

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2015.00231 vom 1. Oktober 2015

ZH Verwaltungsgericht, 2015-10-01, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2015.00231](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2015.00231)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2015.00231 du 1 octobre 2015

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2015.00231 del 1 ottobre 2015

## Regeste

Inventarentlassung und Baubewilligung | Die erneute Beschäftigung derselben Richter nach einer Rückweisung begründet keine Ausstandspflicht. Gegenüber dem Regelfall einer Rückweisung liegt hier insoweit eine Besonderheit vor, als der Referent am Baurekursgericht als Richter mit Fachkenntnissen zusätzlich einen Fachbericht verfasst hat. Auch beim Richter, der einen Fachbericht verfasst, ist jedoch davon auszugehen, dass er offen ist, seine Auffassung bei erneuter und vertiefter Auseinandersetzung mit dem Prozessgegenstand zu hinterfragen und auch zu revidieren. Befangenheit verneint (E. 4.2). Beurteilung der Schutzwürdigkeit eines Bauernhauses. Bedeutung des Gebäudes für das Ortsbild. Trotz erheblichem Situationswert ist die Inventarentlassung angesichts des ausserordentlich schlechten Zustandes des Gebäudes gerechtfertigt (E. 12). Verbandsbeschwerde; Höhe der vorinstanzlichen Gerichtsgebühr (E. 15). Kosten für Fachbericht (E. 16). Abweisung.

## Erwägungen

### E. 1

Abteilung VB.2015.00231 Urteil der 1. Kammer vom 1. Oktober 2015 Mitwirkend: Abteilungspräsident Lukas Widmer (Vorsitz) , Verwaltungsrichterin Maja Schüpbach Schmid, Verwaltungsrichter Martin Kayser, Gerichtsschreiber Martin Tanner. In Sachen Zürcher Heimatschutz ZVH, vertreten durch RA A, und/oder RA B, Beschwerdeführer, gegen 1. C, vertreten durch RA D, 2. Gemeinderat Berg am Irchel, vertreten durch RA E, 3. Baudirektion Kanton Zürich, Beschwerdegegnerschaft, betreffend Inventarentlassung und Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Mit Beschluss vom 23. April 2012 entliess der Gemeinderat von Berg am Irchel das auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 gelegene Bauernhaus aus dem Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung. Sodann erteilte er gleichentags in einem weiteren Beschluss C und F die Bewilligung für den Abbruch ihres Bauernhauses und den Neubau eines Mehrfamilienhauses. II. Gegen diese beiden Beschlüsse rekurrierte der Zürcher Heimatschutz ZVH am 29. Mai 2012 mit zwei separaten Eingaben an das Baurekursgericht. Am 23. Mai 2013 wies das Baurekursgericht diese beiden Rechtsmittel ab. III. Dagegen erhob der Zürcher Heimatschutz ZVH am 25. Juni 2013 Beschwerde beim Verwaltungsgericht. Dieses hiess die Beschwerde teilweise gut, hob den Rekursentscheid vom 23. Mai 2013 auf und wies die Sache zum Neuentscheid an das Baurekursgericht zurück. IV. Mit Entscheid vom 5. März 2015 wies das Baurekursgericht das Rechtsmittel auch im zweiten Rechtsgang ab. V. Am 20. April 2015 führte der Zürcher Heimatschutz ZVH Beschwerde gegen diesen abweisenden Entscheid und stellte folgende Anträge: "1. Der angefochtene Entscheid sei aufzuheben, die Bewilligungen seien zu verweigern und der

Beschwerdegegner 2 sei zur Unterschutzstellung des Inventarobjektes G-Strasse 02 unter Bezug geeigneter denkmalpflegerischer Fachabklärungen einzuladen; 2. eventualiter sei der angefochtene Entscheid aufzuheben und zur weiteren Behandlung an die Vorinstanz zurückzuweisen; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen." Das Baurekursgericht beantragte am 8. Mai 2015 die Abweisung der Beschwerde. C stellte am 22. Mai 2015 den Antrag, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei, alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich 8 % Mehrwertsteuer) zulasten des Zürcher Heimatschutzes ZVH. Ebenfalls mit dem Schluss auf Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei, liess sich am 15. Juni 2015 der Gemeinderat von Berg am Irchel vernehmen. Dazu nahm der Zürcher Heimatschutz ZVH am 29. Juni 2015 Stellung. Am 1. Juli 2015 teilte der Gemeinderat von Berg am Irchel dem Verwaltungsgericht mit, er verzichte auf eine weitere Vernehmlassung und ersuche um beförderliche Behandlung des Rechtsmittels. Die Kammer erwägt:

### **E. 1.1**

Der streitbetroffene Gebäudekomplex liegt in der Kernzone K1 der Gemeinde Berg am Irchel. Er besteht aus mehreren aneinander gebauten Gebäudeteilen, nämlich zwei Wohnhäusern, einer Scheune, einem Stall sowie Remisen. Das Objekt ist im Inventar kommunaler Schutzobjekte verzeichnet und liegt zugleich innerhalb des Perimeters des inventarisierten Ortsbildes von überkommunaler Bedeutung Berg am Irchel. Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) stuft überdies das Dorf Berg am Irchel als Ortsbild von nationaler Bedeutung ein. Das ISOS ordnet dabei das Streitobjekt dem Gebiet mit Erhaltungsziel A zu, welches grundsätzlich die Substanzerhaltung verlangt.

### **E. 1.2**

Die Bauherrschaft möchte den bestehenden Gebäudekomplex abbrechen und durch einen Neubau ersetzen, welcher Lage und Volumen der Altbaute übernimmt. Die Vorinstanz erachtete den Abbruch des Schutzobjekts als zulässig. Zur Begründung führte sie im Wesentlichen aus, das Schutzobjekt befinde sich in einem derart schlechten baulichen Zustand, dass eine Sanierung mit unzumutbar hohen Kosten verbunden wäre.

### **E. 2.1**

Im ersten Rechtsgang wies das Verwaltungsgericht die Sache an das Baurekursgericht zurück, unter anderem mit der Begründung, es sei unklar, in welchem baulichen Zustand sich der Gebäudekomplex befinde. Das Baurekursgericht sei als Fachgericht in der Lage, den baulichen Zustand sowie die mit einer allfälligen Instandsetzung verbundenen Kosten zu beurteilen. Dieser Umstand entbinde die Vorinstanz indessen nicht davon, ihre anlässlich des Augenscheins gemachten Feststellungen zu protokollieren und die daraus gezogenen Schlussfolgerungen in nachvollziehbarer Art und Weise zu begründen. Auch ein Fachbericht des Referenten wäre grundsätzlich geeignet, diesen Mangel im vorinstanzlichen Verfahren zu beheben.

### **E. 2.2**

In der Folge liess das Baurekursgericht durch den Referenten des ersten Rekursentscheids einen solchen Fachbericht erstellen. Darin äusserte sich der Referent zum Gebäudezustand, den Sanierungskosten sowie dem Situationswert des vorbestehenden Gebäudes.

### **E. 3.1**

Der Beschwerdeführer rügt zunächst, der Fachbericht hätte sich auf die rein bautechnischen Fragen beschränken müssen und sich nicht zum Eigen- und Situationswert äussern dürfen. Die Beurteilung von Eigen- und Situationswert eines Objekts sei nämlich nicht durch einen Architekten, sondern durch eine denkmalpflegerische Fachperson mit architekturhistorischen Kenntnissen vorzunehmen. Im Rückweisungsentscheid des Verwaltungsgerichts finde sich kein Hinweis darauf, dass vorliegend vom Einholen eines externen Fachgutachtens, insbesondere der Denkmalpflegekommission KDK, abgesehen werden dürfe.

### **E. 3.2**

Für die Beurteilung der Schutzwürdigkeit eines Gebäudes muss nicht in jedem Fall ein Fachkommissionsgutachten eingeholt werden. Der Beizug eines Gutachtens ist bloss dann angezeigt, wenn heikle Fachfragen zu beantworten sind, zu deren Beurteilung der Sachverstand des Baurekursgerichts oder des Verwaltungsgerichts nicht ausreicht (VGr, 9. Februar 2003, VB.2003.00195, E. 4.1.1; 1. Dezember 2010, VB.2010.00094, E. 2.2). Ob ein externes Gutachten einzuholen ist oder nicht, hängt mithin von dem im Spruchkörper vorhandenen Sachverstand ab. Der Verfasser des vorliegenden Fachberichts ist diplomierte(r) Architekt ETH. Folglich wird er während mehrerer Semester (Pflicht-)Vorlesungen zur Kunst- und Architekturgeschichte besucht haben (vgl. [www.arch.ethz.ch](http://www.arch.ethz.ch) -> Studien- und Stundenplan). Er verfügt mit anderen Worten über eine solide bauhistorische Ausbildung. Zwar reicht das Wissen von ETH-Architektinnen oder -Architekten meist nicht an dasjenige von denkmalpflegerischen Fachspezialisten heran. Gleichwohl ist eine Architektin oder ein Architekt in der Regel fähig, zumindest einfache ältere Gebäude architekturhistorisch korrekt zu würdigen. Vorliegend steht kein besonders komplexes Gebäude zur Diskussion, das sich von vornherein der Beurteilung durch eine Architektin oder einen Architekten entziehen würde. Zwar ist richtig, dass das Schutzobjekt mehrfach mit Anbauten ergänzt worden war, sodass seine Entstehung nicht ohne Weiteres ablesbar ist. Indessen liegt ein baugeschichtliches Gutachten bei den Akten, welches genau die Entstehungsgeschichte nachzeichnet. Verfügt ein Richter – wie vorliegend der vorinstanzliche Referent – über architekturhistorisches Fachwissen, so braucht sich seine Würdigung nicht alleine auf bautechnische Fragen zu beschränken. Vielmehr kann und soll er sich auch zu denkmalpflegerischen Fragen äussern. Soweit der Beschwerdeführer geltend macht, ein Fachbericht eines Referenten dürfe keine architekturhistorischen Aussagen beinhalten, findet sich dafür im Rückweisungsentscheid vom 5. Februar 2014 keine Grundlage.

