
Lizentiatsprüfung

Öffentliches Recht II

7. Januar 2011, 08.00–13.00 Uhr

Wichtige Hinweise:

- Kontrollieren Sie bitte bei Erhalt der Prüfung die Anzahl der *Aufgabenblätter*. Die Prüfung umfasst (mit diesem Deckblatt) 5 Seiten und 7 Fragen.
- Bringen Sie auf dem ersten Blatt einen Hinweis an, falls Ihre *Muttersprache nicht Deutsch* ist.
- Sämtliche Antworten auf die gestellten Fragen sind zu *begründen*. Die Begründungen sind *auszuformulieren*. Stichwortartige Antworten und Begründungen ("Telegrammstil") werden nicht bewertet, selbst wenn sie richtige Elemente enthalten!
- Zu einer vollständigen Lösung gehört stets auch die genaue Angabe der massgebenden *Rechtsnormen*.
- Sehr gute Ausführungen werden mit *Zusatzpunkten* honoriert, ebenso Argumentationen auf hohem sprachlichem Niveau.
- Die Fragen dürfen in beliebiger Reihenfolge beantwortet werden. Es wird allerdings empfohlen, die vorgegebene Reihenfolge einzuhalten. Beginnen Sie bei jeder Frage auf einem *neuen Blatt*.
- Die einzelnen Fragen haben bei der Bewertung ein unterschiedliches Gewicht; siehe die entsprechenden Angaben (die gerundete Prozentzahl bezieht sich jeweils auf das Punktemaximum). Das Total beträgt *122 Punkte*.
- Studieren Sie den Sachverhalt, die einschlägigen Rechtsnormen und die Fragen *gründlich*, bevor Sie mit Schreiben beginnen. Auf eine sorgfältige Argumentation wird grosser Wert gelegt.

Zugelassene private Erlass-Sammlungen:

- BIAGGINI/EHRENZELLER (Hrsg.), Studienausgabe "Öffentliches Recht", 4. Aufl., Zürich 2009
- HÄNNI/BELSER/WALDMANN bzw. JAAG/HÄNNI (Hrsg.), TEXTO Gesetzesausgabe "Öff. Recht I" und "Öff. Recht II", 1. Aufl., Basel 2010

Viel Erfolg!

Vorbemerkung: Gehen Sie bei der Beantwortung der einzelnen Fragen jeweils vom gesamten Sachverhalt aus, wie er *bis zur betreffenden Frage* – bei den Fragen 2 bis 7 also auch vor den voranstehenden Fragen – dargelegt worden ist. Sachverhaltsschilderungen *nach* einer bestimmten Frage sind bei der Beantwortung dieser Frage hingegen nicht zu berücksichtigen.

A ist Eigentümer eines stattlichen Bauernhauses in der Gemeinde X (Kanton Y), welches im 16. Jahrhundert erstellt und im 17./18. Jahrhundert erheblich umgebaut worden war. Es handelt sich um einen der letzten typischen Zeugen der alten ländlichen Streubauweise in der Gemeinde.

Das Gebäude umfasst drei Geschosse und enthält pro Geschoss eine Wohnung. Es befindet sich in einem stark renovationsbedürftigen Zustand. So verfügt es weder über eine Zentralheizung noch über zeitgemässe Küchen- und Sanitäreinrichtungen; die Fenster weisen keine Doppel- oder Isolierverglasung auf, und die Grundrissgestaltung der Wohnungen entspricht heutigen Anforderungen nicht mehr.

