

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2023.00039 vom 21. Dezember 2023

ZH Verwaltungsgericht, 2023-12-21, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2023.00039

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2023.00039 du 21 décembre 2023

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2023.00039 del 21 dicembre 2023

Regeste

Erlöschen der Baubewilligung | Verwirkung von Baubewilligungen; Fristenlauf. Gemäss § 322 PBG erlöschen Baubewilligungen nach drei Jahren, wenn nicht vorher mit der Ausführung begonnen worden ist. Massgeblich für den Fristbeginn sind alle Bewilligungen und Genehmigungen, die nach dem Planungs- und Baugesetz Voraussetzung für den Baubeginn sind. Die Bestimmung zielt darauf ab, Baubewilligungen auf Vorrat zu verhindern; der Bauherr hat innerhalb von drei Jahren zu entscheiden, ob er bauen will oder nicht. Daher soll es nicht ins Belieben der Bauherrschaft gestellt sein, den Eintritt des Fristenlaufs dadurch jahrelang hinauszuschieben, dass sie die Erfüllung von nebenbestimmungsweise statuierten Pflichten unterlässt, über die mittels baurechtlicher Bewilligung zu entscheiden ist. Es ist zu verlangen, dass von der Bauherrschaft das Zumutbare unternommen wird, um ein Ausführungshindernis zu beseitigen (E. 4.1). Die Dreijahresfrist beginnt mit dem Ablauf der letzten Rechtsmittelfrist, in streitigen Fällen mit der Rechtskraft des öffentlich- oder zivilrechtlichen Entscheids (E. 4.2). Wird der Rechtsmittelweg ausgeschöpft, entscheidet gegebenenfalls das Bundesgericht letztinstanzlich über die Streitsache, bevor die Rechtskraft eintritt. Wie auch im vorliegenden Fall kommt es im Bereich des Baurechts regelmässig vor, dass zu einem Bauprojekt mehrere Entscheide zu unterschiedlichen Zeitpunkten getroffen werden; es gilt jedoch der Grundsatz, dass sich das Bundesgericht mit jeder Angelegenheit nur einmal befassen soll. Wird vom Verwaltungsgericht lediglich einer von mehreren möglichen Beschwerdegründen abschliessend behandelt, soll das Bundesgericht in der Regel noch nicht mit der Sache befasst werden (E. 5.4.1). Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung liegt ein – nur unter den Voraussetzungen von Art. 93 Abs. 1 BGG anfechtbarer – Zwischenentscheid vor, wenn bei der Umsetzung von baurechtlichen Nebenbestimmungen ein Spielraum besteht und trotz nominaler Erteilung einer "Baubewilligung" noch gar nichtgebaut werden darf (E. 5.4.2). Regelmässig läuft somit eine Rechtsmittelfrist gegen Verwaltungsgerichtsurteile erst ab Eröffnung des Entscheides betreffend die Nebenbestimmungen und nicht bereits mit dem Urteil über die Stammbaubewilligung. Rechtskräftig werden solche Entscheide folglich erst nach der letztmaligen Beurteilung der Nebenbestimmungen. Somit kann die Stammbaubewilligung in einer Vielzahl von Fällen nicht verwirken, bevor nicht auch die Nebenbestimmungen abschliessend beurteilt sind und damit die Rechtskraft eingetreten ist (E. 5.5). Vorliegend besteht bei der Umsetzung der fraglichen Nebenbestimmungen ein Umsetzungsspielraum und die Bauherrschaft hat das Zumutbare unternommen, um die Bauhindernisse zu beseitigen. Die Baubewilligung ist nicht verwirkt (E. 6). Gutheissung und Rückweisung an die Baubehörde.

Erwägungen

E. 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. Da auch die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

