

# **ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00080 vom 10. November 2022**

ZH Verwaltungsgericht, 2022-11-10, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2022.00080](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2022.00080)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00080 du 10 novembre 2022

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00080 del 10 novembre 2022

## **Regeste**

Inventarentlassung | Gemeindebeschwerde gegen Aufhebung der Entlassung eines ehemaligen Bauernhauses aus dem kommunalen Inventar und Rückweisung zur Unterschutzstellung Die Gemeinde ist berechtigt zur Anfechtung des Rückweisungsentscheids, da ihr Vorgaben für einen denkmalpflegerischen Schutzentscheid gemacht werden, was einen nicht wiedergutzumachenden Nachteil darstellt (E. 1.3). Bei der Beurteilung, ob ein Objekt als wichtiger Zeuge zu qualifizieren ist oder seine Umgebung wesentlich mitprägt, kommt der Gemeinde Autonomie zu (E. 3.4). Dem Fachgutachten ist zu entnehmen, dass dem Gebäude ein hoher Situationswert zukommt (E. 5.2.1). Das Gutachten enthält keine Irrtümer, Lücken oder Widersprüche (E. 5.2.2). Die Schutzwürdigkeit des Bauernhauses ist als sehr hoch zu qualifizieren (E. 5.2.3). Die Festlegung einer Kernzone ist nicht geeignet als Schutzmassnahme, wenn die Bausubstanz geschützt werden soll bzw. wenn ein Abbruchverbot nötig ist (E. 5.3). Die beschwerdeführerischen Vorbringen, wonach Schutzmassnahmen aus Verhältnismässigkeitsüberlegungen abzulehnen seien, erweisen sich als verspätet; ohnehin sind die geltend gemachten finanziellen Interessen bei der ausgewiesenen Schutzwürdigkeit nicht ausschlaggebend (E. 5.4.2). Abweisung.

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Abteilung VB.2022.00080 Urteil der 1. Kammer vom 10. November 2022 Mitwirkend: Abteilungspräsidentin Sandra Wintsch (Vorsitz) , Verwaltungsrichter Lukas Widmer, Verwaltungsrichter Daniel Schweikert, Gerichtsschreiberin Regina Meier. In Sachen Gemeinde Volketswil, vertreten durch den Gemeinderat Volketswil, dieser vertreten durch RA A, Beschwerdeführerin, gegen Zürcher Heimatschutz ZVH, Beschwerdegegner, und C, Mitbeteiligter, betreffend Inventarentlassung, hat sich ergeben: I. Mit Beschluss vom 20. April 2021 entliess der Gemeinderat Volketswil das ehemalige Bauernhaus auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 an der B-Strasse 02 im Ortsteil Hegnau aus dem Inventar der kommunalen Schutzobjekte. II. Hiergegen erhob der Zürcher Heimatschutz ZVH am 28. Mai 2021 Rekurs beim Baurekursgericht des Kantons Zürich und beantragte die Aufhebung des angefochtenen Beschlusses. Mit Entscheid vom 12. Januar 2022 hiess das Baurekursgericht den Rekurs gut. Der Beschluss vom 20. April 2021 wurde aufgehoben und der Gemeinderat Volketswil eingeladen, das Bauernhaus im Sinn der Erwägungen unter Schutz zu stellen. III. Dagegen erhob die Gemeinde Volketswil, vertreten durch den Gemeinderat, am 14. Februar 2022 Beschwerde beim Verwaltungsgericht und beantragte die Aufhebung des angefochtenen Entscheids, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des ZVH. Das Baurekursgericht schloss am 23. Februar 2022 ohne weitere

Bemerkungen auf Abweisung der Beschwerde. Der ZVH beantragte am 14. März 2022 die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Gemeinde Volketswil. Diese hielt mit Replik vom 29. April 2022 an ihren Anträgen fest, wie auch der ZVH mit Duplik vom 21. Mai 2022. Die Gemeinde Volketswil liess sich in der Folge nicht mehr vernehmen. Auch der mitbeteiligte Grundeigentümer liess sich nicht vernehmen. Die Kammer erwägt:

#### **E. 1.1**

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

#### **E. 1.2**

Gemäss § 49 in Verbindung mit § 21 Abs. 2 lit. b VRG ist eine Gemeinde rechtsmittellegitimiert, wenn sie die Verletzung von Garantien rügt, die ihr die Kantons- oder Bundesverfassung gewährt. Die Beschwerdeführerin beruft sich auf eine Verletzung ihrer Gemeindeautonomie, weshalb ihre Legitimation zur Beschwerdeerhebung zu bejahen ist. Ob die beanspruchte Autonomie tatsächlich besteht und im konkreten Fall verletzt wurde, ist keine Frage des Eintretens, sondern der materiellen Beurteilung der Beschwerde (vgl. BGr, 22. November 2012, 8C\_500/2012, E. 2.2.2; BGE 135 I 43 E. 1.2).

