

BGer 1C_559/2022 vom 28. Oktober 2024

Bundesgericht, 2024-10-28, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_559_2022

FR: TF 1C_559/2022 du 28 octobre 2024

IT: TF 1C_559/2022 del 28 ottobre 2024

Erwägungen

E. 1

Die Beschwerde der Gemeinde U. _____ und diejenige von A. _____ betreffen denselben Streitgegenstand, richten sich gegen dasselbe Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich und werfen im Wesentlichen dieselben Fragen auf. Die Verfahren 1C_559/2022 und 1C_560/2022 sind daher in Anwendung von Art. 71 BGG i.V.m. Art. 24 BZP (SR 273) zu vereinigen und in einem einzigen Urteil zu behandeln.

E. 2

Seine Zuständigkeit und die weiteren Eintretensvoraussetzungen prüft das Bundesgericht von Amtes wegen (Art. 29 Abs. 1 BGG) und mit freier Kognition (BGE 146 II 276 E. 1).

E. 2.1

Das angefochtene Urteil ist ein kantonale letztinstanzliche Entscheidung über eine denkmalpflegerische Massnahme. Dagegen steht grundsätzlich die Beschwerde in öffentlichen Angelegenheiten offen (vgl. Art. 82 lit. a, Art. 86 Abs. 1 lit. d und Abs. 2 BGG). Ein Ausschlussgrund gemäss Art. 83 BGG liegt nicht vor.

E. 2.2

Zur Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten ist berechtigt, wer am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen hat, durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung hat (vgl. Art. 89 Abs. 1 BGG). Zur Beschwerde berechtigt sind ferner Gemeinden, wenn sie die Verletzung von Garantien rügen, die ihnen die Kantons- oder Bundesverfassung gewährt (vgl. Art. 89 Abs. 2 lit. c BGG). Zu den Garantien im Sinne von Art. 89 Abs. 2 lit. c BGG zählt insbesondere die Gemeindeautonomie (vgl. BGE 146 I 36 E. 1.4 ; 135 I 43 E. 1.2; je m.H.). Dabei reicht für das Eintreten aus, wenn sich die Gemeinde in vertretbarer Weise auf einen ihr zustehenden Autonomiebereich beruft (vgl. BGE 141 I 36 E. 1.2.4 ; 140 I 90 E. 1.1; Urteil 2C_756/2015 vom 3. April 2017 E. 1.3.4 [nicht publ. in: BGE 143 I 272]).

E. 2.2.1

Die Gemeinde U. _____ (Beschwerdeführerin im Verfahren 1C_559/2022) rügt unter anderem, mit dem angefochtenen Urteil verletze das Verwaltungsgericht die ihr zustehende, erhebliche Entscheidungsfreiheit bei der Anwendung von § 203 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich vom 7. September 1975 (PBG/ZH; LS 700.1). Zudem tangiere der angefochtene Entscheid ihren Gestaltungsraum bei der Nutzungsplanung. Beides verletze ihre Gemeindeautonomie im Sinne von Art. 50 Abs. 1 BV . Die Gemeinde U. _____ beruft sich damit in vertretbarer Weise auf eine Garantie im Sinne von Art. 89 Abs. 2 lit. c BGG und ist zur Beschwerde legitimiert. Ob die beanspruchte Autonomie

tatsächlich besteht und durch den angefochtenen Entscheid verletzt ist, bildet eine Frage der materiellen Beurteilung und ist nicht im Rahmen des Eintretens zu prüfen (vgl. BGE 146 I 36 E. 1.4 ; 135 I 43 E. 1.2; je m.H.).

E. 2.2.2

Als Eigentümer des Grundstücks, auf dem sich das streitgegenständliche Bauernhaus befindet, hat A. _____ (Beschwerdeführer im Verfahren 1C_560/2022) am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen. Vom angefochtenen Entscheid ist er besonders berührt. Zudem hat er ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung, da er im vorinstanzlichen Verfahren unterlegen ist. Seine Beschwerdebefugnis ist ebenfalls gegeben (vgl. Art. 89 Abs. 1 BGG).

E. 2.3

Im angefochtenen Urteil hat die Vorinstanz die Beschwerde von B. _____ teilweise gutgeheissen und den Gemeinderat U. _____ eingeladen, den Wohnteil der Liegenschaft Vers.-Nr. 120 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 2476 an der Strasse V. _____ xxx unter Schutz zu stellen sowie den Schutzzumfang im Sinne der Erwägungen festzulegen.

E. 2.3.1

Da der Gemeinde U. _____ bei der Festlegung des konkreten Schutzzumfangs ein gewisser Entscheidungsspielraum verbleibt, ist das angefochtene Urteil kein Endentscheid gemäss Art. 90 BGG . Vielmehr handelt es sich um einen Zwischenentscheid im Sinne von Art. 93 BGG (vgl. Urteile 1C_128/1C_134/2019 vom 25. August 2020 E. 1.3 [nicht publ. in: BGE 147 II 125]; 1C_83/2022 vom 27. Juli 2023 E. 1.4; 1C_123/1C_133/2022 vom 3. Juli 2023 E. 2.3). Gegen Zwischenentscheide ist eine selbständige Beschwerde an das Bundesgericht nur zulässig, wenn sie einen nicht wieder gutzumachenden Nachteil bewirken können (vgl. Art. 93 Abs. 1 lit. a BGG) oder wenn die Gutheissung der Beschwerde sofort einen Endentscheid herbeiführen und damit einen bedeutenden Aufwand an Zeit oder Kosten für ein weitläufiges Beweisverfahren ersparen würde (vgl. Art. 93 Abs. 1 lit. b BGG).

E. 2.3.2

Eine Gemeinde erleidet einen nicht wieder gutzumachenden Nachteil im Sinne von Art. 93 Abs. 1 lit. a BGG , wenn sie materiellrechtliche Vorgaben für die Anordnung von Schutzmassnahmen befolgen müsste, die sie als falsch erachtet und die ihren in vertretbarer Weise geltend gemachten Autonomiebereich betreffen (vgl. BGE 133 II 409 E. 1.2; Urteile 1C_123/1C_133/2022 vom 3. Juli 2023 E. 2.4; 1C_492/2021 vom 30. Juni 2022 E. 1.1). Die Gemeinde U. _____ rügt insbesondere, die Unterschützstellung des Wohnteils von Liegenschaft Vers.-Nr. 120 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 2476 an der Strasse V. _____ xxx sei mit § 203 Abs. 1 lit. c PBG /ZH unvereinbar, wobei ihr die genannte Bestimmung einen autonomen Gestaltungsraum im Sinne von Art. 50 Abs. 1 BV belasse. Soweit ihr Standpunkt zutreffen sollte, ist ihr nicht zumutbar, die entsprechende Anordnung aus dem angefochtenen Urteil zu befolgen und diesen Entscheid später wieder anzufechten. Die Gemeinde U. _____ ist daher befugt, gegen den angefochtenen Zwischenentscheid im Sinne von Art. 93 Abs. 1 lit. a BGG an das Bundesgericht zu gelangen.

E. 2.3.3

Soweit eine Gemeinde gegen einen Rückweisungsentscheid an das Bundesgericht gelangen kann, ist die gleichzeitige Beschwerde einer betroffenen Privatperson ebenfalls zulässig,

auch wenn diese selbst durch den angefochtenen Zwischenentscheid keinen nicht wieder gutzumachenden Nachteil im Sinne von Art. 93 Abs. 1 lit. a BGG erleidet. Denn der Art. 93 BGG zu Grunde liegende Zweck, eine Mehrfachbefassung des Bundesgerichts mit der gleichen Sache zu vermeiden, kommt in diesem Fall nicht mehr zum Tragen. Zudem ist es ein Gebot der Prozessökonomie, des Prinzips der Einheit des Verfahrens und der prozessualen Waffengleichheit, dass nicht nur die Beschwerde der Gemeinde, sondern auch diejenige einer gleichzeitig Beschwerde führenden Privatperson zugelassen wird (vgl. BGE 133 II 409 E. 1.2; Urteile 1C_123/1C_133/2022 vom 3. Juli 2023 E. 2.4; 1C_626/1C_628/2017 vom 16. August 2018 E. 1.2). Gegen den Zwischenentscheid der Vorinstanz ist somit auch die Rechtsmittel des privaten Beschwerdeführers im Verfahren 1C_560/2022 zulässig.

E. 2.4

Da auch die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind (vgl. Art. 42 und Art. 100 Abs. 1 BGG) ist auf die Beschwerden in den Verfahren 1C_559/2022 und 1C_560/2022 einzutreten.

