

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2021.00003 vom 18. März 2021

ZH Verwaltungsgericht, 2021-03-18, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2021.00003](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2021.00003)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2021.00003 du 18 mars 2021

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2021.00003 del 18 marzo 2021

## Regeste

Baubewilligung | [Nachträgliche Baubewilligung für den Einbau von Kunststofffenstern in kommunal inventarisierte Gebäude.] Die Rüge, wonach die Vorinstanz die Sistierung des Rekursverfahrens zu Unrecht aufgehoben habe, erweist sich als unbegründet (E. 2). Die Beschwerdeführerin vermag aus der im koordinierten Verfahren ergangenen Gesamtverfügung der Baudirektion nichts zu ihren Gunsten abzuleiten (E. 4.2). Nach § 238 Abs. 2 PBG ist auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes besondere Rücksicht zu nehmen, welche Bestimmung auch dann zur Geltung gelangt, wenn Massnahmen an einem Einzelschutzobjekt selbst vorgesehen sind, soweit dieses nicht formell unter Schutz gestellt, sondern nur etwa in einem Inventar im Sinn von § 203 Abs. 2 PBG enthalten ist (E. 4.3.1). Bei den streitgegenständlichen Gebäuden handelt es sich um Schutzobjekte im Sinn von § 203 PBG, deren (gewachsene) bauliche Substanz, Erscheinungsbild und wesentliche Fassadenelemente zu erhalten sind. Nach der Praxis des Bundesgerichts kann dabei bei der Renovation von solchen Objekten verlangt werden, dass die ursprünglichen Materialien verwendet werden, soweit sie als charakteristische Eigenschaften zum Zeugniswert des Objekts beitragen (zum Ganzen E. 4.3.2). Vorliegend ist nicht zu beanstanden, wenn der Beschwerdegegner davon ausgeht, dass Kunststofffenster die charakteristische Bausubstanz der Gebäude beeinträchtigen bzw. dem Schutzziel von deren Inventarisierung entgegenstünden (E. 4.3.3). Die Beschwerdeführerin kann sich diesbezüglich auch nicht auf die Besitzstandsgarantie nach § 357 Abs. 1 PBG bzw. den Bestandesschutz berufen, da allfällige schon früher eingebaute Kunststofffenster ihres Schutzes aufgrund des Ersatzes verlustig gingen bzw. gegangen wären (E. 4.4). Die von der Beschwerdeführerin ins Feld geführten Kosten für den Ausbau der alten Fenster und den Einbau der neuen Kunststofffenster führen angesichts dieser Umstände nicht zur Unverhältnismässigkeit der Anordnung, den rechtmässigen Zustand wiederherzustellen (E. 5). Abweisung.

## Erwägungen

### E. 1

Das Verwaltungsgericht ist zur Behandlung der vorliegenden Beschwerde zuständig (§ 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 [VRG]). Da die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen ebenfalls erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

### E. 2.1

Die Beschwerdeführerin rügt in prozessualer Hinsicht, dass die "Vereinbarung 'Sistierung des Verfahrens infolge Vergleichsgespräche'" verletzt worden sei.

### E. 2.2

Sistierung bedeutet die vorläufige Einstellung eines hängigen Verwaltungs- oder Verwaltungsrechtspflegeverfahrens. Die Verfahrenssistierung soll, da sie grundsätzlich im Widerspruch zum Beschleunigungsgebot steht, die Ausnahme bleiben und nur aus zweckmässigen Gründen erfolgen. Fällt der Sistierungsgrund weg, darf die Sistierung nicht länger aufrechterhalten werden (zum Ganzen Martin Bertschi/Kaspar Plüss, in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], Vorbemerkungen zu §§ 4–31 N. 34 ff. ). Vorliegend vereinbarten die Parteien anlässlich des am 13. Juni 2019 von einer Delegation der Vorinstanz durchgeführten Augenscheins, das Verfahren bis Ende Juni 2019 zu sistieren, um aussergerichtliche Vergleichsgespräche führen zu können. Am 26. Juni 2019 verlängerte die Vorinstanz die Sistierung "bis eine der Parteien dessen Fortsetzung verlange". Solches verlangte der Beschwerdegegner in der Folge Ende Oktober 2020, weshalb die Vorinstanz zu Recht am 10. November 2020 die Wiederaufnahme des Verfahrens anordnete. Die Rüge erweist sich demzufolge als unbegründet.

