

# **BGer 1C\_368/2019 vom 9. Juni 2020**

Bundesgericht, 2020-06-09, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_1C\\_368\\_2019](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_368_2019)

FR: TF 1C\_368/2019 du 9 juin 2020

IT: TF 1C\_368/2019 del 9 giugno 2020

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

Der angefochtene, kantonale letztinstanzliche Entscheid betrifft eine Massnahme des Denkmalschutzes und damit eine öffentlich-rechtliche Angelegenheit. Dagegen steht grundsätzlich die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht offen ( Art. 82 lit. a und Art. 86 Abs. 1 lit. d BGG ). Die Beschwerdeführerin ist als Eigentümerin der unter Denkmalschutz gestellten Liegenschaft zur Beschwerde legitimiert ( Art. 89 Abs. 1 BGG ). Da die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen vorliegen, ist auf die Beschwerde grundsätzlich einzutreten.

### **E. 1.2**

Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann die Verletzung von Bundesrecht, Völkerrecht und interkantonalem Recht gerügt werden ( Art. 95 lit. a, b und e BGG ). Zulässig ist auch die Rüge der Verletzung von kantonalen verfassungsmässigen Rechten und kantonalen Bestimmungen über die politische Stimmberechtigung der Bürger und über Volkswahlen und -abstimmungen ( Art. 95 lit. c und d BGG ). Abgesehen davon überprüft das Bundesgericht die Anwendung des kantonalen Rechts nicht als solche. Jedoch kann gerügt werden, diese Anwendung widerspreche dem Bundesrecht, namentlich dem Willkürverbot gemäss Art. 9 BV ( BGE 142 II 369 E. 2.1 S. 372 mit Hinweisen). Nach der Rechtsprechung verstösst ein Entscheid gegen dieses Verbot, wenn er im Ergebnis offensichtlich unhaltbar ist, weil er zum Beispiel eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt. Dass eine andere Lösung ebenfalls als vertretbar erscheint, genügt nicht ( BGE 144 I 113 E. 7.1 S. 124 ; 141 I 70 E. 2.2 S. 72; je mit Hinweisen).

### **E. 1.3**

Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zu Grunde, den die Vorinstanz festgestellt hat ( Art. 105 Abs. 1 BGG ). Die vorinstanzliche Sachverhaltsfeststellung kann nur gerügt werden, wenn sie offensichtlich unrichtig, d.h. willkürlich, ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht und wenn die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein kann ( Art. 97 Abs. 1 BGG ; BGE 137 II 353 E. 5.1; 137 III 226 E. 4.2; je mit Hinweisen).

### **E. 1.4**

Das Bundesgericht wendet das Bundesrecht grundsätzlich von Amtes wegen an ( Art. 106 Abs. 1 BGG ). Es prüft die Verletzung von Grundrechten (vgl. Art. 7-34 BV ) jedoch nur insofern, als eine solche Rüge in der Beschwerde vorgebracht und begründet worden ist ( Art. 106 Abs. 2 BGG ). Wird die Verletzung des Willkürverbots gemäss Art. 9 BV gerügt, genügt es daher nicht, wenn in der Beschwerde bloss behauptet wird, der angefochtene Entscheid sei willkürlich. Vielmehr ist anhand der Erwägungen des angefochtenen Entscheids im Einzelnen aufzuzeigen, inwiefern dieser an einem qualifizierten und

offensichtlichen Mangel leidet. Auf Rügen, mit denen bloss allgemein gehaltene, appellatorische Kritik am angefochtenen Entscheid geübt wird, tritt das Bundesgericht nicht ein ( BGE 130 I 258 E. 1.3 S. 262; 137 V 57 E. 1.3 S. 60; je mit Hinweisen).

## **E. 2**

Die Vorinstanz erachtete einen Augenschein als nicht erforderlich, da bereits das Baurekursgericht einen solchen durchgeführt und durch Fotografien dokumentiert hatte.

Die Beschwerdeführerin stellt keinen Antrag, die Sache sei zur Durchführung eines Augenscheins an die Vorinstanz zurückzuweisen, sondern ersucht das Bundesgericht darum, einen solchen durchzuführen.

Da der rechtserhebliche Sachverhalt hinreichend aus den Akten hervorgeht und diese auch eine Beurteilung der von der Beschwerdeführerin vorgebrachten Sachverhaltsrügen erlauben, kann im bundesgerichtlichen Verfahren auf einen Augenschein verzichtet werden (vgl. Urteil 1C\_106/2019 vom 10. Juli 2019 E. 1.2).

### **E. 3.1**

Die Vorinstanz kam zum Ergebnis, das Baurekursgericht habe kein Obergutachten einholen müssen. Zur Begründung führte sie im Wesentlichen aus, ein von Behörden eingeholtes Gutachten geniesse einen erhöhten Beweiswert. Ein Obergutachten sei nicht bereits erforderlich, wenn ein Parteigutachten dem behördlichen Gutachten widerspreche, indem es zu einer anderen Einschätzung gelange. Vielmehr müsste sich aus dem Parteigutachten ergeben, dass das offizielle Gutachten an Mängeln leide, die eine Abweichung von ihm rechtfertigten. Das vorliegende Amtsgutachten sei nicht mit solchen Mängeln behaftet, auch wenn es einige untergeordnete Mängel aufweise. Seine Ergebnisse würden zudem durch die weiteren von Gemeinderat Pfäffikon angeforderten Stellungnahmen weitgehend gestützt. Zudem habe das Baurekursgericht als weitere Beweismassnahme einen Augenschein durchgeführt. Es habe als Fachgericht über die nötigen Kenntnisse verfügt, um die im Gutachten beantworteten Fragen der Baugeschichte, des Ortsbildschutzes und der Denkmalpflege sachkompetent zu beurteilen. Im vorinstanzlichen Verfahren habe die Beschwerdeführerin keinen Antrag auf Einholen eines Obergutachtens gestellt.

### **E. 3.2**

Die Beschwerdeführerin wendet ein, sie habe das Baurekursgericht verschiedentlich darauf hingewiesen, dass sich der Beizug eines Obergutachtens aufgrund der unterschiedlichen Ansichten der beiden von der Gemeinde beigezogenen Experten der Denkmalpflege rechtfertige. Angesichts der aufgezeigten Mängel des Amtsgutachtens hätte die Vorinstanz ein Obergutachten auch ohne expliziten Antrag gestützt auf die Untersuchungspflicht einholen müssen.