E. 3.1

Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann die Verletzung von Bundes- und Völkerrecht sowie von interkantonalem Recht gerügt werden (Art. 95 lit. a und lit. b sowie lit. e BGG). Unter Vorbehalt der hier nicht einschlägigen Art. 95 lit. c-d BGG kann bezüglich des kantonalen Rechts im Wesentlichen beanstandet werden, der angefochtene Entscheid verstosse gegen das übergeordnete (Bundes-) Recht (vgl. BGE 138 I 143 E. 2; Urteile 1C_457/2020 vom 17. Februar 2021 E. 2.1; 1C_429/2019 vom 23. März 2020 E. 1.2). Das Bundesgericht wendet das Recht dabei von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG). Nach Massgabe der allgemeinen Anforderungen an die Beschwerdebegründung (Art. 42 Abs. 1 und Abs. 2 BGG) prüft es jedoch nur die geltend gemachten Rügen, sofern die rechtlichen Mängel des angefochtenen Entscheids nicht geradezu offensichtlich sind (vgl. BGE 145 II 153 E. 2.1; Urteile 2C_8/2016 vom 17. Oktober 2016 E. 2.1 [nicht publ. in: BGE 143 II 187]; 1C_786/2013 vom 8. Oktober 2014 E. 1.3 [nicht publ. in: BGE 140 II 509]). Der Verletzung von Grundrechten sowie von kantonalem und interkantonalem Recht geht das Bundesgericht ausserdem nur insofern nach, als eine solche Rüge in der Beschwerde vorgebracht und begründet worden ist (Art. 106 Abs. 2 BGG).

E. 3.2

Seinem Urteil legt das Bundesgericht den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat. Von Amtes wegen oder auf ausreichend begründete Rüge hin (vgl. zu den Anforderungen an Sachverhaltsrügen BGE 139 I 72 E. 9.2.3.6; 133 II 249 E. 1.4.3; Urteil 2C_8/2016 vom 17. Oktober 2016 E. 2.2 [nicht publ. in: BGE 143 II 87]) korrigiert das Bundesgericht die vorinstanzlichen Sachverhaltsfeststellungen, wenn diese offensichtlich unrichtig sind oder sie auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruhen. Eine Richtigstellung des Sachverhalts erfolgt, sofern sie für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein kann (vgl. Art. 97 Abs. 1 und Art. 105 Abs. 2 BGG).

E. 4

Der vorliegende Streit dreht sich um die Unterschützstellung des Wohnteils der Liegenschaft Vers.-Nr. 120 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 2476 an der Strasse V._____ xxx in U._____. Die Beschwerdeführerin rügt, das angefochtene Urteil verletze die

Gemeindeautonomie, indem sie verpflichtet werde, den erwähnten Gebäudeteil unter Schutz zu stellen. Zu prüfen ist vorab, ob der Beschwerdeführerin im Hinblick auf die Unterschutzstellung des Gebäudeteils eine relativ erhebliche Entscheidungsfreiheit zusteht.

E. 4.1

Nach Art. 78 Abs. 1 BV sind die Kantone für den Natur- und Heimatschutz zuständig. Gemäss dieser Bestimmung ist es Aufgabe der Kantone, die zur Erhaltung schutzwürdiger Objekte notwendigen Rechtsgrundlagen zu schaffen und über die Unterschutzstellung im Einzelfall zu befinden (vgl. BGE 147 I 308 E. 4.2). Im Kanton Zürich werden Fragen des Natur- und Heimatschutzes vorab in den § 203 ff. des PBG/ZH geregelt. Gemäss § 203 Abs. 1 lit. c PBG /ZH gelten demnach als Schutzobjekte 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 Landschaften oder Siedlungen wesentlich mitprägen, samt der für ihre Wirkung wesentlichen Umgebung (vgl. Urteil 1C_128/1C_134/2019 vom 25. August 2020 E. 5.1 [nicht publ. in: BGE 147 II 125]).

E. 4.2

Die Bundesverfassung gewährleistet die Gemeindeautonomie mit Art. 50 Abs. 1 BV nach Massgabe des kantonalen Rechts. Gemäss der Rechtsprechung sind Gemeinden in einem Sachbereich autonom, wenn das kantonale (oder eidgenössische) Recht diesen nicht abschliessend ordnet, sondern ihn ganz oder teilweise der Gemeinde zur Regelung überlässt und ihr dabei eine relativ erhebliche Entscheidungsfreiheit einräumt. Wie das Bundesgericht bereits wiederholt festgehalten hat, trifft dies für die Gemeinden des Kantons Zürich bei der Beurteilung, ob eine Baute im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG als wichtiger Zeuge einer Epoche erhaltenswürdig ist oder die Landschaften oder Siedlungen wesentlich mitprägt, zu (vgl. Urteile 1C_128/1C_134/2019 vom 25. August 2020 E. 5.2 [nicht publ. in: BGE 147 II 125]; 1C_626/2017 vom 16. August 2018 E. 2.3; 1C_595/2013 vom 21. Februar 2014 E. 4.1.1, je mit Hinweisen).

E. 4.3

Die Vorinstanz kam in Anwendung von § 203 PBG /ZH zum Schluss, der Wohnteil der hier streitgegenständlichen Liegenschaft sei unter Schutz zu stellen. Nach dem Dargelegten betrifft das angefochtene Urteil einen Regelungsbereich, in dem die Beschwerdeführerin über eine relativ erhebliche Entscheidungsfreiheit verfügt. Mithin beruft sie sich zu Recht auf ihre Autonomie als Gemeinde (vgl. Art. 50 Abs. 1 BV). Ob die Vorinstanz den damit einhergehenden Entscheidungs- und Beurteilungsspielraum der Beschwerdeführerin respektiert hat, ist nachfolgend zu prüfen.

E. 5

Die Beschwerdeführenden machen geltend, die Vorinstanz habe den Sachverhalt, den sie ihrem Urteil zugrunde gelegt hat, offensichtlich unrichtig bzw. willkürlich festgestellt. In diesem Zusammenhang rügen sie ausserdem eine willkürliche Anwendung von § 20a Abs. 2 i.V.m. § 52 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes des Kantons Zürich vom 24. Mai 1959 (LS 175.2; VRG/ZH) und der Beschwerdeführer eine Verletzung seines Anspruchs auf rechtliches Gehör (vgl. Art. 29 Abs. 2 BV). Vorab ist auf die beiden letzteren Vorbringen einzugehen.

E. 5.1

Der Beschwerdegegner liess nach dem Entscheid des Baurekursgerichts vom 18. Juni 2021 ein denkmalpflegerisches Gutachten zum streitgegenständlichen Bauernhaus erstellen und reichte dieses im verwaltungsgerichtlichen Verfahren zu den Akten (fortan: Gutachten B. _____). Die Vorinstanz erwog, das Gutachten B. _____ nehme eine Ergänzung und Verifizierung des Amtsgutachtens vor. Dabei handle es sich nach Massgabe von § 52 Abs. 1 i.V.m. § 20a Abs. 2 VRG/ZH um ein zulässiges neues Beweismittel, das aufgrund des angefochtenen Entscheids erforderlich geworden sei und sich auf bereits behauptete Tatsachen beziehe.

E. 5.1.1

Die Beschwerdeführenden stellen sich auf den Standpunkt, das Verwaltungsgericht hätte dieses Gutachten von B. _____ und die darin enthaltenen Darlegungen nicht berücksichtigen dürfen. Es habe sich im verwaltungsgerichtlichen Verfahren um ein neues Beweismittel gehandelt, das sich auf bereits behauptete Tatsachen oder auf solche Tatsachen hätte beziehen müssen, die durch den angefochtenen Rekursentscheid notwendig geworden seien. Neue Tatsachen seien im verwaltungsgerichtlichen Verfahren gemäss § 52 Abs. 2 VRG/ZH nur so weit zulässig, als sie durch die angefochtene Anordnung notwendig geworden seien, was sich auch aus § 23 Abs. 1 VRG/ZH ergebe. Dem Beschwerdegegner sei das Amtsgutachten bereits bei der Einreichung des Rekurses bekannt gewesen und hätte bereits zu dem Zeitpunkt als widersprüchlich und fehlerhaft gerügt werden müssen. Der Beschwerdegegner hätte die im später erstellten Gutachten B. _____ enthaltenen Tatsachenbehauptungen schon anlässlich der Einreichung des Rekurses vorbringen müssen. Im Rahmen des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens sei die Kritik am Amtsgutachten verspätet erfolgt.

Der Beschwerdegegner bringt vor, er habe das Amtsgutachten bereits im Rahmen seines Rechtsmittels an das Baurekursgericht ausführlich und massiv kritisiert. Soweit seine Rügen im verwaltungsgerichtlichen Verfahren die Beurteilung der Innenausstattung des streitgegenständlichen Bauernhauses betrafen, hätten zudem erst aufgrund des Augenscheins und der Nichtbeachtung seiner Einwände durch das Baurekursgericht Möglichkeit und Anlass bestanden, entsprechende Kritik geltend zu machen. Frühestens anlässlich des Augenscheins habe sich zudem eine Häufung von Irrtümern im Amtsgutachten gezeigt, was ihn zur Erstellung eines Gutachtens zur Verifikation der tatsächlichen Feststellungen und Würdigungen im Amtsgutachten veranlasst habe.