### **E. 3**

Die streitgegenständlichen Gebäude Vers.-Nr. 01 befinden sich in der Landwirtschaftszone der Gemeinde Wald und sind Gegenstand des privaten Gestaltungsplans "Areal D" (festgesetzt von der Gemeindeversammlung Wald am 20. Juni 1996 und genehmigt durch den Regierungsrat des Kantons Zürich am 23. Oktober 1996). Als Teil der ehemaligen Anlage D sind sie ausserdem im kommunalen Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte der Gemeinde Wald verzeichnet und unterliegen gemäss – einer zugunsten des Kantons Zürich im Grundbuch eingetragenen – Personaldienstbarkeit vom 7. Februar 1997 einer Änderungsbeschränkung und einem Abbruchverbot. Danach dürfen an den Gebäuden Vers.-Nr. 01 ohne vorgängige Zustimmung des Kantons keine baulichen Veränderungen vorgenommen und keine Unterhaltsarbeiten ausgeführt werden, welche die äussere Wirkung der Gebäude berühren. Die Gebäude dürfen überdies nicht abgebrochen werden. Die Beschwerdeführerin, seit 1996 Eigentümerin der Liegenschaft Kat.-Nr. 04 an der C-Strasse 03 in 8636 Wald und damit der Gebäude Vers.-Nr. 01, begann im Sommer 2018 im Rahmen von deren energetischer Sanierung, die bestehenden Fenster durch weisse Kunststofffenster auszuwechseln, ohne vorgängig die Zustimmung des Kantons eingeholt und/oder ein Baugesuch eingereicht zu haben. Auf entsprechende Aufforderung der Gemeinde Wald hin reichte sie am 19. Oktober 2018 nachträglich ein Baugesuch ein, wonach sie vorhabe, in den Gebäuden Vers.-Nr. 01 insgesamt 69 "energetisch mindere Fenster aus dem Jahr 1987 [...] durch moderne, hochqualitative mit besserer Wärmeisolierung" zu ersetzen. Mit Beschluss vom 14. Januar 2019 verweigerte der Beschwerdegegner der Beschwerdeführerin den Einbau von Kunststofffenstern und wies sie an, ein revidiertes Baugesuch mit Holzfenstern oder Holzmetallfenstern einzureichen.

#### **E. 4.1**

In materieller Hinsicht macht die Beschwerdeführerin geltend, dass "der Fensterersatz" gemäss der Gesamtverfügung des Kantons Zürich vom 17. Dezember 2018 zulässig sei, sofern sich die verwendeten (neuen) Fenster in ihrer Teilung, Dimensionierung und Materialisierung an den bauzeitlichen Fenstern orientierten. Dies sei hier der Fall, seien die neu eingebauten Fenster doch exakt gleich dimensioniert wie die ursprünglichen und sei aufgrund des Einsatzes von Fenstern mit identischer Teilung neu sogar ein einheitliches Erscheinungsbild hergestellt worden. Einzig in Bezug auf die Materialisierung sei eine Abweichung auszumachen. Allerdings seien in den Gebäuden Vers.-Nr. 01 bereits seit den

