

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2021.00808 vom 28. November 2024

ZH Verwaltungsgericht, 2024-11-28, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2021.00808](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2021.00808)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2021.00808 du 28 novembre 2024

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2021.00808 del 28 novembre 2024

## Regeste

Inventarentlassung | Inventarentlassung. Zulässiges Anfechtungsobjekt; Anfechtbarkeit eines Rückweisungsentscheids zur Beurteilung der Verhältnismässigkeit von Schutzmassnahmen. Ein Rückweisungsentscheid schliesst das Verfahren nicht ab, es handelt sich um einen Zwischenentscheid. Rückweisungsentscheide können nur dann angefochten werden, wenn sie einen nicht wiedergutzumachenden Nachteil bewirken können oder die Gutheissung der Beschwerde sofort einen Endentscheid herbeiführen und kumulativ einen bedeutenden Aufwand an Zeit oder Kosten für ein weitläufiges Beweisverfahren ersparen würde (E. 2.2). Der vorliegend angefochtene Rückweisungsentscheid belässt der kommunalen Vorinstanz einen Entscheidungsspielraum bei der Beurteilung der Verhältnismässigkeit, weshalb er nicht ausnahmsweise als selbständig anfechtbarer Endentscheid zu behandeln ist (E. 2.3). Die private Beschwerdeführerin erleidet durch den angefochtenen Rekursentscheid keinen nicht wiedergutzumachenden Nachteil – sie könnte ihre Interessen im Rahmen eines weiteren Rechtsgangs geltend machen (E. 2.4). Während die Gutheissung der Beschwerde ohne Weiteres einen sofortigen Endentscheid herbeiführte, sind die Voraussetzungen für die Ersparnis eines weitläufigen Beweisverfahrens in diesem Fall nicht erfüllt. Die wesentlichen Sachverhaltsabklärungen sind mit dem von der kommunalen Vorinstanz eingeholten Gutachten aus dem Jahr 2020 bereits vorgenommen, zeit- oder kostenintensive Sachverhaltsermittlungen sind demnach nicht zu erwarten (E. 2.5). Von der Rechtsprechung anerkannte sachliche Gründe für eine Abweichung von Art. 93 Abs. 1 BGG, wie eine besonders lange Verfahrensdauer, sind vorliegend nicht auszumachen (E. 2.6). Nichteintreten.

## Erwägungen

### E. 1

Abteilung VB.2021.00808 Beschluss der 1. Kammer vom 28. November 2024 Mitwirkend: Abteilungspräsidentin Sandra Wintsch (Vorsitz), Verwaltungsrichterin Maja Schüpbach Schmid, Ersatzrichter Kaspar Plüss, Gerichtsschreiber Yann Aders. In Sachen A AG, vertreten durch RA B, Beschwerdeführerin, gegen Zürcher Heimatschutz ZVH, Beschwerdegegner, und Gemeinderat Uitikon, Mitbeteiligter, betreffend Inventarentlassung, hat sich ergeben: I. Am 14. Oktober 2019 reichte C, der damalige Eigentümer des "Gasthaus D" in Uitikon (Grundstück Kat.-Nr. 01, Vers.-Nr. 02, E-Strasse 03), ein Baugesuch ein. Das Gesuch betraf die Erstellung einer Parkierungsanlage auf der Nordost- und Nordwestseite des Gebäudes sowie – zu deren Erschliessung – eines Zufahrtswegs entlang der Südostseite des Gebäudes. Am 3. Dezember 2019 teilte die Gemeinde Uitikon C mit, dass sich die Liegenschaft Kat.-Nr. 01 im kommunalen Inventar