E. 2

Am 10. September 2010 reichte die Beschwerdeführerin ein Baugesuch betreffend Aufstockung des streitgegenständlichen Gebäudes ein. Nach Durchlaufen des kantonalen Instanzenzugs (s. VGr, 4. Mai 2017, VB.2016.00596; 28. Juni 2018, VB.2018.00263) erliess die Baudirektion am 11. September 2017 die Unterschutzstellungsverfügung BDV Nr. 1094/2017, womit das streitbetroffene Gebäude als Objekt von regionaler Bedeutung eingestuft und inventarisiert wurde; gleichzeitig wurde der Schutzzumfang festgelegt. Mit kommunaler Stammbaubewilligung vom 11. September 2017 und Gesamtverfügung Nr. BVV 10-1889 der Baudirektion vom 4. September 2017 wurde sodann die eingangs erwähnte Baubewilligung erteilt. In der Folge wurden im Zeitraum von 2018 bis 2020 insgesamt vier Projektänderungen bewilligt, zuletzt am 14. September 2020 (kommunale Bewilligung) respektive am 17. August 2020 (kantonale Bewilligung) betreffend die nordöstliche Garage; dies jeweils unter Beibehaltung der Nebenbestimmungen der Stammbaubewilligung. Mit Schreiben vom 3. Juni 2021 reichte die Beschwerdeführerin dem Beschwerdegegner Unterlagen zur Auflagenerfüllung gemäss der Verfügung der Baudirektion vom 17. August 2020 ein und ersuchte um Baufreigabe für die Garage. Der Beschwerdegegner hielt mit Schreiben vom 23. Dezember 2021 fest, dass noch nicht alle für eine Baufreigabe erforderlichen Auflagen erfüllt seien, da seitens der kantonalen Denkmalpflege noch rechtliche Abklärungen ausstehend seien. Am 15. Februar 2022 wurde der Beschwerdeführerin schliesslich mitgeteilt, dass die Baubewilligung vom 11. September 2017 erloschen sei, und am 2. Mai 2022 erging der vorliegend umstrittene Entscheid.

E. 3

Die Beschwerdeführerin rügt zunächst eine Verletzung des rechtlichen Gehörs beziehungsweise einen Begründungsmangel, da das Baurekursgericht sich nicht mit ihren Vorbringen auseinandergesetzt und ihr stattdessen Rechtsmissbrauch vorgeworfen habe. Das rechtliche Gehör nach Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 (BV) verlangt, dass die Behörde die Vorbringen des vom Entscheid in seiner Rechtsstellung Betroffenen tatsächlich hört, sorgfältig und ernsthaft prüft und in der Entscheidungsfindung berücksichtigt. Daraus folgt die Pflicht der Behörden, ihren Entscheid zu begründen. Dabei ist aber nicht erforderlich, dass sich die Behörde mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt. Vielmehr kann sich die Behörde auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken (BGE 134 I 83 E. 4.1 mit Hinweisen). Der Rüge der Beschwerdeführerin kann nicht gefolgt werden. Die Vorinstanz hat sich mit den Vorgängen im Zusammenhang mit der Baubewilligung vom 11. September 2017 befasst und diese ihrer rechtlichen Beurteilung zugrunde gelegt. Die Beschwerdeführerin scheint denn auch viel eher den Inhalt des Entscheids – insbesondere die rechtliche Qualifikation der im Juni 2021 eingereichten Änderungspläne und der in der Stammbaubewilligung statuierten Auflagen – als die Begründungstiefe zu beanstanden. Ein Begründungsmangel liegt nicht vor.

E. 4.1

Gemäss § 322 Abs. 1 PBG erlöschen Baubewilligungen nach drei Jahren, wenn nicht vorher mit der Ausführung begonnen worden ist; bei Neubauten gilt der Aushub oder, wo er vorausgesetzt ist, der Abbruch einer bestehenden Baute als Baubeginn. Sind für das gleiche Vorhaben mehrere baurechtliche Bewilligungen nötig, ist nach § 322 Abs. 2 PBG die letzte Bewilligung für das Erlöschen der übrigen und für den Baubeginn massgeblich. Als baurechtliche Bewilligungen, deren Datum gemäss § 322 PBG für die Gültigkeitsdauer massgeblich ist, gelten nach § 20 Abs. 1 der Bauverfahrensverordnung vom 3. Dezember 1997 (BVV) alle Bewilligungen und Genehmigungen, die nach dem Planungs- und Baugesetz Voraussetzung für den Baubeginn sind. Die Bestimmung nach § 322 PBG zielt darauf ab, Baubewilligungen auf Vorrat zu verhindern; der Bauherr hat innerhalb von drei Jahren zu entscheiden, ob er bauen will oder nicht (BEZ 2007 Nr. 27; Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. A., Zürich 2019, S. 455). Daher ist es mit dieser Bestimmung nicht vereinbar, es – unabhängig von der Ergreifung von Rechtsmitteln in guten Treuen – ins Belieben der Bauherrschaft zu stellen, den Eintritt des Fristenlaufs dadurch jahrelang hinauszuschieben, dass sie die Erfüllung von ebenbestimmungsweise statuierten Pflichten, über die mittels baurechtlicher Bewilligung zu entscheiden ist, unterlässt. Eine Baubewilligung soll namentlich nicht als Grundlage für jahrelange Verhandlungen mit der Baubewilligungsbehörde oder mit der Nachbarschaft verwendet werden. Es ist zu verlangen, dass von der Bauherrschaft das Zumutbare unternommen wird, um ein Ausführungshindernis zu beseitigen (so VGr, 29. August 2019, VB.2019.00136, E. 4.3 ff. zur Frage, wann eine Verwirkung eintreten kann, obgleich – wie vorliegend – ein Baubeginn noch nicht erlaubt ist; s. ferner Christian Mäder, Das Baubewilligungsverfahren, Eine Darstellung des zürcherischen Rechts und der neueren zürcherischen Rechtsprechung, Zürich 1991, Rz. 408 Fn. 19).

