

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00518 vom 15. Juni 2023

ZH Verwaltungsgericht, 2023-06-15, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2022.00518

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00518 du 15 juin 2023

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00518 del 15 giugno 2023

Regeste

Unterschutzstellung | Wiederherstellung einer teilweise veränderten Binnenstruktur sowie eines entfernten Kachelofens. [Der Beschwerdeführer im Verfahren VB.2022.00518 wehrt sich gegen die von der Vorinstanz verneinte Verhältnismässigkeit der Wiederherstellung des nach dem Erwerb durch die aktuelle Eigentümerin entfernten Kachelofens. Die Beschwerdeführerin im Verfahren VB.2022.00575 wehrt sich gegen den mit vorinstanzlichem Urteil gegenüber dem kommunalen Unterschutzstellungsbeschluss (insbesondere um die vertikale Tragstruktur bzw. die dreiraumtiefe Grundriss- mit bauzeitlicher Erschliessungsstruktur) erweiterten Schutzzumfang.] Vorliegend bestehen triftige Gründe im Sinn der Rechtsprechung, um von den beiden zur Klärung der Frage der Schutzwürdigkeit des Objekts im Allgemeinen sowie des in der Stube befindlichen Kachelofens im Besonderen erstellten Amtsgutachten abzuweichen (E. 4). Schutzwürdigkeit auch der vertikalen Tragstruktur des Gebäudeteils sowie der sich hieraus ergebenden dreiraumtiefen Grundrissstruktur. Das Objekt ist mit Bezug auf die nach Erwerb des Objekts veränderte Binnenstruktur wieder instandzustellen. Selbst eine eigentliche Wiederherstellung wäre insoweit als verhältnismässig zu betrachten (E. 5). Die Vorinstanz hat den Kachelofen zu Recht als schutzwürdig qualifiziert. Die Pflicht zur Wiederherstellung in Form der Einsetzung des entfernten Kachelofens oder eines diesem entsprechenden Modells erweist sich vorliegend als verhältnismässig (E. 6). Gutheissung im Verfahren VB.2022.00518. Abweisung im Verfahren VB.2022.00575.

Erwägungen

E. 1

Abteilung VB.2022.00518 VB.2022.00575 Urteil der 1. Kammer vom 15. Juni 2023
Mitwirkend: Abteilungspräsident Peter Sprenger (Vorsitz), Verwaltungsrichter Daniel Schweikert, Verwaltungsrichter José Krause, Gerichtsschreiberin Viviane Eggenberger. In Sachen Aus VB.2022.00518 Zürcher Heimatschutz ZVH, Aus VB.2022.00575 A AG, vertreten durch RA B, Beschwerdeführende, gegen Aus VB.2022.00518 Gemeinderat Zell, Aus VB.2022.00575 Zürcher Heimatschutz ZVH, Beschwerdegegnerschaft, und Aus VB.2022.00518 A AG, vertreten durch RA B, Aus VB.2022.00575 Gemeinderat Zell, Mitbeteiligte, betreffend Unterschutzstellung, hat sich ergeben: I. Mit Beschluss vom 9. Dezember 2021 (publiziert am 7. Januar 2022) stellte der Gemeinderat Zell das Gebäude Vers.-Nr. 01, Kat.-Nr. 02, an der C- Strasse 03 -

E. 1.1

Das Verwaltungsgericht ist zur Behandlung der vorliegenden Beschwerde nach § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai

1959 (VRG, LS 175.2) zuständig.

E. 1.2

Die Beschwerden richten sich gegen denselben Entscheid des Baurekursgerichts, betreffen denselben Sachverhalt und werfen im Wesentlichen dieselben Rechtsfragen auf. Es rechtfertigt sich daher aus prozessökonomischen Gründen, die Verfahren zu vereinigen (§ 71 VRG in Verbindung mit Art. 125 lit. c der Zivilprozessordnung vom 19. Dezember 2008 [SR 272]; vgl. auch 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. 50 ff.).

2. 2.1 Beim streitbetroffenen, im kommunalen Inventar der kunst- und kulturhistorischen Objekte der Gemeinde Zell aufgeführten Hausteil C- Strasse 03-04 (Vers.-Nr. 01, Kat.-Nr. 02) handelt es sich um den nordwestlichen Abschluss eines langgezogenen fünfteiligen Flarzhauses (C-Strasse 01–04 [Vers.-Nrn. 05, 06, 01; Kat.-Nrn. 08, 09 und 02]). Der betreffende Hausteil befindet sich seit der ersten Hälfte des Jahres 2019 im Eigentum der Beschwerdeführerin im Verfahren VB.2022.00575 (nachfolgend: Beschwerdeführerin). Nach einer Begehung des Objekts am 10. Oktober 2019 durch die Beschwerdeführerin (vertreten durch deren Geschäftsführer [auch Verwaltungsratsmitglied] Herrn D) und die projektierenden Architekten mit einem (damaligen) Mitarbeiter des Bauamts, einem Mitarbeiter der kommunalen Fachstelle Feuerpolizei sowie dem Amtsgutachter der Gemeinde ersuchte erstere am 12. November 2019 um eine Baubewilligung für den Umbau des entsprechenden Hausteils. Diese wurde von der kommunalen Baubehörde am 14. Januar 2020 (unter verschiedenen Nebenbestimmungen) erteilt. Ein vom Beschwerdeführer im Verfahren VB.2022.00518 (nachfolgend: Beschwerdeführer) hiergegen erhobener Rekurs wurde vom Baurekursgericht mit Entscheid vom 22. Oktober 2020 gutgeheissen und die Baubewilligung aufgehoben. Vor einer erneuten Baueingabe werde die Grundeigentümerschaft einen Entscheid über die Schutzwürdigkeit und den Umfang allfälliger Schutzmassnahmen zu verlangen bzw. ein Provokationsbegehren nach § 213 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG, LS 700.1) einzureichen haben. Zu einem nicht genau bekannten Zeitpunkt nach der Übertragung des Eigentums an der Liegenschaft kam es, wie anlässlich einer weiteren Begehung am 18. Mai 2020 – nun auch in Gegenwart des Beschwerdeführers – festgestellt wurde, zu einer Teilauskernung des streitbetroffenen Gebäudeteils; insbesondere der Kachelofen sowie weitere Teile der Innenausstattung (Täferungen und Binnenwände bzw. Riegelgefache) waren entfernt worden. Der denkmalpflegerische Sachverständige der Gemeinde Zell hatte am 27. Juli 2020 ein Amtsgutachten "zur Klärung des baugeschichtlichen Sachverhalts und der Schutzwürdigkeit" erstellt, gefolgt von einem vom 13. Juli 2021 datierenden Gutachten "zur Klärung der Schutzwürdigkeit des Stubenofens. In der Folge erging am 16. September 2021 ein (erster) beschwerdegegnerischer Unterschutzstellungsbeschluss, gegen welchen die Beschwerdeführerin ans Baurekursgericht rekurrierte. Dieser erste Beschluss wurde im Lauf des Rekursverfahrens durch den Beschwerdegegner im Verfahren VB.2022.00518 in Wiedererwägung gezogen und durch den – vorliegend Anfechtungsgegenstand bildenden – (zweiten) Unterschutzstellungsbeschluss vom 9. Dezember 2021 (mit einem wesentlich reduzierten Schutzzumfang betreffend insbesondere das Gebäudeinnere sowie Verzicht auf diverse, im ersten Beschluss enthaltene Gestaltungsvorgaben für den Umbau) ersetzt. Gegen diesen Beschluss gelangte der Beschwerdeführer an die Vorinstanz, wobei er die Aufhebung des Beschlusses sowie die Neufestlegung des Schutzzumfangs gemäss einem von ihm in Auftrag gegebenen Gutachten des Unternehmens E (nachfolgend: Gutachten E)

vom 2. Februar 2022 beantragte. 2.2 Streitgegenstand des Beschwerdeverfahrens VB.2022.00518 ist einzig die Frage, ob der nach der Veräusserung respektive dem Erwerb des Objekts entfernte Kachelofen im Erdgeschoss wiederherzustellen sei (hierzu unten E. 6). Der Beschwerdeführer hält – anders als die Vorinstanz – eine Wiederherstellungsanordnung für verhältnismässig. Die Beschwerdeführerin, welche im Rahmen des Beschwerdeverfahrens VB.2022.00575 ihrerseits an sich die Aufhebung des Rekursentscheids vom 25. August 2022 in seiner Gesamtheit verlangt, ist der Auffassung, der Schutzzumfang sei im Unterschutzstellungsbeschluss vom 9. Dezember 2021 gestützt auf die Amtsgutachten vom 27. Juli 2020 und vom 13. Juli 2021 korrekt festgelegt worden. Im Besonderen bringt sie vor, die vertikale Trag- und die Raumstruktur seien nicht schutzwürdig und deren Einbezug in den Schutzzumfang nicht verhältnismässig. Sodann fehle es auch an der Verhältnismässigkeit der vorinstanzlich angeordneten Wiederherstellung der Tragstruktur und der dreiraumtiefen Raum- und Erschliessungsstruktur mit quer zum First verlaufendem Korridor.

