

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00170 vom 22. September 2022

ZH Verwaltungsgericht, 2022-09-22, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2022.00170

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00170 du 22 septembre 2022

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00170 del 22 settembre 2022

Regeste

Verzicht auf Unterschutzstellung und Inventarentlassung | Rekurslegitimation von Nachbarn und Nachbarinnen bei Inventarentlassung Im Bereich des Natur- und Heimatschutzes verfügt ein Nachbar nicht schon wegen seiner nachbarschaftlichen Beziehung über die erforderliche Rekurslegitimation. Die erforderliche legitimationsbegründende Betroffenheit ist jedoch unter anderem dann gegeben, wenn die Entlassung eines Inventarobjekts und die damit verbundene rein abstrakte Möglichkeit der Neuüberbauung eines Grundstücks eine Minderung des Liegenschaftswerts zur Folge hätten. Dabei obliegt es den Rekurrierenden, darzutun, welche neuen Baumöglichkeiten die Inventarentlassung ermöglichen würde und inwiefern sich diese auf ihre Liegenschaft auswirken würden (E. 2.3). Die vorliegend zu erwartende, deutlich intensivere Nutzung des aus dem Inventar entlassenen Grundstücks bedeutete klarerweise eine Wertminderung der Nachbargrundstücke (E. 2.4.4). Das Vorhandensein der Prozessvoraussetzungen ist zwar grundsätzlich von Amtes wegen zu prüfen. Als Voraussetzung für diese Prüfung besteht jedoch insbesondere hinsichtlich der Legitimation eine Substanziierungspflicht bzw. -obliegenheit der rekurrierenden bzw. beschwerdeführenden Partei, soweit tatsächliche Gegebenheiten massgeblich sind, die der Behörde nicht bekannt sind (E. 3.1). Dieser Obliegenheit sind die Beschwerdeführenden vorliegend noch in genügender Weise nachgekommen. Der angefochtene Nichteintretensentscheid ist aufzuheben (E. 3.3.2). Gutheissung und Rückweisung.

Erwägungen

E. 1

Abteilung VB.2022.00170 Urteil der 1. Kammer vom 22. September 2022 Mitwirkend: Abteilungspräsidentin Sandra Wintsch (Vorsitz) , Verwaltungsrichter Lukas Widmer, Verwaltungsrichter Daniel Schweikert, Gerichtsschreiberin Regina Meier. In Sachen 1. A, 2. B, beide vertreten durch RA C, Beschwerdeführende, gegen Stadtrat von Zürich, Beschwerdegegner, und 1. D, vertreten durch RA E, 2. F, Mitbeteiligte, betreffend Verzicht auf Unterschutzstellung und Inventarentlassung, hat sich ergeben: I. Der Stadtrat von Zürich beschloss am 23. Juni 2021, die Gebäude "G" auf dem Grundstück Kat-Nr. 01 an der H-Strasse 02 sowie am I-Weg 03 und 04 in Zürich-Höngg nicht unter Denkmalschutz zu stellen und aus dem Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung zu entlassen. II. Mit Rekurs vom 28. Juli 2021 beantragten A und B vor Baurekursgericht die Aufhebung dieses Beschlusses. Die Gebäude "G" seien unter Denkmalschutz zu stellen. Das Baurekursgericht trat auf den Rekurs mit Entscheid vom 25. Februar 2022 nicht ein. III. Dagegen gelangten A und B mit Beschwerde vom 25. März 2022 an das Verwaltungsgericht mit dem Antrag, den

Nichteintretensentscheid des Baurekursgerichts aufzuheben und die Sache im Sinn von § 64 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zur materiellen Beurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich Mehrwertsteuer) für beide Verfahren zu Lasten des Baurekursgerichts. Das Baurekursgericht beantragte am 12. April 2022, die Beschwerde unter den üblichen Kostenfolgen abzuweisen. Die Stadt Zürich beantragte am 6. Mai 2022, die Beschwerde vollumfänglich abzuweisen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdeführenden. Die Eigentümerschaft als Mitbeteiligte hat sich nicht vernehmen lassen. Die Kammer erwägt:

E. 1.1

Es steht eine Inventarentlassung und somit die Anwendung des III. Titels (Natur- und Heimatschutz) des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) im Streit. Das Verwaltungsgericht ist gemäss § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a VRG für die vorliegende Beschwerde zuständig.

