

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2023.00540 vom 20. März 2025

ZH Verwaltungsgericht, 2025-03-20, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2023.00540

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2023.00540 du 20 mars 2025

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2023.00540 del 20 marzo 2025

Regeste

Unterschutzstellung | Denkmalschutz; Volumenschutz als Unterschutzstellung eines Inventarobjekts. Anfechtbarkeit des vorinstanzlichen Rückweisungsentscheids als Zwischenentscheid (E. 1.4). Das Baurekursgericht ist als Fachgericht in Bausachen in der Lage, insbesondere bautechnische Fragen und die knapp und relativ allgemein gehaltenen, vom Beschwerdeführer in Auftrag gegebenen, Gutachten qualifiziert zu beurteilen (E. 3.2). Wird die Schutzwürdigkeit eines Inventarobjekts bejaht, hat die Gemeinde unterschiedlich weitreichende Schutzanordnungen zu prüfen und eine umfassende Interessenabwägung vorzunehmen (E. 4.2). Die Feststellung der Vorinstanz, dass dem Gebäude aufgrund der noch vorhandenen Substanz ein hoher Zeugenwert zukomme, vermag der Beschwerdeführer mit einer abweichenden Bewertung nicht in Frage zu stellen. Ein allfälliger Funktionsverlust ist für die architektonisch-typologische Denkmalqualität irrelevant; eine fortbestehende Funktionalität ist keine Voraussetzung für wichtige Zeugenschaft im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG (E. 5.1.2). Der Situationswert des Gebäudes ist mit der Vorinstanz und in Übereinstimmung mit dem Amtsgutachten als hoch bis sehr hoch einzustufen. Denkmalschutzmassnahmen zielen auf den Erhalt der Originalsubstanz; Ersatzbauten mit imitierender Fassadengestaltung vermögen den Verlust an Originalsubstanz nicht auszugleichen. Reiner Volumenschutz ist als Schutzmassnahme ungeeignet (E. 5.2). Angesichts des hohen Eigenwerts und des hohen bis sehr hohen Situationswerts wären selbst die geltend gemachten, nicht nachvollziehbaren Mehrkosten von 50 % noch verhältnismässig (E. 6.4). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Abteilung VB.2023.00540 Urteil der 1. Kammer vom 20. März 2025 Mitwirkend: Abteilungspräsident Peter Sprenger (Vorsitz), Verwaltungsrichterin Maja Schüpbach Schmid, Verwaltungsrichter Daniel Schweikert, Gerichtsschreiber Yann Aders. In Sachen A, vertreten durch RA B, Beschwerdeführer, gegen Zürcher Heimatschutz ZVH, Beschwerdegegner, und Gemeinderat Brütten, Mitbeteiligter, betreffend Unterschutzstellung, hat sich ergeben: I. Mit als "Unterschutzstellung" bezeichnetem Beschluss vom 6. September 2022 erklärte der Gemeinderat Brütten, das im Eigentum von A stehende Gebäude auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 an der C-Strasse 02 werde als Schutzobjekt von kommunaler Bedeutung unter Schutz gestellt (Dispositivziffer 1). Der Schutzzumfang bestehe aus dem Gebäudevolumen (Lage, Situationswert) in der bestehenden Form (Dispositivziffer 2). Ersatzbau, Renovation und Umbauten gemäss den Kernzonenbestimmungen seien zulässig (Dispositivziffer 3). II. Dagegen rekurrierte der Zürcher Heimatschutz (ZVH) am 13. Oktober 2022 beim Baurekursgericht und beantragte,

der Beschluss sei aufzuheben. Das Gebäude C-Strasse 02 sei in seiner schutzwürdigen historischen Substanz unter Schutz zu stellen. Soweit nicht erhaltungsfähig, sei diese zu rekonstruieren. Zum Schutz des Gebäudes und zur Vermeidung weiterer Schäden seien unverzüglich die erforderlichen Notmassnahmen zu treffen; alles unter ausgangsgemässer Kostenfolge. Mit Entscheid vom 13. Juli 2023 hiess das Baurekursgericht den Rekurs gut. Es hob den Beschluss des Gemeinderats Brütten vom 6. September 2022 auf und lud diesen ein, das Gebäude an der C-Strasse 02 im Sinn der Erwägungen unter Schutz zu stellen. III. A. Gegen diesen Entscheid gelangte A mit Beschwerde vom 14. September 2023 an das Verwaltungsgericht und beantragte, der vorinstanzliche Entscheid sei aufzuheben und der Beschluss des Gemeinderats Brütten vom 6. September 2022 sei zu bestätigen. Eventuell sei das Geschäft zur Vervollständigung der Sachverhaltsabklärung und zum Neuentscheid an das Baurekursgericht zurückzuweisen. Es sei ein Augenschein durchzuführen; alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Zürcher Heimatschutzes (ZVH). B. Das Baurekursgericht schloss ohne weitere Bemerkungen auf Abweisung der Beschwerde. Der Gemeinderat Brütten stellte einen Antrag auf Gutheissung der Beschwerde und Bestätigung seines Beschlusses vom 6. September 2022. Der Zürcher Heimatschutz (ZVH) beantragte die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten ist; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Beschwerdeführers. C. A und der Zürcher Heimatschutz (ZVH) reichten weitere Rechtsschriften ein, in denen sie an ihren Anträgen festhielten. Die Kammer erwägt:

E. 1.1

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

E. 1.2

Gemäss § 21 VRG und § 338a des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) ist zum Rekurs und zur Beschwerde berechtigt, wer durch die Anordnung berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an ihrer Aufhebung oder Änderung hat. Der Beschwerdeführer ist Alleineigentümer des Grundstücks Kat.-Nr. 01, das – unter anderem – mit dem streitbetreffenden Gebäude an der C-Strasse 02 überstellt ist. Vor der Vorinstanz ist der Beschwerdeführer mit seinen Anträgen unterlegen. Er ist damit beschwerdelegitimiert.

