

Titel:

Denkmaleigenschaft umstritten - präventive Abrissuntersagung

Normenketten:

BayBO Art. 75

BayDSchG Art. 4 Abs. 4, Art. 6, Art. 1 Abs. 3, Art. 15 Abs. 1 S. 2

Leitsätze:

1. Bei Fällen, in denen gerade die Denkmaleigenschaft umstritten ist, ist zur Vermeidung der Schaffung vollendeter Tatsachen auf die Möglichkeit der präventiven Abrissuntersagung nach Art. 15 Abs. 1 S. 2 BayDSchG iVm Art. 75 Abs. 1 BayBO zurückzugreifen. (Rn. 19) (red. LS Alexander Tauchert)

2. Im Falle der Klage gegen eine Abrissuntersagung ist nicht der Zeitpunkt der letzten Behördenentscheidung, sondern der der letzten mündlichen Verhandlung für die Prüfung der Rechtmäßigkeit maßgebend; es handelt sich um einen Dauerverwaltungsakt. (Rn. 24) (red. LS Alexander Tauchert)

3. Übermäßige Verfahrensdauer und nichtnachvollziehbare Verzögerungen (hier: 17 Monate bis zum Eintritt einer Rechtsänderung) dürfen nicht grenzenlos zu Lasten des von der Baueinstellung bzw. des vom Veränderungsverbot Betroffenen gehen. (Rn. 46) (red. LS Alexander Tauchert)

Schlagworte:

Denkmalschutz, Ensembleschutz, Denkmalverdacht, Veränderungsverbot, Rechtswidrigkeit wegen zu langer Verfahrensdauer, denkmalschutzrechtliche Anordnung, Gemarkung, Denkmaleigenschaft, Baudenkmaleigenschaft, Baueinstellung, Gefahrenabwehr, Zeitpunkt des Bescheidserlasses

Tenor

I. Es wird festgestellt, dass die Verfügung des Landratsamts ... vom 27.11.2015 unmittelbar vor Inkrafttreten des Gesetzes zur Änderung des Denkmalschutzgesetzes vom 04.04.2017 am 01.05.2017 rechtswidrig war. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

II. Die Kosten des Verfahrens werden gegeneinander aufgehoben.

III. Die Kostenentscheidung ist vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand

1

Die Parteien streiten um die Rechtmäßigkeit einer denkmalschutzrechtlichen Anordnung.

2

Die Klägerin ist Eigentümerin u.a. der Grundstücke FINr. ..., ..., ... und ... der Gemarkung ... Diese sowie die Grundstücke FINr. ..., ..., ... und ... bilden den sog. ...hof, eine Anfang der 1950-er Jahre im Zuge des Marshall-Plans errichtete Bergarbeitersiedlung. Die Bebauung des ...hofs stellt sich dergestalt dar, dass Wohn- und Nebengebäude im Wesentlichen quadratisch um einen Innenhof gruppiert sind, in dem sich neben einem weiteren hufeisenförmigen Nebengebäude auch Grünflächen für kleingärtnerische Nutzung befinden.

3

Mit Bescheid des Landratsamts ... (im Folgenden: Landratsamt) vom 27. November 2015 wurde der Klägerin gegenüber angeordnet, sämtliche baulichen Veränderungen, insbesondere jegliche Abbrucharbeiten, an den im beiliegenden Lageplan rot gekennzeichneten Nebengebäuden auf den FINrn.

..., ..., ... und ... der Gemarkung ... bis zur abschließenden Klärung der Denkmaleigenschaft dieser Gebäude zu unterlassen, sofern im Folgenden nichts anderes bestimmt wird (Nr. 1). Weiterhin wurde bestimmt, dass Reparaturarbeiten an der Dachentwässerung und Dacheindeckung, wie der Austausch einzelner beschädigter Dachplatten, die dem Erhalt der bestehenden Bausubstanz der in Nr. 1 genannten Gebäude dienen, weiterhin durchgeführt werden dürfen (Nr. 2) und dass Maßnahmen, die die Standsicherheit der in Nr. 1 genannten Gebäude betreffen, nur unter Erhalt der Bausubstanz als ergänzende Stütz- bzw. Sicherheitskonstruktion durchgeführt werden dürfen (Nr. 3). Zudem wurde für den Fall der Nichtbeachtung der in Nr. 1 angeordneten Maßnahmen ein Zwangsgeld i.H.v. 2.500,- € angedroht sowie Nr. 1 der Anordnung für sofort vollziehbar erklärt (Nr. 5).

