

Az.: 1 B 06.63

Bayerischer Verwaltungsgerichtshof

Im Namen des Volkes

In der Verwaltungsstreitsache

***** ** *****

- Klägerin -

bevollmächtigt:

Rechtsanwälte * ***** ** *******

***** ** *****

gegen

Freistaat Bayern,

vertreten durch die Landesrechtsanwaltschaft Bayern

Ludwigstr. 23, 80539 München

- Beklagter -

wegen

Erteilung der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis für den Abbruch eines Gebäudes (Fl.Nr. ** Gemarkung S***);**

hier: Berufung des Beklagten gegen das Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichts München vom 27. Oktober 2005, Az.: M 11 K 04.6000

erlässt der Bayerische Verwaltungsgerichtshof, 1. Senat,
durch den Vorsitzenden Richter am Verwaltungsgerichtshof König,
die Richterin am Verwaltungsgerichtshof Lorenz,
den Richter am Verwaltungsgerichtshof Dihm

aufgrund der mündlichen Verhandlungen vom 6. Mai 2008, 3. November 2009 sowie 7. Oktober 2010

am 18. Oktober 2010
folgendes

Urteil:

I. Das Urteil des Verwaltungsgerichts München vom 27. Oktober 2005 wird geändert. Der Beklagte wird verpflichtet, über den Antrag der Klägerin auf Erteilung einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis für den Abbruch des Gebäudes auf dem Grundstück Fl.Nr. ** Gemarkung S***** unter Beachtung der Rechtsauffassung des Gerichts erneut zu entscheiden. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen und die Berufung zurückgewiesen.

II. Die Klägerin und der Beklagte tragen in beiden Rechtszügen die Kosten des Verfahrens je zur Hälfte.
Die Zuziehung eines Bevollmächtigten im Vorverfahren war notwendig.

III. Die Kostenentscheidung ist vorläufig vollstreckbar. Der jeweilige Kostenschuldner darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe des zu vollstrecken-

den Betrags abwenden, wenn nicht der jeweilige Kostengläubiger zuvor Sicherheit in derselben Höhe leistet.

IV. Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand:

Die Klägerin begehrt die Erteilung einer denkmalschutzrechtlichen Abbrucherlaubnis.

1. Sie ist seit 1986 Miteigentümerin, nach dem Tod ihres Ehemannes 2001 Alleineigentümerin des 2940 m² großen Grundstücks Fl.Nr. ** Gemarkung S*****. Das Grundstück liegt unmittelbar an der Staatsstraße **** am westliche Rand des Ortsteils S***** der Stadt S*****. Auf ihm befindet sich im nördlichen Teil der im Jahr 1988 neu errichtete Gasthof „*****“ und im südlichen Bereich - entlang der Staatsstraße - ein bis 1988 als Gastwirtschaft genutztes und seitdem leer stehendes Gebäude, der ehemalige Gasthof „Zur Post“. In dem aus der ersten Hälfte des 18. Jahrhunderts stammenden und in der Denkmalliste des Landkreises N*****-S***** verzeichneten Barockbau war ursprünglich eine „Posthaltereistation“ untergebracht.

Mit Bescheid vom 13. September 1988 lehnte das Landratsamt N*****-S***** einen ersten Antrag des Ehemanns der Klägerin auf Abbruch des ehemaligen Gasthofs „Zur Post“ ab. Die dagegen gerichtete Klage hat das Verwaltungsgericht München mit Urteil vom 7. September 1995 abgewiesen. Das Landratsamt lehnte mit Bescheid vom 28. September 2001 einen erneuten, noch vom Ehemann der Klägerin gestellten Antrag auf Abbrucherlaubnis vom 22. Februar 2000 ab, dem die Stadt S***** zugestimmt hatte. Den Widerspruch wies die Regierung von Oberbayern mit Widerspruchsbescheid vom 26. Oktober 2004 zurück. Zum Jahreswechsel 2001/2002 veranlasste das Landratsamt die Notsicherung eines Teils des Daches. Deren Kosten in Höhe von etwa 3.000 Euro wurden ganz überwiegend vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Landesamt) getragen.

2. Am 29. November 2004 erhob die Klägerin Klage. Mit Urteil vom 27. Oktober 2005 hob das Verwaltungsgericht München die Bescheide vom 28. September 2001 und vom 26. Oktober 2004 auf und verpflichtete den Beklagten, die beantragte Erlaubnis zu erteilen. Zur Begründung führte es im Wesentlichen aus: Die Klägerin habe einen Anspruch auf Erteilung der Abbrucherlaubnis. Zwar handle es sich bei dem Gebäude um ein Baudenkmal im Sinn von Art. 1 DSchG, auch wenn es seit dem Urteil des Verwaltungsgerichts vom 7. September 1995 eine wesentliche Verschlechterung seiner Bausubstanz erfahren habe, weil weder von der Klägerin Unterhaltsmaßnahmen vorgenommen noch vom Beklagten Sicherungsmaßnahmen für den Erhalt des Denkmals durchgesetzt worden seien. Auch sprächen gewichtige Gründe für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands. Die Versagung der Abbrucherlaubnis sei aber ermessensfehlerhaft. Die Erhaltung des Gebäudes sei der Klägerin nicht zuzumuten, weil eine sinnvolle und wirtschaftlich tragfähige Nutzung nicht mehr möglich sei. Nach der von der Regierung von Oberbayern aufgestellten Wirtschaftlichkeitsberechnung scheide eine Wohnnutzung mit sechs Wohneinheiten aus. Bei dem Konzept einer Nutzung als Gewerbe und Hotel habe die Regierung zwar die Wirtschaftlichkeit bejaht, dabei aber eine für die Lage des Objekts völlig unrealistische jährliche Zimmerauslastung von 66 % unterstellt. Auch sei nicht anzunehmen, dass eine seriöse Bank bereit sei, der Klägerin zur Errichtung von elf Zimmern und einem Seminarraum die benötigten Finanzierungsmittel zur Verfügung zu stellen. Abgesehen davon sei der in relativ bescheidenen Verhältnissen lebenden Klägerin dieses wirtschaftlich existentielle Risiko nicht zumutbar. Das erst in der mündlichen Verhand-

lung vorgetragene Konzept zur Errichtung eines Posthaltereimuseums mit Kleinkunsthöhne sei angesichts der hohen Investitionskosten von vorneherein zum Scheitern verurteilt.