der schutzwürdigen Bauten befinde (Inventarobjekt Nr. 04) und dass das Bauvorhaben möglicherweise das Schutzziel verletze. Die Gemeinde gab ein Gutachten zur Abklärung der Schutzwürdigkeit des Gebäudes "Gasthaus D" in Auftrag. C zog das Baugesuch daraufhin zurück und verkaufte die Liegenschaft im Mai 2020 an die A AG. Das Denkmalschutzgutachten wurde am 23. August 2020 fertiggestellt. Am 11. Januar 2021 beschloss der Gemeinderat Uitikon, das Gasthaus D sei kein Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG und werde aus dem kommunalen Inventar der schützenswerten Bauten der Gemeinde Uitikon entlassen. II. Der Zürcher Heimatschutz ZVH erhob Rekurs gegen den Beschluss der Gemeinde Uitikon vom 11. Januar 2021, den das Baurekursgericht des Kantons Zürich am 29. Oktober 2021 teilweise guthiess. Das Gericht hob den Beschluss des Gemeinderats Uitikon vom 11. Januar 2021 auf und wies die Sache im Sinn der Erwägungen zur Beurteilung der Verhältnismässigkeit von Schutzmassnahmen und zum Neumentscheid an den Gemeinderat Uitikon zurück. III. Am 3. Dezember 2021 erhob die A AG beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich Beschwerde gegen den Entscheid des Baurekursgerichts vom 29. Oktober 2021. Sie beantragte, 1. der Entscheid des Baurekursgerichts sei aufzuheben und die Entlassung des Wirtshauses D aus dem Denkmalschutzinventar durch den Gemeinderat Uitikon sei zu bestätigen; 2. das Verfahren sei bis auf Weiteres zu sistieren; 3. unter Kosten- und Entschädigungsfolge (zzgl. MWST) zulasten des Beschwerdegegners. Mit Präsidialverfügung vom 12. Januar 2022 sistierte das Verwaltungsgericht das Beschwerdeverfahren aufgrund von laufenden Vergleichsverhandlungen bis am 30. April 2022 und verlängerte die Sistierung anschliessend mehrfach, bis es am 2. November 2023 die Fortsetzung des Verfahrens anordnete. Mit Beschwerdeantwort vom 5. Dezember 2023 beantragte der Zürcher Heimatschutz ZVH die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei. Mit Replik vom 9. Januar 2024 hielt die A AG an ihren Beschwerdeanträgen fest. Die mitbeteiligte Gemeinde Uitikon verzichtete am 12. Januar 2024 auf eine Stellungnahme zur Beschwerde. Der Zürcher Heimatschutz ZVH hielt mit Duplik vom 20. Januar 2024 an seinen Anträgen fest. Die Kammer erwägt:

### **E. 1.1**

Das Verwaltungsgericht ist für die Behandlung der vorliegenden Beschwerde nach § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zuständig.

### **E. 1.2**

Als heutige Eigentümerin des Grundstücks Kat.-Nr. 01 und als Adressatin des angefochtenen Entscheids ist die Beschwerdeführerin zur Beschwerdeerhebung legitimiert (§ 21 Abs. 1 VRG und § 338a des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 [PBG]).

### **E. 2.1**

Im Folgenden ist zu prüfen, ob es sich beim Urteil des Baurekursgerichts vom 29. Oktober 2021 um ein zulässiges Anfechtungsobjekt handelt. Das Baurekursgericht hat in diesem Urteil entschieden, dass die Sache im Sinne der Erwägungen zur Beurteilung der Verhältnismässigkeit von Schutzmassnahmen und zum Neumentscheid an den Mitbeteiligten zurückgewiesen wird.

### **E. 2.2**

Ein Rückweisungsentscheid, mit dem die Sache zu neuer Entscheidung an die Vorinstanz zurückgewiesen wird, schliesst das Verfahren nicht ab und stellt daher grundsätzlich einen Zwischenentscheid dar, der nur unter den Voraussetzungen von § 41 Abs. 3 in Verbindung mit § 19a Abs. 2 VRG und Art. 93 des Bundesgerichtsgesetzes vom 17. Juni 2005 (BGG) direkt mit Beschwerde angefochten werden kann. Die Anfechtbarkeit eines Rückweisungsentscheids setzt in der Regel voraus, dass er einen nicht wiedergutzumachenden Nachteil bewirken könnte (Art. 93 Abs. 1 lit. a BGG) oder dass die Gutheissung der Beschwerde sofort einen Endentscheid herbeiführen und damit einen bedeutenden Aufwand an Zeit oder Kosten für ein weitläufiges Beweisverfahren ersparen würde (Art. 93 Abs. 1 lit. b BGG). Ausnahmsweise ist ein Rückweisungsentscheid als (selbständig anfechtbarer) Endentscheid im Sinne von § 41 Abs. 3 in Verbindung mit § 19a Abs. 1 VRG zu behandeln – nämlich dann, wenn der unteren Instanz, an die die Sache zurückgewiesen wird, kein Entscheidungsspielraum mehr verbleibt und die Rückweisung nur noch der Umsetzung des höherinstanzlich Angeordneten dient (vgl. BGE 142 II 20 E. 1.2; 138 I 143 E. 1.2; VGr, 6. Juli 2023, VB.2022.00472, E. 1.3.3).