E. 1.3.1

Nach § 41 Abs. 3 in Verbindung mit § 19a Abs. 2 VRG richtet sich die Anfechtbarkeit von Teil-, Vor- und Zwischenentscheiden sinngemäss nach den Art. 91–93 des Bundesgerichtsgesetzes vom 17. Juni 2005 (BGG). Gemäss Art. 92 BGG können selbständig eröffnete Vor- und Zwischenentscheide über die Zuständigkeit und über Ausstandsbegehren im Anschluss an ihre Eröffnung angefochten werden; eine spätere Beschwerde ist ausgeschlossen. Gegen andere selbständig eröffnete Vor- und Zwischenentscheide ist nach Art. 93 Abs. 1 BGG die Beschwerde nur zulässig, wenn sie entweder einen nicht wiedergutzumachenden Nachteil bewirken können (lit. a) oder wenn die Gutheissung der Beschwerde sofort einen Endentscheid herbeiführen und damit einen bedeutenden Aufwand an Zeit oder Kosten für ein weitläufiges Beweisverfahren ersparen würde (lit. b).

E. 1.3.2

Bei der Anwendung von § 19a Abs. 2 VRG hat das Verwaltungsgericht grundsätzlich die bundesgerichtliche Rechtsprechung zu Art. 91–93 BGG zu beachten (VGr, 21. November 2013, VB.2013.00387, E. 1.1.1; 28. Februar 2013, VB.2012.00558, E. 1.2.2). Nach dem Wortlaut von § 19a Abs. 2 VRG richtet sich die Anfechtung von Zwischenentscheiden allerdings lediglich "sinngemäss" nach Art. 91–93 BGG. Dies lässt dem Verwaltungsgericht bis zu einem gewissen Grad Raum für eine eigenständige Auslegung von § 19a Abs. 2 VRG, der trotz des darin enthaltenen Verweises auf Bundesrecht eine kantonrechtliche Bestimmung darstellt. Deshalb kann sich im Rahmen der Anwendung von § 19a Abs. 2 VRG unter Umständen auch ein Zwischenentscheid als anfechtbar erweisen, der vor Bundesgericht nach Art. 91–93 BGG nicht angefochten werden könnte (vgl. Alain Griffel, Rekurs, in: Ders./Tobias Jaag [Hrsg.], Reform der Zürcher Verwaltungsrechtspflege, Zürich/St. Gallen 2010, S. 52; Martin Bertschi, in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [Kommentar VRG], 3. A., Zürich etc. 2014, § 19a N. 8 ff.).

E. 1.3.3

Als Zwischenentscheide, die nur unter den Voraussetzungen von Art. 93 Abs. 1 BGG angefochten werden können, gelten nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung insbesondere Rückweisungsentscheide (BGE 133 V 477 E. 4.2). Ausgenommen sind Fälle, in denen der unteren Instanz, an welche die Sache zurückgewiesen wurde, kein Entscheidungsspielraum verbleibt und die Rückweisung nur noch der Umsetzung des von der oberen Instanz Angeordneten dient (BGE 145 III 42 E. 2.1; 135 V 141 E. 1.1; 134 II 124 E. 1.3). Davon ist indessen nicht auszugehen, wenn die untere Behörde ergänzende Sachverhaltsabklärungen vorzunehmen hat (BGr, 27. März 2009, 2C_258/2008, E. 3.3; VGr, 27. Juni 2012, SB.2010.00149, E. 1.1). An der grundsätzlichen Qualifikation eines Rückweisungsentscheids als Zwischenentscheid ändert sich auch nichts, wenn die rückweisende Behörde bestimmte Fragen verbindlich beantwortet hat (BGr, 27. März 2009, 2C_258/2008, E. 3.3; VGr, 27. Juni 2012, SB.2010.00149, E. 1.1; Bertschi, § 19a N. 65).

E. 1.4.1

Die Vorinstanz hat den Beschluss des Mitbeteiligten aufgehoben und diesen eingeladen, das Gebäude an der C-Strasse 02 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 im Sinn der Erwägungen unter Schutz zu stellen (Dispositivziffer 1). Gemäss den Erwägungen der Vorinstanz ist der Grad der Schutzwürdigkeit als hoch (Eigenwert) bzw. hoch bis sehr hoch (Situationswert) zu qualifizieren. Im Rahmen der Prüfung der Verhältnismässigkeit erweise sich eine Unterschutzstellung als grundsätzlich möglich und zulässig. Der detaillierte Schutzzumfang werde durch den Mitbeteiligten unter eingehender Prüfung der Verhältnismässigkeit einzelner Schutzmassnahmen erstinstanzlich festzulegen sein. Dabei werde sich der Mitbeteiligte grundsätzlich an den Erwägungen des vorinstanzlichen Entscheids zu orientieren haben.

E. 1.4.2

Mit ihren Ausführungen hat die Vorinstanz abschliessend erst die Frage beantwortet, ob das streitbetroffene Gebäude die Anforderungen an ein Schutzobjekt im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG erfüllt. Die Ausführungen der Vorinstanz zum Schutzzumfang bzw. zur Erhaltungsfähig- bzw. Verhältnismässigkeit einer Unterschutzstellung erfolgten hingegen nur "grundsätzlich" bzw. "im Grundsatz", wenngleich die Vorinstanz diesbezüglich deutliche Hinweise anbrachte, an denen sich der Mitbeteiligte bei der Detaillierung des

Schutzumfangs zu orientieren haben werde (E. 6.3). Bei dieser Ausgangslage verbleibt dem Mitbeteiligten ein Entscheidungsspielraum und dient die Rückweisung nicht allein der Umsetzung des von der Vorinstanz Angeordneten. Mitunter liegt damit ein als Zwischenentscheid zu qualifizierender Rückweisungsentscheid vor.