#### **E. 1.3**

Die Beschwerde wendet sich gegen einen Rückweisungsentscheid. Die Anfechtbarkeit von Rückweisungsentscheiden richtet sich gemäss § 41 Abs. 3 in Verbindung mit § 19a Abs. 2 VRG sinngemäss nach den Art. 91–93 des Bundesgerichtsgesetzes vom 17. Juni 2005 (BGG). Gemäss Art. 93 Abs. 1 lit. a BGG ist die Beschwerde gegen selbständig eröffnete Vor- und Zwischenentscheide zulässig, wenn sie einen nicht wiedergutzumachenden Nachteil bewirken können oder wenn die Gutheissung der Beschwerde sofort einen Endentscheid herbeiführen und damit einen bedeutenden Aufwand an Zeit oder Kosten für eine weitläufiges Beweisverfahren ersparen würde (lit. b). Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung liegt bei einem Rückweisungsentscheid, welcher – wie hier – der Gemeinde Vorgaben für einen denkmalpflegerischen Schutzentscheid macht, für diese ein nicht wiedergutzumachender Nachteil im Sinn von Art. 93 Abs. 1 lit. a BGG vor (vgl. statt vieler BGr, 16. August 2018, 1C\_626/2017 und 1C\_628/2017, E. 1.2 mit Hinweisen).

#### **E. 1.4**

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

#### **E. 2.1**

Das streitgegenständliche Grundstück befindet sich in der Kernzone K1 und ist mit einem Wohnhaus überstellt. Der Mitbeteiligte stellte ein Provokationsbegehren im Hinblick auf eine allfällige Neuüberbauung des Grundstücks, woraufhin die angefochtene Anordnung erging.

#### **E. 2.2**

Beim fraglichen Wohnhaus handelt es sich um ein ehemaliges Bauernhaus, das im Inventar der Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung verzeichnet ist. Im Inventarblatt ist es als gut erhaltenes, diskret erneuertes Bauernhaus mit Balkensprach aus dem ersten Viertel des

19. Jahrhunderts umschrieben. Es bilde Teil der Reihe firstparalleler, gestaffelter Bauten entlang der stark befahrenen B-Strasse. Der Situationswert wird mit 4 von 5 Punkten (d. h. bedeutend, gut) und die einzelnen Elemente, die den Eigenwert umschreiben, ebenfalls grösstenteils mit 4 von 5 Punkten bewertet.

### **E. 2.3**

Das im Auftrag der Gemeinde Volketswil zur Klärung der Schutzwürdigkeit des Wohnhauses erstellte Gutachten vom 18. März 2021 hält fest, dass das Gebäude zusammen mit weiteren mehrheitlich aus ehemaligen Bauernhäusern aus dem 19. Jahrhundert bestehenden Liegenschaften die nordseitige Bebauung entlang der B-Strasse bilde. Es sei 1820 als Vielzweckbauernhaus errichtet worden und weise nach wie vor die äussere Erscheinung eines Kleinbauernhauses auf. Die aussenräumliche Disposition mit Hofplatz und Vorgarten sei wie bei verschiedenen angrenzenden Bauten noch erhalten, während Umbauten im Inneren den Zeugniswert geschmälert hätten. Originale Bausubstanz sei nur noch wenig erhalten, jedenfalls sei sie ungenügend, um die Schutzwürdigkeit des Gebäudes zu begründen. Im ortsbaulichen Zusammenhang sei der Baukörper als langgestreckter, satteldachgedeckter zweigeschossiger Bau als Bestandteil der strassenbegleitenden Bebauung dennoch von Bedeutung. Die nach dem Bau der neuen Staatsstrasse Zürich-Uster in kurzer Zeit in relativ einheitlicher Bauweise entstandene Häuserzeile nördlich der B-Strasse sei der geschlossenste erhaltene historische Dorfteil von Hegnau. Jedem Gebäude dieser Zeile komme als historischem Glied in der Kette für das Ortsbild eine besondere Bedeutung zu, die Zeile als ganze sei ein wichtiger siedlungsgeschichtlicher Zeuge für die Neuorientierung des ehemaligen Haufendorfs zum Strassendorf. In baugeschichtlicher Hinsicht sind diverse Umbauten dokumentiert, namentlich auch ein baulicher Eingriff in den Dachstuhl. Trotzdem sei der Typus des Mittertennhauses noch erkennbar.