### **E. 3.3**

Mit dieser allgemeinen Kritik am Amtsgutachten, zeigt die Beschwerdeführerin nicht rechtsgenügend auf, welche schwerwiegenden Mängel dieser Expertisen in Bezug auf welche Fragen zwingend die Einholung eines Obergutachtens verlangt hätten. Da dies auch nicht ersichtlich ist, verfiel die Vorinstanz nicht in Willkür, wenn sie nicht gestützt auf einen von der Beschwerdeführerin nicht spezifizierten kantonalrechtlichen Untersuchungsgrundsatz von Amtes wegen ein Obergutachten einholte. Daran vermag nichts zu ändern, dass die mitwirkenden Richter des Baurekursgerichts nach den Angaben der Beschwerdeführerin in ihrer Mehrzahl in ihrem ersten Amtsjahr standen, zumal daraus

nicht auf ihre ungenügende Sachkompetenz geschlossen werden kann.

#### **E. 4.1**

Die Vorinstanz erwog, bezüglich der Feststellung des Sachverhalts sei das Regelbeweismass massgebend, nach welchem ein Sachverhaltselement als bewiesen gelte, wenn die Entscheidinstanz nach objektiven Gesichtspunkten von seiner Richtigkeit überzeugt sei. Dazu genüge, dass sie am Vorliegen der behaupteten Tatsachen keine ernsthaften Zweifel habe. Alsdann kam die Vorinstanz zum Ergebnis, es bestünden keine vernünftigen Zweifel am Bestand eines Doppelwohnhauses zirka aus den 1820er-Jahren.

#### **E. 4.2**

Die Beschwerdeführerin macht geltend, die Vorinstanz habe in ihrem Urteil auf einen Sachverhalt abgestellt, der nicht einmal ansatzweise gesichert gewesen sei, was mit den Anforderungen des von der Vorinstanz genannten Beweismasses nicht vereinbar sei.

Mit diesen Angaben zeigt die Beschwerdeführerin nicht rechtsgenügend auf, inwiefern die Vorinstanz in willkürlicher Weise von einem unzutreffenden Beweismass ausgegangen sein soll, was auch nicht ersichtlich ist. Auf die einzelnen Sachverhaltsrügen der Beschwerdeführerin ist nachstehend einzugehen.

#### **E. 5.1**

Die Beschwerdeführerin behauptete im kantonalen Verfahren, ihr Doppelwohnhaus sei weitestgehend ein Neubau aus dem Jahr 1904. Damals sei eine Doppelstruktur geschaffen worden, wobei die beiden Öfen und Herde zur Zweitverwendung in das Haus gebracht worden seien oder indem die bereits vorhandene Ausstattung einer Küche und einer Stube durch Gegenstücke ergänzt worden sei. Die Beschwerdeführerin stützte sich dabei namentlich auf die ergänzenden Erläuterungen der C.\_\_\_\_\_ AG vom 6. Juli 2018, die angab, das Erdgeschoss zeige eine grössere und eine kleinere Stube, was dem typischen Grundriss eines Vielzweckbauernhauses mit Stube und Nebenstube, nicht aber der Typologie eines Doppelwohnhauses mit zwei identischen Stuben entspreche.

#### **E. 5.2**

Die Vorinstanz ging mit dem Gemeinderat Pfäffikon davon aus, das strittige Gebäude sei spätestens 1821 von einem Vielzweckbauernhaus zu einem Doppelwohnhaus umgebaut worden. Dieser Umbau könne mögliche Asymmetrien erklären, weshalb offenbleiben könne, ob die Stuben unterschiedlich gross seien.

#### **E. 5.3**

Die Beschwerdeführerin wendet ein, die Asymmetrie der Stuben widerspreche der Angabe im Amtsgutachten, das Gebäude sei "von vornherein" als Doppelwohnhaus konzipiert gewesen. Dies spreche für eine symmetrische Raumaufteilung.

#### **E. 5.4**

Ob diese Willkürzüge den Begründungsanforderungen genügt, ist fraglich, kann jedoch offenbleiben, weil sich ohnehin als unbegründet erweist. Die Amtsgutachterin führte in ihrem Gutachten aus, bei einer Nutzung des Hauses durch eine Familie sei nach Süden orientiert im Hochparterre eine Stube mit Nebenstube angeordnet gewesen. Selbst wenn mit der Amtsgutachterin von der Annahme ausgegangen wird, das Haus sei von vornherein als Doppelwohnhaus konzipiert gewesen, durfte die Vorinstanz willkürfrei davon ausgehen, die Umnutzung der früheren Nebenstube zu einer Hauptstube könne mögliche Unterschiede

bezüglich der Grössen der beiden Räume erklären. Dazu steht die Angabe der Beschwerdeführerin, die beiden Feuerwände würden sich deutlich unterscheiden, nicht im Widerspruch.

## **E. 6**

Die Vorinstanz legte mit eingehender Begründung dar, weshalb sie von einer gleichzeitigen Setzung der Kachelöfen und Sparherde im Jahr 1821 ausging.

An dieser Beweiswürdigung übt die Beschwerdeführerin lediglich appellatorische Kritik, wenn sie zusammenfassend zum Ergebnis kommt, die Annahme, die beiden Sparherde seien im frühen 19. Jahrhundert eingebaut worden, erscheine sicher nicht plausibler als die These ihres späteren Einbaus.

## **E. 7.1**

Sodann führte die Vorinstanz aus, das Amtsgutachten gehe davon aus, die Feldertäfer in beiden Stuben stammten aus der Zeit des Umbaus um 1821. Gemäss der Stellungnahme des Büros für Baugeschichte sei eine exakte zeitliche Zuordnung aus stilistischer Sicht nicht möglich, doch sei eine Ausführung in der ersten Hälfte - und nicht Ende - des 19. Jahrhunderts anzunehmen; bautechnisch sei eine Einzelbefensterung und damit eine Täferung in den 1820-er-Jahren plausibel. Diese Ausführungen würden durch die Angabe der C.\_\_\_\_\_ AG in den ergänzenden Erläuterungen vom 6. Juli 2018, wonach die Täferung aus industriell gefertigtem Sperrholz bestehe und damit frühestens aus der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts stammen könne, nicht infrage gestellt: Die C.\_\_\_\_\_ AG gebe keine Auskunft darüber, wo und wie viele Proben genommen worden seien. Ersetzungen bzw. Restaurierungen, von denen am Augenschein des Baurekursgerichts auch die Amtsgutachterin ausgegangen sei, würden nichts an der stilistischen Zuordnung ändern. Der Datierung des Täfers auf das frühe 19. Jahrhundert stehe auch nicht entgegen, dass die Fenster nicht aus dieser Zeit stammten, weil ihre Anordnung auf den Umbau vor 1831/32 zurückgehen dürfte, bei dem erstmals ein Viertel des Baus gemauert worden sei. Dass die für helvetische Doppelwohnhäuser typischen Fensterbänder zur Erhellung von Webkellern fehlten, spreche nicht dagegen, da gemäss den Ausführungen der Amtsgutachterin am Augenschein das Haus nicht von Heimarbeitern bewohnt worden sei (act. 11/1 S. 9), was das Fehlen von Fensterbändern erkläre.