3. Hiergegen richtet sich die mit Beschluss des Verwaltungsgerichtshofs vom 9. März 2007 zugelassene Berufung des Beklagten. Während des Berufungsverfahrens hat die Klägerin das vom Architekten v. P. erstellte Gutachten vom 22. Januar 2010 („Sachverständige Berechnung der Wirtschaftlichkeit“) vorgelegt, das von der vom Landesamt angenommenen Nutzung des Baudenkmals als Bettenhaus mit zwölf Doppelzimmern ausgeht und dessen Aufbau sich an den Vorgaben des Schreibens der Obersten Denkmalschutzbehörde vom 14. Januar 2009 zum Vollzug von Art. 6 DSchG orientiert. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, die zugrundegelegte Konzeption sei schon vom Ansatz her nicht geeignet, um den Neuausbau und die Revitalisierung des Denkmals wirtschaftlich durchführen zu können. Der Beklagte führt zur Begründung seines Rechtsmittels im Wesentlichen aus: In Anbetracht dessen, dass sowohl das Landratsamt wie auch das Landesamt den Umbau der ehemaligen Gastwirtschaft in ein Bettenhaus/Hotel für realisierbar und wirtschaftlich tragbar gehalten hätten, sei die Annahme des Verwaltungsgerichts, für das denkmalgeschützte Gebäude bestehe keine wirtschaftlich tragbare Nutzungsmöglichkeit mehr, fehlerhaft. Zu Unrecht habe das Verwaltungsgericht dem Landratsamt auch entgegengehalten, dass es notwendige Instandhaltungsmaßnahmen nicht durchgesetzt habe. Die Erhaltung des Denkmals sei eine gesetzliche Verpflichtung der Klägerin, der sie bisher nicht nachgekommen sei. Sie trage die Beweislast für die Unzumutbarkeit des Denkmalserhalts. Die Klägerin habe bislang kein konkretes Nutzungskonzept vorgelegt und sich nicht bemüht, das Denkmal in wirtschaftlicher Weise zu nutzen; vielmehr habe sie die alte Gaststätte in dem denkmalgeschützten Gebäude nach der Errichtung der neuen Gaststätte einfach aufgegeben. Eine unter Beachtung der Vollzugshinweise der Obersten Denkmalschutzbehörde vom 14. Januar 2009 vorgenommene Wirtschaftlichkeitsberechnung ergebe, dass unter Berücksichtigung des zugesagten Gesamtförderbetrags von 445.000 Euro ein anteiliger Gewinn zu errechnen sei. Die Kosten für notwendige Maßnahmen beliefen sich insgesamt auf 1,7 Mio. Euro. Hiervon müsste aus Rechtsgründen ein Betrag in Höhe von 160.000 Euro wegen des unterlassenen Bauunterhalts, bau- und sicherheitsrechtlich veranlasste Kosten von 750.000 Euro als Differenzbetrag zwischen den Gesamtaufwendungen und dem denkmalpflegerischen Mehraufwand, mögliche Fördermittel und Zuwendungen in Höhe von 815.000 Euro sowie der mit 60.000 Euro anzusetzende Wert des erhöhten Baurechts und der Wert einer möglichen Hypothek/ Grundschuld in Höhe von 200.000 Euro abgezogen werden. Damit ergebe sich ein anteiliger Gewinn von 285.000 Euro. Im Übrigen stelle sich die Frage einer etwaigen wirtschaftlichen Zumutbarkeit nicht, weil die Klägerin eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung des Gebäudes als Gaststätte durch die Errichtung des neuen Gasthofs selbst vereitelt habe. Das von der Klägerin vorgelegte Gutachten vom 22. Januar 2010 sei insgesamt positiv zu bewerten. Zu bemängeln sei jedoch - ausgehend von der Übereinstimmung bei den Grundpositionen „Gesamtkosten der Maßnahme, unterlassener Bauunterhalt und denkmalpflegerischer Mehraufwand“ in beiden Gutachten -, dass der Gutachter den wegen unterlassenen Bauunterhalts anzusetzenden Betrag von 160.000 Euro nicht von den Kosten des Mehraufwands abgezogen habe; tue man dies, ergebe sich ein positiver Saldo von 25.000 Euro, so dass rechnerisch keine Finanzierungskosten anfielen. Vielmehr komme man - auch wenn man alle anderen Positionen im Gutachten der Klägerin als richtig unterstelle - zu einem positiven Betriebsergebnis von 3.545 Euro pro Jahr. Einen infolge der Vernachlässigung von gesetzlichen Erhaltungspflichten verursachten erhöhten Kostenaufwand müssten die Eigentümer hinnehmen. Nach den Vollzugshinweisen vom 14. Januar 2009 sei ein Betrag als denkmalrechtlich begründete Belastung anzuerkennen, der regelmäßig gerade nicht der realen Gesamtsumme der Kosten einer Baumaßnahme entspreche, sondern von dem die genannten Positionen abzuziehen seien. Schließlich habe all die Jahre die Möglichkeit bestanden, sich wegen finanzieller Hilfen an die zuständigen Behörden zu

wenden und dort beraten zu lassen. Auch das Fehlen einer realistischen Möglichkeit der Veräußerung des Baudenkmals sei nicht nachgewiesen worden.

Der Beklagte beantragt,
das Urteil des Verwaltungsgerichts München vom 27. Oktober 2005 zu ändern und die Klage abzuweisen.

Die Klägerin beantragt,
die Berufung zurückzuweisen.

Die Erhaltung des denkmalgeschützten Gebäudes sei für die Klägerin nicht zumutbar. Bei dem alten Gaststättengebäude handele es sich um ein Baudenkmal von lediglich nachrangiger Bedeutung, was das Landesamt im Rahmen seiner Berechnung bestätige. Die vorhandenen Bauschäden seien nicht allein durch mangelnden Bauunterhalt verursacht. Bei der Entscheidung über die Abbruchgenehmigung müsse berücksichtigt werden, dass das Baudenkmal die wirtschaftliche Nutzbarkeit und Entwicklung ihres Grundstücks erheblich beeinträchtige. Sie benötige die Fläche, auf dem das Baudenkmal stehe, seit langem für die Errichtung zusätzlicher, für den Betrieb der bestehenden Gaststätte dringend erforderlicher Parkplätze auf ihrem Grundstück. Dies habe die Stadt S***** in ihrer Stellungnahme vom 14. August 2008 bestätigt. Außerdem verstelle das ruinöse Gebäude den Blick von der Staatsstraße 2034 auf den modernen Gastronomiebetrieb der Klägerin, so dass Ortsunkundige das neue Gaststättengebäude hinter dem alten Gebäude nicht wahrnehmen und daran vorbeifahren würden. Die Klägerin verfüge nicht über eigenes Kapital, um das alte Gebäude zu sanieren, und habe keine wirtschaftlich sinnvolle Nutzungsmöglichkeit für das Baudenkmal. Das von der Widerspruchsbehörde unter Berufung auf das Gutachten des Architekturbüros A. und R. vom März 2003 vorgeschlagene Nutzungskonzept, das ein Bettenhaus mit Seminar- und Frühstücksraum vorsehe, sei unwirtschaftlich und gehe an den Bedürfnissen der Klägerin vorbei. Es berücksichtige nicht, dass sie bereits eine Gaststätte mit ausreichend großen Versammlungsräumen betreibe und deshalb kein Bedarf für einen Bettenhaus mit Seminarraum bestehe. Auch eine Nutzung des Gebäudes als Bettenhaus mit zwölf Betten sei unwirtschaftlich, was durch eine Stellungnahme der Hotel- und Gaststätten Beratungsgesellschaft (HOGA) bestätigt werde. Damit habe die Klägerin ihrer Mitwirkungspflicht genügt. Die vom Landesamt erstellte Wirtschaftlichkeitsberechnung sei eine „reine Luftnummer“, die konkrete Umstände des Einzelfalls ausblende. Als bloßer Entwurf enthalte sie keine verbindliche Zusage einer Förderung. Die Denkmalbehörde habe durch ihre Zustimmung zur Neuerrichtung eines Gasthofs und zum Abbruch der historischen Nebengebäude die derzeitige Situation erst ermöglicht. Nach dem Gutachten vom 22. Januar 2010 sei vielmehr – ausgehend von einem mit Schreiben der HOGA vom 4. Dezember 2009 bestätigten Auslastungsgrad von 31 % der 24 Betten - ein jährlicher Verlust von rund 8.800 Euro zu erwarten. Der Verkauf einer Grundstücksteilfläche scheide im Hinblick auf den Grundstückszuschnitt und die vorhandene Bebauung aus. Im Übrigen sei das Grundstück hoch belastet, weshalb weitere Grundpfandrechte nicht eingeräumt werden könnten. Die Hausbank der Antragstellerin habe mitgeteilt, weitere Darlehen nicht ausreichen zu können. Ungeachtet dessen müsste ein Betrag von 135.000 Euro (Basiskosten 950.000 minus Zuwendungen 815.000) finanziert werden; hinzu käme noch der Kapitalaufwand für die Betriebsausstattung (rund 57.000 Euro). Die laufenden Betriebskosten, insbesondere für Personal, seien entgegen der Berechnung des Landesamts ebenfalls anzusetzen. Die gesamte Konzeption sei schon vom Ansatz her unwirtschaftlich. Bei den Vollzugshinweisen handele es sich nicht um bindendes Recht. Vielmehr seien die insgesamt zu finanzierenden Kosten maßgeblich, da die Finanzmittel nicht „vom Himmel fielen“. Eine denkmalrechtlich Pflichtenverletzung werde bestritten, die Klägerin sei Alleineigentümerin des Grundstücks erst nach dem Tod ihres Mannes geworden, für dessen mögliche Pflichtenver-

zung sie nicht einzustehen habe. Der Beklagte trage Mitverantwortung für den jetzigen Zustand des Gebäudes, da er den Neubau der Gaststätte und den Abbruch von ebenfalls denkmalgeschützten Nebengebäuden genehmigt habe, ohne eine Nachfolgenutzung für die aufgegebene Gaststätte zu planen. Die Einkünfte, die die Klägerin durch den Betrieb ihrer Gaststätte erziele, reichten gerade zur Bestreitung ihres Lebensunterhalts, wie die Bestätigungen ihres Steuerberaters für 2008 und 2009 bewiesen. Ein Verkauf des Baudenkmals scheidet schon deshalb aus, weil die Auflagen zur Herstellung von Stellplätzen und zur Grünflächengestaltung im Bescheid vom 22. September 1986 dies nicht zuließen. Außerdem benötige die Klägerin den Grund zur Erweiterung ihres gastronomischen Betriebs um einen Biergarten, damit sich die wirtschaftliche Perspektive des Gasthofs verbessere.