E. 4.2

Die Dreijahresfrist beginnt gemäss § 322 Abs. 3 PBG mit dem Ablauf der letzten Rechtsmittelfrist, in streitigen Fällen mit der Rechtskraft des öffentlich- oder zivilrechtlichen Entscheids. Umfasst die gleiche Bewilligung mehrere Gebäude, ist die Frist mit dem Baubeginn bei einem Gebäude gewahrt. Massgeblich für den Fristablauf ist nicht die Baufreigabe, sondern der tatsächliche Baubeginn (Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 456). Laut § 322 Abs. 4 PBG beeinflussen Nebenbestimmungen zur Bewilligung den Fristenlauf nicht; Gleiches gilt, wenn Konzessionen oder andere als baurechtliche Bewilligungen erforderlich sind. Der Regierungsrat hat in seiner Weisung vom 5. Dezember 1973 zu einem Gesetz über die Neuordnung des Planungs- und Baurechtes zum damaligen § 294 (= § 322 PBG) ausdrücklich erklärt, dass unter baurechtlichen Bewilligungen im Sinn von Absatz 2 der Bestimmung solche zu verstehen seien, die im Rahmen eines Baubewilligungs-, allfälligen Ausnahmbewilligungs- oder Genehmigungsverfahrens in Anwendung dieses Gesetzes zu erteilen seien. Nebenbestimmungen, die nicht zu so einem Verfahren führten, würden den Fristenlauf nicht hemmen (ABl 1973, 1872). Auch Projektänderungen sollen den Fristenlauf nicht hemmen (BEZ 2007 Nr. 27; RB 1996 Nr. 86). Ablaufen kann die Frist jedoch nur, soweit tatsächlich ein rechtskräftiger Entscheid vorliegt bzw. soweit die letzte Rechtsmittelfrist abgelaufen ist (s. unten E. 5.5).

E. 5.1

Im umstrittenen Entscheid vom 2. Mai 2022 führt der Beschwerdegegner unter Hinweis auf § 322 Abs. 1 PBG aus, dass Baubewilligungen nach Ablauf von drei Jahren erlöschen,

wenn nicht vorher mit der Ausführung begonnen worden ist. Die dreijährige Frist habe mit dem unbenutzten Ablauf der Rechtsmittelfrist gegen die Stammbaubewilligung vom 11. September 2017 zu laufen begonnen. Durch die Eingabe der Abänderungsgesuche sei der Fristenlauf nicht unterbrochen worden und die Baubewilligung daher verwirkt.

E. 5.2

Die Beschwerdeführerin bringt vor, das Baurekursgericht habe § 322 PBG sowie § 20 Abs. 1 BVV unrichtig angewendet bzw. sich über die diesbezügliche verwaltungsgerichtliche Rechtsprechung hinweggesetzt, wonach die Dreijahresfrist erst mit rechtskräftiger Bewilligung von nachträglich einzureichenden Plänen zu laufen beginne. Wesentlich sei, dass sie weitere Bewilligungen im Sinn von § 322 Abs. 2 PBG erwirken müsse, welche für den Fristbeginn massgeblich seien. Daher habe die Frist gemäss § 322 Abs. 1 PBG noch gar nicht zu laufen begonnen.