## **E. 7.2**

Die Beschwerdeführerin bestreitet nicht, dass die Feldertäfer aus stilistischer Sicht der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts zugeordnet werden können. Sie wendet jedoch ein, entgegen der Meinung der Vorinstanz weise die Täferung insgesamt die von der C.\_\_\_\_\_ AG in ihrer ergänzenden Stellungnahme vom 6. Juli 2019 (S. 23 f. und Abb. 32-35) dargestellten industriellen Sperrholzfüllungen auf. Von wenigen Restaurierungen, von denen die Gutachterin ausgegangen sei, könne keine Rede sein. In den von der Beschwerdeführerin angerufenen ergänzenden Erläuterungen der C.\_\_\_\_\_ AG wird auf S. 24 nach allgemeinen Darlegungen zur Verwendung von Sperrholz zwar ausgeführt, im Haus X.\_\_\_\_\_strasse "... " seien die Feldertäfer mit Sperrholzfüllung gemäss Dendrochronologie frühestens um 1904 eingebaut worden. Jedoch macht die C.\_\_\_\_\_ AG keine Angaben dazu, wo und wie viele entsprechende Proben genommen wurden, was sich auch nicht aus den angerufenen Abbildungen ergibt. Unter diesen Umständen durfte die Vorinstanz willkürfrei annehmen, die Angaben der C.\_\_\_\_\_ AG zur Verwendung von Sperrholz seien nicht genügend belegt. Daran vermag entgegen der Meinung der

Beschwerdeführerin nichts zu ändern, dass die Abbildung 19 auf S. 20 der angerufenen ergänzenden Erläuterungen die Angabe enthält: "Fassade West. Täfer der südwestlichen Stube mit Montageschaum fixiert (2. Hälfte 20. Jh.) ", weil diese Angabe bezüglich eines einzelnen Orts keine zwingenden Schlüsse auf die allgemeine Verwendung von Montageschaum zulässt.

### **E. 7.3**

Weiter wendet die Beschwerdeführerin ein, die Amtsgutachterin habe an der von der Vorinstanz angerufenen Stelle des Augenscheinprotokolls nicht ausgeführt, bei den Bewohnern habe es sich nicht um Heimarbeiter gehandelt.

Die Amtsgutachterin führte am Augenschein aus, im frühen 19. Jahrhundert habe der damalige Eigentümer der streitbetroffenen Liegenschaft in Unter-Balm eine Ziegelei betrieben (Protokoll S. 9). Aus diesen von der Beschwerdeführerin nicht bestrittenen Angaben durfte die Vorinstanz willkürfrei ableiten, das Haus sei damals nicht von Heimarbeitern bewohnt worden.

### **E. 7.4**

Sodann rügt die Beschwerdeführerin, die Vorinstanz habe in unhaltbarer Weise angenommen, die Anordnung der Fenster gehe auf den Umbau vor 1831 zurück. Da diese erst nach 1900 eingebaut worden seien und die Vertäferung auf diese angepasst sei, müsse letztere nach den Fenstern eingebaut worden sein.

Diese Willkürüge ist unbegründet, da durchaus möglich ist, dass die nachträglich eingebauten Fenster an die bereits vorbestehende Vertäferung angepasst wurden.

### **E. 8.1**

Die Vorinstanz kam zum Ergebnis, es liege ein Doppelwohnhaus aus den 1820er-Jahren vor, in dem sich ein womöglich noch älterer Rauchfang und -abzug, die Raumstruktur und die doppelt vorhandene Ausstattung - Sparherde, Kachelöfen, Täfer - in den Küchen und Stuben erhalten hätten. Daran änderten die Restaurierungen und Ersetzungen nichts, die während des gesamten 19. Jahrhunderts bis hin zu den Umbauten von 1904 und 1924 erfolgt seien. Diese würden namentlich die Holzriemenböden, die Fenster, Teile des Täfers, gewisse Kacheln und die Sockel der Öfen (nicht aber der Ofenbänke), den Plattenschild hinter dem einen Sparherd sowie allenfalls die Subkonstruktionen der Öfen und des einen Herds betreffen. Ebenso unerheblich sei, dass das Mauerwerk des ursprünglich weitgehend aus Holz bestehenden Baus zu einem guten Teil von den Umbauten um die Wende vom 19. zum 20. Jahrhundert stamme und dass ungeklärt bleibe, wie die Wohnteile ursprünglich erschlossen wurden.

### **E. 8.2**

Die Beschwerdeführerin rügt, die Vorinstanz habe bei Ermittlung des Umfangs des Umbaus im Jahr 1904 die Brandassekuranzdaten, die in den Mauern festgestellten Backsteine, die Gutachten zur Holzaltersbestimmung und die Feuerwände zwischen den Küchen und Stuben in willkürlicher Weise gewürdigt. Sie habe verkannt, dass die Beschwerdeführerin bzw. die C.\_\_\_\_\_ AG nicht von einem Ersatzneubau, sondern von einem "tiefgreifenden" Umbau gesprochen habe. Die diversen Sondagen und die Untersuchungen des Holzalters hätten klar ergeben, dass oberhalb des Kellers keine Substanz nachgewiesen sei, die auf das ursprüngliche konstruktive Gefüge verweisen würde. Es sei mithin praktisch keine Rohbausubstanz eines Baus aus dem frühen 19. Jahrhundert erhalten.

### **E. 8.3**

Diese Sachverhaltsrügen stossen - soweit sie sich nicht in appellatorischer Kritik an der vorinstanzlichen Beweiswürdigung erschöpfen - ins Leere, weil die von der Beschwerdeführerin geltend gemachten baulichen Veränderungen im Jahr 1904 von der Vorinstanz weitgehend bestätigt wurden. So ging auch diese davon aus, der Umbau von 1904 habe inflationsbereinigt etwa zu einer Verdoppelung des Versicherungswerts geführt, wobei die Fassaden in Massivbauweise neu erstellt worden seien. Zudem nahm die Vorinstanz gestützt auf die Untersuchungen zur Bestimmung des Holzalters an, der Hauptteil der im Untergeschoss erhaltenen Bausubstanz stamme von einem Umbau, der frühestens 1891/92 erfolgte, und der Ersatz der Deckenbalken im Erd- und Obergeschoss sowie die Kernkonstruktion des Dachwerks seien frühestens 1903/04 erfolgt, wobei die Deckenbalken im südwestlichen Keller mindestens dreimal ersetzt worden sein müssten. Die Holzaltersbestimmungen stünden nicht im Widerspruch zum Amtsgutachten, das von verschiedenen Umbauten ausgehe und annehme, Elemente der ursprünglichen Tragstruktur können nur noch im Inneren des Gebäudes gefunden werden.