1980er- bzw. 1990er-Jahren Kunststofffenster eingebaut gewesen. So habe es sich bei den ersetzten Fenstern nicht um Originalfenster gehandelt, sondern um "einfache vierzigjährige, ausländische Billigfenster aus dem Jahr 1980/1990, welche den heutigen energetischen Anforderungen an Wohnräume keinesfalls zu genügen vermögen" und vom Voreigentümer in verschiedenster Ausführung konzeptlos (mit und ohne Sprossen) eingesetzt worden seien. Überhaupt sei "klar", dass das gesamte Fabrikareal diverse Bauetappen durchlebt habe und die Fenster den technischen Modernisierungsphasen angepasst worden seien. Von ihr als Eigentümerin könne aber nicht verlangt werden, einen (einheitlichen) historischen Zustand herbeizuführen, der so gar nie bestanden habe. Das "Veränderungsverbot" könne vielmehr nur auf den Bauzustand bei Begründung der Personaldienstbarkeit angewendet werden.

#### **E. 4.2**

Nachdem die Liegenschaft Kat.-Nr. 04 mit den Gebäuden Vers.-Nr. 01 mit einer dienstbarkeitsrechtlich gesicherten Änderungsbeschränkung bzw. einem Veränderungsverbot zugunsten des Kantons Zürich belegt ist, bedurfte das strittige Bauvorhaben der Beurteilung durch die kantonale Denkmalpflege. Wie selbige in der in diesem Zusammenhang ergangenen Gesamtverfügung vom 17. Dezember 2018 zu Recht festhält, liegt bzw. lag die Kompetenz für die "eigentliche Entscheidung" über das nachträgliche Baugesuch vom 19. Oktober 2018 aber allein beim Beschwerdegegner und nicht beim Kanton, sind die davon betroffenen Gebäude Vers.-Nr. 01 doch (lediglich) auf kommunaler Ebene inventarisiert (vgl. § 318 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 [PBG]; ferner § 7 Abs. 1 in Verbindung mit dem Anhang der Bauverfahrensverordnung vom 3. Dezember 1997 [BVV] e contrario ). Die kantonale Bewilligung vom 17. Dezember 2018 ist denn auch mit der Nebenbestimmung versehen, dass "die Teilung, Dimensionierung und Materialisierung der neuen Fenster mit der Gemeinde abzustimmen und durch diese genehmigen zu lassen" sei. Entgegen der Beschwerde vermag die Beschwerdeführerin demnach aus der im koordinierten Verfahren ergangenen Gesamtverfügung vom 17. Dezember 2018 nichts zu ihren Gunsten abzuleiten, und es kommt der im Jahr 1997 im Grundbuch eingetragenen Personaldienstbarkeit zugunsten des Kantons bei der Beurteilung ihres nachträglichen Baugesuchs keine entscheidungswesentliche Bedeutung zu.

#### **E. 4.3**

Die Ausgangsverfügung wird insofern (auch) nicht mit einer Verletzung der auf der Liegenschaft Kat.-Nr. 04 lastenden privatrechtlichen Dienstbarkeit des Kantons begründet, sondern damit, dass die Gebäude Vers.-Nr. 01 im kommunalen Inventar der schützenswerten Bauten enthalten seien, bei denen in der Gemeinde Wald mit Blick auf § 238 Abs. 2 PBG praxisgemäss keine Kunststofffenster zulässig seien.

##### **E. 4.3.1**

Gemäss § 238 Abs. 1 PBG sind Bauten, Anlagen und Umschwung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben. Nach § 238 Abs. 2 PBG ist sodann auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes besondere Rücksicht zu nehmen, welche Bestimmung auch dann zur Geltung gelangt, wenn Massnahmen an einem Einzelschutzobjekt selbst vorgesehen sind, soweit dieses nicht formell unter Schutz gestellt,

