

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2020.00800 vom 29. November 2022

ZH Verwaltungsgericht, 2022-11-29, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2020.00800](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2020.00800)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2020.00800 du 29 novembre 2022

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2020.00800 del 29 novembre 2022

## Regeste

Verzicht auf Unterschutzstellung | Denkmalschutz: Legitimation zur Verbandsbeschwerde; Substanzerhalt bei Unterschutzstellung aufgrund des Situationswerts. Die Legitimation eines Verbandes ist auch in Fällen zu bejahen, bei welchen die Nichtinventarisierung als willkürlich zu beurteilen ist (E. 5.2). Bei dem streitbetreffenen Gebäude, bei dem der Gemeinderat die gutachterlichen Feststellungen zum erheblichen bau- und konstruktionsgeschichtlichen Zeugenwert und der grossen ortsbaulichen Wirkung nicht infrage stellt, wird mit dem Entscheid über die Nichtinventarisierung der erst spätere, gestützt auf hinreichende Abklärungen erfolgende Entscheid, ob tatsächlich Schutzmassnahmen zu ergreifen sind, in unzulässiger Weise vorweggenommen (E. 5.5). Die Vorinstanz ist ohne Rechtsverletzung zum Ergebnis gelangt, dass dem streitbetreffenen Gebäude als Teil des historisch gewachsenen Hofes und aufgrund der Lage am Rande der Bauzone ein hoher Situationswert zukommt (E. 9.6). Das Verwaltungsgericht hat verschiedentlich darauf hingewiesen, dass Ersatzbauten, selbst wenn sie die Fassadengestaltung imitieren, den Verlust an Originalsubstanz an ortsbildprägenden Lagen nicht auszugleichen vermögen. Die Bestimmung von § 203 Abs. 1 lit. c PBG ist inhaltlich auf Substanzschutz ausgerichtet (E. 10.9). Es erscheint mit dem Schutzziel nicht vereinbar und insoweit widersprüchlich, den Abbruch der West- und Nordfassade und des nordseitigen Anbaus zuzulassen oder subsidiär davon abzusehen, diesbezüglich Massnahmen vorzusehen, um den hohen Situationswert effektiv zu sichern (E. 10.9). Teilweise Gutheissung im Verfahren VB.2020.00800. Abweisung im Verfahren VB.2020.00803.

## Erwägungen

### E. 1

Abteilung VB.2020.00800 VB.2020.00803 Urteil der 1. Kammer vom 29. November 2022  
Mitwirkend: Abteilungspräsidentin Sandra Wintsch (Vorsitz), Verwaltungsrichterin Maja Schüpbach Schmid, Ersatzrichterin Patricia Egli, Gerichtsschreiber Jonas Alig.  
VB.2020.00800 VB.2020.00803 In Sachen Aus VB.2020.00800 1. Zürcher Heimatschutz ZVH, Aus VB.2020.00803 2. A, vertreten durch RA B, Beschwerdeführende, gegen Aus VB.2020.00800 1. Gemeinderat Oetwil am See, vertreten durch RA C, Aus VB.2020.00803 2. Zürcher Heimatschutz ZVH, Beschwerdegegnerschaft, und Aus VB.2020.00800 1. A, vertreten durch RA B, Aus VB.2020.00803 2. Gemeinderat Oetwil am See, vertreten durch RA C, 3. Abt. Bau und Liegenschaften der Gemeinde Oetwil am See, Mitbeteiligte, betreffend Verzicht auf Unterschutzstellung, hat sich ergeben: I. Die Abteilung Bau und Liegenschaften der Gemeinde Oetwil am See erteilte am 9. November 2018 A die baurechtliche Bewilligung für den Abbruch des Gebäudes

Vers.-Nr. 01 und den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Unterniveaugarage auf dem Grundstück Kat.-Nr. 02 an der D-Strasse 03 in Oetwil am See. II. Gegen diesen Beschluss rekurrierte der Zürcher Heimatschutz (ZVH) am 19. Dezember 2018 beim Baurekursgericht des Kantons Zürich und beantragte dessen Aufhebung (Geschäfts-Nummer R3.2018.00198). Vor Erteilung einer neuen Baubewilligung beantragte er eine denkmalpflegerische Begutachtung im Hinblick auf die Schutzwürdigkeit des Gebäudes Vers.-Nr. 01 und die Festlegung des Schutzzumfangs entsprechend den denkmalpflegerischen Befunden. Das Baurekursgericht führte am 2. April 2019 einen Augenschein auf dem Grundstück durch und sistierte im Anschluss mit Einverständnis der Parteien das Verfahren. Unter Würdigung eines Gutachtens der kantonalen Denkmalpflegekommission (KDK) vom 8. Juli 2019 verzichtete der Gemeinderat Oetwil am See mit Beschluss vom 28. Januar 2020 auf die Unterschutzstellung des Gebäudes Vers.-Nr. 01 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 02 an der D-Strasse 03 in Oetwil am See. Hiergegen erhob der ZVH am 4. März 2020 Rekurs beim Baurekursgericht (Geschäfts-Nummer R3.2020.00030) und beantragte die Aufhebung des Beschlusses und die Unterschutzstellung des Wohnhauses D-Strasse 03 gemäss dem Gutachten der KDK vom 8. Juli 2019. Mit Entscheid vom 14. Oktober 2020 vereinigte das Baurekursgericht die beiden Rekursverfahren. Der Rekurs im Verfahren Geschäfts-Nummer R3.2020.00030 wurde teilweise gutgeheissen und der Beschluss des Gemeinderates Oetwil am See vom 4. März 2020 aufgehoben und der Gemeinderat eingeladen, die Süd- und Ostfassade des Hauptbaus sowie die südseitig geschlossene Dachfläche des Gebäudes D-Strasse 03 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 02 unter Schutz zu stellen. Der Rekurs im Verfahren Geschäfts-Nummer R3.2018.00198 wurde gutgeheissen und demgemäss der Beschluss der Abteilung Bau und Liegenschaften der Gemeinde Oetwil am See vom 9. November 2018 aufgehoben. III. A. Gegen den Entscheid des Baurekursgerichts erhob einerseits der ZVH (Beschwerdeführer 1) am 16. November 2020 Beschwerde beim Verwaltungsgericht (Beschwerdeverfahren VB.2020.00800) und beantragte, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben, soweit der Rekurs im Verfahren R3.2020.00030 abgewiesen worden sei. Die Sache sei an die Vorinstanz oder an den Gemeinderat zu neuem Entscheid zurückzuweisen. Die Vorinstanz oder der Gemeinderat sei anzuweisen, das Wohnhaus D-Strasse 03 gemäss dem Gutachten der KDK vom 8. Juli 2019 insoweit unter Schutz zu stellen, dass das äussere Erscheinungsbild von allen vier Seiten samt seiner Nahumgebung, also die Aussenmauern aus Bruchsteinmauern mit Sandsteineckquadern oder verputztem Fachwerk im Obergeschoss, das Dachgerüst mit den liegenden Stuhljochen, die geschlossene Dachfläche sowie die Binnenwände und die Geschossdecken mit der alten Balkenlage, erhalten bliebe. Die Kosten des vorinstanzlichen Verfahrens seien ausgangsgemäss neu zu verlegen und die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens den Gegenparteien aufzuerlegen. Diese seien zudem zu verpflichten, dem Beschwerdeführer eine angemessene Parteientschädigung für das erst- und zweitinstanzliche Verfahren auszurichten. Mit Eingabe vom 2. Dezember 2020 beantragte das Baurekursgericht ohne weitere Bemerkungen die Abweisung der Beschwerde. Der Gemeinderat Oetwil am See beantragte am 8. Januar 2021 die Abweisung der Beschwerde unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Beschwerdeführers 1. In ihrer Eingabe vom 8. Januar 2021 beantragte A die Vereinigung der Verfahren VB.2020.00800 und VB.2020.00803. Die Beschwerde im Verfahren VB.2020.00800 sei vollumfänglich abzuweisen, die Kosten dem Beschwerdeführer 1 aufzuerlegen und ihr zulasten des Beschwerdeführers 1 eine angemessene Parteientschädigung (inkl. MWST) zuzusprechen. Mit Replik vom 4. Februar 2021 hielt der

Beschwerdeführer 1 an seinen Anträgen fest und beantragte zusätzlich die Einholung eines Gutachtens zur Erhaltungsfähigkeit des Gebäudes. A hielt mit Eingabe vom 25. Februar 2021 an ihren Anträgen fest. In der Eingabe vom 11. März 2021 hielt der Beschwerdeführer 1 an seinen Anträgen fest. Auf weitere Eingabe verzichtete A am 19. März 2021. B. Andererseits erhob A (Beschwerdeführerin 2) gegen den Entscheid des Baurekursgerichts mit Eingabe vom 18. November 2020 Beschwerde an das Verwaltungsgericht (Beschwerdeverfahren VB.2020.00803). Sie beantragte, der Entscheid des Baurekursgerichts sei aufzuheben und der Beschluss der Abteilung Bau und Liegenschaften der Gemeinde Oetwil am See vom 9. November 2018 sowie der Beschluss des Gemeinderates Oetwil am See vom 28. Januar 2020 seien zu bestätigen. Die Kosten des Verfahrens seien den Beschwerdegegnern aufzuerlegen und der Beschwerdeführerin 2 sei eine angemessene Parteientschädigung zuzusprechen (inkl. MWST). Mit Eingabe vom 2. Dezember 2020 beantragte das Baurekursgericht die Abweisung der Beschwerde unter den üblichen Kostenfolgen. Am 7. Januar 2021 erstattete der ZVH die Beschwerdeantwort und beantragte die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei, die Kosten seien der Beschwerdeführerin 2 aufzuerlegen und ihm sei eine Parteientschädigung zuzusprechen. Der Gemeinderat Oetwil am See beantragte mit Eingabe vom 8. Januar 2021 die Gutheissung der Beschwerde unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des ZVH. In der Replik vom 11. Februar 2021 hielt die Beschwerdeführerin 2 an ihren Anträgen fest. Ebenso hielt der ZVH in den Eingaben vom 12. Februar 2021 und 11. März 2021 an seinen Anträgen fest. Auf weitere Eingabe verzichtete die Beschwerdeführerin 2 am 19. März 2021. C. Mit Präsidialverfügung vom 26. Februar 2021 wurden die Verfahren VB.2020.00800 und VB.2020.00803 vereinigt. Die nachfolgenden Zitate beziehen sich, wo nicht anders vermerkt, auf die Akten im Verfahren VB.2020.00800. Die Kammer erwägt:

#### **E. 1.1**

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

#### **E. 1.2**

Als Adressat des angefochtenen Entscheids ist der Beschwerdeführer 1 ohne Weiteres zur Beschwerde legitimiert (§ 49 in Verbindung mit § 21 Abs. 1 VRG). Ob das Baurekursgericht auf seinen Rekurs vom 19. Dezember 2018 (Geschäfts-Nummer R3.2018.00198) zu Recht eingetreten ist, bildet Gegenstand der im vorliegenden Beschwerdeverfahren zu prüfenden materiellen Fragen.

