbauvorhaben ein inventarisiertes Gebäude, steht den Natur- und Heimatschutzorganisationen gemäss § 338a Abs. 2 PBG das (ideelle) Verbandsbeschwerderecht zu, sofern sie eine Verletzung der Bestimmungen des III. Titels des Planungs- und Baugesetzes über den Natur- und Heimatschutz geltend machen. Damit

sich eine entsprechende Organisation von Anfang an am Verfahren beteiligen und den baurechtlichen Entscheid verlangen kann, haben Rechtsprechung und Lehre Mindestanforderungen an die Publikation des Bauvorhabens verlangt, die sich aus dem Zweck der Publikation ergeben. Die Publikation soll den berechtigten Verbänden erlauben, eine erste Meinungsbildung zur Bedeutung des Vorhabens zu machen und ihre Rechtsmittelbefugnisse vorsorglich zu sichern (VGr, 20. Dezember 2007, VB.2007.00192, E. 4.3; VGr, 18. November 2009, VB.2009.00361, E. 1.1; RB 2004 Nr. 83 = BEZ 2004 Nr. 32; vgl. hierzu Peter M. Keller, Das Beschwerderecht der Umweltorganisationen, AJP 1995, S. 1125 ff., 1131; Isabelle Romy, Les droits de recours administratif des particuliers et des organisations en matière de protection de l'environnement, URP 2001, S. 248 ff., 272). Die Publikation muss deshalb korrekt und aussagekräftig sein (BGE 121 II 224, E. 5b). Betrifft das Baugesuch ein inventarisiertes Objekt, so ist auf die Inventarzugehörigkeit hinzuweisen. Auch die Tatsache, dass das Inventar grundsätzlich öffentlich ist, vermag diesen Hinweis nicht zu ersetzen, weil es eine unzumutbare Erschwernis des Rechtsmittelwegs für die beschwerdelegitimierten Verbände bedeuten würde, wenn sie alle Baugesuche daraufhin überprüfen müssten, ob damit eine Beeinträchtigung eines inventarisierten Objekts verbunden ist (vgl. BRKE vom 13. Dezember 2007, in BEZ 2008 Nr. 10).

### **E. 3.3**

Die streitbezogene Ausschreibung enthielt Angaben über den Gesuchsteller, den genauen Ort und die Adresse sowie die Zonenzugehörigkeit des Baugrundstücks und einen Hinweis auf die Inventarisierung samt Inventarnummer des vom Baugesuch betroffenen Gebäudes. Gestützt auf diese Publikation konnte somit die Beschwerdeführerin ersehen, dass das publizierte Baugesuch ein inventarisiertes Objekt betraf und hätte sich ohne Weiteres veranlasst sehen müssen, den baurechtlichen Entscheid zu verlangen oder weitere Abklärungen (Akteneinsicht usw.) zu treffen. Dass die Beschwerdeführerin als privater Verein nur über "begrenzte Ressourcen" verfügt, ist kein Grund, an die Publikationen weitergehende Anforderungen zu stellen, als gesetzlich erforderlich. Unbehelflich ist weiter der Einwand der Beschwerdeführerin, es sei unzumutbar, die zahlreichen Publikationen nach den drei Buchstaben "Inv." zu durchsuchen. Denn wenn die Beschwerdeführerin ihre Rechtsmittelmöglichkeiten wahren will, kommt sie nicht umhin, die Publikationen daraufhin zu überprüfen, ob ein inventarisiertes Objekt betroffen ist, worauf im Publikationstext mit unterschiedlicher Wortwahl hingewiesen werden kann. Weiter ist auch nicht erforderlich, dass die Beschwerdeführerin bei jedem Baugesuch, welches ein Inventarobjekt betrifft, einen Vertreter in die entsprechende Gemeinde schickt, um die Akten einzusehen. Es genügt, dass sie vorerst den baurechtlichen Entscheid verlangt. Erst wenn dieser vorliegt und damit auch der Bewilligungsumfang feststeht, muss sie sich entscheiden, ob und wie sie ihr Rekursrecht weiter verfolgen will. Zurückzuweisen ist schliesslich auch die Rüge, die Publikation habe falsche Informationen enthalten, weil es sich beim Bauprojekt nicht um einen Umbau, sondern um einen teilweisen Abbruch und Ersatzneubau gehandelt habe. Gesamthaft, d. h. hinsichtlich des ganzen Inventarobjekts, handelte es sich sehr wohl um einen Umbau. Zudem kann durch einen Umbau ein inventarisiertes Objekt genauso beeinträchtigt bzw. zerstört werden, wie wenn es sich um einen Ersatzbau handelt. Aus dem Wort "Umbau" kann die Beschwerdeführerin daher von vornherein nicht darauf schliessen, ein Bauvorhaben sei hinsichtlich des Schutzzwecks unproblematisch.