### **E. 8.4**

Zusammenfassend ergibt sich, dass die Vorinstanz willkürfrei davon ausgehen durfte, das streitbetreffende Gebäude sei spätestens 1821 zu einem Doppelwohnhaus umgebaut worden, wobei nachträglich namentlich die Fassaden und auch ein Teil der Tragstruktur ersetzt wurden.

### **E. 9.1**

Die Vorinstanz erwog, gemäss § 203 Abs. 1 lit. c des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich vom 7. September 1975 (PBG; LS 700.1) fielen als Schutzobjekte unter anderem Gebäude und Teile sowie Zugehör von solchen in Betracht, die als wichtige Zeugen einer politischen, wirtschaftlichen, sozialen oder baukünstlerischen Epoche erhaltenswürdig sind oder die Landschaften oder Siedlungen wesentlich mitprägen, samt der für ihre Wirkung wesentlichen Umgebung. In der Praxis würden diese beiden Eigenschaften auch als Eigenwert und als Situationswert bezeichnet. Damit ein Gebäude im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG Zeuge einer Epoche sein könne, müsse es nachweislich in einer bestimmten Epoche erstellt worden sein. Zudem müsse vom Schutzobjekt auf die Epoche geschlossen werden können. Wie das Baurekursgericht festhalte, stehe der Typus des Doppelwohnhauses, der in der Helvetik vermehrt aufkam und daher als "helvetisch" bezeichnet werde, ursprünglich mit Hofteilungen in Verbindung. Neben den traditionellen Vielzweckbauernhäusern seien aufgrund der Strukturverlagerung zur Heimindustrie vermehrt freistehende Doppelwohnhäuser entstanden, wobei die Bewohner der strittigen Liegenschaft nicht in dieser Industrie tätig gewesen seien. Das helvetische Doppelwohnhaus stehe somit für eine soziale und wirtschaftliche Entwicklung in einem bestimmten Zeitraum und insofern für eine wirtschaftliche, soziale und auch baukünstlerische Epoche.

Das Baurekursgericht sei plausibel davon ausgegangen, die Doppelwohnhäuser zeugten von einem gewissen wirtschaftlichen Aufstieg von Bevölkerungsteilen, die nicht der ländlichen Oberschicht angehörten, aber "etwas wohlhabender" gewesen seien. Daran änderten die insoweit zum Teil widersprüchlichen Angaben der Amtsgutachterin nichts. Das strittige Gebäude sei gemäss der zutreffenden Meinung des Baurekursgerichts mit der erhaltenen Raumstruktur und Ausstattung ein wichtiger Zeuge eines helvetischen Doppelwohnhauses,

da die typische axialsymmetrische Raumabfolge als homogene architektonische Gesamtanlage in besonders anschaulicher Weise zu erkennen sei. Dies bezeugen namentlich die gleichwertig konzipierten Wohneinheiten sowie die Vollständigkeit und Intaktheit der Öfen, Herde, Rauchabzüge und Täferungen. Die Besonderheit der Liegenschaft (mit nur einem Eingang) zeige sich auch im Vergleich mit anderen historischen Mehrfamilienhäusern mit separaten Eingängen. Dass die Fassaden - abgesehen vom Keller- und Erdgeschoss - und die Deckenbalken über dem Kellergeschoss und die Deckenbalkenanlage des Erd- und des Obergeschosses sowie des Dachstocks teilweise erneuert worden seien, ändere nichts daran, dass die doppelte Anlage des Wohnteils mit den Wänden zwischen Küchen und Stuben sowie ihre zweifache Ausstattung im Wesentlichen auf das frühe 19. Jahrhundert zurückgehe. Zudem sei die Erneuerung des Äusseren des Gebäudes nicht mit tiefgreifenden baulichen Eingriffen im Innern einhergegangen. Auch wenn die Aussenmauern vor allem 1904 weitgehend neu erstellt worden seien, sei im Keller- und Erdgeschossbereich noch älteres Mauerwerk vorhanden, das zumindest partiell aus derselben Zeit stammen dürfte wie die Raumstruktur und -ausstattung im Innern. Insofern hätten die Mauern an der Zeugeneigenschaft des Gebäudes teil. Mit der Mehrheit des Baurekursgerichts sei anzunehmen, der Eigenwert der Baute werde durch die sekundär eingefügten Bauelemente nicht beeinträchtigt, weil diese als qualitätsvolle und passende Restaurierungen der Struktur und Raumausstattung des Doppelwohnhauses zu qualifizieren seien. Die Qualifikation der Liegenschaft als wichtiger Zeuge einer wirtschaftlichen, sozialen und baukünstlerischen Epoche gemäss der ausführlichen Begründung des Baurekursgerichts sei daher nachvollziehbar und nicht rechtsverletzend.

### **E. 9.2**

Die Beschwerdeführerin rügt eine unzutreffende bzw. unhaltbare Anwendung von § 203 Abs. 1 lit. c PBG und macht geltend, das Bundesgericht prüfe die Anwendung dieser kantonalen Norm frei, da ein schwerer Eingriff in die Eigentumsgarantie gemäss Art. 26 BV vorliege.

### **E. 9.3**

Die in Art. 26 BV gewährleistete Eigentumsgarantie umfasst die Baufreiheit, welche die Nutzung eines Grundstücks durch Überbauung schützt. Beschränkungen dieses Nutzungsrechts müssen als Grundrechtseingriffe die Voraussetzungen von Art. 36 BV erfüllen und damit namentlich auf einer ausreichenden gesetzlichen Grundlage beruhen. Während schwerwiegende Einschränkungen im formellen Gesetz selbst vorgesehen sein müssen, genügt für leichte Eingriffe eine Grundlage im Verordnungsrecht. Ein schwerer Eingriff liegt nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung namentlich vor, wenn die bisherige oder künftig mögliche, bestimmungsgemässe Nutzung eines Grundstücks durch Verbote oder Gebote verunmöglicht oder stark erschwert wird ( BGE 145 I 156 E. 4.1 S. 160 mit Hinweis). Nach der Rechtsprechung trifft dies namentlich zu, wenn die Unterschutzstellung eines Theater- oder Kinosaals wesentliche Nutzungsänderungen ausschliesst, welche die Eigentümerin zur Sicherstellung einer dauerhaften wirtschaftlichen Nutzung ihrer Liegenschaft als notwendig erachtet ( BGE 118 Ia 384 E. 4a S. 387; vgl. auch BGE 126 I 219 E. 2c S. 221 f.). Ein schwerer Eingriff in die Eigentumsgarantie wurde auch bezüglich einer Unterschutzstellung bejaht, die den Umbau eines Gebäudes wesentlich beschränkte, weil insbesondere Volumen und Fassaden aufrechterhalten werden mussten (Urteil 1C\_212/2014 vom 18. November 2014 E. 4.2).