E. 5.1.2

Der § 52 Abs. 1 VRG/ZH sieht vor, dass sich die Zulässigkeit neuer Begehren, Tatsachenbehauptungen und Beweismittel im verwaltungsgerichtlichen Verfahren nach § 20a VRG/ZH richtet. Gemäss § 20a VRG/ZH können im Rekursverfahren keine neuen Sachbegehren gestellt werden (Abs. 1). Neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind hingegen zulässig (Abs. 2). Sodann bestimmt § 52 Abs. 2 VRG/ZH, dass neue Tatsachenbehauptungen in Verfahren vor dem Verwaltungsgericht als zweite gerichtliche Instanz nur so weit zulässig sind, als es durch die angefochtene Anordnung notwendig geworden ist.

Die richtige Anwendung dieser kantonalrechtlichen Bestimmungen überprüft das Bundesgericht nicht als solche, sondern bloss auf ihre Vereinbarkeit mit dem übergeordneten Recht im Sinne von Art. 95 BGG hin. Die Beschwerdeführenden machen im Zusammenhang mit der Anwendung von § 52 und § 20a VRG/ZH keine Verletzung von

Bestimmungen geltend, die das Bundesgericht von Amtes wegen anzuwenden hat. Eine solche ist auch nicht ohne Weiteres ersichtlich, sodass sich diesbezügliche Weiterungen erübrigen (vgl. oben, E. 3.1). Hingegen rügen die Beschwerdeführenden eine willkürliche Anwendung der erwähnten Bestimmungen durch das Verwaltungsgericht (vgl. Art. 9 BV). Willkür in der Rechtsanwendung liegt vor, wenn ein Entscheid offensichtlich unhaltbar ist, mit der tatsächlichen Situation im Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft. Dabei greift das Bundesgericht nur ein, wenn nicht bloss die Begründung, sondern auch das Ergebnis der Rechtsanwendung unhaltbar ist. Dass eine andere Lösung ebenfalls vertretbar oder gar zutreffender erscheinen mag, führt nicht dazu, dass eine Rechtsanwendung willkürlich ist (vgl. BGE 148 II 106 E. 4.6.1 ; 144 I 170 E. 7.3 ; 137 I 1 E. 2.4).

E. 5.1.3

Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden vermögen sie das Vorgehen des Verwaltungsgerichts nicht als offensichtlich unhaltbar im Sinne von Art. 9 BV auszuweisen. Dass das Gutachten B._____ als neues Beweismittel im verwaltungsgerichtlichen Verfahren nicht zulässig gewesen sein soll, machen sie nicht geltend. Dies würde auch dem Wortlaut der § 52 und § 20a VRG/ZH als Ausgangspunkt der Auslegung (vgl. BGE 146 II 201 E. 6.2.2; 138 II 217 E. 4.1) widersprechen. Beide Bestimmungen schränken bloss die Zulässigkeit neuer Tatsachenbehauptungen, nicht aber neuer Beweismittel ein. Dass und inwieweit das Gutachten B._____ neue Tatsachenbehauptungen enthalten soll, zeigen die Beschwerdeführenden indes über weite Strecken nicht konkret auf. Ebenso wenig weisen sie im Einzelnen nach, in welchen Punkten das Verwaltungsgericht im angefochtenen Urteil auf neue und daher unzulässige Tatsachenbehauptungen abstellen soll. Die Begründung ihrer Beschwerden genügt den Anforderungen von Art. 106 Abs. 2 BGG in diesem Umfang nicht.

E. 5.1.4

In hinreichender Weise konkret (vgl. Art. 106 Abs. 2 BGG) wenden die Beschwerdeführenden im Wesentlichen bloss ein, der räumliche Kontext des streitgegenständlichen Bauernhauses, insbesondere seine Torfunktion und das Zusammenspiel mit dem Haus Strasse X._____ yyy hätten im Verfahren vor dem Baurekursgericht keine Rolle gespielt. Ausführungen des Beschwerdegegners dazu seien im verwaltungsgerichtlichen Verfahren als neue Tatsachenbehauptungen verspätet erfolgt. Aus den kantonalen Akten geht indes hervor, dass der Beschwerdegegner den Situationswert des streitgegenständlichen Bauernhauses bereits vor dem Baurekursgericht thematisiert hatte und sich das Baurekursgericht in seinem Entscheid auch zu den Bauten im Nahbereich äusserte (vgl. Entscheid des Baurekursgerichts, E. 3.2 und E. 5.1). Hinzu kommt, dass § 52 Abs. 2 VRG/ZH unter dem Blickwinkel der Willkür nach dem Wortlaut nicht zwingend verlangt, sämtliche Einzeltatsachen, auf die sich eine Partei im verwaltungsgerichtlichen Verfahren beruft, als solche bereits ausdrücklich im Verfahren vor dem Baurekursgericht zu thematisieren. Ein Verständnis von § 52 Abs. 2 VRG/ZH, wonach die Kritik an einem Entscheid in sachverhaltlicher Hinsicht auch noch vor dem Verwaltungsgericht vertieft werden kann, wenn im vorherigen Rekursverfahren jedenfalls Behauptungen zu einem bestimmten Tatsachenkomplex vorgetragen wurden, ist bei grammatikalischer Auslegung nicht offensichtlich unhaltbar. Dass andere Auslegungselemente für § 52 Abs. 2 VRG/ZH nach einem strengeren Massstab rufen würden, weisen die Beschwerdeführenden nicht

nach. Ebenso wenig legen sie dar, dass und inwieweit der heutige Beschwerdegegner im verwaltungsgerichtlichen Verfahren neue Aspekte vorgebracht haben soll, die nicht bloss den Tatsachenkomplex vertieften, der in Bezug auf den Situationswert des streitgegenständlichen Bauernhauses bereits im Verfahren vor dem Baurekursgericht thematisiert wurde. Eine willkürliche Anwendung von § 52 Abs. 2 i.V.m. § 20a VRG/ZH ist für das Bundesgericht vor diesem Hintergrund nicht erkennbar.

E. 5.1.5

Darüber hinaus legt der Beschwerdegegner im bundesgerichtlichen Verfahren nachvollziehbar und unter Verweisung auf die kantonalen Akten dar, dass er das hier streitgegenständliche Bauernhaus erst anlässlich des Augenscheins im Verfahren vor dem Baurekursgericht besichtigen konnte und dabei Unklarheiten des Amtsgutachtens unter anderem zur Innenausstattung auftauchten. Der Wortlaut von § 52 Abs. 2 VRG/ZH verlangt nicht zwingend ein enges Verständnis dessen, was als neue Tatsachenbehauptung durch das angefochtene Urteil "notwendig" wurde und daher im verwaltungsgerichtlichen Verfahren zulässig ist. Dass weitere Auslegungselemente zu einem anderen Verständnis dieser Bestimmung führen müssten, weisen die Beschwerdeführenden nicht rechtsgenügend nach. Soweit der Beschwerdegegner gestützt auf das ergänzende Gutachten im verwaltungsgerichtlichen Verfahren neue Tatsachenbehauptungen aufgestellt hat, die durch den Augenschein veranlasst waren, ist eine willkürliche Anwendung von § 52 und § 20a VRG/ZH ebenfalls nicht erkennbar. Mithin erweisen sich die Rügen einer willkürlichen Anwendung von § 52 und § 20a VRG/ZH als unbegründet.

E. 5.2

Der Beschwerdeführer im Verfahren 1C_560/2022 rügt eine Verletzung seines Anspruchs auf rechtliches Gehör (vgl. Art. 29 Abs. 2 BV). Dabei macht er geltend, die Vorinstanz habe nicht hinreichend begründet, auf welche Tatsachen sich das Gutachten B._____ beziehe, die der Beschwerdegegner bereits im Rekursverfahren behauptet habe.

E. 5.2.1

Aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör fliesst die Pflicht der Behörde, ihren Entscheid zu begründen. Sie muss wenigstens kurz die wesentlichen Überlegungen nennen, von denen sie sich hat leiten lassen (vgl. BGE 142 I 135 E. 2.1; BGE 136 I 229 E. 5.2). Nicht erforderlich ist indes, dass sich eine Behörde mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt (vgl. BGE 134 I 83 E. 4.1; Urteil 9C_30/2020 vom 14. Juni 2021 E. 2, nicht publ. in: BGE 147 V 387).

E. 5.2.2

Mit Blick auf die Berücksichtigung des Gutachtens B._____ erwog das Verwaltungsgericht, dass es sich um ein zulässiges neues Beweismittel handle, das aufgrund des angefochtenen Entscheids erforderlich geworden sei und sich auf bereits behauptete Tatsachen beziehe. Mithin legte die Vorinstanz wenigstens kurz dar, aus welchen Gründen sie eine Berücksichtigung des Gutachtens B._____ für zulässig hielt. Sie nannte mit § 52 Abs. 1 und § 20a Abs. 2 VRG/ZH auch die aus ihrer Sicht einschlägigen Bestimmungen. Da der Beschwerdeführer nicht konkret darlegt, dass er im verwaltungsgerichtlichen Verfahren einzelne Tatsachenbehauptungen als verspätet gerügt hatte, war die Vorinstanz unter dem Blickwinkel des rechtlichen Gehörs nicht gehalten, sich detaillierter zu dieser Frage zu äussern. Bei dieser Ausgangslage ist für das Bundesgericht eine Verletzung des rechtlichen Gehörs (vgl. Art. 29 Abs. 2 BV) nicht erkennbar.

