

Auf Grund eines Provokationsgesuches vom 13. Januar 2004 hatte die zuständige Behörde die Liegenschaft des Rekurrenten (innert verlängerter Frist) am 11. Mai 2005 unter Schutz gestellt. Einen dagegen erhobenen Rekurs hiess die Baurekurskommission IV am 18. Mai 2006 teilweise gut, hob den Unterschutzstellungsbeschluss auf und wies die Sache – unter Zuerkennung der Schutzwürdigkeit des Objektes – zur Vornahme weiterer Abklärungen betreffend dessen Zustand an die Vorinstanz zurück. Auf Gesuch des Rekurrenten vom 3. September 2007 stellte die Behörde am 22. Oktober 2007 fest, die Frist für die Anordnung einer definitiven Schutzmassnahme über das Objekt sei noch nicht abgelaufen. Hiergegen wandte sich der Rekurrent an die Baurekurskommission IV und beantragte die Aufhebung des angefochtenen Beschlusses sowie die Feststellung, diese Frist sei verstrichen.

Aus den Erwägungen:

4. Der Unterschutzstellungsbeschluss vom 11. Mai 2005 erging innert der gestützt auf § 213 Abs. 3 PBG verlängerten Frist (rund 16 Monate nach dem Provokationsbegehren). Im Streit liegt die Frage, ob die Vorinstanz auch nach dem Rückweisungsentscheid vom 18. Mai 2006, gemäss welchem sie ergänzende Abklärungen und einen erneuten Beschluss über die Unterschutzstellung der Liegenschaft des Rekurrenten zu fällen hatte, an irgendwelche zeitlichen Vorgaben gebunden war.

4.1. Die Bestimmung von § 213 Abs. 3 PBG zielt darauf ab, erstinstanzliche Untersuchungshandlungen zu terminieren. Während die Frage, ob es sich um eine Verwirkungs- oder bloss um eine Ordnungsfrist handle, vor der Gesetzesrevision von 1991 noch kontrovers war (vgl. BRKE III Nr. 320-322/1988 [Verwirkungsfrist]; VB.1988.00183 [Ordnungsfrist]), ist seit der Ergänzung der Regelung um eine Verlängerungsmöglichkeit klar, dass es sich um eine Verwirkungsfrist handelt (was aus den kantonsrätlichen Protokollen hervorgeht, der neuen Gesetzessystematik entspricht und ausserdem durch die Rechtsprechung mehrfach bestätigt wurde; vgl. statt vieler RB 2004 Nr. 63). Bereits beim Erlass des Planungs- und Baugesetzes im Jahre 1975 erachtete der Gesetzgeber in diesem Bereich offenbar das allgemein geltende Beschleunigungsgebot wie auch den Rechtsbehelf der Aufsichtsbeschwerde als unzulänglich, um den Grundeigentümer vor ungebührlich langen Verzögerungen und den damit verbundenen schweren Eingriffen in die Eigentümerstellung zu schützen (vgl. das Protokoll der kantonsrätlichen Kommission zum Planungs- und Baugesetz 1975, S. 539, wo insbesondere festgehalten wird, dass im Falle des erklärten Bauwillens eines Grundeigentümers diesem ein verstärkter Schutz vor Verzögerungen zukommen soll). Seit der Gesetzesrevision von 1991 ist

nun ausserdem klar, dass der Gesetzgeber diese Frist als absolute Verwirkungsfrist verstanden haben will.

