



stv. Urkundsbeamtin

**Bayerisches Verwaltungsgericht Regensburg
Im Namen des Volkes**

In der Verwaltungsstreitsache

Gemeinde M*****

vertreten durch den 1. Bürgermeister

*****, *****

bevollmächtigt: Rechtsanwälte *****

*****, *****

- Klägerin -

gegen

Freistaat Bayern

vertreten durch das Landratsamt Regensburg

Altmühlstr. 3, 93059 Regensburg

- Beklagter -

beteiligt:

Regierung der Oberpfalz

als Vertreter des öffentlichen Interesses

Postfach, 93039 Regensburg

wegen

Denkmalschutz (Abbruchgenehmigung)

erlässt das Bayerische Verwaltungsgericht Regensburg, 7. Kammer, unter Mitwirkung von

Vizepräsident Mages

Richter am Verwaltungsgericht Dr. Hermann

Richterin am Verwaltungsgericht Rosenbaum

ehrenamtlichem Richter *****

ehrenamtlicher Richterin *****

aufgrund mündlicher Verhandlung vom 20. Januar 2011 folgendes

Urteil:

- I. Die Klage wird abgewiesen.
- II. Die Klägerin trägt die Kosten des Verfahrens.
- III. Das Urteil ist im Kostenpunkt vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand :

Die Klägerin begehrt die denkmalschutzrechtliche Erlaubnis für den Abbruch des sog. Holzhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 14 Gemarkung M***** (*****straße *****).

Für das seit 1988 im Eigentum der Klägerin stehende Gebäude auf dem Grundstück Fl.-Nr. 14 der Gemarkung M***** findet sich in der Denkmalliste folgende Eintragung: „Wohnhaus, 17./18 Jh., Giebelhaus mit Traufseitaltane; Hofmauer aus Bruchstein mit Einfahrtspfeiler, 17./18 Jh.“. Das Gebäude ist in der jüngeren Vergangenheit teilweise zu Wohnzwecken und bis vor etwa acht Jahren teilweise als Jugendtreff genutzt worden. Inzwischen steht es leer.

Mit dem am 15.10.2004 beim Landratsamt (LRA) Regensburg eingegangenen Antrag beantragte die Klägerin den Abbruch des in ihrem Eigentum stehenden denkmalgeschützten Gebäudes auf der Fl.-Nr. 14 der Gemarkung M***** (sog. Holzhaus). Das Gebäude solle durch einen Neubau ersetzt werden. Bereits bei einem Bürgerentscheid am 15.12.2002 hatte sich die Mehrheit der teilnehmenden Stimmberechtigten gegen eine Sanierung des Objektes ausgesprochen. Der Antrag wurde vom LRA zunächst nicht weiterbehandelt, um mit der Klägerin und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Landesamt) zu klären, ob und unter welchen Voraussetzungen das Objekt einer neuen Nutzung zugeführt werden kann und in welchem Umfang hierfür Mittel des Entschädigungsfonds in Anspruch genommen werden können. Mit Beschluss vom 9.10.2006 stimmte der Gemeinderat der Klägerin dann einer Sanierung des sog. Holzhauses mit der Maßgabe zu, dass die in Aussicht gestellten Fördermittel zur Verfügung stehen; der Beschluss bezüglich des Abbruchs bzw. der Nichtsanierung des Objekts wurde aufgehoben. Grundlage hierfür war ein von einem Architektenbüro erarbeitetes Konzept für die Nutzung des Objekts als „Haus der Begegnung“. Nach dem Erläuterungsbericht zu diesem Konzept soll das bestehende Haus generalsaniert und auf einen aktuellen technischen Stand gebracht werden (außerdem Erweiterung des Gebäudes nach Westen bzw. Norden hin). Ziel sei es, den einzigartigen historischen Charakter zu erhalten und das Gebäude in Form einer Vereins- und Gastronomienutzung den M*****er Bürgern zur Verfügung zu stellen. Nach den Planunterlagen soll das Erdgeschoss als Gaststätte mit zwei Gasträumen sowie einer kleinen Weinstube (mit direkter Anbindung zu den vorgesehenen Biergärten) genutzt werden, außerdem sind Lager- und Kühlräume und eine Küche vorgesehen. Im Obergeschoss sind drei größere Räume für Jugend und Vereine, ein Sanitätsraum, Toiletten und Lagerräume vorgesehen, im Dachgeschoss ein Festsaal mit Cateringküche. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf das bei den Behördenakten sich befindliche Geheft Bezug genommen.

Mit Bewilligungsbescheid des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst vom 31.1.2007 wurde der Klägerin in Form einer Anteilsfinanzierung aus Mitteln des Entschädigungsfonds für die Instandsetzung des sog. Holzerhauses in M***** ein Zuschuss von 440.000 € und ein zinsloses Darlehen von 60.000 € gewährt. Der Bewilligung wurden Kosten für die Bestandssanierung in Höhe von rund 1.100.000 € nach der Kostenunterlage des Architektenbüros zugrunde gelegt (= zuwendungsfähige Kosten), bei veranschlagten Gesamtkosten von rund 1.672.000 € (mit Erweiterungsbauten). Im Hinblick auf die voraussichtliche Finanzierung der zuwendungsfähigen Kosten wurde von einem Eigenanteil in Höhe von 490.000 €, von einem Zuschuss des Bezirks Oberpfalz in Höhe von 30.000 €, einem Zuschuss der Bayerischen Landesstiftung in Höhe von 80.000 €, dem Zuschuss des Entschädigungsfonds in Höhe von 440.000 € sowie dem Darlehen des Entschädigungsfonds in Höhe von 60.000 € ausgegangen. Im Zuleitungsschreiben des Landesamtes an das Staatsministerium vom 19.12.2006 wurde u.a. ausgeführt, dass der denkmalpflegerische Mehraufwand mit 680.000 € (brutto) festgesetzt worden sei.

In weiteren Bürgerentscheiden am 4.3.2007 (Ratsbegehren „Sanierung des Holzerhauses“, Bürgerbegehren „Keine Sanierung dafür Neubau“) sprach sich eine Mehrheit der teilnehmenden Stimmberechtigten gegen die vorgesehene Sanierung des sog. Holzerhauses aus. Mit Schreiben vom 3.4.2007 teilte das LRA der Klägerin u.a. mit, dass das Rats- und Bürgerbegehren, mit dem die Sanierung abgelehnt worden sei, keine unmittelbaren Auswirkungen auf den Erhalt des Denkmals habe. Derzeit seien (auch) keine ausreichend gewichtigen Umstände ersichtlich, die einen Abbruch des Holzerhauses trotz der entgegen stehenden denkmalschutzrechtlichen Belange rechtfertigen könnten; insbesondere stehe keine Nutzung des Grundstücks für öffentliche Zwecke aktuell an.