E. 5.3

Zu prüfen sind weiter die Rügen der Beschwerdeführenden, wonach die Vorinstanz auf einen offensichtlich unrichtigen, d.h. willkürlich ermittelten Sachverhalt abgestellt habe. Sie machen einerseits geltend, die Vorinstanz hätte ausschliesslich auf das Amtsgutachten abstellen dürfen, das von der Beschwerdeführerin in Auftrag gegeben worden sei (vgl. E. 5.3.1 ff. hiernach). Andererseits wenden die Beschwerdeführenden ein, das Verwaltungsgericht hätte das Gutachten B. _____ kritisch hinterfragen und durch zusätzliche Sachverhaltsabklärungen verifizieren oder die Angelegenheit zur neuen Beurteilung an das Baurekursgericht zurückweisen müssen (vgl. E. 5.4 hiernach). Dabei ergibt sich aus den nachfolgenden Erwägungen, dass die von den Beschwerdeführenden vorgebrachten Sachverhaltsrügen anhand der Akten des kantonalen Verfahrens beurteilt werden können. Der vom Beschwerdeführer beantragte Augenschein verspricht keinen Erkenntnisgewinn, sodass im bundesgerichtlichen Verfahren darauf verzichtet werden kann (vgl. Urteile 1C_514/2020 vom 5. Mai 2021 E. 2.3; 1C_368/2019 vom 9. Juni 2020 E. 2).

E. 5.3.1

Die Vorinstanz erwog, das Amtsgutachten stamme von einem Architekten, der seit vielen Jahren im Bereich Denkmal- und Ortsbildschutz tätig sei. Es enthalte detaillierte tatsächliche Feststellungen und fachliche Informationen zur Siedlungs-, Bau- und Besitzergeschichte sowie eine ausführliche bauliche Beschreibung des hier streitgegenständlichen Objekts. Indes genüge das Amtsgutachten einer nach wissenschaftlichen Kriterien vorgenommenen, denkmalpflegerischen Beurteilung nicht vollauf. Das Amtsgutachten verlasse mit Wertungen und Überlegungen zur Verhältnismässigkeit seinen Aufgabenbereich. Die Beurteilung der Zeugeneigenschaft des hier streitgegenständlichen Bauernhauses sei im Amtsgutachten ausdrücklich in Abhängigkeit von der Verhältnismässigkeit erfolgt. Das Amtsgutachten gehe zwar von einem grossen Schutzwert aus, relativiere diesen jedoch mit sachfremden Überlegungen in Bezug auf "Obsoleszenzen" und "kontextuelle Faktoren". Das Amtsgutachten erweise sich insoweit als widersprüchlich bzw. in sich nicht als schlüssig. Ferner werde im Amtsgutachten nicht auf das schräg gegenüber liegende, nur wenige Jahre jüngere Gebäude Bezug genommen. Abgesehen vom Kachelofen bleibe auch der noch erhaltene Küchenherd unerwähnt. Dem Amtsgutachten komme vor diesem Hintergrund kein erhöhter Beweiswert zu.

E. 5.3.2

Die Beschwerdeführenden rügen dazu im Einzelnen, das Baurekursgericht sei nach der Durchführung eines Augenscheins zum Schluss gelangt, dass das Amtsgutachten hinsichtlich der detaillierten tatsächlichen Feststellungen den Ansprüchen an eine nach wissenschaftlichen Kriterien vorgenommene denkmalpflegerische Beurteilung genüge. Die vom Verwaltungsgericht kritisierten Aspekte seien nicht geeignet, den tatsächlichen Feststellungen im Amtsgutachten den Beweiswert abzusprechen. Indem das Verwaltungsgericht nicht zwischen tatsächlichen Feststellungen und rechtlichen Überlegungen im Amtsgutachten differenziere, liege eine offensichtlich unrichtige Sachverhaltsfeststellung vor. Die inhaltliche Kritik der Vorinstanz, wonach das schräg gegenüber liegende Gebäude an der Strasse X. _____ yyy und der Küchenherd nicht erwähnt wurden, sei zudem aktenwidrig bzw. fachlich begründet. Dass das Baurekursgericht auf einen unzureichend geklärten Sachverhalt abgestellt habe, den es nicht noch mit eigenen Feststellungen ergänzte, sei offensichtlich unhaltbar, zumal das

Baurekursgericht im Unterschied zum Verwaltungsgericht einen Augenschein durchgeführt habe.

E. 5.3.3

Gemäss Art. 97 Abs. 1 BGG kann die Feststellung des Sachverhalts und damit die Beweiswürdigung im bundesgerichtlichen Verfahren nur gerügt werden, wenn sie offensichtlich unrichtig 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 (vorne E. 3.2). Eine offensichtlich unrichtige Sachverhaltsfeststellung bzw. Beweiswürdigung liegt vor, wenn das Gericht den Sinn und die Tragweite eines Beweismittels offensichtlich verkannt hat, wenn es ohne sachlichen Grund ein wichtiges und entscheidungswesentliches Beweismittel unberücksichtigt gelassen oder wenn es auf der Grundlage der festgestellten Tatsachen unhaltbare Schlussfolgerungen gezogen hat (vgl. BGE 144 II 281 E. 3.6.2; 142 II 433 E. 4.4; 140 III 16 E. 2.1; Urteil 2C_762/2017 vom 11. September 2018 E. 3.2).

E. 5.3.4

Im Verfahren vor der Vorinstanz gilt der Grundsatz der freien Beweiswürdigung (vgl. § 70 i.V.m. § 7 Abs. 3 sowie § 60 VRG/ZH; Urteil 2C_918/2C_919/2015 vom 20. Juli 2016 E. 3.2.2; Marco Donatsch, in: Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. Aufl. 2014, N. 8 zu § 70 und N. 12 zu § 60 VRG/ZH). Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung bedeutet freie Beweiswürdigung, dass Beweise ohne Bindung an förmliche Beweisregeln, sowie umfassend und pflichtgemäss zu würdigen sind (vgl. BGE 137 II 266 E. 3.2; 125 V 351 E. 3a). In Fachfragen darf ein Gericht von einem Sachverständigengutachten indes nur abweichen, wenn triftige Gründe vorliegen. Es hat zu prüfen, ob sich aufgrund der übrigen Beweismittel und der Vorbringen der Parteien ernsthafte Einwände gegen die Schlüssigkeit eines Gutachtens aufdrängen (vgl. BGE 150 II 133 E. 4.1.3; 145 II 70 E. 5.5). Erscheint dem Gericht die Schlüssigkeit eines Gutachtens in wesentlichen Punkten als zweifelhaft, hat es nötigenfalls ergänzende Beweise zur Klärung dieser Zweifel zu erheben. Das Abstellen auf eine nicht schlüssige Expertise bzw. der Verzicht auf die gebotenen zusätzlichen Beweiserhebungen kann gegen das Verbot willkürlicher Beweiswürdigung (Art. 9 BV) verstossen (vgl. BGE 136 II 539 E. 3.2 ; 130 I 337 E. 5.4 ; 128 I 81 E. 2).

E. 5.3.5

Der freien Beweiswürdigung unterliegen im Verwaltungs- und Verwaltungsrechtspflegeverfahren grundsätzlich auch Expertisen, die von einer Partei eingeholt und als Beweismittel in das Verfahren eingebracht werden. Im Unterschied zu Verfahren nach der Zivilprozessordnung, in denen Privatgutachten aufgrund von Art. 168 Abs. 1 ZPO nicht als Beweismittel gelten (vgl. BGE 141 III 433 E. 2.6), darf derartigen Partei- oder Privatgutachten in Verwaltungsverfahren der Beweiswert nicht schon deshalb abgesprochen werden, weil sie von einer Partei stammen (vgl. BGE 137 II 266 E. 3.2; 125 V 351 E. 3b/dd; 1C_136/2023 vom 27. Dezember 2023 E. 4.2; 2C_845/2018 vom 3. August 2020). Aufgabe der zuständigen Behörden und Gerichte ist es vielmehr, Parteigutachten kritisch zu würdigen und zu überprüfen (vgl. BGE 142 II 355 E. 6; 141 IV 369 E. 6.2). Kommt die zuständige Behörde bzw. das zuständige Gericht zur Überzeugung, dass die darin enthaltenen Darlegungen und Fakten zutreffen, dürfen sie einem Entscheid als Sachverhalt zugrunde gelegt werden (vgl. Urteil 1C_153/2018 vom 3. September 2018

E. 3.2). Unabhängig von den Beweismitteln, auf welche die Vorinstanz für den von ihr erhobenen Sachverhalt abgestellt hat, beschränkt sich die Überprüfungsbefugnis des Bundesgerichts dabei gemäss Art. 97 Abs. 1 BGG auf die Frage, ob der Sachverhalt offensichtlich unrichtig festgestellt wurde (vgl. BGE 142 II 355 E. 6).

