

30. April 2018

Was kann ich tun, wenn mein Haus historisch oder inventarisiert ist?

Von Irene Widmer, Rechtsanwältin



Wenn Sie Eigentümer eines Hauses sind, welches in einem sogenannten Denkmalschutzinventar aufgeführt ist, oder ihr Haus historisch ist, sind die baulichen Möglichkeiten auf diesem Grundstück unklar. Möchten Sie Ihre baulichen Möglichkeiten kennen, müssen Sie vom Gemeinwesen eine Schutzabklärung über Ihr Haus verlangen.

Was ist ein Denkmalschutzinventar?

Ein Denkmalschutzinventar besteht aus einer Liste von Objekten, die theoretisch unter Schutz gestellt werden könnten, weil sie für eine bestimmte Zeitepoche aus politischen, wirtschaftlichen und sozialen Gründen prägend oder für eine baukünstlerische Epoche erhaltenswürdig sind. Als Faustregel kann man davon ausgehen, dass ein Objekt mindestens eine Generation - ca. 30 Jahre - alt sein muss, damit dessen Schutzwürdigkeit überhaupt beurteilt werden kann. Ist Ihr Haus jünger als 30 Jahre, ist es eher nicht schutzwürdig. Prägend sind nicht nur historische Gebäude wie beispielsweise alte Fabriken,

ehemalige Gutshöfe oder Riegelhäuser. Auch Gebäude aus den Sechziger-, Siebziger- oder Achtzigerjahren können potentiell schutzwürdig sein. Das Denkmalschutzinventar enthält zu jedem Eintrag eine knappe Umschreibung und Wertung des Objekts, dessen Schutzzweck und allenfalls bestehende Schutzmassnahmen.

Wann kann ich eine Schutzabklärung verlangen?

Um eine Schutzabklärung zu verlangen, müssen Sie als Eigentümer im Kanton Zürich beim Gemeinderat der Standortgemeinde Ihres Hauses ein schriftliches Gesuch stellen – das sog. Provokationsbegehren. Dafür müssen Sie ein aktuelles Interesse an der Abklärung der Schutzwürdigkeit nachweisen. Dies ist beispielsweise bei konkreten Bauabsichten, bei einer Erbteilung oder einem Verkauf der Fall.

Sie können dieses Begehren nur stellen, wenn Ihr Haus in einem Denkmalschutzinventar aufgeführt ist, aber noch keine Schutzabklärung vorgenommen wurde. Ob ein Haus nur inventarisiert oder bereits unter Schutz gestellt ist, können Sie bei Ihrer Gemeinde nachfragen. Gewisse Gemeinden – wie beispielsweise die Stadt Zürich – stellen diese Informationen sogar online zur Verfügung. Eine Schutzabklärung können Sie im Übrigen auch verlangen, wenn Sie vermuten, dass Ihr Gebäude schützenswert ist, selbst wenn es in keinem Denkmalschutzinventar aufgeführt ist.

Was ist der Inhalt einer Schutzabklärung?

Im Rahmen der Schutzabklärung wird die Frage beantwortet, ob Ihr Haus unter Schutz gestellt werden muss oder nicht. Im ersten Fall wird festgelegt, welche Elemente des Hauses unter Schutz gestellt werden. In zweiten Fall wird das Haus aus dem Inventar entlassen, falls es inventarisiert war bzw. verfügt, dass es nicht unter Schutz gestellt wird.

Um diesen Entscheid zu fällen, wiegt das zuständige Gemeinwesen das öffentliche Interesse am Erhalt des Objekts und das Interesse des Eigentümers an einer möglichst freien Nutzung seines Grundstücks gegeneinander ab. Überwiegt das öffentliche Interesse, wird das Objekt unter Schutz gestellt. Überwiegt das private Interesse, wird das Objekt aus dem Inventar entlassen. Es kommt somit auf Ihren konkreten Einzelfall an. Rein finanzielle Interessen eines Grundeigentümers sind bei der Interessenabwägung nicht entscheidend. Ausserdem muss das Verhältnismässigkeitsprinzip beachtet werden. So findet z. B. keine Unterschutzstellung statt, wenn das Gebäude in einem derart schlechten Zustand ist, dass es nur mit unverhältnismässigem Aufwand wieder bewohnbar gemacht werden könnte. Auch wenn nur ein einzelnes Element wie z. B. ein Kachelofen schützenswert wäre, führt dies nicht zu einer Unterschutzstellung. Dies gilt auch für den Kachelofen selbst. Finanzielle Interessen des Eigentümers sind bei der Verhältnismässigkeit dann von

Bedeutung, wenn sich die Unterschutzstellung als geradezu unzumutbar erweisen würde.

Im Rahmen einer Schutzabklärung werden konkret folgende Fragen beantwortet:

- Welche Elemente sind am Äussern des Gebäudes schützenswert (z. B. Fassade, Dachform etc.)?
- Welche Elemente sind im Innern schützenswert (z. B. Struktur der Räume, einzelne Elemente wie Kachelofen etc.)?
- Welche Elemente sind an der Umgebung schützenswert (z. B. Bodenbelag, Brunnen etc.)?
- Welche Änderungen dürfen an diesen Elementen vorgenommen werden? Welche nicht?

Wie werden Denkmalschutzobjekte geschützt?

Das Zürcher Planungs- und Baugesetz (PBG) kennt verschiedene Schutzmassnahmen. Ein einzelnes Gebäude wird durch Verfügung oder verwaltungsrechtlichen Vertrag unter Schutz gestellt. Der verwaltungsrechtliche Vertrag ist dabei sehr häufig. Sie haben also als Eigentümer weitreichende Mitwirkungsmöglichkeiten. Unter Umständen ist es sinnvoll – mit entsprechenden Kostenfolgen – vorgängig einen Architekten mit planerischen Studien zu den Umbaumöglichkeiten zu beauftragen. So können Sie dem Gemeinwesen aufzeigen, dass sich bestimmte bauliche Vorhaben wie z.B. Dachaufbauten mit dem Schutz des Objekts vereinen lassen und nicht verboten werden müssen.

Was ist der Vorteil einer Schutzabklärung?

Der Vorteil einer Schutzabklärung liegt darin, dass Sie danach sicher wissen, ob und in welchem Umfang Ihr Haus unter Schutz steht. So lassen sich Bauvorhaben besser planen und realisieren.

Was ist der Nachteil einer Schutzabklärung?

Der Nachteil einer Schutzabklärung besteht darin, dass Sie während einem Jahr – höchstens aber während zwei Jahren – keine Veränderungen am Gebäude vornehmen dürfen. Ausnahmen brauchen die Zustimmung der anordnenden Behörde.

Eine schnellere, aber kostspieligere Alternative wäre es, bei eher untergeordneten Bauvorhaben einen projektbezogenen Schutzentscheid zu verlangen.

Was kostet eine Schutzabklärung?

Die Abklärung durch das Gemeinwesen ist für Sie kostenlos.

Rechtsmittel gegen den Schutzentscheid

Sind Sie mit dem Schutzentscheid nicht einverstanden, können Sie dagegen Rekurs beim Baurekursgericht erheben.

© Irene Widmer, Rechtsanwältin