#### **E. 1.3**

Die Beschwerdeführerin 2 ist als Eigentümerin des teilweise unter Schutz gestellten Gebäudes und als Adressatin des angefochtenen Entscheids zur Beschwerdeerhebung legitimiert (§ 21 Abs. 1 VRG und § 338a des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 [PBG]).

#### **E. 1.4**

Die weiteren Sachurteilsvoraussetzungen sind ebenfalls erfüllt; auf die Beschwerde ist einzutreten.

#### **E. 2.1**

Die Beschwerdeführerin 2 rügt in formeller Hinsicht zunächst eine Verletzung ihres Anspruchs auf rechtliches Gehör, weil die Vorinstanz nicht auf ihre vorgebrachten Einwände in Bezug auf die Legitimation des Beschwerdeführers 1 zum Rekurs (Geschäfts-Nummer R3.2018.00198) eingegangen sei.

### **E. 2.2**

Das rechtliche Gehör nach Art. 29 Abs. 2 der Schweizerischen Bundesverfassung (BV) gewährleistet effektive Mitwirkung im Verfahren zum Erlass von Entscheidungen, die in die Rechtsstellung der Einzelnen eingreifen. Der Anspruch verlangt, dass die Behörde die Vorbringen des vom Entscheid in seiner Rechtsstellung Betroffenen tatsächlich hört, sorgfältig und ernsthaft prüft und in der Entscheidungsfindung berücksichtigt. Daraus folgt die Pflicht der Behörden, ihren Entscheid zu begründen. Die Begründungsdichte lässt sich jedoch nicht allgemein gesetzlich umschreiben, sondern hängt vielmehr von den konkreten Umständen des Einzelfalls ab ( vgl. Kaspar Plüss in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], § 10 N. 24 ). Der Begründungspflicht ist Genüge getan, wenn sich der Betroffene über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft geben und ihn in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen kann (vgl. zum Ganzen BGE 138 I 232 E. 5.1; BGE 136 I 229 E. 5.2; BGE 134 I 83 E. 4.1 mit Hinweisen). Es ist dabei nicht erforderlich, dass sich die Behörde mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt. Vielmehr kann sich die Behörde auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken. Aus der Begründung muss mindestens mittelbar oder unmittelbar ersichtlich sein, dass die Behörde die Vorbringen der Partei für nicht erheblich oder unrichtig gehalten hat (vgl. Kaspar Plüss, Kommentar VRG, § 10 N. 25).

### **E. 2.3**

Vorliegend handelt es sich bei der Frage der Rekurslegitimation um eine Sachurteilsvoraussetzung, die von Amtes wegen zu prüfen ist (Martin Bertschi, Kommentar VRG, Vorbemerkungen zu §§ 19–28a, N. 53). Aufgrund der Prüfung von Amtes wegen und der daher beschränkten Mitwirkungspflicht der Parteien sind in Bezug auf die Begründung des Vorliegens der Sachurteilsvoraussetzungen die Anforderungen an die Begründungsdichte weniger hoch (vgl. auch VGr, 10. Juli 2013, VB.2012.00015, E. 2.3 f.). Entsprechend konnte sich die Vorinstanz im konkreten Einzelfall darauf beschränken, die gesetzliche Grundlage der Legitimation in § 338b lit. a PBG zu nennen, die gesetzlichen Legitimationsvoraussetzungen darzulegen und als Subsumtion festzuhalten, dass der Beschwerdeführer 1 die gesetzlichen Voraussetzungen erfülle. Aus diesen Ausführungen ergab sich für die Beschwerdeführerin 2 klar, dass die Vorinstanz die Legitimation des Beschwerdeführers 1 bejahte und die Vorbringen der Beschwerdeführerin 2 diesbezüglich als unrichtig beurteilte. Der Beschwerdeführerin 2 war sodann ein Weiterzug bezogen auf den Entscheid der Vorinstanz und eine sachgerechte Anfechtung ohne Weiteres möglich. Eine Gehörsverletzung liegt entsprechend nicht vor.

### **E. 3.1**

Die Beschwerdeführerin 2 rügt in formeller Hinsicht weiter, die Vorinstanz sei trotz fehlender Begründung auf den Rekurs des Beschwerdeführers 1 eingetreten, was eine Verletzung von § 23 VRG darstelle .

### **E. 3.2**

Die Rekurschrift muss gemäss § 23 Abs. 1 VRG einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Bei diesen inhaltlichen Anforderungen handelt es sich um formelle Gültigkeitsvoraussetzungen des Rekurses (vgl. Alain Griffel, Kommentar VRG, § 23 N. 3). In der Begründung muss dargelegt werden, inwiefern der angefochtene Entscheid an einem Rechtsmangel leidet. Dies setzt voraus, dass sich die Rekurschrift substantiiert mit den massgeblichen Erwägungen des angefochtenen Entscheids auseinandersetzt. Bei der Beurteilung der Frage, ob eine Begründung den formalen Anforderungen von § 23 Abs. 1 VRG genügt, kommt der Rekursinstanz ein gewisser Ermessensspielraum zu (VGr, 30. Januar 2013, VB.2012.00791, E. 2.4.2).

### **E. 3.3**

Der Rekurschrift des Beschwerdeführers 1 vom 19. Dezember 2018 sind sowohl zu den formellen Punkten als auch zu den materiellen Fragen die wesentlichen Begründungen zu entnehmen, welche seine Anträge stützen. In Bezug auf die Legitimation gemäss § 338b Abs. 1 lit. a PBG setzt sich der Beschwerdeführer 1 substantiiert mit der Baubewilligung der Abteilung Bau und Liegenschaften der Gemeinde Oetwil am See auseinander und führt aus, weshalb vorliegend nach seiner Auffassung nicht nur der Ofen und der Brunnen, sondern das ganze Gebäude in das kommunale Inventar hätte aufgenommen werden müssen und entsprechend ein Fall mangelhafter oder geradezu unterlassener Inventarisierung vorliege, der eine Rekurslegitimation begründe. Zudem ist der Rekurschrift in materieller Hinsicht klar zu entnehmen, an welchen Rechtsmängeln der angefochtene Entscheid nach Auffassung des Beschwerdeführers 1 leidet. So handelt es sich nach der Rekursbegründung mit Hinweis auf entsprechende Fotografien beim streitbetroffenen Gebäude um einen Teil eines ortsprägenden Ensembles und damit um ein Objekt mit Situationswert im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG. Der geplante und von der Abteilung Bau und Liegenschaften der Gemeinde Oetwil am See bewilligte Neubau nehme jedoch keinerlei Anleihen an dieses Objekt und würde auch die benachbarten Gebäude und das Ortsbild schwer beeinträchtigen. Da daraus bereits klar wird, dass der Beschwerdeführer 1 ein Schutzobjekt im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG aufgrund seines Situationswertes bejaht, hätte er nicht noch zusätzlich – wie das die Beschwerdeführerin 2 vorbringt – den Eigenwert des Gebäudes oder die Inventarisierung des benachbarten Doppelwohnhauses substantiiieren müssen. Zudem rügt der Beschwerdeführer 1 einen Rechtsmissbrauch, da durch den angefochtenen Entscheid auf die Beseitigung der schützenswerten Baute in der Kernzone K2 hingewirkt werde unter gleichzeitiger Ausnutzung der privilegierenden Normen dieser Zone für den Neubau. Zusammenfassend ist der Rekurschrift klar zu entnehmen, welche Punkte des beanstandeten Entscheids angefochten wurden und weshalb. Die Vorinstanz hat daher unter Wahrung ihres Ermessensspielraums die Rekurschrift zu Recht als genügend begründet im Sinn von § 23 Abs. 1 VRG beurteilt.

### **E. 4.1**

Beim streitbetroffenen Gebäude handelt es sich um ein zweigeschossiges Wohnhaus mit Satteldach, dem nordseitig ein zweigeschossiger, mit der östlichen Giebelseite fluchtender Quergiebelanbau angefügt ist. Das Grundstück, auf dem sich das streitbetroffene Gebäude befindet, liegt gemäss der geltenden Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Oetwil am See in der Kernzone 2. Das Grundstück grenzt im Süden an die D-Strasse und im Osten an die Stichstrasse, Kat.-Nr. 04. Östlich von dieser Stichstrasse befindet sich das Doppelwohnhaus Vers.-Nrn. 05/06, das im Verzeichnis der Heimatschutzobjekte von kommunaler Bedeutung aufgenommen ist.

## **E. 4.2**

Das streitbetroffene Gebäude ist in keinem Inventar aufgenommen. Hingegen sind im Inventar der Heimatschutzobjekte von kommunaler Bedeutung unter „Bestandteile und Zugehör“ ein Kachelofen im Gebäude, der seit der Inventarisierung teilweise abgegangen ist, sowie ein Brunnen hinter dem Gebäude verzeichnet.

## **E. 5.1**

Die Beschwerdeführerin 2 rügt in materieller Hinsicht, die Vorinstanz habe kantonales Recht verletzt, indem sie die Legitimation des Beschwerdeführers 1 zur Erhebung des Rekurses (Geschäfts-Nummer R3.2018.00198) bejaht habe .

