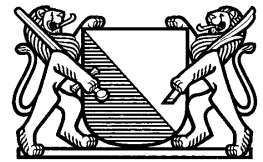


Baurekursgericht  
des Kantons Zürich

3. Abteilung



G.-Nr. R3.2018.00140  
BRGE III Nr. 0024/2019

**Entscheid vom 20. Februar 2019**

Mitwirkende      Abteilungspräsident Felix Müller, Baurichter Kaspar Plüss, Baurichter Martin Farner, Gerichtsschreiber Daniel Schweikert

in Sachen      **Rekurrierende**  
F. und S. R., [....]

gegen      **Rekursgegner**  
Gemeinderat X, [....]

betreffend      Gemeinderatsbeschluss vom 29. August 2018; Unterschutzstellung eines Bauernhauses

---

## **hat sich ergeben:**

### **A.**

Mit Beschluss vom 29. August 2018 stellte der Gemeinderat X das Gebäude A.-Strasse 00 unter Schutz.

### **B.**

Hiergegen rekurrierten F. und S.R. mit gemeinsamer Eingabe vom 12. September 2018 und beantragten sinngemäss die Aufhebung des angefochtenen Beschlusses.

### **C.**

Vom Rekurseingang wurde mit Präsidialverfügung vom 14. September 2018 Vormerk genommen und das Vernehmlassungsverfahren eröffnet.

Die Stellungnahme der Vorinstanz ging am 17. Oktober 2018 ein. Sie schloss darin auf Abweisung des Rekurses soweit darauf einzutreten sei unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Rekurrierenden.

### **D.**

Das Baurekursgericht führte am 20. Dezember 2018 im Beisein der Parteien einen Abteilungsaugenschein auf dem Lokal durch.

## **Es kommt in Betracht:**

### **1.**

Der Rekurs wurde von F. und S.R. erhoben. Versehentlich wurde die Ehegattin nicht als Rekurrentin ins Verfahren aufgenommen. Das Rubrum ist entsprechend zu korrigieren.

## 2.

Der Rekurrent ist als Verfügungsadressat und Grundeigentümer zur Rekurshebung legitimiert (§ 338a des Planungs- und Baugesetzes [PBG]). Dasselbe trifft auf die Rekurrentin als dessen Ehegattin zu. Da auch die weiteren Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf den Rekurs einzutreten.

## 3.

Der Y-berg befindet sich auf rund 900 m.ü.M. Die Siedlung, zu welcher die streitbetroffene Liegenschaft gehört, besteht aus 14 Gebäuden und ist in der Landwirtschaftszone gelegen. Die zur Siedlung führende A.-Strasse endet etwas weiter nördlich im Weiler Z.

Die Gebäude A.-Strasse 00 und 01 bilden zusammen ein parallel zum First geteiltes Doppelbauernhaus. Es weist einen rechteckigen Grundriss (ca. 15 m x 16 m) auf und tritt mit zwei Voll- und einem Dachgeschoss in Erscheinung. Dessen Südfassade ist gegen das Tal gerichtet. Das Gebäude A.-Strasse 01 nimmt einen Teil der West- und Südfassade ein. Das vom Beschluss einzig erfasste rekurrentische Gebäude (A.-Strasse 00) ist ebenfalls gegen Süden und Westen sowie auch gegen Osten und Norden gerichtet. Das Gebäude weist einen L-förmigen Grundriss auf. Es wies ursprünglich einen Wohn-, Tenn-, Scheunen- und Stallbereich auf und war bis anhin inventarisiert.

Am 15. März 2016 reichte der Rekurrent ein Baugesuch für die Fassadenerneuerung des Ökonomieteils sowie für den Einbau von sechs Fenstern und einer Eingangstüre anstelle des bestehenden Scheunentores beim besagten Gebäudeteil ein. Am 6. April 2016 wurde ein Schutzgutachten in Auftrag gegeben, welches bei den Akten liegt. In der Folge wurden Gespräche hinsichtlich eines verwaltungsrechtlichen Vertrags aufgenommen, welche aber offenkundig scheiterten. In einem an den Rekurrenten adressierten Brief vom 22. Dezember 2016 hielt die Baubehörde fest, der Rekurrent habe eigenmächtig mit der Fassadensanierung bereits begonnen. Die Vornahme weiterer baulicher Massnahmen wurde ihm mit besagtem Schreiben untersagt. Der Rekurrent reagierte daraufhin mit Schreiben vom 6. Februar 2017 und beantragte darin u.a. die Entlassung des Gebäudes aus dem Inventar. Die Vorinstanz teilte dem Rekurrenten am 17. März 2017 wiederum in Briefform die Abweisung seines Gesuches mit. Die typische

Gliederung des Ökonomieteils in Tenn, Heuboden und Stall müsse zudem wiederhergestellt werden. Auch die Scheunenfassade mit dem grossen Tor, dem Würfelfries und den Beschlägen müsse rekonstruiert werden. Ebenso sei die Fassade des Wohnteils verändert worden. Auch die dort angebrachte Aussenisolation müsse rückgebaut werden. Falls bis Ende April 2017 keine entsprechenden Pläne eingereicht würden, werde das eingereichte Baugesuch kostenpflichtig verweigert.

