

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00735 vom 18. Dezember 2025

ZH Verwaltungsgericht, 2025-12-18, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht_VB.2024.00735

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00735 du 18 décembre 2025

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00735 del 18 dicembre 2025

Regeste

Fristauslösende Publikation. Vertrauensschutz. Schutzwürdigkeit/Schutzumfang. Angesichts des klaren Wortlauts von § 6 Abs. 1 lit. a PBG, wonach Publikationen kumulativ im kantonalen Amtsblatt und im üblichen Publikationsorgan der Gemeinde zu erfolgen haben, verbleibt kein Raum für eine abweichende kommunale Regelung, wonach Publikationen einzig auf einem von der Gemeinde bezeichneten Publikationsorgan wie ePublikation.ch ausreichend wären (E. 4.2). Die Rekurerhebung erfolgte vorliegend rechtzeitig (E. 4.3). Die "Rechtskraftbescheinigung" des Baurekursgerichts besagt lediglich, dass bis dato kein Rekurs gegen den Beschluss bei der Vorinstanz eingegangen ist. Ob und wann die Rekursfrist zu laufen begann und wann sie endete, lässt sich daraus aber nicht entnehmen (E. 5.4.1). Gründe des Vertrauensschutzes standen somit weder dem Eintreten auf den Rekurs noch der Aufhebung der angefochtenen Verfügung entgegen (E. 5.5). In materieller Hinsicht ist mit der Vorinstanz, welche zur Begründung insbesondere auf das hierzu überzeugende ausführliche amtliche Gutachten und ihre Feststellungen anlässlich des Augenscheins abstellte, von einem sehr hohen Situationswert auszugehen (E. 8.1 f.). Die Gemeinde hat mit ihrem Entscheid, dem Gebäude entgegen dem Gutachten die Qualität als Schutzobjekt abzusprechen und es aus dem Inventar zu entlassen, ihr im Rahmen der Gemeindeautonomie zustehendes Ermessen klarerweise überschritten, und die Vorinstanz hat diesen Entscheid zu Recht aufgehoben. Zudem wies sie zu Recht darauf hin, dass der detaillierte Schutzumfang erst noch durch die Gemeinde unter Prüfung der Verhältnismässigkeit festzulegen sein wird, und erwähnte die massgeblichen Aspekte (E. 8.4 f.). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Abteilung/1. Kammer Weiterzug: Dieser Entscheid ist rechtskräftig. Rechtsgebiet: Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht Betreff: Inventarentlassung Fristauslösende Publikation. Vertrauensschutz. Schutzwürdigkeit/Schutzumfang. Angesichts des klaren Wortlauts von § 6 Abs. 1 lit. a PBG, wonach Publikationen kumulativ im kantonalen Amtsblatt und im üblichen Publikationsorgan der Gemeinde zu erfolgen haben, verbleibt kein Raum für eine abweichende kommunale Regelung, wonach Publikationen einzig auf einem von der Gemeinde bezeichneten Publikationsorgan wie ePublikation.ch ausreichend wären (E. 4.2). Die Rekurerhebung erfolgte vorliegend rechtzeitig (E. 4.3). Die "Rechtskraftbescheinigung" des Baurekursgerichts besagt lediglich, dass bis dato kein Rekurs gegen den Beschluss bei der Vorinstanz eingegangen ist. Ob und wann die Rekursfrist zu laufen begann und wann sie endete, lässt sich daraus aber nicht entnehmen (E. 5.4.1). Gründe des Vertrauensschutzes standen somit weder dem Eintreten auf den

Rekurs noch der Aufhebung der angefochtenen Verfügung entgegen (E. 5.5). In materieller Hinsicht ist mit der Vorinstanz, welche zur Begründung insbesondere auf das hierzu überzeugende ausführliche amtliche Gutachten und ihre Feststellungen anlässlich des Augenscheins abstellte, von einem sehr hohen Situationswert auszugehen (E. 8.1 f.). Die Gemeinde hat mit ihrem Entscheid, dem Gebäude entgegen dem Gutachten die Qualität als Schutzobjekt abzusprechen und es aus dem Inventar zu entlassen, ihr im Rahmen der Gemeindeautonomie zustehendes Ermessen klarerweise überschritten, und die Vorinstanz hat diesen Entscheid zu Recht aufgehoben. Zudem wies sie zu Recht darauf hin, dass der detaillierte Schutzzumfang erst noch durch die Gemeinde unter Prüfung der Verhältnismässigkeit festzulegen sein wird, und erwähnte die massgeblichen Aspekte (E. 8.4 f.).

Abweisung. Stichworte: EIGENWERT INVENTARENTLASSUNG
PUBLIKATION IM AMTSBLATT PUBLIKATIONSORGAN DER GEMEINDE
RECHTSKRAFTBESCHEINIGUNG SCHUTZUMFANG SCHUTZWÜRDIGKEIT
SITUATIONSWERT TREU UND GLAUBEN VERTRAUENSGRUNDLAGE

Rechtsnormen: Art. 5 Abs. III BV Art. 9 BV § 6 Abs. I lit. a PBG § 203 Abs. I lit. c PBG
Publikationen: - keine - Gewichtung: (1 von hoher / 5 von geringer Bedeutung)
Gewichtung: 2 Verwaltungsgericht des Kantons Zürich 1. Abteilung VB.2024.00735 Urteil der 1. Kammer vom 18. Dezember 2025 Mitwirkend: Abteilungspräsident Daniel Schweikert (Vorsitz), Verwaltungsrichter Peter Sprenger, Verwaltungsrichter Josua Raster, Gerichtsschreiberin Laura Diener. In Sachen Gemeinde J, vertreten durch den Gemeinderat J, Beschwerdeführerin, gegen Zürcher Heimatschutz ZVH, Beschwerdegegner, und 1. Baukonsortium A, bestehend aus:

E. 1.1

Das Verwaltungsgericht ist für die Behandlung der vorliegenden Beschwerde nach § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zuständig.

