



*Medienmitteilung vom 28. September 2023*

## **Der beseitigte Kachelofen muss ersetzt werden**

**Die eigenmächtige Entfernung wichtiger Bestandteile in einem inventarisierten Gebäude muss rückgängig gemacht werden. So entschied das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich. Es nützte einer Eigentümerin nichts, dass sie nach dem Erwerb einer inventarisierten Liegenschaft flugs noch vor der eigentlichen Unterschutzstellung einen Kachelofen sowie ihrer Ansicht nach störende Innenwände herausgerissen hatte.**

Das Verwaltungsgericht hatte zu entscheiden, ob der nach dem Erwerb eines Hauses im Tösstal entfernte Kachelofen im Erdgeschoss wiederherzustellen sei. Es kam dem vom Zürcher Heimatschutz (ZVH) eingereichten Gutachten folgend zum Schluss, dass der Kachelofen das Herzstück des Schutzobjekts darstellte. Dieser war als raumstrukturierendes Element dominierend für die Einheit von Stube und Nebenstube und trug zum Zeugenwert des Schutzobjekts wesentlich bei.

### **Einbau eines Ersatzkachelofens**

Auch wenn der Kachelofen nach dessen Zerstörung kurz nach dem Erwerb der Liegenschaft im Original nicht wiederhergestellt werden könne, erachtete es das Verwaltungsgericht anders als die Vorinstanz für verhältnismässig anzuordnen, dass ein ähnlicher Ersatzkachelofen einzubauen ist. Das Gericht warf der Erwerberin der Liegenschaft - einer Immobilienunternehmung - vor, dass sie um die Inventarisierung des Gebäudes und um dessen vermutliche Schutzwürdigkeit gewusst haben musste. Es entschied, dass einerseits angesichts der Bedeutung des Kachelofens und andererseits der Bösgläubigkeit der Erwerberin die öffentlichen Interessen an der Wiederherstellung des vorherigen Zustandes die privaten Interessen am Verzicht auf eine solche Massnahme überwiegen. Es nützte der Erwerberin des Hauses also nichts, dass sie kurz nach dem Kauf des Hauses den Ofen kurzerhand herausgerissen hatte.

### **Der Beweiswert von Parteigutachten**

Das Gericht machte in seinen Erwägungen wichtige Ausführungen zu verschiedenen Aspekten des Denkmalschutzes, unter anderem zur Bedeutung von behördlich eingeholten Fachgutachten, zu Parteigutachten sowie zur Fachkompetenz des Baurekursgerichts. Ein von Behörden angeordnetes Gutachten geniesst einen erhöhten Beweiswert, weshalb die Entscheidungsinstanz von ihm nicht ohne triftige Gründe abweichen darf. Dazu muss das Gutachten vollständig, nachvollziehbar und schlüssig sein. Von teilweise lückenhaften oder

mangelhaften gutachterlichen Feststellungen darf eine Behörde aber umso eher abweichen, je sachkompetenter sie ist. Das Verwaltungsgericht attestierte dem Baurekursgericht als Fachgericht die nötigen Kenntnisse, um Fragen der Baugeschichte, des Ortsbildschutzes und der Denkmalpflege kompetent zu beurteilen. Es war dabei auch berechtigt, ja gar verpflichtet, das eingereichte Parteigutachten des Zürcher Heimatschutzes in seine Überlegungen einzubeziehen. Einem Parteigutachten darf laut Verwaltungsgericht der Beweiswert nicht schon allein deshalb abgesprochen werden, weil es von einem Prozessbeteiligten eingebracht wurde.

### **Möglichst gewinnbringende Nutzung kein entscheidendes Kriterium**

Die Schutzwürdigkeit eines Objektes führt, wie das Gericht weiter darlegte, nicht zwingend zur Anordnung von Schutzmassnahmen. Vielmehr müssen die Anordnungen verhältnismässig sein. Der Schutz von Baudenkmalern liegt zunächst im öffentlichen Interesse. Das Interesse an der Erhaltung muss dabei jedoch höher zu gewichten sein als entgegenstehende öffentliche oder private Interessen. Der Gemeinde steht ein erheblicher Beurteilungsspielraum zu. Rein finanzielle Interessen der Eigentümer vermögen laut der Rechtsprechung des Bundesgerichts das öffentliche Interesse an einer Denkmalschutzmassnahme in der Regel nicht zu überwiegen. Einer möglichst gewinnbringenden Nutzung kommt, wie das Verwaltungsgericht ausführte, grundsätzlich kein entscheidendes Gewicht zu.

Mit Verweis auf das Bundesgericht unterstrich das Gericht ferner, dass ein Bauwerk grundsätzlich als Ganzes zu betrachten ist, es erläuterte: «Der Schutz einzelner Bauteile kann nicht ohne das Zusammenwirken von Innerem und Äusserem beurteilt werden und die Schutzwürdigkeit des Inneren ergibt sich insbesondere auch aus dem Zusammenspiel von Fassaden und Innenraum.» Präzisierend hielt es fest, dass ein erhebliches öffentliches Interesse an der Unterschutzstellung des Innern besteht, wenn dessen Veränderungen die Einheit des Hauses weitgehend zerstören und die «Lesbarkeit» des Baudenkmals und den Sinn der Unterschutzstellung stark beeinträchtigen würden. Deshalb hatte die Vorinstanz zu Recht die Eigentümerin verpflichtet, die ursprüngliche Raumstruktur wiederherzustellen. Diese Massnahme verunmögliche auch keineswegs eine zeitgemässe Wohnnutzung.

*(Verwaltungsgericht des Kantons Zürich, VB.2022.00518, VB.2022.00575, Urteil vom 15. Juni 2023)*

#### **Rückfragen an:**

Prof. Martin Killias, Präsident des Zürcher Heimatschutzes (ZVH)

[martin.killias@unisg.ch](mailto:martin.killias@unisg.ch)

079 621 36 56