3. 3.1 3.1.1 Zu den Schutzobjekten des Natur- und Heimatschutzes, welche vor Zerstörung oder Beeinträchtigung bewahrt werden sollen, gehören namentlich Ortskerne, Quartiere, Strassen und Plätze, Gebäudegruppen, Gebäude und Teile sowie Zugehör von solchen, die als wichtige Zeugen einer politischen, wirtschaftlichen, sozialen oder baukünstlerischen Epoche erhaltenswürdig sind bzw. Landschaften oder Siedlungen wesentlich prägen (§ 203 Abs. 1 lit. c PBG). In der Praxis werden diese beiden Kategorien, also ob ein Objekt als wichtiger Zeuge zu qualifizieren ist oder ob es seine Umgebung wesentlich mitprägt, 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. Walter Engeler, Das Baudenkmal im schweizerischen Recht, Zürich/St. Gallen 2008, S. 139 und 205; Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. A., Wädenswil 2019, S. 300).

3.1.2 Bei der Abklärung der Zeugenschaft ist 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, 5. Oktober 2017, VB.2017.00159, E. 5.1; 9. Juli 2015, VB.2014.00603, E. 3.1, je mit weiteren Hinweisen). Hinsichtlich der Frage, welche Gebäudeteile unter Schutz zu stellen sind, hat das Bundesgericht in seiner Rechtsprechung stets betont, ein Bauwerk werde grundsätzlich als Ganzes betrachtet. Der Schutz einzelner Bauteile kann nicht ohne Rücksicht auf das Zusammenwirken von Innerem und Äusserem beurteilt werden und die Schutzwürdigkeit des Innern ergibt sich insbesondere auch aus dem Zusammenspiel von Fassaden und Innenraum (BGr, 15. März 2010, 1C_543/2009, E. 2.3 Abs. 2; BGE 118 Ia 384 E. 5e und BGE 109 Ia 257 E. 5b). So besteht ein erhebliches öffentliches Interesse an der Unterschutzstellung des Innern, wenn dessen Veränderung die Einheit des Hauses weitgehend zerstören sowie die "Lesbarkeit" des Baudenkmals und den Sinn der Unterstellung stark beeinträchtigen würde (vgl. zum Ganzen BGr, 13. September 2005, 1P.79/2005, E. 4.3, in: ZBl 108/2007 S. 83).

3.1.3 Für die Klärung dieser denkmalpflegerischen Fragen kann die Behörde ein Fachgutachten einholen (§ 7 Abs. 1 VRG). Das Ergebnis der Sachverhaltsfeststellung – und mithin auch die Stellungnahmen von Fachpersonen – würdigen die rechtsanwendenden Behörden frei (§ 7 Abs. 4 VRG). Allerdings geniesst ein vollständiges, nachvollziehbares und schlüssiges, von Behörden eingeholtes Gutachten einen erhöhten Beweiswert. In Fachfragen darf die Entscheidungsinstanz

nicht ohne triftige Gründe von einem solchen Gutachten abweichen. Ein Grund zum Abweichen liegt namentlich vor, wenn das Gutachten Irrtümer, Lücken oder Widersprüche enthält oder wenn die Schlüssigkeit eines Gutachtens in wesentlichen Punkten zweifelhaft erscheint (VGr, 23. Mai 2019, VB.2018.00407, E. 4.2.1; VGr, 20. September 2018, VB.2018.00064, E. 4.5 mit Hinweisen; VGr, 11. August 2016, VB.2016.00012, E. 2.3, auch zum Folgenden; BGE 136 II 539 E. 3.2; Kaspar Plüss, Kommentar VRG, § 7 N. 146 und 147; Regina Kiener/Bernhard Rütse/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. Das Baurekursgericht verfügt als Fachgericht grundsätzlich über die nötigen Kenntnisse, um Fragen der Baugeschichte, des Ortsbildschutzes und der Denkmalpflege sachkompetent zu beurteilen (VGr, 23. Mai 2019, VB.2018.00407, E. 4.2.3 mit Hinweisen).

3.2 Wird die Schutzwürdigkeit bejaht, so führt dies nicht zwingend zur Anordnung von Schutzmassnahmen im Sinn von § 205 und § 207 PBG. Es ist diesfalls unter rechtlicher Perspektive zu entscheiden, ob und in welchem Umfang eine Unterschutzstellung einerseits angezeigt und andererseits zulässig ist, wozu eine Verhältnismässigkeitsprüfung vorzunehmen ist (vgl. Fritzsche et al., S. 271 f., auch zum Folgenden). Eigentumsbeschränkungen zum Schutz von Baudenkmalern liegen nach der Rechtsprechung allgemein im öffentlichen Interesse. Wie weit dieses reicht, insbesondere in welchem Ausmass ein Objekt denkmalpflegerischen Schutz verdient, ist im Einzelfall sorgfältig zu prüfen (BGE 120 Ia 270 E. 4a). Schutzmassnahmen sind anzuordnen, wenn das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Schutzobjekts höher zu gewichten ist als entgegenstehende öffentliche und private Interessen (vgl. RB 1992 Nr. 62; eingehend auch VGr, 9. Juli 2015, VB.2014.00603, E. 3; Fritzsche et al., S. 297 f.). Die Gemeinde hat unter Verhältnismässigkeitsgesichtspunkten unterschiedlich weitreichende Schutzanordnungen (beispielsweise eine teilweise Unterschutzstellung, Ergänzungsbauten sowie allfällige Nutzungskonzepte) vertieft zu prüfen und schliesslich die erforderliche Interessenabwägung unter Berücksichtigung aller einzelfallrelevanten Faktoren vorzunehmen (VGr, 9. Juli 2015, VB.2014.00603, E. 3.1).

3.3 Bei der Beurteilung der Frage, ob eine Baute oder Anlage im Sinn von § 203 lit. c PBG als wichtiger Zeuge einer Epoche erhaltenswürdig ist oder die Landschaft oder Siedlungen wesentlich mitprägt, steht der Gemeinde ebenso ein erheblicher Beurteilungsspielraum und damit Autonomie zu wie bei der Festsetzung des konkret erforderlichen Umfangs einer Unterschutzstellungsmassnahme (vgl. BGr, 21. Februar 2014, 1C_595/2013 und 1C_596/2013, E. 4.1.1 f.; Marco Donatsch, Kommentar VRG, § 20 N. 85). Hat die Behörde allerdings ihren Beurteilungsspielraum nicht wahrgenommen bzw. einen strittigen Punkt nicht begründet, fehlt es an der Möglichkeit, sich mit ihren Argumenten auseinanderzusetzen. Dann kann das Baurekursgericht entsprechend der gesetzlichen Regelung eigenes Ermessen ausüben (vgl. VGr, 23. März 2017, VB.2016.00374, E. 3.3 Abs. 2, und VGr, 27. März 2015, VB.2014.00232, E. 4.3.3 Abs. 3). Das Verwaltungsgericht übt bei der Überprüfung des vorinstanzlichen Entscheids lediglich Rechtskontrolle aus; es hat zu prüfen, ob sich der Rekursentscheid unter Berücksichtigung der erstinstanzlichen Entscheidungsgründe als rechtmässig erweist; eine Überprüfung der Angemessenheit steht dem Verwaltungsgericht nicht zu (§ 50 Abs. 2 VRG). Insofern kann es den Entscheid der Rekursinstanz nur aufheben, wenn diese eine Rechtsverletzung begangen hat (VGr, 21. August 2014, VB.2014.00295, E. 3.2, und 17. Dezember 2013, VB.2013.00468, E. 4.2 und 4.3).

E. 04

in Zell (Kollbrunn) unter Schutz, wobei er gleichzeitig einen früheren, vom 16. September 2021 datierenden Unterschutzstellungsentscheid aufhob. II. Mit Eingabe vom 7. Februar 2022 erhob der Zürcher Heimatschutz (ZVH) Rekurs beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, wobei er im Wesentlichen beantragte, den Unterschutzstellungsbeschluss vom 9. Dezember 2021 aufzuheben und den Gemeinderat Zell anzuweisen, den Schutzzumfang entsprechend den Empfehlungen eines von ihm, dem Zürcher Heimatschutz (ZVH), eingeholten Gutachtens festzulegen. Insbesondere seien die Trag- und die hieraus resultierende Raumstruktur, die drei Fassaden in ihrem jetzigen Erscheinungsbild, das Dachwerk und der Kachelofen in der Stube, "für welchen ein dem zerstörten Original entsprechendes Modell zu verwenden" sei, zu schützen. Das Baurekursgericht hiess den Rekurs mit Entscheid vom 25. August 2022 teilweise gut, insoweit es Dispositiv-Ziff. 1 des gemeinderätlichen Beschlusses vom 9. Dezember 2021 ergänzte bzw. abänderte. Unter anderem wurde "die vertikale und horizontale Tragstruktur vom Kellergeschoss bis zum Dachgeschoss sowie die dreiraumtiefe Grundriss- und bauzeitliche Erschliessungsstruktur mit quer zum First verlaufendem Korridor" als zum Schutzkatalog gehörend festgelegt; "[s]oweit die dreiraumtiefe Raumstruktur und die Erschliessungsstruktur nicht mehr vorhanden" seien, seien sie wiederherzustellen. Im Übrigen – insbesondere insoweit, als die Wiederherstellung des entfernten Kachelofens beantragt worden war – wurde der Rekurs abgewiesen (Dispositiv-Ziff. I). Die Kosten des Verfahrens wurden zu einem Viertel dem Zürcher Heimatschutz ZVH und zu je drei Achteln dem Gemeinderat Zell und der A AG auferlegt (Dispositiv-Ziff. II). Parteientschädigungen wurden keine zugesprochen (Dispositiv-Ziff. III). III. A. Mit Beschwerde vom 9. September 2022 gelangte der Zürcher Heimatschutz (ZVH) an das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich mit dem Antrag, Dispositiv-Ziff. I des Entscheids des Baurekursgerichts sei dahingehend abzuändern, dass der zerstörte Kachelofen in der Stube durch ein dem Original entsprechendes Modell aus den Beständen der Kantonalen Denkmalpflege oder eines anderen Anbieters zu ersetzen sei. Des Weiteren beantragte er die Abänderung von Dispositiv-Ziff. II des Baurekursgerichtsentscheids insofern, als dem Zürcher Heimatschutz als damaligem Rekurrenten keine Verfahrenskosten aufzuerlegen seien und ihm für die Einholung eines Gutachtens eine Parteientschädigung auszurichten sei. Hierauf wurde das Verfahren VB.2022.00518 angelegt. (Die angeführten Aktenstellen beziehen sich – sofern nicht anders vermerkt – auf die Akten in diesem Verfahren.) Das Baurekursgericht schloss am 15. September 2022 ohne weitere Bemerkungen auf Abweisung der Beschwerde. Mit Beschwerdeantwort vom 29. September 2022 verzichtete der Gemeinderat Zell auf einen Antrag in der Sache. Die A AG beantragte in Mitbeantwortung der Beschwerde am 14. Oktober 2022 unter Entschädigungsfolge die Abweisung der Beschwerde. In der Folge nahmen der Zürcher Heimatschutz (ZVH) und die A AG abwechslungsweise mit Eingaben vom 2. und 17. November 2022, 5. Dezember 2022 und (letztmals) 3. Januar 2023 weiter Stellung. B. Mit Beschwerde vom 28. September 2022 gelangte auch die A AG an das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich, mit den Anträgen, unter Entschädigungsfolge (zuzüglich Mehrwertsteuer) den angefochtenen Entscheid aufzuheben, eventualiter die Angelegenheit an die Vorinstanz bzw. den Gemeinderat zurückzuweisen. Hierauf wurde das verwaltungsgerichtliche Verfahren VB.2022.00575 angelegt. Der Gemeinderat Zell verzichtete am 10. Oktober 2022 auf Antragstellung und Stellungnahme. Mit Beschwerdeantwort vom 1. November 2022 beantragte der Zürcher Heimatschutz (ZVH) unter Entschädigungsfolge die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei.

