

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2015.00554 vom 21. April 2016

ZH Verwaltungsgericht, 2016-04-21, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2015.00554](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2015.00554)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2015.00554 du 21 avril 2016

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2015.00554 del 21 aprile 2016

## Regeste

Baubewilligung | Abbruch eines Mehrfamilienhauses Nachbarn sind zur Rüge befugt, der Neu- oder Umbau sei deshalb unzulässig, weil er den Abbruch eines Schutzobjektes voraussetze oder ein solches beeinträchtige. Dabei spielt es keine Rolle, ob das Schutzobjekt inventarisiert ist oder bei pflichtgemässem Handeln der zuständigen Behörden inventarisiert sein müsste. In diesem Punkt unterscheidet sich die Rechtsmittelbefugnis eines Nachbarn von derjenigen eines Verbandes gemäss § 338b PBG (E. 3.1). Vorliegend bestehen genügend Anhaltspunkte dafür, dass es sich beim Streitobjekt mindestens möglicherweise um eine schutzwürdige Baute handelt. Indem die Vorinstanz das Vorliegen konkreter Anhaltspunkte für eine mögliche Schutzwürdigkeit sinngemäss verneint und deshalb weitere Abklärungen von vornherein verworfen hat, liegt eine Rechtsverweigerung vor (E. 3.2). Rückweisung.

## Erwägungen

### E. 1

Abteilung VB.2015.00554 Urteil der 1. Kammer vom 21. April 2016 Mitwirkend: Abteilungspräsident Lukas Widmer (Vorsitz) , Verwaltungsrichter Peter Sprenger, Verwaltungsrichterin Sandra Wintsch, Gerichtsschreiber Martin Tanner. In Sachen 1. A, 2. B, beide vertreten durch RA C, Beschwerdeführende, gegen 1. D AG, vertreten durch RA E,

### E. 2

Baukommission Kilchberg, vertreten durch RA F, Beschwerdegegnerinnen, betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Mit Beschluss vom 25. August 2014 erteilte die Baukommission Kilchberg der D AG die Bewilligung für den Bau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 an der G-Strasse 02 in Kilchberg. II. Dagegen rekurrten am 13. Oktober 2014 A und B an das Baurekursgericht des Kantons Zürich. Mit Entscheid vom 7. Juli 2015 hiess das Baurekursgericht das Rechtsmittel teilweise gut und ergänzte die Baubewilligung um mehrere Nebenbestimmungen. III. Am 14. September 2015 führten A und B Beschwerde beim Verwaltungsgericht und stellten folgende Anträge: "1. Es seien der angefochtene Entscheid und der Beschluss der Baukommission Kilchberg vom 25. August 2014 aufzuheben und die Baubewilligung zu verweigern. 2. Eventuell: Es seien der angefochtene Entscheid aufzuheben und das Verfahren zum Neuentscheid an die Vorinstanz zurückzuweisen.

### E. 3

Eventuell: Es sei ein Augenschein durchzuführen. 4. Es sei ein gerichtliches Gutachten einzuholen. 5. Es seien den Beschwerdeführenden die allfälligen Vernehmlassungen der Beschwerdegegnerinnen und der Vorinstanz nach deren Eingang zuzustellen. 6. Die Beschwerdegegnerinnen seien zur Übernahme der Kosten und zur Zahlung einer Parteientschädigung zuzüglich Mehrwertsteuer zu verpflichten." Das Baurekursgericht beantragte am 29. September 2015, die Beschwerde abzuweisen. Die D AG liess sich am 21. Oktober 2015 mit dem Schluss auf Abweisung der Beschwerde vernehmen, unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten von A und B. Denselben Antrag stellte am 9. November 2015 die Baukommission Kilchberg. Dazu nahmen A und B am 4. Dezember 2015 Stellung. Die Baukommission Kilchberg verzichtete am 4. Januar 2016 auf eine Vernehmlassung. Die D AG reichte am 25. Januar 2016 eine Duplik ein. Die Kammer erwägt: 1. Die Beschwerdegegnerin 1 ist Eigentümerin der Parzelle Kat.-Nr. 01 in Kilchberg. Auf diesem Grundstück steht eine im Jahr 1907 errichtete und zu einem nicht näher bekannten Zeitpunkt, mutmasslich in den 1930er Jahren, stark vergrösserte Villa. Die Beschwerdegegnerin 1 möchte dieses Gebäude abbrechen. Stattdessen soll die Parzelle mit einem zehn Wohnungen umfassenden Mehrfamilienhaus sowie einer Unterniveaugarage überbaut werden. 2. Den Beschwerdeführenden gehört die direkt an das Baugrundstück angrenzende Liegenschaft G-Strasse 03. Sie machen zusammengefasst geltend, beim Gebäude G-Strasse 02 handle es sich um ein Schutzobjekt im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG), das im Interesse des Ortsbildschutzes erhalten werden müsse. Zwar sei das Gebäude auch bei der jüngsten Revision nicht ins Inventar der Denkmalschutzobjekte von Kilchberg aufgenommen worden. Indessen sei ein solches Inventar ohnehin bloss für die Behörden, nicht aber für die Grundeigentümer oder die Nachbarn verbindlich. Ihm komme keine negative Rechtskraftwirkung zu. Als Nachbarn hätten die Beschwerdeführenden deshalb einen verfassungsrechtlichen Anspruch auf Überprüfung der Schutzwürdigkeit dieses Gebäudes durch eine fachkundige Person.