4. Der Senat hat am 6. Mai 2008, 3. November 2009 und 7. Oktober 2010 mündlich verhandelt. Wegen weiterer Einzelheiten wird auf die Gerichtsakten sowie auf die vom Beklagten vorgelegten Akten Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die Berufung hat teilweise Erfolg. Das Verwaltungsgericht hätte der Verpflichtungsklage nicht in vollem Umfang stattgeben dürfen; denn die zulässige Klage ist nur teilweise begründet.

Für die Entscheidung ist die Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung maßgeblich (A.) Danach ist der Beklagte zwar nicht verpflichtet, die beantragte Erlaubnis für den Abbruch zu erteilen (B.); die Klägerin kann jedoch eine erneute Entscheidung des Beklagten über ihren Antrag unter Beachtung der Rechtsauffassung des Gerichts beanspruchen (C.).

A. Maßgeblicher Zeitpunkt für die Beurteilung der Sach- und Rechtslage ist der Tag der letzten mündlichen Verhandlung (7.10.2010). Dem steht nicht entgegen, dass es sich bei der Erlaubnis gemäß Art. 6 DSchG nicht um eine gebundene Erlaubnis handelt, sondern um eine Gestattung, deren Erteilung gemäß Art. 6 Abs. 2 Satz 1 DSchG im Ermessen der Behörde steht. Auch bei einer „Ermessenserlaubnis“ ist Streitgegenstand ein Leistungsbegehren. Für die Entscheidung kommt es nicht darauf an, ob die ablehnenden Behördenentscheidungen zum Zeitpunkt ihres Ergehens rechtmäßig waren, sondern darauf, ob die Anspruchsvoraussetzungen - einschließlich einer den gesetzlichen Anforderungen genügenden Ermessensausübung - zum Zeitpunkt der Entscheidung des Gerichts erfüllt sind. Aus diesem Grund ist - entgegen früherer (wohl überholter) Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (Urteil vom 21.1.1992 NVwZ 1992, 1212; vom 13.11.1981 DVBl 1982, 306) - nicht die Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt der Behördenentscheidung maßgeblich. Dies gilt unabhängig davon, ob die auf diesen Zeitpunkt bezogene Prüfung der Begründetheit der Klage zu einem negativen Ergebnis führt oder dazu, dass der Behörde keine andere Wahl als die Erteilung der Erlaubnis bleibt, oder ob sich die die Ablehnung des Antrags tragenden Ermessenserwägungen nach der Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt der gerichtlichen Entscheidung als fehlerhaft erweisen (vgl. Kopp/Schenke, VwGO 16. Aufl., § 113 RdNr. 217; Wolf in Sodan/Ziekow VwGO, 6. Aufl. 2010, § 113 RdNr. 114; Gerhardt in Schoch/Schmidt-Aßmann/Pietzner VwGO Stand: Mai 2010, § 113 RdNr. 66 Fn. 307; Schmidt in Eyer mann, VwGO 13. Aufl. 2010, § 113 RdNr. 45 f., 53).

B. Die Klägerin hat keinen Anspruch auf Erteilung der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis für die Beseitigung des ehemaligen Gasthofs „Zur Post“ (§ 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO). Ihr

Vorhaben bedarf der Erlaubnis (I.). Die Voraussetzungen, unter denen sie erteilt werden muss, liegen aber nicht vor (II.).

I. Die Beseitigung des Gebäudes bedarf nach Art. 6 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 DSchG der Erlaubnis, denn es handelt sich um ein Baudenkmal im Sinn von Art. 1 Abs. 2 Satz 1, Abs. 1 DSchG. Die Eigenschaft als Baudenkmal des auch in der Denkmalliste (Art. 2 Abs. 1 Satz 1 DSchG) aufgeführten Gasthofs „Zur Post“ wurde mit folgender Begründung bereits im rechtskräftigen Urteil des Verwaltungsgerichts München vom 7. September 1995 bestätigt:

„Maßgeblich hierfür ist ... die orts- und kunstgeschichtliche sowie die städtebauliche Bedeutung des Bauwerks. Aus orts- und kunstgeschichtlicher Sicht ist das Bauwerk bedeutsam, da es sich bei dem Gasthof „zur Post“ um einen stattlichen, ... wohlproportionierten Barockbau mit steilem Satteldach aus der ersten Hälfte des 18. Jahrhunderts handelt, der in seiner beachtlichen Größe und Erhabenheit mit einer Vielzahl von Fenstern (die im Ober- und Dachgeschoss noch mit Sprossenfenstern versehen sind) Zeugnis ablegt von dem baulichen Zustand der ehemaligen Gemeinde S***** im 18. Jahrhundert. Die ortsgeschichtliche Bedeutung des Bauwerks für die Bevölkerung des Ortsteils S***** liegt auch darin, dass der alte Gasthof „zur Post“ der Erinnerung von Generationen von Dorfbewohnern verhaftet und geeignet ist, diese Erinnerungen an die frühere Geschichte des Ortes wach zu halten. Die städtebauliche Bedeutung des Bauwerks liegt darin, dass es auf Grund seiner stattlichen und erhabenen Größe und Form unmittelbar am westlichen Ortseingang von S*****- ***** und an der Straße gelegen das Ortsbild von S***** entscheidend prägt. Der Abbruch der historischen Gastwirtschaft würde einen nicht wiederbringlichen Verlust für die Ortschaft S***** darstellen. ... Der Anerkennung als Baudenkmal steht auch nicht entgegen, dass der Kläger eigenmächtig das schützenswerte Gewölbe im Flur des Erdgeschosses beseitigt hat. ...“

An diesem Befund hat sich im Grundsatz bis heute nichts geändert. In seiner Bestandsaufnahme vom 20. Oktober 2009 weist das Landesamt auf verschiedene Besonderheiten des Baudenkmals hin, wie das handwerklich hochwertig gefertigte Sparrendach mit eingezapften Holzverbindungen, die Zimmermannskonstruktion, auf etliche unverfälscht überlieferte Ausstattungsdetails sowie den im Detail hochwertigen Fensterbestand, der zum größeren Teil aus dem 18. Jahrhundert stammt. Auch das Gutachten des Architekten v. P. vom 1. Juli 2002 stellt die Eigenschaft des Gebäudes als Baudenkmal nicht in Frage; es bezeichnet es lediglich aufgrund verschiedener nachträglicher Veränderungen und wegen des verwahrlosten Erhaltungszustands als „nachrangiges“ Baudenkmal (vgl. Zusammenfassung S. 61). Die Eigenschaft als Baudenkmal ist auch nicht deshalb entfallen, weil Mitte der Neunzigerjahre der Abbruch eines an den Gasthof angebauten zweiteiligen Nebengebäudes zugelassen und dessen Stelle (mit Baugenehmigungen vom 6. u. 27.2.1997) eine Doppelgarage mit Abstellraum errichtet wurde. Auch wenn man - übrigens in Übereinstimmung mit der damaligen Auffassung des Landesamts - annimmt, dass das Nebengebäude Bestandteil des Baudenkmals war, wäre durch die Beseitigung dieses untergeordneten Teils der Gesamtanlage die Denkmaleigenschaft des Hauptgebäudes nicht in Frage gestellt worden. Wie der Vertreter des Landesamts in der mündlichen Verhandlung am 6. Mai 2008 überzeugend bestätigt hat, bliebe die Denkmaleigenschaft auch bei einer umfassenden Sanierung und Modernisierung erhalten. Der Einwand der Klägerseite, wesentliche Teile der historischen Ausstattung fehlten und müssten „nachgeschaffen“ werden, mag zwar zutreffen. Das ändert aber nichts an der Einstufung des Gebäudes als Baudenkmal; allenfalls mindert es seine Bedeutung. Der Erhaltungszustand eines Gebäudes hat nämlich grundsätzlich keinen Einfluss auf seine Denkmaleigenschaft. Sie wird auch durch Verstöße des Denkmaleigentümers gegen die ihm obliegende Erhaltungspflicht erst dann in Frage gestellt, wenn das Gebäude akut einsturzgefährdet oder die Schäden an den für die Denkmaleigenschaft relevanten Bauwerksteilen ein Ausmaß erreicht haben,

dass eine Sanierung einer Neuerrichtung des Gebäudes gleichkäme (vgl. OVG NRW vom 4.5.2009, Az. 10 A 699/07 <juris> RdNrn. 33 f; Martin in Eberl/Martin/Greipl, BayDSchG 6. Aufl. 2007, Art. 1 RdNrn. 13 f. mit zahlreichen Rechtsprechungsnachweisen). Solche Auswirkungen haben die bei dem Gasthof in Rede stehenden Sanierungsmaßnahmen nicht. Derartiges behauptet auch die Klägerin nicht.