Das Baurekursgericht schloss am 12. November 2022 ohne weitere Bemerkungen auf Abweisung der Beschwerde. In der Folge nahmen die A AG einerseits und der Zürcher Heimatschutz (ZVH) andererseits mit Eingaben vom 13. Dezember 2022 und 10. Januar 2023 abwechslungsweise weiter Stellung. Die Kammer erwägt: 1.

E. 4

Die Beschwerdeführerin argumentiert im Zusammenhang mit ihrer ("vollumfänglichen") Anfechtung des vorinstanzlichen Rekursentscheids in erster Linie allgemein, nämlich dahingehend, dass auf die Amtsgutachten abzustellen bzw. die Vorinstanz zu Unrecht von triftigen Gründen für eine Abweichung von diesen Gutachten ausgegangen sei. Vorab ist daher dieses Vorbringen zu prüfen.

E. 4.1

Zunächst ist festzuhalten, dass das seitens des Beschwerdeführers im Rahmen des Rekursverfahrens vorgebrachte Vorliegen von Ausstandsgründen betreffend den Amtsgutachter, welches von der Vorinstanz verneint worden war, vor Verwaltungsgericht nicht mehr geltend gemacht wird. Die Vorinstanz kam indes – gestützt auch auf Ausführungen im Gutachten E vom 2. Februar 2022 – zum Schluss, dass vorliegend die grundsätzlich bestehende Bindung des Gerichts an die beiden Amtsgutachten erheblich relativiert sei, weil sich namentlich das erste Gutachten (vom 27. Juli 2020) als lückenhaft erweise, und überdies – bei einer Gegenüberstellung der beiden Amtsgutachten – teilweise widersprüchliche bzw. ambivalente Aussagen vorlägen und bestimmte Punkte zweifelhaft erschienen. Im Einzelnen falle besonders auf, dass im Gutachten zur Schutzwürdigkeit des Hausteils C- Strasse 03-04 (erstes Gutachten) gerade keine Angaben zum Schutzzumfang gemacht würden. Bezeichnenderweise habe aber die Vorinstanz sowohl den vorliegend angefochtenen Beschluss vom 9. Dezember 2021 als auch zuvor den ersten Unterschutzstellungsbeschluss vom 16. September 2021 – mit deutlich weiterem Schutzzumfang – gleichermassen auf die betreffenden Gutachten abgestützt. Dabei habe sie sich in beiden Beschlüssen weitgehend auf eine wörtliche Wiedergabe der gutachterlichen Ausführungen beschränkt, ohne indes Abweichungen zu begründen. Sodann bestehe zwischen den beiden Gutachten bezüglich etwa des zwischen den Parteien insbesondere umstrittenen Einbezugs von Elementen der vertikalen Tragstruktur und der daraus folgenden Raumstruktur ein gewisser Widerspruch bzw. jene erwiesen sich als ambivalent: Während im ersten Gutachten auf die konstruktionsgeschichtliche Bedeutung ausschliesslich des Dachwerks verwiesen werde, werde im zweiten Gutachten insbesondere die "Feuerwand" und weiter die Scheidewand zum Hausteil C-Strasse 011 als zum bauzeitlichen Bestand aus der Zeit kurz vor 1800 gehörig bezeichnet, wodurch im Übrigen auch die andernorts erfolgte apodiktische Zurückweisung einer Datierung ins 18. Jahrhundert relativiert werde. Weiter erwiesen sich die gutachterlichen Thesen zur angeblichen Umgestaltung der Raumstruktur im Zuge zweier im 20. Jahrhundert vorgenommener Unterkellerungen als zweifelhaft. Ungeachtet der Frage, ob die Datierung der fraglichen Unterkellerung stichhaltig sei, sei der vom Amtsgutachter gezogene Schluss von der Unterkellerung auf eine Veränderung der Raumdisposition mit Blick auf die (auch historischen) bautechnischen Möglichkeiten von vornherein unzulässig. Aufgrund des Fehlens weiterer Begründungen dieser These seitens des Amtsgutachters sowie mit Blick auf die gegen eine sekundäre Erneuerung der Binnenstruktur angeführten Argumente in der "Verifizierung" (sprich dem Gutachten E) erscheine die parteigutachterliche Annahme einer fehlenden sekundären Veränderung der Raumstruktur wesentlich plausibler.

Zusammengefasst ergebe sich, dass zwar die beiden Amtsgutachten zur Beurteilung des streitigen Schutzobjekts herangezogen werden könnten und sich insofern eine Rückweisung an die Vorinstanz zur Einholung eines weiteren Amtsgutachtens nicht aufdränge. Zufolge der Lückenhaftigkeit sowie gewisser zweifelhafter Punkte in den Amtsgutachten sei das Baurekursgericht als Fachgericht indes berechtigt und verpflichtet, die amtsgutachterlichen Feststellungen unter Einbezug auch der parteigutachterlichen Ausführungen zu ergänzen bzw. zu modifizieren. Die inhaltlichen Mängel der Gutachten führten mithin nicht zur Aufhebung des angefochtenen Beschlusses; vielmehr seien die einzelnen beantragten Modifikationen des Schutzzumfangs zu prüfen, wobei es dem Baurekursgericht offenstehe, den Schutzzumfang reformatorisch selbst entsprechend anzupassen.

E. 4.2

Beim Gutachten E handelt es sich um eine von einer Partei eingeholte und als Beweismittel ins Verfahren eingebrachte Expertise. Einer solchen darf der Beweiswert nicht schon deshalb abgesprochen werden, weil sie von einer Partei "stammt" (Plüss, § 7 N. 148). Die Beschwerdeführerin bringt vor, die Gutachterin begnüge sich damit, den Gutachten des Denkmalpflegebeauftragten punktuell zu widersprechen. Die Gutachterin hatte tatsächlich den Auftrag, eine Verifizierung insbesondere des Gutachtens des Amtsgutachters zur Schutzwürdigkeit des Kachelofens vorzunehmen (so denn auch der Titel ihres Gutachtens. Dass sich ihr Gutachten entsprechend gestaltet, erscheint folgerichtig.

E. 4.3

Die (sehr allgemein gehaltenen) Ausführungen der Beschwerdeführerin zur Lücken- und Widerspruchsfreiheit der Amtsgutachten vermögen die wiedergegebenen, überzeugenden vorinstanzlichen Erwägungen nicht infrage zu stellen.

E. 4.3.1

Zunächst enthält das erste Gutachten keine denkmalpflegerischen Empfehlungen hinsichtlich des Schutzzumfangs. Das daraufhin in Auftrag gegebene zweite Amtsgutachten kommt teilweise zu vom ersten abweichenden Befunden. Die beiden Gutachten erweisen sich insofern als teilweise inkohärent. Die Vorinstanz hob zu Recht Widersprüche zwischen den Gutachten hervor: Während im ersten Gutachten, wie erwähnt, lediglich dem – gemäss dem zweiten Gutachten "aus der Bauzeit kurz vor 1800" stammenden – Dachwerk eine konstruktionsgeschichtliche Bedeutung zugesprochen wird, wird im zweiten Gutachten festgehalten, dass insbesondere auch die Feuerwand und die Scheidewand zum Hausteil C-Strasse 011 "zum bauzeitlichen Bestand aus der Zeit kurz vor 1800" zählten; dasselbe gelte für "die Deckenbalkenanlagen des EG und des OG". Damit stammen einerseits offenkundig (auch) nach Auffassung des Amtsgutachters sehr wohl auch andere Elemente als das Dachwerk – und insgesamt ein beträchtlicher Teil der Bausubstanz – aus der Zeit vor 1800. Ausführungen dazu, weshalb diese dennoch nicht als schutzwürdig zu erachten seien, fehlen. Andererseits lässt sich mit Blick hierauf die ansonsten kategorische Negierung – gestützt im Übrigen einzig auf (längst nicht als eindeutig zu bezeichnende) Angaben der kantonalen Gebäudeversicherung – einer Datierung des Gebäudes bzw. Hausteils auf das 18. Jahrhundert nicht halten, wie schon die Vorinstanz zu Recht festhielt.