E. 1.2

Gemäss § 338a PBG und § 21 Abs. 1 VRG ist zur Beschwerde berechtigt, wer durch die angefochtene Anordnung berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung hat.

E. 1.2.1

Die Vorinstanz ist auf den Rekurs nicht eingetreten, da sie in der strittigen Inventarentlassung keine nachteiligen Auswirkungen auf das Grundstück der Beschwerdeführenden zu erkennen vermochte. Zudem hätten sich die Beschwerdeführenden im Rekursverfahren nicht vertieft mit ihrer legitimationsbegründenden Beziehungsnähe oder dem Einfluss der Inventarentlassung auf ihr Grundstück auseinandergesetzt. Insbesondere hätten sie nicht dargetan, inwiefern mit dem strittigen Beschluss neue Baumöglichkeiten eröffnet würden, welche ihre Interessen mehr beeinträchtigen würden, als dies unter Beibehaltung der bestehenden Gebäude und einer Neuüberbauung des südlichen Grundstücksbereichs der Fall wäre.

E. 1.2.2

Die Beschwerdeführenden machen mit der Beschwerde geltend, das Baurekursgericht habe ihre Legitimation zu Unrecht verneint. Die Inventarentlassung der Gebäude "G" sowie die damit verbundenen möglichen Neugestaltungen könnten sich auf den Marktwert ihrer Liegenschaft auswirken; in der Rekurschrift hätten sie auf die geplanten Neubauwohnungen und die diesbezüglichen Erwägungen des erstinstanzlichen Beschlusses hingewiesen.

E. 1.2.3

Tritt das Baurekursgericht auf den Rekurs nicht ein, weil es – wie vorliegend – eine Prozessvoraussetzung nicht als erfüllt erachtet, so ist die rekurrierende Partei legitimiert, sich auf dem Rechtsmittelweg gegen den Nichteintretensentscheid zu wehren; dies gilt insbesondere auch hinsichtlich der Legitimation (vgl. Martin Bertschi in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], Vorbemerkungen zu §§ 19-28a N. 58; Regina Kiener, Kommentar VRG, § 49 N. 2). Demzufolge ist auf die Beschwerde einzutreten.

E. 2

grossen Gesamtgrundstück.

E. 2.1

Die streitbetroffenen Gebäude "G" (Wohnhaus, Scheune, Waschhaus) liegen hauptsächlich in der nordöstlichen Hälfte des Grundstücks Kat.-Nr. 01, welches sich gemäss Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich vom 23. Oktober 1991 (BZO) in der Wohnzone W4 befindet. Das Grundstück grenzt im Südosten, getrennt durch den schmalen I-Weg, an das Grundstück Kat.-Nr. 01 der Beschwerdeführenden.

E. 2.2

Bei dieser Sachlage kommt den Beschwerdeführenden ohne Weiteres die Qualität von Nachbarn des betroffenen Grundstücks zu (vgl. dazu Bertschi, Kommentar VRG, § 21 N. 56).

E. 2.3

Im Bereich des Natur- und Heimatschutzes verfügt ein Nachbar nach konstanter Praxis indes nicht etwa schon wegen seiner nachbarschaftlichen Beziehung über die erforderliche Rekurslegitimation. Die erforderliche legitimationsbegründende Betroffenheit des Nachbarn ist jedoch unter anderem dann gegeben, wenn die Entlassung eines Inventarobjekts und die damit verbundene rein abstrakte Möglichkeit der Neuüberbauung eines Grundstücks eine Minderung des Werts seiner Liegenschaft zur Folge hätten. Dabei obliegt es den Rekurrierenden, darzutun, welche neuen Baumöglichkeiten die Inventarentlassung ermöglichen würde und inwiefern sich diese auf ihre Liegenschaft auswirken würden (VGr, 25. Mai 2011, VB. 2009.00498, E. 1.2.2 Abs. 1 mit Hinweisen).