II. Die Klägerin hat keinen Anspruch auf Erteilung der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis. Es sprechen gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die Beibehaltung des bisherigen Zustands (1.). Die Voraussetzungen, unter denen die Erlaubnis für die Beseitigung trotz Vorliegens gewichtiger Gründe erteilt werden muss, liegen nicht vor (2.).

1. 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 unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustandes, nicht erfüllt wäre. Vielmehr liegen solche Gründe vor.

Gewichtige Gründe des Denkmalschutzes im Sinn von Art. 6 Abs. 2 Satz 1 DSchG ergeben sich in aller Regel aus der die Eigenschaft als Baudenkmal begründenden Bedeutung des Bauwerks (Art. 1 Abs. 2 DSchG). Sie liegen allenfalls bei völlig unbedeutenden Baudenkmalern nicht vor. Eine „gesteigerte“ Bedeutung ist nicht erforderlich. Die Gründe, die ein Bauwerk zu einem Baudenkmal machen, sind regelmäßig nämlich schon für sich genommen so gewichtig, dass eine Versagung der Abbrucherlaubnis in Betracht kommt (Martin in Eberl/Martin/Greipl a.a.O. Art. 1 RdNr. 56). Es wäre widersprüchlich, wenn man bei einem Bauwerk, dessen Erhaltung im Interesse der Allgemeinheit liegt (Art. 1 Abs. 1 DSchG), die gesetzlichen Voraussetzungen für eine Beseitigung schon deswegen dem Grunde nach bejahen würde, weil seine Bedeutung geringer ist als die anderer Baudenkmalern.

Nach diesem Maßstab sprechen gewichtige Gründe des Denkmalschutzes gegen die Beseitigung des ehemaligen Gasthofes. Sie ergeben sich unabhängig davon, wie die Bedeutung des Baudenkmalers bei der Abwägung zwischen den für und gegen die Erteilung der Erlaubnis sprechenden Gründen zu gewichten ist (dazu unter C.), aus den unter B.I. dargelegten, die Denkmaleigenschaft begründenden Umständen.

2. Die Erlaubnis muss nicht deswegen erteilt werden, weil es tatsächlich unmöglich (a) oder für die Klägerin wirtschaftlich unzumutbar (b) wäre, das Baudenkmal zu erhalten. Das Gewicht der für den Abbruch sprechenden Gründe ist auch nicht so groß, dass dem Landratsamt keine andere Wahl bliebe, als dem Antrag zu entsprechen (c). Die die Voraussetzungen für die Versagung einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis regelnde Vorschrift des Art. 6 Abs. 2 Satz 1 DSchG ist 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 (unveränderte) Beibehaltung des bisherigen Zustandes mit den Erhaltungs- und Nutzungspflichten gemäß Art. 4 und Art. 5 DSchG zuzumuten ist, zumindest dem Grunde nach im Erlaubnisverfahren erfolgen. Im Fall der Unzumutbarkeit muss die Erlaubnis erteilt werden (vgl. im Einzelnen BayVGh vom 27.9.2007 VGh n.F. 60, 268 = BayVBl 2008, 141 = BRS 71 Nr. 200). Bei der Zumutbarkeitsprüfung ist - das ist in diesem Verfahren besonders hervorzuheben - nicht auf die besondere Situation des jeweiligen Eigentümers, sondern auf den „für Denkmalbelange aufgeschlossenen Eigentümer abzustellen“ (BVerfG vom 2.3.1999 BVerfGE 100, 226/243 = BayVBl 2000, 588). Auch ein diesem Leitbild verpflichteter Eigentümer hätte zwar - befände er sich an der Stelle der Klägerin - von den mit dem Neubau des Gasthofsgebäudes geschaffenen Fakten auszugehen. Von einem für Denkmalbelange aufgeschlossenen Eigentümer würde

aber erwartet, dass er das alte Gasthofgebäude nicht, wie die Klägerin, nur als Belastung für den Gastronomiebetrieb betrachtet, sondern das Baudenkmal im Rahmen des objektiv Zumutbaren in den Betrieb einbezieht.

a) Die Erhaltung des Gasthofs ist nicht deswegen unzumutbar, weil sich die Ziele des Denkmalschutzes schon wegen des Zustands des Gebäudes oder aus anderen „tatsächlichen“ Gründen nicht mehr verwirklichen ließen. Auch von einem Denkmalschutzbelangen gegenüber aufgeschlossenen Eigentümer darf die Erhaltung eines Baudenkmals nicht verlangt werden, wenn das Gebäude in absehbarer Zeit ohnehin verfallen würde und als Ruine nicht erhaltungswürdig wäre, wenn bei einer Sanierung nur so wenig Substanz erhalten bliebe, dass die Identität des Bauwerks verloren ginge oder wenn eine den Anforderungen des Art. 5 DSchG entsprechende Nutzung nicht in Betracht kommt (Martin in Eberl/Martin/Greipl a.a.O. Art. 6 RdNr. 57). Nach den vorliegenden gutachterlichen Äußerungen ist der Zustand des Gasthofs „Zur Post“ jedoch nicht so schlecht, dass er in naher Zukunft „dem Verfall preisgegeben“ wäre oder im Falle einer Sanierung mangels verbleibender Substanz lediglich eine Rekonstruktion entstünde. Auch die Klägerin macht nicht geltend, dass ihr die Erhaltung des Gebäudes aus solchen Gründen nicht zuzumuten sei.

Weiter ist nicht ersichtlich, dass das Gebäude schon aus „tatsächlichen“ Gründen nicht in einer den Anforderungen des Art. 5 DSchG entsprechenden Weise genutzt werden könnte. Vielmehr nehmen alle Beteiligten an, dass eine Instandsetzung des Baudenkmals und ein Ausbau als Bettenhaus mit zwölf Doppelzimmern aus baulicher und denkmalschutzrechtlicher Sicht ohne weiteres zu realisieren wäre. Die mit einem derartigen Aus- und Umbau verbundenen Veränderungen wären nicht so gravierend, dass gewichtige Gründe des Denkmalschutzes entgegenstünden. Auch der Gutachter der Klägerin zieht dies in seiner Ausarbeitung vom 22. Januar 2010 nicht in Zweifel; er beurteilt solche Pläne vielmehr wegen der „schon vom Ansatz her unwirtschaftliche(n) Konzeption“ negativ. Die Nutzung als Beherbergungsbetrieb entspräche auch, wie von Art. 5 Satz 1 DSchG gefordert, weitgehend der ursprünglichen Zweckbestimmung des Gebäudes.

b) Die Erhaltung des Denkmals ist der Klägerin auch wirtschaftlich zumutbar. In finanzieller Hinsicht wird der Eigentümer eines für eine geldwerte Nutzung bestimmten Baudenkmals dann durch die Versagung der Erlaubnis zur Beseitigung unverhältnismäßig belastet, wenn das Objekt nicht mehr wirtschaftlich vernünftig genutzt werden kann. Ausschlaggebend ist, ob sich das Denkmal „selbst trägt“ (BayVGH vom 25.9.2007, a.a.O.; OVG NRW vom 15.8.1997 Az. 7 A 133/95 <juris> RdNr. 51 ff.; vom 4.6.2009 Az. 10 A 699/07 <juris> RdNr. 40 ff. mit weiteren Nachweisen). Ist dies der Fall, sind die einer ertragreicheren Nutzung entgegenstehenden denkmalschutzrechtlichen Anforderungen in der Regel als Sozialbindung des Denkmaleigentums hinzunehmen. Ob sich das Denkmal „selbst trägt“, ist aufgrund einer Wirtschaftlichkeitsberechnung zu entscheiden (BayVGH vom 27.9.2007, a.a.O.; OVG NRW vom 4.5.2009, a.a.O.; OVG BB vom 17.9.2008, a.a.O.). Bei dieser Berechnung sind die Sanierungskosten - abzüglich der fiktiven Kosten des in der Vergangenheit unterlassenen Bauunterhalts und der so genannten bau- und sicherheitsrechtlich veranlassten Kosten - sowie die Bewirtschaftungskosten den voraussichtlichen Erträgen, wie Mieteinnahmen, bzw. dem Gebrauchswert des Denkmals sowie den bewilligten oder verbindlich in Aussicht gestellten Zuschüssen aus öffentlichen Mitteln und Steuervergünstigungen gegenüberzustellen (vgl. § 7 Abs. 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz). Die Wirtschaftlichkeitsberechnung beruht somit teilweise, insbesondere hinsichtlich der Kosten eines unterlassenen Bauunterhalts, auf einer wertenden Betrachtung. Der ermittelte Betrag entspricht deshalb in der Regel nicht den tatsächlichen finanziellen Aufwendungen des Eigentümers. Nicht geeignet zur Feststellung der wirtschaftlichen Zumutbarkeit ist eine Vergleichsberechnung, die die Kosten eines Abbruchs und eines Neubaus mit den Kosten einer Sanierung mit entsprechendem Ausbau

vergleicht. Es widerspräche den Zielen des Denkmalschutzes und dem Leitbild des für Belange des Denkmalschutzes aufgeschlossenen Eigentümers, würde man die Zumutbarkeit der Erhaltung des Denkmals davon abhängig machen, ob ein Neubau wirtschaftlicher wäre (BayVGH vom 27.9.2007 a.a.O. RdNr. 76).