4

Zur Begründung wurde ausgeführt, dass aus der Tagespresse habe entnommen werden können, dass die Klägerin Abbrucharbeiten an den Nebengebäuden der Wohnanlage ...hof vornehmen wolle. Der Kreisheimatpfleger habe daraufhin gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde den Eintrag des ...hofs in die Denkmalliste angeregt. Auf telefonische Nachfrage bei der Klägerin und der Bitte, mit den Abbrucharbeiten bis zur amtlichen Klärung der Denkmaleigenschaft zuzuwarten, habe die Klägerin angegeben, die Arbeiten nicht mehr stoppen zu können, da die Firmen bereits beauftragt seien. Auch habe nicht beantwortet werden können, um welche Nebengebäude es sich konkret handle. Im Rahmen einer Baukontrolle am 26. November 2015 sei festgestellt worden, dass sich auf den FINrn. ..., ..., ... und ... Nebengebäude befänden, die aus der Entstehungszeit der Wohnanlage stammten. Weiterhin habe festgestellt werden können, dass sich die Wohnanlage selbst baulich weitgehend unverändert erhalten habe. Lediglich der Fensterbestand und die Balkonanlagen seien erneuert sowie Gauben neu aufgesetzt worden. In rechtlicher Hinsicht wurde ausgeführt, die erforderliche Rechtsgrundlage für den Erlass eines präventiven Veränderungsverbots ergebe sich vorliegend aus Art. 15 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG, der für die Fälle des Art. 6 BayDSchG auf Art. 75 BayBO verweise. Art. 4 Abs. 4 BayDSchG biete zwar ebenfalls die Möglichkeit, gegen Maßnahmen einzuschreiten, die ein Denkmal gefährdeten. Allerdings setze diese Bestimmung voraus, dass die Denkmaleigenschaft feststehe. Bei der Wohnanlage ...hof handle es sich um eine Anfang der 50-er Jahre des letzten Jahrhunderts von der Bergwerksgesellschaft (BHS) errichtete Wohnanlage. Die Anlage habe vornehmlich der Wohnraumbeschaffung nach dem Krieg gedient. Die Orientierung an den Bedürfnissen der Bergarbeiter und deren sozialer Kontext gäben die Leitlinie der gegenständlichen Architektur vor. Die großzügigen Freianlagen seien bewusst mit eingeplant worden, um den Bewohnern die Möglichkeit zu geben, sich durch die Haltung von Kleintieren wie Hühnern sowie durch Anbau von Obst und Gemüse selbst versorgen zu können. Die Gesamtanlage präsentiere sich in einem weitgehend unverfälschten Bild. Die vom geplanten Abbruch betroffenen, in Teilen gemauerten Nebengebäude und der hölzerne Schuppenhof, die als Holzlegen und Unterstellmöglichkeiten als solche bis heute den Bewohnern der Anlage dienten, seien integraler Bestandteil der Gesamtanlage. Gerade die Schuppen würden die geschilderte Bedeutung der Wohnanlage ablesbar machen. Es handle sich hierbei gewissermaßen um Wirtschaftsgebäude „für den kleinen Mann“. Bemerkenswert sei in diesem Zusammenhang, dass die Holzfronten mit den Türen der Nebengebäude noch im Original erhalten seien. Die Wohngebäude hätten sich in ihrer Außenansicht gegenüber ihrer Entstehungszeit bis auf den erneuerten Fensterbestand, die erneuerten Balkonanlagen und die aufgesetzten Gauben weitgehend erhalten. Aus Sicht der unteren Denkmalschutzbehörde bestehe somit eine hinreichende Wahrscheinlichkeit dafür, dass es sich beim ...hof als Zeugnis bergmännischer Siedlungsgeschichte um ein Denkmal handle. Die Denkmaleigenschaft könne nur im Rahmen eines förmlichen Verfahrens von der zuständigen Fachbehörde, nämlich gemäß Art. 12 Abs. 1 und 2 Satz 1 Nr. 3 BayDSchG dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (im Folgenden: BLfD) festgestellt werden. Die Nebengebäude bzw. der Schuppen seien ganz wesentlicher Bestandteil der Gesamtanlage, ohne die man die ursprüngliche Funktionsweise des ...hofs nicht mehr verstehen könne. Aus diesem Grund sei wie hier, solange die Denkmaleigenschaft noch nicht geklärt sei, zur Vermeidung der Schaffung vollendeter Tatsachen auf die Möglichkeit des präventiven Veränderungsverbots nach Art. 15 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG i.V.m. Art. 75 Abs. 1 BayBO zurückzugreifen. Gemäß Art. 75 Abs. 1 Satz 1 BayBO könne die Bauaufsichtsbehörde die Einstellung von Arbeiten anordnen, wenn Anlagen im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet, geändert oder

beseitigt würden. Hierbei könne es sich auch um einen Verstoß gegen materiell-rechtliche Regelungen handeln und zwar unabhängig davon, ob sie dem spezifischen öffentlichen Baurecht oder anderen öffentlich-rechtlichen Rechtsbereichen angehörten. Eine Baueinstellung komme auch, wie hier, bei nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben in Betracht. Für den Erlass reiche der durch Tatsachen belegte „Anfangsverdacht“ eines formellen oder materiellen Rechtsverstoßes aus. Bauarbeiten bzw. Beseitigungsmaßnahmen dürften demgemäß schon dann unterbunden werden, wenn objektiv konkrete Anhaltspunkte vorlägen, die es wahrscheinlich machten, dass ein dem öffentlichen Recht formell oder materiell widersprechender Zustand geschaffen werde. Ob ein solcher Widerspruch dann tatsächlich hergestellt werde, sei für die Rechtmäßigkeit einer Baueinstellung unerheblich. Diese Frage sei erst Gegenstand der behördlichen Prüfung, ob eine Baueinstellung aufrechtzuerhalten oder gegebenenfalls aufzuheben sei. Zwar seien Arbeiten noch nicht begonnen worden, allerdings könne Art. 75 Abs. 1 BayBO in entsprechender Anwendung herangezogen werden, wenn objektiv konkrete Anhaltspunkte dafür vorlägen, dass alsbald mit rechtswidrigen Bauarbeiten begonnen werde. Die Klägerin habe auf telefonische Nachfrage deutlich zum Ausdruck gebracht, die Nebengebäude zumindest teilweise ab dem 1. Dezember 2015 beseitigen zu wollen. Daher sei hier zu befürchten, dass nicht mehr rückgängig zu machende Baumaßnahmen alsbald erfolgen würden. Eine Verschiebung der Arbeiten auf einen Zeitpunkt nach Prüfung der Denkmaleigenschaft sei von der Klägerin ausgeschlossen worden. Daher müsse angenommen werden, dass mit den Arbeiten am 1. Dezember 2015 begonnen werde. Aufgrund der Eilbedürftigkeit sei eine schriftliche Anhörung unterblieben, die untere Denkmalschutzbehörde habe aber in einem Telefonat gegenüber der Klägerin erwähnt, Maßnahmen zur Verhinderung des Abbruchs in Erwägung zu ziehen. Die Klägerin habe daher mit einer Maßnahme rechnen müssen.

5

Der Bescheid wurde der Klägerin am 1. Dezember 2015 zugestellt.

6

Die Klägerin hat hiergegen mit Schreiben vom 17. Dezember 2015, eingegangen bei Gericht am selben Tag, Klage erhoben.

7

Die Klägerin beantragt zuletzt,

I. Den Bescheid des Landratsamts ... vom 27.11.2015 aufzuheben.

II. Es wird festgestellt, dass der Bescheid des Landratsamt ... vom 27.11.2015 unmittelbar vor Inkrafttreten des Gesetzes zur Änderung des Denkmalschutzgesetzes vom 04.04.2017 rechtswidrig war.