Der Rekurrent richtete daraufhin mit Eingabe vom 21. März 2017 mehrere Fragen an das Bauamt. Mit Beschluss vom 3. Juli 2017 beurteilte die Baubehörde das rekurrentische Baugesuch abschlägig. Die raumplanungsrechtliche Bewilligung vom 19. Oktober 2016 wurde koordiniert eröffnet. Der hiergegen vom Rekurrenten erhobene Rekurs wurde mit Entscheid vom 7. Dezember 2017 (BRGE III Nr. 0169/2017) teilweise gutgeheissen und die Sache zum Neuentscheid an die Baubehörde zurückgewiesen. Das Baurekursgericht erwog, die Bauverweigerung sei ausschliesslich aus heimatenschutzrechtlichen Gründen erfolgt. Es müsse daher vorgängig über die Schutzwürdigkeit des Gebäudes befunden werden. Zwar habe der Gemeinderat mit Schreiben vom 6. Februar 2017 auf das Provokationsbegehren reagiert, doch könne darin keine in Verfügungsform zu ergehende Anordnung erblickt werden. In der Folge erging der nun angefochtene Beschluss.

#### 4.

Obwohl in Dispositiv-Ziffer 2 des angefochtenen Beschlusses die Aufnahme des rekurrentischen Gebäudes "in das Inventar der schützenswerten kunst- und kulturhistorischen Objekte" verfügt wird, ergibt sich aus dem hernach verfügten Schutzzumfang, dass damit nicht eine Inventaraufnahme, sondern vielmehr eine Unterschutzstellung angeordnet wurde.

Dem angefochtenen Beschluss zufolge sind folgende Teile geschützt:

"Aussen: Die Fassade (Wohn- und Ökonomieteil) in ihrer Gliederung und Materialisierung, die Anordnung von Tür- und Fensteröffnungen inklusive Fenster- und Türeinfassungen sowie das Scheunentor mit dem Würfelfries, ferner die Dachflächen mit der Ziegeleindeckung.

Innen: Die konstruktive Gebäudestruktur umfassend Trag- und Deckenstruktur sowie der Dachstuhl (Wohn- und Ökonomieteil), im Wohnteil das Treppenhaus sowie die originalen Türen, das Täfer, die Kassettendecke,

der Kachelofen in der Stube, die originalen Kassettendecken, Türen und Einbauschränke im OG."

Die Unterschutzstellung wird im angefochtenen Beschluss unter Verweis auf das Gutachten sinngemäss damit begründet, dass das Doppelbauernhaus einen wichtigen Zeugen der Streusiedlung auf dem Y-Berg bilde und damit auch in sozial- und wirtschaftsgeschichtlicher Hinsicht wichtig für die Gemeinde sei. Zudem stelle es wegen der Firstteilung auch in bautypologischer Hinsicht einen wichtigen Zeugen dar.

## 5.

Die Rekurrierenden bringen hiergegen vor, die Gebäude A.-Strasse 00 und 01 seien durch bewilligte Umbauten derart stark verändert worden, dass sie keinen Zeugenwert mehr hätten. Dreiviertel des Doppelbauernhauses seien davon betroffen. Es sei nicht nachvollziehbar, weshalb infolge des im Jahre 2016 eingereichten Baugesuchs nun eine Unterschutzstellung erfolgt sei. Hätte das Gebäude Zeugenwert, hätten die zuvor erteilten Baubewilligungen nicht ergehen dürfen. Es habe keine gründliche Auseinandersetzung vor Ort mit dem Doppelbauernhaus stattgefunden. Die Fachkompetenz der Gutachterin sei nicht ausgewiesen. Es sei vielmehr ein Zweitgutachten einzuholen.