Am 1.12.2008 beschloss der Gemeinderat der Klägerin, den Abbruch des Objekts mit Nachdruck weiter zu betreiben. Nach der Sitzungsniederschrift sprach sich der Gemeinderat in der Diskussion einhellig für einen Abbruch aus, zumal sogar eine Grünfläche in dieser zentralen Lage wertvoller sei als das baufällige Objekt. Am 18.12.2008 fand eine Ortseinsicht des zuständigen Gebietsreferenten des Landesamtes mit dem 1. Bürgermeister der Klägerin und Vertretern des LRA statt. Mit Schreiben an das LRA vom 12.1.2009 wies das Landesamt unter Bezugnahme auch auf diese Ortseinsicht darauf hin, dass es sich bei dem Vorhaben um ein Baudenkmal im Sinne des Art. 1 Abs. 2 DSchG handle. Hierzu wurde ausgeführt:

„Das giebelständige Wohnstallhaus wurde kurz nach dem Jahr 1776 als zweigeschossiger Massivbau mit Satteldach errichtet und war ursprünglich Bestandteil eines Dreiseithofes. Das Dachwerk wurde als zweigeschossiges Kehlbalkendach mit einer (doppelt) liegenden Stuhlkonstruktion im ersten Dachgeschoss aufgeschlagen. Die ungewöhnlich aufwändige Ausbildung des Windverbandes und auch die Größe der Hofstelle weisen auf eine vermögende Bauherrschaft hin. Die hofseitige Fassade ist mit einer durchlaufenden Altane auf den auskragenden Deckenbalken ausgestattet. Sie besitzt eine Brüstung aus Vollbalustern, welche wohl noch auf die Bauzeit zurückgehen dürfte. Im Inneren des Anwesens ist die ursprüngliche Grundrissglie-

derung trotz späterer Einbauten in der Stallzone noch gut ablesbar. Die dreizonige Grundrissstruktur ist unterteilt in Stube/Kammer-, Diele/Küche- und Stallzone. Oberhalb des Stalls (im Obergeschoss) sind Kammern angeordnet. An Ausstattung ist auf die Treppenanlage des 18. Jahrhunderts und Bodenbeläge in der Erdgeschossdiele ebenso hinzuweisen wie auf eine Rahmenstückdecke in der Stube des Obergeschosses und auf Balkenbohlendecken im Bereich der restlichen Stuben. Auch hat sich ein Großteil der Befensterung des 18. Jahrhunderts im Wohnteil des Anwesens erhalten. Hinzu treten Putzbefunde an den Fassaden, welche eine reiche Fassadengestaltung belegen.“

Weiter wurde ausgeführt:

„Im Rahmen der Ortseinsicht konnten Schäden an der Dachkonstruktion im Bereich der Sparrenfüße und der Deckenbalkenköpfe beobachtet werden, welche auf Einregnungen und auf Kondensfeuchte zurückgehen dürften. Partiiell ergeben sich auch Hinweise auf Feuchtigkeits-einbrüche durch Fehlstellen in der Dachhaut, welche jedoch wohl bereits abgedichtet wurden. Das Innere des Anwesens zeigt deutliche Hinweise auf einen über Jahrzehnte hinweg vernachlässigten Bauunterhalt. Vor diesem Hintergrund wären alle Oberflächen von Putzen, Fußböden und Ausstattung zu überarbeiten. Auch wäre eine zeitgemäße Haustechnik einzubauen. Starke Schäden zeigen sich auch im Bereich der Außenputze.“

Es wurde dann zusammengefasst folgende Stellungnahme abgegeben: Angesichts der Tatsache, dass sich bauliche Strukturen und Ausstattung des Denkmals in großem Umfang erhalten hätten und das Wohnstallhaus durch eine besondere Größe und eine aufwändige bauliche Gestaltung ausgezeichnet sei, könne an der Denkmaleigenschaft kein Zweifel bestehen. Die vorhandenen Schäden an Dachkonstruktion und an den Putzoberflächen seien zumeist nur punktueller Natur, weshalb auch an der Reparaturfähigkeit des Anwesens kein Zweifel bestehen könne. Nach einer Gesamtinstandsetzung sei die Denkmaleigenschaft nach wie vor gegeben. Das großzügige Raumangebot des Anwesens, die ausreichende Belichtung und ein großzügiger Umgriff erlaubten nach wie vor eine Nutzung des Anwesens zu Wohnzwecken; wie die Machbarkeitsstudie nachgewiesen habe, sei aber auch eine Nutzung zu kulturellen Zwecken möglich. Auch die vergleichsweise geringen Deckenhöhen stünden diesen Nutzungen nicht entgegen. Vor allem im Erdgeschoss könne die Raumhöhe noch dadurch erhöht werden, dass nachträgliche Aufdoppelungen im Fußbodenbereich wieder zurückgeführt würden. Die Finanzierbarkeit einer Gesamtinstandsetzung und Nutzung durch die Klägerin sei bereits geprüft worden. Im Rahmen des Förderverfahrens sei auch eine Zumutbarkeitsprüfung erfolgt. Das Verfahren habe mit einer Bewilligung von Fördermitteln in Höhe von insgesamt 500.000 € geendet. Angesichts dieser Förderung durch die öffentliche Hand, zu der noch weitere Bezuschussungen durch andere denkmalrelevante Geldgeber hinzutreten würden, sei davon auszugehen, dass ein Erhalt und eine Umnutzung des Anwesens der Klägerin zuzumuten sei. Ein Abbruch des Anwesens sei daher aus Denkmalpflegesicht abzulehnen. Mit Beschluss vom 15.6.2009 hielt der Gemeinderat der Klägerin am Beschluss vom 1.12.2008 fest.

Mit Bescheid des LRA Regensburg vom 6.8.2009 wurde der Antrag der Klägerin vom 15.10.2004 auf Erteilung der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis zum Abbruch des sog. Holzerhauses abgelehnt. Zur Begründung wurde im Wesentlichen ausgeführt: Es lägen gewichtige Gründe des Denkmalschutzes vor, die beantragte Abbrucherlaubnis zu versagen.