### **E. 4.1**

Weiter macht der Beschwerdeführer geltend, der Referent sei aufgrund seiner Vorbefassung befangen gewesen und hätte in den Ausstand treten müssen. Es möge zulässig und sinnvoll sein, bei einer Rückweisung dieselben Richter einzusetzen, wie im ersten Rechtsgang. Vorliegend gehe es jedoch um eine spezielle Konstellation, welche von üblichen Rückweisungsfällen deutlich abweiche. So habe der Referent gleichzeitig als Richter und als Sachverständiger geamtet. Nachdem er als Richter – aufgrund kursorischer eigener Abklärungen anlässlich eines Augenscheins während des ersten Verfahrens – bereits zu einem Schluss gekommen sei, der in einem Urteil seinen Niederschlag gefunden habe, sei es sehr unwahrscheinlich, dass er bei der nachgeschobenen vertiefteren Prüfung zu einem anderen Ergebnis gekommen wäre. Die Garantie des verfassungsmässigen Richters sei bereits dann verletzt, wenn bei objektiver Betrachtung Gegebenheiten vorliegen, die den Anschein der Befangenheit oder die Gefahr der Voreingenommenheit zu begründen

vermögen. Vorliegend würde ein objektiver, unbeteiligter Betrachter kaum auf einen offenen Verfahrensausgang schliessen: Vielmehr sei zu erwarten gewesen, dass das zweite Urteil genau dem entspreche, was jetzt vorliege: Einem Nachschieben der Begründung für das erste Urteil – und zwar nicht nur im Hinblick auf bautechnische Fragen, sondern auch gleich in denkmalpflegerischer Hinsicht.

#### **E. 4.2**

Die erneute Beschäftigung derselben Richter nach einer Rückweisung begründet nach geltender Gerichtspraxis keine Ausstandspflicht (Regina Kiener in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], § 5a N. 27 mit Verweis auf BGE 131 I 113, E. 3.6). Gegenüber dem Regelfall einer Rückweisung liegt hier insoweit eine Besonderheit vor, als der Referent am Baurekursgericht als Richter mit Fachkenntnissen zusätzlich einen Fachbericht verfasst hat. Mit dieser Tätigkeit rückt er bis zu einem gewissen Grad in die Nähe eines Sachverständigen. Bei der Bestellung eines Sachverständigen ist darauf zu achten, dass dieser mit der Sache nicht bereits befasst war (vgl. Kiener, § 5a N. 25; Kaspar Plüss, Kommentar VRG, § 7 N. 72). Dem Fachrichter am Baurekursgericht kommt indes nicht die formale Stellung eines Gutachters im Sinn von Art. 183 Abs. 1 der eidgenössischen Zivilprozessordnung vom 19. Dezember 2008 (ZPO) zu. Das Institut des Fachberichts am Baurekursgericht entspricht vielmehr dem zivilprozessualen Fachvotum, wie es gestützt auf Art. 183 Abs. 3 ZPO zulässig ist. Auch das (mündliche oder schriftliche) Fachvotum ist formell kein Gutachten (Annette Dolge, Basler Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2. A., Basel 2013, Art. 183 N. 40; vgl. auch Heinrich Andreas Müller in: Alexander Brunner/Dominik Gasser/Ivo Schwander [Hrsg.], Schweizerische Zivilprozessordnung [ZPO], Zürich/St. Gallen 2011, Art. 183 N. 22). Der Referent hat den Fachbericht in seiner Funktion als Gerichtsmitglied und nicht in der Funktion eines beigezogenen Gutachters erstattet. Ähnlich wie beim "normalen" Richter ist auch beim Richter, der einen Fachbericht verfasst, davon auszugehen, dass er offen ist, seine Auffassung bei erneuter und vertiefter Auseinandersetzung mit dem Prozessgegenstand zu hinterfragen und auch zu revidieren. Es bestehen vorliegend keine Anhaltspunkte dafür, dass diese Offenheit beim Referenten hätte fehlen können, zumal er für die Erstattung des Fachberichts einen erneuten Augenschein am Objekt vorgenommen hat. Der Anschein der Befangenheit ist zu verneinen.