Die Gemeinde hält dem entgegen, das kommunale Inventar sei in den Jahren 1987/1988 nur als provisorischer Entwurf vorgelegen. Es sei daher nicht verwunderlich, dass einst mehr bewilligt worden sei, als heute zulässig erachtet werde. Daraus könne aber nicht ein Freipass für alle denkbaren baulichen Veränderungen abgeleitet werden. Mit der beigezogenen Gutachterin sei eine ausgewiesene Fachkraft mit der Ausarbeitung des Gutachtens betraut worden. Das Einholen eines Obergutachtens sei daher nicht angebracht. Die Liegenschaft stelle trotz der bewilligten Umbauten nach wie vor einen wichtigen Zeugen der Streusiedlung auf dem Y-Berg dar. Sofern die Schutzwürdigkeit des rekurrentischen Gebäudes durch die Rekursinstanz bejaht werde, werde im Rahmen des noch durchzuführenden Baubewilligungsverfahrens der Rückbau der eigenmächtig vorgenommenen baulichen Massnahmen geprüft werden.

## 6.

Vorgängig einer Unterschutzstellung hat eine fachkundige Beurteilung des Objekts zu erfolgen (vgl. § 7 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes [VRG]). Die Vorinstanz hat U. S. (lic. phil. I/Historikerin/Kunsthistorikerin) mit der Ausarbeitung eines Gutachtens beauftragt. Eine Ergänzung des Gutachtens erfolgte, nachdem die eigenmächtigen Veränderungen an der Fassade des Ökonomieteils festgestellt worden waren.

Erscheint ein Gutachten in wesentlichen Punkten zweifelhaft, hat die Entscheidungsinstanz weitere Beweise zu erheben. Vor der Einholung eines weiteren Gutachtens ist jedoch stets zu prüfen, ob sich die Unklarheiten durch ein Ergänzungsgutachten oder die Befragung des beigezogenen Gutachters beseitigen lassen. Ist dies nicht möglich oder erscheint die begutachtende Person befangen, ist ein Zweitgutachten einzuholen (vgl. hierzu Kaspar Plüss, in: Kommentar VRG, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, § 7 Rz. 69 ff).

Die Rekurrierenden bringen pauschalisierend vor, dass sich aufgrund der Website nicht eruieren lasse, inwiefern der beigezogenen Gutachterin in baulicher Hinsicht Fachkompetenz zukomme. Die Gutachterin weist als promovierte Historikerin/Kunsthistorikerin zweifelsohne ein genügendes Fachwissen auf, um das Gebäude auf seinen historischen Kontext hin zu untersuchen. Bautechnische Kenntnisse sind im vorliegenden Verfahren für das Verfassen eines rechtsgenügenden Gutachtens nicht zwingend erforderlich. Die Gutachterin begutachtete das Gebäude am 26. Juni 2016 innen und aussen. Die Ausführungen sind anhand der dem Gutachten beiliegenden Aufnahmen und aufgrund des Gerichtsaugenscheins nachvollziehbar. Die Rekurrierenden machen denn auch nicht geltend, inwiefern das Gutachten zweifelhaft sein soll. Es bestand mithin kein Anlass, ein Zweitgutachten einzuholen.

## 7.1.

Schutzobjekte sind unter anderem 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 (§ 203 Abs. 1 lit. c PBG).

Aus der vom Gesetz alternativ zur landschafts- oder siedlungsprägenden Wirkung vorausgesetzten Zeugeneigenschaft ergibt sich das Erfordernis, dass ein Objekt, über welches Schutzmassnahmen verhängt werden sollen, namentlich auf Grund seiner ortsbaulichen, baulichen oder ausstattungsmässigen Eigenschaften von einer Epoche Zeugnis abzulegen, d.h. die betreffende Epoche zu veranschaulichen und im eigentlichen Wortsinne zu dokumentieren vermag. Allein der Umstand, dass ein Objekt einer Epoche zugeordnet werden kann, ist somit für die Bejahung der Zeugeneigenschaft noch nicht ausreichend. Zudem lässt das Gesetz auch die blosser Zeugeneigenschaft noch nicht genügen; das betreffende Objekt muss vielmehr ein wichtiger Zeuge sein. Diese Qualifikation kann sich aus verschiedenen, hier nicht abschliessend aufzuzählenden Gründen ergeben. Ein wichtiger Zeuge liegt namentlich dann vor, wenn die betreffende Baute auf Grund ihrer gesamten Beschaffenheit eine Epoche besonders aussagekräftig und qualitativ zu dokumentieren vermag.

Mit dem Begriff der Epoche werden vom Gesetz auch Ereignisräume anvisiert, die zeitlich oder lokal vergleichsweise eng begrenzt sind und daher im Allgemeinen kaum als "Epochen" zu bezeichnen wären. Namentlich mit Blick auf die baukünstlerischen Epochen gilt sodann, dass auch Bauten, die Übergänge zwischen solchen bezeugen, Schutzobjekte sein können. Zu verlangen ist allerdings stets, dass die betreffende politische, wirtschaftliche, soziale oder baukünstlerische Epoche klar definiert werden kann.