E. 1.2

Gemäss § 49 in Verbindung mit § 21 Abs. 2 lit. b VRG ist eine Gemeinde rechtsmittellegitimiert, wenn sie die Verletzung von Garantien rügt, die ihr die Kantons- oder Bundesverfassung gewährt. Die Beschwerdeführerin macht geltend, der Entscheid der Vorinstanz greife in ihre durch die Gemeindeautonomie geschützte Ermessensausübung ein. Damit beruft sie sich auf eine Verletzung ihrer Gemeindeautonomie, weshalb ihre Legitimation zur Beschwerdeerhebung zu bejahen ist. Ob die beanspruchte Autonomie tatsächlich besteht und im konkreten Fall verletzt wurde, ist keine Frage des Eintretens, sondern der materiellen Beurteilung der Beschwerde (vgl. BGr, 22. November 2012, 8C_500/2012, E. 2.2.2; BGE 135 I 43 E. 1.2).

E. 1.3

Rückweisungsentscheide, welche der Vorinstanz wie vorliegend einen Beurteilungsspielraum belassen, sind nur dann selbständig anfechtbar, wenn ein nicht wiedergutzumachender Nachteil droht oder die Gutheissung einer dagegen erhobenen Beschwerde sofort einen Endentscheid herbeiführen würde (§ 19a Abs. 2 VRG in Verbindung mit Art. 93 Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht [BGG]; Martin Bertschi in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], § 19a N. 64; Alain Griffel, Kommentar VRG, § 28 N. 45). Ein solcher Nachteil ist

vorliegend zu bejahen, da die Gemeinde durch den Rückweisungsentscheid gezwungen würde, der von ihr materiell-rechtlich als falsch erachteten Weisung zur Festlegung des Schutzzumfangs Folge zu leisten (vgl. VGr, 19. Juni 2025, VB.2023.00603/611, E. 1.4; 28. Juli 2022, VB.2021.00849, E. 1.2; BGr, 15. März 2021, 1C_289/2020, E. 1.1; BGE 133 II 409 E. 1.2). Damit liegt ein anfechtbarer Zwischenentscheid vor.

E. 1.4

Da auch die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

E. 2

Bei der streitbetroffenen Liegenschaft handelt es sich um ein im Kern von 1826 datierendes und ab Mitte des 19. Jahrhunderts in Etappen aus- und umgebautes Bauernhaus auf dem der Wohnzone W2L zugeschiedenen und 3'482 m umfassenden Grundstück an der E-Strasse 03 in J. Das Grundstück liegt am westlichen Ortseingang. Im Süden grenzt es an die H-Strasse und über diese hinweg an eine Wohnzone W3, im Westen an die E-Strasse mit der dahinterliegenden kantonalen Landwirtschaftszone. Die nördlich und östlich angrenzenden Grundstücke sind ebenfalls der Wohnzone W2L zugeteilt und mit Ein- und Mehrfamilienhäusern überstellt. Das Bauernhaus ist im Inventar der kommunalen Schutzobjekte verzeichnet und wird dort als in seiner Struktur und seiner unmittelbaren Umgebung erhaltenswert bezeichnet. Für das Grundstück besteht ein Bauprojekt für den Neubau zweier Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage, das den Abbruch des Bauernhauses voraussetzt und das am 14. Juli 2023 im kantonalen Amtsblatt publiziert wurde.

E. 3

Die Beschwerdeführerin bringt zusammengefasst vor, die Vorinstanz hätte auf den Rekurs nicht eintreten dürfen. Der Rekurs des Beschwerdegegners vom 12. August 2023 sei verspätet erfolgt, da die Publikation des Beschlusses auf ePublikation.ch vom 7. April 2022 fristauslösend gewesen sei. Auch habe die Vorinstanz am 17. Mai 2022 die Rechtskraft des Beschlusses bestätigt und das Vertrauen in diese Bestätigung sei zu schützen. Sodann habe die Vorinstanz zu Unrecht und in Überschreitung ihrer Kognition das Bauernhaus als Schutzobjekt qualifiziert.

E. 4.1

Die Beschwerdeführerin macht zunächst geltend, der Rekurs des Beschwerdegegners vom 12. August 2023 sei verspätet gewesen. Der Beschluss vom 9. März 2022 betreffend die strittige Inventarentlassung sei schon am 7. April 2022 auf ePublikation.ch publiziert worden und dagegen sei kein Rekurs erhoben worden. Diese Publikation sei aufgrund des am 1. Januar 2022 in Kraft getretenen Reglements über die Veröffentlichung von amtlichen Publikationen der Gemeinde J sowie des Beschlusses des Gemeinderats vom 8. Februar 2022, welcher das Digitale Amtsblatt Schweiz (ePublikation.ch) als amtliches Publikationsorgan der Gemeinde bestimmt habe, erfolgt. Gemäss Art. 6 des Reglements sei für die mit der Publikation verbundenen Rechtswirkungen, insbesondere die Fristauslösung, die elektronische Fassung (Publikation im digitalen Amtsblatt) massgebend. Demgegenüber führte der Beschwerdegegner an, er habe erst infolge der am 14. Juli 2023 im kantonalen Amtsblatt erfolgten Publikation des Baugesuchs für den Neubau zweier Mehrfamilienhäuser Kenntnis vom Beschluss betreffend Inventarentlassung erhalten.