#### **E. 4.3**

Da sich die Rüge der Befangenheit als nicht stichhaltig erweist, kann offenbleiben, ob sie im Rekursverfahren rechtzeitig erhoben worden war.

#### **E. 5.1**

Weiter macht der Beschwerdeführer geltend, der Fachbericht weise diverse inhaltliche Mängel auf. Zunächst sei nicht erkennbar, wann welche Fragen beantwortet werden; überdies vermische er die Schutzwürdigkeit mit der Schutzfähigkeit.

#### **E. 5.2**

Der Bericht umschreibt in Kapitel 4 ausdrücklich die massgeblichen Fragen und beantwortet diese anschliessend. Es ist somit nicht nachvollziehbar, weshalb die Fragestellungen unklar sein sollen.

#### **E. 6.1**

Weiter rügt der Beschwerdeführer, die Schlussfolgerungen zur Raumhöhe seien nicht nachvollziehbar. So seien sowohl bei der Bestandaufnahme wie auch bei möglichen Sanierungsmassnahmen die Abklärungen lückenhaft und im Ergebnis nicht nachvollziehbar. Überdies seien die vom Referenten erwähnten baulichen Massnahmen und die damit verbundene Verringerung der Raumhöhe bei einer Einfamilienhausnutzung überflüssig.

#### **E. 6.2**

Der Fachbericht geht zunächst auf die Konstruktion der Geschossdecken ein und weist dabei auf bestehende erhebliche Verformungen und Senkungen hin. Anschliessend zeigt er auf, dass im Sanierungsfall die Brandschutzvorkehrungen, Isolationen sowie haustechnischen Einrichtungen die Raumhöhen um 10–15 Zentimeter reduzieren würden. Sinn und Zweck des vorliegenden Fachberichts besteht darin, die baulichen Folgen einer Sanierung zu skizzieren. Entsprechend musste der Verfasser des Fachberichts nicht ein eigentliches Sanierungskonzept ausarbeiten. Vielmehr genügte es, dass er in nachvollziehbarer Weise auf die Schwierigkeiten einer solchen Sanierung hinwies. Der Fachbericht brauchte sich folglich weder mit den für eine Einfamilienhausnutzung exakt erforderlichen Brandschutzvorrichtungen noch dem genauen Umfang oder der Lage der Wärmedämmung zu befassen.

#### **E. 7.1**

Weiter wirft der Beschwerdeführer dem Fachbericht vor, er beinhalte an verschiedenen Stellen wertende Aussagen, was unzulässig sei. So sei etwa vom Fehlen von "Schmuckstücken" oder von "einfachen Baustrukturen" sowie "simplen und schmucklosen" Vertäferungen die Rede. Solche Formulierungen beruhten auf der irrigen Annahme, dass nur schmückende oder aufwändige Bauteile Schutz verdienen.

#### **E. 7.2**

Ein Fachbericht darf durchaus Wertungen erhalten; er braucht sich nicht bloss auf reine Beschreibungen zu beschränken. Insofern ist es nicht zu beanstanden, dass sich der Referent in negativer Weise zu den fehlenden Qualitäten der einzelnen Bauteile äussert.

#### **E. 8.1**

Sodann beanstandet der Beschwerdeführer, dem Referenten sei bei der Ermittlung der Sanierungskosten ein Rechnungsfehler unterlaufen. Er rechne die denkmalpflegerischen Mehrkosten auf das gesamte Ersatzbau-Projekt hoch, obwohl nur der geschützte Wohnteil zu berücksichtigen wäre, nicht aber der abzubrechende Scheunenteil.

#### **E. 8.2**

Es trifft in der Tat zu, dass der Referent die Mehrkosten einer Sanierung des gesamten Gebäudekomplexes und nicht nur diejenigen des geschützten Wohnteils ermittelte. Allerdings reichte die Bauherrschaft ein Projekt ein, welches anstelle des gesamten vorbestehenden Gebäudekomplexes einen Ersatzneubau vorsieht. Im Interesse einer besseren Vergleichbarkeit erscheint es daher sachgerecht, dass der Referent die Mehrkosten eines Gesamterhalts denjenigen eines vollständigen Abbruchs und Neubaus gegenüberstellte.