E. 2.4.1

Im genannten Entscheid wurde die Legitimation bejaht, da bei der Entlassung eines Bauernhauses aus dem Inventar und anschliessender Realisierung eines Ersatzbauprojektes eine weit intensivere Nutzung möglich wäre, womit für die Liegenschaft der Nachbarn ein finanzieller Nachteil entstehen würde (VGr, 25. Mai 2011, VB.2009.00498, E. 1.2.2 Abs. 2 Satz 1).

E. 2.4.2

Ebenso verhält es sich vorliegend: Im strittigen Beschluss des Stadtrats wurde unwidersprochen ausgeführt, dass die Eigentümerschaft auf dem Grundstück Neubauten erstellen möchte. Mit einer Fläche von 7'347 m

E. 2.4.3

Bei diesen Gegebenheiten ist ohne Weiteres davon auszugehen, dass ein Weiterbestand der bisherigen Gebäude "G", die – mit zwischenliegenden Leerflächen – rund die Hälfte der Parzelle überstellen, das Volumen der geplanten Überbauung stark einschränken würden, zumal bei Neubauten auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes besondere Rücksicht zu nehmen ist (§ 238 Abs. 2 PBG). Hinzu kommt, dass der Einbezug denkmalgeschützter Gebäude in eine Arealüberbauung besondere Schwierigkeiten bietet, weshalb es näherliegt, dass das Baugelände ohne den Abriss der bestehenden Gebäude den Schwellenwert für eine Arealüberbauung nicht erreichen würde und demnach auch auf die privilegierte Ausnützung verzichtet werden müsste. Entgegen der Auffassung des Baurekursgerichts ist offensichtlich, dass eine Überbauung von knapp 3'000 m

E. 2.4.4

Dass eine solche deutlich intensivere Nutzung des Nachbargrundstücks, wie sie vorliegend zu erwarten wäre, eine Wertminderung für die Nachbargrundstücke bedeutet, ist notorisch. Die Beschwerdeführenden sind durch die Inventarentlassung der Gebäude berührt und haben im Sinn von § 338a PBG und § 21 Abs. 1 VRG ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung. Ihre Rekurslegitimation ist klarerweise zu bejahen.

E. 3.1

Das Vorhandensein der Prozessvoraussetzungen ist zwar grundsätzlich von Amtes wegen zu prüfen. Als Voraussetzung für diese Prüfung besteht jedoch insbesondere hinsichtlich der Legitimation eine Substanziierungspflicht der rekurrierenden bzw. beschwerdeführenden Partei, soweit dazu tatsächliche Gegebenheiten massgeblich sind, die der Behörde nicht bekannt sind (Bertschi, Vorbemerkungen zu §§ 19-28a N. 53). Wenn die legitimationsbegründenden Sachverhaltsumstände nicht offensichtlich sind, gehört es zu einer gehörigen Substanziierung, diese soweit darzutun, dass die Rechtsmittelinstanzen nicht danach zu forschen haben. Dabei hat die Substanziierung bereits im ersten Rechtsmittelverfahren zu erfolgen (Bertschi, Kommentar VRG, § 21 N. 38).

E. 3.2

Die enge nachbarliche Raumbeziehung zum betroffenen Grundstück (vgl. dazu Bertschi, Kommentar VRG, § 21 N. 56) wurde im Rekursverfahren unstrittig hinreichend dargelegt.

E. 3.3

Wie oben ausgeführt, hatten die Beschwerdeführenden im Rekursverfahren zusätzlich aufzuzeigen, welche neuen Baumöglichkeiten die Inventarentlassung ermöglichen würde und inwiefern sich diese auf ihre Liegenschaft auswirken würden.