E. 4.3.2

Die im Gutachten E vorgebrachten Einwände betreffend die Datierung des Gebäudes (jedenfalls nicht in das 18. Jahrhundert [oder früher]) sowie die These des Amtsgutachters einer nachträglichen Unterkellerung im 20. Jahrhundert (bzw. in den Jahren 1927 und

1942), in deren Zuge auch die innere Raumstruktur im betreffenden Hausteil verändert worden sein müsse bzw. sei und namentlich erst die Binnenwand zwischen Stube und Nebenstube erstellt worden sei, erscheinen schlüssig und sind geeignet, die entsprechenden Thesen des Amtsgutachters in grundlegender Hinsicht in Zweifel zu ziehen. Der Amtsgutachter stützt sich für seine "Schlüsse" einzig auf die Lagerbücher der Gebäudeversicherung, was als (im Übrigen nicht eindeutige) Grundlage von vornherein sehr dürftig erscheint. Dass – selbst im Fall, dass eine nachträgliche Unterkellerung erfolgt wäre – es in diesem Zuge zu einer Veränderung der Binnenstruktur im Erdgeschoss gekommen sein müsse bzw. sei, erachtete die Vorinstanz zu Recht als nicht überzeugend. Die Herleitungen des Amtsgutachters und die von ihm aufgestellten Hypothesen bezüglich der veränderten Binnenstruktur und der Unterteilung in Stube und Nebenstube erst im Lauf des 20. Jahrhunderts erweisen sich damit nicht als schlüssig.

E. 4.3.3

Die von der Vorinstanz vor dem Hintergrund ihrer eigenen Expertise und mit Blick auch auf das Gutachten E angeführten Zweifel an der Schlüssigkeit und der Nachvollziehbarkeit der Amtsgutachten sowie an der Plausibilität einiger der dortigen Thesen erweisen sich nach dem Gesagten als begründet. Die Amtsgutachten sind teilweise lückenhaft und nicht schlüssig; sie weisen Unstimmigkeiten und Widersprüche auf. Mit der Vorinstanz ist damit vom Vorliegen triftiger Gründe im oben (E. 3.1.3) dargelegten Sinn auszugehen, die es als geboten erscheinen lassen, im Einzelnen – insbesondere bezüglich der vorliegend strittigen Trag- und Raumstruktur (vgl. hierzu sogleich unter 5) sowie der Bedeutung des Kachelofens (vgl. unten 6) – von diesen Gutachten abzuweichen. Dass die Vorinstanz sich in der Lage sah, unter Einbezug der schlüssigen und nachvollziehbaren Ausführungen im Gutachten E die Angelegenheit zu beurteilen, ist nicht zu beanstanden.

E. 5

Die Beschwerdeführerin im Verfahren VB.2022.00575 ficht, wie erwähnt, in grundlegender Hinsicht die Erweiterung des Schutzzumfangs gemäss dem Rekursentscheid vom 25. August 2022 gegenüber dem Unterschutzstellungsbeschluss vom 9. Dezember 2021 an. In der Sache wehrt sie sich, soweit ersichtlich, einzig gegen die vorinstanzlich angeordnete Wiederherstellung der Trag- sowie der Raum- und Erschliessungsstruktur.

E. 5.1

Bezüglich der Trag- und der sich daraus ableitenden dreiraumtiefen Raumstruktur (mit quer zum First verlaufendem Korridor) bzw. deren Schutzwürdigkeit erwog die Vorinstanz, die entsprechende, ursprüngliche Einschätzung des Beschwerdegegners – im ersten Unterschutzstellungsbeschluss vom 16. September 2021 –, diese als zum Schutzzumfang gehörend festzulegen, hätte bzw. habe sich als zutreffend erwiesen: Zum einen ergebe sich bereits gestützt auf das zweite Amtsgutachten, dass der Feuerwand als einem der ältesten Teile des fraglichen Hausteils und damit des Gebäudekomplexes eine besondere Bedeutung zukomme, womit ihr jedenfalls ein gewisser Eigenwert nicht abzuspochen sei. Zum anderen und vor allem sei vom Grundsatz des integralen Schutzes auszugehen; der Schutz einzelner Bauteile könne nicht ohne Rücksicht auf das Zusammenwirken von Innerem und Äusserem beurteilt werden und die Schutzwürdigkeit des Inneren ergebe sich insbesondere auch aus dem Zusammenspiel von Fassaden und Innenraum. In diesem Sinn komme nebst dem spezifischen Element der Feuerwand der (horizontalen und vertikalen) Tragstruktur generell sowie der aus dieser abgeleiteten Raum- und Erschliessungsstruktur eine für die

Zeugenschaft des strittigen Hausteils massgebliche Bedeutung zu. Würde demgegenüber die von der Bauherrin offensichtlich angestrebte weitgehende Auskernung und Umdisponierung des Innern zugelassen, würde trotz der Unterschutzstellung diverser Elemente des Erscheinungsbildes letztlich die Einheit von Äusserem und Innerem und damit die Lesbarkeit des Objekts empfindlich gestört. Nachdem der amtsgutachterlichen These der sekundären Veränderung der Raumstruktur nicht gefolgt werden könne (vgl. hierzu oben 4.1 f.), erscheine auch die gegen die tragende Funktion der parallel zur Feuerwand verlaufenden Wand gerichtete Argumentation (nämlich, dass eine tragende zweite Binnenlängswand "angesichts der geringen Spannweiten [...] nicht zwingend nötig" sei äusserst schwach. Als wesentlich plausibler erweise sich das parteigutachterliche Verständnis, welches aus einer entsprechenden Tragstruktur die dreiraumtiefe Grundrissstruktur herleite. Damit erweise sich als angezeigt, sowohl die horizontale und die vertikale Tragstruktur als auch die daraus abgeleitete Raum- und Erschliessungsstruktur in den Schutzzumfang einzubeziehen. Bezüglich der Verhältnismässigkeit der Wiederherstellungsverpflichtung erwog die Vorinstanz: Die entsprechende Struktur sei durch die von der Beschwerdeführerin veranlassten Bauarbeiten teilweise bereits zerstört worden, teils wohl vor der ersten Begehung im Oktober 2019, teils auch im Nachgang zu dieser; insbesondere sei das Innere auch nach der Begehung (unter Beteiligung des Beschwerdeführers) im Mai 2020 weiter umgestaltet worden, namentlich durch teilweise Entfernung und Erstellung anders positionierter Binnenwände. Dies sei in Missachtung seitens der Gemeinde (lediglich mündlich statt schriftlich) angeordneter – indes nicht durchgesetzter – Baustopps geschehen. Die Bauherrschaft sei daher insoweit hinsichtlich der Zerstörung von Elementen der Tragstruktur und Veränderung der Raum- und Erschliessungsstruktur bösgläubig gewesen. Diese Struktur sei jedoch für die Lesbarkeit des strittigen Objekts von grosser Bedeutung. Mit der Wahrung der ursprünglichen Struktur seien sodann keine Einschränkungen verbunden, welche die intendierte Wohnnutzung verunmöglichen würden. Unter Berücksichtigung dieser Aspekte erweise sich die Anordnung der Wiederherstellung der entsprechenden Strukturen, die durch unberechtigte Eingriffe der Beschwerdeführerin zerstört worden seien, als verhältnismässig.

E. 5.2

Die Beschwerdeführerin bestreitet gestützt auf die (aus ihrer Sicht widerspruchs- und lückenfreien) Amtsgutachten die Schutzwürdigkeit anderer Teile als des Dachwerks und macht geltend, es bestehe kein überwiegendes öffentliches Interesse am Fortbestand der "vertikalen und horizontalen Tragstruktur vom Keller- bis zum Dachgeschoss" und der "dreiraumtiefen Grundriss- und bauzeitlichen Erschliessungsstruktur". Die vorinstanzliche Anordnung von deren Wiederherstellung sei "deshalb unverhältnismässig". Namentlich bestreitet sie auch die von der Vorinstanz bejahte Bösgläubigkeit bezüglich der erfolgten Entfernung der entsprechenden Strukturelemente. Aus dem Vorstehenden geht hervor, dass die Beschwerdeführerin in der Sache den Erwägungen der Vorinstanz zur Schutzwürdigkeit der Trag- und der Raumstruktur als solcher beschwerdeweise nichts entgegensetzt.

E. 5.3.1

Der Beschwerdegegner im Verfahren VB.2022.00518 begründete seinen Unterschutzstellungsbeschluss vom 9. Dezember 2021 und die Festlegung des Schutzzumfangs nicht im eigentlichen Sinn. Er beschränkte sich in diesem Zusammenhang auf eine integrale, wörtliche Wiedergabe der Gutachten – welche im Übrigen, wie dargelegt, in identischer Weise auch zur "Begründung" des ersten Beschlusses vom

16. September 2021 mit wesentlich weiterem Schutzzumfang herangezogen worden waren. Die Vorinstanz hat mit dem angefochtenen Urteil nicht in unzulässiger Weise in den Ermessensspielraum der Gemeinde eingegriffen. Eine Rechtsverletzung ist nicht festzustellen.