E. 1.4.3

Mit der Auffassung des Beschwerdeführers ist dieser Zwischenentscheid anfechtbar, da die Gutheissung der Beschwerde sofort einen Endentscheid herbeiführen würde und diesfalls etwa welche weiteren Abklärungen zur Schutzfähigkeit bzw. zur Verhältnismässigkeit sowie zum exakten Schutzumfang entfielen. Im Sinn von § 41 Abs. 3 in Verbindung mit § 19a Abs. 2 VRG ist die Voraussetzung von Art. 93 Abs. 1 lit. b BGG aus prozessökonomischen Gründen als erfüllt zu betrachten. Deshalb und weil auch die weiteren Voraussetzungen gegeben sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

E. 2.1

Der streitbetroffene Hausteil an der C-Strasse 02 liegt gemäss der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Brütten vom 8. Juni 2021 (BZO) in der Kernzone I (Art. 3 ff. BZO). Er ist Teil eines Gebäudekomplexes (D-Gasse 03, C-Strasse 02,

E. 2.2

Gemäss dem Beschluss des Mitbeteiligten vom 6. September 2022 sei der heutige Eigentümer mit (im Beschluss nicht näher erläuterten) Bauabsichten an die Hochbaukommission herangetreten, woraufhin die entsprechenden Abklärungen und Gutachten veranlasst worden seien. Betreffend Schutzwürdigkeit sei das bei der H eingeholte Gutachten vom 2. Dezember 2021 (nachfolgend: Amtsgutachten H) zwar zusammengefasst zum Schluss gekommen, dass das Gebäude sowohl architektonisch-typologisch als Einzelobjekt wie auch siedlungsgeschichtlich in Bezug auf seine Bedeutung für das Ortsbild von Brütten die Anforderungen an ein Schutzobjekt im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG erfülle. Zwei vom Beschwerdeführer in Auftrag gegebene Gutachten zur Statik (Gutachten des Ingenieurbüros E vom 27. Juli 2021; nachfolgend: Gutachten E) sowie zum Zustand des Gebäudes (Gutachten der Zimmerei F vom 28. Juli 2021; nachfolgend Gutachten F) hätten jedoch massive Mängel bezüglich Statik und Holzzustand eruiert. Ein Gutachten des Ingenieurbüros G vom 12. Juli 2022 (nachfolgend: Gutachten G) habe dies bestätigt. Zwar habe die Substanz des Gebäudes eine gewisse geschichtliche Bedeutung. Diese werde jedoch nicht als besonders hoch eingestuft. Von grösserer Bedeutung als die Gebäudesubstanz sei der Bezug zum Ortsbild. Dieser könne jedoch auch durch einen Ersatzbau erhalten werden, der in Volumetrie und Lage dem bisherigen Gebäude entspreche. Aufgrund des schlechten Zustands der Liegenschaft und der horrenden Mehrkosten einer Sanierung gegenüber einem Ersatzbau sei daher auf eine Unterschutzstellung der Gebäudesubstanz zu verzichten. Eine solche wäre für den Eigentümer unverhältnismässig teuer und könne mit dem Prinzip der Verhältnismässigkeit nicht vereinbart werden.

E. 2.3

Die Vorinstanz hob den aus diesen Erwägungen resultierenden Beschluss vom 6. September 2022 mit der unter vorstehender E. 1.4.1 zusammengefassten Begründung auf. Auf die Begründung der Vorinstanz wird bei der Behandlung der beschwerdeführerischen Rügen nachfolgend unter E. 4 im Einzelnen insoweit einzugehen sein, als dies entscheidrelevant ist. 3. 3.1 Der Beschwerdeführer rügt eine Verletzung des

rechtlichen Gehörs (Art. 9 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 [BV]). Zwei der drei vom Beschwerdeführer und dem Mitbeteiligten zur Ablehnung der Sanierungsfähigkeit eingereichten Gutachten seien von Ingenieurbüros erstellt worden. Die Empfehlungen dieser Statik-Fachleute seien von der Vorinstanz als nicht schlüssig verworfen worden, obgleich sich im vorinstanzlichen Spruchkörper keine Fachrichter mit profunden Kenntnissen der Gebäudestatik oder wenigstens des Bauingenieurwesens befunden hätten.

3.2 Die Rüge verfährt nicht. Das Baurekursgericht ist als Fachgericht in Bausachen in der Lage, insbesondere bautechnische Fragen – wie etwa solche zur Erhaltungs- und Renovationsfähigkeit von Schutzobjekten – qualifiziert zu beurteilen. Die von Ingenieurbüros erstellten Gutachten G und Gutachten E sind (grobe) Zustandsbeurteilungen des Inventarobjekts und enthalten keinerlei zeichnerische oder rechnerische Berechnungsverfahren (etwa Kalkulationen betreffend die Tragfähigkeit einzelner Bauteile oder Berechnungen zu Setzungen und Verschiebungen), die vertiefte Kenntnisse der Baustatik erfordern würden. Die Zustandserfassungen beruhen im Wesentlichen auf der Sichtung von Verformungen und provisorischen Verstärkungsmassnahmen; die zusammenfassende Würdigung im Gutachten G ist dementsprechend knapp und relativ allgemein gehalten. Das Gutachten E umfasst gar insgesamt nur eine Seite. Die Gutachten konnten daher von den Fachrichtern des Baurekursgerichts, namentlich von der Teil des Spruchkörpers bildenden Architektin (Dipl. Architektin ETH/Dr. sc. ETH; vgl. www.baurekursgericht-zh.ch ■ Mitglieder des Gerichts), welche auch am vorinstanzlichen Augenschein teilnahm, durchaus fachkundig beurteilt werden. Hinzu kommt, dass, wie nachfolgend zu zeigen sein wird, den Anhängen des Gutachtens G betreffend Massnahmenbeurteilung mangels Legenden, weiterführenden Erklärungen, konkreten Sanierungsvorschlägen oder gar belastbaren Kostenschätzungen ohnehin diejenige Nachvollziehbarkeit abgeht, auf welche sich der Beschwerdeführer zur Geltendmachung seines Standpunkts – der Unverhältnismässigkeit des Erhalts des Inventarobjekts – beruft. Überdies entbehren die Gutachten auch jedwelcher Aussagen zur Vernachlässigung des Unterhalts bzw. zum gestützt hierauf anfallenden Sanierungsaufwand, welcher im Rahmen einer Verhältnismässigkeitsprüfung von grosser Relevanz ist (nachfolgend E. 6.4).