Mit der Erfassung von Gebäuden und Gebäudegruppen, die Landschaften oder Siedlungen wesentlich mitprägen, bezweckt § 203 Abs. 1 lit. c PBG anders als mit dem Schutz wichtiger Zeugen nicht die Dokumentation geschichtlicher Epochen, sondern die Erhaltung qualifizierter Landschafts- und Siedlungsbilder. In der Praxis wird hierbei oftmals auch vom Situationswert eines Objektes gesprochen. Da das Gesetz die beiden Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung - Zeugeneigenschaft oder prägende Wirkung - alternativ aufzählt, lässt sich auch allein schon mit letzterer die Anordnung von Schutzmassnahmen an Gebäuden oder Gebäudegruppen begründen. Allerdings rechtfertigt nicht jede Optimierung von Siedlungs- oder Landschaftsbildern die Anordnung von Schutzmassnahmen; die positiv prägende Wirkung muss vielmehr objektiv ausgewiesen und begründet sein, was etwa bei für das geschützte Ortsbild wichtigen Kernzonenbauten der Fall sein kann (VB 2009.00608 vom 4. Mai 2011).

Bei sich auf § 203 PBG stützenden denkmalpflegerischen Anordnungen kommt den Denkmalpflegebehörden eine gewisse Entscheidungsfreiheit zu. Solche Anordnungen sind namentlich dann mit einer gewissen Zurückhaltung zu überprüfen, wenn es um die Frage der Qualifikation eines Objekts als wichtiger Zeuge, um die Bestimmung des Umfangs einer Schutzmassnahme oder um die Auswahl unter mehreren Schutzobjekten geht. Diesbezügliche Beurteilungen sind mit einem spezifisch denkmalpflegerischen Fachwissen verbunden. Unerheblich ist, ob es um Anordnungen kommunaler oder kantonaler Denkmalpflegebehörden geht.

Besagte Zurückhaltung führt allerdings nicht etwa dazu, dass das Baurekursgericht gleich wie das Verwaltungsgericht auf eine reine Rechtskontrolle beschränkt wäre (§ 20 Abs. 1 und § 50 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes [VRG]). Konsequenz ist vielmehr, dass das Baurekursgericht den angefochtenen Entscheid unter gebührender Berücksichtigung der Entscheidungsgründe der Denkmalpflegebehörde und in sorgfältiger, einlässlicher Auseinandersetzung mit diesen zu überprüfen hat. Dergestalt ist zwischen der Entscheidungsfreiheit der Denkmalpflegebehörde einerseits und dem Anspruch auf wirksamen Rechtsschutz andererseits (Art. 77 der Kantonsverfassung [KV] und Art. 29a der Bundesverfassung [BV]) praktische Konkordanz herzustellen (Marco Donatsch, in: Kommentar VRG, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, § 20 Rz. 64 ff.).

Im Übrigen kommt dem Baurekursgericht bei der Überprüfung von sich auf § 203 PBG stützenden denkmalpflegerischen Anordnungen in der Regel volle Kognition zu (§ 20 Abs. 1 VRG). Die Frage, was unter einem Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG zu verstehen ist, kann das Baurekursgericht frei beantworten. Soweit ihm die örtlichen Verhältnisse hinreichend bekannt sind, kann es diese in der Regel frei würdigen. Geht es um bautechnische Fragen, namentlich um solche der Erhaltungs- und Renovationsfähigkeit von Schutzobjekten oder von Teilen hiervon, ist das Baurekursgericht als Fachgericht in Bausachen zu deren Beantwortung nicht weniger berufen als die Denkmalpflegebehörden, womit auch in dieser Hinsicht eine Kognitionseinschränkung nicht begründet wäre.

## **7.2.**

Aufgrund der bewilligten und eigenmächtig vorgenommenen baulichen Veränderungen präsentiert sich das Gebäude heute wie folgt:

Auf der strassenseitigen Front (Westfassade) befinden sich im einstigen Ökonomieteil zwei Garagen und darüber zwei Kalträume (Baubewilligung vom 26. August 1987). Auf der östlichen Dachfläche thront eine Schleppluke, welche auf eine Baubewilligung aus dem Jahre 1988 zurückgeht. An der Ostfassade ist die Unterteilung in Wohn- und Ökonomieteil noch ablesbar. Der Wohnteil ist verputzt, jedoch ist über dem ursprünglichen Mauerwerk eine dicke Aussenisolation angebracht worden, so dass die Fenster tief in der Fassade sitzen. Dasselbe trifft auf die Südfassade zu, wobei hier wiederum über der Isolation die ursprünglichen, gelblichen Eternitschindeln angebracht worden sind. Für die Isolationsmassnahmen wurde um keine Baubewilligung nachgesucht. Beim Ökonomieteil war vor den eigenmächtig vorgenommenen baulichen Veränderungen im Tennbereich (Ostfassade) ein grosses Scheunentor, welches mit einem Zahnschnittfries verziert war, vorhanden. Der daran anschliessende Stall war gemauert und der darüber gelegene Heuboden gleich wie das Tenn mit einer Holzfassade versehen. Heute ist der Ökonomieteil an der Ostfassade – abgesehen von einem schmalen Sockelbereich – durchgehend verbrettert. Anstelle des grossen Scheunentores und des Zahnfrieses wurde eine Türe der üblichen Grösse eingebaut. Die Nordfassade ist nach wie vor wie der einstige Stallbereich teilweise gemauert und teilweise in Holzbauweise gehalten.

Im Innern wurden der Stall und das Tenn im Rahmen der im Jahre 2016 aufgenommenen Arbeiten vollständig umgebaut. So wurde zwischen Tenn und Stall neu eine Holzwand eingezogen, wobei das Tenn wie schon zuvor als Zugang zum Wohnbereich dient. Im Tenn wurde zudem eine neue hölzerne Geschossdecke eingezogen; dasselbe trifft auf den Stallbereich zu.

Die Wände der im Erdgeschoss des Wohnteils angesiedelten Stube sind durchgehend vertäfert. Die Decke ist als Kassettendecke ausgebildet. Weiter befindet sich in diesem Raum ein Kachelofen, der zu einem sich aus den Akten nicht ergebenden Zeitpunkt vom Rekurrenten umgebaut worden ist. Im ersten Obergeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer, in welchen noch ein ursprünglicher, die Zimmer unterteilender Wandschrank vorhanden ist. Unter dem in diesen Zimmern verlegten Teppichboden ist gemäss rekurrentischer Ausführung noch der originale Riemenboden vorhanden. Im Übrigen wurde hier wie auch im Erdgeschoss ein neuer Bodenbelag eingebaut. Das Dachgeschoss wurde gestützt auf eine Baubewilligung aus dem Jahre 1988 ausgebaut. Der Dachstuhl wurde ebenfalls in zwei Etappen neu gebaut, ob hierfür eine Baubewilligung vorlag, ist unter den Parteien strittig.

### 7.3.

Hinsichtlich der siedlungs-, wirtschafts- und sozialgeschichtlichen Entwicklung auf dem Y-Berg wird im Gutachten zusammenfassend ausgeführt, das charakteristische Streusiedlungsgebiet sei auf die Heimarbeit zurückzuführen. Diese habe es Tagelöhnern und Kleinbauern ermöglicht, ohne eigenen wirtschaftlich tragfähigen Hof eine Existenz aufzubauen, die auf der Heimspinnerei und -weberei beruht habe. Die Bauerngüter hätten sich dabei wegen der Realteilung immer mehr verkleinert. Die Siedlungsform sei des Weiteren durch das Bevölkerungswachstum und die gleichzeitig rückgängige Auswanderung aus den Heimindustriegebieten begünstigt worden. Das Zürcher Oberland sei mit der Zeit auch in Grenzlagen besiedelt worden, in welchen zuvor keine ganzjährigen bäuerlichen Siedlungen lebensfähig gewesen wären. In dieser Zeit habe sich die heute noch sichtbare Siedlungslandschaft vollendet. Dabei seien viele ältere Einzelhöfe und Hofgruppen durch Realteilung zu grösseren Weilern angewachsen. Die Siedlung Y-Berg sei ein typischer Zeuge für das Siedeln in höheren Lagen, aber auch für eine Zeit, in welcher neben dem Bauern auch Heimarbeit betrieben worden sei. Das mächtige Doppelvielzweckbauernhaus nehme als mitten im Weiler gelegenes Gebäude einen markanten Stellenwert ein. Es thronet giebelständig über dem Tal. Auch sei es typischerweise in Wohnteil, Tenn und Stall unterteilt. Die Materialisierung sei ebenfalls typisch mit einem gemauerten Wohnteil sowie einem Ökonomieteil in Holzkonstruktion und einem gemauerten Stall. Ebenso sei es wegen seiner Firstteilung in bautypologischer Hinsicht ein wichtiger Zeuge, handle es sich doch wegen dieser unüblichen Teilung nicht um ein einfaches Vielzweckbauernhaus. Häufiger anzutreffen sei im Zürcher Oberland nämlich die Aneinanderreihung von zwei Wohnteilen quer zum First mit Ökonomieteil. Typisch für Bauernhäuser sei sodann die zweiraumtiefe Aufteilung und die Lage der Schlafzimmer im Obergeschoss. Ebenso sei charakteristisch, dass die Stube repräsentativ ausgestattet sei (Kachelofen, Täfer, Kassettendecke). Die Türen, Täfer, Kassettendecken und Einbauschränke seien im Original erhalten. Der Ökonomieteil werde als kalter Lagerraum benutzt. Im Übrigen beschränkt sich das Gutachten hinsichtlich des Ökonomieteils auf die Wiedergabe der im Juni 2016 – also vor Vornahme der eigenmächtigen Baumassnahmen – angetroffenen Situation. Der Bauzustand wird im Gutachten als gut bezeichnet. Als störend wird indes die dicke Aussenisolation genannt, da die dadurch tief sitzenden Fenster dem Gebäude ein anderes Aussehen verleihen würden.