Das sog. Holzerhaus sei ein Baudenkmal im Sinne des DSchG (wird unter Bezugnahme auf die Stellungnahme des Landesamtes vom 12.1.2009 näher ausgeführt). Im Rahmen des durch Art. 6 Abs. 2 Satz 1 DSchG eingeräumten Ermessens seien die Belange des Denkmalschutzes sowie widerstreitende private oder öffentliche Interessen gegeneinander abzuwägen. Ein Anspruch auf Erteilung der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis wegen einer Ermessensreduzierung auf Null bestehe nicht. Es liege kein Ausnahmefall vor, in dem die Erlaubnis für den Abbruch des Gebäudes trotz Vorliegens wichtiger denkmalpflegerischer Gründe für den Erhalt erteilt werden müsse, weil dem Eigentümer der Erhalt nicht zumutbar ist. Es sei nicht ersichtlich, dass eine geeignete und dem Eigentümer zumutbare Nutzung schon aus tatsächlichen Gründen nicht in Betracht komme. Das Gebäude könne, wie von der Klägerin zunächst vorgesehen, für Vereine, die Jugend und für Veranstaltungen öffentlich zur Verfügung gestellt werden. Auch ein Gastronomiebetrieb oder eine Wohnnutzung seien denkbar. Die vorhandenen Baumängel seien auch nicht so gravierend, dass an einer Reparaturfähigkeit des Anwesens Zweifel bestünden. Es werde auch nach einer Gesamtinstandsetzung die Denkmaleigenschaft gegeben sein. Die Beibehaltung des bisherigen Zustandes sei der Klägerin auch nicht aus wirtschaftlichen (finanziellen) Gründen unzumutbar. Für die Prüfung der wirtschaftlichen Zumutbarkeit sei grundsätzlich eine Wirtschaftlichkeitsberechnung anzustellen, bei der auch bewilligte oder verbindlich in Aussicht gestellte Zuschüsse oder Steuervergünstigungen zu berücksichtigen seien. Von Seiten der Klägerin sei zunächst die Nutzung des Gebäudes für ein „Haus der Begegnung“ verfolgt worden. Bei der Beurteilung der wirtschaftlichen Zumutbarkeit des Erhalts sei zu berücksichtigen, dass eine Gemeinde hier nicht wie ein Privater wirtschaftlich tätig werde, um einen finanziellen Nutzen zu ziehen, sondern zum Zwecke der Förderung der örtlichen Gemeinschaft tätig werde und investiere und hierbei in der Regel auch öffentliche Gelder aufwende, die durch Miet- oder Pachteinahmen häufig nicht im Sinne einer Kostendeckung zurückfließen würden. Dies sei bei der Frage, ob eine Sanierung des Denkmals zu diesem Zweck wirtschaftlich zumutbar sei, ebenso zu berücksichtigen wie der Umstand, dass einer Gemeinde als Eigentümerin im Denkmalschutz durch die Bayerische Verfassung besondere Aufgaben zugewiesen seien und sie sich nicht auf das Eigentumsgrundrecht aus Art. 14 GG berufen könne. Konkrete Absichten für das Gebäude oder das Grundstück bestünden derzeit nicht. Die Klägerin stelle sich aktuell auf den Standpunkt, dass für sie nur eine Beseitigung des Gebäudes in Betracht komme. Vor diesem Hintergrund bestehe derzeit auch gar kein Anlass, detaillierte Prüfungen zur wirtschaftlichen Zumutbarkeit des Gebäudeerhalts anzustellen. Die für einen Abbruch sprechenden Belange hätten auch sonst nicht so ein Gewicht, dass nur die Erteilung der Abbrucherlaubnis ermessensgerecht sei. Unter Abwägung der Belange des Denkmalschutzes mit den widerstreitenden Belangen der Klägerin habe der Antrag auf Abbruch abgelehnt werden können. Für den Erhalt des Gebäudes spreche zum einen die Bedeutung des Baudenkmals (wird näher ausgeführt). Auch der Erhaltungszustand des Gebäudes stehe einer

Verpflichtung zum Erhalt des Gebäudes nicht entgegen. Es seien auch verschiedene Nutzungsmöglichkeiten für das Gebäude möglich. Dies gelte auch im Hinblick auf die vergleichsweise geringen Deckenhöhen. Vor allem im Erdgeschoss könne die Raumhöhe dadurch erhöht werden, dass nachträgliche Aufdoppelungen im Fußbodenbereich wieder zurückgeführt würden. Für den Erhalt seien auch die mit Verfassungsrang ausgestatteten Gründe des Denkmalschutzes zu berücksichtigen. Der Klägerin würden als Gemeinde im Bereich der Denkmalpflege auch wichtige Aufgaben des Gemeinwohls obliegen. Die Haltung der Klägerin, es solle zunächst ohne Entscheidung über eine Folgenutzung des Geländes allein über den Abbruch des Gebäudes entschieden werden, stehe auch im Widerspruch zu dem Erhaltungspflichten der Art. 4 und 5 DSchG. Die Klägerin habe bisher auch keine konkreten Konzepte für eine anderweitige Nutzung des betroffenen Grundstücks dargelegt. Auch angesichts des Stellenwerts des Gebäudes im Vermögen der Klägerin und des Haushaltsumfangs sei die Verpflichtung nicht unangemessen.

Mit dem am 21.8.2009 beim Verwaltungsgericht Regensburg eingegangenen Schriftsatz ihres Bevollmächtigten ließ die Klägerin Klage erheben, zu deren Begründung im Wesentlichen ausgeführt wird: Es lägen keine gewichtigen Gründe des Denkmalschutzes vor, die beantragte Abbrucherlaubnis zu versagen. Die Klägerin bezweifle schon, dass es sich beim sog. Holzterhaus um ein Baudenkmal handle. Es sei nur noch fragmentarisch ein Überbleibsel eines früheren Bauernhofes gegeben. Der noch vorhandene Teil stelle auch die übliche Gestaltung eines damaligen Dreiseithofes dar. Befensterung und Stuckdecke seien in extrem schlechtem Zustand und nicht mehr erhaltungswürdig. Das Gebäude sei auch umgebaut worden. Was die Ermessenserwägungen anbelange, gäbe es nach Auffassung der Klägerin keine Belange, die für den Erhalt stritten, so dass die Erhaltung des Baudenkmals der Klägerin nicht zugemutet werden könne. Das Gebäude könne auch nach Umbau und Sanierung keiner sinnvollen Nutzung zugeführt werden, weder im Bereich der Wohnnutzung, noch im Bereich der gewerblichen Nutzung, noch im Bereich der Allgemeinnutzung (z.B. Vereinsnutzung). Außerdem sei die Erhaltung deshalb nicht mehr zumutbar, weil sich die Ziele des Denkmalschutzes aus tatsächlichen Gründen nicht mehr verwirklichen ließen; die Bausubstanz des Gebäudes sei schlecht. Bei einer Sanierung, die wirtschaftlich vertretbar sei, werde aber die Identität des Gebäudes absolut zerstört, denn dann müssten Grundriss, Gebäudehöhe, Stockwerkshöhe, Fensteranordnung usw. verändert werden. Die planerischen Überlegungen, die zur Nutzung des Hauses als Gebäude für Vereine, der Jugend und für Veranstaltungen angestellt worden seien, hätten ergeben, dass hier eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung in keiner Weise denkbar sei. Die Nutzung des Gebäudes für ein „Haus der Begegnung“ sei nicht möglich; auch hier habe die Beklagtenseite erhebliche Ermessensfehler begangen. Es sei nicht ersichtlich, wie das Objekt in irgendeiner Weise kostendeckend genutzt werden könne, vielmehr könne das Gebäude überhaupt nicht genutzt werden. Die Fenster