#### **E. 9.1**

Schliesslich wirft der Beschwerdegegner dem Fachbericht vor, er enthalte fehlerhafte Ausführungen zum Situationswert. So berücksichtige er weder die Rechtsprechung zum Substanzerhalt noch die Vorgaben des ISOS. Zudem vermische er die Fragen der Schutzwürdigkeit und der Verhältnismässigkeit. Weiter aberkenne er den Eigenwert des Schutzobjekts, wegen dessen später Erstellung, obwohl gerade die Baugeschichte eine wichtige Zeugeneigenschaft begründen könne. Schliesslich berücksichtige er auch nicht die umliegenden Schutzobjekte.

### **E. 9.2**

Der Fachbericht äussert sich wie folgt zum Situationswert des Streitobjekts: Das Streitobjekt beschreibe zwar einen für sich markanten Baukörper mit Situationswert als siedlungsabschliessende Hofstätte. Allerdings sei dem raumbildenden Kopfbau die historische Baustruktur längst abhanden gekommen. Weist ein Gebäudeteil nur noch einen geringen oder gar keinen Anteil an Originalsubstanz auf, bedarf es besonderer Qualitäten, um dessen Erhalt zu rechtfertigen. Solche besonderen Qualitäten zeigt der Beschwerdeführer weder in seiner Stellungnahme noch in der Beschwerde auf. Das Gegenteil ist vielmehr der Fall: Er selbst unterscheidet in der Beschwerde wörtlich zwischen dem geschützten Wohnteil und dem abzubrechenden Scheunteil. Diese Unterscheidung lässt sich nur so verstehen, dass der Beschwerdeführer mittlerweile auch von einer fehlenden Schutzwürdigkeit des Kopfbaus ausgeht. Damit erübrigen sich Ausführungen zu der vom Beschwerdeführer in seiner Kritik am Fachbericht aufgeworfenen Frage, ob die Entstehung des Kopfbaus im frühen 20. Jahrhundert eine baugeschichtlich wichtige Zeugenschaft begründet. Was schliesslich den Vorwurf der fehlenden Berücksichtigung der ISOS-Vorgaben sowie der umliegenden Schutzobjekte betrifft, ist Folgendes festzuhalten: Zum einen rügt der Beschwerdeführer, dass sich der Referent als Architekt auf die bautechnischen Fragen hätte beschränken müssen und deshalb keine Beurteilung des Eigen- und Situationswerts hätte vornehmen dürfen. Und zum anderen bemängelt er gerade die zu wenig umfassende Würdigung des Situationswerts. Solche gegensätzliche Kritik ist widersprüchlich. Im Übrigen kann bezüglich Eigen- und Situationswert auf die nachstehenden Erwägungen 12–14 verwiesen werden.

### **E. 10.1**

Weiter macht der Beschwerdeführer geltend, er habe im vorinstanzlichen Verfahren ausdrücklich auf alle Mängel des Fachberichts hingewiesen. Trotzdem sei die Vorinstanz auf seine fundierte und detaillierte Kritik kaum eingegangen, sondern habe sich unkritisch auf diesen Bericht abgestützt. Zur Wahrung seines rechtlichen Gehörs wäre es indessen erforderlich gewesen, dass seine Argumente gehört und berücksichtigt, das heisst zumindest mit ausreichender Begründung verworfen worden wären.

### **E. 10.2**

Es trifft zu, dass sich die Vorinstanz kaum mit der Kritik des Beschwerdeführers am Fachbericht auseinandersetze. Gleichwohl kann darin keine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör erblickt werden. Die Kritik des Beschwerdeführers bezog sich nahezu ausschliesslich auf den Umfang und die Kosten der Sanierungsmassnahmen, welche nach Auffassung des Referenten für den Erhalt und eine zeitgemässe Nutzung des Schutzobjekts erforderlich wären. Im vorliegenden Verfahren geht es indessen nicht primär um diese Sanierungsmassnahmen, sondern um den Eigen- und Situationswert des Schutzobjekts. Auf diese beiden entscheiderelevanten Punkte geht das vorinstanzliche Urteil detailliert ein. Von

einer Verletzung des Gehörsanspruchs kann unter diesen Umständen nicht gesprochen werden.