E. 3.3.1

In diesem Sinn haben die Beschwerdeführenden in ihrer Rekursschrift die im angefochtenen Stadtratsbeschluss aufgezeigte Planung erwähnt, wonach bei Abriss der bestehenden Gebäude auf dem Nachbargrundstück rund 100 Wohnungen entstehen sollten. Nachdem eine dahingehende Planung offenbar bereits im Gang ist und der Stadtrat im strittigen Beschluss auf diese Planung samt Arealbonus hingewiesen hat, bedurfte es keiner weiteren Ausführungen der damaligen Rekurrierenden und heutigen Beschwerdeführenden zu den Baumöglichkeiten bei Inventarentlassung. Dabei fällt namentlich auch ins Gewicht, dass der angefochtene Beschluss des Stadtrats Erwägungen im Umfang von lediglich knapp vier Seiten umfasste. Damit war es für die Rekursinstanz mit sehr geringem Aufwand möglich, die Tragweite der Inventarentlassung samt Neubaumöglichkeiten und deren Auswirkungen auf das Grundstück der Beschwerdeführenden zu erfassen, ohne dass davon auszugehen wäre, das Baurekursgericht hätte bereits eigentliche Nachforschungen anstellen müssen. Es ist denn auch anzunehmen, dass das Baurekursgericht den Nichteintretensentscheid in Kenntnis des kurzen Stadtratsbeschlusses und damit auch in Kenntnis der darin aufgeführten Neubaupläne gefasst hat. Dass die Möglichkeit einer weit intensiveren Grundstücksnutzung mit dem Instrument der Arealüberbauung geeignet ist, den Wert der Nachbargrundstücke zu mindern, ist – wie ausgeführt – notorisch und bedurfte deshalb nicht zwingend einer besonderen Erwähnung in der Rekursschrift.

E. 3.3.2

Damit sind die Beschwerdeführenden der Obliegenheit, ihre Legitimation im Rekursverfahren zu substantizieren, trotz der Kürze ihrer Ausführungen noch in genügender Weise nachgekommen. Der angefochtene Nichteintretensentscheid des Baurekursgerichts erweist sich demnach als rechtswidrig.

E. 3.4

Dementsprechend ist die Beschwerde gutzuheissen und der Rekursentscheid aufzuheben. Die Sache ist in Anwendung von § 64 Abs. 1 VRG an das Baurekursgericht zurückzuweisen (vgl. Bertschi, Kommentar VRG, Vorbemerkungen zu §§ 19-28a N. 58).

E. 4

Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten dem Beschwerdegegner als unterliegender Partei aufzuerlegen (§ 13 Abs. 2 Satz 1 VRG in Verbindung mit § 65a Abs. 2 VRG).

E. 5.1

Die Beschwerdeführenden beantragten eine Parteientschädigung zulasten der "Beschwerdegegnerin", als welche sie gemäss ihrem Rubrum das Baurekursgericht bezeichnet haben. Das Verwaltungsgericht kann die Vorinstanz zwar trotz fehlender gesetzlicher Grundlage ausnahmsweise zu einer Parteientschädigung verpflichten (Kaspar Plüss, Kommentar VRG, § 17 N. 25). Eine qualifizierte Rechtsverletzung seitens des Baurekursgerichts, die eine solche Ausnahmeregelung rechtfertigen würde, liegt hier allerdings nicht vor. Der Antrag der Beschwerdeführenden bleibt damit erfolglos. Ebenso wenig ist dem Beschwerdegegner als unterliegender Partei eine Entschädigung zuzusprechen.

E. 5.2

Anzumerken bleibt, dass die Beschwerdeführenden die Kosten- und Entschädigungsfolgen auch für das Rekursverfahren neu verlegt wissen wollen. Diesbezüglich wird indessen das Baurekursgericht im zweiten Rechtsgang neu zu entscheiden haben.

E. 6

Beim vorliegenden Rückweisungsentscheid handelt es sich um einen Zwischenentscheid. Er lässt sich demzufolge lediglich gemäss den Voraussetzungen von Art. 93 des Bundesgesetzes vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht (BGG) direkt beim Bundesgericht anfechten.

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