### **E. 3.1**

Als Schutzobjekte kommen gemäss § 203 Abs. 1 lit. c des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) unter anderem Gebäudegruppen, Gebäude und Teile sowie Zugehör von solchen und zudem Plätze und Quartiere, die als wichtige Zeugen einer politischen, wirtschaftlichen, sozialen oder baukünstlerischen Epoche erhaltungswürdig sind oder die Landschaften oder Siedlungen wesentlich mitprägen, samt der für ihre Wirkung wesentlichen Umgebung in Betracht. In der Praxis werden diese beiden Eigenschaften auch als Eigenwert und als Situationswert bezeichnet (vgl. Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. A., Wädenswil 2019, S. 300; Walter Engeler, Das Baudenkmal im schweizerischen Recht, Zürich/St. Gallen 2008, S. 139).

### **E. 3.2**

Ist ein Objekt schutzwürdig im Sinn von § 205 und § 207 PBG, bedeutet das noch nicht zwingend, dass Schutzmassnahmen angeordnet werden müssen. Vielmehr ist im Licht der festgestellten Heimatschutzanliegen eine Abwägung zwischen den Schutzinteressen und entgegenstehenden öffentlichen oder privaten Interessen vorzunehmen, was sich bereits aus dem verfassungsmässigen Verhältnismässigkeitsgrundsatz ergibt (BGr, 25. August 2020, 1C\_128/2019, 1C\_134/2019, E. 8 mit Hinweisen). Im Rahmen der Interessenabwägung sind die konkreten Interessen zu ermitteln, diese mithilfe 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 (BGE 138 II 346 E. 10.3).

### **E. 3.3**

Gemäss § 203 Abs. 2 PBG erstellen die für Schutzmassnahmen zuständigen Behörden Inventare. Diese sollen eine Bestandesaufnahme der in Betracht fallenden Schutzobjekte ermöglichen. Die Erstellung der Inventare bzw. die Inventaraufnahme als solche bewirkt (noch) keinen Schutz. Das Inventar begründet jedoch die Vermutung der Schutzwürdigkeit der verzeichneten Objekte und die zuständige Behörde ist verpflichtet, sich mit dieser Vermutung auseinanderzusetzen. Diese Auseinandersetzung erfolgt beim Entscheid darüber, ob eine dauernde Schutzmassnahme anzuordnen sei. Dabei kann dieser Entscheid entweder in einer definitiven Unterschutzstellung oder in einer Entlassung aus dem Inventar bestehen (VGr, 27. März 2013, VB.2012.00373, E. 3.1.1; 7. Mai 2013, VB.2012.00299, E. 9.1).

### **E. 3.4**

Bei der Beantwortung der Frage, ob ein Objekt als wichtiger Zeuge zu qualifizieren ist oder 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; VGr, 14. März 2019, VB.2018.00519, E. 5.2; 5. Oktober 2017, VB.2017.00159, E. 5.1, je mit weiteren Hinweisen). Dabei steht der Gemeinde ein erheblicher Beurteilungsspielraum und damit Autonomie zu (BGr, 21. Februar 2014, 1C\_595/2013, 1C\_596/2013, E. 4.1.1 f., Marco Donatsch in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], § 20 N. 85). Allfällig vorhandenen Fachgutachten kommt bei der Feststellung des Sachverhalts eine massgebliche Bedeutung zu (VGr, 21. November 2012, VB.2012.00287, E. 4.1; VGr, 24. Februar 2010, VB.2009.00270, E. 3; VGr, 10. Dezember 2008, VB.2008.00404, E. 3.1.2, je mit Hinweisen). Gutachten unterliegen wie alle Beweismittel der freien Beweiswürdigung. Allerdings genießt ein von der Behörde eingeholtes, vollständiges, nachvollziehbares und schlüssiges Gutachten einen hohen Beweiswert. Aus diesem Grund darf das Gericht 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 (BGE 136 II 539 E. 3.2; VGr, 3. November 2014, VB.2014.00445, E. 6.2; Kaspar Plüss, Kommentar VRG, § 7 N. 146 und 147; Regina Kiener/Bernhard Rüttsche/Mathias Kuhn, Öffentliches Verfahrensrecht, 2. A., Zürich/St. Gallen 2015, Rz. 775).