8

Mit Schriftsatz ihres Bevollmächtigten vom 6. Februar 2017 ließ die Klägerin die Klage begründen. Im Wesentlichen wurde vorgetragen, dass im Rahmen einer städtebaulich verträglichen Nachverdichtungsmaßnahme eines der im streitgegenständlichen Bescheid genannten Nebengebäude abgebrochen werden solle. In rechtlicher Hinsicht wurde ausgeführt, dass ein bloßer Denkmalverdacht entgegen der Ausführungen des Landratsamts nicht für eine Anordnung nach Art. 15 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG ausreiche. Art. 15 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG stelle nach seinem eindeutigen Wortlaut auf die Fälle des Art. 6 BayDSchG, also auf eine bereits festgestellte Denkmaleigenschaft ab. Selbst wenn ein Denkmalverdacht ausreichen sollte, scheide ein derartiger Verdacht im vorliegenden Fall von vorneherein aus, da das BLfD in seiner Stellungnahme vom 21. Dezember 2016 eine Denkmaleigenschaft des ...hofs nur in Bezug auf das Ensemble festgestellt habe. Wenn überhaupt werde dem ...hof hiermit nur Ensemblequalität i.S.d. Art. 1 Abs. 3 BayDSchG zuerkannt. Gerade die Ensemblequalität könne im vorliegenden Fall jedoch nicht gegeben sein, da nach der Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs die Ensemblequalität eines Baubestands zwingend das Vorhandensein ensembleprägender Einzeldenkmäler voraussetze. Solche seien hier jedoch nach der Stellungnahme des BLfD nicht vorhanden. Tatsächlich diene das Veränderungsverbot ausweislich der Stellungnahme des BLfD nur der Sicherung des aktuell laufenden Änderungsverfahrens zum Bayerischen Denkmalschutzgesetz, in

welchem der Ensemblebegriff in Reaktion auf die vorgenannte Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs erweitert werden solle. Eine Anordnung nach Art. 15 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG könne nicht in rechtmäßiger Weise dazu genutzt werden, einen seinerzeit eindeutig nicht als Denkmal bzw. Ensemble zu qualifizierenden Baubestand zu erhalten, um eine Unterschützstellung im Wege einer künftigen Gesetzesänderung abzusichern.

9

Mit Schriftsatz ihres Bevollmächtigten vom 10. Oktober 2017 ließ die Klägerin weiter vortragen. Im Wesentlichen wurde ausgeführt, dass nach wie vor davon ausgegangen werde, dass dem ...hof kein Denkmalwert zukomme. Dies gelte auch in Ansehung der zwischenzeitlich am 1. Mai 2017 in Kraft getretenen Änderung des hier maßgeblichen Art. 1 Abs. 3 BayDSchG, wonach eine Ensembleeigenschaft grundsätzlich nun selbst dann vorliegen könne, wenn im jeweiligen Bebauungskomplex keine Einzeldenkmäler vorhanden seien. Insbesondere die vom BLfD stets unterstrichene Hausgartensituation mit einem großzügig begrünten Innenhof sei in der Realität schlechterdings nicht mehr vorhanden. Bei den Flächen im Inneren des Gevierts handele es sich um eine asphaltierte Fläche, anhand derer sich die frühere Nutzungssituation nicht mehr ablesen lasse. Das für den zugleich gestellten Fortsetzungsfeststellungsantrag erforderliche Feststellungsinteresse sei zum einen gegeben, da die Klägerin seit Erlass des Bescheids gehindert sei, Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen. Dies bringe die Klägerin gerade in Richtung ihrer Mieter in eine Situation, in der der Stillstand möglicher Modernisierungsmaßnahmen mit einer förmlichen Verfügung des Beklagten erklärt werden müsse. Insoweit bestehe in der Person der Klägerin ein erhebliches Rehabilitationsinteresse. Überdies diene der Fortsetzungsfeststellungsantrag der Vorbereitung der Geltendmachung möglicher Amtshaftungsansprüche. Das Bestehen derartiger Ansprüche gegen den Beklagten sei vorliegend nicht ausgeschlossen. Diese bezögen sich einerseits auf einen möglichen Vertrauensschaden der Klägerin, die die Grundstücke im Vertrauen auf die fehlende Denkmaleigenschaft erworben habe und bereits Vorplanungen durchgeführt habe. Andererseits bezöge sich dies auf eine Grundstückswertminderung bzw. einen möglicherweise entgangenen Gewinn.

10

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

11

Mit Schriftsatz vom 30. Oktober 2017 trat der Beklagte der Klage entgegen. Im Wesentlichen wurde vorgebracht, dass eine vorbeugende Untersagung von Veränderungen im Falle von zu vermutender Denkmaleigenschaft, gestützt auf Art. 15 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG i.V.m. Art. 75 BayBO, möglich sei. Wenn die Denkmaleigenschaft streitig bzw. noch nicht eindeutig geklärt sei, diene ein solches Veränderungsverbot als bauaufsichtliche Sofortmaßnahme der Verhinderung der Schaffung vollendeter Tatsachen. Für den Erlass eines solchen Veränderungsverbots reiche ein Anfangsverdacht aus. Bauarbeiten dürften bereits dann unterbunden werden, wenn objektiv konkrete Anhaltspunkte vorlägen, die es wahrscheinlich machten, dass ein dem öffentlichen Recht formell oder materiell widersprechender Zustand geschaffen werde. Dies könne auch das Erfordernis einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis nach Art. 6 Abs. 1 BayDSchG bzw. der materiell denkmalrechtlichen Zulässigkeit des Abbruchs sein. Der gestellte Fortsetzungsfeststellungsantrag sei unzulässig, da die vorgetragene Feststellungsinteressen nicht bestünden. Soweit Modernisierungsmaßnahmen umzusetzen gewesen seien, hätten diese mit der unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt werden können. Diese hätte dann nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden gehabt, ob diese Maßnahmen vom Veränderungsverbot auszunehmen gewesen wären. Es habe der Klägerin bewusst sein müssen, dass bestandsorientierte Modernisierungsmaßnahmen dem Grunde nach möglich seien, da der Schutz nicht weitergehen könne als bei einem Gebäude, dessen Denkmaleigenschaft bereits feststehe, allerdings der Zustimmung der unteren Denkmalschutzbehörde bedürften. Soweit Modernisierungsmaßnahmen unterblieben seien, sei dies also der Klägerin zuzuschreiben. Ein Rehabilitationsinteresse bestehe deshalb nicht. Der Vortrag zu aufgestauten Modernisierungsmaßnahmen sei zudem allgemein und unsubstantiiert. Es bleibe völlig offen, gegenüber

