

*Bundesgericht – Der Zürcher Heimatschutz ist nicht legitimiert, die Bewilligung für den Umbau einer Liegenschaft anzufechten, die wohl einer Quartiererhaltungszone zugewiesen, aber nicht inventarisiert wurde. Das entschied, wie zuvor schon die zuständigen kantonalen Behörden, nun auch das Bundesgericht.*

# Heimatschutz ohne Beschwerderecht

Im Hintergrund des Streits steht die von der Bausektion der Stadt Zürich am 21. Januar 2009 erteilte Bewilligung für den Umbau eines Mehrfamilienhauses an der Seefeldstrasse 204



**MARKUS FELBER**  
Bundesgerichts-  
korrespondent der  
Neuen Zürcher Zeitung

in Zürich-Riesbach, das einer Quartiererhaltungszone zugewiesen worden war.

Die Zürcherische Vereinigung für Heimatschutz (ZHV) foht die Bewilligung bei der Baurekurskommission I an, die jedoch auf den Rekurs wegen fehlender Beschwerdelegitimation nicht eintrat. Eine dagegen gerichtete Beschwerde wies das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich ab und ebenso entschied schliesslich auch das Bundesgericht.

Das kantonale Verwaltungsgericht hatte sich auf die Praxis berufen, wonach die Verbandsbeschwerde nur zum Zug kommt, wenn ein Entscheid

auf dem III. Titel oder auf Art. 238 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) beruht beziehungsweise aufgrund eines Inventareintrags darauf beruhen müsste.

Die fragliche Liegenschaft ist nicht inventarisiert, liegt aber in einer Quartiererhaltungszone. Diese dient nach Auffassung des Verwaltungsgerichts der Erhaltung und Förderung der Siedlungsqualität und nicht dem Schutz des Ortsbildes. Quartiererhaltungszonen seien keine planungsrechtlichen Massnahmen zum Schutz von Objekten des Heimatschutzes, weshalb der ZHV auch nicht zum Rekurs legitimiert sei.

Dieser machte in Lausanne vergeblich geltend, im Kanton Zürich seien die als Schutzobjekte bezeichneten Quartiere in den Quartiererhaltungszonen durchaus im Sinne von Art. 203 Abs. 2 PBG inventarisiert. Gemäss dieser Bestimmung erstellen die für die Schutzmassnahmen zuständigen Behörden Inventare über die Schutzobjekte. Das höchste Gericht besteht jedoch darauf, dass die fragliche Liegenschaft nicht inventarisiert wurde. Das habe der ZHV weder im kantonalen Verfahren noch

vor Bundesgericht «rechtsgenüchlich beanstandet». Er habe lediglich geltend gemacht, Quartiererhaltungszonen seien Inventare im Sinne von Art. 203 Abs. 2 PBG/ZH. Das treffe aber nicht zu. Es ist deshalb nicht willkürlich, wenn das Verwaltungsgericht davon ausging, dass die Bewilligung unabhängig von heimatschutzrechtlichen Bestimmungen erteilt wurde, so dass die Verbandsbeschwerde nicht zum Zug kommt.

## Frühere Entscheidung des Bundesgerichts

Das Bundesgericht hatte bereits früher entschieden, dass die Quartiererhaltungszone nicht der Bewahrung schutzwürdiger Ortsbilder im Sinne des Heimatschutzes dient, sondern der Erhaltung und Erweiterung von Gebieten mit hoher Siedlungsqualität (Urteil 1C\_329/2007).

Die Bausektion der Stadt Zürich hatte in ihrer Vernehmlassung an das höchste Gericht auf die Entstehung der Quartiererhaltungszonen im Seefeld hingewiesen und aufgezeigt, dass aus der Zonierung nicht auf die Schutzwürdigkeit der fraglichen Gebäude an der Seefeldstrasse geschlos-



Die Liegenschaft Seefeldstrasse 204 in Zürich-Riesbach.

BILD HEV

sen werden dürfe. Die Baurekurskommission schliesslich war im Rahmen eines Rekurses gegen die 1992 angenommene Bauordnung (BZO) sinngemäss zum Schluss gelangt, die Blockrandbebauungen im fraglichen Gebiet seien nicht Objekte im Sinne von Art. 203 Abs. 1 lit. c PBG, weshalb sich eine Zuweisung zu einer Kernzone nicht rechtfertige. Vielmehr biete sich die Quartiererhaltungszone als geeignetes planerisches Instrument an, das die früheren Hofrandkernzonen ersetze. Aus all diesen

Überlegungen erscheint es dem Bundesgericht «nicht falsch, geschweige denn willkürlich», wenn das Verwaltungsgericht davon ausgeht, dass die Quartiererhaltungszone kein Instrument des Heimatschutzes darstellt und der umstrittene Bewilligungsentcheid folglich unabhängig von heimatschutzrechtlichen Gesichtspunkten erging. Die Beschwerdeberechtigung ist dem ZHV somit zu Recht verweigert worden.