E. 5.3

Das Baurekursgericht hält unter Hinweis auf VGr, 29. August 2019, VB.2019.00136 fest, dass der Fristenlauf nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts grundsätzlich erst ausgelöst wird, wenn die nebenbestimmungsweise verlangten Pläne rechtskräftig bewilligt sind. Dieser Praxis sei jedoch zu widersprechen: Es sei nicht einzusehen, weshalb Nebenbestimmungen im Sinn von § 322 Abs. 4 PBG, deren Erfüllung für die Baufreigabe vorausgesetzt werde, nicht auch solche gemäss § 321 Abs. 1 PBG bzw. gemäss dieser Bestimmung nachzureichende Pläne umfassen sollen. Die Genehmigung geänderter Pläne sei nicht mit baurechtlichen Bewilligungen nach § 322 Abs. 2 PBG und § 20 Abs. 1 BVV gleichzusetzen. Es handle sich nicht um eine (zusätzliche) von mehreren baurechtlichen Bewilligungen, die für das Vorhaben nötig wären, sondern um eine nachgelagerte Beurteilung im Rahmen der bereits erteilten Baubewilligung. Etwas Anderes könne gestützt auf § 321 PBG nicht angeordnet werden. Andernfalls könnten Bauarbeiten weit über drei Jahre hinausgeschoben werden, indem mit der Erfüllung von Auflagen zur Behebung von Mängeln im Sinn von § 321 Abs. 1 PBG zugewartet würde, wodurch der Zweck von § 322 PBG umgangen werden könnte. Letztere Bestimmung gehe davon aus, dass der Baubehörde ein vollständiges Baugesuch eingereicht werde, und der Fristbeginn sei an die Rechtskraft der Bewilligungen geknüpft – nicht an den Zeitpunkt, in dem alle Voraussetzungen für die Baufreigabe erfüllt seien. Es gehe nicht an, dass eine Bauherrschaft, die von Anfang an ein ohne Einschränkungen bewilligungsfähiges Baugesuch einreiche, schlechter gestellt sei als diejenige, deren Baugesuch nur unter Auflagen bewilligt werden könne.

E. 5.4.1

Bei der Beantwortung der vorliegenden Frage ist der Zeitpunkt der Rechtskraft des Bauentscheids zentral (§ 322 Abs. 3 PBG; s. oben E. 4.2). Wird der Rechtsmittelweg ausgeschöpft, entscheidet gegebenenfalls das Bundesgericht letztinstanzlich über die Streitsache, bevor die Rechtskraft eintritt. Wie auch im vorliegenden Fall kommt es im Bereich des Baurechts regelmässig vor, dass zu einem Bauprojekt mehrere Entscheide zu unterschiedlichen Zeitpunkten getroffen werden; es gilt jedoch der Grundsatz, dass sich das Bundesgericht mit jeder Angelegenheit nur einmal befassen soll (s. statt vieler BGE 144 III 475, E. 1.2 mit diversen weiteren Hinweisen). Wird vom Verwaltungsgericht lediglich einer von mehreren möglichen Beschwerdegründen abschliessend behandelt, soll das Bundesgericht in der Regel noch nicht mit der Sache befasst werden (vgl. BGE 149 II 170 E. 1.4, E. 2).

E. 5.4.2

Das Bundesgericht unterscheidet in seiner Rechtsprechung im Zusammenhang mit der Anfechtung von (Zwischen-)Entscheidungen zwischen zwei Konstellationen: Ein – nur unter den Voraussetzungen von Art. 93 Abs. 1 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht vom 17. Juni 2005 (BGG) anfechtbarer – Zwischenentscheid liegt vor, wenn bei der Umsetzung von baurechtlichen Nebenbestimmungen ein Spielraum bestehe und trotz nominaler Erteilung einer "Baubewilligung" noch gar nicht gebaut werden dürfe. Dabei sei vom wahren Sinn der Bewilligung auszugehen und nicht von einer allenfalls unglücklich gewählten Bezeichnung. Bestehe hingegen kein solcher Spielraum, liege ein gemäss Art. 90 BGG anfechtbarer (Teil-)Endentscheid vor.