## **E. 5.2**

Gemäss § 338b Abs. 1 lit. a PBG können gesamtkantonal tätige Verbände, die sich seit wenigstens zehn Jahren im Kanton statutengemäss dem Natur- und Heimatschutz oder verwandten, rein ideellen Zielen widmen, Rekurs gegen Anordnungen und Erlasse erheben, soweit sie sich auf den III. Titel ( Natur- und Heimatschutz, §§ 203–217 ) oder § 238 Abs. 2 ( besondere Rücksichtnahme auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes bei der Gestaltung von Bauten ) stützen. Das Rekurs- oder Beschwerderecht steht den Verbänden dabei nur für Rügen zu, die mit den Interessen des Natur- und Heimatschutzes in unmittelbarem Zusammenhang stehen (§ 338b Abs. 2 PBG).

### **E. 5.2.1**

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts hängt die Rekurs- und Beschwerdelegitimation der Natur- und Heimatschutzverbände in der Regel davon ab, ob das betreffende Objekt in ein gestützt auf § 203 Abs. 2 PBG erstelltes Inventar Aufnahme gefunden hat (VGr, 3. Dezember 2020, VB.2020.00388, E. 4.2.1; 17. April 2014, VB.2013.00411, E. 2.1, auch zum Folgenden). Die blosser Behauptung, ein nicht inventarisiertes Objekt sei dennoch schutzwürdig, verschafft den Verbänden keinen Zugang zum Rekursverfahren (RB 1990 Nr. 10). Dementsprechend muss grundsätzlich die angefochtene Anordnung ein bereits förmlich erfasstes (§ 205 PBG) oder zumindest schon inventarisiertes (§ 203 Abs. 2 PBG) Schutzobjekt im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. a–g PBG betreffen (VGr, 3. Dezember 2020, VB.2020.00388, E. 4.2.1 f.; 26. August 2009, VB.2009.00317, E. 3.3; RB 1990 Nr. 11 = BEZ 1990 Nr. 11).

### **E. 5.2.2**

Wie in der dargelegten Rechtsprechung angeführt (vgl. E. 5.2.1), handelt es sich bei den Erwägungen zur Legitimation der Verbände im Sinn von § 338b Abs. 1 lit. a PBG um Grundsätze, zu denen jedoch Ausnahmen bestehen (vgl. Martin Bertschi, Kommentar VRG, § 21 N. 166 mit Hinweisen; VGr, 3. Dezember 2020, VB.2020.00388, E. 4.2.3; 17. April 2014, VB.2013.00411, E. 2.1). So wurde die Legitimation eines Verbandes in einem Fall bejaht, in welchem ein Inventareintrag einzig mangels rechtzeitiger Entdeckung des Schutzobjekts unterblieben und zudem die Schutzwürdigkeit unbestritten war (RB 1991 Nrn. 3, 9 und 60 = BEZ 1991 Nr. 23 = ZBl 92/1991, S. 495). Weiter wurde die Legitimation in Fällen anerkannt, in denen das zuständige Gemeinwesen seiner Pflicht zur Inventarisierung nicht nachgekommen war und die Schutzwürdigkeit als glaubhaft dargetan wurde sowie wahrscheinlich erschien (VGr, 3. Dezember 2020, VB.2020.00388, E. 4.2.3; 17. April 2014, VB.2013.00411, E. 2.1; 10. September 2003, VB.2003.00197, E. 2a; 20. Dezember 2001, VB.2001.00351, E. 1b; RB 1996 Nr. 6, 1997 Nr. 2; Christoph

Fritzsche /Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. A., Wädenswil 2019, S. 566). Die Legitimation eines Verbandes ist auch in Fällen zu bejahen, bei welchen die Nichtinventarisierung als willkürlich zu beurteilen ist (BGr, 7. Juni 2021, 1C\_92/2021, E. 6; dazu auch Daniela Thurnherr, ZBl 8/2022, S. 430 ff.). Willkür liegt namentlich vor, wenn eine Behörde in sich widersprüchliche Entscheidungen trifft (BGE 140 III 16 E. 2.5; BGE 132 I 1 E. 3.3; BGE 128 II 182 E. 3d).

### **E. 5.3**

Mit Beschluss vom 15. April 2003 hatte der Gemeinderat Oetwil am See das vom Planungsbüro E, F, erstellte Inventar der Heimatschutzobjekte von kommunaler Bedeutung, umfassend den Übersichtsplan, das Verzeichnis sowie die Inventarblätter, festgesetzt. Das streitbetroffene Gebäude wurde nicht in dieses kommunale Inventar aufgenommen. Einzig ein Kachelofen im besagten Gebäude sowie ein Brunnen hinter dem Gebäude wurden inventarisiert. Eine formelle Publikation des Beschlusses ist nicht erfolgt. Als Arbeitsgrundlage für das kommunale Inventar diente eine von der Baudirektion des Kantons Zürich zusammengestellte Liste von 1978, welche rund 220 Objekte umfasste. Objekte dieser Liste, die zwischenzeitlich abgetragen oder in ihrem denkmalschützerischen Gehalt durch Umbaumassnahmen tiefgehend verändert worden waren, und Objekte von überkommunaler Bedeutung wurden von der weiteren Beratung ausgeklammert. Ebenso wird im Beschluss des Gemeinderates festgehalten, dass sich in denkmalschützerischer Hinsicht erhebliche Qualitätsunterschiede zwischen den in der Liste aufgeführten Objekten gezeigt hätten. Wie diese Qualitätsunterschiede in denkmalschützerischer Hinsicht bestimmt wurden und anhand welcher konkreter Kriterien die Aufnahme der Objekte in das Inventar erfolgte, ist allerdings nicht dargelegt. Nicht ersichtlich ist zudem, ob die für die Erstellung des Inventars beigezogene Person über die notwendige Sachkenntnis verfügte. Wie auch die Beschwerdeführerin 2 ausführt, handelt es sich dabei um einen Architekten und Raumplaner. Inwiefern er über die notwendigen Kenntnisse verfügte, um die kulturgeschichtliche Bedeutung der Objekte richtig einzuordnen, Fragen des Heimatschutzes zu beantworten und die erwähnten Qualitätsunterschiede in denkmalschützerischer Hinsicht zu beurteilen, lässt sich den Unterlagen nicht entnehmen und wird auch nicht dargelegt (vgl. auch VGr, 9. Februar 2011, VB.2010.00032, E. 5.3).

### **E. 5.4**

Zwar finden sich im Beschluss des Gemeinderats vom 15. April 2003 keine generellen Ausführungen zu den konkreten Kriterien für die Aufnahme der Objekte in das kommunale Inventar. Jedoch erläutert der Gemeinderat die Kriterien zur Nichtinventarisierung des streitbetroffenen Gebäudes in seinem Beschluss vom 28. Januar 2020. In diesem Beschluss stellt der Gemeinderat die Feststellungen des Gutachtens der KDK vom 8. Juli 2019, wonach es sich beim Wohnhaus um ein bedeutendes Gebäude mit bau- und konstruktionsgeschichtlichem Zeugenwert und beträchtlicher Ortsbaulicher Wirkung handle, nicht grundsätzlich infrage. Er ist jedoch der Auffassung, dass das Gutachten den sehr schlechten Zustand des Gebäudes, die starken baulichen Veränderungen und die Veränderungen an der ursprünglichen Hofsituation zu wenig gewürdigt habe. Dies seien die Hauptgründe, weshalb der Gemeinderat anlässlich der Überarbeitung des Inventars der Heimatschutzobjekte von kommunaler Bedeutung im Jahr 2003 auf die Aufnahme des Wohnhauses ins Inventar verzichtet habe.

### **E. 5.5**

Die Ausführungen des Gemeinderates zur Nichtinventarisierung des streitbetroffenen Gebäudes sind in sich widersprüchlich. So stellt der Gemeinderat den dem Gebäude im Fachgutachten der KDK vom 8. Juli 2019 bescheinigten bau- und konstruktionsgeschichtlichen Zeugenwert und die beträchtliche ortsbauliche Wirkung ausdrücklich nicht infrage. Konsequenterweise hätte der Gemeinderat bei dieser Beurteilung das Wohnhaus daher in das Inventar der Heimatschutzobjekte von kommunaler Bedeutung aufnehmen müssen. Dieses Inventar soll nach kantonaler Praxis eine Bestandesaufnahme der in Betracht fallenden Schutzobjekte ermöglichen, weshalb selbst der Gemeinderat im Inventar darauf hinweist, dass die Behörde mit der Anzahl der ins Inventar aufzunehmenden Schutzobjekte nicht zurückhaltend sein müsse. In dieses Inventar werden entsprechend nicht nur Objekte aufgenommen, die mit Sicherheit formell geschützt werden, sondern auch Objekte, bei denen die Möglichkeit besteht, dass sie sich bei genauer Untersuchung als Denkmal erweisen könnten (VGr, 3. Dezember 2020, VB.2020.00388, E. 4.3.2; 9. Februar 2011, VB.2010.00032, E. 5.3; vgl. auch BGr, 7. Juni 2021, 1C\_92/2021, E. 5.2). Der Gemeinderat hat jedoch abweichend davon bei der Nichtinventarisierung des streitbetroffenen Gebäudes bereits einen Entscheid über die Schutzwürdigkeit des Objekts getroffen. Dieses Vorgehen steht im Widerspruch zum – auch vom Gemeinderat und der Beschwerdeführerin 2 betonten – Zweck des Inventars, diejenigen Objekte lückenlos zu erfassen, bei welchen in Zukunft gestützt auf entsprechende Entscheide möglicherweise Schutzmassnahmen im Sinn von §§ 205–210 PBG ergriffen werden müssen. Bei dem streitbetroffenen Gebäude, bei dem der Gemeinderat die gutachterlichen Feststellungen zum erheblichen bau- und konstruktionsgeschichtlichen Zeugenwert und der grossen ortsbaulichen Wirkung nicht infrage stellt, wird mit diesem Vorgehen im Ergebnis mit dem Entscheid über die Nichtinventarisierung der erst spätere, gestützt auf hinreichende Abklärungen erfolgende Entscheid, ob tatsächlich Schutzmassnahmen zu ergreifen sind, in unzulässiger Weise vorweggenommen (vgl. auch BGr, 7. Juni 2021, 1C\_92/2021, E. 5.4). Die Entscheidung über die Nichtinventarisierung des streitbetroffenen Gebäudes erscheint in sich widersprüchlich und daher willkürlich. Die Legitimation des Beschwerdeführers 1 zur Erhebung des Rekurses (Geschäfts-Nummer R3.2018.00198) wurde somit von der Vorinstanz zu Recht bejaht. Die Frage, ob sich die Rekurslegitimation des Beschwerdeführers 1 zudem aus § 238 Abs. 2 PBG ergibt, kann nach dem Gesagten offenbleiben.