### **E. 3.5**

Das Verwaltungsgericht verfügt bei der Überprüfung des Entscheids der Vorinstanz über eine Rechtskontrolle. Es hat zu prüfen, ob sich der Rekursentscheid unter Berücksichtigung der erstinstanzlichen Entscheidungsgründe als rechtmässig erweist. Eine Überprüfung der Angemessenheit steht dem Verwaltungsgericht hingegen nicht zu (§ 50 Abs. 2 VRG). Ob die Eigenschaften eines Schutzobjekts vorliegen, ist zwar eine Rechtsfrage. Bei der Auslegung und Anwendung der für die Beurteilung massgebenden unbestimmten Rechtsbegriffe wie "wichtiger Zeuge" oder "wesentliche Mitprägung" steht jedoch der für die Unterschutzstellung zuständigen Behörde eine besondere Entscheidungsfreiheit im Grenzbereich zwischen Rechtsanwendung und Ermessensbetätigung zu, deren Handhabung

die Rechtsmittelinstanzen nicht frei überprüfen (RB 1982 Nr. 37; VGr, 24. Oktober 2013, VB.2013.00134, E. 4.1; Marco Donatsch, Kommentar VRG, § 20 N. 85).

#### **E. 4**

Die Beschwerdeführerin macht geltend, seit der Inventarisierung im Jahr 1997 – das Inventar wurde 2006 nachgeführt, der Eintrag jedoch unverändert belassen – sei das Gebäude weiter gealtert und der Zustand sei nicht mehr gut. Zudem sei Hegnau nicht ins ISOS aufgenommen worden; festgehalten worden sei nur, dass der Pflege der relativ gut erhaltenen Altbauten besondere Beachtung geschenkt werden und die Strukturhaltung angestrebt werden solle. Dies sei durch die Festlegung einer Kernzone und die Aufnahme der fraglichen Bauten ins kommunale Inventar umgesetzt worden. Weiter sei die Vorinstanz zu Unrecht von einem hohen Situationswert ausgegangen; gegen einen solchen spreche denn auch ein Gutachten der Denkmalpflegekommission (KDK) betreffend zwei nahe gelegene Wohnhäuser. Das streitbetreffene Gebäude sei nicht relevant für die Lesbarkeit der Kernzone, zumal ohnehin bereits die Hälfte der vorhandenen Häuserzeile aus dem Inventar entlassen worden sei und die Lesbarkeit auch mit einem Ersatzbau, der Lage, Volumen und Materialisierung beibehalte, gewährleistet werden könne. Die erforderlichen Eigenschaften für eine Unterschutzstellung seien nicht vorhanden, da das in der Hausmitte liegende Tenn verkleinert, das Tenntor entzweigeschnitten und der Dachstuhl verändert worden seien. Weiter verlangten die Kernzonenbestimmungen strenge Auflagen für einen Ersatzneubau – da es vorliegend nicht um den Schutz des Gebäudeäusseren, sondern um den Erhalt der Ortsbaulichen Situation gehe, genügten die Kernzonenvorschriften als Schutzmassnahmen. Schliesslich erweise sich die Unterschutzstellung auch als unverhältnismässig, da aufgrund der Lärmsituation ein besser schallisierter Neubau nötig sei.

#### **E. 5.1**

Im erstinstanzlichen Entscheid wird aus dem Denkmalschutzgutachten vom 18. März 2021 zitiert, insbesondere auch der Satz, dass "das Vielzweckhaus [...] als Einzelobjekt die strengen Anforderungen, die an ein Schutzobjekt gemäss § 203 Abs. 1 lit. c PBG gestellt werden, nicht zu erfüllen" vermöge. Daher könne das Gebäude aus dem kommunalen Inventar entlassen werden.