Weiter zeigt das Gutachten die Baugeschichte des Gebäudes auf. Demzufolge ist im Jahre 1813 erstmals ein firstgeteiltes Doppelwohnhaus mit Scheune versichert worden und erfolgte im Jahre 1879 der Einbau eines Kachelofens. Sodann sind in den Jahren 1920 und 1924 Umbauten beim Wohnhausteil und beim Stall vorgenommen worden, welche einen grösseren Umfang angenommen haben müssen, da der Versicherungswert des Gebäudes in der Folge stark gestiegen ist. Im Jahre 1957 ist sodann eine weitere Volumenvergrösserung des Wohnteils erfolgt. Umbauten, die von den Rekurrierenden durchgeführt wurden, wurden im Wesentlichen bereits oben wiedergegeben.

Im Ergänzungsgutachten wird hinsichtlich der mittlerweile vorgenommenen baulichen Massnahmen am Ökonomieteil ausgeführt, dass dadurch die bis ins Jahre 2016 vorhandene charakteristische Unterteilung verloren gegangen sei. Unter Hinweis auf die Baudirektionsverfügung vom 19. Oktober 2016 (raumplanungsrechtliche Bewilligung) wird daher der Rückbau gefordert.

#### **7.4.1.**

Wie die Vorinstanz anlässlich des Lokaltermins ausführte und sich teilweise auch aus dem angefochtenen Beschluss ergibt, soll das Gebäude nicht in seinem heutigen, sondern in jenem Zustand geschützt werden, in welchem es sich vor den Fassadenarbeiten an der Süd- und Ostfassade befunden hat. Ob dasselbe auch auf den ihrer Auffassung nach ebenfalls eigenmächtig neu erstellten Dachstuhl zutrifft, ist unklar. Als erhaltens- und schützenswert wird also von der Vorinstanz – zumindest was die besagten Fassaden betrifft – nicht der Istzustand, sondern eine nicht mehr vorhandene Situation erachtet. Die Vorinstanz geht damit davon aus, dass dem Gebäude in seinem vor den besagten Arbeiten herrschenden Gestalt Zeugenwert zukommt. Dies ist zunächst zu prüfen.

Wie anlässlich des Lokaltermins festgestellt werden konnte, ist das Doppelzweckbauernhaus im Vergleich zu den unmittelbar benachbarten Gebäuden leicht von der A.-Strasse zurückversetzt und bildet dadurch mit den Nachbargebäuden eine Hofsituation (vgl. hierzu auch [www.google.ch/maps](http://www.google.ch/maps)). Mit seiner Südseite thront das Gebäude über dem Tal und tritt imposant in Erscheinung. Aufgrund seiner nicht unerheblichen Kubatur, welche grösstenteils durch das rekurrentische Gebäude gebildet wird, und seiner prominenten Lage prägt es das Erscheinungsbild des klei-

nen Weilers in entscheidender Weise. Dem rekurrentischen Gebäude ist mithin ein Situationswert zuzusprechen.

Wie dem Gutachten entnommen werden kann und unwidersprochen geblieben ist, fällt das Gebäude in die Zeit, in welcher sich auch in höheren Lagen die Landwirtschaft ausbreitete und die Heimarbeit Einzug hielt. Zwar trifft es zu, dass beim Gebäude bereits mehrfach bewilligte Umbauten stattgefunden haben, indes vermag dieser Umstand für sich alleine – entgegen rekurrentischer Auffassung – nicht gegen eine Unterschutzstellung sprechen (vgl. VB.2010.00676, E. 7.4.1., [www.vgr.zh.ch](http://www.vgr.zh.ch)). Wie den gutachterlichen Fotoaufnahmen entnommen werden kann, liess sich an der Ostfassade bis Mitte des Jahres 2016 die Unterteilung in Tenn, Stall und Wohnteil deutlich ablesen. Das mächtige Scheunentor war zudem mit einem kunstvollen Zahnfries dekoriert. Wie sich das Mauerwerk des Wohnteils vor Anbringung der Isolation präsentierte, ist nicht aktenkundig. Trotz der an der Westfassade bewilligten Umbauten (Garage und Kalträume) und der auf der östlichen Dachfläche angebrachten Schleplukarne wies das Gebäude vor Vornahme der Fassadenrenovationen einen klaren bäuerlichen Charakter auf und liess es die einstige Nutzweise klar erleben.