Die strittige Unterschutzstellung erfasst nicht nur das Äussere des Gebäudes, sondern auch innere Raumaufteilungen und verschiedene Ausstattungselemente, was die Umbaumöglichkeit wesentlich beschränkt. Demnach ist von einem schweren Eingriff in die Eigentumsrechte auszugehen, weshalb das Bundesgericht insoweit bezüglich der erforderlichen gesetzlichen Grundlage die Auslegung des kantonalen Rechts frei prüft ( BGE 130 I 360 E. 14.2 S. 362; Urteil 1C\_212/2014 vom 18. November 2014 E. 4.2; je mit Hinweisen). Dabei auferlegt es sich aber Zurückhaltung, soweit die Beurteilung von besonderen örtlichen Verhältnissen abhängt, welche die kantonalen Behörden besser kennen und überblicken, was namentlich auf dem Gebiet des Denkmalschutzes zutrifft ( BGE 126 I 219 E. 2c S. 221 f.; 132 II 408 E. 4.3 S. 416; je mit Hinweisen; vgl. auch BGE 135 I 176 E. 6.1 S. 181 f.). So kommt den Gemeinden bei der Beurteilung der Frage, ob eine Baute im Sinne § 203 Abs. 1 lit. c PBG als wichtiger Zeuge einer Epoche erhaltenswürdig ist oder die Landschaften oder Siedlungen wesentlich mitprägt, ein erheblicher Beurteilungsspielraum und damit Autonomie zu (Urteil 1C\_626/2017 vom 16. August 2018 E. 2.3 mit Hinweisen). Dieser Spielraum bei der Konkretisierung unbestimmter kantonaler Rechtsbegriffe wird gemäss der präzisierten Rechtsprechung des Bundesgerichts nicht nur überschritten, wenn der kommunale Entscheid sachlich nicht mehr vertretbar und damit willkürlich ist, sondern namentlich auch dann, wenn sich die Gemeinde von unsachlichen, dem Zweck der Regelung fremden Erwägungen leiten lässt ( BGE 145 I 52 E. 3.6 S. 57 ff.; Urteil 1C\_314/2018 vom 1. April 2019 E. 3.2; je mit Hinweisen). Das bei der Anwendung unbestimmter Rechtsbegriffe des kantonalen Rechts von der Gemeindeautonomie geschützte Ermessen der Gemeinde wird auch überschritten, wenn diese grundlos von Grundsätzen abweicht, welche Rechtsprechung und Lehre zur Auslegung dieser Begriffe entwickelt haben (Urteile 1C\_64/2019 vom 11. November 2019 E. 3.5; 1C\_81/2019 vom 14. Januar 2020 E. 4.3).

#### **E. 9.4**

Im Einzelnen wendet die Beschwerdeführerin bezüglich der Anwendung von § 203 Abs. 1 lit. c PBG ein, das strittige Doppelwohnhaus könne die Blüte der Heimindustrie nicht bezeugen, da seine Bewohner keine Heimarbeiter gewesen seien und es keine typischen Fensterbänder aufweise, die zur Erhellung der Arbeitsräume (Webkeller, Spinn- oder Webstuben) dienten. Ein helvetisches Doppelwohnhaus sei auch nicht ablesbar, weil das Gebäude als Vielzweckbauernhaus konzipiert und erst nachträglich zu einem Doppelwohnhaus umgebaut worden sei. Zudem sei seine Doppelstruktur untypisch und die ursprüngliche Erschliessung der Wohnteile ungeklärt. Auch das Äussere des Gebäudes könne das frühe 19. Jahrhundert nicht dokumentieren, da die Aussenmauern und das Dach nicht aus dieser Zeit stammten. Daran ändere nichts, dass unterhalb der Fenster des Erdgeschosses Mauerteile vorhanden sein könnten, die teilweise aus dem frühen 19. Jahrhundert stammen. Selbst wenn das streitbetroffene Haus dieser Epoche zuzuordnen wäre, könnte es diese nicht besonders aussagekräftig und qualitativ dokumentieren, da unklar sei, für welche soziale Schicht das Haus Zeugnis ablegen soll, es keine für helvetische Doppelwohnhäuser typische Raumeinteilung und Fensterbänder aufweise und es ursprünglich nicht als freistehendes Doppelwohnhaus erstellt worden sei. Die anderslautende Schlussfolgerung der Vorinstanz sei völlig unhaltbar und damit willkürlich.

#### **E. 9.5**

Das streitbetroffene Haus weist im Hochparterre je zwei Küchen und zwei Stuben mit einem gemeinsamem Mittelgang zur Erschliessung und im Obergeschoss je zwei