E. 4.2

Gestützt auf das PBG erfolgte publikationspflichtige Anordnungen sind gemäss § 6 Abs. 1 lit. a PBG gleichzeitig im kantonalen Amtsblatt und in den üblichen Publikationsorganen der Gemeinde zu publizieren. Die Rekursfrist beginnt bei einem nicht individuell eröffneten Entscheid am Tag nach dessen amtlicher Publikation zu laufen (§ 22 Abs. 2 VRG). Vorliegend wurde die Inventarentlassung dem Beschwerdegegner (wie üblich) nicht mitgeteilt. Massgeblich ist daher die amtliche Publikation, welche gemäss dem klaren Wortlaut von § 6 Abs. 1 lit. a PBG kumulativ im kantonalen Amtsblatt und im üblichen Publikationsorgan der Gemeinde zu erfolgen hatte. Angesichts dieser kantonalen Vorschrift bleibt kein Raum für eine abweichende kommunale Regelung, wonach Publikationen einzig auf einem von der Gemeinde bezeichneten Publikationsorgan wie ePublikation.ch ausreichend wären. Auch wenn ■ wie der Mitbeteiligte im Rekursverfahren ausführte ■ im kantonalen Amtsblatt publizierte Meldungen auch auf ePublikation.ch erscheinen, kann daraus nicht geschlossen werden, dass das kantonale Amtsblatt als amtliches Publikationsorgan dadurch ersetzt worden wäre; vielmehr behält das kantonale Amtsblatt als Publikationsorgan seine Eigenständigkeit und Dritte dürfen sich weiterhin darauf verlassen, dass Anordnungen, die zur Publikation im Amtsblatt vorgesehen sind, auch dort erscheinen. Erfolgt eine Publikation sowohl im kantonalen Amtsblatt als auch im Publikationsorgan der Gemeinde, so ist für den Beginn des Fristenlaufs im Übrigen auf den jeweils spätesten Publikationszeitpunkt abzustellen (Alain Griffel, Kommentar VRG, § 22 N. 19). Eine Publikation im kantonalen Amtsblatt ist vorliegend nicht erfolgt. Somit wurde der Beschluss über die Inventarentlassung gegenüber dem Beschwerdegegner nicht gehörig eröffnet und die Publikation auf ePublikation.ch vom 7. April 2022 war nicht fristauslösend.

E. 4.3

Der Beschwerdegegner erfuhr nach eigener Darstellung von der Inventarentlassung erst, nachdem am 14. Juli 2023 im Amtsblatt des Kantons Zürich ein Bauprojekt für den Neubau zweier Mehrfamilienhäuser ausgeschrieben worden war. Am 19. Juli 2023 ersuchte er die Beschwerdeführerin um Zustellung des baurechtlichen Entscheids, des Inventarblatts und der eingereichten Pläne. Zuvor hatte er die Beschwerdeführerin mit E-Mail vom 8. Juni 2023 um Auskunft über eine am 20. April 2023 auf ePublikation.ch publizierte Inventarentlassung einer anderen Liegenschaft ersucht, worauf ihm die Beschwerdeführerin gleichentags mitteilte, bei der Umstellung auf ePublikation.ch sei ihr ein Fehler unterlaufen, weshalb sechs Inventarentlassungen nicht auch im kantonalen Amtsblatt publiziert worden seien, ohne aber nähere Angaben zu diesen sechs Objekten bzw. damit zusammenhängenden Anordnungen zu machen. Damit ist davon auszugehen, dass der Beschwerdegegner erst durch die Publikation des Bauprojekts am 14. Juli 2023 überhaupt erfuhr, dass allenfalls etwas bezüglich des inventarisierten Objekts verfügt worden war. Die Rekurerhebung am 12. August 2023 erfolgte deshalb ohne Weiteres rechtzeitig; ein rechtsmissbräuchlich langes Zuwarten liegt nicht vor.

E. 5.1

Weiter beruft sich die Beschwerdeführerin darauf, dass die Vorinstanz am 17. Mai 2022 die Rechtskraft des Beschlusses betreffend die Inventarentlassung bescheinigt habe. Diese Bescheinigung stelle eine Vertrauensgrundlage dar.

E. 5.2

Der in Art. 5 Abs. 3 und Art. 9 der Bundesverfassung (BV) verankerte Grundsatz von Treu und Glauben gebietet ein loyales und vertrauenswürdiges Verhalten im Rechtsverkehr (vgl. BGE 136 I 254 E. 5.2). Er verleiht Rechtsuchenden unter Umständen Anspruch auf Schutz ihres Vertrauens in die Richtigkeit behördlichen Handelns. Dieser Anspruch hindert die Behörden, von ihrem früheren Handeln abzuweichen, auch wenn sie dieses zu einem späteren Zeitpunkt als unrichtig erkennen. Potenzielle Vertrauensgrundlage sind dabei allein jene behördlichen Handlungen, die sich auf eine konkrete, den Rechtsuchenden berührende Angelegenheit beziehen und von einer Behörde ausgehen, die für die betreffende Handlung zuständig ist oder die der Rechtsuchende aus zureichenden Gründen für zuständig hält. Individuelle Auskünfte und Zusicherungen sind demnach typische Beispiele für Verwaltungsakte, die bei der adressierten Person Vertrauen wecken können. Das Vertrauen ist allerdings nur schutzwürdig, wenn der Rechtsuchende die Unrichtigkeit der Auskunft nicht ohne Weiteres erkennen konnte und er im Vertrauen auf die Auskunft Dispositionen getroffen hat, die er nicht ohne Nachteil rückgängig machen kann. Die diesbezüglich von der bundesgerichtlichen Rechtsprechung aufgestellten Voraussetzungen müssen kumulativ erfüllt sein (vgl. BGE 137 II 182 E. 3.6.3). Die Abgrenzung zwischen dem Vertrauensgrundsatz und dem Verbot widersprüchlichen Verhaltens ist zwar umstritten, doch müssen nach der Rechtsprechung grundsätzlich in beiden Fällen die gleichen Voraussetzungen erfüllt sein (vgl. BGr, 3. September 2024, 2C_211/2023, E. 8.1; 13. Mai 2019, 2C_706/2018, E. 3.1).