## **E. 6**

In materieller Hinsicht ist sodann strittig, ob das streitbetroffene Gebäude ein Schutzobjekt im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG darstellt.

### **E. 6.1**

Als Schutzobjekte in Betracht fallen gemäss § 203 Abs. 1 lit. c PBG unter anderem 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 der Praxis werden diese beiden Eigenschaften auch als Eigenwert und als Situationswert bezeichnet. Während sich der Eigenwert auf die Bedeutung des Bauwerks selbst bezieht, bezeichnet der Situationswert den Wert eines Objekts, der sich in Bezug auf seine Stellung in der gesamten Umgebungsstruktur ergibt (vgl. Fritzsche et al., a. a. O., S. 300; Walter Engeler, Das Baudenkmal im schweizerischen

Recht, Zürich/St. Gallen 2008, S. 139 und 205; vgl. auch BGr, 30. Juni 2022, 1C\_492/2021, E. 4.1).

### **E. 6.2**

Die Zeugeneigenschaft allein reicht für eine Unterschutzstellung nicht aus; es muss sich um einen "wichtigen" Zeugen handeln. Bei der Beantwortung der Frage, ob ein Objekt als "wichtiger Zeuge" zu qualifizieren ist oder ob es seine Umgebung "wesentlich mitprägt", hat die Behörde eine sachliche, auf wissenschaftliche Kriterien abgestützte Gesamtbeurteilung vorzunehmen, welche den kulturellen, geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Zusammenhang eines Bauwerks mitberücksichtigt (BGE 120 Ia 270 E. 4a; Fritzsche et al., a. a. O., S. 272; VGr, 23. Oktober 2019, VB.2019.00063, E. 3.4; 14. März 2019, VB.2018.00519, E. 5.2; 5. Oktober 2017, VB.2017.00159, E. 5.1, je mit weiteren Hinweisen).

### **E. 6.3**

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 (VGr, 11. August 2016, VB.2016.00012, E. 2.3; BGE 136 II 539 E. 3.2; Kaspar Plüss, Kommentar VRG, § 7 N. 146 f.; Regina Kiener/Bernhard Rüttsche/Mathias Kuhn, Öffentliches Verfahrensrecht, 3. A., Zürich/St. Gallen 2021, Rz. 775). Eine Verwaltungsbehörde oder eine Gerichtsinstanz kann umso eher von den gutachterlichen Feststellungen abweichen, je sachkompetenter sie selbst in der entsprechenden Materie ist.

### **E. 6.4**

Ob eine Baute im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG einer Unterschutzstellung bedarf, ist zu einem erheblichen Teil Rechtsfrage, und die Vorinstanz hat auch trotz der bei der Ermessenskontrolle gebotenen Zurückhaltung eine eigenständige Beurteilung vorzunehmen, zu der sie 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 lit. a VRG von vornherein auf Rechtskontrolle beschränkten Überprüfungsbefugnis hat den Entscheidungsspielraum der Vorinstanzen zu beachten. Es hat namentlich zu prüfen, ob die für die Unterschutzstellung zuständige Verwaltungsbehörde bzw. die Rekursinstanz alle wesentlichen Gesichtspunkte vollständig und gewissenhaft untersucht und gewürdigt hat (BGE 115 Ib 131 E. 3; VGr, 5. Februar 2009, VB.2008.00481, E. 2.1 = BEZ 2009 Nr. 23).

### **E. 7.1**

Das Gutachten der KDK vom 8. Juli 2019 beurteilt das streitbetroffene Gebäude als ein Schutzobjekt von kommunaler Bedeutung. In der Begründung wird ausgeführt, mit seinem hohen Alter, dem aus mächtigen Bruchsteinmauern gefügten Baukörper und der intakt erhaltenen, altertümlichen Dachkonstruktion komme dem Gebäude ein erheblicher bau- und konstruktionsgeschichtlicher Zeugenwert zu. Auch bilde er in seiner Machart eine bautypologische Seltenheit. Die Lage am Rand des bis heute unbebaut gebliebenen Kulturlandes gegenüber dem ... verleihe dem Gebäude überdies eine grosse ortsbauliche

Wirkung und mache damit die Siedlungsentwicklung des Dorfs anschaulich. Zusammen mit dem benachbarten, leicht zurückversetzten Doppelhaus Vers.-Nrn. 05/06 bilde das Wohnhaus eine reizvolle Hofsituation zu beiden Seiten einer ehemaligen Fahrstrasse. Als wesentlichem Bestandteil des Hofes G sei dem Gebäude somit eine grosse Nutzungsgeschichtliche wie auch situative Bedeutung zuzusprechen.

### **E. 7.2**

Der Gemeinderat Oetwil am See stellt in seinem Beschluss vom 4. März 2020 die gutachterlichen Feststellungen der KDK (vgl. E. 7.1) nicht grundsätzlich infrage. Nach seiner Auffassung habe das Gutachten jedoch den sehr schlechten Zustand des Gebäudes sowie die starken baulichen Veränderungen und den damit verbundenen Verlust von Originalsubstanz ungenügend gewürdigt. Aufgrund der heutigen Beschaffenheit vermöge das Wohnhaus weder bei innerer noch bei äusserer Betrachtung die Epoche seiner Erbauung besonders aussagekräftig und qualitativvoll zu dokumentieren. Die im Gutachten hervorgehobene reizvolle Hofsituation entspreche zudem nicht der ursprünglichen Situation, da der Hof erst nach der Aufhebung der H-Strasse entstanden sei.

### **E. 7.3**

Die Vorinstanz führt im Zusammenhang mit dem Eigenwert des Gebäudes aus, dass weder der Gutachter noch der Beschwerdeführer 1 die Epoche nennen würden, aus welcher die Baute stammen solle. Es spreche zwar viel dafür, dass das Haus noch im 17. Jahrhundert entstanden sei, jedoch genüge der Erstellungszeitpunkt allein nicht für die Qualifikation eines Gebäudes als Zeuge einer Epoche. Erforderlich wäre, dass vom zu beurteilenden Objekt auf eine Epoche geschlossen werden könnte und umgekehrt, was nicht der Fall sei. Selbst wenn das Gebäude einer Baueraoche zugeordnet werden könnte, würde dies alleine noch nicht für eine Unterschutzstellung sprechen. Vielmehr müsse es sich um einen wichtigen Zeugen handeln. Allein das hohe Alter, die mächtigen Bruchsteinmauern und die intakt erhaltene Dachkonstruktion reichten jedoch nicht, um eine solche wichtige Zeugehaftigkeit in Bezug auf den Eigenwert zu bejahen. Auch eine wichtige soziale oder wirtschaftliche Zeugeeigenschaft könne dem Gebäude nicht zugesprochen werden. Allerdings misst die Vorinstanz dem streitbetroffenen Gebäude einen hohen Situationswert zu. Das Gebäude bilde Teil des Hofes G, der östlich des alten Dorfkerns von Oetwil am See in einer Kernzone liege. Der Hof G gruppieren sich zu beiden Seiten eines ehemals durchgehenden Fahrwegs, welcher vor langer Zeit aufgehoben wurde und heute nur noch als Stichstrasse zu den einzelnen Gebäuden erhalten sei. Östlich dieses Fahrwegs liege das inventarisierte Doppelwohnhaus D-Strasse 07/H-Strasse 08, welches als Hauptbau der Gruppierung in Erscheinung trete. Versetzt davor, firstparallel und westlich der Stichstrasse, liege das strittige Gebäude. Gegenüber dem Strassenraum würden die Gebäude insbesondere von Süden her ihre raumprägende Wirkung entfalten. In Wechselwirkung mit der Lage am Rande der Bauzone und in Zusammenspiel mit dem Gebäude D-Strasse 07/H-Strasse 08 führe dies zu einem für das kommunale Ortsbild hohen Situationswert.

### **E. 8.1**

Strittig ist zunächst, ob das Gebäude als wichtiger Zeuge einer wirtschaftlichen, sozialen oder baukünstlerischen Epoche verstanden werden kann. Das Gutachten bejaht einen erheblichen bau- und konstruktionsgeschichtlichen Zeugewert. Der Gemeinderat stellt diese Beurteilung zwar grundsätzlich nicht infrage, relativiert die Zeugeeigenschaft jedoch

in seinen weiteren Ausführungen. Die Vorinstanz verneint die wichtige Zeugeneigenschaft des Gebäudes für eine bestimmte Epoche und damit einen Eigenwert des Gebäudes. Der Beschwerdeführer 1 seinerseits misst dem Gebäude einen relevanten Eigenwert zu. Demgegenüber verneint die Beschwerdeführerin 2 grundsätzlich einen Eigenwert des Gebäudes.

### **E. 8.2**

Die Rechtsprechung geht von einem weit gefassten Epochenbegriff aus (vgl. Marco Koletsis, Baudenkmal, Voraussetzungen der Unterschutzstellung unter besonderer Berücksichtigung der Rechtslage im Kanton Zürich, Zürich/St. Gallen 2022, Rz. 137 ff.). Diese Auslegung trägt auch dem Denkmalbegriff des Übereinkommens vom 3. Oktober 1985 zum Schutz des baugeschichtlichen Erbes in Europa (sog. Granada-Übereinkommen; SR 0.440.4) Rechnung, der keine zeitliche Einschränkung auf eine Epoche umfasst und im Sinn einer völkerrechtskonformen Rechtsauslegung zu beachten ist (BGE 147 I 308 E. 5 ff.). In Bezug auf eine baukünstlerische Epoche muss daher ein Objekt keinen exakt abgrenzbaren, in der breiten Bevölkerung oder in der globalen Architekturgeschichte allgemein anerkannten Baustil aufzeigen. Auch regionale Stilrichtungen und Unterkategorien können einen baukünstlerischen Wert aufweisen (VGr, 25. April 2012, VB.2010.00676, E. 7.2). Zur Qualifikation eines Gebäudes als Zeuge einer Epoche im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG genügt es jedoch nicht schon, dass es nachweislich in einer bestimmten Epoche erstellt wurde. Erforderlich ist zusätzlich, dass vom Schutzobjekt auf die Epoche geschlossen werden kann und umgekehrt (VGr, 23. Mai 2019, VB.2018.00407, E. 6.1; 11. Juli 2012, VB.2010.00676, E. 7.2; 20. Dezember 2007, VB.2007.00192, E. 5.2).