3.3 Am Augenschein vom 1. November 2022 waren zwei der drei Gerichtsmitglieder sowie die Gerichtsschreiberin anwesend. Der Augenschein wurde auf Antrag des Beschwerdegegners zeitnah nach Rekurserhebung durchgeführt, weil der Beschwerdegegner aufgrund der zu jenem Zeitpunkt vorliegenden Erkenntnisse von einer akuten Bedrohung (namentlich: Einsturzgefahr; Eindringen von Feuchtigkeit) des Inventarobjekts ausging. Folgerichtig enthielt die Einladung zum Augenschein die Überschrift "Einladung zum Augenschein betreffend vorsorgliche Massnahmen [...]". Anlässlich des Augenscheins wurde, nachdem sich die akute Gefährdung des Inventarobjekts nicht verifizieren liess, dieses auch in allgemein-denkmalschutzrechtlich relevanter Art und Weise besichtigt. Den Wortmeldungen und zahlreichen Fotografien im Protokoll lässt sich entnehmen, dass zwischen den Parteien an allen Standorten die Schutzwürdigkeit und die Schutzfähigkeit des Inventarobjekts, namentlich auch die Tragfähigkeit, thematisiert wurde. Nach diesem Augenschein erachtete der Beschwerdegegner einen weiteren Augenschein für nicht notwendig, weshalb er seinen entsprechenden Antrag zurückzog. Das Baurekursgericht lud sodann nicht von sich aus zu einem (weiteren) Augenschein ein, sondern stützte sich in seiner Sachverhaltsermittlung auf die am 1. November 2022 gewonnenen Erkenntnisse. Der Beschwerdeführer seinerseits stellte im Verfahren vor der Vorinstanz (gar) nie einen Antrag auf Durchführung eines Augenscheins. Sein erstmals mit der Beschwerdeschrift

verschiedentlich erhobener Vorwurf, beim Augenschein des Baurekursgerichts vom 1. November 2022 habe es sich nicht um einen Augenschein zur Schutzwürdigkeit und Schutzfähigkeit gehandelt und ein solcher sei zu Unrecht unterblieben, erscheint zwar nicht unzulässig (§ 52 Abs. 1 i. V. m. § 20a Abs. 2 VRG), mit Blick auf Treu und Glauben aber jedenfalls fragwürdig. Soweit vorliegend entscheidrelevant, lässt sich der Sachverhalt den Erkenntnissen des Augenscheins der Vorinstanz vom 1. November 2022 sowie den übrigen Akten jedenfalls mit hinreichender Deutlichkeit entnehmen. Ein weiterer vorinstanzlicher Augenschein schien daher entbehrlich. Auf die bei dieser Gelegenheit gewonnenen Erkenntnisse darf auch im vorliegenden Beschwerdeverfahren abgestellt werden, weshalb auch ein Augenschein durch das Verwaltungsgericht für die Beurteilung der relevanten Streitfragen nicht erforderlich ist (RB 1981 Nr. 2; VGr, 25. Oktober 2018, VB.2018.00262, E. 3.4; Kaspar Plüss, Kommentar VRG, § 7 N. 81). 3.4 Qualifiziert unzutreffend ist schliesslich der Einwand, dass das Amtsgutachten H sich zu Unrecht nicht zur Statik bzw. zur Schutzfähigkeit der Inventarobjekte geäussert habe und deshalb an einem eklatanten Beurteilungsmangel leide. Ein denkmalpflegerisches Gutachten hat sich hierzu nicht zu äussern. Mit Wertungen und Überlegungen zur Verhältnismässigkeit einer Unterschutzstellung hätte das Amtsgutachten H seinen Aufgabenbereich vielmehr gerade in unzulässiger Weise überschritten (BGr, 28. Oktober 2024, 1C_559/2022 und 1C_560/2022, E. 5.3.7).

E. 04

und 05; zusammen Vers.-Nr. 06), welcher seit dem Jahr 1986 als Objekt Nr. 07 im kommunalen Inventar der kunst- und kulturhistorischen Objekte der Gemeinde Brütten aufgeführt ist. Gleichwohl wurden die Gebäude D-Gasse 03, C-Strasse 04 und 05 in den Jahren 1996–1998 durch Neubauten ersetzt, weshalb ihnen heute keine denkmalpflegerische Bedeutung mehr zukommt. Vom ehemaligen Vielzweckbauernhaus erhalten geblieben ist unter der Adressierung C-Strasse 02 indes der Bestand des Kernbaus wohl aus dem 17. Jahrhundert, bei dem es sich ursprünglich um einen Bohlenständerbau (Holzbau) mit fünfmal vier Ständern handelte.