welchen Mietern Modernisierungsmaßnahmen unterblieben seien. Insofern könne auch nicht pauschal davon ausgegangen werden, dass etwaig unterbliebene Modernisierungsmaßnahmen am Denkmalschutz gescheitert wären. Auch die Vorbereitung von Amtshaftungsforderungen sei nicht nachvollziehbar. Dass mit Blick auf die Nachverdichtung ein höherer Kaufpreis bezahlt worden sei, werde nur pauschal behauptet. Eine Nachverdichtung sei darüber hinaus auch bei erfolgtem Abriss sehr fraglich, da der Bereich der Holzlegen zum Ensemblebereich gehöre. Der Fortsetzungsfeststellungsantrag sei zudem auch unbegründet, da die Anordnung auch zum geltend gemachten Zeitpunkt nicht rechtswidrig gewesen sei. Aus Sicht der unteren Denkmalschutzbehörde komme zumindest einzelnen Gebäuden des ...hofs die Qualität von Baudenkmalern zu, sodass der Bereich auch vor der Änderung des Denkmalschutzgesetzes als Ensemble anzusehen gewesen sei. Insbesondere das Gebäude ...straße 3 bis 5 komme aufgrund der Erhaltung des bauzeitlichen Treppenhauses sowie des bauzeitlichen Waschraums mit Ausstattung als Einzeldenkmal in Frage. Zu dieser Frage sei die Auseinandersetzung mit dem BLfD noch nicht abgeschlossen. Die historische und städtebauliche Bedeutung mindestens dieses Gebäudes führe zur Eigenschaft als Baudenkmal, da das Leben der Bewohner zur Bauzeit durch die Gestaltung, die Anlage und die Ausstattung der Gebäude ablesbar sei. Sofern bereits Modernisierungsmaßnahmen stattgefunden hätten, wie z.B. Erneuerungen von Fenstern und Türen, tue dies der Ablesbarkeit der historischen und städtebaulichen Bedeutung keinen Abbruch. Daher sei die Anordnung noch aufrecht zu erhalten gewesen.

12

Mit Schriftsatz ihres Bevollmächtigten vom 22. November 2017 nahm die Klägerin erneut zum Verfahren Stellung. Im Wesentlichen wurde wiederholt darauf hingewiesen, dass zum Zeitpunkt des Erlasses der Verfügung eindeutig kein denkmalrechtlicher Tatbestand, insbesondere kein Denkmalverdacht, habe vorliegen können. Die Verfügung habe nur der Absicherung der im Raume stehenden Änderung des Denkmalschutzgesetzes gedient und sei daher auch ermessensfehlerhaft, da sie offensichtlich von sachfremden Erwägungen getragen sei. Die Einstufung des ...hofs als Ensemble sei auch nach aktueller Rechtslage unrichtig. Die insoweit gerade in Richtung der rückwärtigen Freiflächen einschließlich der dort vorhandenen Holzlegen vertretene Ansicht, die ursprüngliche Nutzungssituation als Nutzgärten sei nach wie vor ablesbar, habe sich im Rahmen des Augenscheins als nicht haltbar erwiesen. Es handele sich vielmehr um eine der Freizeitgestaltung dienende Nutzfläche. Die heute festzustellende Situation habe mit der ursprünglichen Parzellierung aus dem Jahr 1950 nichts mehr zu tun. Der gestellte Fortsetzungsfeststellungsantrag sei sowohl zulässig als auch begründet. Entgegen der Ausführungen des Beklagten gehe es der Klägerin weniger um die aufgestauten Modernisierungsmaßnahmen an sich, als vielmehr um die diesbezügliche Kommunikation gegenüber den Mietern. So seien Modernisierungsmaßnahmen geplant und auch bereits kommuniziert gewesen. Diese seien auch von der Mieterseite erwünscht gewesen. Nach Erlass der Verfügung hätten die Erwartungen insoweit enttäuscht werden müssen. Dies habe einen erheblichen Reputationsverlust der Klägerin gegenüber ihren Mietern zur Folge gehabt. Insbesondere der Umstand, dass die Unmöglichkeit der Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen mit einem behördlichen Verbot habe erklärt werden müssen, sei in diesem Zusammenhang von besonderer Bedeutung gewesen. Weiterhin werde zur Substantiierung des Rehabilitationsinteresses auf zahlreiche Zeitungsartikel betreffend den ...hof und die denkmalfachlich beanstandeten Nachverdichtungsüberlegungen verwiesen. In diesen sei die Klägerin letztlich so dargestellt worden, als habe sie beabsichtigt, gesetzeswidrige Maßnahmen umsetzen zu wollen, was jedenfalls zum damaligen Zeitpunkt, unter Berücksichtigung der damaligen Rechtslage, nicht der Fall gewesen sei. Aufgrund der diesbezüglichen Öffentlichkeitswirksamkeit sei es nunmehr recht und billig, wenn die Rechtswidrigkeit des Vorgehens der Denkmalschutzbehörden ausgesprochen werde und der Klägerin die Möglichkeit gegeben werde, gleichermaßen öffentlichkeitswirksam die erforderliche Rehabilitation in Anspruch zu nehmen. Weiterhin bestehe auch die ernsthafte Absicht der Klägerin, Amtshaftungsansprüche gegen den Beklagten aufgrund der rechtswidrigen Anordnung des Veränderungsverbots geltend zu machen. Auch insoweit sei das erforderliche Feststellungsinteresse zu bejahen. Voraussetzung für ein diesbezügliches Feststellungsinteresse sei, dass die Geltendmachung von Amtshaftungsansprüchen ernsthaft beabsichtigt und nicht offensichtlich aussichtslos sei. Die Klägerin beabsichtige die Geltendmachung schon zur Wahrung ihrer vermögensrechtlichen Interessen, wozu sie bereits