E. 5.3.6

Die Abgrenzung von Sachverhalts- und Rechtsfragen ist bei der gutachterlichen Tätigkeit im denkmalpflegerischen Bereich keine einfache Aufgabe (vgl. Urteil 1C_123/2022/1C_133/2022 vom 3. Juli 2023 E. 5.4). Für die Aussagekraft eines denkmalpflegerischen Gutachtens erweist sich die Beschränkung der begutachtenden Person auf den ihr zugewiesenen Aufgabenbereich jedoch gerade aus diesem Grund als von zentraler Bedeutung. Allfällige Grenzbereiche, in denen eine scharfe Trennung von Sachverhalts- und Rechtsfragen nicht möglich ist, sind in Gutachten nach Möglichkeit zuhanden der entscheidenden Behörde auszuweisen. Zudem sind gutachterliche Feststellungen in derartigen Grenzbereichen zurückhaltend zu formulieren. Klar überschüssige Aussagen der begutachtenden Person vermögen gegebenenfalls Zweifel an der Vollständigkeit und Schlüssigkeit eines Gutachtens sowie unter Umständen auch an der Unvoreingenommenheit der Gutachterin bzw. des Gutachters zu wecken. Bei Zweifeln an der Vollständigkeit und Schlüssigkeit eines Gutachtens sind Feststellungen der begutachtenden Person, die sich innerhalb ihres Aufgabenbereichs bewegen, nicht zwingend unbeachtlich. Indes relativiert sich ihre Aussagekraft, sodass überschüssige Aussagen einen triftigen Grund für die Überprüfung auch jener gutachterlichen Darlegungen sein können, die sich noch innerhalb des Aufgabenbereichs der begutachtenden Person bewegen.

E. 5.3.7

Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden ist es vor diesem Hintergrund nicht offensichtlich unrichtig im Sinne von Art. 97 Abs. 1 BGG, wenn die Vorinstanz triftige Gründe erkannte, aus denen das Amtsgutachten für die Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts für sich ungenügend war. Dabei bestreiten die Beschwerdeführenden nicht bzw. jedenfalls nicht rechtsgenügend, dass sich das von der Beschwerdeführerin eingeholte Amtsgutachten auch zu Fragen äusserte, die über den Aufgabenbereich und die Kompetenzen des Gutachters hinausgingen (vgl. E. 5.3.1 hiervor). Danach hat der Amtsgutachter seinen Aufgabenbereich mit Wertungen und Überlegungen zur Verhältnismässigkeit einer Unterschutzstellung überschritten. Die Beurteilung, ob dem streitgegenständlichen Bauernhaus eine Zeugeneigenschaft zukommt, nahm er in Abhängigkeit von der Verhältnismässigkeit einer Unterschutzstellung vor. Den grossen Schutzwert, den der Amtsgutachter dem Bauernhaus zusprach, relativierte er mit sachfremden Überlegungen zu "Obsoleszenzen" und "kontextuellen Faktoren". Entsprechend hat die Vorinstanz dem Amtsgutachten aus zureichenden Gründen einen erhöhten Beweiswert als unabhängiges Sachverständigengutachten abgesprochen. Daran ändert der Umstand nichts, dass das Baurekursgericht als untere Instanz einen Augenschein durchgeführt hatte. Inwieweit der Augenschein des Baurekursgerichts geeignet gewesen sein soll, die Zweifel am erhöhten Beweiswert des Amtsgutachtens zu zerstreuen, wird von den Beschwerdeführenden nicht dargetan und ist auch nicht ersichtlich, zumal es die Erkenntnisse aus dem Augenschein gemäss seinen Erwägungen lediglich am Rande zur Entscheidungsfindung heranzog. Eine offensichtlich unrichtige Sachverhaltsfeststellung durch

die Vorinstanz ist für das Bundesgericht nicht erkennbar, soweit sie triftige Gründe für eine fehlende Bindungswirkung des Amtsgutachtens bejahte.

E. 5.4

Zu prüfen bleibt, ob die Sachverhaltsfeststellungen der Vorinstanz, die sie in Abweichung vom bzw. in Ergänzung zum Amtsgutachten getroffen hat, den Rügen der Beschwerdeführenden im bundesgerichtlichen Verfahren Stand halten.

E. 5.4.1

Soweit hier interessierend erwog die Vorinstanz, das vom Beschwerdegegner eingeholte Gutachten stamme wie das behördlich angeordnete Gutachten von einer Fachperson für Denkmalfragen, stütze sich jedoch allein auf Tatsachen, ohne den Aufgabenbereich eines denkmalpflegerischen Gutachtens zu verlassen. Das Gutachten B._____ trage demnach zur Sachverhaltsfeststellung bei und sei als Parteiaussage zu berücksichtigen. Weiter ergibt sich aus dem angefochtenen Urteil, dass der Amtsgutachter und die vom Beschwerdegegner beigezogene Fachperson im vorinstanzlichen Verfahren die Gelegenheit hatten, zu ihren jeweiligen Ausführungen eine Stellungnahme abzugeben.

Gestützt auf die beiden Gutachten und die jeweiligen Stellungnahmen der Fachpersonen, das Protokoll über den Augenschein durch das Baurekursgericht sowie dessen Feststellungen im Entscheid vom 18. Juni 2021 kam die Vorinstanz zum Schluss, beim Wohnteil des streitbetroffenen Objekts handle es sich um ein im Wesentlichen unverändertes, ländliches Wohnhaus aus der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts, das äusserlich weitgehend im Originalzustand von 1837 erhalten sei. Es handle sich gemäss beiden Gutachten um einen gut erhaltenen und wenig veränderten Zeugen eines Wohnhauses, der zu Beginn des 19. Jahrhunderts ausserhalb von U._____ entstand. Unbestritten sei auch das Vorhandensein verschiedener historischer Ausstattungselemente im Gebäudeinnern (Kachelofen, Herd, Täfer), wobei deren Alter für die Festlegung des Schutzzumfangs, nicht hingegen für die Beurteilung der Zeugeneigenschaft von Bedeutung sei. Dem Wohnteil, dem bereits das behördliche Gutachten eine grosse historische Zeugenschaft zugesprochen habe, komme aufgrund seiner bauhistorischen Bedeutung und dem weitgehend intakten Originalzustand insgesamt ein hoher Eigenwert zu. Weiter ergebe sich mindestens ein erhöhter Situationswert. Bereits das Amtsgutachten habe dem Gebäude einen gewissen Situationswert zugesprochen, wobei neben der Dimension auch die Erscheinung und Gestaltung der Baute sowie die noch vorhandene Bausubstanz zur prägenden Wirkung beitrage. Zwar befinde sich die streitgegenständliche Baute ausserhalb der historischen Bebauung an der Strasse Y._____, was das Amtsgutachten korrekt festgestellt habe. Hingegen zeige das Gutachten B._____ zutreffend auf, dass auch das Gebäude Strasse X._____ yyy sowie die Torwirkung zum alten Dorfkern zu berücksichtigen seien.

E. 5.4.2

Die Beschwerdeführenden wenden dagegen ein, die Aussagen im Gutachten B._____ zum Gebäude an der Strasse X._____ yyy seien vom Verwaltungsgericht nicht durch ergänzende Sachverhaltsabklärungen verifiziert worden. Das angebliche Zusammenspiel des hier streitgegenständlichen Bauernhauses mit dem Gebäude an der Strasse X._____ yyy und die angeblich bedeutende Torfunktion seien im Amtsgutachten zu Recht nicht thematisiert worden. Die wenigen Gebäude, die in der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts im fraglichen Gebiet entstanden seien, seien frei angeordnet gewesen und weder in einem

Bezug zueinander noch zum Kern des Strassendorfs entlang der Strasse Y. _____ gestanden. Weiter habe das Amtsgutachten die Innenausstattung des streitgegenständlichen Bauernhauses durchaus festgehalten, aber nicht speziell erwähnt, weil sie nicht zur festen Ausstattung eines Hauses gehöre. Aktenwidrig sei die Feststellung der Vorinstanz, wonach das streitgegenständliche Objekt ein gut erhaltener Zeuge sei; im Gegenteil weise das Objekt einen vernachlässigten Zustand auf. Generell hätte das Verwaltungsgericht den Sachverhalt nach Auffassung der Beschwerdeführenden ergänzen und Untersuchungsmängel beseitigen müssen, zumal die vom Beschwerdegegner beigezogene Gutachterin das fragliche Objekt nie von innen besichtigt habe. Gestützt auf § 2 Abs. 1 und Abs. 2 der Kantonalen Natur- und Heimatschutzverordnung vom 20. Juli 1977 (KNHV/ZH; LS 702.11) wäre die Vorinstanz zudem verpflichtet gewesen, die Meinung einer Fachstelle, jedenfalls aber ein Obergutachten einzuholen. In keinem Fall hätte die Vorinstanz jedoch reformatorisch entscheiden dürfen, da es im Unterschied zum Baurekursgericht über keine speziellen Fachkenntnisse verfüge.