seien so klein und so ungünstig angebracht, dass eine ordentliche Belichtung und (natürliche) Belüftung nicht möglich sei. Die Raumhöhe der zunächst geplanten Gaststätte im Erdgeschoss sei so gering, dass sich in dieser „Höhle“ kein Gast wohlfühlen werde. Ausweislich der Entwürfe betrage die lichte Raumhöhe im Erdgeschoss nur 2,18 m; abgehängte Decken seien in einer Gaststätte erforderlich für Versorgungsleitungen (Elektro) und Belüftung. Fraglich sei, ob hier überhaupt eine gaststättenrechtliche Erlaubnis erteilt werden könnte. Auch eine andere Nutzung des Erdgeschosses sei aufgrund der geringen Raumhöhe nicht denkbar. Gleiches gelte für das Obergeschoss, wo sich eine Raumhöhe von nur 2,06 m ergebe (ohne Fußbodenaufbau und ohne abgehängte Decken). Nach der BayBO müsse die Mindestraumhöhe bei Wohnräumen aber 2,40 m betragen. Im Dachgeschoss sei die Nutzbarkeit eingeschränkt durch die Dachstuhl-situation (Raumhöhe von 2,53 m bezogen auf die Balkenlage). Es könne also nicht einmal eine Bühne aufgebaut werden. Es bestünden auch brandschutzrechtliche Bedenken. Bei dieser Situation werde es niemanden geben, der die Räume miete oder anpachte bzw. wirtschaftlich verwerte; das gelte für eine Gaststättennutzung, für eine Wohnraumnutzung und für eine Nutzung der Räumlichkeiten für Veranstaltungen. Diese Gesichtspunkte habe das LRA gar nicht bedacht. Im Ergebnis hätten die für den Abbruch sprechenden Belange somit ein derartiges Gewicht, dass nur die Erteilung der Abbruch-erlaubnis ermessensgerecht sei. Das Gebäude stehe auch einer zweckentsprechenden Verwendung des Geländes entgegen.

Es wird beantragt,

den Bescheid des Landratsamtes Regensburg vom 6.8.2009 aufzuheben und den Beklagten zu verpflichten, dem Antrag der Klägerin vom 15.10.2004 auf Erteilung einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis zum Abbruch des Hauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 14 Gemarkung M***** stattzugeben.

Für den Beklagten beantragt das LRA Regensburg,

die Klage abzuweisen.

Zur Begründung wird im Wesentlichen auf die Gründe des Bescheids vom 6.8.2009 verwiesen. Ergänzend wird u.a. noch ausgeführt, dass eine Folgenutzung denkbar sei und das Raumangebot z.B. eine Nutzung zu Wohnzwecken, aber auch zu kulturellen Zwecken oder für die Gastronomie erlaube. Es seien an das sog. Holzhauses baurechtlich keine Anforderungen wie an einen Neubau zu stellen und es käme auch die Zulassung von Abweichungen nach Art. 63 Abs. 1 BayBO in Betracht. Über Wege zu einer erfolgreichen Sanierung habe das LRA eingehend aufgeklärt. Exemplarisch sei auf eine gemeinsame Ortsbegehung am

12.1.2006 mit dem Architekten der Klägerin zu verweisen. Dabei sei die vorgelegte Planung besprochen und auch Lösungen hinsichtlich der Brandschutzproblematik erarbeitet worden. Es bestünden auch keine Zweifel daran, dass eine gaststättenrechtliche Erlaubnis grundsätzlich erteilt werden könne. Ein Bürgerentscheid habe die Wirkung eines Gemeinderatsbeschlusses und lasse die denkmalschutzrechtlichen Verpflichtungen einer Gemeinde nicht entfallen.

Aufgrund Beweisbeschlusses vom 11.8.2010 hat der Berichterstatter am 29.10.2010 einen Augenschein zur Feststellung der örtlichen Verhältnisse durchgeführt. Auf die Niederschrift über den Beweistermin wird Bezug genommen. Zur Ergänzung der Sachverhaltswiedergabe wird im Übrigen auf den weiteren Inhalt der gewechselten Schriftsätze und der vorgelegten Behördenakte sowie auf die Niederschrift über die mündliche Verhandlung am 20.1.2011 Bezug genommen.

Entscheidungsgründe :

Die zulässige Klage ist nicht begründet. Die Klägerin hat weder einen Anspruch auf Erteilung der beantragten denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis für den Abbruch des sog. Holzhauses - § 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO - (vgl. dazu unter I.), noch einen Anspruch darauf, dass der Beklagte über den Erlaubnisantrag unter Beachtung der Rechtsauffassung des Gerichts neu entscheidet - § 113 Abs. 5 Satz 2 VwGO - (vgl. dazu unter II.). Der Ablehnungsbescheid des Landratsamtes Regensburg vom 6.8.2009 ist daher rechtlich nicht zu beanstanden.

- I. Die Klägerin hat keinen Anspruch auf Erteilung der Erlaubnis für den Abbruch des Gebäudes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 14 der Gemarkung M***** (sog. Holzhaus).
 1. Der Abbruch des sog. Holzhauses bedarf nach Art. 6 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 DSchG einer Erlaubnis, weil es sich um ein Baudenkmal handelt.

Baudenkmäler sind bauliche Anlagen oder Teile solcher Anlagen einschließlich der für sie bestimmten Ausstattungsstücke, die aus vergangener Zeit stammen und deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen, städtebaulichen, wissenschaftlichen oder volkskundlichen Bedeutung im Interesse der Allgemeinheit liegt. Hiervon ausgehend ist die Denkmalseigenschaft des sog. Holzhaus zu bejahen. Das Landesamt für Denkmalpflege hat die geschichtliche und städtebauliche Bedeutung des sog. Holzhauses eingehend und nachvollziehbar in der fachlichen Stellungnahme vom 21.6.2006, im Aktenvermerk zur Ortseinsicht am 18.12.2008

und in der Stellungnahme vom 12.1.2009 erläutert; die maßgeblichen fachlichen Gesichtspunkte wurden durch den Vertreter des Landesamtes auch beim gerichtlichen Augenscheinstermin am 29.10.2010 noch einmal näher dargelegt. Danach ist das giebelständige Wohnstallhaus kurz nach dem Jahr 1776 als zweigeschossiger Massivbau mit Satteldach errichtet worden und ursprünglich Bestandteil eines Dreiseithofes gewesen. Das Dachwerk ist als zweigeschossiges Kehlbalkendach mit einer (doppelt) liegenden Stuhlkonstruktion im ersten Dachgeschoss aufgeschlagen. Die ungewöhnlich aufwändige Ausbildung des Windverbandes und auch die Größe der Hofstelle weisen auf eine vermögende Bauherrschaft hin. Die hofseitige Fassade ist mit einer durchlaufenden Altane auf den auskragenden Deckenbalken ausgestaltet. Sie besitzt eine Brüstung aus Vollbalustern, welche wohl noch auf die Bauzeit zurückgeht. Im Inneren des Anwesens ist die ursprüngliche Grundrissgliederung trotz späterer Einbauten in der Stallzone noch gut ablesbar. An Ausstattung ist auf die Treppenanlage des 18. Jahrhunderts und die Bodenbeläge in der Erdgeschossdiele ebenso hinzuweisen wie auf eine Rahmenstuckdecke in der Stube des Obergeschosses und auf Balkenbohlendecken im Bereich der restlichen Stuben. Auch hat sich ein Großteil der Befensterung des 18. Jahrhunderts im Wohnteil des Anwesens erhalten. Hinzu treten Putzbefunde an den Fassaden, welche eine reiche Fassadengestaltung belegen. Weil sich bauliche Strukturen und Ausstattung in großem Umfang erhalten haben und sich das Wohnstallhaus durch eine besondere Größe und eine aufwändige bauliche Gestaltung auszeichnet, bestehen an der Denkmaleigenschaft keine Zweifel. Diesem Befund ist die Klägerseite auch nicht substantiiert entgegengetreten.