gesellschaftsrechtlich verpflichtet sei. Auch sei die Geltendmachung nicht aussichtslos, da bereits jetzt absehbar sei, dass sämtliche Voraussetzungen von § 839 BGB gegeben seien. Im Erlass des Bescheids liege die vorsätzliche Verletzung einer Amtspflicht, die auch der Klägerin gegenüber bestehe. Ein kausaler Schaden liege darin, dass die Klägerin bei Erwerb des Grundstücks von einem erheblichen Nachverdichtungspotenzial ausgegangen sei. Dies habe Eingang in die Kaufpreiskalkulation gefunden. Es sei allgemein bekannt, dass es sich bei dem Baupotenzial um einen maßgeblichen wertbildenden Faktor handle. Schließlich treffe es auch nicht zu, dass der streitgegenständliche Bescheid bereits zur Zeit der Änderung des bayerischen Denkmalschutzgesetzes rechtmäßig gewesen sei. Der Vortrag, dass nun von einer Denkmaleigenschaft einzelner Gebäude ausgegangen werde, sei unglaubhaft, unsubstantiiert und lediglich der prozesstaktischen Situation geschuldet. In der Stellungnahme des BLfD vom 21. Dezember 2016 sei gerade keine Rede von der Denkmaleigenschaft einzelner Gebäude. Im Übrigen bezögen sich die vermeintlich denkmalrechtlich relevanten Tatbestände bezüglich der Einzelgebäude ausschließlich auf das Innere des vorhandenen Baubestandes, sodass die streitgegenständliche Verfügung, die auch die Freiflächen erfasse, auf dieser Grundlage nicht gerechtfertigt gewesen sei, selbst wenn man die Baudenkmaleigenschaft im Inneren der Gebäude annehmen wollte. Soweit das Gericht die Ausführungen des Beklagten zur möglichen Denkmaleigenschaft einzelner Gebäude ernsthaft in Erwägung ziehe, werde bereits jetzt ein erneuter Augenscheinstermin und eine weitere mündliche Verhandlung beantragt.

13

Die Kammer hat am 12. Oktober 2017 Beweis über die örtlichen Verhältnisse durch Einnahme eines Augenscheins erhoben und anschließend die mündliche Verhandlung durchgeführt. Wegen der beim Augenschein getroffenen Feststellungen und des Verlaufs der mündlichen Verhandlung wird auf die Niederschrift verwiesen.

14

In der mündlichen Verhandlung haben die Beteiligten ihr Einverständnis mit einer Entscheidung ohne weitere mündliche Verhandlung erklärt.

15

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Gerichtsakte und die vorgelegten Behördenakten Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

16

Die Klage hat teilweise Erfolg.

17

Über die Klage konnte ohne weitere mündliche Verhandlung entschieden werden, weil die Beteiligten in der mündlichen Verhandlung vom 12. Oktober 2017 ihr Einverständnis damit erklärt haben (§ 101 Abs. 2 VwGO).

18

1. Soweit die Klägerin die Aufhebung der Verfügung des Landratsamts vom 27. November 2015 begehrt, ist die zulässige Klage unbegründet, da die Verfügung im maßgeblichen Entscheidungszeitpunkt rechtmäßig ist und die Klägerin daher nicht in ihren Rechten verletzt (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

19

Die erforderliche Rechtsgrundlage für den Erlass einer präventiven Abrissuntersagung ergibt sich vorliegend aus Art. 15 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG, der für die Fälle des Art. 6 BayDSchG auf Art. 75 BayBO verweist. Art. 4 Abs. 4 BayDSchG bietet zwar ebenfalls die Möglichkeit, gegen Maßnahmen einzuschreiten, die ein Denkmal gefährden. Allerdings setzt die Bestimmung voraus, dass die Baudenkmaleigenschaft feststeht. Von daher ist bei Fällen, in denen gerade die Denkmaleigenschaft umstritten ist, zur Vermeidung der Schaffung vollendeter Tatsachen auf die Möglichkeit der präventiven Abrissuntersagung nach Art. 15 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG i.V.m. Art. 75 Abs. 1 BayBO zurückzugreifen.

20

a) Der streitgegenständliche Bescheid ist nicht aufgrund fehlender Anhörung gemäß Art. 28 Abs. 1 BayVwVfG rechtswidrig.

21

Die Klägerin ist jedenfalls mündlich angehört worden, da ein Mitarbeiter des Landratsamts bei der Klägerin angerufen und hierbei auch mitgeteilt hat, dass der Erlass einer Anordnung in Erwägung gezogen wird.

22

b) Gemäß Art. 75 Abs. 1 Satz 1 BayBO kann die Bauaufsichtsbehörde die Einstellung von Arbeiten anordnen, wenn Anlagen im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet, geändert oder beseitigt werden.

23

Die Einstellung von Arbeiten setzt einen Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften voraus. Dabei kann es sich sowohl um einen Verstoß gegen verfahrensrechtliche als auch um einen solchen gegen materiell-rechtliche Regelungen handeln, und zwar grundsätzlich (soweit nicht die Subsidiaritätsklausel in Art. 54 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 1 BayBO eingreift) unabhängig davon, ob sie dem spezifischen öffentlichen Baurecht oder anderen öffentlich-rechtlichen Rechtsbereichen angehören (vgl. Jäde, Bayerisches Bauordnungsrecht, 1. Auflage 2013, Rn. 433). Eine Baueinstellung kommt sowohl bei genehmigungswie nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben in Betracht. Bei genehmigungspflichtigen Vorhaben reicht für die Anordnung die formelle Baurechtswidrigkeit aus, also der Umstand, dass für das Vorhaben keine Genehmigung vorliegt. Die Baueinstellung beinhaltet folglich auch keine Aussage über die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens, sondern soll nur sicherstellen, dass eine Prüfung und Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens in dem dafür vorgesehenen Verfahren ordnungsgemäß erfolgt und bis dahin keine vollendeten Tatsachen geschaffen werden (stRspr. vgl. BayVGH, B.v. 14.11.2001 – 20 ZB 01.2648 – juris).

24

Eine Abrissuntersagung beinhaltet nicht nur das Gebot, die beabsichtigte Beseitigung (einmalig) zu unterlassen, sondern auch ein sich täglich erneuerndes Verbot dies weiterhin zu unterlassen. Es handelt sich somit um einen Dauerverwaltungsakt. Aus der Eigenschaft der Abrissuntersagung als Dauerverwaltungsakt folgt, dass die Rechtmäßigkeit der Verfügung aus Gründen der Verhältnismäßigkeit ständig zu kontrollieren ist. Im Falle der Klage gegen die Abrissuntersagung ist daher nicht der Zeitpunkt der letzten Behördenentscheidung, sondern der der letzten mündlichen Verhandlung für die Prüfung der Rechtmäßigkeit maßgebend.