E. 5.4.3

Die Beschwerdeführenden machen über weite Strecken geltend, die Vorinstanz habe Regeln der Beweiserhebung bzw. -würdigung verletzt, ohne zugleich aufzuzeigen, dass der so erstellte Sachverhalt im Resultat offensichtlich unrichtig ist oder ein anderweitiger Rechtsverstoss im Sinne von Art. 95 BGG vorliegt. Eine offensichtlich unzutreffende Feststellung des Sachverhalts gemäss Art. 97 Abs. 1 BGG ist in diesem Umfang nicht hinreichend dargetan. Insbesondere soweit die Beschwerdeführenden die Auffassung vertreten, die Vorinstanz hätte zwingend ein (Ober-) Gutachten anordnen oder einen eigenen Augenschein durchführen müssen, ist eine offensichtlich unrichtige Sachverhaltsfeststellung für das Bundesgericht aufgrund der Vorbringen der Beschwerdeführenden nicht ersichtlich. Das Verwaltungsgericht begründete unter Hinweis auf die fachliche Qualifikation und die Sachlichkeit der darin enthaltenen Aussagen, dass dem Gutachten B. _____ als Parteiaussage Beweiswert zukomme. Weiter sprach es dem Amtsgutachten nicht etwa jeden Beweiswert ab, sondern verifizierte und ergänzte die darin enthaltenen Darlegungen mit den im Gutachten B. _____ enthaltenen Feststellungen. Ausserdem berücksichtigte das Verwaltungsgericht die jeweiligen Stellungnahmen der beiden Gutachter im vorinstanzlichen Verfahren. Zusammen mit dem Protokoll über den Augenschein des Baurekursgerichts verfügte die Vorinstanz über hinreichende Grundlagen, um den massgeblichen Sachverhalt in willkürfreier Weise festzustellen. Ebenfalls in formeller Hinsicht rügt die Beschwerdeführerin eine Verletzung von § 2 Abs. 1 und Abs. 2 KNHV/ZH. Gestützt auf ihre Ausführungen ist indes auch diesbezüglich keine willkürliche Rechtsanwendung ersichtlich. Zwar sehen die als verletzt gerügten Bestimmungen vor, dass die verantwortliche Stelle die örtlich und sachlich zuständigen Fachstellen bei Vorhaben und Geschäften, die Objekte des Natur- und Heimatschutzes berühren, unter Umständen rechtzeitig zur Stellungnahme einladen muss. Inwieweit die Vorinstanz als zweite Rechtsmittelinstanz gestützt auf diese Bestimmungen zwingend eine zusätzliche Fachmeinung hätte einholen müssen, legt die Beschwerdeführerin jedoch nicht dar.

E. 5.4.4

Eine offensichtlich unrichtige Sachverhaltsfeststellung ist für das Bundesgericht auch insoweit nicht erkennbar, als die Beschwerdeführenden das Ergebnis der vorinstanzlichen Beweiswürdigung als unzutreffend rügen. Diesbezüglich wenden sie sich in erster Linie gegen die vorinstanzliche Feststellung, wonach das Zusammenspiel des hier

streitgegenständlichen Gebäudes mit jenem an der Strasse X. _____ yyy zu berücksichtigen sei, aus dem sich eine Torwirkung zum alten Dorfkern ergebe. Entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführenden hat das Verwaltungsgericht in diesem Zusammenhang nicht festgestellt, das hier streitgegenständliche Bauernhaus sei Teil des historischen Dorfkerns und

als Ensemble mit dem Gebäude an der Strasse X. _____ yyy

entstanden (vgl. angefochtenes Urteil, E. 8.3.3). Vielmehr geht aus den Erwägungen des angefochtenen Urteils hervor, dass sich jedenfalls im

heutigen städtebaulichen Kontext eine Torwirkung ergibt, die sich zugunsten der Lesbarkeit des Siedlungsgefüges auswirkt, das hier zudem von einem historischen Verkehrsweg von lokaler Bedeutung durchlaufen wird. Eine prägende Wirkung weist das streitgegenständliche Gebäude gemäss den Feststellungen der Vorinstanz sodann aufgrund seiner Erscheinung und Gestaltung, der vorhandenen Bausubstanz und dem Zusammenspiel mit dem Gebäude an der Strasse X. _____ yyy auf (vgl. angefochtenes Urteil, E. 5.2.2, E. 6.2.1 und E. 8.3.3). Als unzutreffend erweist sich sodann die Rüge, die Vorinstanz habe den Zustand des streitgegenständlichen Objekts in aktenwidriger Weise festgestellt, wenn sie von einem "gut erhaltenen" Zeugen ausging. Die entsprechende Feststellung der Vorinstanz bezieht sich auf den Umstand, dass sich das Gebäude noch weitgehend im Originalzustand befindet. Entgegen der Darstellung des Beschwerdeführers hat die Vorinstanz ausdrücklich anerkannt, dass Renovationsbedarf bestehe bzw. der Unterhalt des streitgegenständlichen Objekts vernachlässigt worden sei.

E. 5.5

Die Sachverhaltsrügen der Beschwerdeführenden erweisen sich nach dem Dargelegten als unbegründet. Abzustellen ist demnach auf den Sachverhalt, den die Vorinstanz festgestellt hat (vgl. E. 5.4.1 hiervor).

E. 6

In rechtlicher Hinsicht rügen die Beschwerdeführenden eine Verletzung der Gemeindeautonomie. Weiter berufen sie sich auf Art. 26 BV und machen geltend, das Vorgehen des Verwaltungsgerichts verletze die Eigentumsgarantie. Beide Rügen sind an dieser Stelle gemeinsam zu behandeln.

E. 6.1

Für den Natur- und Heimatschutz, also auch für die Denkmalpflege, sind nach Art. 78 Abs. 1 BV die Kantone zuständig. Der Denkmalschutz erstreckt sich auch auf Objekte neuerer Zeit und auf Gebäude, die für ihre Entstehungszeit charakteristisch sind. Bei der Prüfung der Frage, ob ein Objekt Schutz verdient, hat eine sachliche, auf wissenschaftliche Kriterien abgestützte Gesamtbeurteilung Platz zu greifen, die den kulturellen, geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Zusammenhang eines Bauwerks mitberücksichtigt. Eine Baute soll als Zeuge und Ausdruck einer historischen, gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und technischen Situation erhalten bleiben (vgl. Urteil 1C_128/1C_134/2019 vom 25. August 2020 E. 5.1 [nicht publ. in: BGE 147 II 125]; BGE 135 I 176 E. 6.2; 120 Ia E. 4a).

E. 6.1.1

Im Kanton Zürich werden Fragen des Natur- und Heimatschutzes - wie bereits in E. 4.1 erwähnt - in den § 203 ff. des PBG/ZH geregelt. Gemäss § 203 Abs. 1 lit. c PBG /ZH gelten

demnach als Schutzobjekte 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 Landschaften oder Siedlungen wesentlich mitprägen, samt der für ihre Wirkung wesentlichen Umgebung. In § 204 Abs. 1 PBG /ZH wird für diese Objekte der Erlass von Schutzmassnahmen durch die Gemeinden vorgesehen. Schutzmassnahmen können gemäss § 205 PBG /ZH insbesondere durch Verfügung oder Vertrag getroffen werden. Die Gemeinden verhindern eine Beeinträchtigung der Schutzobjekte, stellen deren Pflege und Unterhalt sicher und ordnen nötigenfalls die Restaurierung an. Ihr Umfang ist jeweils örtlich und sachlich genau zu umschreiben (vgl. § 207 Abs. 1 PBG /ZH).

