

BRGE IV Nrn. 0106/2019 vom 29. August 2019 in BEZ 2021 Nr. 24

(Im Ergebnis bestätigt mit VB.2019.00657 vom 14. Mai 2020; das Verwaltungsgericht leitet eine Schutzwürdigkeitsvermutung aus dem Quartierplanbann – das Grundstück lag in einem Quartierplanperimeter – und aus der Anzeigepflicht gemäss § 327 Abs. 1 PBG her.)

---

Im Streit lag die Unterschutzstellung eines Architekturgartens sowie die Wiederherstellungspflicht für abgebrochene Sandsteinbalustraden, welche sich in demselben befanden. Im Abbruchzeitpunkt war der Garten noch nicht inventarisiert.

Aus den Erwägungen:

7.3 Das Streitobjekt ist ein seltenes, wenn nicht gar zufolge der Ergänzung mit einem Badegarten im Jahr 1928 gar einmaliges bzw. letztes Zeugnis aus der relativ kurzen Epoche zu Beginn des 20. Jahrhunderts, in welcher von der damaligen gesellschaftlichen Elite auf Repräsentation abzielende neubarocke Architekturgärten erstellt wurden (...). Am von der Vorinstanz attestierten, sehr hohen gartenkulturgeschichtlichen Eigenwert des Architekturgartens ist nicht zu zweifeln. Die Tatbestandsmerkmale von § 203 Abs. 1 lit. c PBG sind erfüllt. (...)

8.2 Die Qualifikation eines Objekts als «wichtiger Zeuge» führt nicht zwingend zur Anordnung von Schutzmassnahmen im Sinne von § 205 und § 207 PBG, sondern nur, wenn das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Schutzobjekts höher zu gewichtigen ist als entgegenstehende öffentliche und private Interessen (VGr, 22. Juni 2017, VB.2016.00565, E. 4.1 mit weiteren Hinweisen). Ob eine aus Gründen des Natur- und Heimatschutzes erfolgende Nutzungsbeschränkung das dem Eigentümer zumutbare Mass überschreitet, ist einzelfallweise aufgrund der gesamten Umstände zu beurteilen (BGr, 2. November 2012, 1C\_168/2012, E. 6.4). Bei der Prüfung der Verhältnismässigkeit von Zweck und Wirkung einer Massnahme sind das öffentliche Interesse und damit der Grad der Schutzwürdigkeit zu berücksichtigen. Bei ausgewiesener Schutzwürdigkeit können rein finanzielle Interessen für sich genommen nicht ausschlaggebend sein (BGr, 23. Februar 2011, 1C\_553/2010, E. 2.4). Handelt es sich um ein hochrangiges Schutzobjekt, sind mitunter auch erhebliche finanzielle und private Interessen des Grundeigentümers am Abbruch grundsätzlich nicht geeignet, gegen die öffentlichen Interessen am Erhalt des hochrangigen Schutzobjekts aufzukommen (VGr, 17. Januar 2019, VB.2018.00103, E. 7.2 und E. 7.4) Eine Unterschutzstellung kann aber etwa dann unverhältnismässig erscheinen, wenn die Erhaltung des Schutzobjekts einen Restaurierungsaufwand bedingen würde, der in keinem vernünftigen Verhältnis zum Zweck der Unterschutzstellung mehr stünde (VGr, 21. November 2012, VB.2012.00287, E. 6.1). Bei der Gewichtung der sich gegenüberstehenden Interessen bestehen, wengleich es sich dabei im Grundsatz um eine von der Rekursinstanz frei überprüfbare Rechtsfrage handelt, in verschiedener Hinsicht Beurteilungsspielräume, welche in erster Linie von den Verwaltungsbehörden zu füllen sind (VGr, 5. April 2018, VB.2017.00698, E. 5.1). (...)

8.7.1 In Bezug auf die besonders monierte Verpflichtung zur Wiederherstellung der Sandsteinbalustraden ist Folgendes vorzuschicken:

8.7.2 Die hier vorliegende Situation ist entgegen rekurrentischer Ansicht mit jener des Gartens der Villa Patumbah (VB 94/0019 + 0025 = BEZ 1995 Nr. 1 = RB 1994 Nr. 78) nicht vergleichbar. In jenem Fall war die einst von Evariste Mertens erschaffene Gartenanlage längst verschwunden, so dass eine Unterschutzstellung auf eine vollständige Rekonstruktion, mithin ein versuchtes wiederaufleben lassen eines längst nicht mehr vorhandenen Gartendenkmals hinausgelaufen wäre, an dessen Stelle sich im Beurteilungszeitpunkt nur noch eine Grünfläche präsentierte, auf der sich Nutzpflanzen und ein Versuchsgarten befanden. Vorliegend geht es indes um einen weitestgehend intakten Architekturgarten mit hohem Eigenwert und einzig stark beschädigten Sandsteinbalustraden, Postamenten sowie Natur- und Kunststeinfiguren, deren Bruchstücke im Übrigen unverändert vor Ort liegen. Der Architekturgarten muss nicht etwa vollständig neu aufgebaut, sondern einzig in einem kleinen Umfang rekonstruiert werden. Insofern unterscheidet sich der hier vorliegende Fall auch grundlegend von dem in der Literatur auf Kritik gestossenen Entscheid BRGE IV Nrn. 0020 und 0021/2016 = BEZ 2016 Nr. 10, nachdem auch jenes Baudenkmal (Haus Fröschegrueb) bereits vollständig zerstört war (Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. A., 2019, Bd. 1, S. 294, welche Autoren im Übrigen ebenfalls dafür halten, dass sich in Ausnahmefällen selbst vollständige Rekonstruktionen denkmalschutzrechtlich rechtfertigen lassen [ebenda]).

Im Übrigen merkte das Verwaltungsgericht bereits im Falle der Villa Patumbah an, dass ein bereits rekonstruierter Park auf der benachbarten Parzelle ein eindrückliches Bild der Gartenbaukunst um die Jahrhundertwende vermittele. Bereits aus diesem Entscheid lässt sich also keineswegs, wie die Rekurrentin meint, eine Art absolutes Rekonstruktionsverbot herauslesen. Neuere Entscheide bestätigen dies. Schutzwürdigkeit kann auch bei einem rekonstruierten Objekt vorliegen. Die Eigenart einer Altbaute bleibt auch im (fachgerecht) renovierten bzw. rekonstruierten Zustand ablesbar (VGr, 27. Februar 2013, VB.2012.00553, E. 2.3.3 am Ende). Selbst die Rekonstruktion eines gänzlich nicht mehr vorhandenen Kachelofens ist im Grundsatz durchaus denkbar (VGr, 12. Juli 2018, VB.2018.00066, E. 2.3 i.V.m. E. 4.4). Die Rekonstruktionsverpflichtung muss nur, aber immerhin, verhältnismässig sein (woran es im ebentzierten Fall mangelte). Allein die Verhältnismässigkeit (Art. 5 Abs. 2 BV) einer – jedenfalls betreffend Teile eines Schutzobjekts – durchaus zulässigen Rekonstruktionsverpflichtung bildet damit gemäss der jüngsten Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts den Massstab, an dem ihre Rechtmässigkeit zu messen ist. Eine weitere rechtliche Grundlage ist entgegen rekurrentischer Ansicht nicht erforderlich.

8.7.3 Insbesondere begründet auch der im Zeitpunkt der Beschädigung der Balustraden fehlende Inventareintrag nicht von vornherein die Unzulässigkeit einer Wiederherstellungsverpflichtung. (...) Mit der Inventarisierung wäre die Vermutung der Schutzwürdigkeit verbunden gewesen. Umgekehrt begründet die Nicht-Inventarisierung aber nicht etwa die Vermutung der Nicht-Schutzwürdigkeit, nachdem Inventare in erster Linie Arbeitsinstrumente für

Behörden darstellen und für Grundeigentümer – im einen wie im anderen Sinne – nicht direkt verbindlich sind. Ist ein Objekt aufgrund gewisser fachlicher Hinweise mindestens möglicherweise schutzwürdig, dürfen ihm denkmalpflegerische Schutzabklärungen respektive im Ergebnis allenfalls das Denkmalstatut nicht allein aufgrund seiner fehlenden Inventarisierung versagt werden (vgl. VGr, 21. April 2016, VB.2015.00554, E. 3.2). Dies gilt bezüglich eines nichtinventarisierten Objekts selbst dann, wenn das Inventar gerade im Hinblick auf Objekte derselben Gattung kürzlich überarbeitet wurde (BGr, 17. Juli 2018, 1C\_380/2017 betreffend Baumeisterhäuser in der Stadt Zürich [in Aufhebung von VGr, 18. Mai 2017, VB.2017.00013]).