E. 5.3

Die Beschwerdeführerin erblickt die Vertrauensgrundlage in der vom Baurekursgericht ausgestellten Rechtskraftbescheinigung. Sie habe, ohne dazu verpflichtet zu sein, eine offizielle und kostenpflichtige Rechtskraftbescheinigung bei der Vorinstanz eingeholt und dies der Eigentümerschaft mitgeteilt. Die frühere und die heutige Eigentümerschaft habe gestützt auf diese Rechtskraftbescheinigung tatsächliche Handlungen und Rechtshandlungen vorgenommen.

E. 5.4.1

Der von der Vorinstanz auf einem ausgefertigten Exemplar des Beschlusses und einem Ausdruck der auf ePublikation.ch erschienenen Publikation angebrachte Stempel hat unter der Überschrift "Rechtskraftbescheinigung" den Wortlaut: "Gegen diesen Beschluss ist bis heute beim Baurekursgericht kein Rechtsmittel eingelegt worden. Baurekursgericht des Kantons Zürich. Die Kanzlei:", gefolgt von Ort, Datum und Unterschrift. Angesichts dieses klaren Wortlauts besagt diese Rechtskraftbescheinigung lediglich, dass bis dato kein Rekurs bei der Vorinstanz gegen den Beschluss eingegangen ist. Wie es sich mit dem Fristenlauf verhält, ob und wann die Rekursfrist zu laufen begann und wann sie endete, lässt sich daraus aber nicht entnehmen. Die Vorinstanz wäre auch gar nicht in der Lage, dies zu prüfen, da sie regelmässig nicht über die dafür relevanten Unterlagen wie Zustellnachweise, Art und Weise der erfolgten Publikation respektive Publikationen etc. verfügt. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin war die Vorinstanz nicht verpflichtet, abzuklären, ob die Publikation rechtswirksam erfolgt war, und die Beschwerdeführerin auf ihren Fehler aufmerksam zu machen. Aus dem Umstand, dass die Bescheinigung auf einem von der Beschwerdeführerin vorgelegten Ausdruck der Veröffentlichung auf ePublikation.ch erfolgt war, lässt sich lediglich schliessen, dass damit die Verfügung bezeichnet wurde, also festgehalten wurde, dass sich die Bestätigung auf die dort erwähnte publizierte Verfügung bezog, nicht aber, dass die Vorinstanz damit implizite bestätigt hätte, dass die Publikation

auf ePublikation.ch ausreichend gewesen wäre und den Fristenlauf für den Beschwerdegegner ausgelöst hätte. Damit fehlt es schon an einer falschen Auskunft als Vertrauensgrundlage.

E. 5.4.2

Die Beschwerdeführerin macht auch nicht geltend, sie habe eine nicht ohne Nachteil rückgängig zu machende Disposition getroffen. Vielmehr bringt sie vor, der Mitbeteiligte respektive dessen Vorgänger habe so disponiert. Der Kaufvertrag zwischen diesem und der vormaligen Eigentümerschaft über das Grundstück bestimmte den Kaufpreis für drei Varianten, nämlich erstens Fr. 2'100'000.- für den Fall der Unterschützstellung des Gebäudes und der Umgebung, zweitens Fr. 3'800'000.- bei Unterschützstellung nur des Gebäudes und des Neubaus eines Mehrfamilienhauses mit fünf Wohnungen auf der Baulandreserve sowie drittens Fr. 4'500'000.- für den Fall der Inventarentlassung des Objekts. Wenn nun der Mitbeteiligte in der falschen Annahme, es sei eine Inventarentlassung erfolgt, den Kaufpreis für die dritte Variante und damit den höchsten Preis bezahlt hat, steht es ihm frei, gegenüber der Verkäuferschaft ihren (wohl Grundlagen-)Irrtum geltend machen. Die vom Mitbeteiligten im Rekursverfahren vorgebrachten Aufwendungen von Fr. 500'000.- "für letztlich nutzlose Planungs- und Vermarktungsarbeiten" sind bloss pauschal behauptet und in keiner Weise substantiiert worden, weshalb darauf nicht weiter einzugehen ist. Es liegt somit auch keine nicht ohne Nachteil rückgängig zu machende Disposition vor.

E. 5.4.3

Sodann hätte die Beschwerdeführerin bei Anwendung der gehörigen Sorgfalt erkennen können, dass ihr Beschluss mangelhaft eröffnet worden war und demnach nicht in Rechtskraft erwachsen konnte. Letztlich beruft sich die Beschwerdeführerin auf eine (ihrer Ansicht nach falsche) Auskunft, welche aber durch die von ihr selbst zu vertretende fehlerhafte Eröffnung ihres Beschlusses verursacht worden war. Ein solches Vorgehen ist rechtsmissbräuchlich.

E. 5.4.4

Zudem macht die Beschwerdeführerin in erster Linie die Interessen des Mitbeteiligten im Zusammenhang mit einer von ihr bei der Vorinstanz eingeholten und aufgrund der von ihr selbst zu verantwortenden mangelhaften Eröffnung erteilten falschen Auskunft geltend. Die Interessen der Beschwerdeführerin bestehen in diesem Zusammenhang wohl lediglich darin, dass sie befürchteten Haftungsansprüchen des Mitbeteiligten aufgrund ihres fehlerhaften Vorgehens entgegentreten will. Ob sich die Beschwerdeführerin im Rahmen ihrer Autonomiebeschwerde überhaupt darauf berufen kann, das schützenswerte Vertrauen des Mitbeteiligten sei durch den vorinstanzlichen Entscheid verletzt worden, erscheint fraglich, kann aber angesichts des Fehlens sämtlicher Voraussetzungen des Vertrauensschutzes offengelassen werden.

E. 5.5

Gründe des Vertrauensschutzes standen somit weder dem Eintreten auf den Rekurs noch der Aufhebung der angefochtenen Verfügung entgegen.