Die Wirtschaftlichkeit ist objektbezogen nach objektiven Kriterien zu berechnen (OVG BB vom 17.9.2008 a.a.O. RdNr. 32; OVG NRW vom 4.5.2009 a.a.O. RdNr. 43). Personenbezogene Umstände, wie Vermögensverhältnisse, Kreditwürdigkeit oder Gesundheitszustand, bleiben bei der Zumutbarkeitsprüfung unberücksichtigt; sie können allerdings zum Teil Eingang in die Ermessenserwägungen finden. Ein auf der Sonderabschreibungsmöglichkeit nach § 7 i Abs. 1 EStG beruhender Steuervorteil ist jedoch anzusetzen (z.B. OVG MV vom 18.3.2009 Az. 3 L 503/04 <juris> RdNr. 48 f.); denn diese Steuervergünstigung mindert die finanzielle Belastung durch die Erhaltung des Denkmals (vgl. VGH BW vom 11.11.1999 Az. 1 S 413/99 <juris> RdNr. 33 f.). Nach diesen Maßstäben vermag das Gutachten vom 22. Januar 2010 die wirtschaftliche Unzumutbarkeit des Erhalts des Denkmals nicht zu belegen. Die dort vorgenommene objektbezogene, von den finanziellen Verhältnissen der Klägerin abstrahierende Darstellung ist zwar als Grundlage einer Prüfung der wirtschaftlichen Zumutbarkeit grundsätzlich geeignet (1). Der Nachweis, dass das Baudenkmal im Zusammenhang mit der bestehenden Gaststätte nicht mit Gewinn bewirtschaftet werden kann, kann mit dem Gutachten aber nicht geführt werden, weil seine Berechnungen in einem ausschlaggebenden Punkt auf einer unzutreffenden Annahme beruhen (2). Korrigiert man diesen Mangel, lässt sich dem Gutachten vielmehr entnehmen, dass ein für die Belange des Denkmalschutzes aufgeschlossener Eigentümer durch eine den bestehenden Gastronomiebetrieb ergänzende Nutzung des alten Gasthofgebäudes einen nennenswerten zusätzlichen Ertrag erzielen kann (3). Damit kann offen bleiben, ob die Nutzung eines Denkmals erst dann wirtschaftlich zumutbar ist, wenn eine über eine „schwarze Null“ hinausgehende Rendite erwirtschaftet werden kann (verneinend: OVG RhPf vom 26.5.2004 Az. 8 A 12009/03 <juris> RdNr. 37; BayObLG vom 8.12.1998 BayVBl 1999, 251; bejahend: OVG BB vom 17.9.2008 NVwZ-RR 2009, 192: „... eine lediglich ausgeglichene Bilanz, mit der sich Lasten und Erträge im Ergebnis die Waage halten - schwarze Null -, würde unter Zumutbarkeitsgesichtspunkten nicht ausreichen ...“; NdsOVG vom 24.3.2000 BRS 66 Nr. 211).

(1) Das Gutachten stellt eine grundsätzlich geeignete Basis für die erforderliche Wirtschaftlichkeitsberechnung dar, denn es ermittelt die wirtschaftliche Zumutbarkeit objektbezogen und unabhängig von den finanziellen Verhältnissen der Klägerin (vgl. OVG MV vom 18.3.2009 a.a.O., <juris> RdNr. 47, 60 f.). Es folgt im Aufbau und der Terminologie im Wesentlichen dem Schema einer Wirtschaftlichkeitsberechnung im Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst vom 14. Januar 2009 (Az. 4-K 5111.0-12c/31 828(07), S. 4). Dieses Schema ist nach Auffassung des Senats eine geeignete Grundlage; es sieht Folgendes vor:

„ Schema: Wirtschaftlichkeitsberechnung

- a) Aufstellung der mit den Denkmalbehörden abgestimmten notwendigen Maßnahmen und Kosten (insbesondere: Notsicherungsmaßnahmen)
- b) Davon sind aus Rechtsgründen folgende Kosten abzuziehen:
 - Kosten und Folgekosten von unterlassenem Bauunterhalt durch den Eigentümer und seine Rechtsvorgänger,
 - bau- und sicherheitsrechtlich veranlasste Kosten (...)
 - Abzug der möglichen Steuervorteile bei Instandsetzung (...)
 - 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 Sanierung
Ergebnis = anteiliger Verlust oder Gewinn.“

Sachgerecht ist insbesondere, dass nur der so genannte denkmalpflegerische Mehraufwand angesetzt wird. Die Instandhaltungskosten, die jeder Hauseigentümer für seine Immobilie aufwenden muss (so genannte bau- und sicherheitsrechtlich veranlasste Kosten), bleiben außer Betracht (vgl. OVG MV vom 18.3.2009, a.a.O. <juris> RdNr. 50; a. A. wohl: OVG NRW vom 4.5.2009 a.a.O. <juris> RdNr. 45). Dementsprechend sieht das vorstehende Schema mit Recht vor, diese Kosten im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsberechnung von dem Betrag für mit den Denkmalbehörden abgestimmte notwendige Maßnahmen abzuziehen. Der Denkmaleigentümer soll durch die Zumutbarkeitsprüfung nicht besser gestellt werden als ein „normaler Hauseigentümer“. Belastungen, die jeder Eigentümer einer Immobilie - grundsätzlich ohne Rücksicht auf seine wirtschaftliche Leistungsfähigkeit (BVerwG vom 11.4.1989 NJW 1989, 2638) - zu tragen hat, müssen deshalb unberücksichtigt bleiben (vgl. Martin in Martin/Krautzberger, Handbuch Denkmalschutz 3. Aufl. 2010, G II. 3. RdNr. 158 f.). Das gilt nach Auffassung des Senats unabhängig davon, ob die in Rede stehenden Maßnahmen zur Abwehr erheblicher Gefahren für Leib und Leben erforderlich sind und deswegen durch eine auf Art. 54 Abs. 4 BayBO gestützte Anordnung erzwungen werden könnten (und müssten) oder ob nur eine so genannte bausicherheitsrechtliche Anordnung nach Art. 54 Abs. 2 Satz 2 BayBO hätte ergehen können (a. A. VG München vom 24.11.2009, a.a.O., <juris> RdNr. 31 ff. [nicht rechtskräftig]). Wenn eine Maßnahme allerdings zu einem bestimmten Zeitpunkt gerade deswegen erforderlich erscheint, weil es sich um ein Baudenkmal handelt, während bei einem nicht unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes noch zugewartet werden könnte, handelt es sich um denkmalpflegerischen Mehraufwand.

Mit Recht setzt der Gutachter keine (an sich berücksichtigungsfähigen) Steuervorteile nach § 7 i EStG an. Angesichts der geringen Höhe des zu versteuernden Jahreseinkommens der Klägerin kommen sie voraussichtlich nicht zum Tragen (vgl. 5.2.3 des Gutachtens).