Die nicht vorhandene Inventarisierung wirkt sich im Falle eines vom Eigentümer vorgenommenen (Teil-)Abbruchs einzig dergestalt aus, dass bei der Prüfung der Verhältnismässigkeit einer Wiederherstellungsverpflichtung dem guten Glauben des Eigentümers in den Umfang seiner Eigentümerrechte bzw. Abbruchbefugnisse höhere Bedeutung zukommen muss. Mit anderen Worten ist eine Wiederherstellungsverpflichtung umso unverhältnismässiger, je weniger der Eigentümer mit ihr bzw. dem zugrundeliegenden Denkmalwert seines Eigentums (die Nichtinventarisierung kann diesbezüglich bestenfalls ein Indiz sein) rechnen musste. Es wird daher regelmässig unverhältnismässig sein, einen Eigentümer, der gutgläubig Eigentumsrechte im Sinne von Abbruch- und Zerstörungsrechten ausgeübt hat, zu einer allenfalls gar kostenintensiven Wiederherstellung zu verpflichten, wenn er in guten Treuen nicht damit rechnen musste, dass seinem Eigentum denkmalpflegerische Bedeutung zukommen könnte. Die von der Rekurrentin befürchtete Gefahr, dass Grundeigentümer immer Gefahr liefen, zur Wiederherstellung irgendwelcher nicht mehr vorhandener Objekte verpflichtet zu werden, ist demgemäss keine echte Gefahr, nachdem derartige Wiederherstellungsverpflichtungen regelmässig als unverhältnismässig und damit unrechtmässig zu betrachten wären. Mit anderen Worten bietet das Verhältnismässigkeitsprinzip (Art. 5 Abs. 2 BV) den notwendigen, aber auch hinreichenden Schutz vor den von der Rekurrentin befürchteten, durch Denkmalschutzbehörden quasi «aus heiterem Himmel» verfügten Wiederherstellungsverpflichtungen bezüglich nicht mehr vorhandener Objekte.

Von einer solchen kann im vorliegenden Fall aber nicht ansatzweise die Rede sein. Spätestens nach der Erstellung und Zustellung des gartendenkmalpflegerischen Gutachtens wusste die Rekurrentin von dem fachgutachterlich attestierten hohen Denkmalschutzwert. Es lagen ihr deutlich mehr als nur Ansatzpunkte einer mindestens möglicherweise vorhandenen Schutzwürdigkeit ihres Eigentums vor. Die der Rekurrentin wenige Tage vor dem Abbruch bekannt gewordene Empfehlung auf Einholung eines Steinmetz-Gutachtens und Erhaltung der Elemente in Situ tut ihr Übriges. Bei dieser Ausgangslage konnte die Rekurrentin nicht gutgläubig davon ausgehen, es sei ihr jederzeit unbenommen, Teile des potentiellen Schutzobjekts nach Belieben abzubrechen. Wer bei der Aufmerksamkeit, wie sie nach den Umständen von ihm verlangt werden darf, nicht gutgläubig sein konnte, ist nach einem allgemein geltenden Rechtsgrundsatz nicht berechtigt, sich auf den guten Glauben (und vorliegend: den mangelnden Inventareintrag) zu berufen (Art. 3 Abs. 2 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches [ZGB]). Der Umstand der nicht

vorhandenen Inventarisierung tritt im Rahmen der bei Art. 5 Abs. 2 BV vorzunehmenden Interessen- bzw. Güterabwägung mithin deutlich hinter die Bösgläubigkeit der Rekurrentin zurück.

8.7.4 Im Lichte aller vorgenannten Umstände erscheint die Wiederherstellungsverpflichtung bezüglich der besagten Elemente auch dann verhältnismässig, wenn sich deren Kosten auf die in einer ersten Offerte vorgeschlagenen Restaurierungskosten von Fr. 199'250.40 belaufen sollten. Das Denkmalschutzobjekt ist hochrangig. Der Restaurierungsaufwand steht durchaus in einem vernünftigen Verhältnis zur angestrebten Unterschutzstellung. Wenn die Rekurrentin ausführt, sie habe die Balustraden bereits im baufälligen Zustand übernommen, was auf den seit 1964 fehlenden Unterhalt und das Überhandnehmen der Glyzinien entlang der Balustraden zurückzuführen sei, ist ihr entgegenzuhalten, dass vernachlässigter Unterhalt bei der Prüfung der finanziellen Verhältnismässigkeit einer Unterschutzstellung von vornherein ausser Betracht fällt. Das gilt selbstredend auch für die Unterlassungen des Voreigentümers, in welche der Erwerber eintritt, zumal sich unterlassener Unterhalt regelmässig bereits im entsprechend tieferen Kaufpreis manifestiert. Dass der Abbruch der Sandsteinbalustraden aus Sicherheitsgründen quasi unvermeidlich gewesen sei, wie die Rekurrentin ausführt, überzeugt nicht.