### **E. 3.4**

Zusammengefasst ergibt sich, dass die Publikation des Baugesuches als solches nicht mangelhaft war. Sie vermittelte der Beschwerdeführerin die nötigen Informationen, nämlich vorliegend den Hinweis auf die Inventarisierung, die Inventarnummer sowie die Zugehörigkeit zur Kernzone, und ermöglichte ihr ohne Weiteres, ihre Entscheidungen über die Wahrung ihres Beschwerderechts zu fällen. Zu Recht hat die Vorinstanz die Einwände der Beschwerdeführerin gegen die Publikation des Baugesuchs am 23. Juli 2010 zurückgewiesen.

### **E. 4.1**

Wie schon im Rekursverfahren macht die Beschwerdeführerin auch vor Verwaltungsgericht weiter geltend, die Publikation hätte auch auf die Inventarentlassung hinweisen sollen.

### **E. 4.2**

Das Bauvorhaben befindet sich im Perimeter des inventarisierten Ortsbildes von regionaler Bedeutung in Maur. Gemäss § 7 in Verbindung mit Ziffer 1.4.1.4 des Anhangs zur Bauverfahrensverordnung (BVV) bedarf es neben der baurechtlichen Bewilligung der örtlichen Baubehörde auch der Bewilligung durch die Baudirektion. Diese kantonale Bewilligung ist laut § 12 Abs. 2 BVV der örtlichen Baubehörde zu überweisen, welche sie zusammen mit ihrem eigenen Beschluss (koordiniert) eröffnet. Die Baudirektion erteilte die Bewilligung in Bezug auf den Ortsbildschutz am 21. März 2011 (BVV 10-1584), unter anderem unter der Auflage, dass vor der Erteilung der Abbruchbewilligung für den Ökonomieteil die vorgängige oder gleichzeitige Teilentlassung aus dem Inventar erforderlich sei (Disp. Ziffer II a). Laut der Baubewilligung des Gemeinderats Maur vom 4. April 2011 umfasst das Bauvorhaben die Sanierung und den Umbau des Wohnteils sowie "einen Ersatzbau mit Wohnungen und Büros im heutigen Ökonomieteil". Auch nach den Erwägungen der Baudirektion zu ihrer Bewilligung vom 21. März 2011 beinhaltete das Bauvorhaben "den Abbruch und Ersatzbau des Ökonomieteils". Nach dem Verständnis sowohl der Baudirektion als auch der örtlichen Baubewilligungsbehörde umfassten damit die angefochtenen Bewilligungen auch den Abbruch des Ökonomieteils und war hierfür keine separate, nur den Abbruch betreffende (Abbruch-)Bewilligung erforderlich. Damit war der Gemeinderat Maur gehalten, spätestens zusammen mit seinem kommunalen baurechtlichen Entscheid der erwähnten Auflage in der Bewilligung der Baudirektion vom 21. März 2011 nachzukommen. Diese Auflage, deren materielle Berechtigung das Verwaltungsgericht vorliegend nicht zu prüfen hat, war für die Gemeinde verbindlich und es stand ihr kein Ermessensspielraum zu, ob sie die Auflage befolgen will oder nicht. Die von der Baudirektion angeordnete Teilentlassung für den Ökonomieteil setzte der Gemeinderat Maur in seinem baurechtlichen Entscheid vom 4. April 2011 indessen nicht um. Bei korrektem Vorgehen hätte der Gemeinderat Maur zusammen mit seinem baurechtlichen Entscheid auch die Teilentlassung des Ökonomieteils aus dem Inventar publizieren müssen (BRKE 13. Dezember 2007, BEZ 2008 Nr. 10 E. 8.1). Da die Publikation vom 23. Juli 2010 keinen Hinweis auf die Teilentlassung enthielt, hätte die Publikation ergänzt und somit in einer weiteren Publikation auf die Teilentlassung hingewiesen werden müssen. Dadurch hätten die Beschwerdeführerin wie auch weitere Natur- und Heimatschutzverbände von der Teilentlassung Kenntnis erhalten und hiergegen ihre Rechte wahren können.