E. 6.1.2

In Bezug auf die Beurteilung, ob eine Baute im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG als wichtiger Zeuge einer Epoche erhaltenswürdig ist oder die Landschaften oder Siedlungen wesentlich mitprägt, steht den Gemeinden des Kantons Zürich wie bereits dargelegt (vorher E. 4.2) eine relativ erhebliche Entscheidungsfreiheit und somit Autonomie im Sinne von Art. 50 Abs. 1 BV zu (vgl. Urteile 1C_128/1C_134/2019 vom 25. August 2020 E. 5.2 [nicht publ. in: BGE 147 II 125]; 1C_521/1C_573/2020 vom 2. Juni 2022 E. 6.3; 1C_626/2017 vom 16. August 2018 E. 2.3; 1C_595/2013 vom 21. Februar 2014 E. 4.1.1, je mit Hinweisen). Ist die Autonomie der Gemeinde gegeben, kann sie sich dagegen zur Wehr setzen, dass eine kantonale Behörde im Autonomiebereich ihre Prüfungsbefugnis überschreitet oder die einschlägigen Vorschriften unrichtig auslegt und anwendet (vgl. BGE 144 I 193 E. 7.4.1; Urteil 1C_626/1C_628/2017 vom 16. August 2018 E. 2.4). Das Verwaltungsgericht hat unter Berücksichtigung der Rechtsweggarantie gemäss Art. 29a BV indes einzugreifen und darf anstelle der Gemeinde sein Ermessen ausüben, wenn die Gemeinde ihren Gestaltungsbereich bei der Auslegung der einschlägigen Bestimmungen überschritten hat. Dies ist insbesondere der Fall, wenn sich die Gemeinde von unsachlichen, dem Zweck der Regelung fremden Erwägungen leiten lässt, die Grundsätze der Rechtsgleichheit und Verhältnismässigkeit verletzt, das übergeordnete Gesetzesrecht missachtet oder ihr Entscheid sachlich nicht vertretbar, d.h. willkürlich ist (vgl. BGE 145 I 52 E. 3.6; Urteil 1C_128/1C_134/2019 vom 25. August 2020 E. 5.3 [nicht publ. in: BGE 147 II 215]). Ob die kantonale Rechtsmittelinstanz einen in den Anwendungsbereich der Gemeindeautonomie fallenden Beurteilungsspielraum respektiert hat, prüft das Bundesgericht mit voller Kognition (vgl. BGE 145 I 52 E. 3.1 ; 141 I 36 E. 5.4; Urteil 1C_626/2017 vom 16. August 2018 E. 2.4).

E. 6.1.3

Denkmalschutzmassnahmen können weiter die aus der Eigentumsgarantie (vgl. Art. 26 BV) abgeleitete Baufreiheit beschränken, 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. Diese muss bei schwerwiegenden Einschränkungen im formellen Gesetz selbst vorgesehen sein. Ein schwerer Eingriff liegt 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; Urteil 1C_514/2020 vom 5. Mai 2021 E. 4.3). Weiter müssen Einschränkungen der Eigentumsgarantie auf einem hinreichenden öffentlichen Interesse beruhen und verhältnismässig sein (vgl. Art. 36 Abs. 2 und Abs. 3 BV).

E. 6.2

Gestützt auf ihre auch für das bundesgerichtliche Verfahren massgebenden Feststellungen (vgl. E. 5.4.1 hiervor) kam die Vorinstanz zum Schluss, dem hier streitgegenständlichen Bauernhaus komme ein hoher Eigenwert zu, zumal ihm bereits das Amtsgutachten eine "grosse historische Zeugenschaft" zugesprochen habe. Der hohe Eigenwert ergebe sich aus der bauhistorischen Bedeutung einerseits und dem weitgehend intakten Originalzustand andererseits. Der Renovationsbedarf bzw. vernachlässigte Unterhalt sei für die Frage der Zeugeneigenschaft unerheblich. Die Eigenschaft des Bauernhauses als wichtiger Zeuge ergebe sich bereits aus dessen hohem Eigenwert, sodass die Frage nach dem Situationswert bloss noch mit Blick auf die Schutzwürdigkeit von Bedeutung sei. Bezüglich des Situationswerts weise das Bauernhaus eine strassenraumprägende Wirkung auf. Zusätzlich trügen Erscheinung und Gestaltung der Baute sowie die noch vorhandene Bausubstanz zur prägenden Wirkung bei. Im Zusammenspiel mit dem Gebäude an der Strasse X. _____ yyy und der dadurch entstehenden Torwirkung zum alten Dorfkern komme dem streitgegenständlichen Objekt ein mindestens erhöhter Situationswert zu. Die für eine Unterschutzstellung erforderliche, wichtige Zeugenschaft im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG /ZH sei gegeben. Die Schutzwürdigkeit führe jedoch nicht zwingend zur Anordnung von Schutzmassnahmen im Sinne von § 205 und § 207 PBG /ZH. Erforderlich sei, dass das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Schutzobjekts höher zu gewichten sei als entgegenstehende öffentliche und private Interessen. Hier überwiege das Interesse an einer Erhaltung des Schutzobjekts. Der hohe Eigen- und Situationswert könne nur durch Erhaltung der Gebäudesubstanz und der Ausgestaltung bewahrt werden, sodass jedenfalls die Fassaden und das Dach sowie die tragenden Elemente im Gebäudeinnern unter Schutz zu stellen seien. Sodann sei näher zu prüfen, ob und inwieweit Ausstattungselemente unter Schutz zu stellen sind.

E. 6.3

Die Beschwerdeführenden machen dagegen geltend, die Vorinstanz gehe beim streitgegenständlichen Bauernhaus zu Unrecht von einem wichtigen Zeugen im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG /ZH aus. Insbesondere lasse sich dem angefochtenen Urteil keine Zuordnung zu einer bestimmten Epoche entnehmen, was jedoch eine gesetzliche Voraussetzung für die Zeugenschaft eines Objekts im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG /ZH sei. Während sich die Beschwerdeführerin dabei in erster Linie auf ihre Gemeindeautonomie beruft, rügt der Beschwerdeführer eine Verletzung von Art. 36 Abs. 1 BV durch falsche bzw. im Sinne von Art. 9 Abs. 1 BV qualifiziert falsche Anwendung von § 203 Abs. 1 lit. c PBG /ZH.

E. 6.3.1

Die Rügen der Beschwerdeführenden sind unbegründet. Mit Blick auf Art. 26 BV ist dabei vorab festzuhalten, dass mit den § 203 ff. PBG /ZH eine formell-gesetzliche Grundlage im Sinne von Art. 36 Abs. 1 BV gegeben ist, die auch schwerwiegende Eingriffe in die Eigentumsгарantie zu rechtfertigen vermag (vgl. Urteil 1C_514/2020 vom 5. Mai 2021 E. 4.4). Ob die bauliche Nutzung des hier fraglichen Grundstücks durch die Unterschutzstellung in einer Weise eingeschränkt wird, die einen schwerwiegenden Eingriff in die Eigentumsгарantie im Sinne von Art. 26 i.V.m. Art. 36 Abs. 1 BV nach sich zieht, kann daher offen bleiben. Entgegen den Vorbringen der Beschwerdeführenden setzt die Vorinstanz das hier streitgegenständliche Objekt hinreichend in Bezug zu einer Epoche im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG /ZH, indem sie erwägt, beim Wohnteil des

streitgegenständlichen Objekts handle es sich um ein ursprünglich freistehendes, ländliches Wohnhaus aus der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts, das in dieser Form vermehrt auch in der bürgerlichen Landbevölkerung Verbreitung gefunden habe und sich am städtischen Bürgerhaus orientiere (vgl. auch Urteil 1C_514/2020 vom 5. Mai 2021 E. 4.6). Weiter ist gestützt auf die für das Bundesgericht massgeblichen Sachverhaltsfeststellungen der Vorinstanz nachvollziehbar, dass dem streitgegenständlichen Objekt aufgrund eines hohen Eigenwerts und eines mindestens erhöhten Situationswerts eine wichtige Zeugenschaft im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG /ZH zukommt. Soweit sich der Beschwerdeführer darauf beruft, das Baurekursgericht habe im Unterschied zur Vorinstanz die im Amtsgutachten verwendeten Begriffe der "grossen historischen Zeugenschaft" und "gewissen baugeschichtlich/historischen Bedeutung" noch kontextualisiert, dringt er damit nicht durch. Angesichts der Mängel des Amtsgutachtens überzeugt die Einschätzung der Vorinstanz, wonach dem Gebäude eine grosse historische Zeugenschaft zukommt. Dies gilt umso mehr, als der Amtsgutachter die vom Baurekursgericht übernommene Relativierung der baukünstlerischen Bedeutung des streitgegenständlichen Bauernhauses ("gewisse[...] baugeschichtlich/historisch[...] Bedeutung") mit dem unzutreffenden Hinweis einleitet, die Schutzwürdigkeit eines Objekts sei in Abhängigkeit von der Angemessenheit einer Massnahme zu beurteilen. Eine Verletzung von § 203 Abs. 1 lit. c PBG /ZH ist nicht erkennbar.

E. 6.3.2

Ebenso wenig verletzt die Qualifikation des streitgegenständlichen Objekts als wichtiger Zeuge im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG /ZH die Gemeindeautonomie der Beschwerdeführerin (vgl. Art. 50 Abs. 1 BV). Gestützt auf ihre Ausführungen ist mit Blick auf den für das Bundesgericht massgeblichen Sachverhalt nicht erkennbar, dass eine anderslautende Beurteilung mit dem Zweck der Regelung und den zu ihrer Auslegung entwickelten Grundsätzen vereinbar wäre. Die Erwägungen der Beschwerdeführerin in ihrem erstinstanzlichen Entscheid zeigen ausserdem, dass sie sich in Bezug auf die Schutzwürdigkeit des streitgegenständlichen Objekts an der Verhältnismässigkeit von Schutzmassnahmen orientierte und insoweit von sachfremden Überlegungen leiten liess. Eine Verletzung der Gemeindeautonomie durch die Vorinstanz ist vor diesem Hintergrund nicht ersichtlich.