2. Die Klägerin hat keinen Anspruch auf Erteilung der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis für den Abbruch, denn es sprechen gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die Beibehaltung des bisherigen Zustands (a.). Auch liegen die Voraussetzungen, unter denen die Erlaubnis für die Beseitigung trotz Vorliegens gewichtiger Gründe erteilt werden muss, nicht vor (b.)

- a) Der mit der Klage geltend gemachte Anspruch steht der Klägerin nicht schon deswegen zu, weil die in Art. 6 Abs. 2 Satz 1 DSchG normierte gesetzliche Voraussetzung für eine Versagung der Erlaubnis, nämlich das Vorliegen gewichtiger Gründe des Denkmalschutzes für die Beibehaltung des bisherigen Zustands, nicht erfüllt wäre. Vielmehr liegen solche Gründe vor.

Für das Vorliegen gewichtiger Gründe im Sinne des Art. 6 Abs. 2 Satz 1 DSchG ist nicht zu verlangen, dass das Baudenkmal eine „gesteigerte“ Bedeutung im

Vergleich mit der allgemein für die Begründung des Baudenkmals erforderlichen Bedeutung hat (vgl. BayVGH, Urt. v. 27.9.2007, Az. 1 B 00.2474, juris Rn. 70; vgl. auch BayVGH, Urt. v. 18.10.2010, Az. 1 B 06.63, juris Rn. 35 ff.). Vielmehr ergeben sich die gewichtigen Gründe, die mit denen, die für eine Beseitigung (oder Veränderung) sprechen, abgewogen werden müssen, in erster Linie aus der Bedeutung, auf der die Denkmaleigenschaft beruht (vgl. BayVGH, Urt. v. 27.9.2007 a.a.O. vgl. auch BayVGH, Urt. des 26. Senats vom 21.2.1985, BayVBl 1986, 399, wo eine „gesteigerte Bedeutung“ bereits dann angenommen wird, wenn das Denkmal „deutlich die Grenzen des Unbedeutenden“ überschreitet). Nach diesem Maßstab sprechen auch im vorliegenden Fall gewichtige Gründe des Denkmalschutzes gegen die Beseitigung des sog. Holzerhauses; sie ergeben sich bereits aus den die Denkmaleigenschaft begründenden Umständen.

- b) Es liegt auch kein Ausnahmefall vor, in dem die Erlaubnis für die Beseitigung trotz Vorliegens gewichtiger Gründe des Denkmalschutzes erteilt werden muss, weil dem Eigentümer die Erhaltung des Denkmals nicht zumutbar ist.

Art. 6 Abs. 2 Satz 1 DSchG verlangt grundsätzlich eine Ermessensentscheidung auf der Grundlage einer Abwägung der von dem Vorhaben berührten Belange (vgl. dazu auch noch unter II.). Art. 6 Abs. 2 Satz 1 DSchG ist aber so auszulegen und anzuwenden, dass den aus Art. 14 GG folgenden Anforderungen an ein Inhalt und Schranken des Grundeigentums bestimmendes Gesetz entsprochen wird. Hierfür muss die Prüfung, ob dem Denkmaleigentümer die Beibehaltung des bisherigen Zustands mit den Erhaltungs- und Nutzungspflichten gemäß Art. 4 und Art. 5 DSchG zuzumuten ist, zumindest dem Grunde nach (bereits) im Erlaubnisverfahren erfolgen. Für diese Zumutbarkeitsprüfung ist nicht auf die besondere Situation des jeweiligen Eigentümers, sondern auf den Maßstab eines für Denkmalbelange aufgeschlossenen Eigentümers abzustellen (vgl. BVerfG, Beschl. v. 2.3.1999, BVerfGE 100, 226/243). Ist einem für Denkmalbelange aufgeschlossenen (Privat-)Eigentümer die (unveränderte) Erhaltung des Baudenkmals nicht zuzumuten, besteht kein Ermessensspielraum. In diesem Fall muss dem Antrag entsprochen werden, weil die Versagung der Genehmigung (sonst) unverhältnismäßig wäre (vgl. BayVGH, Urt. v. 27.9.2007, Az. 1 B 00.2474, juris Rn. 73; BayVGH, Urt. v. 18.10.2010, Az. 1 B 06.63, juris Rn. 38). Es geht letztlich um das, was dem Grundstückseigentümer objektiv zumutbar ist. Damit ist die Vorschrift des Art. 6 Abs. 2 Satz 1 DSchG im Ergebnis so auszulegen, dass dann keine gewichtigen Gründe des Denkmalschutzes für die Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen, und somit die Erlaubnis erteilt werden muss, wenn die

Erhaltung des Baudenkmals dem Eigentümer nicht zumutbar ist (BayVGH Urt. v. 27.9.2007, Az. 1 B 00.2474, juris Rn. 59).

(aa) Die Erhaltung des Baudenkmals ist dem Eigentümer dann unzumutbar, wenn sich die Ziele des Denkmalschutzes schon aus „tatsächlichen“ Gründen nicht mehr verwirklichen lassen. Davon ist insbesondere dann auszugehen, wenn das Baudenkmal in absehbarer Zeit ohnehin dem Verfall preisgegeben und als Ruine nicht erhaltungswürdig ist, wenn nur noch so wenig Substanz erhalten ist, dass bei einer Sanierung die Identität des Denkmals verloren ginge und nur noch eine Rekonstruktion entstünde oder wenn eine den Anforderungen des Art. 5 DSchG genügende Nutzung nicht in Betracht kommt (vgl. BayVGH, Urt. v. 27.9.2007, Az. 1 B 00.2474, juris Rn. 74, 78 f.; BayVGH, Urt. v. 18.10.2010, Az. 1 B 06.63, juris Rn. 40, 41).

Hierfür gibt es im vorliegenden Fall aber keine hinreichenden Anhaltspunkte. Nach den fachlich fundierten Stellungnahmen des Landesamtes für Denkmalschutz sind zwar Schäden an der Dachkonstruktion sowie beim Innenputz und beim Außenputz festzustellen. Diese Schäden sind aber weithin nur punktueller Natur. Auch die Photos, die beim gerichtlichen Augenscheinstermin gefertigt wurden, belegen keine gravierenden Schäden. Nach der nachvollziehbaren fachlichen Einschätzung des Landesamtes gibt es daher keine Zweifel an der Reparaturfähigkeit und ist nach einer Gesamtinstandsetzung die Denkmaleigenschaft nach wie vor gegeben. Dem ist die Klägerseite auch nicht substantiiert entgegengetreten.