E. 6.1

Gemäss § 203 Abs. 1 lit. c PBG sind 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 zu schützen. In der Praxis wird die Zeugeneigenschaft einer Baute für eine Epoche als Eigenwert und die prägende Wirkung für eine Landschaft oder Siedlung als Situationswert bezeichnet (BGr, 23. Oktober 2025, 1C_57/2024, E. 4.1; 12. Juni 2024, 1C_98/2022, E. 4.1 mit Hinweis; BGE 147 II 465 E. 4.3.4). Für die Klärung dieser denkmalpflegerischen Fragen kann die Behörde ein Fachgutachten einholen (§ 7 Abs. 1 VRG). Macht sie von dieser Möglichkeit Gebrauch, kommt einem solchen Fachgutachten eine massgebliche Bedeutung zu. Ein vollständiges, nachvollziehbares und schlüssiges, von Behörden eingeholtes Gutachten geniesst einen erhöhten Beweiswert. Die Behörde darf von einem solchen Gutachten nicht ohne triftige Gründe abweichen. Ein Grund zum Abweichen liegt namentlich dann vor, wenn das Gutachten Irrtümer, Lücken oder Widersprüche enthält oder wenn die Schlüssigkeit eines Gutachtens in wesentlichen Punkten zweifelhaft erscheint (RB 1982 Nr. 35; BGE 136 II 539 E. 3.2; Kaspar Plüss, Kommentar VRG, § 7 N. 146 f.).

E. 6.2

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, kommt der Gemeinde ein erheblicher Beurteilungsspielraum und damit Autonomie zu (BGr, 23. September 2022, 1C_679/2021, E. 4.1; 25. Februar 2021, 1C_371/2019, E. 3.4; je mit Hinweisen). Diesen Spielraum überschreitet die Gemeinde insbesondere dann, wenn ihr Entscheid sachlich nicht mehr vertretbar und damit willkürlich ist, aber auch, wenn sie sich von unsachlichen, dem Zweck der Regelung fremden Erwägungen leiten lässt oder die Grundsätze der Rechtsgleichheit und Verhältnismässigkeit verletzt. Das von der Gemeindeautonomie geschützte Ermessen bei der Anwendung des kantonalen Rechts wird zudem überschritten, wenn die Gemeinde ungerechtfertigt Grundsätze missachtet, die Rechtsprechung und Lehre zur Auslegung dieser Begriffe entwickelt haben. Schliesslich bewegt sich die Gemeinde ausserhalb des Schutzbereichs ihrer Autonomie, wenn sie in Bezug auf Fachfragen ohne sachlichen Grund von einem amtlichen Fachgutachten abweicht (BGr, 23. Oktober 2025, 1C_57/2024, E. 4.3, mit Hinweisen). Auch soweit es sich bei der Frage der Unterschutzstellung eines Objekts um Ermessensfragen handelt, hat das Baurekursgericht trotz der bei der Ermessenskontrolle gebotenen Zurückhaltung eine eigenständige Beurteilung vorzunehmen, zu der es denn auch ■ als mit Fragen der Denkmalpflege vertrautes Gremium ■ in der Lage ist. Das Verwaltungsgericht mit seiner gemäss § 50 Abs. 1 in Verbindung mit § 20 Abs. 1 lit. a VRG von vornherein auf Rechtskontrolle beschränkten Überprüfungsbefugnis hat den Entscheidungsspielraum beider Vorinstanzen zu beachten. Es hat namentlich zu prüfen, ob die für die Unterschutzstellung zuständige Verwaltungsbehörde beziehungsweise die Rekursinstanz alle wesentlichen Gesichtspunkte vollständig und gewissenhaft untersucht und gewürdigt hat (vgl. VGr, 18. August 2022, VB.2021.00563, E. 4.3).

E. 7.1

Das Inventarblatt beschreibt die Baute als grosszügiges, als Mehrzweckbau konzipiertes Bauernhaus mit verputztem Wohnteil und teils verputzten, teils verbretterten Scheunen- und Stallanbauten. Ein mehrteiliges und ausladendes Satteldach schliesse den Bau ab und verbinde die verschiedenen Einzelbauten zu einem Gesamten. Das Wohnhaus und der Stall seien ab 1853 erbaut worden. 1865 seien zusätzlich ein Schopf und ein Schweinestall

angebaut worden. Der Bau sei Bestandteil des Ortsbildes F. Der Wohnteil werde als solcher bis heute genutzt, Scheune und Stallbauten seien dagegen ab Mitte des 20. Jahrhunderts umgenutzt und das Innere der Bauten dementsprechend verändert worden. Auch nach aussen seien teilweise tiefgreifende Veränderungen sichtbar. Die Grundstruktur des Gebäudes sei aber erhalten geblieben. Charakteristisch sei das grosszügige Bauvolumen mit verschachtelt daran anschliessenden Anbauten. Ein ausladendes, grosses Satteldach vereinige die verschiedenen Gebäude und dominiere das Erscheinungsbild des Baus. Immense Giebelflächen unterstützten den imposanten Charakter des Gebäudes. Als imposanter, ländlicher Zeuge aus der Mitte des 19. Jahrhunderts, der städtebaulich markant positioniert wurde, bilde das ehemalige Bauernhaus ein weitgehend intaktes ländliches Pendant zum nördlich anschliessenden Wohngebiet und sei aus diesen Gründen erhaltenswert. Es gelte, den Bau in seiner Struktur und in seiner unmittelbaren Umgebung zu erhalten; er sei ein Inventarobjekt von kommunaler Bedeutung.