### **E. 2.3**

Der Entscheid des Baurekursgerichts vom 29. Oktober 2021 ist nicht als End-, sondern als Zwischenentscheid zu erachten: Der Mitbeteiligte ist zwar im Rahmen des neuen Entscheids an die Feststellung des Baurekursgerichts gebunden, wonach es sich beim "Gasthaus D" um einen wichtigen Bauzeugen bzw. um ein Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG handelt. Doch anders als im Verfahren VB.2022.00472, wo das Baurekursgericht im Rückweisungsentscheid auf verbindliche Weise eine Unterschutzstellung angeordnet hatte (VGr, 6. Juli 2023, VB.2022.00472, E. 1.3.3), hat das Baurekursgericht dem Mitbeteiligten hier einen Entscheidungsspielraum belassen, ob und – falls ja – in welchem Umfang er die Unterschutzstellung des "Gasthaus D" als verhältnismässig erachtet. Der Entscheidungsspielraum der Gemeinde ist im vorliegenden Fall umso grösser, als sowohl das Gutachten als auch die Vorinstanz lediglich von einem geringen Schutzwürdigkeitsgrad des Gebäudes "Gasthaus D" ausgehen. Demnach kommt den privaten und allfälligen öffentlichen Interessen, das Gebäude nicht unter Schutz zu stellen, faktisch ein grösseres Gewicht zu, als wenn es sich um ein Objekt mit hohem Schutzwürdigkeitsgrad handeln würde. Rentabilitätsüberlegungen der Eigentümerschaft können allerdings – bei ausgewiesener Schutzwürdigkeit – für sich genommen nicht ausschlaggebend sein (vgl. BGE 147 II 125 E. 10.4; Josua Raster/Thomas Wipf, in: Fritzsche et al. [Hrsg.], Zürcher Planungs- und Baurecht, 7. A., Wädenswil 2024, S. 360 f.).

### **E. 2.4**

Die Beschwerdeführerin erleidet aufgrund des angefochtenen Entscheids keinen nicht wiedergutzumachenden Nachteil im Sinne von Art. 93 Abs. 1 lit. a BGG: Sie könnte im Rahmen des weiteren Rechtsgangs – wenn eine Entscheidung zu ihren Ungunsten erginge – weiterhin geltend machen, die wichtige Zeugenschaft im Sinne von § 203 PBG sei zu Unrecht bejaht worden, das Grundstück sei zu Unrecht nicht aus dem Inventar entlassen worden, und/oder eine allfällige Unterschutzstellung bzw. ein allenfalls festgelegter Schutzzumfang sei unverhältnismässig (vgl. § 19a Abs. 2 VRG in Verbindung mit Art. 93 Abs. 3 BGG). Aus § 19a Abs. 2 VRG in Verbindung mit Art. 93 Abs. 1 lit. a BGG lässt sich somit keine selbständige Anfechtbarkeit des Baurekursgerichtsentscheids ableiten. Am Rande sei angemerkt, dass demgegenüber ein nicht wiedergutzumachender Nachteil der Gemeinde Uitikon zu bejahen gewesen wäre, wenn diese das Urteil angefochten hätte (vgl.

BGE 150 II 346 E. 1.3.2; 147 II 125, nicht publizierte E. 1.3; BGr, 6. September 2024, 2C\_57/2023, E. 2.1.5).

## **E. 2.5**

Zu prüfen ist weiter, ob die Gutheissung der Beschwerde sofort einen Endentscheid herbeiführen und damit einen bedeutenden Aufwand an Zeit oder Kosten für ein weitläufiges Beweisverfahren im Sinne von Art. 93 Abs. 1 lit. b BGG ersparen würde. Die beiden Kriterien – Herbeiführung eines Endentscheids und Ersparnis eines weitläufigen Beweisverfahrens – müssen kumulativ erfüllt sein (vgl. VGr, 13. Januar 2022, VB.2021.00311, E. 2.2.2).

### **E. 2.5.1**

Im vorliegenden Fall würde die Gutheissung der Beschwerde ohne Weiteres einen sofortigen Endentscheid im Sinne von Art. 93 Abs. 1 lit. b BGG bewirken: Mit einer Gutheissung der Beschwerde würde das Verwaltungsgericht die erstinstanzliche Inventarentlassung bestätigen, sodass hernach keine weiteren Verfahrensschritte mehr zu unternehmen wären. Im Folgenden ist zu prüfen, ob mit einer Gutheissung überdies ein weitläufiges Beweisverfahren im Sinne von Art. 93 Abs. 1 lit. b BGG verhindert werden könnte.