E. 5.4.3

Zwar könne es zuweilen unklar sein, ob eine Auflage den Betroffenen einen Spielraum belasse. Die vorstehend geschilderte Praxis sei jedoch entscheidend dafür, dass sich das Bundesgericht mit jeder Angelegenheit nur einmal befassen müsse. Ausserdem entstehe den Betroffenen kein Nachteil bzw. sei es nicht nötig, in jedem unklaren Fall Beschwerde beim Bundesgericht zu führen: Gehe eine Partei fälschlicherweise von einem Endentscheid aus und erhebe kein Rechtsmittel, so könne der fragliche Zwischenentscheid gemäss Art. 93 Abs. 3 BGG schliesslich immer noch zusammen mit dem tatsächlichen Endentscheid angefochten werden (so zuletzt BGE 149 II 170 E. 1.3, 1.8 f. mit weiteren Hinweisen).

E. 5.5

Zusammengefasst kann jedenfalls festgehalten werden, dass das Bundesgericht die verwaltungsgerichtlichen Urteile nicht als Endentscheide auffasst, wenn vor Baufreigabe noch einen Umsetzungsspielraum eröffnende Auflagen zu erfüllen sind. Regelmässig läuft somit eine Rechtsmittelfrist gegen Verwaltungsgerichtsurteile erst ab Eröffnung des Entscheides betreffend die Nebenbestimmungen und nicht bereits mit dem Urteil über die Stammbaubewilligung. Rechtskräftig werden solche (Verwaltungsgerichts-)Entscheide folglich erst nach der letztmaligen Beurteilung der Nebenbestimmungen; zuvor können sie (ausser unter den strengen Voraussetzungen von Art. 93 Abs. 1 BGG) ohnehin noch gar nicht angefochten werden. Mit Blick auf § 322 Abs. 3 PBG wird somit deutlich, dass die Stammbaubewilligung in einer Vielzahl von Fällen nicht verwirken kann, bevor nicht auch die Nebenbestimmungen abschliessend beurteilt sind und damit die Rechtskraft eingetreten ist (s. zum Ganzen VGr, 13. Juli 2023, VB.2022.00477, E. 5).

E. 6.1

Mit Blick auf die vorstehenden Erwägungen stellt sich vorliegend somit die Frage, ob in der Stammbaubewilligung bzw. durch die Nebenbestimmungen ein Umsetzungsspielraum eröffnet wurde. Zudem ist zu beurteilen, ob die Bauherrschaft innert nützlicher Frist das Zumutbare unternommen hat, um die Bauhindernisse zu beseitigen respektive die Genehmigung der Abänderungspläne zu erwirken, welche Voraussetzung für den Baubeginn im Sinn von § 20 Abs. 1 BVV sind. Nicht weiter einzugehen ist demgegenüber auf die Vorbringen der Beschwerdeführerin, sie habe weitere Bewilligungen im Sinn von § 322 Abs. 2 PBG zu erwirken. § 322 Abs. 2 PBG hat infolge der Koordinationsanforderungen (§ 12 BVV) kaum mehr eine eigenständige Bedeutung (s. zum Ganzen Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 455).

E. 6.2

Ob baurechtliche Nebenbestimmungen einen Umsetzungsspielraum eröffnen, mag nicht in jedem Einzelfall offensichtlich sein. Vorliegend beinhalten die – im Rahmen der vier Projektänderungen unverändert belassenen – Nebenbestimmungen jedoch klarerweise Spielräume: So wird die Beschwerdeführerin unter anderem aufgefordert, vor Baubeginn ein Liegenschaftsentwässerungsprojekt, einen Umgebungs- und Bepflanzungsplan sowie ein Farb- und Materialkonzept einzureichen. Daraus ergibt sich, dass weder der Ablauf der Rechtsmittelfrist betreffend die Stammbaubewilligung noch die das Bauprojekt betreffenden Verwaltungsgerichtsurteile (VGr, 4. Mai 2017, VB.2016.00596; 28. Juni 2018, VB.2018.00263; 10. Februar 2022, VB.2021.00502) den Beginn des Fristenlaufs auslösten: Diese Entscheide wurden nicht materiell rechtskräftig, da sie Zwischenentscheide im Sinn der vorstehend geschilderten Bundesgerichtspraxis darstellen. Ob sie gemäss Art. 93 Abs. 1 BGG hätten angefochten werden können, ist nicht massgeblich, zumal eine Anfechtung auch bei Vorliegen der in dieser Bestimmung statuierten Voraussetzungen nicht nötig ist bzw. später nachgeholt werden kann (s. oben E. 5.4.3).