#### **E. 11.1**

Der Beschwerdeführer rügt sodann, die Herkunft und Entstehung des früheren Gutachtens H seien nach wie vor ungeklärt. Sehr wahrscheinlich handle es sich hierbei um ein durch die Baubehörde angefordertes Gutachten und nicht bloss um ein Parteigutachten, wie die Vorinstanz annehme. Selbst wenn das Gutachten H bloss als Parteigutachten zu qualifizieren wäre, hätte die Vorinstanz es in ihre Beweiswürdigung einbeziehen müssen. Es handle sich nämlich um die einzige Abklärung im Verfahren, die von einer denkmalpflegerisch geschulten Fachperson erstellt worden sei. Die Vorinstanz habe den Sachverhalt mangelhaft abgeklärt, indem es die Unsicherheit in Bezug auf Herkunft des Gutachtens nicht ausgeräumt und indem es dessen fundierten und qualifizierten Äusserungen bei der Entscheidungsfindung völlig ausblendete.

#### **E. 11.2**

I und J verfassten im Juli 2009 ein baugeschichtliches Gutachten zum streitbetroffenen Gebäude. Einleitend hielten sie Folgendes fest: Wir "erstellen [...] im Auftrage [...] der neuen Eigentümer, vertreten durch Architekt K [...] ein baugeschichtliches Gutachten zur Entstehung und Entwicklung der Hofstätte". Diese Formulierung lässt keinen Zweifel offen, dass es sich um ein von der Bauherrschaft und nicht den Behörden in Auftrag gegebenes Gutachten handelt. Die Vorinstanz ging folglich zu Recht von einem Parteigutachten aus, dem nicht dieselbe Bedeutung wie einem behördlich in Auftrag gegebenem Gutachten zukommt. Das Gutachten H äussert sich – seiner Zielsetzung entsprechend – bloss zur Entstehung und baulichen Entwicklung des Gebäudekomplexes sowie zu dessen früheren Eigentümern. Demgegenüber gibt es keine Empfehlungen ab, ob sich ein ganzer oder teilweiser Gebäudeerhalt rechtfertige. Da sich das Gutachten H mit diesen – für das vorliegende Verfahren zentralen – Fragen nicht befasst, brauchte die Vorinstanz auf dieses Gutachten nicht vertieft einzugehen.

#### **E. 12.1**

Der Beschwerdeführer rügt sodann, die Bedeutung des Gebäudes für das Ortsbild sei unvollständig abgeklärt worden. Das Verwaltungsgericht habe mehrfach betont, dass mit planungsrechtlichen Massnahmen alleine das Ortsbild nur unzureichend geschützt werde. Zudem vermöchten Ersatzbauten den Verlust an Originalsubstanz an für das Ortsbild prägenden Lagen nicht auszugleichen. Im Licht dieser Rechtsprechung wäre durch die Vorinstanz zunächst der Situationswert bzw. die Bedeutung des Objekts für das Ortsbild vollständig und fachmännisch abzuklären gewesen. Anhand der vorhandenen Unterlagen (Gutachten H, kommunales Inventar, ISOS) sei nämlich damit zu rechnen, dass eine Schutzwürdigkeit zumindest in Bezug auf den hohen Situationswert, welcher auf einer historischen Zeugenschaft der Substanz des Schutzobjekts beruht, bejaht werden würde.

#### **E. 12.2**

Die Vorinstanz hielt ausdrücklich fest, der strittigen Hofstätte komme eine grosse Bedeutung für das Dorfbild und damit ein erheblicher Situationswert zu. Diese Einschätzung deckt sich mit derjenigen des Beschwerdeführers. Folglich ist nicht ersichtlich, weshalb die Vorinstanz noch weitergehende Abklärungen zum Situationswert hätte vornehmen sollen, wenn es diesen uneingeschränkt bejahte. Die Vorinstanz gelangte anschliessend in ihrer Verhältnismässigkeitsabwägung zum Schluss, eine Erhaltung des

Schutzobjekts rechtfertigt sich trotz des bedeutenden Situationswerts nicht. Sie liess sich dabei von der Überlegung leiten, die Bausubstanz befinde sich in einem ausserordentlich schlechten Zustand. Zudem stehe das Schutzobjekt eingeklemmt zwischen dem verbleibenden Kopfbau ohne erkennbare originale Bausubstanz und den neueren bauhistorisch ebenso wenig wertvollen Remisenanbauten. Der Beschwerdeführer geht auf diese Interessenabwägung nicht ein; insbesondere unterlässt er es, sich mit dem Zustand des Schutzobjekts zu befassen. Mangels einer vertieften Auseinandersetzung mit dem vorinstanzlichen Entscheid, kann deshalb vollumfänglich auf diesen verwiesen werden (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 Satz 2 VRG; E. 6 f.).