zugeordnete Kammern auf, was gemäss der von den kantonalen Instanzen angerufenen Fachliteratur der typischen Konzeption eines helvetischen Doppelwohnhauses entspricht (vgl. BEAT FREI, Die Bauernhäuser des Kantons Zürich, Bd. 2, Zürcher Oberland, 2002, S. 310 f.). Zwar wird gemäss dieser Literatur die bescheidenere Variante des Doppelwohnhauses aufgrund der praktisch nie fehlenden Webkeller auch als "Heimarbeiterhaus" bezeichnet (FREI, a.a.O., S. 41). Dies zeigt jedoch, dass im 19. Jahrhundert teilweise auch Doppelwohnhäuser ohne Heimarbeitsräume errichtet wurden, was damit erklärt werden kann, dass ihre Bauherren nicht nur Heimarbeiter, sondern namentlich auch Gewerbetreibende wie Inhaber von Tavernen, Mühlen, Gerbereien oder Schmieden waren (vgl. FREI, a.a.O., S. 41 und 311). Damit übereinstimmend geht die Amtsgutachterin davon aus, im frühen 19. Jahrhundert habe der Eigentümer des streitbetreffenen Grundstücks eine Ziegelei betrieben (vgl. E. 8.3 hievor). Demnach schliesst das Fehlen von Fensterbändern die Qualifikation als helvetisches Doppelwohnhaus nicht aus. Gleiches gilt für den Umstand, dass das streitbetreffene Gebäude zu einem Doppelwohnhaus umgebaut wurde, da der Ursprung des symmetrischen Doppelwohnhauses auf die im 17. Jahrhundert einsetzenden Hofteilungen zurückzuführen ist und die symmetrische Aufteilung bestehender Bauten durch entsprechende bauliche Massnahmen ihre prägende Ausbreitung im Zeitalter der Helvetik fand (Entscheid des Baurekursgerichts vom 6. Juni 2018, E. 3.8; vgl. auch FREI, a.a.O., S. 7, der angibt, im Zürcher Oberland stehe kaum ein älteres Bauernhaus, das nicht nachträgliche Veränderungen erfahren hätte; auch das mehrteilige Flarzhaus, die Zürcher Oberländer Hausform schlechthin, sei nicht als solches gebaut, sondern vielmehr zu einem solchen umgebaut worden). Demnach ist das streitbetreffene Gebäude aufgrund seiner Raumstruktur Zeuge einer zu Beginn des 19. Jahrhunderts verbreiteten Bauweise, auch wenn gemäss der Amtsgutachterin für die ursprüngliche Gebäudeerschliessung zwei Varianten angenommen werden können (vgl. Amtsgutachten, S. 21). Entgegen der Meinung der Beschwerdeführerin wird der historische Eigenwert des Doppelwohnhauses auch dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt, dass Teile der Innenausstattung, der Aussenmauern und der Tragstruktur nachträglich erneuert bzw. ersetzt wurden, da gemäss den für das Bundesgericht verbindlichen vorinstanzlichen Feststellungen die doppelte Anlage des Wohnteils mit den Wänden zwischen Küchen und Stuben sowie der zweifachen Ausstattung im Wesentlichen auf das frühe 19. Jahrhundert zurückgeht. Zudem durften die kantonalen Instanzen im Rahmen des ihnen zustehenden Ermessens davon ausgehen, dass die Vollständigkeit der stilistisch beinahe identisch ausgeführten und positionierten Sparherde und Öfen bzw. die gleichwertig konzipierten Wohneinheiten mit je einer Küche, Stube und je einem Rauchabzug die Konzeption des helvetischen Doppelwohnhauses in besonders anschaulicher Weise zeigten (vgl. Entscheid des Baurekursgerichts vom 6. Juni 2018 E. 3.9). Unter diesen Umständen verletzte die Vorinstanz das massgebende kantonale Recht nicht, wenn sie das streitbetreffene Doppelwohnhaus als wichtigen Zeugen einer wirtschaftlichen und sozialen Epoche im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG qualifizierte. Daran vermögen nachträglich eingebrachte Bauelemente, wie beispielsweise der eingefügte Fussboden oder die Kacheln des östlichen Sparherds, nichts zu ändern, weil sie ermessensweise als qualitätsvolle Restaurierungen qualifiziert werden konnten, welche die Raumausstattung des Doppelwohnhauses nicht beeinträchtigen.

### **E. 10.1**

Die Vorinstanz nahm sodann an, insgesamt könne eine wesentliche Prägung des Ortsbilds im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG bejaht werden, weshalb dem bestehenden

Gebäudeäusseren aufgrund des Situationswerts Schutzwürdigkeit habe zugesprochen werden dürfen. Das Baurekursgericht habe den Situationswert mit der prägenden Wirkung aufgrund der Lage, der Gestaltung bzw. Erscheinung sowie der vorhandenen Bausubstanz begründet. Ein Ersatzneubau würde die ortsbildende Wirkung beeinträchtigen, weil der gegenüber dem Doppelwohnhaus liegende Neubau dann nicht mehr als klare Ausnahme im historisch gewachsenen Ortsbild wahrgenommen würde. Gemäss dem Amtsgutachten definiere die strittige Liegenschaft den Dorfrand von Unter-Balm als markantes Eckgebäude, dem als historischer Markstein eine hohe ortsbauliche Bedeutung zukomme. Diese vom Baurekursgericht geschützte Ansicht sei aufgrund des Charakters von Unter-Balm nachvollziehbar, zumal dieser ländliche Weiler vorwiegend durch Flarz- und freistehende Bauernhäuser des 18. und 19. Jahrhunderts geprägt werde. Zu prüfen bleibe, ob die Wirkung für das Ortsbild auch von einem Ersatzneubau erreicht werden könne, zumal gemäss Art. 8 Abs. 1 der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Pfäffikon vom 22. September 2014 (BZO) in Verbindung mit dem Kernzonenplan Unter-Balm das Gebäude nur unter Beibehaltung der Lage, der Grundfläche, der wesentlichen Fassadenelemente, des gesamten Gebäudeprofils und des Dachs ersetzt werden dürfe. Dabei sei die vorhandene Bausubstanz massgebend, die eines der Kriterien für die Bestimmung des Situationswerts einer Baute darstelle. Ersatzbauten könnten den Verlust an Originalsubstanz an für das Ortsbild prägenden Lagen nicht ausgleichen. Dass die Originalsubstanz des Gebäudes aus dem frühen 19. Jahrhundert bereits ersetzt worden sei, treffe nur teilweise zu und sei, soweit zutreffend, nicht ausschlaggebend. Zwar stammten die Fassaden oberhalb des Keller- und Erdgeschossbereichs frühestens aus dem Jahr 1904 und damit nicht aus der Epoche, für welche die Raumeinteilung und die Ausstattung der Wohneinheiten Zeugnis ablegten.

Die Anordnung der Fensteröffnungen und damit die Gliederung der West- und der Südfassade sowie der vom Baurekursgericht erwähnte doppelte Rauchabzug würden zwar auf den Doppelhauscharakter im Innern hinweisen; das gelte namentlich für die symmetrische Südfassade. Doch stammten die heutigen Fenster und wohl auch die Kamine nicht aus der Zeit, in welcher der doppelte Wohnhausteil erstellt wurde, sodass sie nicht an der Zeugeneigenschaft teilhaben könnten. Umgekehrt fänden sich im Keller- und Erdgeschossbereich noch Mauerteile, die zumindest partiell aus der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts stammen dürften. Zudem sei die Bausubstanz der Fassaden nicht nur wegen dieser frühen Bestandteile für den Situationswert bedeutsam, zumal gemäss Amtsgutachten die Fassaden von 1904 auf den in den Jahren zuvor erfolgten Ausbau der X.\_\_\_\_\_strasse Bezug nehmen. Aus diesen Gründen trage die vorhandene Bausubstanz in einer Weise zum Situationswert bei, die von einem Ersatzbau nicht aufgenommen werden könnte. Zudem könnte ein solcher Bau die vom Amtsgutachten und der Vorinstanz hervorgehobene Funktion nicht übernehmen, im Verhältnis zum gegenüberliegenden Neubau den Eingang zum historischen Ortskern anzuzeigen. Demgegenüber könnten die weiteren von der Vorinstanz erwähnten Elemente des Situationswerts - Prägung des Strassenraums durch unmittelbare Setzung an die X.\_\_\_\_\_strasse; Gliederung der Fassaden in schlichter, aber eleganter Architektursprache; ruhige, geschlossene Dachflächen und feine Dachabschlüsse - allenfalls auch von einem Ersatzbau nach Art. 8 Abs. 1 BZO gewährleistet werden.