E. 7.2

Ausgehend von der erstmaligen Erwähnung im Jahre 1826 schildert das im Auftrag der Beschwerdeführerin erstellte Gutachten der G GmbH vom 25. September 2021 umfassend und eingehend die Entstehung des Gebäudes mit den Erweiterungen des Wohnhauses im Jahre 1841 um eine Scheune und einen Stall und dem vermutlich 1853 erfolgten Umbau in einen Wohnteil, dem 1880 erfolgten Bau des Futtertrens und der damit einhergehenden Ausrichtung des heutigen Vielzweckbaus mit Wohnhausteilen im Südosten und Ökonomieteilen im Westen, der stetigen Erweiterung des Ökonomieteils Richtung Westen im 20. Jahrhundert um einen Traktorgaragenanbau im Jahre 1948 und einen weiteren Schopfanbau im Jahre 1957, dem 1967 erfolgten umfangreichen Umbau des bestehenden Ökonomiebaus, mit unter anderem einem neu eingezogenen Warenlift, und dem schliesslich 1973 westseitig erstellten Lageranbau. Zur aktuellen baulichen Ausgestaltung hält das Gutachten unter anderem fest, es handle sich um einen zweigeschossigen Bau unter einem ■ abgesehen von der Erweiterung von 1973 ■ durchgehenden First. Die beiden verputzten Wohnteile im Südosten seien unter einem traufseitig vorkragenden Satteldach angeordnet. Der Ökonomieteil sei erdgeschossig verputzt und im Obergeschoss verbrettert. Sechs unterschiedlich gestaltete und alte Tore öffneten dessen Erdgeschoss. Die südwestliche Giebelfassade sei reich und unregelmässig bis ins Dachgeschoss durchfenstert, wobei der nördliche Wohnhausteil regelmässig mit fünf Fensterachsen in den ersten beiden Geschossen "rhythmisiert" sei, die unterschiedliche Fenstersetzung im nördlichen und südlichen Wohnteil sowie die sichtbare Fassadennaht verwiesen auf die skizzierte mögliche Baugeschichte. Zur Situation und Lage weist das Gutachten darauf hin, dass es sich um einen zwischen J und I singulär stehenden Bauernhof unmittelbar am regionalbedeutsamen Verkehrsweg I■J, der mutmasslich Teil der römischen Hauptstrasse K■L■M gewesen sei, handle. Die neu angelegte H-Strasse sei bereits in der Siegfriedkarte von 1880 eingezeichnet. Bis in die 1980er-Jahre sei die Umgebung unbebaut geblieben. Das Gebäude sei grundsätzlich gut erhalten und bezeuge die verschiedenen Veränderungsphasen seit 1826. Die beiden Wohnhausteile im Osten gehörten zu den ältesten noch erhaltenen Bereichen des Gesamtbaus. Erbaut in der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts seien sie vor allem Ende des 19. und zu Beginn des 20. Jahrhunderts aussen überformt und vermutlich in ihrer inneren Struktur verändert worden. Die Fenster- und Türrahmen der Wohnteile seien mehrheitlich aus Stein. Die Haustür und der profilierte Rahmen des nördlichen Wohnteils datierten von 1880, die Haustüre sei allerdings innen aufgedoppelt worden. Alle Fenster seien erneuert worden, Jalousieschliessläden und der Fassadenverputz stammten aus der

zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts. Das Innere des nördlichen Wohnteils dürfte in seiner Grundrissstruktur und den Ausstattungselementen auf das 20. Jahrhundert zurückgehen, das Innere des südlichen Wohnteils bezeuge im südwestlichen Bereich den Ursprungsbau aus dem 19. Jahrhundert. Dazu gehörten neben den Aussenwänden auch die historischen Balkendecken sowie Teile des Dachwerks. Als historisches Ausstattungselement wird unter anderem der Kachelofen mit schablonierten Ofenkacheln des 19. Jahrhunderts erwähnt. Die Nahumgebung mit umgebenden Freiflächen, Gärten, Vorplatz und Brunnen sei intakt erhalten. Mit der Verlegung der H-Strasse Ende des 19. Jahrhunderts habe der Bau seine Stellung an einer wichtigen Verbindungsstrasse verloren und durch die Überbauung des 20. und 21. Jahrhunderts im Norden und Nordosten mit Ein- und Mehrfamilienhäusern habe sich zwar die rückwärtige Umgebung verändert, doch die Wirkung des Gebäudes als erhöht stehender, von Wiesland umgebener mächtiger Solitär bestehe bis heute. Das Gutachten würdigt das Gebäude als nicht nur agrar-, sondern auch sozialhistorisch für J bedeutsam. Die beiden Wohnhausteile verfügten über einen beachtlichen Anteil an historischer Grundstruktur und -substanz aus dem 19. Jahrhundert und seien architektonisch und bauhistorisch bedeutsam. Das Gebäude präge den nordwestlichen Ortseingang, liege markant singulär am Hang und sei "stimmig" von Wiesland umgeben, was die Wirkung des mächtigen Vielzweckbaus steigere. Dementsprechend sei das Gebäude räumlich und situativ für J wichtig. Aufgrund seiner agrar-, sozial- und siedlungshistorischen, aber auch räumlichen Bedeutung sowie des architektonischen Werts der Wohnhausteile sei das Gebäude aus denkmalwissenschaftlichen Aspekten als schützenswert zu empfehlen. Strukturell zu erhalten sei der Bau in seiner Lage und in seiner Kubatur unter durchgehendem First mit Satteldach (exklusive Lageranbau von 1973). Die beiden Wohnhausteile seien substanziell in ihren Aussenmauern mit den historischen Fenster- und Türöffnungen inklusive Rahmung und nördlicher Eingangstüre zu erhalten. Zu bewahren seien in den Wohnhausteilen die historische Dach- und Stützkonstruktion, die historischen Balkendecken, das Dachwerk, der Kachelofen aus dem 19. Jahrhundert samt Kamin, die historischen Wand- und Deckentäfer im Erd- und Obergeschoss des südlichen und im Obergeschoss des nördlichen Wohnteils sowie der Gewölbekeller. Das Gebäude sei zudem in seiner frei stehenden, einsehbar, erhöht stehenden Lage in seiner Wirkung unbeeinträchtigt zu erhalten. Auch der Vorplatz mit historischem Strassenverlauf sowie der Brunnen seien zu bewahren.