sondern nur etwa in einem Inventar im Sinn von § 203 Abs. 2 PBG enthalten ist (siehe Christoph Fritzsche/Peter Bösch, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. A., Zürich 2019, S. 824, auch zum Folgenden). Bei baulichen Änderungen an Objekten des Natur- und Heimatschutzes wird daher mehr als eine bloss befriedigende Gestaltung verlangt (vgl. auch VGr, 12. November 2020, VB.2020.00327, E. 4.2.1). Massgeblich ist wie bei § 238 Abs. 1 PBG die Gesamtwirkung, bezogen aber auf das Schutzobjekt. So darf dessen Charakter und seine Wahrnehmung von Drittstandorten aus durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt werden. Aufgrund der offenen Formulierung des § 238 PBG verfügt die kommunale Baubehörde bei der Anwendung dieser Norm über einen gewissen Beurteilungsspielraum, den ortsbezogen zu konkretisieren in erster Linie ihr selbst obliegt (VGr, 25. Oktober 2018, VB.2018.00059, E. 5.2). Das Verwaltungsgericht kann daher in diesem Zusammenhang nur eingreifen, wenn ein qualifizierter Ermessensfehler vorliegt, insbesondere wenn der Bewilligungsentscheid auf sachfremden Motiven beruht (§ 50 Abs. 2 VRG; VGr, 18. März 2021, VB.2020.00614, E. 3.3, und 12. November 2020, VB.2020.00327, E. 4.2.2).

#### **E. 4.3.2**

Die ehemalige Anlage D wurde im Jahr 1861 gegründet und in mehreren Schritten (1867, 1889, 1905 und um 1950) zum heutigen Bestand ausgebaut. Die ganze Fabrikanlage ist in Nord-Süd-Ausrichtung entlang der Jona gebaut und erscheint heute als gewachsene Einheit. Im Zentrum stehen, parallel zu einander angelegt, die beiden (ehemaligen) eigentlichen Fabrikgebäude der Anlage (Gebäude Vers.-Nr. 01), wovon das westliche in den Jahren 1861 und 1889 und das östliche im Wesentlichen im Jahr 1950 entstanden sind. Gemäss Inventarblatt besteht das konkrete Schutzziel bei diesen Gebäuden in der "Erhaltung der alten baulichen Substanz von 1861 und 1889 im westlichen Gebäude, Vers. Nr. 01", der "[m]öglichst weitgehenden Erhaltung der gewachsenen baulichen Substanz" insgesamt und der "Erhaltung der geschlossenen Einheit von Baukörpern in den Strukturen der bestehenden Anlage sowie des gesamten Erscheinungsbildes [...]". Art. 3 des privaten Gestaltungsplans "Areal D" bestimmt entsprechend, dass die Fabrikationsgebäude Vers.-Nr. 01 und Nr. 05 unter Beibehaltung der äusseren Grundfläche, der wesentlichen Fassadenelemente, des Gebäudeprofils und der Neigungswinkel des Dachs zu erhalten seien, und bei baulichen Änderungen an der Aussenhülle der Gebäude dem kulturhistorischen Erhaltungsgedanken in genügendem Mass Rechnung zu tragen sei. Bei den Gebäuden Vers.-Nr. 01 handelt es sich insofern um Schutzobjekte im Sinn von § 203 PBG, deren (gewachsene) bauliche Substanz, Erscheinungsbild und wesentliche Fassadenelemente zu erhalten sind. In der Denkmalpflege herrscht dabei ein allgemeiner Konsens darüber, dass die historische Substanz eines Baudenkmals auch die verarbeiteten Materialien umfasst, die mit ihren charakteristischen Eigenschaften wie Oberflächenstruktur, Farbigkeit oder Alterungsverhalten wesentlich zum Zeugniswert eines Objekts beitragen. (Neuere) Ersatzmaterialien dürfen in der Regel nur dann Verwendung finden, wenn sie die Erhaltung des Originalbestands nicht gefährden, das Erscheinungsbild des Baudenkmals nicht beeinträchtigen und in ähnlicher Weise altern wie die historischen Materialien (zum Ganzen Oliver Karnau/Christian Steinmeier, Praktische Denkmalpflege, in: Dieter Martin/Michael Krautzberger [Hrsg.], N. 357; ferner Walter Engeler, in: Bernhard Ehrenzeller/Walter Engeler [Hrsg.], Handbuch Heimatschutzrecht. Internationales, nationales und kantonales Recht, Zürich/St. Gallen 2020, § 7 N. 240 mit Hinweis auf Art. 9 bis 13 der Charta von Venedig von 1964, wonach Baudenkmäler als "authentisches Dokument" zu respektieren seien und bei Baubewilligungen die Auflage erfolgen könne, dass bei Materialauswechslungen "authentische" Materialien zu verwenden