E. 5.3.2

Der Vorinstanz ist darin beizupflichten, dass der Feuerwand mit Blick auf ihre bauzeitliche Entstehung (auch gemäss dem Amtsgutachter jedenfalls "kurz vor 1800") sowie ihre Funktion (durch sie hindurch wurde von der Küche aus der als "Hinterladerofen" konzipierte Kachelofen befeuert) und hieraus folgende besondere Materialisierung aus Mörtel und Stein konstruktionsgeschichtliche Bedeutung und damit ein Eigenwert zukommt. Dem Gutachten E lässt sich weiter entnehmen, dass die überlieferte, grundlegende Raumdisposition strukturbildend und für den Charakter des Gebäudes bestimmend ist. Der dreiraumtiefe Grundriss mit entlang der Scheidewand zum Hausteil bzw. zur Hausnummer 011 positioniertem Gang und Treppe stellt das Wesensmerkmal des Hausteils C- Strasse 03-04 dar. Namentlich ist auch von einer bestehenden intakten, "traditionell ein Raumpaar" bildenden Einheit von Stube und Nebenstube auszugehen (vgl. diesbezüglich vorne E. 4.1 Abs. 3 und E. 5.1 Abs. 2). Die Trag- und damit einhergehend die Raumstruktur tragen mithin grundlegend zum Zeugenwert des betreffenden Hausteils bei, woran nichts ändert, dass sie von aussen nicht sichtbar sind. Der Tragstruktur (auch der vertikalen) und der Raumstruktur im Allgemeinen kommt mithin vorliegend mit Blick auf das Zusammenspiel von Innerem und Äusserem eine grosse Bedeutung für das Schutzobjekt zu. Bei einer weitgehenden Auskernung bzw. ohne die charakteristische innere Struktur verbliebe vom Schutzobjekt kaum mehr als eine blosse, inhaltslose Hülle. Die Lesbarkeit des Objekts und der Sinn der Unterschutzstellung würde durch eine Veränderung im Innern stark beeinträchtigt.

E. 5.3.3.1

Die Vorinstanz erachtete den Einbezug (nebst der horizontalen auch) der vertikalen Tragstruktur und der Grundrissstruktur in den Schutzzumfang als angezeigt und verhältnismässig. Die Beschwerdeführerin macht demgegenüber geltend, die angefochtene Erweiterung des Schutzzumfangs schliesse eine Bewohnbarkeit des Dachgeschosses mangels Belichtung und Belüftung aus und verhindere sodann "eine einigermaßen moderne Wohnnutzung dieses äusserst kleinräumigen Hausteils durch den Erhalt einer völlig unsinnigen Dreiraumtiefe mit einer heute nutzlosen Erschliessungsstruktur über die zwei nebeneinander liegenden Haustüren". Ihr an anderer Stelle vorgebrachtes Argument, die Vorinstanz lasse ausser Acht, dass das "kleine Häuschen nach der Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands nur noch sehr eingeschränkt bewohnbar wäre", richtet sich in der Sache ebenfalls gegen den Einbezug der vertikalen Trag- und der Raumstruktur in den Schutzzumfang. Die Beschwerdeführerin bringt sodann vor, bei Erhalt der Dreiraum- und Erschliessungsstruktur könnten "keine drei Wohnungen mehr eingebaut" werden.

E. 5.3.3.2

Rein finanzielle Interessen der Grundeigentümerschaft vermögen das öffentliche Interesse an einer Denkmalschutzmassnahme in aller Regel nicht zu überwiegen (BGE 126 I 219 ff. mit Hinweisen). Dem Interesse des Grundeigentümers an der möglichst gewinnbringenden Nutzung seiner Liegenschaft kommt im Vergleich zum öffentlichen Interesse an den denkmalschützerischen Massnahmen grundsätzlich kein entscheidendes Gewicht zu

(Fritzsche et al., S. 297). Die (zeitgemässe) Wohnnutzung als solche wird, wie die Vorinstanz zu Recht festhielt, nicht verunmöglicht. Dass allenfalls nicht die Realisierung der intendierten drei Wohneinheiten möglich sein wird, ist hinzunehmen. Um das Dachwerk geht es in der vorliegenden Beschwerde in der Sache von vornherein nicht. Dass der vorinstanzlich abgeänderte und ergänzte Unterschutzstellungsbeschluss der Bewohnbarkeit des Dachgeschosses entgegensteht, ist im Übrigen ohnedies nicht ersichtlich. Insbesondere trifft nicht zu, dass keine Belichtung und Belüftung des Dachgeschosses möglich sei: Gemäss dem vorinstanzlichen Rekursentscheid vom 25. August 2022 ist der Einbau von (maximal) zwei (ziegelbündigen und zwischen den bestehenden Sparren einzupassenden) Dachfenstern je Dachhälfte möglich. Die von der Vorinstanz vorgenommene Interessenabwägung ist nicht zu beanstanden. Ihr ist darin beizupflichten, dass mit der Wahrung der ursprünglichen dreiraumtiefen Grundriss- und bauzeitlichen Erschliessungsstruktur keine Einschränkungen verbunden sind, welche die geplante Wohnnutzung verunmöglichen würden. In Betracht fällt auch, dass etwa auf den Einbezug der nichttragenden Binnenwände in den Schutzzumfang verzichtet wurde, wenngleich deren Wiederherstellung im Parteigutachten jedenfalls als wünschenswert bezeichnet wurde. Die zu berücksichtigenden privaten Interessen fallen nicht solcherart ins Gewicht, als dass sie das denkmalpflegerische Schutzinteresse aufzuwiegen vermöchten und der so definierte bzw. erweiterte Schutzzumfang als unverhältnismässig zu beurteilen wäre.

E. 5.3.4

Die Beschwerdeführerin bringt in diesem Zusammenhang weiter vor, es liege eine Ungleichbehandlung bezüglich des vorliegend infrage stehenden fünften Hausteils gegenüber den übrigen vier Hausteilen vor, welche ohne Unterschutzstellung allesamt ausgekernt und modern umgebaut worden seien. Es lägen keine objektiven Gründe vor, weshalb der Schutzzumfang beim fünften Hausteil weiter gefasst sein sollte. Wie aus einer im Rekursverfahren eingereichten Beilage hervorgeht, enthielt etwa die Publikation eines Umbauvorhabens betreffend die Hausteile C-Strasse 012 und 013 keine Hinweise auf deren Inventarisierung, obwohl im Rahmen von § 314 Abs. 3 PBG im Hinblick auf die Beteiligung von Natur- und Heimatschutzorganisationen am Verfahren auf die Inventarzugehörigkeit hinzuweisen ist, wenn ein Baugesuch ein inventarisiertes Objekt betrifft (vgl. Fritzsche et al., S. 397; VGr, 21. März 2012, VB.2011.0006, E. 3.2). Gestützt auf diesbezügliche Ausführungen des Beschwerdeführers ist davon auszugehen, dass dieser sich – wäre seinerzeit eine korrekte Publikation der entsprechenden Bauvorhaben erfolgt – auch betreffend die übrigen Hausteile an den jeweiligen Verfahren beteiligt hätte. Im Übrigen ist etwa auch dem Amtsgutachten zu entnehmen, dass sich vom damaligen bäuerlichen Doppelzielweckbau bauzeitliche Substanz (einzig) "im westlichen Kopfbau" – entsprechend dem hier infrage stehenden Hausteil Nr. 9 – erhalten habe; in den östlichen Hausteilen seien nur noch wenige Sparren erhalten. Ein Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht bzw. auf gesetzeswidrige Begünstigung wird nur ausnahmsweise und unter strengen Bedingungen im Rahmen des Gleichheitsgebots nach Art. 8 Abs. 1 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 (BV, SR 101) anerkannt. Voraussetzung hierfür wäre namentlich, dass eine ständige gesetzeswidrige Praxis einer rechtsanwendenden Behörde in vergleichbaren Fällen vorliegt und die betreffende Behörde zu erkennen gibt, dass sie auch in Zukunft nicht von dieser Praxis abzuweichen gedenkt (vgl. Ulrich Häfelin/Georg Müller/Felix Uhlmann [Hrsg.], Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. A., Zürich/St. Gallen 2020, Rz. 599 ff. mit Hinweisen). Solches wird vorliegend nicht dargetan

und es bestehen auch keine entsprechenden Anhaltspunkte.

E. 5.4

Wie erwähnt argumentiert die Beschwerdeführerin vornehmlich, die vorinstanzliche Anordnung der Wiederherstellung der ursprünglichen Trag- und Raumstruktur sei unverhältnismässig. Sie bestreitet in erster Linie ihre von der Vorinstanz bejahte Bösgläubigkeit und bringt vor, eine "Wiederherstellung eines bauzeitlichen Zustands" wäre technisch und finanziell ausserordentlich aufwendig bzw. der finanzielle Aufwand für den Rückbau der bereits erstellten Ertüchtigungen kaum tragbar.