E. 7.3

Die Beschwerdeführerin erkannte anlässlich einer Begehung der Liegenschaft im Rahmen des Provokationsverfahrens keine schützenswerten Bauteile und keine bauliche Struktur, welche in Abwägung von Denkmalschutzaspekten und der wirtschaftlichen Entwicklung der Liegenschaft als schützenswert anzusehen wären. Die Liegenschaft sei von neuzeitlichen, mehrgeschossigen Bauten umgeben und verfüge über keinen Bezug zu den Gebäuden der Umgebung. Auch stehe sie nicht in Kontext zu anderen inventarisierten Bauten und könne das ursprüngliche Ortsbild nicht mehr ausreichend abbilden. Unter Abwägung aller Aspekte sei das Gebäude kein Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG und sei aus dem Inventar zu entlassen. Im Laufe des weiteren Verfahrens hielten die Beschwerdeführerin und der Mitbeteiligte daran fest, dass es insbesondere mangels historischer Substanz an einem Eigenwert fehle. Durch die Verlegung der H-Strasse Ende des 19. Jahrhunderts weg von der Nordseite des Gebäudes habe dieses auch seine Lage an einer wichtigen historischen Verbindungsstrasse verloren. Für vorbeifahrende Auto- und Fahrradfahrer träten primär der Lageranbau von 1973 und die massive, gegen Südwesten

ausgerichtete Dachfläche in Erscheinung, nicht aber die etwas interessantere südöstliche Giebelfassade und die dem Haus den eigentlichen Charakter verleihende nordöstliche Traufseite. Ein Situationswert liege daher ebenfalls nicht vor. Sodann wäre eine Unterschutzstellung angesichts der finanziellen Auswirkungen auf die Mitbeteiligte und des planerischen Interesses an einer Verdichtung des unternutzten Grundstücks in der unmittelbaren Umgebung der geplanten Haltestelle der Glatttalbahn unverhältnismässig.

E. 7.4

Die Vorinstanz erwog, die historische Trag- und Stützkonstruktion, die historischen Balkendecken und das Dachwerk seien gemäss Gutachten noch erhalten. Das Gebäude habe aber im Laufe der Jahrhunderte zahlreiche Veränderungen sowohl an den Fassaden als auch an der Grundrissstruktur und den Oberflächen erfahren. Diese Veränderungen könnten heute aber nur noch von Fachleuten oder mithilfe eines Gutachtens einer bestimmten Umbauphase zugeordnet werden. Im Innern seien insbesondere im südlichen Wohnhausteil ebenfalls noch einige ältere Ausstattungselemente, wie Kachelofen, Täfer und Gewölbekeller, vorhanden; angesichts der zahlreichen Veränderungen der Grundsubstanz vermöchten solche fragmentarisch noch vorhandenen Elemente im Innern indes keine Unterschutzstellung mit Bezug auf den Eigenwert des Gebäudes zu rechtfertigen. Die Vorinstanz gelangte deshalb ■ entgegen dem Gutachten ■ zum Schluss, mit Bezug auf den Eigenwert fehle es dem Objekt an einer denkmalschutzrechtlich relevanten Zeugeneigenschaft. Zum Situationswert erwog die Vorinstanz, diesbezüglich habe sich anlässlich des Augenscheins ein eindeutiges Bild ergeben. Dem Gebäude komme zweifelsohne eine hohe ortsprägende Wirkung zu. Es liege direkt am Dorfeingang auf einer Anhöhe und sei von Weitem sichtbar, es bilde das Eingangstor zum Dorf und präge den nordwestlichen Ortseingang. Das Objekt sei auch heute noch klar als Vielzweckbauernhaus mit seinem historischen Charakter erkennbar. Die historische Primärstruktur sei nach wie vor vorhanden. Gerade der Umstand, dass im näheren Umfeld grössere Neubausiedlungen erstellt worden seien, mache es umso wichtiger, dass auch im ländlichen Umfeld der ursprüngliche historische dörfliche Charakter durch den Erhalt von historischer Bausubstanz bewahrt werde. Dem Gebäude komme damit ein sehr hoher Situationswert zu. Eine Unterschutzstellung sei angesichts des sehr hohen Schutzwertes nicht unverhältnismässig. Der detaillierte Schutzzumfang werde indes ohnehin unter Prüfung der weiteren Aspekte der Verhältnismässigkeit (unter anderem Schutzfähigkeit, zonenkonforme Nutzung, finanzielle Interessenabwägung etc.) erstinstanzlich durch die Beschwerdeführerin festzulegen sein. Dabei werde insbesondere auch zu prüfen sein, inwieweit für die Erhaltung des Situationswertes auch Bauteile im Innern (Primärstruktur) zu erhalten seien, da ein reiner Fassadenschutz oftmals zwangsläufig eine Diskrepanz zwischen innen und aussen zur Folge habe und damit meist auch Teile zu erhalten seien, die sich nur mittelbar auf das äussere Erscheinungsbild auswirkten.

E. 8.1

Die Vorinstanz verneinte einen relevanten Eigenwert und erachtete das Gebäude (ohne den Anbau aus dem Jahre 1973) lediglich wegen des sehr hohen Situationswertes als schützenswert. Dementsprechend wies es die Beschwerdeführerin an, die diesbezüglichen Schutzmassnahmen zu treffen. Damit ist vorliegend nur noch über diese (reduzierte) Schutzwürdigkeit zu befinden.