Es ist auch nicht erkennbar, dass das Gebäude schon aus „tatsächlichen“ Gründen nicht in einer den Anforderungen des Art. 5 DSchG entsprechenden Weise genutzt werden könnte. Davon ist offensichtlich auch die Klägerin nicht ausgegangen, denn das Konzept einer Nutzung des Gebäudes als „Haus der Begegnung“ mit Vereins- und Gastronomienutzung wurde von einem von der Klägerin beauftragten Architektenbüro erarbeitet und die Klägerin wollte dieses Konzept bis zu den Bürgerentscheiden im März 2007 auch verwirklichen. Im Übrigen käme auch eine Wohnnutzung grundsätzlich in Betracht. Im Zusammenhang mit der zunächst vorgesehenen Nutzung des Gebäudes als „Haus der Begegnung“ wurde von der Beklagtenseite auch nachvollziehbar dargelegt, dass die baurechtliche Genehmigungsfähigkeit hergestellt werden könnte und insbesondere auch die Brandschutzproblematik lösbar sei. Vor diesem Hintergrund vermögen die nunmehr von der Klägerseite erhobenen Einwände nicht zu überzeugen. Es

wird maßgeblich nur auf die angeblich zu niedrigen Raumhöhen und ganz unsubstantiiert auf die angeblich schlechte Belichtung wegen der (zu) kleinen Fenster abgestellt. Schon die von der Klägerseite selbst angegebenen Höhenmaße (EG 2,18 m; OG 2,06 m, DG 2,53 m [Balkenlage]) belegen aber, dass diese einer Nutzung des Gebäudes zu den angeführten Zwecken nicht von vorneherein entgegenstehen. Es ist auch nicht erkennbar, dass eine ausreichende Belichtung nicht verwirklicht werden könnte. Im Übrigen erschöpft sich das klägerische Vorbringen in der nicht näher substantiierten und belegten Behauptung, dass es (angesichts der Beschränkungen) „keinen Markt“ für die in Betracht kommenden Nutzungen gebe würde.

(bb) Die Erhaltung des Baudenkmals ist auch dann unzumutbar, wenn die Beibehaltung des bisherigen Zustandes den Eigentümer in wirtschaftlicher (finanzieller) Hinsicht unverhältnismäßig belastet. Davon ist regelmäßig dann auszugehen, wenn ein für eine „geldwerte“ Nutzung bestimmtes Denkmal nicht mehr wirtschaftlich vernünftig genutzt werden kann; grundsätzlich ausschlaggebend ist, ob sich das Denkmal „selbst trägt“ (BayVGh, Urt. v. 27.9.2007, Az. 1 B 00.2474, juris Rn. 75 f.; BayVGh, Urt. v. 18.10.2010, Az. 1 B 06.63, juris Rn. 43). Wenn dies zu bejahen ist, sind die einer wirtschaftlich ertragreicheren Nutzung entgegenstehenden denkmalschutzrechtlichen Anforderungen aber in aller Regel als Sozialbindung des Eigentums hinzunehmen; die wirtschaftliche Zumutbarkeit setzt also nicht voraus, dass mit der Nutzung des Denkmals eine Rendite erzielt werden kann (vgl. BVerfG, Beschl v. 2.3.1999, 1 BvL 7/91, BVerfGE 100, 226; BayVGh Urt. v. 27.1.2010, Az. 2 B 09.250). Ob sich ein Denkmal „selbst trägt“ ist mittels einer Wirtschaftlichkeitsberechnung zu entscheiden. Dabei sind insbesondere die Finanzierungskosten einer Sanierung sowie die Bewirtschaftungskosten den voraussichtlichen Mieteinnahmen bzw. dem Gebrauchswert des Denkmals sowie bewilligten oder verbindlich in Aussicht gestellte Zuschüssen (vor allem öffentliche Mittel) und Steuervergünstigungen gegenüberzustellen (BayVGh, Urt. v. 27.9.2007, Az. 1 B 00.2474, juris Rn. 76). Die Wirtschaftlichkeit ist objektbezogen nach objektiven Kriterien zu berechnen. Personenbezogene Umstände, wie Vermögensverhältnisse, Kreditwürdigkeit oder Gesundheitszustand bleiben bei der Zumutbarkeitsprüfung unberücksichtigt. Für die Wirtschaftlichkeitsberechnung ist das Schema einer Wirtschaftlichkeitsberechnung im Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst vom 14.1.2009 (Az. 4-K 5111.0-12c/31 828[07], S. 4) eine geeignete Grundlage (BayVGh, Urt. v. 18.10.2010, Az. 1 B 06.63, juris Rn. 45, 47). Das Schema sieht vor:
„Schema: Wirtschaftlichkeitsberechnung:

- a) Aufstellung der mit den Denkmalbehörden abgestimmten notwendigen Maßnahmen und Kosten (insb. Notsicherungsmaßnahmen)
- b) Davon sind aus Rechtsgründen folgende Kosten abzuziehen:
- Kosten und Folgekosten von unterlassenem Bauunterhalt durch den Eigentümer (vgl. dazu BayVGH 2010, Rn. 62, 64)
 - bau- und sicherheitsrechtlich veranlasste Kosten (...)
 - Abzug der möglichen Steuervorteile bei Instandsetzungen
 - Abzug möglicher Zuwendungen (Entschädigungsfonds, Denkmalfördermittel, Fördermittel der Bayerischen Landesstiftung)
 - Abzug des Werts von Kompensationsmaßnahmen (...)
- => Zwischenergebnis = Basiskosten
- c) Hinzurechnung der anteiligen Finanzierungs- und Bewirtschaftungskosten für die Basiskosten
- d) Gegenüberstellung der Basiskosten (zzgl c.) mit den aus dem Objekt zu erzielenden Einnahmen unter Berücksichtigung des Wertzuwachses des Objekts durch die Sanierung
Ergebnis = anteiliger Verlust oder Gewinn“

Nach der Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs ist es insbesondere sachgerecht, dass nur der sog. denkmalpflegerische Mehraufwand angesetzt wird und die Instandhaltungskosten, die jeder Hauseigentümer für seine Immobilie aufwenden muss (sog. bau- und sicherheitsrechtlich veranlasste Kosten) außer Betracht bleiben (BayVGH, Urt. v. 18.10.2010, Az. 1 B 06.63, juris Rn. 60).