### **E. 2.5.2**

Die Rechtsprechung hält in Bezug auf Art. 93 Abs. 1 lit. b BGG fest, dass die Voraussetzung der Ersparnis eines weitläufigen Beweisverfahrens prozessökonomisch motiviert sei. Solange es nur um Kosteneinsparungen und somit um finanzielle Interessen einer Partei geht, fallen diese von vornherein ausser Betracht (BGE 139 V 42 E. 3.2). Sodann setzt die Anwendung von Art. 93 Abs. 1 lit. b BGG voraus, dass es sich um ein Beweisverfahren handelt, das den üblichen Rahmen sprengt (VGr, 13. Januar 2022, VB.2021.00311, E. 2.2.2; vgl. auch BGE 149 II 368 E. 1.2). Zu verneinen ist dies dann, wenn die Beweise schon erhoben wurden und nur eine theoretische und abstrakte Möglichkeit besteht, dass neue Beweismassnahmen beantragt werden könnten (Martin Bertschi, in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], § 19a N. 56). Damit die Voraussetzung von Art. 93 Abs. 1 lit. b BGG erfüllt ist, muss sich das Beweisverfahren bezüglich der Dauer und der Kosten erheblich von üblichen Verfahren unterscheiden. Wenn sich die Beweiserhebung darauf beschränkt, Parteien anzuhören, ihnen die Vorlage von Beweismitteln zu ermöglichen und einige Zeugen einzuvernehmen, ist eine Beschwerde gegen einen Zwischenentscheid nicht gerechtfertigt. Zu bejahen ist die Weitläufigkeit eines Beweisverfahrens hingegen dann, wenn ein komplexes oder mehrere Gutachten einzuholen sind, wenn sehr viele Zeugen angehört werden müssen oder wenn aufwändige Rechtshilfeersuchen erforderlich sind (vgl. BGr, 6. September 2024, 2C\_57/2023, E. 2.1.2; VGr, 7. Juni 2018, VB.2017.00593, E. 2.4).

### **E. 2.5.3**

Im vorliegenden Fall hätte eine Abweisung der Beschwerde zur Folge, dass der Mitbeteiligte neu beurteilen müsste, ob eine Unterschutzstellung des Gebäudes "Gasthaus D" verhältnismässig ist und – falls ja – in welchem Umfang das Gebäude zu schützen ist. Inwieweit der neue Beschluss des Mitbeteiligten mit einem weitläufigen Beweisverfahren verbunden sein könnte, wird von der Beschwerdeführerin nicht geltend gemacht und ist denn auch nicht ersichtlich. Insbesondere kann der Mitbeteiligte den

Schutzwürdigkeitsgrad des Gebäudes "Gasthaus D" – weiterhin – gestützt auf das 2020 erstellte Gutachten beurteilen. Diesbezüglich unterscheidet sich das vorliegende Verfahren etwa von demjenigen in Entscheid VB.2020.00059, wo wesentliche Sachverhaltsabklärungen noch nicht erfolgt waren und insbesondere noch ein Gutachten der Denkmalpflegekommission (KDK) eingeholt werden musste (vgl. VGr, 30. April 2020, VB.2020.00059, Sachverhalt II. sowie E. 3.6). Allfällige weitere Tatsachen bzw. öffentliche und private Interessen, die für die Verhältnismässigkeitsprüfung der Unterschutzstellung relevant sein könnten (vgl. BGE 147 II 125 E. 8; Annina Fey, Die Interessenabwägung im Denkmalschutzrecht, Zürich 2023, Rz. 379 ff. und 554 ff.), lassen sich durch die Gemeinde ebenfalls ohne aufwändige Sachverhaltsermittlungen eruieren. Auch die Bestimmung des Schutzzumfangs – für den Fall, dass die Gemeinde die Verhältnismässigkeit der Unterschutzstellung bejahen würde – wäre nicht mit zeit- oder kostenintensiven Sachverhaltsermittlungen verbunden, zumal sich die Gemeinde auch diesbezüglich am 2020 erstellten Gutachten bzw. an den Schutzziele des Inventars orientieren könnte. Als erhaltenswert könnte gemäss dem Gutachten der ehemalige Wohnhaus- und Wirtshausteil (nordöstliche Gebäudehälfte) in seinem Umriss und seiner Fassadenordnung und zusätzlich in seiner originalen Bausubstanz deklariert werden, wobei der genaue Schutzzumfang noch zu bestimmen wäre. Vor dem Hintergrund der allgemeinen Umschreibung des Schutzzumfangs im Gutachten ist nicht ersichtlich und wird von der Beschwerdeführerin auch nicht dargetan, inwieweit die exakte Bestimmung des Schutzzumfangs mit zusätzlichen, umfangreichen Sachverhaltsabklärungen verbunden sein könnte.