4.2. Angesichts dieses Normzwecks ist es undenkbar, dass der Gesetzgeber für den Fall, dass die zuständige Behörde in einer Sache nach einem Rückweisungsentscheid erneut Abklärungen zu treffen bzw. einen erneuten Entscheid zu fällen hat, bewusst auf eine Fristregelung verzichten wollte. Vielmehr ist das Schutzbedürfnis des Grundeigentümers in einem solchen Fall aufgrund des erheblichen Zeitraums, welcher bereits verstrichen ist, noch viel grösser. Dass das Gesetz für diesen Fall keine Regelung enthält, kann deshalb nur eine Gesetzeslücke darstellen. Auch nach der Rückweisung musste für die Vorinstanz daher eine Frist gelten, innerhalb welcher sie einen Entscheid zu fällen hatte. An dieser Auffassung vermag die Argumentation der Vorinstanz, wonach man sich immer noch im Verfahrensstadium der Rechtsmittelebene befinde, da der Rückweisungsentscheid ja keinen Endentscheid darstelle, nichts zu ändern. Zwar trifft es zu, dass ein Rückweisungsentscheid rechtsdogmatisch nicht als Endentscheid zu qualifizieren ist, was z.B. hinsichtlich gewisser Rechtsmittelmöglichkeiten von Relevanz ist. Im Hinblick auf die Zielsetzung der Fristregelung gemäss § 213 Abs. 3 PBG ist es jedoch klarerweise verfehlt, von einer Fortdauer des Rechtsmittelstadiums auszugehen. Gerade der Umstand, dass der vorinstanzliche Unterschutzstellungsentscheid nach dem Rückweisungsbeschluss der Baurekurskommission (weiterhin) noch aussteht, spricht für und nicht gegen die Anwendbarkeit einer Verwirkungsfrist. Ihrer Zielsetzung entsprechend ist die erwähnte Norm somit dahingehend auszulegen bzw. zu ergänzen, dass eine zeitliche Limitierung der Verwaltungstätigkeit auch nach einer Rückweisung vom Gesetzgeber gewollt ist.

4.3. Nach der Feststellung, dass die für die Unterschutzstellung zuständige Behörde auch nach einem Rückweisungsentscheid für ihre Beschlussfassung an eine Frist gebunden sein muss, ist im Weiteren nach der Bemessung dieser Frist zu fragen. Unsinnig wäre eine Beschränkung auf die Restdauer der ursprünglichen Frist, also jener, welche durch den einstmals angefochtenen Unterschutzstellungsbeschluss unterbrochen worden war, da dies oftmals zur Folge hätte, dass die Durchführung der im Rückweisungsbeschluss angeordneten ergänzenden Abklärungen illusorisch wäre. Das Interesse des Grundeigentümers an einem baldmöglichsten Entscheid ist denn auch nicht die einzige Motivation von § 213 Abs. 3 PBG. Aus den statuierten Verlängerungsmöglichkeiten erhellt vielmehr, dass der Gesetzgeber der Behörde auch für den Fall unvorhersehbarer Verzögerungen einen hinreichenden Zeitraum gewähren wollte, um die notwendigen Abklärungen vorzunehmen. Am nächstliegenden ist, in Analogie zu § 213 Abs. 3 PBG wiederum von einer einjährigen Frist auszugehen. Dabei ist der Umstand, dass nach einer Rückweisung in der Regel nur noch Teilaspekte abzuklären sind bzw. auf bereits vorgenommene Abklärungen abgestellt werden kann, im Rahmen einer allfälligen Verlängerung dieser Frist (ebenfalls in analoger Anwendung von § 213 Abs. 3 PBG) zu berücksichtigen (vgl. hierzu unten, Ziffer 5).

4.4. Der Beginn der Frist ist auf den Zeitpunkt der Rechtskraft des Rückweisungsentscheides hin zu legen, da den Beteiligten die Gelegenheit zu einem Weiterzug des Rückweisungsentscheides zu geben ist und es der Vorinstanz aus verfahrensökonomischen Gründen nicht zuzumuten ist, bereits während dem Lauf der Rechtsmittelfrist mit den ihr aufgetragenen Abklärungshandlungen zu beginnen.

4.5. Die Frist zur Fällung eines Entscheides über die Unterschutzstellung lief somit ein Jahr nach der Rechtskraft des Rückweisungsurteils vom 18. Mai 2006 ab, also am 19. Juni 2007.

5. Eine Fristverlängerung, welche, wie eben ausgeführt, in analoger Anwendung von § 213 Abs. 3 PBG grundsätzlich auch vorliegend möglich gewesen wäre, hätte eine entsprechende Mitteilung an den Rekurrenten vor Fristablauf vorausgesetzt. Eine solche ist nicht erfolgt, weshalb die Verwirkungsfolge mit dem Fristablauf eingetreten ist; dies ungeachtet der Ursachen der Verfahrensverzögerungen.