Von diesen Maßstäben ausgehend kann im vorliegenden Fall bei Zugrundelegung der Berechnungen und Kalkulationen des von der Klägerin beauftragten Architektenbüros für das zunächst vorgesehene „Haus der Begegnung“ (nur von diesem Projekt ausgehend kann überhaupt eine Prüfung erfolgen, da die Klägerin sich auf ein weiteres konkretes Projekt nicht festgelegt hat, vgl. dazu auch BayVGH, Urt. v. 27.9.2007, Az. 1 B 00.2474, juris Rn. 83; BayVGH, Urt. v. 27.1.2010, Az. 2 B 09.250) schon bei überschlägiger Prüfung eine wirtschaftliche Unzumutbarkeit nach obigen Kriterien nicht festgestellt werden. Denn nach den Angaben des Landesamtes beträgt für die zunächst avisierte Maßnahme „Haus der Begegnung“ der denkmalpflegerische Mehraufwand 680.000 €; dem steht aber schon eine Förderung von insg. 610.000 € gegenüber (also weitgehende Deckung). Außerdem wurden nach dem Bauzustand des Gebäudes und den Angaben der Klägerseite in der mündlichen Verhandlung wohl schon seit Jahren keine Erhaltungsmaßnahmen mehr durchgeführt; auch die insoweit „ersparten“ Kosten sind aber zu berücksichtigen (BayVGH, Urt. v. 18.10.2010, Az. 1 B 06.63, juris Rn. 62 u. 64). Schließlich wäre nach dem Schema Wirtschaftlichkeitsberechnung des Staatsministeriums auch noch der Wertzuwachs des Objekts durch

die Sanierung zu berücksichtigen. Deshalb spricht alles dafür, dass Unzumutbarkeit schon dann nicht gegeben wäre, wenn man davon ausginge, dass das sog. Holzerhaus im Eigentum eines Privaten stünde.

Zu berücksichtigen ist im vorliegenden Fall aber zudem, dass Hintergrund der „Zumutbarkeitsrechtsprechung“ des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs Art. 14 GG ist (vgl. BayVGH, Urt. v. 27.9.2007, Az. 1 B 00.2474, juris Rn. 51 ff.; BayVGH 2007 Rn. 51 ff.; BayVGH, Urt. v. 18.10.2010, Az. 1 B 06.63, juris Rn.38; vgl. auch BVerwG, Urt. v. 17.11.2009, Az. 7 B 25/09, jeweils unter Bezugnahme auf BVerfG, Beschl. v. 2.3.1999, Az. 1 BvL 7/91, BVerfGE 100, 226). Deshalb ist schon grundsätzlich fraglich, ob diese Grundsätze hier anwendbar sind, weil die Klägerin als Gemeinde ja gar nicht Trägerin des Grundrechts aus Art. 14 GG sein kann (vgl. dazu grundlegend BVerfG, Beschl. v. 8.7.1982, Az. 2 BvR 1187/80, BVerfGE 61, 82 ff.). Die Hinweise des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst vom 14.1.2009 (Az. 4-K 5111.0-12c/31 828[07]) gehen auf S. 3 konsequent davon aus, dass für juristische Personen, die mittelbar oder unmittelbar mehrheitlich im Staatsbesitz stehen, das Vorbringen einer Unzumutbarkeit von vorneherein ausgeschlossen ist; dies müsste dann aber entsprechend auch für Gemeinden gelten. Hinzukommt, dass den Gemeinden in Bayern die Aufgabe des Denkmalschutzes nach Art. 141 Abs. 2 BV und Art. 83 Abs. 1 a.E. BV ausdrücklich als Aufgabe des eigenen Wirkungskreises zugewiesen ist. Davon abgesehen hat die Klägerin das Grundstück mit Baudenkmal im Jahre 1988 auch „sehenden Auges“ übernommen (Rathausgrundstück). Nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts wird die Zumutbarkeitsgrenze aber maßgeblich auch dadurch beeinflusst, ob der Eigentümer eine denkmalschutzrechtliche „Vorbelastung“ bei seinem Grundstückserwerb gekannt oder zumindest ein entsprechendes Risiko bewusst in Kauf genommen hat (vgl. BVerfG, Beschl. v. 14.4.2010, 1 BvR 2140/08, BayVBI 2010, 597 ff.). Im Ergebnis ist daher zumindest davon auszugehen, dass der Klägerin als Gemeinde die Erhaltung des sog. Holzerhauses wirtschaftlich zumutbar ist.

- II. Die Klägerin kann auch nicht beanspruchen, dass der Beklagte über den Erlaubnis Antrag unter Beachtung der Rechtsauffassung des Gerichts neu entscheidet, denn die Ausübung des durch Art. 6 Abs. 2 Satz 1 DSchG eingeräumten denkmalschutzrechtlichen Erlaubnismessens durch das Landratsamt Regensburg im Bescheid vom 6.8.2009 ist gerichtlich nicht zu beanstanden.

Nach der Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs (BayVGH Urt. v.

27.9.2007, Az. 1 B 00.2474, juris Rn. 87 ff.; BayVGH, Urt. v. 18.10.2010, Az. 1 B 06.63, juris Rn. 71 ff.) muss das Erlaubnismessen in einer dem Zweck der Ermächtigung entsprechenden Weise ausgeübt werden (Art. 40 BayVwVfG): Zweck des Erlaubnisvorbehalts ist es vor allem, durch die präventive Kontrolle den Hauptzielen des Gesetzes, nämlich einer möglichst unveränderten Erhaltung (Art. 4 DSchG) und einer möglichst zweckentsprechenden Nutzung (Art. 5 DSchG) des Denkmals, gegenüber Maßnahmen, die diesen Zielen typischerweise zuwiderlaufen, im Rahmen des dem Denkmaleigentümer Zumutbaren Geltung zu verschaffen. Es ist abzuwägen zwischen den Belangen des Denkmalschutzes auf der einen Seite sowie den widerstreitenden öffentlichen Belangen und den betroffenen privaten Belangen auf der anderen Seite. Die Erlaubnis darf nur versagt werden, wenn die Gründe die für die mit dem Denkmalschutz grundsätzlich bezweckte, möglichst unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustandes sprechen, so viel Gewicht haben, dass sie die für das Vorhaben streitenden öffentlichen und privaten Belange überwiegen. Bei der Ermessensentscheidung ist insbesondere die Bedeutung des Denkmals zu berücksichtigen. Die Bedeutung ergibt sich in erster Linie aus den Gründen, auf denen die Denkmaleigenschaft beruht. Auch der Erhaltungszustand des Denkmals, ohne vom Eigentümer zu verantwortende „Vorbelastungen“, fällt hierbei ins Gewicht. Schließlich ist auch zu berücksichtigen welche Nutzungsmöglichkeiten für die Zukunft bestehen und in welchem Maße bei einer weiteren Nutzung den Vorgaben des Art. 5 DSchG entsprochen werden kann, sowie Umfang und Art der hierfür erforderlichen baulichen Veränderungen. Bei den zu berücksichtigenden privaten Belangen stehen die Eigentumsbelange (einschließlich der Frage der konkreten wirtschaftlichen Zumutbarkeit) im Vordergrund. Daneben können aber auch weitere Gesichtspunkte von Bedeutung sein, wie die Umstände des Erwerbs des Denkmals und die Frage, welchen Stellenwert das Denkmal im Vermögen des Eigentümers hat.