seien). Nach der Praxis des Bundesgerichts kann daher bei der Renovation von Baudenkmalern verlangt werden, dass die ursprünglichen Materialien verwendet werden, soweit sie als charakteristische Eigenschaften zum Zeugniswert des Objekts beitragen (BGr, 6. September 2018, 1C\_34/2018, E. 2.4, und 28. Juni 2017, 1C\_578/2016, E. 4.6 mit Hinweisen, auch zum Folgenden; vgl. auch VGr, 8. April 2021, VB.2020.00748, E. 4.3 f., und 8. Juni 2017, VB.2016.00082, E. 6.1). Bei den Fenstern eines Gebäudes als seine "Augen" handelt es sich in der Regel um wesentliche gestalterische Merkmale. Kunststofffenster verstossen deshalb meist (ausser bei jüngeren Baudenkmalern) gegen das Gebot der Materialgerechtigkeit und beeinträchtigen den Zeugniswert einer historischen Baute, da sie sich in ihrer Oberflächenbeschaffenheit und den konstruktionsspezifischen Details grundsätzlich von Fenstern aus traditionellen Materialien wie dem Baustoff Holz unterscheiden (Jan Viebrock, in: Martin/Krautzberger [Hrsg.], N. 77; vgl. auch BGr, 7. März 2012, 1C\_398/2011, E. 3.1; VGr, 8. April 2021, VB.2020.00748, E. 4.4 – 8. Juni 2017, VB.2016.00082, E. 5.4 – 10. März 2004, VB.2003.00247, E. 4.2 ). Hiervon ist auch im vorliegenden Fall auszugehen. So legt die Vorinstanz aufgrund der beim Augenschein gewonnen Erkenntnisse überzeugend dar, dass die seitens der Beschwerdeführerin eingebauten Kunststofffenster mit ihren schwarzen Gummidichtungen bei den historischen Fabrikgebäuden Vers.-Nr. 01 mit altem Mauerwerk unpassend bzw. störend wirkten. Eine Einschätzung, welche (im Ergebnis) offenbar von der kantonalen Denkmalpflege geteilt wird, hält diese doch in der Gesamtverfügung vom 17. Dezember 2018 unter Ziff. 1 der Hinweise und Empfehlungen fest, dass "[d]er Einbau von neuen Kunststofffenstern, die zudem eine Teilung aufweisen, die nicht der ursprünglichen Fensterteilung entspricht, [...] eine wesentliche Beeinträchtigung des Schutzobjektes" darstelle. Nicht nur die Gummidichtungen der neuen Fenster lassen diese denn auch als Fremdkörper erscheinen, sondern auch ihre glatte Oberfläche und ihr Glanzgrad; mit zunehmendem Zeitablauf werden sich die eingebauten Kunststofffenster zudem immer stärker von den natürlichen Fassadenmaterialien unterscheiden, weil sie andere Abnutzungs- und Witterungserscheinungen zeigen (vgl. VGr, 8. April 2021, VB.2020.00748, E. 4.4, und 8. Juni 2017, VB.2016.00082, E. 6.2).