#### **E. 13.1**

Weiter wird in der Beschwerde gerügt, weder der angefochtene Entscheid noch die kommunale Bewilligung oder sonst ein Dokument in den Akten setze sich konkret mit dem geschützten Ortsbild auseinander. Dem Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung sei zu entnehmen, dass sich die räumlichen Qualitäten durch die gut erhaltene, spannungsreich gegliederte bäuerliche Altbausubstanz ergäben. Das Ziel des Ortsbildschutzes bestehe in der Erhaltung dieser wertvollen Altbauten. Vorliegend sei nie vertieft abgeklärt worden, worin die Bedeutung des betroffenen Objekts für den Ortsbildschutz genau liege. Es sei daher nicht erstellt, weshalb das Substanzerhaltungsziel des Ortsbildschutzes hinter das Interesse an der Erstellung eines Ersatzbaus zurückstehen solle.

#### **E. 13.2**

Die Vorinstanz geht – wie oben dargelegt – von einer grossen Bedeutung des Gebäudekomplexes für das Dorfbild aus. Diese Einschätzung deckt sich im Ergebnis mit derjenigen des Beschwerdeführers. Folglich ist nicht ersichtlich, welches schützenswerte Interesse dieser an weiteren Abklärungen zur Ortsbildrelevanz des Streitobjekts haben könnte.

#### **E. 14.1**

Sodann führt der Beschwerdeführer aus, in der unmittelbaren Umgebung des Bauprojekts befänden sich mehrere Schutzobjekte. Aufgrund von § 238 Abs. 2 PBG hätte daher eine gesonderte Prüfung der Auswirkungen des Bauprojekts auf diese Schutzobjekte vorgenommen werden müssen.

#### **E. 14.2**

Das Bauvorhaben übernimmt die Lage und das Volumen einschliesslich der Dachform der Altbaute. Auch hinsichtlich der Materialisierung orientiert sich das Projekt stark an der früheren Bausubstanz: Mit dem verputzten Mauerwerk und der teilweisen Holzverschalung wird sich das Bauvorhaben gut in das bestehende Dorfbild einordnen. Unter diesen Umständen ist keine Beeinträchtigung der umliegenden Schutzobjekte zu erwarten, zumal eine solche im Rekurs und in der Beschwerde auch nicht substantiiert aufgezeigt wurde.

#### **E. 15.1**

Sodann macht der Beschwerdeführer geltend, die vorinstanzliche Entscheidgebühr von Fr. 9'000.- sei unangemessen hoch. Bei der Bemessung der Gerichtsgebühr gelte es vorliegend nämlich zu berücksichtigen, dass der Beschwerdeführer ideelle und damit öffentliche Interessen wahrnehme.

### **E. 15.2**

Das Baurekursgericht legt die Gerichtsgebühr nach seinem Zeitaufwand, nach der Schwierigkeit des Falles und nach dem Streitwert oder dem tatsächlichen Streitinteresse fest (§ 338 Abs. 1 PBG in Verbindung mit § 2 der Gebührenverordnung des Verwaltungsgerichts vom 23. August 2010 [GebV VGr]). Die Gerichtsgebühr beträgt dabei in der Regel zwischen Fr. 500.- und Fr. 50'000.- (§ 338 Abs. 2 PBG). Bei der Festsetzung der Gerichtsgebühr steht dem Baurekursgericht ein grosser Ermessensspielraum zu (Kaspar Plüss in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. A., Zürich etc. 2014, § 13 N. 25). Im Bereich des Verbandsbeschwerderechts hat das Baurekursgericht allerdings dem Umstand Rechnung zu tragen, dass hier ideelle Interessen vertreten werden. Dabei darf die Kosten- und Entschädigungsregelung die Erfüllung der Aufgaben, welche die beschwerdeberechtigten Organisationen im öffentlichen Interesse wahrnehmen, nicht übermässig erschweren. Das Prozessrisiko darf mit anderen Worten nicht derart hoch sein, dass ideelle Verbände an der Ausübung ihres Beschwerderechts gehindert werden (Plüss, § 38 N. 38). Die Vorinstanz begründete die Höhe der Gerichtsgebühr mit dem tatsächlichen Streitinteresse, dem getätigten Verfahrensaufwand sowie der Vereinigung mehrerer Rekursverfahren.

### **E. 15.3**

Bei Verbandsbeschwerden prüft das Verwaltungsgericht in einem ersten Schritt allgemein, ob sich die Gerichtsgebühr an die Vorgaben der Gebührenverordnung hält (VGr, 16. Januar 2014, VB.2013.00688, E. 9). Auf dem Baugrundstück soll ein Mehrfamilienhaus mit Wohnungen und einer Unterniveaugarage errichtet werden. Damit ist von einem erheblichen Streitinteresse auszugehen. Eine Ermessensüberschreitung liegt bei der vorinstanzlichen Festsetzung der Gebühr auf Fr. 9'000.- insofern nicht vor.