E. 4.1.1

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 (Marco Koletsis, Baudenkmal, Voraussetzungen der Unterschutzstellung unter besonderer Berücksichtigung der Rechtslage im Kanton Zürich, Zürich/St. Gallen 2022, Rz. 130 ff. und Rz. 166 ff.).

E. 4.1.2

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 Unterschutzstellung stark beeinträchtigen würde (vgl. zum Ganzen BGr, 13. September 2005, 1P.79/2005, E. 4.3, in: ZBl 108/2007 S. 83 ff.).

E. 4.1.3

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; Plüss, § 7 N. 146 und 147; Regina Kiener/Bernhard Rüttsche/Mathias Kuhn, Öffentliches Verfahrensrecht, 3. A., Zürich/St. Gallen 2021, Rz. 775). Eine Verwaltungsbehörde oder eine Gerichtsinstanz kann umso eher von den gutachterlichen Feststellungen abweichen, je sachkompetenter sie selbst in der entsprechenden Materie ist. 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).

E. 4.2

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. 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. Das finanzielle Interesse an einer gewinnbringenden oder gar höchstmöglichen Ausnutzung einer Liegenschaft für sich allein mag das öffentliche Interesse an Schutzmassnahmen grundsätzlich nicht zu überwiegen (BGE 120 Ia 270 E. 4a, E. 6c). Unter Umständen müssen auch grosse finanzielle Interessen der Grundeigentümer öffentlichen Interessen weichen, weil das Gemeinwesen sonst kaum noch Bauten unter Schutz stellen könnte. 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). 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).

E. 4.3

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. 5.1.1

In Bezug auf den Eigenwert hält die Vorinstanz dafür, der aus dem 16./17. Jahrhundert datierende Kernbau aus Holz (Mehrr Reihenständer- und Ständerbohlenkonstruktion) sei im Dachwerk des Wohnteils weitgehend erhalten geblieben, was Seltenheitswert genieße. Das bauzeitliche Gesamtsystem sei durch den Kniestock und die erhaltenen Binnenständer noch gut ablesbar. Daran ändere nichts, dass in den darunterliegenden Vollgeschossen diverse bauzeitliche Holzständer gekappt bzw. entfernt worden oder im Bestand nicht mehr mit Sicherheit fassbar seien. Bauzeitlich sei sodann auch die Scheidewand (zum Gebäude an der C-Strasse 04). Zwar nicht bauzeitlich, aber gleichwohl von siedlungsgeschichtlicher Bedeutung und daher schutzwürdig seien die Erweiterungen aus dem 18./19. Jahrhundert (Umfassungs- und Binnenwände um den bauzeitlichen Holzbau in Fach- und Mauerwerk); ebenso die noch reichlich vorhandenen, baugebundenen Innenausstattungen in den Stuben im Erdgeschoss (Wand- und Deckenelemente) sowie der Türbestand im Obergeschoss. Im Weiteren sei die Dreiraumgliederung noch gut ablesbar. Die noch vorhandene Substanz führe dazu, dass dem Gebäude architektonisch-typologisch wie auch siedlungsgeschichtlich eine wichtige Bedeutung zukomme.

E. 5.1.2

Was der Beschwerdeführer hiergegen in materiell-rechtlicher Hinsicht vorbringt, zeigt keine Rechtsverletzungen durch die Vorinstanz auf. Entgegen der beschwerdeführerischen

Behauptung qualifizierte die Vorinstanz den noch vorhandenen Zeugenswert nicht als herausragend, sondern als hoch. Indem der Beschwerdeführer selbst nur von einer "gewissen" Zeugenschaft ausgeht, nimmt er lediglich eine mindere Gewichtung vor, welche er im Wesentlichen mit einem denkmalschutzrechtlich unzutreffenden Argument (Funktionsverlust) begründet. Das exakte Mass an noch vorhandener Funktionalität der Ständer (wie viel Dachlast sie heute noch abführen) ist für ihre architektonisch-typologische Denkmalqualität irrelevant – ebenso die diesbezüglichen Aussagen im Gutachten G. Fortbestehende Funktionalität ist keine Voraussetzung für wichtige Zeugenschaft im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG, ansonsten ein nicht mehr oder zumindest nicht mehr gemäss seiner ursprünglichen Funktion genutztes Objekt (bspw. eine ehemalige Kapelle oder eine ehemalige Transformatorenstation, vgl. Josua Raster/Thomas Wipf, in: Christoph Fritzsche et al [Hrsg.], Zürcher Planungs- und Baurecht, 7. A., Wädenswil 2024, S. 331 ff.) kein Baudenkmal darstellen könnte. In Bezug auf den nicht mehr in Betrieb befindlichen Kachelofen gilt dasselbe. Er behält seinen Denkmalwert selbstredend auch dann, wenn er aus technischen oder Kostengründen nicht mehr in einen funktionsfähigen Zustand rückversetzt werden kann (vgl. zur Bedeutung eines Kachelofens auch VGr, 15. Juni 2023, VB.2022.00518 und VB.2022.00575, E. 6.1.2; mit weiteren Verweisen). Bezüglich der weiteren Innenausstattung (Täfer, Scheidewände, Türbestand) erschöpft sich die Argumentation des Beschwerdeführers in nicht näher belegten Behauptungen, die nicht geeignet sind, die mit dem Amtsgutachten H in Übereinstimmung stehenden Erkenntnisse der Vorinstanz in Frage zu stellen. Einer Rechtskontrolle stand hält auch die vorinstanzliche Würdigung, wonach die dreigliedrige Raumgliederung als Wesensmerkmal eines ursprünglichen Mehrreihenständerbaus noch ablesbar sei. Daran ändert nichts, dass im Zuge der Verlegung des Hauszugangs auf die Südseite die Binnenerschliessung und die Raumgliederung im Wohnteil verändert wurden. Das halten mit Recht schon die Skizzen im Inventarblatt fest.

