

Streitig war, ob eine mit dem Kaufvertrag stipulierte Unterschutzstellung mittels Personaldienstbarkeit zu Gunsten des als Verkäufer der betreffenden Liegenschaft auftretenden Kantons Zürich in einem späteren baurechtlichen Verfahren verbindlich sei.

Aus den Erwägungen:

1. Die Rekurrentin erwarb das streitbetroffene Gebäude im Jahre 1998 vom Kanton Zürich. Der Kaufvertrag datiert vom 28. September 1998. Er wurde am 21. Oktober 1998 vom Regierungsrat genehmigt (RRB Nr. 2297/1998) und am 20. November 1998 zum grundbuchlichen Vollzug angemeldet. Da das im Jahre 1760 erstellte ehemalige Kleinbauernhaus als Schutzobjekt eingestuft wurde und dieses mit dem Eigentümerwechsel nicht mehr der Selbstbindung gemäss § 204 PBG unterstand, wurde mit dem Kaufvertrag eine Unterschutzstellung mittels Personaldienstbarkeit stipuliert, welche wie folgt lautet:

«Baubeschränkung und Verbot für Gebäudeabbruch z.G. Kanton Zürich

Der jeweilige Eigentümer von ... darf im Innern und am Äussern des Gebäudes ... ohne vorgängige Zustimmung der Baudirektion des Kantons Zürich (Denkmalpflege) keine baulichen Änderungen vornehmen. Das Gebäude darf nicht abgebrochen werden. Gilt zu Gunsten des Kantons Zürich.»

Der detaillierte Schutzbeschrieb (inkl. Grundrisszeichnungen) der kantonalen Denkmalpflege vom 10. Dezember 1996 wurde zum Bestandteil des Vertrages erklärt (mit Ziffer 11) und diesem beigeheftet.

In der Folge prüfte die Rekurrentenschaft die baulichen Möglichkeiten. Aufgrund der Bausubstanzbeurteilung durch Experten kam sie zum Schluss, dass ein Umbau-/Renovationsvorhaben nur mit unverhältnismässigem finanziellen Aufwand zu bewerkstelligen wäre, und entschied sie sich, ein Neubauprojekt unter Abbruch des bestehenden Gebäudes zu planen.

Am 21. Mai 2006 ersuchte die Rekurrentenschaft die Baudirektion Kanton Zürich, Denkmalpflege, «um Aufhebung der Schutzbestimmung (Schutzbrief vom 10. Dezember 1996, kantonale Denkmalpflege) und Löschung der entsprechenden Personaldienstbarkeit aus dem Grundbuch». (Diese offenbar noch nicht förmlich beantwortete Eingabe will die Rekurrentenschaft heute als Provokationsbegehren im Sinne von § 213 PBG verstanden wissen.)

Mit Eingabe vom 22. November 2006 wandte sich die Rekurrentenschaft sodann an den Gemeinderat X und stellte ein Vorentscheidgesuch im Sinne der §§ 323 f. PBG mit den eingangs erwähnten Fragen. Dieses in Anwendung von § 7 BVV und

Ziff. 1.4.1.5 Anhang BVV zuständigkeitshalber an die Baudirektion (überkommunales Schutzobjekt) überwiesene Gesuch wurde mit dem angefochtenen Entscheid abschlägig beurteilt. Die Baudirektion berief sich dabei auf die oben aufgeführte, im Rahmen des von beiden Parteien unterzeichneten Kaufvertrages statuierte Personaldienstbarkeit, die einem Abbruch des Gebäudes unmissverständlich entgegenstehe.

2. (...) Die Rekurrierenden halten dafür, die zivilrechtliche Personaldienstbarkeit sei aufgrund von zahlreichen Mängeln bei ihrem Zustandekommen unverbindlich, was im vorliegenden Rekursverfahren vorfrageweise festzustellen sei. Im Übrigen stelle das streitbetroffene Gebäude kein Schutzobjekt dar und befinde es sich zudem in einem derart schlechten baulichen Zustand, dass eine Unterschutzstellung sich als unverhältnismässig erweise. Der Abbruch des Gebäudes mit anschliessendem Wiederaufbau müsse folglich erlaubt werden. (...)

4. Wie im Baubewilligungsverfahren können auch im Vorentscheidverfahren nach § 323 f. PBG die zivilrechtlichen Eigentumsverhältnisse bzw. aus dem Zivilrecht resultierende Einschränkungen der Baumöglichkeiten auf dem strittigen Grundstück berücksichtigt werden (§ 5 lit. m BVV i.V.m. § 310 Abs. 3 PBG). Die ein Abbruchverbot beinhaltende Personaldienstbarkeit ist im Grundbuch eingetragen. Deren Wortlaut ist in jeder Hinsicht klar und deutlich und basiert auf dem von der Rekurrentin unterzeichneten Kaufvertrag. Nach dieser von der Rekurrentin beim Erwerb des Streitobjektes eingegangenen Verpflichtung darf das Gebäude ohne Zustimmung der Denkmalpflege des Kantons Zürich weder verändert noch abgebrochen werden.

Bei dieser Sachlage fällt die Erteilung eines positiven Vorentscheides bzw. die Bewilligung eines Abbruches des Gebäudes ohne weiteres ausser Betracht. Sämtliche von der Rekurrentenschaft gegen die Gültigkeit der Dienstbarkeit vorgebrachten Einwände (fehlendes Verpflichtungsgeschäft, Formfehler bei der Unterzeichnung des Kaufvertrages, keine übereinstimmende Willensäusserung, wesentlicher Irrtum, keine Publikation der Unterschutzstellung, kein Beizug von Sachverständigenkommissionen etc.) können im Baubewilligungsverfahren nicht geltend gemacht werden.

5. Hinzu kommt, dass die mit der Personaldienstbarkeit im Rahmen eines privatrechtlichen Vertrages vorgenommene Unterschutzstellung im Baubewilligungsverfahren auch nicht materiell überprüft oder abgeändert werden und somit auch nicht Gegenstand eines Vorentscheidgesuches sein kann. Ein allfälliger Widerruf oder eine Lockerung einer jeden Unterschutzstellung, sei sie mittels planerischer Massnahmen, Verordnung, Verfügung oder (privat- bzw. öffentlich-rechtlichem) Vertrag statuiert worden (vgl. § 205 lit. a-d PBG), ist nur in einem eigenständigen, dafür vorgesehenen Verfahren möglich. Ein Baugesuch betreffend ein inventarisierendes Gebäude kann regelmässig erst nach Fällung eines Entscheides über dessen Schutzwürdigkeit beurteilt werden (vgl. zur Thematik VB.2002.00157/8, VB.2002.00172, www.vgrz.ch, und VB.2003.00274 = BEZ 2004 Nr. 7). Liegt – wie hier – eine förmliche Unterschutzstellung bereits vor, ist diese im Baubewilligungs- bzw. Vorentscheidverfahren für die Baubehörde solange verbindlich, als sie von der zuständigen Unterschutzstellungsbehörde, die je nach Gemeindorganisation eine andere als die Baubehörde sein kann, nicht aufgehoben bzw. abgeändert worden ist.

7. Zusammenfassend ergibt sich, dass der Rekurs abzuweisen ist.