(2) Zu Unrecht lässt das Gutachten jedoch im Ergebnis unberücksichtigt, dass die Klägerin (bzw. ihr verstorbener Ehemann) seit Jahren keine Erhaltungsmaßnahmen an dem Baudenkmal durchgeführt hat, obwohl sie hierzu im Rahmen des Zumutbaren gesetzlich verpflichtet war und ist (vgl. Art. 4 Abs. 1 und 2 DSchG). Die durch diese Verletzung denkmalrechtlicher Pflichten ersparten Aufwendungen sind - auch ohne eine spezielle gesetzliche Regelung, wie sie Denkmalschutzgesetze anderer Länder enthalten (vgl. z.B. § 7 Abs.1 Satz 4 SaarlDSchG, § 7 Abs. 1 Satz 3 ThürDSchG) - im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsberechnung abzuziehen. Anderenfalls könnte der Eigentümer durch beharrliche Vernachlässigung seiner Erhaltungs- und Nutzungsverpflichtungen erreichen, dass eine Beseitigung des Denkmals zugelassen werden muss (OVG NRW vom 4.5.2009 a.a.O., RdNr. 45; OVG MV a.a.O., RdNr. 50; Sächs OVG vom 10. Juni 2010, Az. 1 B 818/06 <juris> RdNr. 50, 59; OVG BB a.a.O., RdNr. 38 [unter Bezugnahme auf § 7 Abs. 5 Satz 2 BbgDSchG]; OVG RhPf vom 10.3.2006, a.a.O.). Das Gutachten scheint zwar (auf S. 8) insoweit dem vorstehend wiedergegebenen Berechnungsschema zu folgen; es ermittelt aber die Basiskosten nicht richtig. Diese betragen (ohne Abzug möglicher Zuwendungen) nicht, wie auf Seite 10 (unter Nr. 5.2.7) angenommen wird, 950.000 Euro, sondern 790.000 Euro (= 1.700.000 Euro [für mit den Denkmalbehörden abgestimmte notwendige Maßnahmen und Kosten] abzüglich 750.000 Euro [bau- und sicherheitsrechtlich veranlasste Kosten] und 160.000 Euro [Kosten des unterlassenen Bauunterhalts]). Der Betrag von 160.000 Euro beruht zum einen auf der im Schreiben des Landesamts vom 20. Oktober 2009 (auf S. 7) nachvollziehbar erläuterten, von der Klägerin im Übrigen auch

nicht in Frage gestellten Annahme, dass für den Bauunterhalt jährlich rund 16.000 Euro aufzuwenden gewesen wären, und zum anderen darauf, dass die Instandhaltung des Baudenkmals während eines Zeitraums von zehn Jahren vernachlässigt wurde. Letzteres zeigt, dass der Betrag keinesfalls zu hoch gegriffen ist; denn die Klägerin (und ihr Ehemann) haben spätestens seit Fertigstellung des neuen Gasthofs und der damit einhergehenden Beendigung der Nutzung des alten Gebäudes im Jahre 1988 - also während eines Zeitraums von mehr als 20 Jahren - keine Erhaltungsmaßnahmen mehr durchgeführt. Aus diesem Grund musste das Landratsamt zum Jahreswechsel 2001/2002 Notsicherungsmaßnahmen am Dach des Gebäudes durchführen lassen, um ein weiteres Eindringen von Nässe und Feuchtigkeit zu verhindern. Ob es der Klägerin (bzw. ihrem Ehemann) in jedem einzelnen der vergangenen zehn Jahre wirtschaftlich zumutbar gewesen wäre, einen Betrag von 16.000 Euro zu investieren, muss nicht ermittelt werden (a. A. wohl: VG München vom 24.11.2009 Az. M 1 K 09.939 <juris> RdNr. 30 [nicht rechtskräftig]).

Zwar stehen die Instandhaltungs- und sonstigen Verpflichtungen des Denkmaleigentümers nach Art. 4 Abs. 1 Satz 1 DSchG unter dem Vorbehalt der (wirtschaftlichen) Zumutbarkeit. Die Klägerin hätte jedoch für ihr aus finanziellen Gründen nicht zumutbare Instandhaltungsmaßnahmen Leistungen des Entschädigungsfonds beanspruchen können (Art. 4 Abs. 3 Satz 3 DSchG in entsprechender Anwendung; vgl. BayVGH vom 27.9.2007 a.a.O., <juris> RdNr. 62). Dass sie auch in dieser Hinsicht nichts unternommen hat, muss außer Betracht bleiben, weil auch insoweit im Interesse einer objektivierten Prüfung auf den für die Belange des Denkmalschutzes aufgeschlossenen Eigentümer abzustellen ist. Nach diesem Maßstab darf auch die Tatsache, dass es ein Denkmaleigentümer unterlässt, sich um ihm zustehende Entschädigungsmittel zu kümmern, nicht dazu führen, dass die Kosten eines unterlassenen Bauunterhalts außer Betracht bleiben und damit im Ergebnis durch ein gesetzwidriges Verhalten die Beseitigung des Baudenkmals erzwungen werden kann. Im Übrigen hat die Klägerin nicht belegt, dass es ihr in jedem einzelnen der vergangenen zehn Jahre aus wirtschaftlichen Gründen unzumutbar war, das alte Gasthofsgebäude instandzuhalten, instandzusetzen, sachgemäß zu behandeln und vor Gefährdungen zu schützen (Art. 4 Abs. 1 Satz 1 DSchG).

(3) Verringert man die im Gutachten angesetzten Basiskosten um den Betrag, der für den unterlassenen Bauunterhalt aufzuwenden gewesen wäre, ergibt die Wirtschaftlichkeitsberechnung einen Überschuss, der eine nennenswerte Ergänzung zu den nach den Angaben der Klägerin geringen Einkünften aus dem Gastronomiebetrieb darstellt. Wenn man die Basiskosten in Höhe von 790.000 Euro den maximal möglichen Zuwendungen in Höhe von 815.000 Euro (vgl. Schreiben des Landesamts vom 20.10.2009 S. 5, 2.4) gegenüberstellt (vgl. Gutachten, S. 10, 5.2.7, mit um 160.000 Euro verminderten Basiskosten) und demzufolge die Aufnahme eines Tilgungsdarlehens über 135.000 Euro mit jährlicher Amortisation von 12.360 Euro (vgl. Gutachten S. 10, 5.2.8.1) wegfällt, wandelt sich der vom Gutachter errechnete jährliche Verlust in Höhe von 8.800 Euro (S. 18, 6.) nämlich in einen rechnerischen Überschuss etwa 3.500 Euro (- 8.800 + 12.360 Euro).

Berücksichtigt man zudem, dass sich die in dem Gutachten angesetzten Kosten durch dort unberücksichtigt gebliebene Synergieeffekte verringern, wird der Bereich, in dem der Ertrag lediglich als „schwarze Null“ bezeichnet werden kann, mit Sicherheit verlassen. Damit erübrigt es sich, die Richtigkeit der weiteren Annahmen des Gutachtens im Einzelnen zu untersuchen. Sie können vielmehr - einschließlich der Annahme, dass bei der Ermittlung der Basiskosten zu berücksichtigende Kompensationsmaßnahmen nicht in Betracht kommen bzw. keinen wirtschaftlichen Wert haben (Nrn. 5.2.5 und 5.2.6 des Gutachtens) - zu Gunsten der Klägerin als zutreffend unterstellt werden.

Die angesprochenen Synergieeffekte ergeben sich - wiederum ausgehend von dem Maßstab eines für Denkmalschutzbelange aufgeschlossenen Eigentümers - nach Überzeugung des Senats dadurch, dass in dem umgebauten Baudenkmal kein eigenständiger Hotelbetrieb errichtet

werden soll, sondern Übernachtungsmöglichkeiten als Ergänzung zu dem bestehenden Gastronomiebetrieb geschaffen werden sollen. Das ermöglicht es, die eigene Arbeitskraft oder die von Angestellten in beiden Betrieben effizienter einzusetzen.

Außerdem ergeben sich Einsparmöglichkeiten durch gemeinsamen Einkauf, durch eine teilweise gemeinsame Nutzung der Infrastruktur etc.. Selbst wenn man hierdurch erzielbare Einsparungen nur mit einem Viertel der vom Gutachter berücksichtigten Kosten für Personal und Management in Höhe von 14.800 Euro pro Jahr (vgl. Gutachten, S.17, 5.5.5.1) ansetzt, erhöht sich das Jahresergebnis bereits von ca. 3.500 Euro um 3.700 Euro auf über 7.200 Euro.

c) Soweit die im Folgenden darzustellenden, bei der Ermessensausübung zu berücksichtigenden Gründe für einen Abbruch sprechen, ist ihr Gewicht nicht so groß, dass dem Beklagten bei Ausübung des durch Art. 6 Abs. 2 Satz 1 DSchG eingeräumten Ermessens keine andere Wahl bliebe, als die Erlaubnis zu erteilen (vgl. hierzu C.).

C. Die Klägerin kann beanspruchen, dass der Beklagte über den Erlaubnis Antrag unter Beachtung der Rechtsauffassung des Gerichts erneut entscheidet (§ 113 Abs. 5 Satz 2 VwGO). Denn die ablehnenden Entscheidungen des Landratsamts und der Regierung genügen aus heutiger Sicht nicht den gesetzlichen Anforderungen.