Im Bescheid vom 06.08.2009 wurde bei der Ausübung des denkmalschutzrechtlichen Erlaubnismessens einerseits insbesondere abgestellt auf die Bedeutung des Baudenkmals (u.a.: Ortsbild prägend, im Zentrum des Ortes gelegen, besondere Größe und bauliche Gestaltung), auf den relativ guten Erhaltungszustand des Gebäudes, auf die bestehenden verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten (großzügiges Raumangebot, ausreichende Belichtung und großzügiger Umgriff ermöglichen Wohnnutzung, Nutzung zu kulturellen Zwecken und Gastronomienutzung) mit nachvollziehbaren Erwägungen auch zu den vergleichsweise geringen Deckenhöhen (Rückführung von nachträglichen Aufdoppelungen im Fußbodenbereich im Erdgeschoss) sowie auf die Fördermöglichkeiten und andererseits insbesondere abgestellt auf den Umstand, dass der Klägerin als Gemeinde im Bereich des Denkmalschutzes wichtige Aufgaben des Gemeinwohls obliegen (Art. 141 Abs. 2 BV; Art. 83 Abs. 1 BV), auf die Haltung der Klägerin, dass zunächst oh-

ne eine Entscheidung über die Folgenutzung des Geländes über den Abbruch des Gebäudes entschieden werden solle, was im Widerspruch zu den Erhaltungspflichten der Art. 4 und 5 BayDSchG stehe, auf den Umstand, dass keine konkrete Planung der Gemeinde für die Nutzung des Grundstücks (nach Abbruch) vorliege und auf die Leistungsfähigkeit der Gemeinde (Grundstück bildet nicht wesentlichen Anteil des gemeindlichen Vermögens; angesichts Stellenwert des Gebäudes im Vermögen der Gemeinde und angesichts des Haushaltsumfangs ist Verpflichtung zum Erhalt nicht unangemessen) abgestellt. Es wird festgestellt, dass unter Abwägung der Belange des Denkmalschutzes mit den widerstreitenden Belangen der Klägerin der Antrag auf Abbruch abgelehnt werden konnte.

Diese gerichtlich nur eingeschränkt überprüfbare Ermessensentscheidung (vgl. § 114 Satz 1 VwGO) ist nicht zu beanstanden. Ermessensfehler sind nicht festzustellen. Klarzustellen ist insoweit nur noch, dass die Eigentumsbelange der Klägerin als Gemeinde bei der Abwägungsentscheidung jedenfalls von vorneherein nicht das gleiche Gewicht haben können wie bei einem Privaten, da die Gemeinden nicht Träger des Grundrechts aus Art. 14 GG sind. Die Klägerin hat das Grundstück mit Baudenkmal im Jahre 1988 auch „sehenden Auges“ übernommen (Rathausgrundstück), was ihre Schutzwürdigkeit weiter mindert (vgl. dazu bereits oben I. 2. b. bb.)

Nach allem war die Klage daher mit der Kostenfolge aus § 154 Abs. 1 VwGO abzuweisen. Die Entscheidung im Kostenpunkt war gemäß § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. ZPO für vorläufig vollstreckbar zu erklären. Gründe für die Zulassung der Berufung durch das Verwaltungsgericht liegen nicht vor (§ 124 a Abs. 1 VwGO).

Rechtsmittelbelehrung

Rechtsmittel: Gegen dieses Urteil steht den Beteiligten die Berufung zu, wenn sie von dem Bayerischen Verwaltungsgerichtshof zugelassen wird. Der **Antrag auf Zulassung der Berufung** ist innerhalb **eines Monats** nach Zustellung des Urteils **beim Bayerischen Verwaltungsgericht Regensburg** schriftlich zu stellen (Haidplatz 1, 93047 Regensburg oder Postfach 110165, 93014 Regensburg).

Der Antrag muss das angefochtene Urteil bezeichnen. **Innerhalb von zwei Monaten** nach Zustellung des vollständigen Urteils sind die Gründe darzulegen, aus denen die Berufung zuzulassen ist; die **Begründung** ist, soweit sie nicht bereits mit dem Antrag vorgelegt worden ist, **beim Bayerischen Verwaltungsgerichtshof** (Ludwigstraße 23, 80539 München oder Postfach 340148, 80098 München) einzureichen.

Die Berufung ist nur zuzulassen, wenn 1. ernstliche Zweifel an der Richtigkeit des Urteils bestehen, 2. die Rechtssache besondere tatsächliche oder rechtliche Schwierigkeiten aufweist, 3. die Rechtssache grundsätzliche Bedeutung hat, 4. das Urteil von einer Entscheidung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs, des Bundesverwaltungsgerichts, des Gemeinsamen Senats der obersten Gerichtshöfe des Bundes oder des Bundesverfassungsgerichts abweicht und auf dieser Abweichung beruht oder 5. wenn ein der Beurteilung des Berufungsgerichts unterliegender Verfahrensmangel geltend gemacht wird und vorliegt, auf dem die Entscheidung beruhen kann.

Der Antragsschrift sollen jeweils 4 Abschriften beigelegt werden.

Hinweis auf Vertretungszwang:

Vor dem Bayerischen Verwaltungsgerichtshof müssen sich alle Beteiligten, außer im Prozesskostenhilfverfahren, durch einen Prozessbevollmächtigten vertreten lassen. Dies gilt bereits für Prozesshandlungen, durch die ein Verfahren vor dem Bayerischen Verwaltungsgerichtshof eingeleitet wird, die aber noch beim Verwaltungsgericht vorgenommen werden. Als Bevollmächtigte sind Rechtsanwälte oder die anderen in § 67 Absatz 2 Satz 1 und Satz 2 Nr. 3 bis 7 VwGO sowie in §§ 3, 5 RDGEG bezeichneten Personen und Organisationen zugelassen. Behörden und juristische Personen des öffentlichen Rechts können sich auch durch Beschäftigte mit Befähigung zum Richteramt vertreten lassen; Einzelheiten ergeben sich aus § 67 Abs. 4 Satz 4 VwGO.

Mages

Dr. Hermann

Rosenbaum

Beschluss :

Der Streitwert wird auf 30.000,00 € festgesetzt (§ 52 GKG).

Rechtsmittelbelehrung

Rechtsmittel: Gegen diesen Beschluss steht den Beteiligten die **Beschwerde** an den Bayerischen Verwaltungsgerichtshof zu, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 200,-- EUR übersteigt, oder wenn die Beschwerde zugelassen wurde.

Die Beschwerde ist innerhalb von **sechs Monaten**, nachdem die Entscheidung in der Hauptsache Rechtskraft erlangt oder das Verfahren sich anderweitig erledigt hat, **beim Bayerischen Verwaltungsgericht Regensburg** (Haidplatz 1, 93047 Regensburg oder Postfach 110165, 93014 Regensburg) schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle einzulegen. Ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf dieser Frist festgesetzt worden, kann die Beschwerde auch noch innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung des Festsetzungsbeschlusses eingelegt werden.

Der Beschwerdeschrift sollen 4 Abschriften beigelegt werden.

Mages

Dr. Hermann

Rosenbaum