E. 5.4.1

Aus dem Nichtvorhandensein eines Elementes darf nicht auf das Fehlen der Rekonstruktionsvoraussetzungen geschlossen werden (vgl. VGr, 14. Mai 2020, VB.2019.00657, E. 4.4.6, und 12. Juli 2018, VB.2018.00066, E. 4.4). Auch die Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands muss verhältnismässig sein (Art. 36 und Art. 5 Abs. 2 BV; vgl. BGr, 26. April 2010, 1C_397/2009, E. 4.1, sowie VGr, 12. Juli 2018, VB.2022.00066, E. 4.4 Abs. 1 [auch zum Folgenden]; ferner auch VGr, 14. Mai 2020, VB.2019.00657, E. 4.4.5 ff.). Nach dem Gebot der Verhältnismässigkeit muss eine behördliche Massnahme zur Verwirklichung des im öffentlichen Interesse liegenden Ziels geeignet und erforderlich sein; ausserdem muss ein vernünftiges Verhältnis zwischen dem öffentlichen Interesse und den Belastungen für die Betroffenen gewahrt werden (BGE 135 I 176 E. 8.1; Häfelin/Müller/Uhlmann, Rz. 521 ff.; vgl. auch Fritzsche et al., S. 619).

E. 5.4.2

Es fällt in Betracht, dass trotz der bereits erfolgten umfangreichen Arbeiten am Schutzobjekt auch die Trag- und die Raumstruktur zumindest teilweise erhalten geblieben sind. Dies zeigt sich etwa an den Augenscheinfotos. Auch gemäss dem Gutachten E ist die horizontale und vertikale Tragstruktur sowie die Raumstruktur bzw. -disposition trotz der Teilauskernung weitgehend erkennbar, zumindest bzw. vor allem im Erdgeschoss. Bei den infrage stehenden Strukturen geht es sodann von vornherein um einzelne Elemente des Objekts. Ob vorliegend damit überhaupt eine Rekonstruktion bzw. Wiederherstellung im eigentlichen Sinn infrage steht (zu einer solchen vgl. etwa den VGr, 26. November 2008, VB.2008.00309 zugrundeliegenden Fall, bei welchem lediglich noch Bruchstücke der dort infrage stehenden Gartenanlage vorhanden waren bzw. der Anteil an Originalsubstanz gering war [vgl. dortige E. 2.2]) und nicht von vornherein eher eine teilweise Instandstellung des Schutzobjekts, ist damit fraglich (in diesem Sinn auch VGr, 14. Mai 2020, VB.2019.00657, E. 4.4.6, eine vergleichbare Konstellation betreffend [von der Bauherrin teilweise zerstörte Balustraden und Steinfiguren einer Gartenanlage]). Unterhaltsarbeiten an Bestandteilen von Schutzobjekten sind von der jeweiligen Eigentümerschaft auszuführen, unabhängig davon, ob sie die Notwendigkeit der Reparatur selber zu vertreten hat und ob die Notwendigkeit schon vor der Unterschutzstellung bestand (vgl. VGr, 14. Mai 2020, VB.2019.00657, E. 4.4.6 Abs. 2). Die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands ist vorliegend jedenfalls ohne grössere praktische Schwierigkeiten durchführbar, bedeutet dies doch insbesondere, seit dem Erwerb des Objekts neu erstellte Binnenwände abzutragen bzw. wieder zu entfernen und die bislang bestehende Raumstruktur "wiederherzustellen". Inwiefern bzw. dass der finanzielle Aufwand für den Rückbau der neu erstellten Binnenwände "kaum tragbar" sein soll, ist nicht nachvollziehbar. Die Vorinstanz erwog zu Recht, mit der Wahrung bzw. Wiederherstellung

der ursprünglichen Raum- und Erschliessungsstruktur seien keine Einschränkungen verbunden, welche die (zeitgemässe) Wohnnutzung verunmöglichen würden, und nur mit dieser Massnahme könne das öffentliche Interesse am Erhalt des Denkmalwerts des strittigen Objekts verwirklicht werden. Angesichts der Bedeutung der Trag- und der Raumstruktur für den Hausteil, des Umstands, dass sich dessen Denkmalqualität (nur) auf diese Weise wiederherstellen lässt, sowie der Bösgläubigkeit der Beschwerdeführerin im Besonderen (vgl. unten 6.2.2, welche Ausführungen auch für die Veränderung der Binnenstruktur gelten), ist mit der Vorinstanz (ohnehin) auch von der Verhältnismässigkeit einer diesbezüglichen Wiederherstellungsanordnung auszugehen.

E. 5.5

Zusammenfassend erweist sich der vorinstanzlich um die vertikale Tragstruktur sowie die hieraus abgeleitete dreiraumtiefe Raumstruktur (einschliesslich Erschliessungsstruktur) erweiterte Schutzzumfang folglich als verhältnismässig und die Wiederherstellungsverpflichtung als rechtmässig.

E. 6

Im Verfahren VB.2022.00518 vertritt der Beschwerdeführer, wie erwähnt, die Auffassung, entgegen der Vorinstanz sei die Wiederherstellungsanordnung bezüglich des von der Beschwerdeführerin eigenmächtig entfernten Kachelofens als verhältnismässig zu erachten.

E. 6.1

Die Vorinstanz erwog bezüglich des (entfernten) Kachelofens zunächst, entgegen dem Amtsgutachten und in Übereinstimmung mit den parteigutachterlichen Ausführungen sei dessen Schutzwürdigkeit zu bejahen – unabhängig von der im Einzelnen umstrittenen Datierung: Denn selbst nach dem Amtsgutachten sei von einem sehr gut erhaltenen, aus dem 19. Jahrhundert stammenden Kachelofen auszugehen. Den im Amtsgutachten gegen eine Schutzwürdigkeit angeführten Umständen (fehlende Seltenheit, kein harmonisierendes Erscheinungsbild in der Stube) komme keine entscheidende Bedeutung zu. Vielmehr sei der Kachelofen als dominierendes Element des zentralen Wohnraums zu werten, der damit für die Zeugeneigenschaft des Objekts grundsätzlich ebenfalls von Bedeutung sei.

E. 6.1.1

Diesen vorinstanzlichen Erwägungen ist – entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin – beizupflichten. Dem Gutachten E ist betreffend den Kachelofen Folgendes zu entnehmen: Die Kachelofenanlage bestehend aus Kastenofen, Kaust und Ofenwand mit den gleichen, sie als Einheit ausweisenden Kacheln mit "Nägeli-Motiv", sei aufgrund ihrer Intaktheit, Typik und Gestaltung in ländlichen Gegenden als heute immer seltener anzutreffendes bzw. rar werdendes Kulturgut und als baukünstlerisch wichtiger Zeuge des späten 18. oder der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts zu werten. Der Kachelofen in der Stube habe diesen Raum als "Herzstück des Hauses" bzw. als Raum des geselligen, familiären Beisammenseins ausgewiesen. Er sei ein sehr wesentliches und wichtiges Element der ländlichen Wohn- und Lebensform im 18. und 19. Jahrhundert. Die Ausstattung der Stube mit einem Kachelofen sei zentral bzw. unverzichtbar (gewesen). Durch die Feuerwand stehe der Ofen in direkter Verbindung zur Herdstelle der Küche, von wo aus der "Hinterladerofen" befeuert worden sei. Hinter der Kaust sei die fest mit der Feuerwand verbundene Ofenwand situiert gewesen. Der Ofen bzw. die Ofenanlage im Zusammenspiel mit der Feuerwand, den darin integrierten Brennkammern und Klappen sowie der Herdstelle in der Küche habe eine (ortsgebundene) Heizanlage dargestellt und die

Stube in ihrer sozialen Funktion als wichtigsten Raum des Hauses ausgewiesen; der Ofen selbst bzw. für sich – als Raumausstattungs-element und Fahrhabe – sei nicht zwingend standortgebunden: Translozierungen von Stubenöfen seien üblich gewesen, insofern solche entweder aus anderen Häusern übernommen oder bei Ersatzbauten bzw. Wohnortswechseln als "stolzer Besitz" aus dem alten Haus mitgenommen worden seien. Den Fotos aus dem Verkaufsexposé der F GmbH nach zu schliessen habe sich die gesamte Kachelofenanlage von Kastenofen, Kaust und Ofenwand mit den einheitlich gestalteten Kacheln im "Nägeli-Motiv" vor dem Verkauf des Hausteils im Jahr 2019 in einem sehr intakten, authentischen Zustand befunden und keine auffälligen Reparaturspuren gezeigt. Aus kunsthistorischer Sicht sei die Anlage als sehr intakte, eine hohe Authentizität aufweisende Einheit zu werten, die über einen hohen Denkmalwert verfüge bzw. verfügt habe. Dem durch die Teilauskernung beinahe geschichtslos gewordenen Gebäude könne durch die Neueinsetzung einer entsprechenden Kachelofenanlage ein Stück seines Charakters und seiner Identität zurückgegeben werden.