Urteil 1C\_462/2009 vom  
16. März 2010

## DIE ZECHE WIRD VON ANDEREN BEZAHLT

Der Zürcherischen Vereinigung für Heimatschutz (ZHV) kommt keine Beschwerdelegitimation gegen die Baubewilligung des, nicht inventarisierten Gebäudes zu (siehe Artikel oben). Im Ergebnis obsiegte somit der bauwillige Hauseigentümer. Dennoch bleibt aus Eigentümersicht ein fahler Nachgeschmack. Der Bundesgerichtsentscheid erging am 16. März 2010, also rund 14 Monate nach Erlass der Baubewilligung für die Gebäudesanierung vom 21. Januar 2009. Die Kosten der Bauverzögerung trägt die Eigentümerschaft – und nicht die rekurrende Heimatschutzvereinigung. Auch der Steuerzahler wird zur Kasse gebeten: Die Gerichtskosten werden in der Regel der unterliegenden Partei auferlegt. Obwohl das Bundesgericht die Beschwerde der Heimatschutzvereinigung als unbegründet abwies, verzichtet das Gericht aber darauf, vom unterliegenden ZHV die Gerichtskosten zu erheben. *Monika Sommer/HEV Schweiz.*

*Erbrecht – Handelt es sich beim zu vererbenden Gebäude um eine geteilt nutzbare Liegenschaft, wie ein Mehrfamilienhaus, gibt es eine Möglichkeit, mehreren Erben Eigentum zu vermitteln. Durch die Begründung von Stockwerkeigentum.*

# Mehrfamilienhäuser vererben

Es ist in der Regel das Ziel von Eltern, ihr Vermögen, und insbesondere Liegenschaften, ihren Nachkommen zu vererben. Trotz der Bemühung, die Nachkommen gleich



**JACQUES CHÈVRE**  
Notar, Bern

zu behandeln, lässt es der Vermögensbestand oft nicht zu, jedem Nachkommen einen gleichen Gegenstand zu lassen, was oft zu unliebsamen Auseinandersetzungen führt.

Manchmal ist eben nur eine Liegenschaft vorhanden. Handelt es sich beim zu vererbenden Gebäude jedoch um eine geteilt nutzbare Liegenschaft wie beispielsweise ein Mehrfamilienhaus, gibt es durchaus eine Möglichkeit, mehreren Erben Eigentum daran zu vermitteln. Durch die Begründung von Stockwerkeigentum (STWE) lässt sich die Liegenschaft aufteilen.

STWE ist ein besonders ausgestaltetes Miteigentum. Der Stockwerkeigentümer ist zu einem bestimmten Bruchteil Miteigentümer an der gemeinschaftlichen Liegenschaft und hat das Sonderrecht, eine bestimmte Stockwerkeinheit ausschliesslich zu benut-



Wer Mehrfamilienhäuser zu vererben hat, wie zum Beispiel Liegenschaften in Zürich, sollte eine Stockwerkeigentümergeinschaft begründen. Damit lassen sich die Liegenschaften einfacher auf mehrere Erben aufteilen. BILD HEV

zen. Zur Begründung von STWE bedarf es eines Begründungsaktes zur Bildung von Miteigentumsanteilen und zu deren Ausgestaltung zu STWE.

Der bisherige Alleineigentümer wird im Grundbuch wiederum als Alleineigentümer der einzelnen Stockwerkeinheiten eingetragen. Zusätzlich braucht es ein Nutzungs- und Verwaltungsreglement zur Bestimmung der Rechte und

Pflichten für die Benützung der Teile im Sonderrecht und der gemeinschaftlichen Teile. Der künftige Erblasser kann aber eine Liegenschaft nicht einfach nach seinem Gutdünken aufteilen.

Der Gesetzgeber verlangt für die Bildung von Stockwerkeigentum raumbildende Einheiten, das heisst, solche, die in sich abgeschlossen sind und einen eigenen Zugang aufweisen. Ge-

trennte Nebenräume können unter gewissen Umständen mit umfasst werden. Das Sonderrecht erfasst zudem in der Regel die mit der Baute fest verbundenen Teile und Einrichtungen, wie zum Beispiel Balkon, Veranda oder Cheminée.

Der künftige Erblasser kann zu Lebzeiten sein Grundstück zu STWE aufteilen und die einzelnen Einheiten

bereits zu seinen Lebzeiten oder aber durch eine Verfügung von Todes wegen auf sein Ableben seinen Erben zukommen lassen. Er kann aber auch durch eine Verfügung von Todes wegen bestimmen, dass das Grundstück nach seinem Ableben zu STWE aufzuteilen ist und die Zuweisung der einzelnen Stockwerkeinheiten auf die Erben vornehmen.

Entscheidend sind in jedem Fall die konkreten Verhältnisse. Wählt der Erblasser die letztwillige Übertragung der Stockwerkeinheiten auf seine Nachkommen, empfiehlt es sich wegen deren zumeist unterschiedlichen Ausbaustandards, die Werte der einzelnen Einheiten durch einen anerkannten Schätzer festsetzen zu lassen; die Anrechnungswerte sind dann im Testament oder im Erbvertrag entsprechend zu berücksichtigen.

Auch bei einer Übertragung zu Lebzeiten sind die Stockwerkeinheiten fachmännisch zu bewerten und die einzelnen Werte durch alle Erben anerkennen zu lassen. Wo es die finanziellen Verhältnisse des Erblassers zulassen, so kann auch den Erben, welche weniger Immobilienwerte als andere erhalten, ein Barausgleich geleistet werden. Dies ermöglicht es, das restliche Nachlassvermögen wieder zu gleichen Teilen zuzuweisen und nicht auf Ausgleichsansprüche infolge geringerer Erbvorbezüge Rücksicht nehmen zu müssen.