Wie sich sodann anlässlich des Lokaltermins zeigte, ist die Raumeinteilung im Erd- und Obergeschoss des Wohnteils unverändert geblieben. Grössere Veränderungen fanden wie bereits ausgeführt im Dach- und im Ökonomie teil statt. Die Stube stellt dank ihrer äusserst gut erhaltenen Vertäferung und der Kassettendecke weiterhin einen repräsentativen Raum dar. Auch der hier situierte Kachelofen, welcher teilweise umgebaut wurde, trägt zu diesem Erscheinungsbild bei. Der Ofen – welcher nach wie vor als einzige fest installierte Heizanlage dient – wird zudem wie zu dessen Anfangszeiten über die dahinter gelegene Küche eingefeuert und vermag auch dadurch die einstige Lebensweise nachzuzeichnen. Die im Obergeschoss gelegenen Zimmer weisen wie bereits ausgeführt ebenfalls mehrfach Originalsubstanz auf. Zu nennen ist dabei namentlich der ursprüngliche, raumteilende Wandschrank.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass das Gebäude aufgrund der bis ins Jahre 2016 vorhandenen Fassadengestaltung und der im Innern erhaltenen Originalteile die bäuerliche Lebensweise in diesem höher gelegenen Weiler auch für einen nicht fachkundigen Betrachter eindrücklich zu dokumentieren vermochte. Dass es sich beim Gebäude sodann um ein sel-

tenes Beispiel eines firstgeteilten Gebäudes handelt, blieb unbestritten. Am Gebäude lässt sich damit nicht nur die im Gutachten genannte Realteilung nachvollziehen, sondern es vermag auch eine seltene Form derselben zu bezeugen. Wenn die Vorinstanz aufgrund dieser Gegebenheiten dem Gebäude auch einen Eigenwert zugesprochen hat, ist dies nicht zu beanstanden.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass dem Gebäude in seinem Zustand, in welchem es sich vor den eigenmächtigen Fassadenarbeiten befunden hat, Zeugenwert zuzusprechen ist.

#### **7.4.2.**

Ob sich eine Unterschützstellung des Gebäudes in jenem Zustand jedoch als verhältnismässig erweist, hängt massgeblich davon ab, ob die Wiederherstellung des ursprünglichen, vor den Fassadenarbeiten bestehenden Zustandes angeordnet werden kann. Die Vorinstanz hätte diese Frage deshalb zwingend mit der Schutzanordnung untersuchen und bejahendenfalls eine Rekonstruktion anordnen müssen. Entsprechend hat die Vorinstanz die Prüfung der Verhältnismässigkeit eines Rückbaus nachzuholen. Sie kann entgegen vorinstanzlicher Auffassung nicht einem nachgeordneten Baubewilligungsverfahren vorbehalten werden.

Dass eine Gebäuderekonstruktion zwecks Erhalt des Situationswertes gestützt auf § 25 der Natur- und Heimatschutzverordnung (NHV) und § 204 PBG zulässig sein kann, wurde vom Baurekursgericht bereits mit seinem Entscheid vom 18. Februar 2016 (BRGE IV Nr. 0020/2016 und 0021/2016, in BEZ 2016 Nr. 10) bejaht. Das Verwaltungsgericht seinerseits erwog in einem jüngeren Entscheid vom 12. Juli 2018 (VB.2018.00066, [www.vgr.zh.ch](http://www.vgr.zh.ch)), in welchem der Wiederaufbau eines gänzlich beseitigten Kachelofens zur Beurteilung stand, dass eine Wiederherstellung selbst aufgrund des Eigenwerts des Objekts zulässig sei. Im vorliegenden Fall steht nicht eine vollständige Rekonstruktion, sondern eine teilweise Wiederherstellung zur Diskussion, weshalb eine solche gestützt auf die genannten Entscheide umso mehr grundsätzlich zulässig sein kann.