### **E. 4.3.3**

Vor diesem Hintergrund ist es nicht zu beanstanden, wenn der Beschwerdegegner davon ausgeht, dass Kunststofffenster die charakteristische Bausubstanz der Gebäude Vers.-Nr. 01 beeinträchtigen bzw. dem Schutzziel von deren Inventarisierung entgegenstünden. Auch erscheint es angesichts des gewichtigen öffentlichen Interesses am Schutz der historischen Erscheinung und Bausubstanz der Gebäude nicht unverhältnismässig, das Anbringen von Holzfenstern zu verlangen. Hinsichtlich Lebensdauer und Unterhalt sind die genannten Fenster nicht derart schlechter oder kostspieliger, als dass ein überwiegendes privates Interesse zugunsten von Kunststofffenstern sprechen würde (vgl. VGr, 10. März 2004, VB.2003.00247, E. 4.2; ferner die insofern unbestritten gebliebenen Erwägungen der Vorinstanz, auf welche an dieser Stelle ergänzend verwiesen werden kann [§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 Satz 2 VRG], auch zum Folgenden) . Sie weisen zudem eine bessere Ökobilanz auf und bieten eine vergleichbare Wärmedämmung (vgl. Bundesamt für Energie, Kosten und Nutzen. Wärmeschutz bei Wohnbauten, Bern 2004, S. 13; Tina Künniger/Klaus Richter, Ökologische Bewertung von Fensterkonstruktionen. Synthese eines SZFF-EMPA Forschungsprojektes, 15. Juli 2014). Ob sich der in diesem Zusammenhang angerufenen Praxis des Beschwerdegegners, bei Schutzobjekten den Einbau von Kunststofffenstern generell zu verbieten, in dieser Absolutheit beipflichten

lässt, braucht bei diesem Ergebnis nicht beurteilt zu werden.

#### **E. 4.4**

Soweit die Beschwerdeführerin dagegen einwendet, ein Teil der ursprünglich vorhandenen Holzfenster sei bereits vor über 30 Jahren von ihrer Rechtsvorgängerin bzw. ihrem Rechtsvorgänger ohne baurechtliche Bewilligung durch Kunststofffenster ersetzt worden, ist schliesslich zunächst in grundsätzlicher Hinsicht festzuhalten, dass ein Schutzobjekt seinen Denkmalwert durch zweckwidrige bauliche Änderungen nicht einfach verliert bzw. diese keinen Anspruch auf Perpetuierung des denkmalschutzwidrigen Zustands begründen. Das Baurecht erlaubt entsprechend auch ein Hinwirken auf die Beseitigung früherer Bausünden (vgl. § 357 Abs. 4 PBG; ferner BGr, 6. September 2018, 1C\_34/2018, E. 2.4; VGr, 8. April 2021, VB.2020.00748, E. 4.5). Die Beschwerdeführerin kann sich diesbezüglich auch nicht auf die Besitzstandsgarantie nach § 357 Abs. 1 PBG bzw. den Bestandesschutz berufen, da allfällige schon früher eingebaute Kunststofffenster ihres Schutzes aufgrund des Ersatzes verlustig gingen bzw. gegangen wären (Konrad Willi, Die Besitzstandsgarantie für vorschriftswidrige Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzonen. Eine Darstellung unter besonderer Berücksichtigung des zürcherischen Rechts, Diss., Zürich etc. 2003, S. 19 f. und S. 85; VGr, 8. April 2021, VB.2020.00748, E. 5.2 – 27. Juni 2019, VB.2018.00276, E. 3.2; ferner BGr, 23. August 2017, 1C\_283/2017, E. 3.1, und 2. Juni 2016, 1C\_218/2015, E. 3.2). Auf die Abnahme der seitens der Beschwerdeführerin im Hinblick auf die Klärung des früheren Fensterbestands angebotenen Beweise kann demzufolge verzichtet werden.

#### **E. 5.1**

Im Weiteren beanstandet die Beschwerdeführerin, dass der Entscheid, "diese guten Fenster wegzuwerfen und gegen gleiche in Holz auszutauschen", eine "Bestrafungshandlung" darstelle bzw. unverhältnismässig sei.