I. Das durch Art. 6 Abs. 1 Satz 2 DSchG eingeräumte denkmalschutzrechtliche „Erlaubniser-messen“ muss in einer dem Zweck in der Ermächtigung entsprechenden Weise ausgeübt werden (Art. 40 BayVwVfG). Die hieraus folgenden Anforderungen hat der Senat im Urteil vom 27. September 2007 (<juris>, RdNrn. 87 ff.) wie folgt näher bestimmt:
 „... Zweck des Erlaubnisvorbehalts ist vor allem, durch eine präventive Kontrolle den Hauptzielen des Gesetzes einer möglichst unveränderten Erhaltung (Art. 4 DSchG) und einer möglichst zweckentsprechenden Nutzung (Art. 5 DSchG) der Denkmäler gegenüber Maßnahmen, die diesen Zielen typischerweise zuwiderlaufen, im Rahmen des dem Denkmaleigentümer Zumutbaren Geltung zu verschaffen. Anders als bei in das Ermessen der Behörde gestellten Eingriffsbefugnissen geht es nicht vorrangig um Zweckmäßigkeitserwägungen. Die Behörde trifft eine rechtsgestaltende Entscheidung, welche die Belange des Denkmalschutzes auf der einen sowie widerstreitende öffentliche Belange und die betroffenen privaten Belange auf der anderen Seite unter Berücksichtigung der dargestellten verfassungsrechtlichen Vorgaben ausgleichen muss. Hierfür müssen die von dem Vorhaben berührten Belange berücksichtigt und miteinander und gegeneinander abgewogen werden (BayVGH vom 21.2.1985 BayVBl 1986, 399/401; Martin in Eberl/Martin/Greipl, Bayerisches Denkmalschutzgesetz, 6. Aufl., Art. 63 RdNr. 69; Kopp/Ramsauer, VwVfG, 9. Aufl., § 40 RdNr. 56; vgl. BVerwG vom 19.12.1986 NJW 1987, 1836 [zu einer straßenrechtlichen Sondernutzungserlaubnis]). 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 über den Erlaubnis Antrag ist die Bedeutung des Denkmals zu berücksichtigen. Die Bedeutung ergibt sich in erster Linie aus den Gründen, auf denen die Denkmaleigenschaft beruht; sie kann durch Elemente wie den Seltenheitswert, den ein Denkmal auch erst im Lauf der Zeit erlangen kann, verstärkt werden (vgl. Martin in Eberl/Martin/Greipl, Bayerisches Denkmalschutzgesetz, 6. Aufl., Art. 6 RdNr. 63). Auch der Erhaltungszustand des Denkmals, allerdings ohne vom Eigentümer oder einem Rechtsvorgänger zu verantwortende „Vorbelastrungen“ infolge eines pflichtwidrigen Unterlassens der Instandhaltung oder durch denkmalwidrige Veränderungen (BayVGH vom 6.11.1996 – 2 B 94.2926), fällt ins Gewicht. Dasselbe gilt für die Fragen, welche Nutzungsmöglichkeiten für die Zukunft bestehen und in welchem Maße bei einer weiteren Nutzung den Vorgaben des Art. 5 DSchG entsprochen werden kann, sowie für den Umfang und die Art hierfür erforder-

derlicher baulicher Veränderungen (vgl. auch Viebrock in Martin/Krautzberger, Handbuch der Denkmalpflege, < 2. Aufl.> E IV. RdNr. 90). Bei den privaten Belangen können neben den im Vordergrund stehenden Eigentumsbelangen (einschließlich der Frage der wirtschaftlichen Zumutbarkeit) auch weitere Gesichtspunkte, wie die Umstände des Erwerbs des Denkmals und die Frage, welchen Stellenwert es im Vermögen des Eigentümers hat, von Bedeutung sein. Allerdings steht bei der Ermessensausübung im Hinblick auf den Begriff der Zumutbarkeit nicht der objektive Maßstab, der den „aufgeschlossenen Eigentümer“ voraussetzt, im Vordergrund; vielmehr ist hier die private Leistungsfähigkeit des jeweiligen Denkmaleigentümers zu betrachten. Von dem Leistungsfähigeren können grundsätzlich größere Anstrengungen im Bezug auf den Erhalt seines Denkmals verlangt werden als von wirtschaftlich schwächeren Personen (vgl. Maunz, Denkmalschutz und Eigentumsgewähr, BayVBl 1983, 257, 258 unter Hinweis auf Art. 22 Abs. 1 Satz 2 DSchG, der für die Höhe des Einsatzes öffentlicher Mittel auch auf die Leistungsfähigkeit des Eigentümers abstellt; Martin in Martin/Krautzberger, a.a.O., G II. RdNr. 112). Schließlich ist im Rahmen der Ermessensentscheidung einzustellen, ob und ggf. inwieweit es einem wirtschaftlich nicht leistungsfähigen Eigentümer, dem die Erhaltung seines Denkmals gleichwohl wirtschaftlich zumutbar ist, angemessen werden kann, das Denkmal in „leistungsfähige Hände“ zu überführen.“

II. Diesen Vorgaben entsprechen die Entscheidungen des Landratsamts und der Regierung nicht.

Im Ausgangsbescheid vom 28. September 2001 fehlt jegliche Ermessenserwägung; im Widerspruchsbescheid vom 26. Oktober 2004 finden sich zwar denkmalschutzrechtliche Überlegungen (vor allem zu der Frage, ob gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die Beibehaltung des Denkmals sprechen). Die für und gegen die Versagung der Abbrucherlaubnis sprechenden Gründe wurden jedoch nicht vollständig ermittelt und abgewogen; vor allem fehlen auf die Person der Klägerin und ihre wirtschaftlichen Verhältnisse bezogene Überlegungen. Insoweit begnügt sich der Bescheid mit der formelhaften Feststellung, angesichts des hohen Rangs des Denkmalschutzes werde die Klägerin durch die Ablehnung ihres Antrags nicht unverhältnismäßig belastet (vgl. Widerspruchsbescheid S. 3, Absatz 2 bis 5). Dem Beklagten ist zwar zugute zu halten, dass zum Zeitpunkt des Widerspruchsbescheids nur das Gutachten des Herrn v. P. vom 1. Juli 2002 sowie die „Projektunterlagen“ des Architekturbüros A. & R. vom März 2003 vorlagen.

Die inzwischen eingetretenen Veränderungen hätten die Behörden jedoch veranlassen müssen, die Ermessenserwägungen zu ergänzen und zu aktualisieren (vgl. § 114 Satz 2 VwGO). So sind die früher in Betracht gezogenen Nutzungen (zu Wohnzwecken bzw. alternativ zu gewerblichen Zwecken; Errichtung eines Posthalterei-museums mit Kleinkunsthöhle) nicht mehr aktuell. Als einzige realistische Nutzungsoption ist derzeit der Um- und Ausbau des Gebäudes in ein „Bettenhaus mit zwölf Doppelzimmern“ verblieben. Außerdem hat sich der im Widerspruchsbescheid noch mit etwa 1.300.000 Euro angenommene Instandsetzungsaufwand inzwischen auf 1.700.000 Euro und damit fast um ein Drittel erhöht. Hinzu kommt, dass mit der Stellungnahme des Landesamts vom 20. Oktober 2009 und dem Gutachten vom 22. Januar 2010 zwei neue, für die Gesamtbeurteilung bedeutsame Ausarbeitungen vorliegen.

III. Nach derzeitigem Stand wird das Landratsamt bei seiner erneuten Entscheidung jedenfalls folgende Punkte zu berücksichtigen haben:

1. Die Bedeutung des Baudenkmals: Die Feststellung im Widerspruchsbescheid (S. 3, Abs. 1), die orts- und kunstgeschichtliche sowie städtebauliche Bedeutung ergebe sich bereits aus dem Urteil des Verwaltungsgerichts vom 7. September 1995, seitdem eingetretene, vom Gebäudeeigentümer zu verantwortende Verschlechterungen führten nicht dazu, dass er sich der ihm obliegenden Erhaltungspflicht entziehen könne, genügt nicht. Sie belegt zwar die Denkmalei-

genschaft, lässt aber den Stellenwert des Baudenkmals, der sich nicht nur in seiner ortsgeschichtlichen Bedeutung zeigt, sondern etwa auch darin, ob in dem Landkreis oder der Region noch weitere vergleichbare Bauwerke aus dieser Epoche vorhanden sind, nicht ausreichend erkennen. Erforderlich ist eine differenzierte Bewertung unter Berücksichtigung der vorliegenden eingehenden gutachterlichen Äußerungen und in Auseinandersetzung mit dem Einwand der Klägerin, es handele sich nur noch um ein Baudenkmal von geringer Bedeutung. Durch eine Vernachlässigung der Instandhaltungspflicht verursachte Mängel sind dabei außer Betracht zu lassen.