Die Anordnung einer Wiederherstellung der Fassade in den einstigen Zustand setzt voraus, dass sich eine derartige Wiederherstellung als verhältnismässig erweist. Das Gebot der Verhältnismässigkeit verlangt dabei, dass eine behördliche Massnahme zur Verwirklichung des im öffentlichen

Interesse liegenden Ziels geeignet und erforderlich ist; ausserdem muss ein vernünftiges Verhältnis zwischen dem öffentlichen Interesse und den Belastungen für die Betroffenen gewahrt werden (BGE 135 I 176 E. 8.1; Ulrich Häfelin/Georg Müller/Felix Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 7. A., Zürich/St. Gallen 2016, S. 118 ff).

Die Vorinstanz wird daher auch die finanziellen Interessen der Rekurrierenden zu berücksichtigen haben, wobei diese umso weniger ins Gewicht fallen, je grösser die Schutzwürdigkeit des Gebäudes ist. Im Rahmen der vorzunehmenden Interessenabwägung wird zudem gleich wie bei Wiederherstellungsbefehlen im Rahmen eines nachträglichen Baubewilligungsverfahrens auch der Gut- bzw. Bösgläubigkeit der Rekurrierenden Rechnung getragen werden müssen. Hierbei kann sich derjenige nicht auf den guten Glauben berufen, der bei der Aufmerksamkeit, wie sie nach den Umständen von ihm verlangt werden durfte, nicht gutgläubig sein konnte (Art. 3 des Zivilgesetzbuches [ZGB]). Diesfalls ist somit Bösgläubigkeit anzunehmen. Zwar kann sich auch der Bösgläubige auf das Verhältnismässigkeitsprinzip berufen; dem bösen Glauben ist jedoch in adäquater Weise Rechnung zu tragen. Der Bösgläubige muss es somit weitaus eher hinnehmen, dass die Behörde aus grundsätzlichen Erwägungen, d.h. zum Schutz der Rechtsgleichheit und der baurechtlichen Ordnung, dem öffentlichen Interesse an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes ein erhöhtes Gewicht beilegt und die dem Bauherrn erwachsenden Nachteile nicht oder nur in verringertem Masse berücksichtigt. Dies muss umso mehr dann gelten, wenn ein absichtlicher Verstoss gegen Bauvorschriften vorliegt.

Sollte die Verhältnismässigkeitsprüfung eine Wiederherstellung nicht oder nur teilweise rechtfertigen, so liesse sich eine Unterschutzstellung – bezogen auf den Gebäudezustand vor den Fassadenarbeiten – nicht bzw. nur im Umfang der angeordneten Wiederherstellung rechtfertigen. Diesfalls müsste die Vorinstanz in einem zweiten Schritt prüfen, ob und inwieweit sich eine Unterschutzstellung des Gebäudes aufgrund des heutigen Zustands rechtfertigen lässt.

## **7.5.**

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der angefochtene Beschluss in teilweiser Gutheissung des Rekurses aufzuheben und die Sache zum Neuentscheid im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz zurückzuweisen ist.

Die Vorinstanz wird hierbei die Frist gemäss § 203 PBG zu beachten haben, welche sie bereits einmal im Sinne von Abs. 3 verlängert hat.

### **8.1.**

Da eine Rückweisung an die Vorinstanz zur erneuten Abklärung kosten- und entschädigungsmässig als volles Obsiegen gilt (vgl. VB.2015.00243; BGE 132 V 215 E. 6.6; BGr 2C\_846/2013 vom 28. April 2014, E.3.2 f.), sind die Verfahrenskosten der Vorinstanz aufzuerlegen.

Nach § 338 Abs. 1 PBG bzw. § 2 der Gebührenverordnung des Verwaltungsgerichts (GebV VGr) legt das Baurekursgericht die Gerichtsgebühr nach seinem Zeitaufwand, nach der Schwierigkeit des Falls und nach dem bestimmbaren Streitwert oder dem tatsächlichen Streitinteresse fest. Liegt wie hier ein Verfahren ohne bestimmbaren Streitwert vor, beträgt die Gerichtsgebühr in der Regel Fr. 1'000.-- bis Fr. 50'000.-- (§ 338 Abs. 2 PBG; § 3 Abs. 3 GebV VGr). Bei der Bemessung der Gebührenhöhe steht der Rekursinstanz ein grosser Ermessensspielraum zu (Kaspar Plüss, in: Kommentar VRG, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, § 13 Rz. 25 ff.).

Demnach ist die Gerichtsgebühr vorliegend auf Fr. 5'000.-- festzusetzen.

### **8.2.**

Der Vorinstanz steht bei diesem Verfahrensausgang von vornherein keine Umtriebsentschädigung zu.

[....]