#### **E. 5.2**

Erweist sich ein bereits realisiertes Bauvorhaben als nicht bewilligungsfähig, hat die zuständige Behörde nach § 341 PBG ohne Rücksicht auf Strafverfahren und Bestrafung den rechtmässigen Zustand herbeizuführen. Ein Ermessen besteht dabei hinsichtlich der Frage der Anordnung nicht (VGr, 13. April 2000, VB.2000.00033 = BEZ 2000 Nr. 23). Es sind jedoch die massgebenden allgemeinen verfassungs- und verwaltungsrechtlichen Prinzipien zu berücksichtigen. Relevant sind namentlich das in Art. 5 Abs. 2 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 (BV) festgehaltene Verhältnismässigkeitsprinzip und der in Art. 5 Abs. 3 und Art. 9 BV verankerte Grundsatz von Treu und Glauben. Auszugehen ist somit vom Grundsatz, wonach gemäss § 341 PBG in allen Fällen die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands anzuordnen ist. Davon ist abzuweichen, wenn das Beharren auf der Durchsetzung des Rechts unverhältnismässig wäre. Dies ist nach ständiger Rechtsprechung dann der Fall, wenn die Abweichung vom gesetzmässigen Zustand gering ist und die berührten allgemeinen Interessen den Schaden, der dem Eigentümer durch den Abbruch entstünde, nicht zu rechtfertigen vermögen. Weicht eine Baute hingegen erheblich von materiellen Bauvorschriften ab, so können einzig Gründe des Vertrauensschutzes zu einem Verzicht auf die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands führen. Solche Gründe liegen dann vor, wenn die Bauherrschaft gutgläubig angenommen hat, sie sei zur Bauausführung ermächtigt, und wenn der Beibehaltung des ungesetzlichen Zustands nicht schwerwiegende öffentliche Interessen entgegenstehen (zum Ganzen VGr, 3. Juni 2021,

VB.2021.00035, E. 7.1; ferner VGr, 22. April 2021, VB.2020.00761, E. 3.1 sowie E. 3.4, und 8. April 2021, VB.2020.00660, E. 7.1 ff.).

### **E. 5.3**

Wie die Vorinstanz zu Recht erwägt, erweist sich der von der Beschwerdeführerin im Jahr 2018 vorgenommene Einbau von Kunststofffenstern in den ehemaligen Gebäuden Vers.-Nr. 01 als fahrlässig, nachdem das Grundstück Kat.-Nr. 04 nicht nur mit der vorerwähnten Personaldienstbarkeit zugunsten des Kantons Zürich belastet ist, sondern darüber hinaus auch mit einer Baubeschränkung zugunsten der Gemeinde Wald. Danach dürfen die jeweiligen Eigentümer besagten Grundstücks ohne vorgängige Zustimmung der Gemeinde Wald nicht nur keine baulichen Änderungen am Äusseren der Gebäude Vers.-Nrn. 01, 06 und 07 vornehmen, sondern auch "keine nicht bewilligungspflichtigen Unterhaltsarbeiten ausführen, welche die äussere Wirkung der Gebäude und des Umschwungs berühren". Beide Einträge im Grundbuch dürfen als bekannt vorausgesetzt werden (vgl. Art. 970 Abs. 4 des Zivilgesetzbuches vom 10. Dezember 1907). Vor dem Ersatz der bestehenden Fenster durch Kunststofffenster hätte sich die Beschwerdeführerin daher zumindest beim Beschwerdegegner oder der kantonalen Denkmalpflege nach der Zulässigkeit ihres Vorhabens erkundigen müssen. Dass sie dies getan hätte, wird indes nicht geltend gemacht. Die Beschwerdeführerin behauptet in diesem Zusammenhang vielmehr einzig, der Bausekretär habe den – bereits begonnenen – Fenstereinbau beobachtet und sei dagegen nicht sofort eingeschritten. Diese Behauptung wird vom Beschwerdegegner jedoch bestritten, und gemäss dem von der Beschwerdeführerin als Beweis eingereichten E-Mail-Verkehr wurde ihr im Anschluss an die Inspektion durch den Bauinspektor der Einbau weiterer Fenster nur zum Verschliessen bestehender fensterloser Öffnungen sowie unter Vorbehalt der Bewilligungserteilung gestattet. Das öffentliche Interesse an der Erhaltung der baulichen Substanz und des gesamten Erscheinungsbilds der kommunal inventarisierten ehemaligen Fabrikgebäude ist sodann – wie gesagt – als gewichtig zu bezeichnen und die verlangte Entfernung der eigenmächtig montierten (neuen) Kunststofffenster geeignet, dieses Ziel bzw. die von § 238 Abs. 2 PBG geforderte gute Gestaltung zu erreichen. Ein milderer Mittel ist nicht ersichtlich. Insbesondere vermöchte etwa das Anstreichen der eingebauten Kunststofffenster nichts an der störenden Wirkung der darin enthaltenen schwarzen Gummidichtungen zu ändern, sodass das Erscheinungsbild der Schutzobjekte auf diese Weise nicht wesentlich verbessert würde.