A hegt die Absicht, das unrentable, in einer Bauzone gelegene Gebäude abzubrechen und an seiner Stelle einen Neubau zu errichten, was den Gemeindebehörden bekannt ist. Der Gemeinderat (Exekutive) von X stellte das Gebäude deshalb mit Beschluss vom 25. November 2009 unter Denkmalschutz. Das Dispositiv des Beschlusses lautete wie folgt:

- I. Das Bauernhaus auf dem Grundstück Kat.-Nr. 213 in der Gemeinde X gilt als Schutzobjekt im Sinn von § 42 lit. c des Gesetzes über den Natur- und Denkmalschutz und wird unter Schutz gestellt.
- II. Geschützt sind:
 - die Fassaden mit der bestehenden Fenstereinteilung;
 - die Dachflächen;
 - im Innern: die Tragkonstruktion, der Dachstuhl und die drei Kachelöfen in den drei Wohnzimmern.
- III. Die geschützten Teile sind im Original zu erhalten und dürfen auch durch Unterhaltsarbeiten nicht beeinträchtigt werden. Das Schutzobjekt ist ordnungsgemäss zu unterhalten. Volumenvergrösserungen am Gebäude sind untersagt.
- IV. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen nach seiner Mitteilung beim Departement des Innern schriftlich Rekurs erhoben werden.

Der Gemeinderat stützte sich dabei auf das kantonale Gesetz über den Natur- und Denkmalschutz (NDG), welches u.a. folgende Bestimmungen enthält:

§ 42

Schutzobjekte sind:

...

c) Ortskerne, Quartiere, Strassen und Plätze, Gebäudegruppen, Gebäude und Teile sowie Zugehör von solchen, die als wichtige Zeugen einer politischen, wirtschaftlichen, sozialen oder baukünstlerischen Epoche erhaltenswürdig sind oder die Landschaft oder Siedlungen wesentlich mitprägen, samt der für ihre Wirkung wesentlichen Umgebung.

§ 43

¹ Erfassen die Schutzmassnahmen ein einzelnes Objekt, erfolgt der Schutz durch Verfügung oder Vertrag.

² Erfassen die Schutzmassnahmen mehrere Objekte oder ein grösseres Gebiet, erfolgt der Schutz durch Verordnung oder durch Ausscheidung von Schutzzonen.

§ 44

Die Schutzmassnahmen verhindern Beeinträchtigungen der Schutzobjekte, stellen deren Pflege und Unterhalt sicher und ordnen nötigenfalls die Restaurierung an. Ihr Umfang ist jeweils örtlich und sachlich genau zu umschreiben.

§ 45

¹ Die zuständige Direktion trifft die Schutzmassnahmen für Objekte, denen über das Gemeindegebiet hinausgehende Bedeutung zukommt.

² Die Gemeindevorsteherschaft trifft die Schutzmassnahmen für Objekte von kommunaler Bedeutung.

Trotz der Unterschutzstellung des Gebäudes wäre eine Anpassung an heutige Wohnbedürfnisse nicht gänzlich ausgeschlossen. So könnten zeitgemässe Kücheneinrichtungen, neue und zusätzliche sanitäre Anlagen sowie neue Fenster eingebaut werden. Auch ohne wesentliche Grundrissänderungen liessen sich auf den drei Stockwerken drei mit durchschnittlichem Komfort ausgestattete Vierzimmerwohnungen einrichten. Balkone hingegen dürften wegen des Schutzes der Gebäudefassaden nicht erstellt werden.

<p>Frage 1: Ist der Beschluss des Gemeinderates X vom 25. November 2009 rechtmässig?</p>	<p>36 Pt. (30%)</p>
---	----------------------------

Das kantonale Verwaltungsrechtspflegegesetz (VRG) sieht gegen Gemeindebeschlüsse betreffend Schutzmassnahmen im Sinne des NDG den Rekurs an das (kantonale) Departement des Innern und gegen dessen Rekursentscheide den Rekurs an den Regierungsrat vor. Dieser entscheidet gemäss § 54 VRG im Zusammenhang mit Schutzmassnahmen im Sinne des NDG innerkantonale endgültig.