2. Die persönlichen Verhältnisse der Klägerin im Hinblick auf die Frage, ob mit einer Umsetzung des Konzepts eines den Gastronomiebetrieb ergänzenden Bettenhauses gerechnet werden kann oder ob anzunehmen ist, dass es auf absehbare Zeit bei der gegenwärtigen, aus Sicht des Denkmalschutzes unbefriedigenden Situation bleiben wird: Insoweit wird das Landratsamt – unter Mitwirkung der Klägerin - vor allem zu prüfen haben, ob sie in der Lage sein wird, den um ein Bettenhaus erweiterten Betrieb zu führen und die für das Vorhaben erforderlichen Geldmittel zu finanzieren. Dass sie sich selbst, wie in der letzten mündlichen Verhandlung erwähnt wurde, mit dem Gedanken trägt, im Dachgeschoss des Neubaus Fremdenzimmer einzurichten, spricht dafür, dass Ersteres zu bejahen ist, während Letzteres nach den bisher vorliegenden, allerdings wenig aussagekräftigen Äußerungen von Kreditinstituten zu verneinen wäre. Der Klägerin nahezulegen, sich Finanzmittel durch die Veräußerung einer Teilfläche ihres Grundstücks zu beschaffen, kommt nicht in Betracht, weil nicht ersichtlich ist, wie das Grundstück ohne Schmälerung der betrieblichen Möglichkeiten wirtschaftlich sinnvoll geteilt werden könnte. Eine Veräußerung des gesamten Anwesens darf der Klägerin nach Auffassung des Senats nicht angesonnen werden, weil die bestehende Gaststätte ihre Lebensgrundlage und die ihrer Familie ist. Eine Veräußerung allein des Baudenkmals, die von der Klägerin bisher nicht ernstlich in Betracht gezogen wurde, scheidet hingegen nicht von vorneherein aus. Sollte sich im Zuge der für die erneute Entscheidung über den Erlaubnisantrag noch erforderlichen Ermittlungen - unter Einbeziehung der Stadt S***** (vgl. Art. 141 Abs. 2 BV) - objektiv eine Veräußerungsmöglichkeit ergeben, käme es auf persönliche Umstände, die nach dem Vorstehenden für die Erteilung der Abbrucherlaubnis sprechen, nicht mehr an.

3. Das Verhalten der Unteren Denkmalschutzbehörde: Auch wenn im Denkmalschutzgesetz eine Art. 54 Abs. 2 Satz 1 BayBO entsprechende, ausdrückliche Regelung der Aufgaben der Denkmalschutzbehörden fehlt, steht außer Frage, dass diese die Einhaltung der denkmalrechtlich vorgeschriebenen Vorschriften zu überwachen haben. Hierzu gehört auch, den Denkmaleigentümer zur Erfüllung seiner Verpflichtungen nach Art. 4 und 5 DSchG anzuhalten. Diese Verpflichtungen werden zwar nicht berührt, wenn die zuständigen Behörden diesen Aufgaben nicht nachkommen. Wie bereits im einem früheren Urteil des Senats angedeutet wurde, kann jedoch eine „durch Nichtstun auf beiden Seiten [gemeint ist auf Seiten des Denkmaleigentümers und der Behörde] gekennzeichnete Lage jedenfalls nach einer gewissen Zeit für die Ausübung des durch Art. 6 Abs. 2 Satz 1 DSchG eingeräumten Ermessens bedeutsam werden“ (BayVGH vom 15.12.1992 Az. 1 B 91.2581 EzD 2.2.6.1 Nr. 3).

Hiervon ausgehend ist bei der erneuten Entscheidung über den Erlaubnisantrag zu berücksichtigen, dass die Untere Denkmalschutzbehörde dazu beigetragen hat, dass die gebotene Sanierung des Baudenkmals bisher unterblieben ist und ihre Durchführung sowie eine Nachfolgenutzung nicht absehbar sind. Zwar hat die Behörde den Denkmaleigentümern nach Aktenlage auch nach der Entscheidung, den Neubau der Gaststätte zu gestatten, ohne ein Nutzungskonzept für das Baudenkmal zu fordern, keine Hoffnungen gemacht, dass sie eines Tages die Abbrucherlaubnis erhalten werden. Das Landratsamt hat die Klägerin bzw. ihren Ehemann in all

den Jahren aber auch niemals mit Nachdruck dazu anzuhalten, das Baudenkmal instandzusetzen bzw. instandzuhalten und es wieder einer adäquaten Nutzung zuzuführen.

Das Schreiben des Landesamts vom 13. Juli 2001 bestätigt dies. In diesem Schreiben hat es die Fachbehörde bedauert, dass der Beklagte trotz des für ihn erfolgreichen Urteils des Verwaltungsgerichts aus dem Jahr 1995 die schon damals dringend erforderlichen Sicherungsmaßnahmen nicht angeordnet und durchgesetzt habe. In dieselbe Richtung zielt eine interne Stellungnahme des Kreisbaumeisters vom 20. August 2001, der zu bedenken gibt, dass mit der Aufgabe der Gastwirtschaft in dem alten Gebäude und ihrem Umzug in den unmittelbar benachbarten Neubau kaum Chancen für eine Revitalisierung des Baudenkmals gegeben seien, wenn nicht eine wenigstens halböffentliche Nutzung gefunden werde; diese setze jedoch ein entsprechendes Engagement der Gemeinde voraus. Hinzu kommt, dass im Zuge des zweiten Anlaufs des Ehemanns der Klägerin, die Genehmigung für die Beseitigung des Baudenkmals zu erlangen, gegen den anfänglichen Widerstand des Landesamts der Abbruch eines Nebengebäude gestattet wurde, ohne darauf zu bestehen, dass ein Nutzungskonzept für das Hauptgebäude entwickelt wird.

D. Die Kostenentscheidung beruht auf § 155 Abs. 1 Satz 1 Alternative 2 VwGO. Der Ausspruch über die vorläufige Vollstreckbarkeit der Kostenentscheidung ergibt sich aus § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 ff ZPO.

Gründe für die Zulassung der Revision (§ 132 Abs. 2 VwGO) liegen nicht vor.

Die Klägerin hat zwar angeregt, die Revision wegen grundsätzliche Bedeutung zuzulassen. Es ist aber nicht ersichtlich, dass die Sache *r e v i s i b l e* Fragen von dieser Bedeutung aufwerfen würde.

R e c h t s m i t t e l b e l e h r u n g

Nach § 133 VwGO kann die Nichtzulassung der Revision durch Beschwerde zum Bundesverwaltungsgericht in Leipzig angefochten werden. Die Beschwerde ist beim Bayerischen Verwaltungsgerichtshof (in München Hausanschrift: Ludwigstraße 23, 80539 München; Postfachanschrift: Postfach 34 01 48, 80098 München; in Ansbach: Montgelasplatz 1, 91522 Ansbach) innerhalb eines Monats nach Zustellung dieser Entscheidung schriftlich einzulegen und innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung dieser Entscheidung zu begründen. Die Beschwerde muss die angefochtene Entscheidung bezeichnen.

In der Beschwerdebegründung muss die grundsätzliche Bedeutung der Rechtssache dargelegt oder die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts, des Gemeinsamen Senats der obersten Gerichtshöfe des Bundes oder des Bundesverfassungsgerichts, von der die Entscheidung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs abweicht, oder der Verfahrensmangel bezeichnet werden.

Vor dem Bundesverwaltungsgericht müssen sich die Beteiligten, außer in Prozesskostenhilfverfahren, durch Prozessbevollmächtigte vertreten lassen. Dies gilt auch für Prozesshandlungen, durch die ein Verfahren vor dem Bundesverwaltungsgericht eingeleitet wird. Als Prozessbevollmächtigte zugelassen sind neben Rechtsanwälten und Rechtslehrern an den in § 67 Abs. 2 Satz 1 VwGO genannten Hochschulen mit Befähigung zum Richteramt nur die in § 67 Abs. 4 Satz 4 VwGO und in §§ 3, 5 RDGEG bezeichneten Personen.

Für die in § 67 Abs. 4 Satz 5 VwGO genannten Angelegenheiten (u.a. Verfahren mit Bezügen zu Dienst- und Arbeitsverhältnissen) sind auch die dort bezeichneten Organisationen und juristischen Personen als Bevollmächtigte zugelassen. Sie müssen in Verfahren vor dem Bundesverwaltungsgericht durch Personen mit der Befähigung zum Richteramt handeln.

König

Lorenz

Dihm

Beschluss:

Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird auf 20.000 Euro festgesetzt (§ 47 Abs. 1 Satz 1, § 52 Abs. 1 GKG).

König

Lorenz

Dihm