25

aa) Die Tatbestandsvoraussetzungen des Art. 75 Abs. 1 Satz 1 BayBO lagen hier zum Zeitpunkt des Bescheidserlasses vor und sind auch im Entscheidungszeitpunkt, nach Inkrafttreten des Gesetzes zur Änderung des Denkmalschutzgesetzes vom 4. April 2017 am 1. Mai 2017 gegeben.

26

(1) Die Einstellung von Arbeiten bzw. eine Abrissuntersagung setzen einen Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften voraus, Art. 75 Abs. 1 Satz 1 BayBO. Die Beseitigung der Nebengebäude des ...hofs verstößt gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften, wenn es sich entweder um Einzelbaudenkmäler im Sinn von Art. 1 Abs. 2 Satz 1 BayDSchG handelt oder es sich um Gebäude handelt, die einem Ensemble nach Art. 1 Abs. 3 BayDSchG angehören und sich deren Beseitigung auf das Erscheinungsbild des Ensembles auswirken kann, Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayDSchG.

27

Die Denkmaleigenschaft des ...hofs war zum Zeitpunkt des Bescheiderlasses und auch noch im Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung umstritten.

28

Der Beklagte stützt seinen Bescheid im Wesentlichen darauf, dass aus Sicht der unteren Denkmalschutzbehörde eine hinreichende Wahrscheinlichkeit dafür bestehe, dass es sich beim ...hof als Zeugnis bergmännischer Siedlungsgeschichte um ein Denkmal handle, also die Voraussetzungen des Art. 1 Abs. 1 BayDSchG in geschichtlicher und städtebaulicher Hinsicht gegeben seien.

29

(2) Im Hinblick auf die Zielrichtung des Art. 75 BayBO, kann ein vorbeugendes Abrissverbot jedoch auch bis zur endgültigen Klärung der Denkmaleigenschaft des bzw. der streitgegenständlichen Gebäude erlassen werden.

30

Im vorliegenden Fall dient die Baueinstellung bzw. das Abrissverbot als bauaufsichtliche Sofortmaßnahme der Verhinderung der Schaffung vollendeter Tatsachen. Sie ist deshalb nicht erst dann gerechtfertigt, wenn feststeht, dass die Bauarbeiten einem rechtswidrigen Vorhaben dienen. Vielmehr reicht für den Erlass der durch Tatsachen belegte „Anfangsverdacht“ eines formellen oder materiellen Rechtsverstoßes aus. Bauarbeiten bzw. Beseitigungsmaßnahmen dürfen demgemäß schon dann unterbunden werden, wenn objektiv konkrete Anhaltspunkte vorliegen, die es wahrscheinlich machen, dass ein dem öffentlichen Recht formell oder materiell widersprechender Zustand geschaffen wird (vgl. BayVGh, U.v. 4.7.1973 - Nr. 60 II 71 – BayVBI 1974, 436; B.v. 26.6.1996 – 1 CS 95.4162 – n.v. und B.v. 14.10.2013 - 9 CS 13.1407 – juris Rn. 15; OVG Sachsen-Anhalt, B.v. 31.01.2012 - 2 M 194/11 - juris Rn. 6; VGh B.-W., B.v. 10.12.1993 - 3 S 507/93 - juris Rn. 7). Ob ein im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften stehender Zustand tatsächlich hergestellt wird, ist für die Rechtmäßigkeit einer Baueinstellung unerheblich. Diese Frage ist erst Gegenstand der behördlichen Prüfung, ob eine Baueinstellung aufrechtzuerhalten oder gegebenenfalls aufzuheben ist, denn gerade in einem solchen Fall ist ein erhebliches Interesse dafür gegeben, dass vor der Ausführung des Vorhabens und der dadurch bewirkten Schaffung von Verhältnissen, die nicht oder nur mehr schwer rückgängig zu machen sind, geklärt wird, ob das Vorhaben im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften steht oder nicht.

31

Demgemäß muss dem Bauherrn, wenn die Bauaufsichtsbehörde unter Darlegung von nicht schlechthin von der Hand zu weisenden Gründen geltend macht, ein Vorhaben sei genehmigungspflichtig, jedoch nicht genehmigt, zugemutet werden, mit der Ausführung seines Vorhabens zu warten, bis der Streit im Hauptsacheverfahren abschließend geklärt ist (vgl. Decker in: Simon/Busse, Bayerische Bauordnung, Kommentar, 126. EL Oktober 2017, Art. 75, Rn. 48). Die Bauaufsichtsbehörde ist bei einer solchen Fallgestaltung allerdings gehalten, in der Folgezeit nachzuprüfen, ob die Voraussetzungen für eine Einstellung von Arbeiten bzw. ein vorbeugendes Abrissverbot tatsächlich (noch) vorliegen oder die Untersagung aufzuheben ist (vgl. BayVGh, B.v. 19.07.2007 - 2 CS 06.3083 - juris Rn 3; OVG Sachsen Anhalt, B.v. 31.1.2012 - 2 M 194/11- juris Rn. 6).

32

Zu beachten ist vorliegend insbesondere, dass die Eintragung in die Denkmalliste nach der Fassung des BayDSchG nicht Voraussetzung für die Eigenschaft als Baudenkmal ist. Vielmehr ist in Art. 1 BayDSchG abschließend definiert, wann ein Baudenkmal vorliegt. Auf die Eintragung in die Denkmalliste wird dort nicht Bezug genommen. Gemäß Art. 2 Abs. 1 Satz 1 BayDSchG sollen Baudenkmäler lediglich nachrichtlich in ein Verzeichnis (Denkmalliste) aufgenommen werden. Die Erstellung der Denkmalliste und die „nachrichtliche“ Vornahme der Eintragung haben somit keine rechtsbegründende Wirkung. In Bayern gilt für Baudenkmäler vielmehr das deklaratorische System. Die Denkmalliste ist eine reine Orientierungs- und Subsumtionshilfe (vgl. Eberl/Martin/Spennemann, Bayerisches Denkmalschutzgesetz, Kommentar, 7. Auflage 2016, Art. 2 Rn. 2), hat aber keinerlei konstituierende Bedeutung für die Denkmaleigenschaft.