### **E. 4.3**

Im Ergebnis war somit die Publikation vom 23. Juli 2010 nicht falsch, aber als Folge der erwähnten Anordnung der Baudirektion, vorgängig oder zusammen mit der Abbruchbewilligung eine Teilentlassung aus dem Inventar vorzunehmen, unvollständig und damit ergänzungsbedürftig. Indem die Gemeinde der Auflage der Baudirektion nicht nachkam und die Inventarteilentlassung nicht publizierte, wurde die Beschwerdeführerin hierüber auch nicht in Kenntnis gesetzt. Sie konnte deshalb ihre Rechte von § 315 Abs. 1 PBG diesbezüglich nicht wahrnehmen, weshalb ihr Rekursrecht nicht verwirkt ist. Der Nichteintretensentscheid der Vorinstanz ist daher aufzuheben.

#### **E. 5.1**

Hebt das Verwaltungsgericht die angefochtene Anordnung auf, so entscheidet es selbst oder weist die Sache zur neuen Entscheidung an die Vorinstanz zurück (§ 63 Abs. 1 und § 64 Abs. 1 VRG).

#### **E. 5.2**

Vorliegend hat der Gemeinderat Maur seinen baurechtlichen – auch die Abbruchbewilligung für den Ökonomieteil umfassenden – Entscheid gefällt, ohne gleichzeitig die Teilentlassung des Ökonomieteils aus dem Inventar vorzunehmen, wie die Baudirektion verfügt hatte. Diese Teilentlassung liegt in der Zuständigkeit des Gemeinderats (§ 211 Abs. 2 PBG) und beinhaltet inhaltlich gleichzeitig einen Schutzentscheid, welcher nach der Rechtsprechung entweder vorgängig oder koordiniert mit dem baurechtlichen Entscheid zu treffen ist (vgl. VGr, 19. August 2005, VB.2005.00242, E. 4.1 = BEZ 2006 Nr. 3). Aus diesem Grund ist der baurechtliche Entscheid des Gemeinderats Maur vom 4. April 2011 ebenfalls aufzuheben. Die Sache ist an den Gemeinderat Maur zurückzuweisen. Dieser hat die von der Baudirektion am 21. März 2011 angeordnete Teilentlassung aus dem Inventar zusammen mit seinem baurechtlichen Entscheid umzusetzen und seinen Beschluss in geeigneter Form zu publizieren. Anzumerken bleibt Folgendes: Mit dem vorliegenden Rückweisungsentscheid wird über die materielle Rechtmässigkeit der Teilentlassung aus dem Inventar nicht entschieden.

#### **E. 5.3**

Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Kosten des Rekurs- und Beschwerdeverfahrens je zur Hälfte den Beschwerdegegnern Nrn. 1 und 2 aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Eine Parteientschädigung steht dem privaten Beschwerdegegner Nr. 1 sowohl für das Rekurs als auch für das Beschwerdeverfahren nicht zu (§ 17 Abs. 2 VRG). Hingegen ist eine solche zulasten des privaten Beschwerdegegners der Beschwerdeführerin zuzusprechen (§ 17 Abs. 2 Abs. a VRG). Angemessen ist eine Parteientschädigung von Fr. 2'000.- für das Rekurs- und Beschwerdeverfahren zusammen.

#### **E. 6**

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.