E. 6.4

Dass für die Unterschutzstellung des streitgegenständlichen Bauernhauses ein hinreichendes öffentliches Interesse im Sinne von Art. 36 Abs. 2 BV fehlt, machen die Beschwerdeführenden im bundesgerichtlichen Verfahren zu Recht nicht geltend (vgl. BGE 135 I 176 E. 6.1; Urteile 1C_514/2021 vom 24. Januar 2022 E. 6.3; 1C_679/2021 vom 23. September 2022 E. 5.1). Sie wenden jedoch ein, dass die Unterschutzstellung unverhältnismässig sei bzw. in den Beurteilungsspielraum der Beschwerdeführerin eingreife, zumal ihr die Vornahme der Interessenabwägung in erster Linie zustehe.

E. 6.4.1

Die Vorinstanz erwog im Wesentlichen, die Qualifikation des streitgegenständlichen Objekts als wichtiger Zeuge und damit die Bejahung der Schutzwürdigkeit führe nicht zwingend zur Anordnung von Schutzmassnahmen, sondern nur dann, wenn das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Schutzobjekts die entgegenstehenden öffentlichen und privaten Interessen überwiegt. Aufgrund der wichtigen Zeugeneigenschaft sei von einem

grossen öffentlichen Interesse an einer Unterschutzstellung auszugehen. Dass die Sanierungsbedürftigkeit einer Unterschutzstellung entgegenstehe, sei nicht ersichtlich. Ebensovienig sei ersichtlich, inwiefern das öffentliche Interesse an der Erstellung eines Dorfplatzes durch die Unterschutzstellung beeinträchtigt würde. Zudem seien die Ausführungen der Beschwerdeführerin in Bezug auf das ihr zustehende Auswahlermessen bei der Unterschutzstellung nicht ergiebig; die genannten Vergleichsobjekte würden sich weder stilistisch noch von ihren Dimensionen und Funktionen her mit dem Streitobjekt vergleichen lassen.

E. 6.4.2

Die Beschwerdeführenden machen demgegenüber geltend, die Vorinstanz habe den Beurteilungsspielraum der Beschwerdeführerin verletzt, der ihr bei der Interessenabwägung und Verhältnismässigkeitsprüfung zukomme. Das Verwaltungsgericht hätte bloss prüfen dürfen, ob die vom Baurekursgericht vorgenommene Beurteilung offensichtlich unvertretbar ist. Die wichtige Zeugenschaft führe sodann nicht ohne Weiteres zu einem grossen öffentlichen Interesse an der Unterschutzstellung. Ausserdem würden gewichtige öffentliche und private Interessen gegen die Anordnung von Schutzmassnahmen sprechen. Am Standort des streitgegenständlichen Gebäudes sei ein Dorfplatz geplant, der aus städtebaulichen Gründen an der Strasse W. _____ liegen müsse. Die Beschwerdeführenden erblicken unter diesem Gesichtswinkel insbesondere auch das kommunale Planungsermessen als verletzt. Sodann sei bereits ein Gestaltungsplan ausgearbeitet worden, der bei einer Unterschutzstellung nicht umgesetzt werden könne. Mit Bezug auf die privaten Interessen müssten weiter die anfallenden, erheblichen Investitionskosten berücksichtigt werden und dass die im Rahmen einer Sanierung erforderlichen Eingriffe gerade Elemente betreffen würden, die für die Ablesbarkeit der Zeugenschaft von Bedeutung seien.

E. 6.4.3

Die Einwendungen der Beschwerdeführenden überzeugen nicht. Vorab trifft nicht zu, dass das Verwaltungsgericht in die Interessenabwägung der Beschwerdeführerin bloss hätte eingreifen dürfen, wenn sie offensichtlich unvertretbar ist. Die Überprüfungsbefugnis und -obliegenheit der Vorinstanz ist nicht nur auf eine im Ergebnis willkürliche Vornahme der Interessenabwägung beschränkt (vorne E. 6.1.2; vgl. auch § 50 Abs. 1 i.V.m. § 20 Abs. 1 lit. a und lit. b VRG/ZH). Unter Berücksichtigung des für das Bundesgericht massgeblichen Sachverhalts und der daraus resultierenden, wichtigen Zeugenschaft (vgl. § 203 Abs. 1 lit. c PBG /ZH) des hier strittigen Bauernhauses ist weiter nachvollziehbar, dass die Vorinstanz auf ein grosses öffentliches Interesse an der Unterschutzstellung geschlossen hat. Dass dieses öffentliche Interesse von den entgegenstehenden, öffentlichen und privaten Interessen aufgewogen wird, vermögen die Beschwerdeführenden nicht darzutun.

E. 6.4.4

Die Beschwerdeführenden berufen sich auf hohe Investitionskosten, die bei einer Unterschutzstellung anfallen würden. Zumindest ein Teil dieser Kosten ist gemäss den vorinstanzlichen Feststellungen jedoch auf vernachlässigten Unterhalt zurückzuführen. In diesem Umfang fallen sie bei der Interessenabwägung nicht entscheidend ins Gewicht (vgl. BGE 147 II 125 E. 10.3). Im Übrigen verkennt das Bundesgericht nicht, dass eine Unterschutzstellung der Baute gewisse, möglicherweise auch recht erhebliche Sanierungskosten mit sich bringen kann. Dass eine sanfte Sanierung, die den baulichen

Bestand weitgehend erhält, mit Blick auf die gegenwärtige Nutzung wirtschaftlich untragbar wäre bzw. eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung verhindern würde, macht der Beschwerdeführer indes nicht konkret geltend und ist auch nicht ersichtlich. Hinzu kommt, dass dem Aspekt der Sanierungskosten teilweise auch noch bei der Bestimmung des konkreten Schutzzumfangs durch die Beschwerdeführerin Rechnung getragen werden kann. Dies gilt gleichermaßen für den Einwand, die für eine Sanierung erforderlichen Eingriffe würden Elemente betreffen, die für die Zeugenschaft von Bedeutung seien. Die Vorinstanz erachtete es als verhältnismässig, die Fassaden und das Dach sowie die tragenden Elemente im Gebäudeinnern unter Schutz zu stellen. Weiter lägen Anhaltspunkte für eine eingehende Prüfung der Unterschutzstellung von Kachelofen, Ofenwand, Küchenherd und Täferung vor. In diesem Rahmen hat die Beschwerdeführerin durchaus die Möglichkeit, den Schutzzumfang so festzulegen, dass die für die Zeugenschaft massgeblichen Elemente erhalten bleiben und gleichzeitig dem Sanierungsbedarf im Hinblick auf eine zeitgemässe, einfache Nutzung Rechnung getragen wird.

E. 6.4.5

Was schliesslich den Einwand anbelangt, die Unterschutzstellung verhindere die Erstellung eines Dorfplatzes, kann dem ebenfalls nicht gefolgt werden. Insgesamt umfasst das Gestaltungsplangebiet eine sehr grosse Fläche, die bei qualitativollen, planerischen Massnahmen genügend Raum für die Anordnung und Gestaltung eines einladenden Dorfplatzes bietet. Dies gilt umso mehr, als der Ökonomieteil der hier streitgegenständlichen Baute nicht unter Schutz gestellt wurde. Bei Bedarf lässt ein Abbruch des rund 24 Meter langen Ökonomieteils mindestens auf dieser Länge eine direkte Anbindung des Dorfplatzes an die Strasse W. _____ zu. Weiter machen die Beschwerdeführenden im bundesgerichtlichen Verfahren zwar geltend, es seien bei der Ausarbeitung des Gestaltungsplans verschiedene Varianten für die Erstellung eines Dorfplatzes geprüft und verworfen worden. Substanzierte Ausführungen zu einem entsprechenden Variantenstudium machen die Beschwerdeführenden indes nicht, sodass es bei der Einschätzung der Vorinstanz ihr Bewenden hat, wonach sich die Einrichtung eines Dorfplatzes und die damit verbundenen, raumplanerischen Ziele der Beschwerdeführerin ohne massgebliche Beeinträchtigung auch bei Unterschutzstellung der streitgegenständlichen Baute erreichen lassen. Bei dieser Ausgangslage hält die vorinstanzliche Interessenabwägung vor Bundesrecht stand und liegt auch kein unzulässiger Eingriff in das Planungsermessen der Beschwerdeführerin ersichtlich.

E. 7

Nach dem Dargelegten sind die Beschwerden 1C_559/2022 und 1C_660/2022 abzuweisen. Die Gerichtskosten im Verfahren 1C_559/2022 trägt der Beschwerdeführer (vgl. Art. 66 Abs. 1 BGG). Der Beschwerdeführerin sind keine Gerichtskosten aufzuerlegen (vgl. Art. 66 Abs. 3 BGG). Die Kosten, die dem Beschwerdegegner durch die bundesgerichtlichen Verfahren entstanden, sind ihm durch die Beschwerdeführenden zu ersetzen (vgl. Art. 68 Abs. 2 BGG; Urteil 1C_92/2021 vom 7. Juni 2021 E. 7).

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