### **E. 15.4**

Im zweiten Schritt ist zu prüfen, ob das Verbandsbeschwerderecht nach einer Reduktion der vorinstanzlichen, durch das Streitinteresse grundsätzlich gerechtfertigten Gerichtsgebühr ruft. Denn ob die Festsetzung der Gerichtsgebühr die Ausübung des Verbandsbeschwerderechts übermässig erschwert, ist nicht eine Frage des massgeblichen Streitinteresses (VGr, 16. Januar 2014, VB.2013.00688, E. 9.4 und 9.5).

### **E. 15.5**

In der vorliegenden Sache ergeben sich für den Beschwerdeführer bei der Gerichtsgebühr von Fr. 9'000.- im Rekursverfahren unter Hinzurechnung der Zustellkosten (Fr. 240.-), der Kosten des Fachberichts (Fr. 2'100.-) sowie der Parteientschädigung (Fr. 2'500.-) Kosten von insgesamt Fr. 13'840.-. Diese Summe liegt noch klar unter dem vom Verwaltungsgericht als übermässig beanstandeten Betrag von rund Fr. 17'200.- (vgl. dazu VGr, 16. Januar 2014, VB.2013.00688, E. 9.5). Dass der Betrag von insgesamt knapp Fr. 14'000.- die Ausübung des Verbandsbeschwerderechts übermässig erschweren würde, macht der Beschwerdeführer nicht substantiiert geltend und ist auch nicht ersichtlich.

### **E. 15.6**

Hinzu kommt vorliegend, dass die Kosten des Fachberichts – wie nachstehend aufzuzeigen ist – der Gemeinde aufzuerlegen sind. Damit verbleiben dem Beschwerdeführer für das Rekursverfahren Kosten von Fr. 11'740.-.

### **E. 16.1**

Weiter rügt der Beschwerdeführer, ihm seien zu Unrecht die Kosten für den Fachbericht des Referenten auferlegt worden. Das Verwaltungsgericht habe in seinem Urteil vom 5. Februar 2014 festgehalten, dass die denkmalpflegerischen Abklärungen durch die lokale Baubehörde hätten vorgenommen werden müssen. Weil die lokale Baubehörde dieser Pflicht nicht nachgekommen sei, habe der Beschwerdeführer denn auch im ersten verwaltungsgerichtlichen Verfahren obsiegt.

#### **E. 16.2**

Das Verwaltungsgericht erwog im ersten Rechtsgang, die Inventarentlassung sei sowohl von der lokalen Baubehörde wie auch der Vorinstanz unzureichend begründet worden. Zudem fehle eine fundierte Abklärung des Zustands der bestehenden Bausubstanz. Aus diesem Grund sei der Entscheid der Vorinstanz aufzuheben und die Sache an diese zurückzuweisen. In der Folge beauftragte die Vorinstanz ihren Referenten damit, einen Fachbericht über den Zustand des Streitobjekts zu verfassen. Gemäss § 7 Abs. 1 VRG untersucht die Verwaltungsbehörde den Sachverhalt von Amtes wegen durch Befragen der Beteiligten und von Auskunftspersonen, durch Beizug von Amtsberichten, Urkunden und Sachverständigen, durch Augenschein oder auf andere Weise. Es ist mit anderen Worten Aufgabe der erstinstanzlichen Verwaltungsbehörde den massgeblichen Sachverhalt abzuklären. Vorliegend hätte die lokale Baubehörde den Zustand des Schutzobjekts erfassen müssen, ehe sie einen Entscheid zur (fehlenden) Schutzwürdigkeit hätte fällen dürfen. Ein ihr daraus erwachsender ausserordentlicher Aufwand hätte sie anschliessend im Rahmen der Baubewilligungsgebühr der Bauherrschaft überbinden dürfen. Auf jeden Fall kann es nun nicht angehen, dass der Beschwerdeführer die durch dieses Versäumnis der Baubehörde entstandenen Kosten tragen muss. Entsprechend sind die Kosten des Fachberichts der lokalen Baubehörde aufzuerlegen.

#### **E. 17**

Der Beschwerdeführer obsiegt lediglich in Bezug auf die Frage, wer die Kosten des Fachberichts tragen muss. Hierbei handelt es sich um einen untergeordneten Punkt; entsprechend sind ihm die Kosten des Beschwerdeverfahrens vollumfänglich aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Eine Parteientschädigung steht ihm nicht zu; hingegen ist eine solche Entschädigung antragsgemäss der privaten Beschwerdegegnerin 1 zuzusprechen (§ 17 Abs. 2 f. VRG).

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