E. 5.1.3

Soweit der Beschwerdeführer – nachdem er am 24. Oktober 2023 das Staatsarchiv aufgesucht habe – erstmals in seiner Replik vom 30. Oktober 2023 das Alter des Kernbaus gemäss Amtsgutachten H (16./17. Jahrhundert) ganz grundsätzlich bestreitet, ist diese neue Tatsachenbehauptung nicht erst durch den Rekursentscheid notwendig geworden und damit offenkundig verspätet (§ 52 Abs. 2 VRG; Donatsch, § 52 N. 22). Bemerkungsweise bezieht sich das Jahr 1812 ohnehin nur auf die erstmalige Erstellung eines Lagerbuchs der Erstversicherung. Daraus ergibt sich allein die erstmalige Erfassung des Gebäudes aus Gründen der Brandassekuranz. Das Amtsgutachten H ordnet den Kernbau namentlich aufgrund seiner Bautypologie (Mehreihenständerbau) dem 16./17. Jahrhundert zu. Dem Beschwerdeführer hätte es freigestanden, dies vor der Vorinstanz rechtzeitig, etwa mit Hilfe eines dendrochronologischen Gutachtens, zu bestreiten. Der Beschwerdegegner hat eine solche Untersuchung schon in seiner Rekurschrift vom 13. Oktober 2022 angeregt.

E. 5.2.1

Den Situationswert des Inventarobjekts erachtet die Vorinstanz als hoch bis sehr hoch. Am Rande des historischen Dorfkerns gelegen, bilde das ehemalige Vielzweckbauernhaus mit Kern aus dem 16./17. Jahrhundert samt seinen Erweiterungen aus dem 18./19. Jahrhundert zusammen mit dem Nebengebäude C-Strasse 08 eine historisch geprägte Hofsituation. Diese stelle insbesondere im Kontext zur im Hintergrund sichtbaren Kirche einen markanten Blickpunkt in der Kernzone dar. Dem Wohnteil an der C-Strasse 02 komme

infolge seiner über Eck und an die Strassengabelung ausgerichteten Lage eine besondere Stellung innerhalb des qualitätsvollen, bäuerlich geprägten Ensembles zu. Zur wesentlichen raum- sowie ortsbildprägenden Wirkung des Gebäudeteils trage weiter einerseits die nach wie vor gut ablesbare historische Trennung des Wohnteils vom Ökonomieteil bei. Andererseits befördere auch die vorhandene – von aussen erkennbare – historische Gebäudesubstanz, insbesondere das unter dem Verputz erkennbare Fach- und Mauerwerk an der Fassade, die wichtige siedlungsprägende und identifikationsstiftende Wirkung.

E. 5.2.2

Der Beschwerdeführer bringt gegen diese mit den Erkenntnissen des Amtsgutachtens H übereinstimmenden Ausführungen nichts Substantielles vor. Die Behauptung, das äussere Erscheinungsbild täusche eine Liegenschaft mit intakter Bausubstanz vor, betrifft den Eigenwert und jene des Renovationsaufwands die Verhältnismässigkeit – beide aber nicht den Situationswert. Dass dem Inventarobjekt als einem der markantesten Häuser im Ortskern des Oberdorfs von Brütten – unmittelbar neben der Kirche und überdies an einem historischen Verkehrsweg von lokaler Bedeutung gelegen – ein hoher bis sehr hoher Situationswert zukommt, lässt sich nicht ernsthaft in Abrede stellen (vgl. [www.google.maps.ch/Google Street View](http://www.google.maps.ch/Google%20Street%20View)).

E. 5.2.3

Denkmalschutzmassnahmen zielen auf den Erhalt der Originalsubstanz ab; ein reiner Volumenschutz ist als Schutzmassnahme ungeeignet (zum Ganzen Koletsis, Rz. 184 ff., Rz. 224). Bei älteren Häusern, die aufgrund ihrer Bausubstanz, namentlich der unregelmässigen Struktur der Mauern, als historisch gewachsene Gebäude wahrgenommen werden, kann dieser Eindruck durch einen modernen Ersatzbau selbst dann nicht wiedergegeben werden, wenn die grundlegenden Flächen und wesentlichen Fassadenelemente des bestehenden Gebäudes übernommen werden. Dies entspricht allgemeiner Lebenserfahrung und wird vorliegend etwa anschaulich aufgrund des unter dem Verputz der Ostfassade erkennbaren Fach- und -mauerwerks, welche historische Erscheinung in ihrer Authentizität mit einem Ersatzbau unweigerlich verloren ginge (vgl. BGr, 23. September 2022, 1C_679/2021 und 1_680/2021, E. 5.11; 7. Juli 2020, 1C_499/2019, E. 3.4). Ersatzbauten, welche die Fassadengestaltung imitieren, vermögen den Verlust an Originalsubstanz an ortsbildprägenden Lagen nicht auszugleichen (VGr, 6. Juli 2023, VB.2022.00472, E. 4.4.1). In der Verkennung dieses Umstands liegt die grundsätzliche Fehlannahme des Beschlusses vom 6. September 2022, welcher als materiellen Regelungsgehalt bei Lichte betrachtet entgegen seiner irreführenden Bezeichnung als Unterschutzstellung eine faktische Inventarentlassung (Bewilligung zum Abbruch und zur Erstellung eines Ersatzbaus nach den Kernzonenbestimmungen) beinhaltet. Das damit ermöglichte vollständige Verschwinden des Inventarobjekts stellt dessen maximal mögliche Beeinträchtigung dar und kann unter keinem Titel in eine Schutzmassnahme umgedeutet werden. Unter "Schutz" gestellt würde gemäss dem Beschluss vom 6. September 2022 letztlich ein neu errichteter Ersatzbau, was denkmalschutzrechtlich unhaltbar ist. Bemerkungshalber ergibt sich die Zulässigkeit eines Ersatzbaus entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers auch nicht aus der Existenz anderer Ersatzbauten in unmittelbarer Nähe; gegenteilig spricht dieser Umstand umso mehr für den Erhalt des letzten echten Zeugen in der massgeblichen Umgebung.