### **E. 5.4**

Die von der Beschwerdeführerin ins Feld geführten Kosten für den Ausbau der alten Fenster und den Einbau der neuen Kunststofffenster in Höhe von Fr. 142'587.50 führen angesichts dieser Umstände nicht zur Unverhältnismässigkeit der Anordnung, den rechtmässigen Zustand wiederherzustellen. Die Beschwerdeführerin hat die streitbetreffenden Kunststofffenster somit entsprechend der Ausgangsverfügung auf eigene Kosten zu ersetzen und dem Beschwerdegegner dafür vorgängig ein revidiertes Baugesuch für den Ersatz der Kunststofffenster durch Holzfenster bzw. Holzmetallfenster einzureichen.

### **E. 6**

Die Beschwerde äussert sich verschiedenenorts auch zur konkreten Gestaltung der einzubauenden Holz- bzw. Holzmetallfenster bzw. deren genauer Einteilung durch Sprossen. Mit der Ausgangsverfügung vom 14. Januar 2019 verweigert der

Beschwerdegegner der Beschwerdeführerin jedoch lediglich die nachträgliche Baubewilligung für den Einbau von Kunststofffenstern und hält sie dazu an, "ein revidiertes Baugesuch mit Holzfenster oder Holzmetallfenster einzureichen". In den Erwägungen wird präzisierend ausgeführt, dass die Fenster "mit aussen aufgesetzten horizontalen Sprossen" zu versehen seien. Über die konkrete Sprosseneinteilung wird dagegen erst im Rahmen des nach Einreichung des revidierten Baugesuchs durchzuführenden Verfahrens zu bestimmen sein. Folglich ist auf die Vorbringen der Beschwerdeführerin zu Anzahl und Einteilung der Sprossen der Fenster in den Gebäuden Vers.-Nr. 01 nicht näher einzugehen.

#### **E. 7**

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen.

#### **E. 8**

Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG) und steht ihr keine Parteientschädigung zu (§ 17 Abs. 2 VRG). Der Beschwerdegegner ersucht ebenfalls um eine Parteientschädigung. Dem Gemeinwesen steht indes in der Regel keine solche zu, weil das Erheben und Beantworten von Rechtsmitteln zu den angestammten amtlichen Aufgaben gehört und die Behörden gegenüber den Privaten meist einen Wissensvorsprung aufweisen (Kaspar Plüss, Kommentar VRG, § 17 N. 51; ferner VGr, 18. März 2021, VB.2020.00662, E. 8.2, und 5. Dezember 2018, VB.2018.00293, E. 4.3). Vorliegend sind keine besonderen Umstände ersichtlich, welche die ausnahmsweise Zusprechung einer Parteientschädigung rechtfertigten.

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