E. 6.1.2

Der Kachelofen stellte demnach das dominierende Element der Einheit von Stube und Nebenstube – und damit des Herzstücks des Schutzobjekts – dar. Er war sowohl in baukünstlerischer als auch in sozialer Hinsicht bedeutsam, sodass dem Ofen als solchem ein denkmalpflegerischer Eigenwert zukam. Der Kachelofen trug bzw. trägt zudem – auch wenn nicht der ursprüngliche Ofen bzw. das Original des Ofens wiederhergestellt werden kann bzw. wird (vgl. VGr, 12. Juli 2018, VB.2018.00066, E. 4.4.2) – als charakteristisches Element für die Raumaufteilung und Raumnutzung zum Zeugenwert des Schutzobjekts bei. Namentlich die vom Amtsgutachter als in die Bauzeit "vor 1800" datierte und für das Objekt als Ganzes bedeutsame Feuerwand (vgl. hierzu vorne 5.1) ist nur "lesbar", wenn der Zusammenhang zu einer entsprechenden Anlage gegeben ist. Auch für die Verständlichkeit bzw. Lesbarkeit der für schutzwürdig befundenen Raumdisposition und -nutzung ist der Kachelofen von grosser Bedeutung. Dass der Ofen aktuell (wie schon seit einiger Zeit) die angestammte Heizfunktion nicht übernehme, vermag seine Zeugeneigenschaft (nur) wenig zu schmälern. Auch wenn der Kachelofen seit Längerem nicht zur "Beheizung" des Hausteils genutzt wurde und dies auch im Rahmen des aktuellen Umbauvorhabens nicht geplant ist, erschiene zudem jedenfalls nicht in grundsätzlicher Hinsicht und für die Zukunft ausgeschlossen, dass er dereinst gelegentlich wieder entsprechend genutzt würde und damit auch seine "soziale Funktion" wieder erfüllen könnte.

E. 6.1.3

Nach dem Ausgeführten stellt der Kachelofen ein für das Schutzobjekt zentrales Ausstattungselement dar, welches einen elementaren Beitrag zum Verständnis des Objekts leistet. Auch an seinem Erhalt besteht demnach ein öffentliches Interesse. Dass der Kachelofen (mit einer Ausdehnung von 4 m²) eine zeitgemässe Nutzung des Hausteils verhindere, wie vorgebracht wird, überzeugt nicht bzw. erscheint nicht nachvollziehbar.

E. 6.2

Die Vorinstanz kam in der Folge indes zum Schluss, die Anordnung einer Wiederherstellung des entfernten Kachelofens sei unverhältnismässig. Zum einen sei er für die Gewährleistung einer Übereinstimmung zwischen Innen und Aussen nicht gleichermassen zentral wie die Raum- und Erschliessungsstruktur. Weiter könnte ein Ersatzofen zwar die raumstrukturierende Funktion des Originals übernehmen, nicht jedoch

die zentrale Heizfunktion und die damit einhergehende, im Gutachten E für zentral erachtete soziale Bedeutung. Hieraus ergebe sich eine starke Relativierung der Bedeutung einer Wiederherstellung des Kachelofens für die mit der Unterschutzstellung des Hausteils verfolgten Ziele. Zudem sei der Beschwerdeführerin zwar auch insofern keine Gutgläubigkeit zu attestieren, doch erweise sich ihre Bösgläubigkeit in diesem Zusammenhang als weniger ausgeprägt, da die "Veränderung" (bzw. Entfernung) bereits vor Oktober 2019 – und damit ausserhalb (bzw. vor) laufender Rechtsmittelverfahren – stattgefunden habe und die Hochrangigkeit des Werts als potenzielles Schutzobjekt für die Bauherrin nicht ersichtlich gewesen sei, da er im Inventarblatt nicht explizit erwähnt gewesen sei. Auf die beantragte Wiederherstellung des Kachelofens sei daher zu verzichten. Der Beschwerdeführer wendet ein, es sei nicht nachvollziehbar, weshalb der Kachelofen, der funktional mit der Feuerwand zusammenhänge, welcher eine grosse Bedeutung zugeschrieben werde, seinerseits nicht erhalten werden solle. Mit einem Verzicht auf den Wiedereinbau eines Kachelofens werde die Frage, ob allenfalls die Wohnung zu einem späteren Zeitpunkt wieder auf diese Weise beheizt werden könnte, für alle Zeiten präjudiziert. Die Kosten für die Wiederstellung von Fr. 3'500.- bis Fr. 5'000.- seien bescheiden. Zudem habe die Bauherrin den Kachelofen im Wissen um den Status des Hausteils als Inventarobjekt ausgebaut.

E. 6.2.1

Sowohl der Amtsgutachter als auch das Gutachten E weisen in grundlegender Weise darauf hin, dass Kachelöfen als solche als Fahrhabe betrachtet und oft transloziert bzw. etwa – als Ausstattungselement, auf das man besonders stolz gewesen sei – bei einem Umzug am neuen Wohnort wieder eingebaut worden seien. Eine solche Translozierung und Wiederverwendung eines Ofens sei daher denkmalpflegerisch vertretbar. Diesen Ausführungen ist zu folgen. Dem Einbau eines dem entfernten ähnlichen Kachelofens steht nach dem Ausgeführten aus denkmalpflegerischer Sicht nichts entgegen. Die Denkmalqualität lässt sich wiederherstellen, auch wenn der ursprüngliche Ofen entfernt wurde und als solcher nicht mehr wiedereingesetzt werden kann. Insbesondere die raumstrukturierende und -"deutende" Funktion des Kachelofens und den entsprechenden Beitrag an den Zeugenwert des Schutzobjekts erfüllt bzw. leistet auch ein (mit dem Original vergleichbarer) Ersatz.

E. 6.2.2

Nicht zu überzeugen vermögen insbesondere die Ausführungen der Vorinstanz zur "weniger ausgeprägt[en]" Bösgläubigkeit der Beschwerdeführerin im Zusammenhang mit der Entfernung des Kachelofens (denn bezüglich des Rückbaus der Binnenstruktur).

E. 6.2.2.1

Dass der Kachelofen im Inventarblatt nicht erwähnt war, trifft zu, gilt indessen gleichermassen für die Binnenstruktur, und ändert nichts daran, dass die Beschwerdeführerin um die Inventarisierung des Objekts gewusst hatte (vgl. hierzu insbesondere unten 6.2.2.3). Dass der Kachelofen bereits zum Zeitpunkt der Begehung im Oktober 2019 nicht mehr vorhanden gewesen sei, jener mithin jedenfalls "ausserhalb laufender Rechtsmittelverfahren und vor Erlass der [...] Baustopps" entfernt worden sei, lässt sich als solches den Akten, soweit ersichtlich, nicht entnehmen; vielmehr handelt es sich dabei im Wesentlichen um eine Behauptung bzw. die Darstellung der Beschwerdeführerin. Auf eine insoweit weniger ausgeprägte Bösgläubigkeit liesse ohnehin

auch dies nicht schliessen. Fest steht nämlich jedenfalls, dass der Ofen vor der Veräusserung des Objekts in der ersten Hälfte des Jahres 2019 an die Beschwerdeführerin vorhanden war, während dies bei der Begehung im Mai 2020 in Anwesenheit des Beschwerdeführers jedenfalls nicht mehr der Fall war. Der genaue Zeitpunkt des Ausbaus des Ofens ist im vorliegenden Zusammenhang letztlich nicht entscheidend, kam es dazu (wie auch zur Veränderung der Binnenstruktur) doch jedenfalls nach dem Erwerb des Schutzobjekts durch die Beschwerdeführerin, obwohl diese um dessen Inventarisierung und die dadurch begründete Schutzwürdigkeitsvermutung wusste. Dass die informelle Begehung vom 10. Oktober 2019, unter anderem in Anwesenheit eines (damaligen) Mitarbeiters des kommunalen Bauamts und des denkmalpflegerischen Sachverständigen, und die, wie sie anführte, damalige "völlige[...] Einigkeit mit Denkmalpflegebeauftragtem und Baubehörde" keine hinreichende Auseinandersetzung mit der Schutzwürdigkeitsvermutung darstellten, war der Beschwerdeführerin klar.

E. 6.2.2.2

Gemäss Handelsregisterauszug bezweckt die Beschwerdeführerin als Gesellschaft die "Verwaltung, Erstellung und [den] Handel mit Immobilien", wobei sie "Grundeigentum erwerben, belasten, veräussern und verwalten" kann. Dies stellt ihr Kerngeschäft dar. Der Geschäftsführer des Unternehmens erklärte im vorinstanzlichen Verfahren, er sei schon seit 1985 im Baugewerbe tätig, seit 1998 arbeite er als Bauunternehmer; seit dem Jahr 2010 betätige er sich als Bauleiter, in welcher Zeit er "weit über hundert Umbauprojekte" geleitet und "davon unzählige denkmalgeschützte Objekte persönlich betreut" habe. Mit den entsprechenden – auch rechtlichen – Fragestellungen bzw. Vorschriften und Abläufen ist die Beschwerdeführerin folglich vertraut, und ihre Berufung darauf, dass anlässlich der erwähnten Begehung "Einigkeit" geherrscht habe, sowie auf die (damals) noch fehlende anwaltliche Vertretung erweist sich insoweit als unbehelflich.