E. 8.2

Hinsichtlich des Situationswerts kann vorweg auf die zutreffenden Erwägungen der Vorinstanz verwiesen werden (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 VRG). Die Vorinstanz stellte dabei insbesondere auf das hierzu überzeugende ausführliche amtliche Gutachten und ihre Feststellungen anlässlich des Augenscheins ab. Massgeblich fällt in Betracht, dass das Gebäude an erhöhter Stelle am Dorfrand im Bereich zweier Einfahrtsstrassen (E-Strasse und H-Strasse) liegt und nur schon aufgrund seiner Stellung und seiner voluminösen Erscheinung das Ortsbild massgeblich prägt. Dies wird auch nicht dadurch geschmälert, dass die H-Strasse heute nicht mehr nordöstlich, sondern südwestlich des Gebäudes verläuft und dadurch die ursprünglich der Durchgangsstrasse zugewandte Fassade mit dem Vorplatz nicht mehr gleichermaßen einsehbar ist, zumal diese Änderung bereits Ende des 19. Jahrhunderts erfolgte. Hingegen bleibt die sehr markante, gegen Südosten orientierte Giebelfassade von der H-Strasse her sichtbar; auch die Südwestseite tritt sowohl von der E-Strasse als auch von der H-Strasse aus immer noch prominent in Erscheinung, was auch die diversen Abbildungen eindrücklich aufzeigen. Auch mit der heutigen Verkehrsführung bleibt die ortsbildprägende Wirkung dieses auffälligen Solitärbaus erhalten. Die Vorinstanz weist auch zu Recht darauf hin, dass gemäss Gutachten die Primärstruktur noch vorhanden ist und das Gebäude damit trotz des fehlenden erheblichen Eigenwerts noch genügend historische Substanz aufweist, um eine Schutzanordnung betreffend den Situationswert zu rechtfertigen. Daran hat sich auch nichts geändert, wenn in der Zwischenzeit offenbar ein Wasserschaden eingetreten ist und Türen beschädigt sowie Fenster eingeschlagen worden sind.

E. 8.3

Auch was die Beschwerdeführerin weiter vorbringt, vermag nicht zu überzeugen: Ihr Auswahlermessen spielt vorliegend, wo es um den Situationswert geht, keine entscheidende Rolle, weil sich dieser Wert auf die von einem Gebäude ausgehende orts- oder landschaftsprägende Wirkung an einem bestimmten Ort bezieht, die durch davon weiter entfernte Gebäude nicht gemindert oder ersetzt werden kann (BGr, 23. September 2022, 1C_679+680/2021, E. 5.6). Der Umstand, dass gemäss der Beschwerdeführerin ähnliche Bauten im Ortskern oder in anderen Teilen der Gemeinde geschützt sind, ist damit ohne Belang. Gleiches gilt bezüglich des geltend gemachten öffentlichen Interesses an einer baulichen Verdichtung. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung wiegt dieses gegenüber dem gewichtigen Interesse am Erhalt des (nur schon) erheblichen Situationswerts weniger schwer, weil der Erhalt historischer Bausubstanz fast immer den Verzicht auf eine maximale Ausnutzung des Bodens bedingt und zudem Möglichkeiten bestehen, die innere Verdichtung in Bereichen zu erreichen, wo sie nicht in einem ausgeprägten Konflikt mit dem Denkmalschutz steht (BGr, 23. September 2022, 1C_679+680/2021, E. 5.9; BGE 147 II 125 E. 9 und 12; BGr, 5. Mai 2021, 1C_514/2020, E. 9.5). Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass das Raumplanungsgesetz vom 22. Juni 1979 (RPG) eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen verlangt (Art. 8a Abs. 1 lit. c RPG); dies setzt voraus, dass auf (kommunale) Schutzobjekte soweit möglich Rücksicht genommen wird (BGr, 10. Dezember 2020, 1C_318/2020, E. 6.4). Angesichts des Umstands, dass mit Anordnungen zum Schutz der Situationswertes die bisherige wirtschaftliche Nutzung der Liegenschaft nicht eingeschränkt wird, stehen auch wirtschaftliche Interessen einer Schutzanordnung grundsätzlich nicht entgegen (vgl. VGr, 24. Oktober 2013, VB.2013.00134, E. 7.3 mit Hinweisen).

E. 8.4

Die Vorinstanz weist zudem auch zu Recht darauf hin, dass der detaillierte Schutzzumfang erst noch durch die Vorinstanz unter Prüfung der Verhältnismässigkeit festzulegen sein wird, und erwähnt die massgeblichen Aspekte. Ergänzend kann noch angefügt werden, dass das Bundesgericht in Bezug auf ein ehemaliges Mehrzweckbauernhaus ohne besonderen Eigenwert die Unterschutzstellung äusserer Gebäudeteile als für den Erhalt des erheblichen Situationswerts geeignete Massnahme qualifizierte (BGr, 7. Juli 2020, 1C_499/2019, E. 3). Demnach erweist sich auch in Bezug auf das vorliegend strittige Gebäude ohne besonderen Eigen-, aber sehr hohen Situationswert ein im Wesentlichen auf das Äussere des Gebäudes beschränkter Schutz wohl als geeignete Denkmalschutzmassnahme (vgl. BGr, 23. September 2022, 1C_679+680/2021, E. 5.5).

E. 8.5

Damit ist von einem sehr hohen Situationswert auszugehen und die Beschwerdeführerin hat mit ihrem Entscheid, dem Gebäude entgegen dem Gutachten die Qualität als Schutzobjekt abzuspochen und es aus dem Inventar zu entlassen, ihr im Rahmen der Gemeindeautonomie zustehendes Ermessen klarerweise überschritten und die Vorinstanz hat diesen Entscheid zu Recht aufgehoben. Dies führt zur Abweisung der Beschwerde.

E. 9

Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Überdies ist sie zu verpflichten, den Beschwerdegegner angemessen zu entschädigen (§ 17 Abs. 2 VRG).

E. 10

Da der vorinstanzliche Rückweisungsentscheid einen Zwischenentscheid darstellt, ist der vorliegende Rechtsmittelentscheid seinerseits ein Zwischenentscheid im Sinne von Art. 90 ff. BGG (vgl. Martin Bertschi, Kommentar VRG, § 19a N. 32) und kann nur unter den Voraussetzungen von Art. 92 f. BGG direkt beim Bundesgericht angefochten werden.

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