### **E. 3.1**

Die Beschwerdeführenden sind durch das geplante Bauvorhaben unbestrittenermassen in eigenen Interessen betroffen. In einem solchen Fall sind Nachbarn zur Rüge befugt, der Neu- oder Umbau sei deshalb unzulässig, weil er den Abbruch eines Schutzobjektes voraussetze oder ein solches beeinträchtige. Dabei spielt es keine Rolle, ob das Schutzobjekt inventarisiert ist oder bei pflichtgemässem Handeln der zuständigen Behörden inventarisiert sein müsste. In diesem Punkt unterscheidet sich die Rechtsmittelbefugnis eines Nachbarn von derjenigen eines Verbandes gemäss § 338b PBG (VGr, 10. Dezember 2008, VB.2008.00404, E. 2.1 = BEZ 2009 Nr. 4 mit zahlreichen Rechtsprechungsnachweisen). Die Legitimation des Nachbarn ist mithin weiter als diejenige des Verbandes.

### **E. 3.2**

Ein Nachbar darf sich in diesem Zusammenhang nicht damit begnügen, die Schutzwürdigkeit einer Baute bloss zu behaupten. Vielmehr muss er diese anhand konkreter Anhaltspunkte aufzeigen. Vorliegend liess die Gemeinde Kilchberg die Liegenschaften auf dem Gemeindegebiet durch die H GmbH auf ihre Schutzwürdigkeit hin überprüfen. Die Beschwerdeführenden setzten sich mit den Feststellungen der H GmbH detailliert auseinander. Der Fokus der Beurteilung durch die H GmbH lag dabei nicht auf den einzelnen Objekten, sondern dem Ortsbild als Ganzem. Dabei empfahl die H GmbH zwar

die Liegenschaft G-Strasse 02 nicht ins Inventar aufzunehmen, hielt indessen zugleich fest, sie zähle zu den ortsbildprägenden Gebäuden. Mit dieser Feststellung liegen genügend Anhaltspunkte dafür vor, dass es sich beim Streitobjekt mindestens möglicherweise um eine schutzwürdige Baute handelt. Indem die Vorinstanz das Vorliegen konkreter Anhaltspunkte für eine mögliche Schutzwürdigkeit sinngemäss verneint und deshalb weitere Abklärungen von vornherein verworfen hat, liegt einer Rechtsverweigerung.

### **E. 3.3**

Der angefochtene Entscheid ist deshalb aufzuheben. Dies bedeutet nun allerdings nicht, dass die Baubewilligung deswegen ohne Weiteres auch aufzuheben wäre und die zuständigen erstinstanzlichen Behörden ein Verfahren über die Abklärung der Schutzwürdigkeit zu eröffnen hätte. Vielmehr ist die Sache an das Baurekursgericht zurückzuweisen. Dabei bleibt es grundsätzlich dem Baurekursgericht überlassen, ob es die Sache in der Folge zur Klärung der Schutzwürdigkeit an die erstinstanzlichen Behörden zurückweist oder ob es die Frage der Schutzwürdigkeit als Fachgericht mittels eigener Abklärungen beantwortet. Dazu steht neben der Durchführung eines Augenscheins oder der Einholung eines gerichtlichen Fachberichts auch die beantragte Einholung eines Gutachtens zur Verfügung.

### **E. 4**

Kann eine Rückweisung zu einer vollständigen Gutheissung des Antrags führen, gelten – besondere Umstände vorbehalten – die beschwerdeführenden Personen mit Blick auf die Kosten- und Entschädigungsfolgen als obsiegend (BGr, 28. April 2014, 2C\_846/2013, E. 3.2 f.). Ausgangsgemäss sind somit die Kosten des Beschwerdeverfahrens den Beschwerdegegnerinnen 1 und 2 je zur Hälfte aufzuerlegen (§ 13 Abs. 2 Satz 1 in Verbindung mit § 65a Abs. 2 VRG). Die Beschwerdegegnerin 1 ist überdies zu einer Parteientschädigung an die privaten Beschwerdeführenden zu verpflichten (§ 17 Abs. 2 VRG). Als angemessen erscheint für das Beschwerdeverfahren eine Entschädigung von insgesamt Fr. 3'000.-.

### **E. 5**

Es liegt ein Rückweisungsentscheid vor. Letztinstanzliche kantonale Rückweisungsentscheide sind als Zwischenentscheide im Sinn von Art. 93 des Bundesgerichtsgesetzes vom 17. Juni 2005 (BGG) zu qualifizieren (BGE 138 I 143 E. 1.2, 133 V 477 E. 4.2). Die vorliegende Rückweisung ist daher vor Bundesgericht nur direkt anfechtbar, wenn sie einen nicht wiedergutzumachenden Nachteil bewirken kann (lit. a) oder wenn die Gutheissung der Beschwerde sofort einen Endentscheid herbeiführen und damit einen bedeutenden Aufwand an Zeit oder Kosten für ein weitläufiges Beweisverfahren ersparen würde (lit. b).

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