#### **E. 5.2.1**

Wie der Beschwerdegegner zu Recht vorbringt, ist dem Fachgutachten jedoch vielmehr zu entnehmen, dass dem ehemaligen Bauernhaus ein hoher Situationswert zukommt: Namentlich ist auf die Passagen hinzuweisen, wonach die betreffende Häuserzeile den geschlossensten erhaltenen Dorfteil von Hegnau darstelle und jedem darin befindlichen Gebäude als historischem Glied in der Kette eine besondere Bedeutung für das Ortsbild zukomme. Daher sei die Zeile ein wichtiger siedlungsgeschichtlicher Zeuge. Dass das Denkmalschutzgutachten ausführt, die Voraussetzungen gemäss § 203 Abs. 1 lit. c PBG seien nicht erfüllt, ist hingegen ausdrücklich ohne Belang; es ist darauf hinzuweisen, dass die rechtliche Beurteilung nicht Aufgabe der begutachtenden Person ist.

#### **E. 5.2.2**

Aus den vorliegenden Akten, namentlich auch aus dem ausführlichen Protokoll des vorinstanzlichen Augenscheins mit zahlreichen Fotografien, ist nichts ersichtlich, was auf Irrtümer, Lücken oder Widersprüche im Gutachten hindeuten würde; dies mit der einzigen Ausnahme, dass die unzulässige rechtliche Einschätzung betreffend die Schutzwürdigkeit

im Widerspruch zum Rest des Gutachtens steht. Abgesehen davon ist mit dem Gutachten festzuhalten, dass das streitgegenständliche Wohnhaus am Anfang der Kernzone bzw. am Eingang des Ortsteils Hegnau liegt und als erstes Gebäude in der Häuserzeile ein besonders wichtiges Element für das Ortsbild darstellt. Für die Lesbarkeit der Kernzone ist es als Randgebäude somit von sehr grosser Bedeutung. Es ist der Vorinstanz darin zuzustimmen, dass das Wohnhaus mit der jetzt vorhandenen Substanz eine prägende Wirkung entfaltet, zumal es die zeittypische dreiteilige Gliederung als Mittertennhaus aufweist und die Dachfläche mehrheitlich erhalten ist. Dass die Bausubstanz im Verlauf der vergangenen 200 Jahre gewisse Einbussen erlitten hat, ist praktisch unvermeidlich und vermag die ortsbildprägende Bedeutung des Objekts nicht zu schmälern. Die Einschätzung der Schutzwürdigkeit bzw. des Situationswerts im Inventarblatt als "bedeutend, gut" lässt sich daher ebenfalls ohne Weiteres nachvollziehen. Aus dem von der Beschwerdeführerin ins Recht gelegten KDK-Gutachten betreffend zwei nahe gelegene Wohnhäuser oder aus dem ISOS ergibt sich nichts Entgegenstehendes; vielmehr ist auch hieraus ersichtlich, dass den relativ gut erhaltenen Altbauten besondere Beachtung geschenkt werden solle und dass die streitgegenständliche Häuserzeile in der Umgebung die einzige ihrer Art darstelle.

### **E. 5.2.3**

Zusammenfassend besteht kein Anlass, die Schlüssigkeit des Gutachtens anzuzweifeln. Mit der Vorinstanz ist festzuhalten, dass der streitgegenständlichen Liegenschaft ein sehr hoher Situationswert zukommt und der Grad der Schutzwürdigkeit damit ebenfalls als sehr hoch zu qualifizieren ist. Dass der Eigenwert aufgrund diverser Umbauten möglicherweise deutlich geringer sein könnte, ist dabei unerheblich.

### **E. 5.3.1**

Die Beschwerdeführerin bringt weiter vor, das Ortsbild sei bereits durch die bestehenden Kernzonenbestimmungen geschützt. Dem ist jedoch entgegenzuhalten, dass die Festlegung einer Kernzone als Schutzmassnahme nicht genügt; weder schützt sie die Bausubstanz noch stellt sie ein eigentliches Abbruchverbot dar. Sind solche Massnahmen notwendig, ist gemäss ständiger verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung eine formelle Unterschutzstellung erforderlich (VGr, 4. März 2021, VB.2020.00618, E. 4.1; 14. Mai 2020, VB.2019.00813, E. 3.2; 27. Februar 2014, VB.2013.00662, E. 3.2; Fritzsche Bösch/Wipf/Kunz, S. 286). Handelt es sich beim Schutzobjekt um ein Einzelobjekt mit qualifizierter Zeugeneigenschaft (hohem Eigenwert) oder besonderer landschafts- bzw. siedlungsprägender Wirkung (hohem Situationswert) oder allenfalls mit einer Kombination von Zeugeneigenschaft und landschafts- oder siedlungsprägender Wirkung, so kommt die Unterschutzstellung mittels einer Kernzone als Massnahme des Planungsrechts im Sinn von § 205 lit. a PBG nicht infrage, kann damit zwar ein schützenswertes Ortsbild wie ein Stadt- oder Dorfkern an sich in seiner Eigenart erhalten werden ( vgl. § 48 Abs. 2 lit. a und § 50 Abs. 1 PBG; § 24 Abs. 1 der Kantonalen Natur- und Heimatschutzverordnung vom 20. Juli 1977 [KNHV]; VGr, 14. Mai 2020, VB.2019.00813, E. 3.1 ), nicht aber ein spezifisches Einzelobjekt selbst.