33

Daher kann die Tatsache, dass weder der ...hof als Ganzes noch einzelne Gebäude hiervon bislang als Denkmäler eingetragen sind, nicht zur Verneinung der Eigenschaft von Einzeldenkmälern oder als Ensemble herangezogen werden.

34

Vorliegend waren die Tatbestandsvoraussetzungen der Rechtsgrundlage im Zeitpunkt des Bescheidserlasses gegeben. Dass nach damals geltender Rechtslage, nämlich vor Inkrafttreten des Gesetzes zur Änderung des Denkmalschutzgesetzes vom 4. April 2017 am 1. Mai 2017, eine Ensembleeigenschaft nach Art. 1 Abs. 3 DSchG a.F. nur vorliegen konnte, sofern auch ensembleprägende Einzeldenkmäler vorhanden sind, ist unerheblich. Grund hierfür ist, dass sich der Begründung des Bescheids keinesfalls entnehmen lässt, dass er allein auf den Verdacht des Vorliegens einer Ensembleeigenschaft gestützt worden ist und zugleich vom vollständigen Fehlen von Einzeldenkmälern ausgegangen worden ist. Vielmehr wurde u.a. ausgeführt, dass die vom geplanten Abbruch betroffenen, in Teilen gemauerten Nebengebäude und der hölzerne Schuppenhof, die als Holzlegen und Unterstellmöglichkeiten als solche bis heute den Bewohnern der Anlage dienten, integraler Bestandteil der Gesamtanlage seien. Gerade die Schuppen würden die geschilderte Bedeutung der Wohnanlage ablesbar machen. Es handele sich hierbei gewissermaßen um Wirtschaftsgebäude „für den kleinen Mann“. Bemerkenswert sei in diesem Zusammenhang, dass die Holzfronten mit den Türen der Nebengebäude noch im Original erhalten seien. Aus diesen Ausführungen hinsichtlich der Bedeutung der in Bezug genommenen Nebengebäude und der hierbei noch im Original erhaltenen Teile lässt sich vielmehr schließen, dass auch von einer insoweit vorliegenden hinreichenden Wahrscheinlichkeit einer Einzeldenkmaleigenschaft ausgegangen worden ist, da die Geschichte der Gebäude und der Gesamtanlage insbesondere an den im Original erhaltenen Teilen ablesbar sei. Nach damaliger Rechtslage lag mithin ein ausreichender Denkmalverdacht vor.

35

Auch im Zeitpunkt der Entscheidung, auf den vorliegend für die Prüfung der Rechtmäßigkeit der Verfügung hinsichtlich der zugrunde zu legenden Sach- und Rechtslage abzustellen ist, liegen die Voraussetzungen der Rechtsgrundlage vor. Aufgrund der Stellungnahme des BLfD vom 21. Dezember 2016 sowie des durchgeführten Augenscheins der Kammer steht fest, dass es sich beim ...hof in seiner Gesamtheit jedenfalls um ein Ensemble im Sinne des Art. 1 Abs. 3 BayDSchG handelt. Das Gericht teilt die Auffassung, dass es sich hierbei um ein Zeugnis bergmännischer Siedlungsgeschichte handelt, das die Rahmenbedingungen ihrer Entstehungszeit und den sozialen Kontext der Bewohner anschaulich wiedergibt. Entgegen den klägerischen Ausführungen ist auch von der ursprünglichen Konzeption und Nutzung des Innenhofs noch ein noch ausreichendes Maß vorhanden. Obwohl die ursprüngliche Parzellierung aus dem Jahr 1950 nicht mehr vorhanden ist, wurde im Rahmen des Augenscheins festgestellt, dass noch kleingärtnerische Nutzung, also Nutzung im Rahmen des ursprünglichen Zwecks des Innenhofs, vorhanden ist. Ob sich in der Anlage auch Einzeldenkmäler befinden oder nicht, kann offen bleiben, da Art. 1 Abs. 3 BayDSchG in der seit 1. Mai 2017 geltenden Fassung ausdrücklich klarstellt, dass eine Mehrheit baulicher Anlagen ein Ensemble bilden kann, obwohl sich darunter keine Einzeldenkmäler befinden.

36

(3) Voraussetzung für eine Baueinstellung ist darüber hinaus grundsätzlich, dass (Bau-) Arbeiten tatsächlich begonnen wurden. Begrifflich können noch nicht begonnene Maßnahmen nicht eingestellt werden. Für präventive Verbote enthält die BayBO keine unmittelbare Rechtsgrundlage. Wegen des präventiv-polizeilichen Zwecks einer vorbeugenden Abrissuntersagung (Gefahrenabwehr, Verhinderung vollendeter Tatsachen), kann jedoch in entsprechender Anwendung des Art. 75 Abs. 1 BayBO vorbeugend die Errichtung von Anlagen und die Ausführung von Bauarbeiten, z.B. der Abriss bereits dann verboten werden, wenn objektiv konkrete Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass alsbald mit rechtswidrigen Bauarbeiten begonnen wird (vgl. Decker in: Simon/Busse, Bayerische Bauordnung, Kommentar, 126. EL Oktober 2017, Art. 75, Rn. 42; BayVGH B.v. 03.09.2001 – 2 ZS 01.1506 – juris Rn. 2).

37

Hier war zu befürchten, dass nicht mehr rückgängig zu machende Baumaßnahmen alsbald erfolgen würden, da die Klägerin auf telefonische Nachfrage des Landratsamts äußerte, dass die Abbruchfirma bereits beauftragt sei und der Vorgang nicht mehr gestoppt werden könne. Hierbei war der Erlass der Abbruchuntersagung auch hinsichtlich sämtlicher Nebengebäude gerechtfertigt, da im vorgenannten

Telefonat die Klägerin auf Nachfrage nicht präzisieren konnte, welche Nebengebäude konkret abgebrochen werden sollten.

38

bb) Auch wurde das gemäß Art. 75 BayBO i.V.m. Art. 15 Abs. 1 Satz 2 und Art. 6 BayDSchG eingeräumte Ermessen im streitgegenständlichen Bescheid zum Erlasszeitpunkt in rechtmäßiger Weise ausgeübt.