### **E. 8.3**

Dazu ist festzuhalten, dass gemäss dem Gutachten der KDK das Gebäude aufgrund seines Dachgerüsts mit den altertümlichen, angeblatteten und gezahnten Kopfhölzern noch im 17. Jahrhundert entstanden sein dürfte. Die liegenden Stuhljoche der Sparrenkonstruktion zeigten gezahnte Streben, die sowohl mit dem Spannriegel wie auch mit den Kehlbalken verblattet seien. Vergleichsbeispiele fänden sich gemäss der Fachliteratur in der näheren Umgebung, so am „Eglihaus“ in Lutikon von 1666 und dem „Dändlikerhaus“ im Langenriet von 1683, beide in der Gemeinde Hombrechtikon, sowie an einer Schmiede in Kempton, Gemeinde Wetzikon, um 1680. Das Gutachten weist entsprechend unter Bezugnahme auf wissenschaftliche Quellen schlüssig nach, dass das Gebäude im ausgehenden 17. Jahrhundert erstellt worden sein dürfte. Ebenso ist dem Gutachten unter Hinweis auf Vergleichsobjekte zu entnehmen, dass das Gebäude mit der spezifischen Dachgerüstkonstruktion eine charakteristische architektonische Machart aufweist, die im Zeitabschnitt des ausgehenden 17. Jahrhunderts regional eine gewisse Verbreitung hatte. Das Gebäude kann entsprechend mit dem diesbezüglich schlüssigen Gutachten und entgegen den Ausführungen der Vorinstanz einer im ausgehenden 17. Jahrhundert anzusiedelnden baukünstlerischen Epoche regionaler Bedeutung zugeordnet werden.

### **E. 8.4**

Die Zeugeneigenschaft einer Epoche reicht jedoch für sich noch nicht aus; vielmehr muss es sich um einen wichtigen Zeugen handeln. Zum Kriterium der Wichtigkeit äussert sich das Gutachten nicht ausdrücklich. Jedoch begründet es den erheblichen Zeugenwert mit dem Alter des Gebäudes, dem aus mächtigen Bruchsteinmauern gefügten Baukörper und der intakt erhaltenen, altertümlichen Dachkonstruktion. Auch bilde er in seiner Machart

eine bautypologische Seltenheit. Diese gutachterlichen Ausführungen erweisen sich als nicht widerspruchsfrei, da allein das Alter eines Objekts die Wichtigkeit der Zeugeneigenschaft nicht begründen kann (vgl. auch Engeler, a. a. O., S. 141). Der aus mächtigen Bruchsteinmauern gefügte Baukörper ist zudem nicht im ausgehenden 17. Jahrhundert entstanden, sondern, wie das Gutachten zur Baugeschichte ausführt, die Bauweise wurde 1812 als "2/3 Gemauert, 1/3 Riegel" beschrieben. Das Gebäude ist gemäss Gutachten erst in der Folge sukzessive in Stein erneuert worden, bis es 1853 als reiner Mauerbau erschienen sei. Beim Verweis auf die bautypologische Seltenheit ist zudem nicht klar, ob sich diese auf die gemauerte Machart oder die Dachkonstruktion bezieht. In Bezug auf die gemauerte Machart ist wiederum darauf hinzuweisen, dass das Gebäude erst 1853 als reiner Mauerbau erschien. In Bezug auf die Dachkonstruktion erwähnt das Gutachten selbst in der Fachliteratur belegte regionale Vergleichsgebäude. Zudem ist der Seltenheitswert einer Baute bzw. das Fehlen vergleichbarer Schutzobjekte kein zwingendes Kriterium für die Schutzwürdigkeit (VGr, 25. November 2021, VB.2020.00802, E. 8.2; RB 1989 Nr. 67; Engeler, a. a. O., S. 199). Aufgrund der bestehenden Widersprüche resp. der fehlenden Schlüssigkeit in Bezug auf die Wichtigkeit der Zeugeneigenschaft durfte die Vorinstanz als Fachgericht daher gestützt auf die Akten und der anlässlich des Augenscheins gewonnenen Eindrücke vom Fachgutachten abweichen und die Wichtigkeit der Zeugeneigenschaft des Gebäudes verneinen. Mit den diesbezüglich schlüssig dargelegten Ausführungen der Vorinstanz ist davon auszugehen, dass die erwähnten Elemente nicht ausreichen, um die regionale, baukünstlerische Epoche des ausgehenden 17. Jahrhunderts besonders aussagekräftig und qualitativvoll zu dokumentieren und damit die Wichtigkeit der Zeugeneigenschaft zu begründen. Weitere Anzeichen, welche die Wichtigkeit der Zeugeneigenschaft darzulegen vermögen, sind mit der Vorinstanz nicht zu erkennen.

#### **E. 8.5**

Die vom Beschwerdeführer 1 vorgebrachten Argumente zur Begründung eines relevanten Eigenwerts dringen hingegen nicht durch. Die vom Beschwerdeführer 1 angeführten Elemente im Innern des Gebäudes, wie die eindrückliche Stubenlänge und die mächtigen Deckenbalken in der Stube werden im Gutachten nicht für die Begründung des erheblichen bau- und konstruktionsgeschichtlichen Zeugenwerts herangezogen. Vielmehr wird ausgeführt, dass unbekannt sei, ob von der heute die gesamte Gebäudebreite einnehmenden Stube früher eine schmale Nebenstube abgetrennt war, oder ob es sich seit jeher um einen einraumbreiten Grundriss handle. Aus den Dimensionen der Stube, bei denen gemäss Gutachten unklar ist, ob sie den ursprünglichen Zustand wiedergeben oder nicht, lässt sich entsprechend nicht auf eine wichtige Zeugeneigenschaft für das ausgehende 17. Jahrhundert schliessen. Die vom Beschwerdeführer 1 hervorgehobene Fensterbank im Erdgeschoss und die zwei symmetrisch angeordneten Doppelfenster im Obergeschoss sind zudem laut Gutachten aus dem 19. Jahrhundert. Weiter wird auch im Gutachten festgestellt, dass von der älteren Ausstattung lediglich noch kleine Fragmente eines einfachen Stubentäfers aus dem 19. Jahrhundert sowie die Sitzkunst eines grösstenteils abgegangenen Kachelofens aus dem frühen 19. Jahrhundert bestünden. Zusammenfassend vermögen diese Elemente die Wichtigkeit des Gebäudes als Zeuge einer regionalen, baukünstlerischen Epoche des ausgehenden 17. Jahrhunderts nicht zu begründen.

#### **E. 8.6**

Sodann kann auch keine wichtige soziale oder wirtschaftliche Zeugeneigenschaft bejaht werden. Das Gutachten geht lediglich von einem erheblichen bau- und konstruktionsgeschichtlichen Wert des Gebäudes aus. In Bezug auf eine sozial- oder wirtschaftsgeschichtliche Bedeutung kann dem Gutachten lediglich entnommen werden, dass das Gebäude als Wohnhaus gedient habe. Die solide Machart des massiv gemauerten Baukörpers wie auch das mächtige Dachgerüst sprächen keineswegs für kleinbäuerliche, sondern eher für wohlhabende Verhältnisse und lasse eine besondere Funktion des Gebäudes vermuten. Das Gutachten äussert sich jedoch nicht dazu, welche spezielle Funktion das Wohnhaus in sozialer oder wirtschaftsgeschichtlicher Hinsicht innehatte. Mit der Vorinstanz kann daher davon ausgegangen werden, dass das Gebäude kein wichtiger Zeuge einer sozialen oder wirtschaftlichen Epoche darstellt. Allein die Feststellungen, dass die ursprünglichen Bewohner eher in wohlhabenden Verhältnissen gelebt haben und dass das Gebäude eine besondere, jedoch nicht näher bestimmbare, Funktion innehatte, genügen hierfür nicht.

#### **E. 8.7**

Zusammenfassend ist die Beurteilung der Vorinstanz, dass das streitbetroffene Gebäude kein wichtiger Zeuge einer wirtschaftlichen, sozialen oder baukünstlerischen Epoche darstellt, gemäss ihrer ausführlichen Begründung nachvollziehbar und nicht rechtsverletzend. Aufgrund der schlüssigen Begründung der Vorinstanz, in der sie auf die wesentlichen Vorbringen der Parteien eingegangen ist, liegt auch keine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör vor.

#### **E. 9.1**

Weiter ist der Situationswert des Gebäudes strittig. Das Gutachten der KDK betont die grosse ortsbauliche Wirkung des Gebäudes und attestiert ihm als wesentlichem Bestandteil des Hofes G eine grosse situative Bedeutung. Der Gemeinderat stellt diese Beurteilung zwar grundsätzlich nicht infrage, relativiert den Situationswert jedoch in seinen weiteren Ausführungen und geht von keinem nennenswerten Situationswert aus. Die Vorinstanz bejaht einen hohen Situationswert des Gebäudes im Wesentlichen unter Hinweis auf seine Lage am Rande der Bauzone und im Zusammenspiel mit dem östlich gelegenen, inventarisierten Doppelwohnhaus. Der Beschwerdeführer 1 seinerseits misst dem Gebäude einen relevanten Situationswert zu, wobei die Beschwerdeführerin 2 diesen grundsätzlich verneint oder als sehr gering einstuft.