### **E. 5.3.2**

Das Verwaltungsgericht hat ferner verschiedentlich darauf hingewiesen, dass mit planungsrechtlichen Massnahmen allein das Ortsbild nur unzureichend geschützt wird und Ersatzbauten, selbst wenn sie die Fassadengestaltung imitieren, den Verlust an Originalsubstanz an ortsbildprägenden Lagen nicht auszugleichen vermögen. Es entspricht

einer Erfahrungstatsache, dass von einer Ersatzbaute nicht dieselbe Wirkung ausgeht wie von einer renovierten Altbaute. Beim Ersatz des streitbetroffenen Gebäudes durch eine Neubaute würde nämlich das Ursprüngliche und das für das Haus Charakteristische zerstört (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 beschwerdeführerischen Vorbringen hinsichtlich eines allfälligen Ersatzbaus und dessen Gestaltung dringen daher nicht durch.

#### **E. 5.4.1**

Die Beschwerdeführerin bringt – im vorliegenden Beschwerdeverfahren erstmals – vor, die Anordnung von Schutzmassnahmen wäre aufgrund von Verhältnismässigkeitsüberlegungen nicht angezeigt, da das bestehende Wohnhaus von starkem Auto- und Fluglärm betroffen sei. Deswegen liesse sich auch ein hervorragend restauriertes Denkmalschutzobjekt, für das Abstriche beim Lärmschutz gemacht werden könnten, an dieser Lage nicht vermarkten.

#### **E. 5.4.2**

Entscheidet das Verwaltungsgericht als zweite gerichtliche Instanz, sind neue Tatsachenbehauptungen nur so weit zulässig, als es durch die angefochtene Anordnung notwendig geworden ist (§ 52 Abs. 2 VRG). Dies ist vorliegend nicht der Fall und wird denn auch nicht geltend gemacht. Die Vorbringen, wonach sich das streitgegenständliche Objekt infolge Lärmimmissionen nicht vermarkten liesse, dringen mithin nicht durch. Ohnehin sind derartige finanzielle Interessen bei der ausgewiesenen Schutzwürdigkeit – vorliegend aufgrund des hohen Situationswerts bzw. dem Interesse an der Erhaltung der äusseren Erscheinung als Mittertennhaus – nicht ausschlaggebend (vgl. statt vieler BGr, 25. August 2020, 1C\_128/2019, 1C\_134/2019, E. 10.4 mit Hinweisen). Weitere Interessen, die einer Unterschutzstellung entgegenstehen könnten, sind nicht ersichtlich und werden auch nicht geltend gemacht.

#### **E. 5.5**

Nach dem Gesagten ist der vorinstanzliche Entscheid nicht zu beanstanden, wonach die Gemeinde Volketswil mit ihrem Beschluss, gänzlich auf eine Unterschutzstellung des ehemaligen Bauernhauses zu verzichten, ihren Ermessensspielraum überschritten habe. Ebenso wenig ist es sodann zu beanstanden, dass die Vorinstanz den Gemeinderat Volketswil einlud, das ehemalige Bauernhaus im Sinn der Erwägungen unter Schutz zu stellen. Die Beschwerde erweist sich als unbegründet und ist abzuweisen.

#### **E. 6**

Ausgangsgemäss sind die Kosten des Verfahrens der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Die Beschwerdeführerin ist zudem zu verpflichten, dem Beschwerdegegner eine angemessene Parteientschädigung zu bezahlen (§ 17 Abs. 2 VRG).

#### **E. 7**

Hinsichtlich der Rechtsmittelbelehrung ist darauf hinzuweisen, dass das vorliegende Urteil als Entscheid über einen Rückweisungsentscheid einen Zwischenentscheid darstellt und damit nur selbständig angefochten werden kann, wenn die Voraussetzungen von Art. 93 BGG erfüllt sind (BGE 133 II 409 E. 1.2).