E. 6.3

Da die Verwirkungsfrist mithin weder mit dem Entscheid betreffend die Stammbaubewilligung noch mit den erwähnten Urteilen zu laufen begann, ist zu beurteilen, ob die Verwirkung trotzdem eintrat; dies ist der Fall, wenn die Bauherrschaft nicht rechtzeitig mit der Beseitigung der Bauhindernisse begonnen hat (s. oben E. 4.1). Es ist dem Baurekursgericht darin zuzustimmen, dass eine Bauherrschaft nicht für unbestimmte Zeit mit der Erfüllung von Nebenbestimmungen zuwarten können soll, ohne dass die Baubewilligung verwirkt (s. oben E. 5.3). Um dem entgegenzuwirken, verlangt das Verwaltungsgericht jedoch ausdrücklich von der Bauherrschaft, das zur Beseitigung von Bauhindernissen Nötige innert nützlicher Frist zu unternehmen, andernfalls die Verwirkung trotzdem eintritt. Im vom Baurekursgericht zitierten Urteil ist die Bauherrschaft über acht Jahre lang untätig geblieben (VGr, 29. August 2019, VB.2019.00136, E. 4.4.4). Vorliegend ist bis zum Tätigwerden der Bauherrschaft deutlich weniger Zeit verstrichen. Namentlich reichte die Beschwerdeführerin mit Schreiben vom 3. Juni 2021 dem Beschwerdegegner Unterlagen zur Auflagenerfüllung bzw. zur Beseitigung von Bauhindernissen gemäss der Verfügung der Baudirektion vom 17. August 2020 ein (s. oben E. 2). Hinzuweisen ist schliesslich auch darauf, dass der Beschwerdegegner selbst am 23. Dezember 2021 – und damit über ein halbes Jahr nach der vorstehend erwähnten Eingabe – die Beschwerdeführerin darum bat, abzuwarten, bis die kantonale Denkmalpflege die noch ausstehenden rechtlichen Abklärungen vorgenommen habe. Zumindest zu diesem Zeitpunkt ging mithin auch der Beschwerdegegner nicht von einer bereits eingetretenen Verwirkung aus. Zusammengefasst ist festzuhalten, dass die Bauherrschaft zwar einige Zeit verstreichen liess, bevor sie (erste) Massnahmen zur Beseitigung der Bauhindernisse ergriff. So liegen zwischen dem Erlass der Stammbaubewilligung und dem Versuch der Beseitigung von Bauhindernissen mit der Eingabe vom 3. Juni 2021 über drei Jahre. Die Rechtsprechung gemäss VGr, 29. August 2019, VB.2019.00136, stellt jedoch einen Behelf für Ausnahmefälle dar, in denen eine Bauherrschaft jahrelang untätig bleibt und ausnützt, dass die Dreijahresfrist – welche andernfalls längst abgelaufen wäre – nicht zu laufen beginnt. Vor diesem Hintergrund kann offengelassen werden, ob mit den im Zeitraum von 2018 bis 2020 erfolgten Projektänderungen bereits versucht wurde, die bestehenden Bauhindernisse zu beseitigen. Unter den vorliegenden Umständen rechtfertigt sich die einschneidende Rechtsfolge der ausnahmsweisen Verwirkung trotz Nichtvorliegens eines rechtskräftigen

Entscheids jedenfalls nicht.

E. 7.1

Die Beschwerde ist gutzuheissen. Der Gemeinderat Schwerzenbach ist einzuladen, das Baubewilligungsverfahren fortzuführen und die am 3. Juni 2021 eingereichten Pläne zu prüfen respektive durch die kantonale Denkmalpflegestelle prüfen zu lassen.

E. 7.2

Ausgangsgemäss sind die Kosten des Rekurs- und des Beschwerdeverfahrens dem unterliegenden Beschwerdegegner aufzuerlegen (§ 70 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Weiter ist er zu verpflichten, der Beschwerdeführerin für das Rekurs- und das Beschwerdeverfahren eine Parteienschädigung von insgesamt Fr. 4'000.- (inkl. Mehrwertsteuer) zu bezahlen.

E. 8

Beim vorliegenden Urteil handelt es sich um einen (Sprung-)Rückweisungsentscheid. Ein solcher wird grundsätzlich als Zwischenentscheid qualifiziert, der nur unter den Voraussetzungen von Art. 93 Abs. 1 BGG an das Bundesgericht weitergezogen werden kann (BGE 134 II 137, E. 1.3.2).

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