#### **E. 2.5.4**

Zusammenfassend würde die Gutheissung der vorliegenden Beschwerde zwar einen sofortigen Endentscheid herbeiführen. Doch vor dem Hintergrund der Rechtsprechung (vgl. vorn, E. 2.5.2) kann nicht gesagt werden, dass daraus eine Ersparnis eines bedeutenden Aufwands an Zeit oder Kosten für ein weitläufiges Beweisverfahren resultieren würde. Aus § 19a Abs. 2 VRG in Verbindung mit Art. 93 Abs. 1 lit. b BGG lässt sich somit keine selbständige Anfechtbarkeit des Baurekursgerichtsentscheids ableiten. Anzumerken ist, dass sich der vorliegende Sachverhalt insofern von anderen Fällen unterscheidet, als einzig eine Prüfung der Verhältnismässigkeit durch die kommunale Vorinstanz vorzunehmen bleibt und keine umfangreichen Sachverhaltsermittlungen oder weitere Abklärungen erforderlich sind.

#### **E. 2.6**

§ 19a Abs. 2 VRG stellt trotz des darin enthaltenen Verweises auf Bundesrecht eine kantonale Bestimmung dar und lässt dem Verwaltungsgericht bis zu einem gewissen Grad Raum für eine eigenständige Auslegung. Deshalb kann sich im Rahmen der Anwendung von § 19a Abs. 2 VRG unter Umständen auch ein Zwischenentscheid als anfechtbar erweisen, der vor Bundesgericht nach Art. 91–93 BGG nicht angefochten werden könnte (VGr, 7. Juni 2018, VB.2017.00593, E. 2.5.1).

#### **E. 2.6.1**

So hat das Verwaltungsgericht in seiner Rechtsprechung sachliche Gründe zur Abweichung von Art. 93 Abs. 1 BGG erkannt, wenn eine besonders lange Verfahrensdauer vorlag, sich das Verfahren bereits in einem zweiten Rechtsgang vor Verwaltungsgericht befand und die Gefahr eines dritten Rechtsgangs bestand (vgl. VGr, 7. Juni 2018, VB.2017.00593, E. 2.5.2, mit Hinweisen auf die Rechtsprechung sowie auf weitere, hier nicht relevante

Konstellationen; siehe auch BGE 142 II 20 E. 1.4, in Bezug auf Art. 93 Abs. 1 lit. a BGG).

#### **E. 2.6.2**

Im vorliegenden Fall lässt sich kein sachlicher Grund erkennen, der eine Abweichung von Art. 93 Abs. 1 BGG rechtfertigen könnte. Insbesondere befindet sich das vorliegende Verfahren nicht in einem zweiten oder dritten Rechtsgang. Die bisherige Dauer des 2021 eingeleiteten Verfahrens ist zwar nicht unerheblich, lässt sich aber zu einem grossen Teil auf eine von den Parteien beantragte, fast zweijährige Verfahrenssistierung zurückführen (vgl. vorn, Sachverhalt III.). Das Beschleunigungsgebot (Art. 29 Abs. 1 der Bundesverfassung [BV]) ist demnach im vorliegenden Fall nicht von derart erheblicher Bedeutung, dass es sich rechtfertigen würde, ausnahmsweise auf die vorliegende Beschwerde einzutreten.

#### **E. 2.7**

Das angefochtene Urteil des Baurekursgerichts stellt demnach kein zulässiges Anfechtungsobjekt im Sinne von § 41 Abs. 3 in Verbindung mit § 19a Abs. 2 VRG und Art. 93 BGG dar.

#### **E. 3.1**

Zusammenfassend ist auf die Beschwerde nicht einzutreten. Ausgangsgemäss sind die Verfahrenskosten der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (§ 13 Abs. 2 VRG). Eine Parteientschädigung steht der unterliegenden Beschwerdeführerin nicht zu (§ 17 Abs. 2 VRG). Der Beschwerdegegner, der keine externe Vertretung beigezogen hat, hat keinen Antrag auf Zusprechung einer Parteientschädigung gestellt.

#### **E. 3.2**

Soweit es sich vorliegend um einen Zwischenentscheid handelt, ist dieser nur unter den Voraussetzungen von Art. 93 Abs. 1 BGG anfechtbar (vgl. vorn, E. 2.2).

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