

Die Gemeindeversammlung E. fasste am 30. November 2020 den Beschluss, das auf dem Gemeindegebiet liegende landwirtschaftliche Anwesen D. zu verkaufen, worauf die Liegenschaft zum Verkauf ausgeschrieben wurde. Mit Schreiben vom 3. Mai 2021 gelangte der Rekurrent an den Gemeinderat von E. und ersuchte diesen, die Liegenschaft D. vor dem Verkauf ins kommunale Inventar aufzunehmen oder festzulegen, ob das Gebäude unter Schutz zu stellen sei und bejahendenfalls den Schutzzumfang festzulegen. Nach Einholung eines fachmännischen Berichts beschloss der Gemeinderat von E. am 19. Juli 2021, die Liegenschaft D. nicht nachträglich ins Inventar der schützenswerten Gebäude aufzunehmen und lehnte das Ansinnen des Rekurrenten ab. Gemäss dem fachmännischen Bericht kommt dem Gebäude ein besonderer Situationswert zu und es verfügt zudem noch teilweise über alte Substanz. Damit war von einer potenziellen Schutzwürdigkeit auszugehen, was auch vom Verwaltungsgericht in einem vorangehenden Entscheid bestätigt worden war.

Aus den Erwägungen:

5.1 Der Rekurrent ist der Auffassung, bei einer Veräusserung eines mutmasslichen Schutzobjekts durch die öffentliche Hand an Private sei von einer Gefährdung des Schutzinteresses auszugehen. Im Ergebnis komme die Veräusserung - sofern das Objekt nicht in einem Inventar figuriere - einer Inventarentlassung gleich, werde doch damit ein Objekt aus dem vorläufigen Schutz durch die Selbstbindung entlassen.

5.2 Gemäss § 204 PBG haben namentlich die Gemeinden in ihrer Tätigkeit dafür zu sorgen, dass Schutzobjekte geschont und, wo das öffentliche Interesse an diesen überwiegt, ungeschmälert erhalten bleiben. Diese sogenannte Selbstbindung besteht ohne förmliche Unterschutzstellung oder Aufnahme in ein Inventar. Sie ist namentlich zu beachten bei Tätigkeiten wie Errichtung, Änderung, Unterhalt und Beseitigung von Bauten und Anlagen, Richt- und Nutzungsplanungen, Erteilung von Konzessionen und von Bewilligungen (auch Baubewilligungen), sofern der Behörde dabei Ermessensfreiheit zusteht, sowie beim Gewähren von Beiträgen (s. § 1 Kantonale Natur- und Heimatschutzverordnung [KNHV]). Die Selbstbindung des Gemeinwesens erstreckt sich sowohl auf Schutzobjekte, die in Privateigentum stehen, als auch auf solche, die dem Gemeinwesen gehören (vgl. Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. A., 2019, Bd. 1, S. 292 f.; Jürg Hess, Der Denkmalschutz im zürcherischen Planungs- und Baugesetz, 1986, S. 144 ff., und 150; VGr, 10. Juni 2015, VB.2014.00669, E. 5.3).

Entgegen der Auffassung des Rekurrenten wird somit die streitbetroffene Liegenschaft bei einer allfälligen Veräusserung an Private nicht aus dem «vorläufigen Schutz» durch die Selbstbindung entlassen. Die Änderung der Eigentumsverhältnisse ändert nichts am Schutzstatus des (potenziellen) Schutzobjekts gemäss § 204 Abs. 1 PBG; dieses wird dadurch nicht gefährdet. Da das Gebäude als potenzielles Schutzobjekt erkannt wurde, wird die Baubehörde bzw. Denkmalschutzbehörde (§ 211 Abs. 2 PBG) aufgrund der Selbstbindung gemäss § 204 PBG vor der Bewilligung von baulichen Eingriffen

auch ohne formelle Unterschutzstellung und ohne Inventareintrag zu prüfen haben, ob der (mögliche) Schutzzweck tangiert wird. Es können auch nach dem Übergang ins Privateigentum Schutzmassnahmen angeordnet werden. Die Änderung der Eigentumsverhältnisse kann darum nicht mit einer Inventarentlassung, d.h. mit einem definitiven Verzicht auf Schutzmassnahmen gleichgesetzt werden. Allein aufgrund der Veräusserungsabsicht ist die Gemeinde im heutigen Zeitpunkt indes nicht verpflichtet, einen Schutzentscheid zu fällen und Schutzmassnahmen (§ 205 PBG) anzuordnen. Somit ist der Rekursantrag abzuweisen.

Im Interesse der Rechtsicherheit und nachdem das Verwaltungsgericht erkannt hat, dass die streitbetroffene Liegenschaft in willkürlicher Weise nicht ins Inventar aufgenommen wurde (VB.2022.00065, E. 4.4.3), wird der Gemeinde empfohlen, den Inventareintrag nachzuholen.