## **E. 10.2**

Die Beschwerdeführerin rügt, die Anerkennung eines wesentlichen Situationswerts sei unhaltbar. Ob und wie die Fassaden von 1904 auf den Zustand von 1821 Bezug nehmen, sei

nicht ersichtlich und für den Laien jedenfalls nicht ablesbar. Der von der Vorinstanz angeführten Belegstelle im Amtsgutachten lasse sich dazu nichts entnehmen. Da das streitbetroffene Haus in seiner heutigen Erscheinung bereits einem Ersatzbau gleichkomme, könne ein erneuter Ersatzneubau ebenfalls den Eingang zum historischen Ortskern anzeigen, wenn in Anwendung von Art. 8 Abs. 1 BZO die wesentlichen Fassadenelemente beibehalten würden. Die weiteren Elemente des Situationswerts könnten auch von einem Ersatzneubau nach Art. 8 Abs. 1 BZO gewährleistet werden, worauf die Vorinstanz hingewiesen habe.

### **E. 10.3**

Die in den Akten befindlichen Fotografien lassen erkennen, dass das streitbetroffene Doppelwohnhaus namentlich aufgrund der unregelmässigen Struktur der Mauern auch von Laien als historisch gewachsenes Gebäude wahrgenommen wird, das in markanter Weise den Eingang zum Ortskern des Weilers Unter-Balm anzeigt. Diese Funktion kann gemäss der zutreffenden Annahme der kantonalen Instanzen ein moderner Ersatzbau nicht in gleicher Weise erfüllen, da er den Eindruck eines historischen Gebäudes selbst dann nicht wiedergeben könnte, wenn die grundlegenden Flächen und wesentlichen Fassadenelemente des bestehenden Gebäudes übernommen würden (vgl. Urteil 1C\_212/2014 vom 18. November 2014 E. 4.2.4). Dabei ist unerheblich, dass die Ausgestaltung der Fassaden aufgrund nachträglicher Umbauten nicht mehr dem Zustand von 1821 entspricht. Zusammenfassend ergibt sich, dass § 203 Abs. 1 lit. c PBG auch bei freier Prüfung unter Berücksichtigung des Ermessensspielraums der Gemeinde Pfäffikon eine genügende gesetzliche Grundlage für die Unterschutzstellung des Gebäudeäusseren bildet.

### **E. 11.1**

Die Vorinstanz bejahte die Verhältnismässigkeit der Unterschutzstellung der streitbetroffenen Liegenschaft. Diese sei vom Baurekursgericht aufgrund des hohen Zeugniswerts des Gebäudeinnern sowie des erheblichen Situationswerts zutreffend als Schutzobjekt "mindestens mittleren Grades" bewertet worden. Bezüglich der privaten Interessen der Beschwerdeführerin sei zu berücksichtigen, dass gemäss deren Angaben die Umbaukosten um rund ein Viertel höher seien als die Kosten für einen Neubau. Diese Mehrkosten erschienen vertretbar. Sodann erfordere die Sanierung keine dem formulierten Schutzziel widersprechenden Eingriffe in die Bausubstanz. So könnten zur Feuchtigkeitssanierung im Keller Holz- und Mauerwerk ersetzt werden, da das Kellergeschoss nicht zum geschützten Bereich gehöre. Zudem lasse der festgelegte Schutzzumfang immer noch eine zeitgemässe Ausstattung der Wohneinheiten und eine zeitgemässe Nutzung der Liegenschaft mit angemessenem Wohnkomfort zu. So sei im Obergeschoss nebst dem "Chemistoss" nur die Grundrissdisposition zu bewahren. Zum nördlichen Teil des Hauses, dem früheren Ökonomieteil, seien keine Schutzbestimmungen erlassen worden; der Anbau im Nordosten des Hauptgebäudes sei nicht geschützt und könne unter Wahrung des Umgebungs- und des Ortsbildschutzes ersetzt werden, was die Schaffung modernen Wohnraums ermögliche. Der Schutzkatalog gewährleiste auch eine adäquate Wärmedämmung. Dass verschiedene Aussagen des Baurekursgerichts in Bezug auf die Wirkung einiger erst im weiteren Verlauf des 19. Jahrhunderts oder zu Beginn des 20. Jahrhunderts eingefügter Bauelemente voneinander abwichen, sei nicht entscheidend, da diese späteren Elemente als gehaltvolle Restaurierungen und Ersetzungen qualifiziert werden könnten, die zur Wirkung der Gesamtanlage beitragen. Das gelte namentlich für die Holzriemenböden und Ersetzungen von Täfer. Damit berücksichtige der detaillierte

Schutzkatalog das Interesse der Beschwerdeführerin an einer zeitgemässen Nutzung der Liegenschaft.