39

Da der Anfangsverdacht nicht allein auf das Vorliegen einer Ensembleeigenschaft ohne Einzeldenkmäler gestützt worden ist, liegt auch kein Ermessensfehler in der Gestalt vor, dass das Landratsamt von unzutreffenden rechtlichen Voraussetzungen ausgegangen wäre.

40

c) Auch ist nichts dafür ersichtlich, dass es im Entscheidungszeitpunkt seitens des Landratsamts ermessensfehlerhaft ist, die streitgegenständliche Verfügung aufrechtzuerhalten. Dies gilt insbesondere, da jedenfalls eine Ensembleeigenschaft vorliegt (s.o.) und daher mittlerweile sogar mit Gewissheit davon auszugehen ist, dass ein Verstoß gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften, nämlich Art. 6 Abs. 1 BayDSchG eintreten würde, wenn mit den beabsichtigten Abbrucharbeiten begonnen würde.

41

2. Soweit die Klägerin die Feststellung begehrt, dass die streitgegenständliche Verfügung unmittelbar vor Inkrafttreten des Gesetzes zur Änderung des Denkmalschutzgesetzes vom 4. April 2017 am 1. Mai 2017 rechtswidrig war, ist die zulässige Klage begründet.

42

Offenbleiben kann, ob vorliegend eine allgemeine Feststellungsklage gemäß § 43 Abs. 1 VwGO oder eine Fortsetzungsfeststellungsklage gemäß § 113 Abs. 1 Satz 4 VwGO (evtl. in analoger Anwendung) statthaft ist. In beiden Varianten ist ein Feststellungsinteresse nämlich schon aufgrund der beabsichtigten Geltendmachung von Amtshaftungsansprüchen, die nicht von vorneherein aussichtslos sind, gegeben und die Klage auch im Übrigen zulässig. Insbesondere würde eine allgemeine Feststellungsklage nicht an der Subsidiarität gemäß § 43 Abs. 2 VwGO scheitern, da aufgrund der Dauerwirkung des streitgegenständlichen Veränderungsverbots und der damit einhergehenden Prüfung der Rechtmäßigkeit im gerichtlichen Entscheidungszeitpunkt mit dem Aufhebungsantrag alleine die rechtsverbindliche Feststellung der etwaigen Rechtswidrigkeit zu einem bestimmten früheren Zeitpunkt nicht getroffen werden könnte.

43

Die Klage ist auch begründet, da die streitgegenständliche Verfügung unmittelbar vor Inkrafttreten des Gesetzes zur Änderung des Denkmalschutzgesetzes vom 4. April 2017 am 1. Mai 2017 rechtswidrig war.

44

Zwar war der streitgegenständliche Bescheid im Zeitpunkt seines Erlasses rechtmäßig (s.o.). Im Zeitpunkt unmittelbar vor Inkrafttreten besagter Änderung des Denkmalschutzgesetzes jedoch war der Bescheid rechtswidrig (geworden) und wäre bei ordnungsgemäßer Überprüfung der Rechtmäßigkeit und pflichtgemäßer Ermessensausübung vom Landratsamt aufzuheben gewesen.

45

Wie bereits dargelegt, war die streitgegenständliche Verfügung aufgrund ihrer Dauerwirkung, nämlich des sich täglich erneuernden Verbots der Veränderung, insbesondere des Abbruchs der Nebengebäude, regelmäßig vom Landratsamt dahingehend zu überprüfen, ob sie aufrechtzuerhalten oder ggf. aufzuheben ist.

46

Im vorliegenden Fall hätte im Zeitpunkt unmittelbar vor Inkrafttreten besagter Rechtsänderung, die streitgegenständliche Verfügung bereits aufgrund des verstrichenen langen Zeitraums seit Erlass, ohne dass eine abschließende Klärung der Denkmaleigenschaft erfolgt ist, aufgehoben worden sein müssen. Zwar hat der von der Verfügung Betroffene die Wirkungen der Verfügung grundsätzlich während der

gesamten Dauer des Verfahrens bis zur abschließenden Klärung der Denkmaleigenschaft hinzunehmen. Je mehr Zeit allerdings verstreicht, ohne dass das Verfahren mit der gebotenen Zügigkeit und ohne nicht nachvollziehbare Verzögerungen weitergeführt wird, desto größer wird sein Interesse an der Aufhebung der Verfügung. Übermäßige Verfahrensdauer und nichtnachvollziehbare Verzögerungen dürfen letztlich nicht grenzenlos zu Lasten des von der Baueinstellung bzw. des vom Veränderungsverbot Betroffenen gehen.

47

Vorliegend sind seit Erlass der Verfügung bis zum Inkrafttreten der entsprechenden Rechtsänderung 17 Monate, mithin fast eineinhalb Jahre vergangen. Selbst bis zur ersten Stellungnahme des BLfD vom 21. Dezember 2016, in der die Ensembleeigenschaft angenommen wurde, das Vorliegen von Einzeldenkmälern jedoch verneint wurde, ist mehr als 1 Jahr seit Erlass des streitgegenständlichen Bescheids vergangen. Auch in der Folge, seit besagter Stellungnahme bis zum Eintritt der hier relevanten Rechtsänderung, ist für einen Zeitraum von weiteren 4 Monaten nicht ersichtlich, dass das Verfahren zur Klärung der Denkmaleigenschaft weiterbetrieben worden ist. Selbst aktuell ist es noch nicht abgeschlossen. Die Länge dieses Verfahrens ist vorliegend nicht nachvollziehbar. Es ist weder erkennbar noch seitens des Landratsamts oder des BLfD vorgetragen, weshalb das Verfahren zur Klärung der Denkmaleigenschaft sich derart verzögert hat. Jedenfalls spätestens im Zeitpunkt der hier relevanten Rechtsänderung, mithin 17 Monate nach Bescheidserlass, wäre das streitgegenständliche Veränderungsverbot aufzuheben gewesen, da die Aufrechterhaltung aufgrund des sich bis dahin über einen derart langen Zeitraum in nicht nachvollziehbarer Weise nicht erhärteten Verdachts ermessensfehlerhaft gewesen ist.

48

3. Die Kostenentscheidung folgt aus § 155 Abs. 1 Satz 1 VwGO. Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit folgt aus § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. ZPO.