E. 6.2.2.3

Die Beschwerdeführerin wusste offenkundig um die Inventarisierung des Gebäudes und um die Schutzwürdigkeitsvermutung, betonte sie doch, sie selbst habe die erste Begehung vom 10. Oktober 2019 "zur Klärung des Schutzbedarfs" veranlasst. Der bestehenden denkmalpflegerischen Problematik war sie sich damit offenkundig von Beginn weg sehr wohl bewusst (anders in VGr, 12. Juli 2018, VB.2018.00066, E. 4.4.3 Abs. 1 gegen Ende). Als erfahrener Bauherrin war ihr bekannt, dass Abklärungen zur Schutzwürdigkeit vorzunehmen sowie gegebenenfalls Schutzmassnahmen anzuordnen waren und ihr in diesem Zusammenhang gemäss § 327 Abs. 1 PBG auch eine Pflicht zur Anzeige in Bezug auf das Abbruchvorhaben zukam. Diese hat insbesondere so rechtzeitig zu erfolgen, dass eine Prüfung von Denkmalschutzmassnahmen sichergestellt werden kann (Fritzsche et al., S. 488 f.). Dennoch kam es vor wie nach der "Begehung" vom 10. Oktober 2019 zu Arbeiten an und im inventarisierten Gebäude. Gemäss den Angaben der (zu jenem Zeitpunkt noch nicht anwaltlich vertretenen) Beschwerdeführerin in der Rekursduplik vom 19. September 2020 waren etwa die Täferungen im Januar 2020 entfernt worden. Der Amtsgutachter hielt im (zweiten) Gutachten vom 27. Juli 2021 seinerseits einleitend fest, dass "erste[...] umfangreiche[...] Rückbauarbeiten im Auftrag der A AG vor dem Augenschein mit Vertretern des ZVH am 18.5.2020" erfolgt seien. Auch der Einwand der Beschwerdeführerin, dass sie nicht davon ausgehen müsse, dass die auf das Baugesuch vom 12. November 2019 hin am 14. Januar 2020 erteilte Baubewilligung "noch" angefochten würde bzw. allenfalls nicht in Rechtskraft erwachsen könnte, erweist

sich als unbehelflich. Die Berufung der Beschwerdeführerin auf den fehlenden förmlichen Baustopp geht ebenfalls ins Leere. Anlässlich des vorinstanzlichen Augenscheins gab der anwesende Mitarbeiter des Bauamts (der auch anlässlich der Begehung im Oktober 2019 zugegen gewesen war) zu Protokoll, es sei kein schriftlicher Baustopp erfolgt; "[m]an habe Herrn D [den Geschäftsführer der Beschwerdeführerin] jedoch mehrfach mündlich darauf angesprochen". Ohnedies ist im Hinblick auf die Bösgläubigkeit der Beschwerdeführerin massgeblich, dass ihr (ungeachtet des Vorliegens eines Baustopps) jedenfalls bekannt war, dass damals keine Arbeiten bzw. Veränderungen am Objekt vorgenommen werden durften. Schliesslich war die Beschwerdeführerin mit vorinstanzlicher Präsidialverfügung vom 24. Februar 2020 im Verfahren betreffend die Baubewilligung auch explizit darauf hingewiesen worden, dass dem Rekurs aufschiebende Wirkung zukomme, demgemäss der betreffende angefochtene Beschluss vom 14. Januar 2020 noch nicht in Rechtskraft erwachse und "Bauarbeiten/Zweckänderungen [...] noch nicht ausgeführt werden" dürften. Nichtsdestotrotz wurden offenkundig auch nach diesem Zeitpunkt sowohl bis zur Begehung im Mai 2020 als auch danach weiterhin Arbeiten vorgenommen. Auch der vorinstanzliche Abteilungspräsident stellte anlässlich des Augenscheins vom 12. Mai 2022 fest, dass trotz Baustopp weitergebaut worden sei. Der Geschäftsführer der Beschwerdeführerin erklärte hierauf, es sei "schon über ein Jahr lang nichts mehr gemacht" worden, was auf die Vornahme von Arbeiten am Objekt noch im Winter 2021 schliessen lässt. Zusammenfassend waren demnach durch die Beschwerdeführerin jedenfalls bereits wenige Monate nach dem Erwerb der Liegenschaft und danach über einen längeren Zeitraum – auch nach mehrfachen (behördlichen bzw. gerichtlichen) Anweisungen – in erheblichem Umfang Veränderungen im Innern des inventarisierten Objekts vorgenommen worden. Deren Ausmass zeigt sich etwa bei einem Vergleich der Fotos der Verkaufsdokumentation der F GmbH mit dem Zustand anlässlich des Augenscheins vom 12. Mai 2022.

E. 6.2.2.4

Wenn die Beschwerdeführerin vorbringt, es sei nicht klar, wer den Kachelofen entfernt (und in einem weiteren Sinn wohl auch die übrigen Veränderungen vorgenommen) habe, so ist festzuhalten, dass jedenfalls nicht davon auszugehen ist, dass sie als Eigentümerin bzw. Bauherrin nicht (zumindest) Kenntnis davon hatte, dass respektive welche Veränderungen im Innern des Objekts vorgenommen wurden. Dass sich beliebige bzw. unbeteiligte Drittpersonen ohne entsprechende Instruktion bzw. zumindest Wissen und Einverständnis der Eigentümerin an einer Privatliegenschaft "zu schaffen machen" und insbesondere etwa Täferungen und Binnenwände sowie einen Kachelofen abtragen bzw. rückbauen, ist nicht glaubhaft bzw. plausibel. Das Vorgehen beauftragter Bauunternehmen ist der Beschwerdeführerin zuzurechnen.

E. 6.2.3

Dem grossen öffentlichen Interesse an der Wiederherstellung entgegenstehende private Interessen werden im vorinstanzlichen Rekursentscheid keine angeführt. Abgesehen von den seitens der Beschwerdeführerin ins Feld geführten finanziellen Interessen sind denn auch keine solchen ersichtlich. Zu den der Beschwerdeführerin durch die Wiederherstellungsanordnung entstehenden Kosten finden sich im vorinstanzlichen Entscheid keine Ausführungen. Im Minderheitsvotum werden Kosten in der Grössenordnung von Fr. 3'500.- bis Fr. 5'000.- für einen (vergleichbaren) Kachelofen aus dem Bestand des Bauteillagers der kantonalen Denkmalpflege genannt, welcher Schätzung sich der Beschwerdeführer gestützt auch auf ihm seitens der kantonalen Denkmalpflege

erteilte Auskünfte anschliesst. Von der Beschwerdeführerin werden diese Beträge duplikweise infrage gestellt, wobei sie gestützt auf Angaben eines Ofenbauers von Fr. 45'000.- für den Einbau eines funktionstüchtigen Ofens ausgeht. Wie der Beschwerdeführer zutreffend vorbringt, dürfte bei diesem Betrag der grösste Anteil auf den Einbau eines Kamins entfallen. Die Wiederherstellung bzw. die entsprechende Anordnung bezieht sich indes auf den vor der eigenmächtigen Entfernung bestehenden Zustand, was bedeutet, dass lediglich ein vergleichbarer Ofen wiedereinzubauen ist (ohne Herstellung einer zum damaligen Zeitpunkt nicht bestehenden Heizungsfunktion). Daher kann auf die erwähnte Grobschätzung für die Kosten eines vergleichbaren Kachelofens im Rahmen dieser Verhältnismässigkeitsprüfung abgestellt werden. Der gesamte finanzielle Aufwand für die Wiederherstellung (einschliesslich Einbau) überschreitet klarerweise das zumutbare Mass nicht.

E. 6.2.4

Angesichts einerseits der Bedeutung des Kachelofens für sich und für das Schutzobjekt sowie andererseits der Bösgläubigkeit der Beschwerdeführerin im Zusammenhang mit dem Rückbau überwiegen die öffentlichen Interessen an der Wiederherstellung die geltend gemachten privaten Interessen am Verzicht auf diese. Der Schluss der Vorinstanz, eine Wiederherstellung des Kachelofens erweise sich als unverhältnismässig, ist damit als unrichtige Anwendung des Verhältnismässigkeitsprinzips zu qualifizieren.

E. 7

Nach dem Dargelegten ist die Beschwerde des Beschwerdeführers im Verfahren VB.2022.00518 gutzuheissen. Insbesondere ist in Abänderung von Dispositiv-Ziff. I des vorinstanzlichen Entscheids vom 25. August 2022 Dispositiv-Ziff. 1 des Beschlusses des Gemeinderats Zell vom 9. Dezember 2021 um eine weitere Ziff. 1.10 zu ergänzen, des Inhalts, dass der Kachelofen als zum Schutzzumfang gehörend festgelegt und die Wiederherstellung in Form der Einsetzung des entfernten oder eines dem zerstörten Original entsprechenden Modells angeordnet wird. Sodann sind auch die Kosten- und Entschädigungsfolgen gemäss vorinstanzlichem Urteil anzupassen, da der Schutzzumfang nach dem Ausgeführten dem Antrag des Beschwerdeführers im Rekursverfahren entsprechend formuliert wird, der Beschwerdeführer mit seinem vor Vorinstanz gestellten Begehren betreffend Schutzzumfang (bzw. weitergehende Unterschutzstellung) mithin durchdringt. Der Beschwerdeführer ist damit neu als im Rekursverfahren vollständig obsiegend zu betrachten. Die Beschwerde der Beschwerdeführerin im Verfahren VB.2022.00575 ist abzuweisen.

E. 8

Ausgangsgemäss sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens der A AG zu 3/4 und dem Gemeinderat Zell zu 1/4 aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Sie sind zu verpflichten, dem obsiegenden Beschwerdeführer für das Beschwerdeverfahren eine Parteientschädigung von Fr. 3'000.- (A AG) bzw. Fr. 1'000.- (Gemeinderat Zell) zu bezahlen (§ 17 Abs. 2 VRG). Bezüglich des seitens des Beschwerdeführers beantragten Ersatzes auch der Auslagen für das Privatgutachten ist darauf hinzuweisen, dass solche praxisgemäss nicht zu den notwendigen bzw. entschädigungspflichtigen Kosten einer Partei zählen und hier keine Konstellation vorliegt, in welcher ausnahmsweise eine Entschädigung gerechtfertigt wäre. Die Vorinstanz hat die Unzulänglichkeiten der Amtsgutachten erkannt, ohne hierzu auf das Privatgutachten

angewiesen gewesen zu sein.

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