### **E. 11.2**

Die Beschwerdeführerin rügt, die Unterschutzstellung der streitbetroffenen Liegenschaft sei unverhältnismässig, da die privaten Interessen an deren sinnvollen Nutzung und baulichen Entwicklung das öffentliche Interesse am Erhalt bei weitem überwiegen würden. Dies gelte namentlich, soweit sich der Schutzzumfang auch auf das Innere des Gebäudes erstrecke. Das öffentliche Interesse am Erhalt des streitbetroffenen Gebäudes sei sehr gering, da es für ein helvetisches Doppelwohnhaus nicht typisch sei. Demnach könne von einem Schutzobjekt "mindestens mittleren Grades" keine Rede sein. Soweit die Vorinstanz annehme, der Schutzzumfang lasse immer noch eine zeitgemässe Ausstattung der Wohneinheiten und eine zeitgemässe Nutzung der Liegenschaft zu, lasse sie ausser Acht, dass der frühere Ökonomieteil der Erschliessung der Räume im Hochparterre und im Obergeschoss diene, weshalb die Möglichkeiten, dort den heutigen Wohnansprüchen genügende Räume zu schaffen, stark beschränkt seien. Zudem ändere die Möglichkeit, in sehr geringem Umfang modernen Wohnraum zu schaffen, nichts daran, dass die geschützten Räume und damit der weitaus grösste Teil des Gebäudes aufgrund des Schutzzumfangs, insbesondere der beizubehaltenden geringen Raumgrössen und der zu erhaltenden Ausstattungselemente, kaum mehr sinnvoll nutzbar seien. Dies gelte insbesondere für die beiden kleinen Küchen, in denen die beiden Holzspärherde erhalten werden sollen. Bei den von der Vorinstanz erwähnten, später eingefügten Bauelementen handle es sich nicht um Restaurierungen oder Ersetzungen, die auf einen ursprünglichen Zustand verwiesen. Sie könnten zwar zur Wirkung der heute erkennbaren Gesamtanlage beitragen, jedoch sei nicht bekannt, wie sich diese im massgeblichen frühen 19. Jahrhundert präsentiert habe. Selbst wenn ein helvetisches Doppelwohnhaus erkennbar wäre, würde dessen Ablesbarkeit nicht davon abhängen, dass die später eingebauten Bauelemente, wie die Holzriemenböden und die Täferungen, aber auch die Bodenfliesen in den Küchen erhalten werden. Vielmehr genüge es, deren Ersatz an die Voraussetzung zu knüpfen, dass der Schutzwert nicht beeinträchtigt werde.

### **E. 11.3**

Einschränkungen von Grundrechten müssen durch ein öffentliches Interesse gerechtfertigt und verhältnismässig sein ( Art. 36 Abs. 2 und 3 BV ). Eigentumsbeschränkungen zum Schutz von Baudenkmalern liegen allgemein im öffentlichen Interesse. Wie gewichtig dieses Interesse ist und in welchem Ausmass es einen denkmalpflegerischen Schutz eines Objekts verlangt, ist bei der Prüfung der Verhältnismässigkeit im engeren Sinne im Einzelfall zu prüfen ( BGE 120 Ia 270 E. 4a S. 275; vgl. auch BGE 140 I 381 E. 4.5 S 389 ; 136 I 87 E. 3.2 S. 92; je mit Hinweisen). Dabei ist von einer sachlichen, auf wissenschaftliche Kriterien abgestützten Gesamtbetrachtung auszugehen, die den kulturellen, geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Zusammenhang eines Bauwerkes mitberücksichtigt. Während früher in erster Linie Bauten von überragender Schönheit und Altertümer unter Schutz gestellt wurden, erstreckt sich heute der Denkmalschutz auch auf Objekte, die für ihre Entstehungszeit charakteristisch sind, wie etwa typische Zeugen eines Bautypus aus dem 19. Jahrhundert ( BGE 118 Ia 384 E. 5a S. 389; 120 Ia 270 E. 4a S. 275 ; 135 I 176 E. 6.2 S. 182; je mit Hinweisen). Nach den praktizierten Grundsätzen der Denkmalpflege wird ein Bauwerk grundsätzlich als Ganzes betrachtet, zu dem auch weniger bedeutungsvolle Räume gehören können ( BGE 120 Ia 270

E. 4b S. 275: Urteile 1C\_300/2011 vom 3. Februar 2012 E. 5.1.2; 1P.79/2005 vom 13. September 2005 E. 4.3). Rein finanzielle Interessen an einer höchstmöglichen Ausnutzung eines Grundstücks vermögen das öffentliche Interesse an einer Denkmalschutzmassnahme grundsätzlich nicht zu überwiegen ( BGE 120 Ia 270 E. 6c S. 285 ; 126 I 219 E. 2c S. 221; je mit Hinweisen). Das Bundesgericht prüft frei, ob eine Denkmalschutzmassnahme durch ein genügende öffentliches Interesse gerechtfertigt ist. Es auferlegt sich jedoch Zurückhaltung, soweit die Beurteilung von besonderen örtlichen Verhältnissen abhängt, welche die kantonalen Behörden besser kennen ( BGE 135 I 176 E. 6.1 S. 181 f. mit Hinweisen).

#### **E. 11.4**

Wie bereits dargelegt, entspricht das streitbetroffene Doppelwohnhaus aufgrund seiner Grundstruktur einem für das 19. Jahrhundert typischen helvetischen Doppelwohnhaus (vgl. E. 9.5 hievor). Das Interesse an seiner Unterschutzstellung ist als gewichtig zu qualifizieren, da nicht nur die Struktur, sondern auch die doppelte Ausstattung des Hauses weitgehend noch vorhanden ist, und gemäss der Feststellung des Baurekursgerichts andere historische Doppelwohnhäuser in der weiteren Umgebung nicht in einem vergleichbar guten Zustand erhalten sind (vgl. Entscheid des Baurekursgerichts, E. 3.9 S. 18 f.). Die kantonalen Instanzen durften demnach die entgegenstehenden finanziellen Interessen der Beschwerdeführerin als weniger gewichtig qualifizieren, zumal die von dieser beabsichtigte Nutzung der Baute zu Wohnzwecken durch die Unterschutzstellung nicht verunmöglicht, sondern lediglich eingeschränkt wird und die erforderliche Sanierung gegenüber einem Ersatzbau keine unzumutbaren Mehrkosten verursacht. Dass einzelne nachträglich renovierte bzw. ersetzte Bauelemente der Innenausstattung als solche keinen bzw. höchstens einen geringen historischen Eigenwert haben, lässt ihre Erhaltung nicht als unverhältnismässig erscheinen, da ohne diese Elemente gemäss der nachvollziehbaren Einschätzung des Baurekursgerichts, das einen Augenschein vornahm, die Wohneinheiten in ihrer Wirkung als Gesamtanlage nicht vollständig zur Geltung kämen. Unter diesen Umständen ist das öffentliche Interesse an der Unterschutzstellung des streitbetroffenen Doppelwohnhauses gegenüber den privaten Interessen der Beschwerdeführerin als überwiegend zu gewichten. Demnach stellt die strittige Unterschutzstellung keinen unverhältnismässigen Eingriff in die Eigentumsgarantie der Beschwerdeführerin dar.

#### **E. 12**

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Bei diesem Ausgang des Verfahrens trägt die unterliegende Beschwerdeführerin die Gerichtskosten ( Art. 66 BGG ). Die Gemeinde Pfäffikon hat als in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegende Behörde keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung ( Art. 68 Abs. 3 BGG ).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.