<p>Frage 2: Müsste das kantonale Verwaltungsgericht auf eine frist- und formgerecht erhobene Beschwerde von A gegen einen abweisenden Rekursentscheid des Regierungsrates eintreten?</p>	<p>16 Pt. (13%)</p>
---	----------------------------

Der Gemeinderat von X führte in der Begründung seines Beschlusses vom 25. November 2009 an, das Gebäude weise überwiegend noch Originalsubstanz (Originalbauteile) aus der Zeit seiner Erstellung im 16. Jahrhundert bzw. seines Umbaus im 17./18. Jahrhundert auf. Es handle sich deshalb um einen wichtigen Zeugen der damaligen Epoche im Sinne von § 42 lit. c NDG. A ist jedoch der Meinung, dass diese Annahme nicht zutrifft. Der Anteil an Originalsubstanz aus dem 16. bzw. 17./18. Jahrhundert betrage heute weniger als 10 %.

<p>Frage 3:</p> <p>Könnte A dies geltend machen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • im kantonalen Rechtsmittelverfahren? • vor dem Bundesgericht (nach Durchlaufen des kantonalen Instanzenzuges)? 	<p>8 Pt. (7%)</p>
---	--------------------------

A verzichtet in der Folge auf eine Anfechtung des Gemeinderatsbeschlusses vom 25. November 2009 und holt stattdessen ein Gutachten eines anerkannten Immobilienfachmannes ein. Dieses kommt zum Schluss, dass A mit einem Neubau eine um 40 % höhere Rendite erzielen könnte als im Falle einer Renovation des bestehenden Gebäudes. Unter Berücksichtigung der höheren Kosten für einen Neubau im Vergleich zu einer Renovation würde die Differenz – auf zwanzig Jahre hinaus berechnet – gemäss dem Gutachten immer noch 30 % betragen.

<p>Frage 4:</p> <p>Hat A Anspruch auf eine Entschädigung?</p>	<p>24 Pt. (20%)</p>
--	----------------------------

A entschliesst sich – ungeachtet des Gemeinderatsbeschlusses vom 25. November 2009 –, das Gebäude abzubauen. Nach dem Beginn der Abbrucharbeiten erlässt der Gemeinderat X am 2. Juli 2010 folgende Verfügung:

- I. A wird mit sofortiger Wirkung untersagt, den Abbruch des Gebäudes auf dem Grundstück Kat.-Nr. 213 fortzusetzen (Baustopp).
- II. Einem allfälligen Rekurs gegen diesen Beschluss wird die aufschiebende Wirkung entzogen.
- III. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen nach seiner Mitteilung beim Departement des Innern schriftlich Rekurs erhoben werden.

A erhebt dagegen Rekurs an das Departement des Innern und beantragt die Aufhebung des Baustopps gemäss Dispositiv Ziffer I. In seiner Rekurschrift macht er geltend, die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung des Gebäudes seien nicht erfüllt (was er näher darlegt), weshalb der Baustopp unrechtmässig sei.

Frage 5: Muss das Departement diese Rüge prüfen?	10 Pt. (8%)
--	--------------------

In verfahrensrechtlicher Hinsicht beantragt A in seiner Rekurschrift die Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung. § 25 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes des Kantons Y (VRG) lautet wie folgt:

¹ Dem Lauf der Rekursfrist und der Einreichung des Rekurses kommt aufschiebende Wirkung zu.

² Die anordnende Instanz und die Rekursinstanz können aus besonderen Gründen gegenteilige Anordnungen treffen.

Frage 6: Wie hat das Departement in Bezug auf diesen verfahrensrechtlichen Antrag zu entscheiden?	10 Pt. (8%)
---	--------------------

A dringt mit seinem Rekurs nicht durch; der Gemeinderatsbeschluss vom 2. Juli 2010 erwächst in Rechtskraft. Aufgrund der begonnenen Abbrucharbeiten sind – wie sich bei einem behördlichen Augenschein herausstellt – Teile im Innern des Gebäudes zerstört worden. Der Gemeinderat von X möchte, dass das beschädigte Gebäude wieder vollständig instandgestellt wird.

Frage 7: Wie muss der Gemeinderat vorgehen, um dies zu erreichen?	18 Pt. (15%)
---	---------------------