E. 5.3

Als Zwischenergebnis ist festzuhalten, dass dem Gebäude auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 an der C-Strasse 02 mit der Auffassung der Vorinstanz ein hoher Eigenwert und ein hoher bis sehr hoher Situationswert zukommt.

E. 6.1

Im angefochtenen Beschluss vom 6. September 2022 wird als Schutzzumfang das Gebäudevolumen in der bestehenden Form (Lage, Situationswert) bezeichnet. Der blosser Volumenschutz ist als "Schutzmassnahme" nach dem vorstehend Ausgeführten mit der Auffassung der Vorinstanz ungeeignet und fällt daher ausser Betracht. In denkmalschutzrechtlich vorstellbarer Art und Weise wurde daher bislang noch nicht über den Schutzzumfang entschieden. Die Vorinstanz hiess den vom Beschwerdegegner erhobenen Rekurs gut und lud den Mitbeteiligten nicht nur zur Fortsetzung des Verfahrens im Sinn der Erwägungen, sondern gleichsam zur Unterschützstellung des Gebäudes an der C-Strasse 02 im Sinn der Erwägungen ein. Damit äusserte sie in für den Mitbeteiligten verbindlicher Weise ihre Rechtsauffassung, dass nach Massgabe ihrer Erwägungen grundsätzlich ein schutzfähiger Umfang des Inventarobjekts existiert, dessen Unterschützstellung sich im Grundsatz als verhältnismässig erweist (vgl. vorstehend E. 1.4.1 f. sowie Alain Griffel, Kommentar VRG, § 28 N. 41 f.). Ein vollständiger Verzicht auf Schutzmassnahmen, sei es aus Gründen mangelnder Schutzfähigkeit oder zufolge Unverhältnismässigkeit einer Unterschützstellung, steht damit nach Auffassung der Vorinstanz nicht mehr zur Diskussion.

E. 6.2

Bei dieser Ausgangslage rechtfertigt es sich aus Gründen der Prozessökonomie, die verbindlichen Erwägungen im vorinstanzlichen Rückweisungsentscheid insoweit zu prüfen, als diese vom Beschwerdeführer vor Verwaltungsgericht substantiiert beanstandet wurden.

E. 6.3

Die Vorinstanz hielt fest, aus den drei Gutachten G, E und F gehe hervor, dass zur Gewährleistung einer genügenden Stabilität Ertüchtigungen der Tragstruktur notwendig seien. Diese Ertüchtigungen seien gemäss den Gutachten wohl als aufwendig und kostspielig umschrieben, nicht jedoch als unmöglich. Gerade die sichtbaren Haupttragelemente und die Umfassungsmauern seien gemäss den Ausführungen im Gutachten G in einem soliden Zustand und müssten nicht bzw. nur teilweise ertüchtigt werden, wie sich anlässlich des Augenscheins bestätigt habe. Erhaltungsfähig seien sodann auch die sich grösstenteils in intaktem Zustand befindlichen baugebundenen Ausstattungen in den Stuben im Erdgeschoss sowie der historische Türbestand. Die Schlussfolgerung des Gutachtens G, wonach für eine taugliche Gebäudeertüchtigung der Dachstuhl als Ganzes ersetzt werden müsse, sei nicht schlüssig und widerspreche den Feststellungen in demselben Gutachten, dass an den Haupttragelementen keine einschränkenden Querschnittsverluste vorhanden seien. Der Ersatz des gesamten Dachstuhls scheine auch nach Massgabe der Erkenntnisse des Augenscheins nicht notwendig. Die Stabilität könne mit geeigneten Massnahmen, insbesondere durch den Ersatz beschädigter Holzelemente sowie mittels Aufdopplungen, massgeblich verbessert werden. Nicht nachvollziehbar und den übrigen Ausführungen widersprechend sei auch die zusammenfassende Schlussfolgerung im Gutachten G, dass die notwendige Ertüchtigung der Liegenschaft einem Neubau der inneren Gebäudestrukturen gleichkomme. Zutreffend sei zwar wohl, dass die Geschossdecken weitgehend erneuert werden müssten; diverse andere Bauteile

seien jedoch auch gemäss dem Gutachten G durchaus intakt. Zu beachten sei auch, dass bei Sanierungen an Denkmalschutzobjekten zwingend eine differenzierte Überprüfung sowie eine denkmalpflegerisch abgestimmte Beurteilung der Verhältnismässigkeit von Erdbebensicherheitsmassnahmen vorzunehmen sei. Es sei davon auszugehen, dass die erhaltensfähigen Bauteile mittels geeigneter Massnahmen ergänzt und verstärkt werden könnten, ohne dass sie – wie bei einem Neubau – ersetzt werden müssten. Die notwendige Ertüchtigung von gewissen (allenfalls sekundären) Tragelementen führe jedenfalls nicht dazu, dass das Ziel der Erhaltung eines historischen Zeugen in seiner Substanz nicht mehr erreicht werden könne. Die Erhaltensfähigkeit des Gebäudes hinsichtlich seines schützenswerten Eigenwerts sei daher durchaus gegeben. Umso mehr müsse dies für den Situationswert gelten, da einerseits das Mass an vorhandenem Eigenwert dafür generell nur von untergeordneter Bedeutung sei und andererseits die wesentlich zur siedlungsprägenden Wirkung beitragenden historischen Umfassungsmauern intakt seien. Betreffend die Verhältnismässigkeit der Unterschutzstellung hielt die Vorinstanz angesichts des hohen Eigenwerts und des hohen bis sehr hohen Situationswerts dafür, dass das öffentliche Interesse an der Unterschutzstellung als hoch zu gewichten sei, weshalb die denkmalschutzrechtlichen Interessen die privaten finanziellen Interessen des Beschwerdeführers auch bei behaupteten Sanierungsmehrkosten von 50 % durchaus überwögen.