#### **E. 9.2**

Gemäss § 203 Abs. 1 lit. c PBG fallen auch Gebäude als Schutzobjekte in Betracht, die Landschaften oder Siedlungen wesentlich mitprägen, samt der für ihre Wirkung wesentlichen Umgebung. Die besondere Stellung und Lage einer Baute begründet für sich alleine grundsätzlich keinen besonderen Situationswert im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG. Die zu schützende Baute muss vielmehr auch von ihrer besonderen Gestaltung und Erscheinung her (Fassaden, Fenster, Dachflächen usw.) sowie hinsichtlich der vorhandenen Bausubstanz zur prägenden Wirkung beitragen (RB 1997 Nr. 73 E. 2). An diese zusätzlichen Voraussetzungen dürfen indessen keine übermässig strengen Anforderungen gestellt werden. So darf insbesondere nicht verlangt werden, dass die äusseren Teile der Baute einen besonderen Eigenwert aufweisen müssen (VGr, 23. Mai 2019, VB.2018.00407, E. 6.3.2; 5. Oktober 2017, VB.2017.00159, E. 8.2 mit Hinweisen). Als Ensemble, das einen rechtserheblichen Situationswert im Sinn des Natur- und

Heimatschutzes zu begründen vermag, bezeichnet man eine Gruppe von Gebäuden und Aussenräumen, die in ihrem Zusammenhang eine besondere städtebauliche Qualität haben und als Gruppe wahrgenommen werden. Das Erscheinungsbild des Ensembles wird geprägt durch die einzelnen Elemente und ihr räumliches Zusammenspiel (VGr, 26. Januar 2011, VB.2010.00472, E. 6.2).

### **E. 9.3**

Das Gutachten der KDK führt aus, dass die Lage am Rand des bis heute unbebaut gebliebenen Kulturlandes gegenüber dem Oetwiler Kirchhügel dem Gebäude eine grosse ortsbauliche Wirkung verleihe und damit die Siedlungsentwicklung des Dorfs anschaulich mache. Zusammen mit dem benachbarten, leicht zurückversetzten Doppelhaus Vers.-Nrn. 05/06 bilde das Wohnhaus eine reizvolle Hofsituation zu beiden Seiten einer ehemaligen Fahrstrasse. Als wesentlichem Bestandteil des Hofes G sei dem Gebäude somit eine grosse situative Bedeutung zuzusprechen. Besonders wichtig sei die Ansicht des Hofes von Süden, von wo sich das Einzel- und das Doppelwohnhaus als in die Tiefe gestaffeltes Ensemble beidseits des Fahrwegs präsentierten.

### **E. 9.4**

Die Vorinstanz hat gestützt auf ihren Augenschein und die Akten diese gutachterliche Einschätzung bestätigt. Gemäss ihren Ausführungen kommt dem streitbetroffenen Gebäude zusammen mit dem östlich des Fahrwegs liegenden, inventarisierten Doppelwohnhaus D-Strasse 07/H-Strasse 08 gegenüber dem Strassenraum insbesondere von Süden her eine raumprägende Wirkung zu. Sowohl die verputzte Südfassade des Gebäudes D-Strasse 07 wie auch des vorliegend strittigen Gebäudes verfügten im Erdgeschoss über ein Fensterband aus drei Doppelfenstern und im Obergeschoss über zwei einzelne Doppelfenster. Die beiden Gebäude griffen somit Gestaltungselemente voneinander auf und bildeten auch über die Stichstrasse hinweg eine optische Einheit. Ihre traufständige Stellung zu der Stichstrasse sowie ihre in der Tiefe versetzte Stellung zueinander seien massgeblich für den Hof G. Würde das strittige Gebäude wegfallen, würde sich der Ausdruck der Situation markant verändern. Insbesondere würde auch das stattliche Doppelwohnhaus nicht mehr in diesem Mass zur Geltung kommen und es würde eine komplett neue Situation entstehen. Der mit dem Situationswert eng verknüpfte Erinnerungswert einer seit langer Zeit unverändert bestehenden örtlichen Situation würde dadurch stark beeinträchtigt. In Wechselwirkung mit der Lage am Rande der Bauzone und im Zusammenspiel mit dem Gebäude D-Strasse 07/H-Strasse 08 führe dies zu einem für das kommunale Ortsbild hohen Situationswert.

### **E. 9.5**

Die in Bezug auf den hohen Situationswert übereinstimmenden Ausführungen im Gutachten der KDK und der Vorinstanz sind überzeugend und schlüssig begründet. Auf sie kann vorab verwiesen werden (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 Satz 2 VRG). Die von der Beschwerdeführerin 2 und dem Gemeinderat gegen diese Beurteilung vorgebrachten Argumente vermögen hingegen nicht durchzudringen .

#### **E. 9.5.1**

Entgegen den Vorbringen der Beschwerdeführerin 2 und des Gemeinderates ist es für die Annahme eines hohen Situationswertes als Ensemble nicht erforderlich, dass die Gebäude einen gleichen Gebäudegrundriss und ein gleiches Gebäudekonzept oder einen funktionalen Zusammenhang aufweisen müssen (vgl. auch VGr, 22. Dezember 2021, VB.2021.00093,

E. 5.2, 5.3.3; 14. März 2019, VB.2018.00519, E. 6.4.2). Vielmehr können sich die einheitsstiftenden Elemente auch aus historischen Gliederungen der Baukörper als Folge eines zeitlichen Wachstumsprozesses ergeben (Engeler, a. a. O., S. 124 f.). Wie das Gutachten der KDK und die Vorinstanz zu Recht betonen, wird das räumliche Zusammenspiel der Baukörper vorliegend insbesondere durch die historisch entstandene Gruppierung des Hofes G begründet, der bereits 1812 aus zwei zusammengebauten und einem freistehenden Wohnhaus bestand, deren Eigentümer nebst weiteren Kleinbauten je einen Anteil an einer zusammengebauten Scheune besaßen. Die Vorinstanz hat daher zutreffend betont, dass die Gesamtanlage des Hofes G eine lange geschichtlich belegte Entwicklung widerspiegelt und damit einen grossen Erinnerungswert besitzt.

### **E. 9.5.2**

Die Vorinstanz hebt neben der historischen Gliederung des Hofes weitere einheitsstiftende Elemente der beiden Baukörper hervor, welche das zu schützende charakteristische Bild des Hofes G prägen. Sowohl die Südfassade des streitbetroffenen Einzelwohnhauses als auch die verputzte Südfassade des Doppelwohnhauses weisen im Erdgeschoss ein Fensterband aus drei Doppelfenstern und im Obergeschoss zwei einzelne Doppelfenster auf. Die beiden Gebäude verfügen somit über gleiche Gestaltungselemente und bilden auch über die Stichstrasse hinweg optisch ein Ensemble. Entgegen den Vorbringen der Beschwerdeführerin 2 muss es sich auch bei diesen Elementen nicht um identische Gestaltungsmerkmale handeln. Auch darf nicht verlangt werden, dass die äusseren Teile der zu beurteilenden Baute einen besonderen Eigenwert aufweisen müssen (VGr, 23. Mai 2019, VB.2018.00407, E. 6.3.2; 5. Oktober 2017, VB.2017.00159, E. 8.2 mit Hinweisen). Die von der Beschwerdeführerin 2 angeführte fehlende Schutzwürdigkeit der Ostfassade des Gebäudes kann daher nichts an der Beurteilung seines hohen Situationswertes als Bestandteil des Hofes G ändern.

### **E. 9.5.3**

Zudem wurde sowohl im Gutachten der KDK als auch im angefochtenen Entscheid die Lage des Hofes G am Rand der Bauzone in Abgrenzung zu dem bis heute unbebaut gebliebenen Kulturland betont. Diese Lage verleiht dem Gebäude eine grosse ortsbauliche Wirkung und macht die Siedlungsentwicklung des Dorfes anschaulich. Die Feststellung der Beschwerdeführerin 2, dass um den Hof G neue Gebäude erstellt worden seien, trifft zwar zu. Allerdings hebt sowohl das Gutachten als auch die Vorinstanz hervor, dass insbesondere die Ansicht des Hofes G von Süden her wichtig sei, von wo sich das Einzel- und das Doppelwohnhaus als in die Tiefe gestaffeltes Ensemble beidseits des ehemaligen Fahrwegs präsentierten. Vor den Stubenfronten der beiden Häuser erstreckt sich südlich eine Freifläche ohne neuere Bauten, weshalb sich das Ensemble – entgegen den Vorbringen der Beschwerdeführerin 2 – als gut wahrnehmbar erweist. Bei der Beurteilung des hohen Situationswertes wurde zwar weiter anerkannt, dass im Unterschied zur Südseite die Westseite des Hofensembles durch einen eher störenden Neubau bereits verändert wurde. Der Bereich dazwischen präsentiere sich jedoch auch heute noch als ungestaltete Restfläche. Auch der Neubau auf der Ostseite wurde bei der gutachterlichen Beurteilung berücksichtigt, es wurde jedoch festgehalten, dass dieser zur Freihaltung der Sicht auf das alte Doppelwohnhaus östlich von diesem abgerückt worden sei. Insgesamt vermag daher die heutige Situation mit neueren Gebäuden in der Umgebung den hohen Situationswert des Gebäudes als Teil des Hofes G nicht zu relativieren.

### **E. 9.6**

Zusammenfassend ist die Vorinstanz ohne Rechtsverletzung zum Ergebnis gelangt, dass dem streitbetroffenen Gebäude als Teil des historisch gewachsenen Hofs G und aufgrund der Lage am Rande der Bauzone ein hoher Situationswert zukommt.

### **E. 10.1**

Ist ein Objekt schutzwürdig im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG, so bedeutet das noch nicht zwingend, dass Schutzmassnahmen gemäss § 205 in Verbindung mit § 207 PBG angeordnet werden müssen. Vielmehr ist im Licht der festgestellten Denkmalschutzanliegen eine Abwägung zwischen den Schutzinteressen und entgegenstehenden öffentlichen oder privaten Interessen vorzunehmen, was sich bereits aus dem verfassungsmässigen Verhältnismässigkeitsgrundsatz ergibt (BGE 147 II 125 E. 8 mit Hinweisen). Im Rahmen der Interessenabwägung sind die konkreten Interessen zu ermitteln, diese anhand rechtlich ausgewiesener Massstäbe zu beurteilen und zu optimieren, sodass sie mit Rücksicht auf die Beurteilung, die ihnen zuteilwurde, im Entscheid möglichst umfassend zur Geltung gebracht werden können (vgl. BGE 138 II 346 E. 10.3). Eine solche Interessenabwägung ist grundsätzlich eine vom Verwaltungsgericht überprüfbare Rechtsfrage. Bei der Bewertung und Gewichtung der sich gegenüberstehenden Interessen bestehen jedoch in verschiedener Hinsicht Beurteilungsspielräume, welche in erster Linie von den Verwaltungsbehörden auszufüllen sind. Dem Verwaltungsgericht steht keine Überprüfung der Angemessenheit zu; es prüft, ob sich der Rekursentscheid als rechtmässig erweist (§ 50 Abs. 1 in Verbindung mit § 20 lit. a VRG; VGr, 6. März 2019, VB.2018.00519, E. 7.1, mit Hinweisen).