E. 6.4

Was der Beschwerdeführer hiergegen vorbringt, zeigt keine Rechtsverletzungen in den vorinstanzlichen Ausführungen auf: Dem Gutachten G lässt sich die Notwendigkeit eines Totalersatzes des Dachs nicht entnehmen, ebenso wenig, dass im Zuge einer Renovation die ursprüngliche Holzkonstruktion bis zur Unkenntlichkeit verfälscht werden müsste. Wie vorstehend (E. 5.1.2) erwähnt ist die reine Funktionalität der noch sichtbaren Ständer in denkmalschutzrechtlicher Hinsicht ohne Belang; dasselbe gilt für den Dachstuhl. Mit den von der Vorinstanz bezüglich einzelner Teile des Daches naheliegenderweise erwähnten Möglichkeiten des Ersatzes oder von – allenfalls auch massiven – Aufdopplungen setzt sich das Gutachten G ebenso wenig auseinander wie die Beschwerdeschrift. Auch Schwächungen und Unterdimensionierungen der sekundären Tragelemente kann mit denkmalschutzrechtlichen Begleit- und Unterstützungsmassnahmen fachmännisch durchaus begegnet werden. Insgesamt liessen sich die bereits heute vorhandenen, offenkundig erst aus der jeweiligen Not heraus und teilweise mit deutlich provisorischem Charakter angebrachten Abstützung, provisorischen Ausschwertungen, Versteifungen, Unterspriessungen und dergleichen im Rahmen eines konkreten denkmalschutzrechtlichen Sanierungsprojekts durchaus auch in einer fachmännischen Art und Weise ertüchtigen bzw. ersetzen. Dass dies kostenintensiv sein kann, ist selbstredend nicht in Abrede zu stellen. Gleichwohl lässt sich aus den dem Gutachten G angehängten – keinerlei Legenden, weiterführende Erklärungen, konkrete Sanierungsvorschläge oder gar belastbare Kostenschätzungen enthaltenden – Massnahmentabellen 4.2.1 und 4.2.2 nicht ansatzweise nachvollziehen, wie es zur Schlussfolgerung kam, dass im Falle eines Teilersatzes gegenüber einem Totalersatz "um mindestens 50 % höhere" Baukosten anfielen. An diesen Umständen ändern die ergänzenden Erklärungen des Gutachters in der Replik vom 30. Oktober 2023 nichts (weshalb die Frage von deren Rechtzeitigkeit im Lichte von § 52 Abs. 2 VRG offenbleiben kann). Dies gilt umso mehr, als sich das Gutachten auch mit keinem Wort zum durch Vernachlässigung des Unterhalts entstandenen bzw. ohnehin anfallenden Sanierungsaufwand äussert, welcher gemäss der Rechtsprechung bei der

Prüfung der Verhältnismässigkeit ausser Acht zu lassen wäre (vgl. § 228 PBG sowie hierzu BGr, 25. Juli 2008, 1C_418/2007, E. 4.4 f.; 28. Oktober 2024, 1C_559/2022 und 1C_560/2022, E. 6.4.4 [auch zum Nachfolgenden]). Das Gutachten scheint vornehmlich unter dem Blickwinkel der Notwendigkeit einer umfassenden Gebäudeertüchtigung erarbeitet worden zu sein, wohingegen bei einer mehr denkmalschutzrechtlich orientierten Betrachtungsweise die Sicherung und Erhaltung des bestehenden Gebäudes im Sinn einer sanften Sanierung mit einer wirtschaftlich (noch) sinnvollen Nutzung, wenn auch unter Erzielung einer bloss bescheidenen Rendite, im Vordergrund stünde. Nachvollziehbar aufgebaute, sich auf konkrete Sanierungs- und Renovationsvorschläge beziehende Kostenschätzungen bzw. -vergleiche lassen sich sodann auch den (kurzen) Gutachten E und F nicht entnehmen. Mit der Auffassung der Vorinstanz wären im Übrigen angesichts der hohen (Eigenwert) bis sehr hohen (Situationswert) denkmalschutzrechtlichen Bedeutung des Inventarobjekts selbst Mehrkosten in der im Gutachten G behaupteten Grössenordnung durchaus noch als verhältnismässig zu bezeichnen. Dies umso mehr, als dem Aspekt der Sanierungskosten teilweise auch noch bei der Bestimmung des konkreten Schutzzumfangs durch den Mitbeteiligten Rechnung getragen werden kann.

E. 7

Das Ausgeführte führt zur Abweisung der Beschwerde.

E. 8

Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Eine Parteientschädigung steht ihm mangels Obsiegens nicht zu (§ 17 Abs. 2 VRG). Hingegen ist er zu verpflichten, den Beschwerdegegner angemessen zu entschädigen (§ 17 Abs. 2 VRG).

E. 9

Da der vorinstanzliche Rückweisungsentscheid einen Zwischenentscheid darstellt, ist der vorliegende Rechtsmittelentscheid seinerseits ein Zwischenentscheid im Sinn von Art. 90 ff. BGG (vgl. Bertschi, § 19a N. 32). Er lässt sich demzufolge lediglich gemäss den Voraussetzungen von Art. 92 f. BGG direkt beim Bundesgericht anfechten.

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