### **E. 10.2**

Das Gutachten der KDK geht von einem relevanten Eigen- und Situationswert des streitbetroffenen Gebäudes aus und empfiehlt, den Schutzzumfang auf die Grundkonstruktion des Kernbaus und des nordseitigen Quergiebelbaus samt dem Dachgerüst, die Fassaden sowie die geschlossenen Dachflächen am Äusseren und im Innern auf die Raumstruktur zu beziehen. Am Äusseren sollte gemäss Gutachten insbesondere der Schutz der drei zu einer Reihe zusammengefassten Doppelfenster der Stubenfront vorgesehen werden sowie der obergeschossigen Doppelfenster mit ihren Holzeinfassungen, der Einzelfenster der beiden Stirnseiten mit den gefalzten Rechteckgewänden und den hölzernen Jalousieläden. Im Inneren empfiehlt das Gutachten den Schutz der Geschossdecken mit der alten Balkenlage über Erd- und Obergeschoss, der Binnenwände und des Dachgerüsts. Am nordseitigen Quergiebelbau seien unter Erhaltung der in Fachwerk ausgeführten Grundkonstruktion neue Fassadenöffnungen in angemessener Gestaltung denkbar. Um die intakte Erscheinung der Hofgruppe G zu wahren, sei der unmittelbare südliche Vorbereich des Gebäudes als unversiegelte Freifläche mit Einzelbäumen zu erhalten.

### **E. 10.3**

In seinem Beschluss vom 4. März 2020 stellt der Gemeinderat im Rahmen der Interessenabwägung die Feststellungen des Gutachtens der KDK nicht grundsätzlich infrage. Nach Auffassung des Gemeinderates habe das Gutachten jedoch den sehr schlechten Zustand des Gebäudes ungenügend berücksichtigt. Das Wohnhaus müsste im Falle einer Unterschutzstellung mit grossem Aufwand saniert werden. Aufgrund einer solch aufwändigen Sanierung würde lediglich eine einzelne 4-Zimmerwohnung mit engen

Raumverhältnissen und ungenügenden Raumhöhen geschaffen. Demgegenüber könnten in einem Neubau drei 5-Zimmerwohnungen mit modernem Wohnkomfort erstellt werden. Eine Unterschutzstellung erscheine daher auch mit Blick auf das Missverhältnis von wirtschaftlichem Aufwand und zu erwartendem Nutzen unverhältnismässig. Auf die Unterschutzstellung des streitbetroffenen Gebäudes wurde daher verzichtet.

#### **E. 10.4**

Die Vorinstanz gelangt demgegenüber im Rahmen der Verhältnismässigkeitsprüfung zum Schluss, dass ein vollständiger Verzicht auf Schutzmassnahmen der anzustrebenden Erhaltung des hohen Situationswertes zuwiderlaufen würde. Es sei angemessen, das Gebäude teilweise unter Schutz zu stellen und den Schutzzumfang auf die Süd- und Ostfassade des Hauptbaus sowie auf die südseitig geschlossene Dachfläche zu beschränken. In diesem Bereich sei die Erhaltung der Originalsubstanz unumgänglich. Demgegenüber würden die West- und die Nordfassade sowie der nordseitige Anbau kaum zum Situationswert beitragen. Ihr Fehlen würde die Situation kaum beeinträchtigen. Sie könnten daher abgebrochen und gegebenenfalls durch neue Gebäudeteile ersetzt werden. Auch sei ein westseitiger Anbau durchaus denkbar. Da nur die genannten Fassaden und die Dachfläche beizubehalten seien, seien auch grössere Veränderungen im Innern möglich. Der Boden könnte tiefer gesetzt werden, um eine ansprechende Raumhöhe zu erzielen. Der Grundeigentümerin komme daher immer noch eine gewisse bauliche Freiheit zu. Auch der Zustand des bestehenden Gebäudes spreche nicht gegen eine Unterschutzstellung in diesem Umfang. Die Süd- und Ostfassade sowie die südseitige Dachfläche würden sich nicht in einem schlechten Zustand befinden, wie sich anlässlich des Augenscheins gezeigt habe. Selbst das vom Gemeinderat eingereichte statische Gutachten halte dafür, dass die Südfassade in einem annehmbaren Zustand sei. An der Ostfassade müssten zwar gewisse Bauteile ersetzt werden, doch dies seien nicht unzumutbare Renovationskosten.

#### **E. 10.5**

Der Beschwerdeführer 1 bringt im Wesentlichen vor, dass der von der Vorinstanz definierte beschränkte Schutzzumfang als technisch und denkmalpflegerisch nicht praktikabel erscheine. Das Fehlen irgendwelcher Vorgaben im angefochtenen Entscheid für die Gestaltung der neu zu errichtenden westlichen und nördlichen Fassade könne zudem den angestrebten Schutz des Situationswertes geradezu vereiteln. Schliesslich sei der Schutz des südlichen Vorgeländes zwingend, wenn es vor allem um den Situationswert und die Wirkung der Baukörper von Süden her gehe.

#### **E. 10.6**

Die Beschwerdeführerin 2 bringt demgegenüber vor, dass der von der Vorinstanz definierte Schutzzumfang nicht verhältnismässig sei. Die Vorinstanz gehe von einem überhöhten Situationswert aus. Der Schutz der Südfassade führe dazu, dass ihr eine sinnvolle Ausnützung der südlichen Hälfte des Grundstücks verwehrt werde. Durch eine sinnvolle Abstimmung des geplanten Neubaus auf das inventarisierte Doppelwohnhaus wäre der ortsbaulichen Planung besser gedient. Die finanzielle Belastung der Gemeinde im Fall einer Enteignung sei zudem zu beachten.

#### **E. 10.7**

Die Vorinstanz hat dem streitbetroffenen Gebäude keinen relevanten Eigenwert, jedoch zu Recht einen hohen Situationswert zugesprochen (vgl. E. 9.4 ff.). Vor diesem Hintergrund ist schlüssig begründet, dass sie – entgegen den Vorbringen der Beschwerdeführerin 2 und

dem Gemeinderat – von einem hohen öffentlichen Interesse an der Erhaltung des Situationswertes ausgegangen ist und diesem im Rahmen der Interessenabwägung einen gewichtigen Stellenwert eingeräumt hat. Nachvollziehbar ist weiter, dass zur Beurteilung des Schutzzumfangs vor allem auf die Ansicht des Hofes G von Süden abgestellt wurde, um den Situationswert des historischen Ensembles zu beiden Seiten der ehemaligen Fahrstrasse am Rand der Bauzone zu wahren. Sowohl das Gutachten der KDK als auch die Vorinstanz betonen, dass die Ansicht des Hofes G von Süden besonders wichtig sei. Aus dieser Sicht sind das Einzel- und das Doppelwohnhaus als in die Tiefe gestaffeltes Ensemble besonders gut wahrnehmbar. Zudem sind von Süden betrachtet die Stubenfronten der beiden Gebäude mit den einheitsstiftenden Gestaltungselementen klar erkennbar. Ebenso ist von Süden die Lage am Rand der Bauzone in Abgrenzung zu dem bis heute unbebaut gebliebenen Kulturland offensichtlich. Diese Lage verleiht dem Gebäude als Teil des Hofes G eine grosse ortsbauliche Wirkung und verdeutlicht die Siedlungsentwicklung des Dorfes. Vor diesem Hintergrund erweist sich der Schutz der Süd- und Ostfassade des streitbetreffenen Gebäudes sowie der südseitig geschlossenen Dachfläche wie von der Vorinstanz dargelegt als geeignet und notwendig für den Erhalt des hohen Situationswertes. Insoweit kann auf die überzeugenden Ausführungen der Vorinstanz verwiesen werden (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 Satz 2 VRG). Diese hat sich mit den wesentlichen Standpunkten der Parteien ausreichend auseinandergesetzt, weshalb eine Gehörsverletzung nicht ersichtlich ist. Ebenso erübrigt sich die Einholung eines beantragten zusätzlichen Gutachtens (VGr, 29. Oktober 1996, VB.1996.00112, E. 3c/aa).

#### **E. 10.8**

Wird für die Beurteilung des Schutzzumfangs auf die wichtige Ansicht von Süden abgestellt, erscheint die Auffassung der Vorinstanz nicht schlüssig begründet und geradezu widersprüchlich, dass ein westseitiger Anbau an das streitbetreffene Gebäude denkbar sei. Ein solcher Anbau würde – was auch von der Beschwerdeführerin 2 und dem Gemeinderat übereinstimmend anerkannt wird – den Grundriss und die bisherigen Ausmasse des Einzelwohnhauses grundlegend verändern, womit auch das gesamte Erscheinungsbild des Hofes G von Süden her wesentlich verändert würde. Das vom Fachgutachten und der Vorinstanz zu Recht betonte Zusammenspiel des kleineren Einzelwohnhauses und des in der Tiefe versetzten, dominanteren Doppelwohnhauses als historisch gewachsene und gegliederte Einheiten des Hofes G könnte damit nicht gesichert werden.

#### **E. 10.9**

Bei Unterschutzstellungen (primär) aufgrund des Situationswerts ist zumindest in Bezug auf die Fassaden und das Dach grundsätzlich die bestehende Gebäudesubstanz zu erhalten (vgl. VGr, 27. Januar 2022, VB.2021.00453, E. 6.2 und E. 6.3.1; 4. März 2021, VB.2020.00618, E. 4.1; RB 1997 Nr. 73). Das Verwaltungsgericht hat verschiedentlich darauf hingewiesen, dass Ersatzbauten, selbst wenn sie die Fassadengestaltung imitieren, den Verlust an Originalsubstanz an ortsbildprägenden Lagen nicht auszugleichen vermögen (VGr, 27. Januar 2022, VB.2021.00453, E. 6.3.1; 4. Mai 2011, VB.2009.00608, E. 4.8; RB 1997 Nr. 73). Die Bestimmung von § 203 Abs. 1 lit. c PBG ist inhaltlich auf Substanzschutz ausgerichtet (VGr, 7. Oktober 2021, VB.2020.00787, E. 3.3; 14. Juli 2016, VB.2015.00362, E. 3.3; 29. März 2001, VB.2001.00031, E. 3d). Die vorinstanzliche Argumentation, dass die von Süden wenig bis nicht wahrnehmbare West- und Nordfassade sowie der nordseitige Anbau kaum zum Situationswert beitragen und daher abgebrochen werden können, überzeugt angesichts des soeben Ausgeführten nicht. Der Sachverhalt ist hinsichtlich der

Frage, ob die West- und Nordfassade ebenfalls zu erhalten sind, indes nicht genügend liquide. Der bei den vorinstanzlichen Akten liegende Kurzbericht, der hinsichtlich der Statik nur eine "grobe Zustandsbeurteilung" bietet, reicht dazu nicht aus. Um zu entscheiden, ob sachliche Gründe (Qualität der Bausubstanz, Kosten der Renovation) vorliegen, um diesbezüglich vom Grundsatz der Substanzerhaltung aller Fassaden abzuweichen, wird der Gemeinderat Oetwil am See weitere Sachverhaltsabklärungen vorzunehmen haben. Kommt er zum Schluss, dass der Erhalt der West- und Nordfassade unverhältnismässig ist, wird er dennoch keinen Abbruch ohne flankierende Massnahmen zulassen können: Für den effektiven Erhalt des zu Recht anerkannten hohen Situationswertes erschiene es nämlich unverzichtbar, dass die Ersatzbauten für die West- und Nordfassade und den nordseitigen Anbau an der bisherigen Stelle und in den Ausmassen des bestehenden Gebäudekörpers erstellt werden.

#### **E. 10.10**

Mit Blick auf den effektiven Erhalt des hohen Situationswertes insbesondere von Süden her ist sodann von der Vorinstanz nicht schlüssig dargelegt, weshalb auf den Schutz des unmittelbar südlichen Vorbereichs des Gebäudes – wie vom Fachgutachten empfohlen – als unversiegelte Freifläche mit Einzelbäumen verzichtet wurde. Dieser Umgebungsschutz gewährleistet die Wahrnehmung des Einzelwohnhauses als Teil des Hofes G von der als besonders wichtig hervorgehobenen Südseite (vgl. VGr, 21. November 2012, VB.2012.00579, E. 5.4; 13. August 2010, VB.2009.00528/VB.2009.00529, E. 2.2.2.5). Damit wird auch die Lage des Gebäudes am Rand der Bauzone in Abgrenzung zum unbebauten Kulturland und damit die Lesbarkeit der Siedlungsentwicklung gesichert. Der Schutzzumfang würde damit auch auf das Schutzziel des inventarisierten Doppelwohnhauses abgestimmt, das auch zum Hof G gehört. Dessen Umgebung ist gemäss dem kommunalen Inventar bis zur H- bzw. D-Strasse freizuhalten. Der Schutzzumfang des streitbetroffenen Gebäudes ist entsprechend wie vom Fachgutachten empfohlen dahingehend anzupassen, dass der unmittelbare südliche Vorbereich als unversiegelte Freifläche mit Einzelbäumen zu erhalten ist. Triftige Gründe, um diesbezüglich von der Empfehlung des Fachgutachtens abzuweichen, sind nicht ersichtlich und wurden von der Vorinstanz nicht vorgebracht.

#### **E. 10.11**

Dem so definierten Schutzzumfang (Erhalt der Süd- und Ostfassade sowie der südseitig geschlossenen Dachfläche, Schutz des unmittelbar südlichen Vorgartenbereichs, [zumindest] Schutz des bisherigen Volumens hinsichtlich der West- und Nordfassade) stehen keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen entgegen. Soweit die Beschwerdeführerin 2 die Gewichtung der privaten Interessen an der Ausnützung des Grundstücks im vorinstanzlichen Entscheid beanstandet, ist darauf hinzuweisen, dass finanzielle Interessen der Eigentümerschaft an einer möglichst Gewinn bringenden Ausnützung ihrer Liegenschaften das öffentliche Interesse an einer Denkmalschutzmassnahme grundsätzlich nicht zu überwiegen vermögen (BGE 147 II 125 E. 10.4; BGE 126 I 219 E. 2c; BGE 120 Ia 270 E. 6c; BGE 118 Ia 384 E. 5e; BGr, 27. Oktober 2017, 1C\_285/2017, E. 3.3). Zudem kann das Gebäude, wie von der Vorinstanz dargelegt, auch mit Veränderungen im Innern einer modernen Wohnnutzung zugeführt werden. Diesen Darlegungen im angefochtenen Entscheid hat die Beschwerdeführerin 2 nicht widersprochen. Vor diesem Hintergrund kann auch das Interesse an der Vermeidung einer potenziellen Entschädigung wegen materieller Enteignung nicht als gewichtig gelten (vgl. Alexander Rey, Enteignung und

Entschädigungspflicht infolge Schutzmassnahmen für Bau- und archäologische Denkmäler, in: Bernhard Ehrenzeller/Walter Engeler (Hrsg.), Handbuch Heimatschutzrecht, Zürich/St. Gallen 2020, Rz. 19 ff.; Aurélien Wiedler, La protection du patrimoine bâti, Bern 2019, S. 79). Die nicht weiter substantiierten Kosten für die Sanierungsmassnahmen vermögen, wie die Vorinstanz zu Recht ausführt, das hohe Interesse an der Unterschutzstellung ebenfalls nicht aufzuwiegen (vgl. auch BGE 147 II 125 E. 10.3; BGr, 9. Juni 2020, 1C\_368/2019, E. 11.4; 5. Mai 2021, 1C\_514/2020, E. 9.1) . Dem sinngemäss geltend gemachten öffentlichen Interesse an der inneren Verdichtung kommt sodann bei der Abwägung gegen ein hohes Interesse am Schutz des Situationswertes ebenfalls lediglich geringes Gewicht zu (BGE 147 II 125 E. 9; vgl. auch Meinrad Huser, Denkmalschutzrecht: Grundlagen und aktuelle Entwicklungen, AJP 2/2022, S. 131 ff., 144). Inwiefern die Beschwerdeführerin 2 mit dem Abbruch des streitbetroffenen Gebäudes und der Errichtung eines Neubaus eine bessere ortsbauliche Planung realisieren möchte, ist im Übrigen nicht ersichtlich oder näher dargetan ( dazu Koletsis, a. a. O., Rz. 329 ff. ).

### **E. 10.12**

Zusammenfassend ist die Vorinstanz in Übereinstimmung mit dem Fachgutachten zu Recht von einem hohen öffentlichen Interesse am Erhalt des Situationswertes ausgegangen. Die Unterschutzstellung der Süd- und Ostfassade des Hauptbaus sowie der südseitig geschlossenen Dachfläche des Gebäudes ist daher als geeignete und erforderliche Massnahme zu beurteilen. Der Schutzzumfang ist weiter wie vom Fachgutachten empfohlen dahingehend anzupassen, dass der unmittelbare südliche Vorbereich als unversiegelte Freifläche mit Einzelbäumen zu erhalten ist. Es erscheint jedoch mit dem Schutzzziel nicht vereinbar und insoweit widersprüchlich, den Abbruch der West- und Nordfassade und des nordseitigen Anbaus zuzulassen oder subsidiär davon abzusehen, diesbezüglich Massnahmen vorzusehen, um den hohen Situationswert effektiv zu sichern. Diesbezüglich wird der Gemeinderat den Sachverhalt genauer zu untersuchen und den Schutzzumfang noch im Detail festzulegen haben. Die weiteren zu berücksichtigenden privaten und öffentlichen Interessen fallen im Rahmen der Interessenabwägung nicht derart ins Gewicht, als dass dieser Schutzzumfang insgesamt als unverhältnismässig zu beurteilen wäre.

### **E. 11.1**

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde des Beschwerdeführers 1 (VB.2020.00800) teilweise gutzuheissen. Dispositiv-Ziffer II des Urteils des Baurekursgerichts vom 14. Oktober 2020 ist insoweit zu ergänzen, als der Gemeinderat Oetwil am See nicht nur dazu eingeladen wird, die Süd- und Ostfassade des Hauptbaus sowie die südseitig geschlossene Dachfläche des Gebäudes D-Strasse 03 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 02 unter Schutz zu stellen, sondern auch den unmittelbar südlichen Vorbereich des Gebäudes als unversiegelte Freifläche mit Einzelbäumen zu erhalten. Ausserdem ist er einzuladen, hinsichtlich der West- und Nordfassade genauere Sachverhaltsabklärungen vorzunehmen und über den diesbezüglichen Schutzzumfang im Sinn der Erwägungen einen neuen Beschluss zu fassen. Im Übrigen sind die Beschwerden abzuweisen.

### **E. 11.2**

Die Rekurskosten sind in Abweichung von Dispositiv-Ziffer IV des Entscheids des Baurekursgerichts vom 14. Oktober 2020 zu 1/7 dem Beschwerdeführer 1, zu 2/7 dem Beschwerdegegner 1, zu 2/7 der Mitbeteiligten 3 und zu 2/7 der Beschwerdeführerin 2 aufzuerlegen. Wie die Vorinstanz zu Recht ausführt, ist keine Umtriebsentschädigung

zuzusprechen ( RB 1998 Nr. 9; Kaspar Plüss, Kommentar VRG, § 17 N. 77 mit weiteren Hinweisen; vgl. auch VGr, 11. Juli 2012, VB.2010.00676, E. 10).

#### **E. 12**

Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten, welche namentlich den Schriftwechseln in den zwei Verfahren sowie der erfolgten Verfahrensvereinigung Rechnung tragen, zu 1/7 dem Beschwerdeführer 1, zu 3/7 der Beschwerdeführerin 2 und zu 3/7 dem Beschwerdegegner 1 aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG) . Eine Parteientschädigung steht der Unterliegenden bei diesem Ergebnis nicht zu (§ 17 Abs. 2 VRG). Umtriebsentschädigungen sind keine auszurichten ( RB 1998 Nr. 9; Kaspar Plüss, Kommentar VRG, § 17 N. 77 mit weiteren Hinweisen; vgl. auch VGr, 11. Juli 2012, VB.2010.00676, E. 10 ).

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