VG Ansbach, Urteil v. 26.06.2025 – AN 3 K 25.74

Titel:

Denkmalrechtliche Erlaubnis zur Beseitigung einer Scheune

Normenkette:

BayDSchG Art. 1 Abs. 1, Art. 6 Abs. 1 S. 1 Nr. 1, S. 3, Abs. 2 S. 1

Leitsätze:

1. Die Denkmaleigenschaft eines Gebäudes wird nicht aus der Sicht eines Durchschnittsbetrachters, sondern aus der Perspektive eines sachverständigen, dem Denkmalschutz aufgeschlossenen Betrachters beurteilt, wobei die Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege erhebliches Gewicht hat. (Rn. 34) (redaktioneller Leitsatz)

2. Will der Denkmaleigentümer eine wirtschaftliche Unzumutbarkeit der Erhaltung oder denkmalgerechten Nutzung des Denkmals ins Feld führen, bedarf dies einer hinreichenden Substantiierung seinerseits. Die Darlegungs- und Beweislast für die Unzumutbarkeit liegt beim Denkmaleigentümer. Es obliegt mithin dem Eigentümer zu substantiieren, dass er von dem Baudenkmal keinen vernünftigen Gebrauch machen und es auch nicht veräußern kann (vgl. BVerwG BeckRS 2016, 49763 Rn. 7). (Rn. 45) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Erlaubnis für Beseitigung eines Denkmals, Denkmaleigenschaft einer Scheune bei erheblichen Schäden, Unmöglichkeit der Sanierung wegen mangelnder Begehbarkeit (verneint), wirtschaftliche Unzumutbarkeit von Mitwirkungspflichten durch Vorlage, Schadenskartierung (verneint), Ermessensausfall (bejaht), Denkmalschutz, Erlaubnis, Sanierung, wirtschaftliche Unzumutbarkeit, Mitwirkungspflicht, Beseitigung, Ermessensfehler

Tenor

Der Kläger trägt die Kosten des Verfahrens zu einem Viertel und der Beklagte zu drei Vierteln.

Das Urteil ist hinsichtlich der Kosten vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand

1
Die Beteiligten streiten über die Erteilung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis zur Beseitigung einer denkmalgeschützten Scheune auf dem Grundstück FlNr. … der Gemarkung … in … (Grundstück westlich des Anwesens …*).

2
Der Kläger ist mittlerweile Alleineigentümer des eingangs genannten Grundstücks, welches mit einer im 19. Jahrhundert erbauten Scheune und einer sogenannten Remise bebaut ist. Das Grundstück ist Teil des denkmalgeschützten Ensembles „…“, zu welchem das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) in der Denkmalliste ausführt:

„Das Ensemble umfasst den 1332 erstmals erwähnten Weiler … mit Schloss, zugehörigen Ökonomiegebäuden, Kleinbauernanwesen und umgebenen Grünflächen. An den ab 1705 durch … neu erbauten Ansitz mit Schlossgarten schließt sich ostwärts eine kurze und dichte Reihe von kleinen Bauernanwesen in traufständiger Folge zumeist aus dem 19. Jahrhundert an, deren einfache Bauweise die Zuordnung zur Schlossherrschaft erkennen lässt. Dem Schloss südwestlich vorgelagert befindet sich der zugehörige Schlossgasthof, ein stattlicher Sandsteinquaderbau aus dem zweiten Viertel des 19. Jahrhunderts.“

3
Die Scheune selber ist Teil des in der Denkmalliste des BLfD geführten Einzeldenkmals „…“, dessen Wohnanwesen auf der gegenüberliegenden Straßenseite zum streitgegenständlichen Grundstück liegt und zu dem in der Denkmalliste Folgendes ausgeführt ist:

„Wohnstallhaus, eingeschossiger traufständiger Sandsteinquaderbau mit Satteldach, erste Hälfte 19. Jahrhundert; Scheune mit Remise, Fachwerkbau mit Steilsatteldach, erste Hälfte 19. Jahrhundert."

4
Mit Formularantrag vom 23. Oktober 2017 beantragte der Kläger die denkmalrechtliche Erlaubnis zur Beseitigung der Scheune und sonstiger Anlagen auf dem eingangs genannten Grundstück.

5
Das im Verfahren beteiligte BLfD gab unter dem 8. Januar 2018 per E-Mail eine Stellungnahme zum Antrag ab. Diese stellt im Ergebnis fest, dass das Gesamtdenkmal „…" ein charakteristisches Beispiel für den Stadelbau im 19. Jahrhundert darstelle. Die streitgegenständliche Scheune bilde eine historisch-funktionale Einheit mit dem auf der gegenüberliegenden Straßenseite (* …*) liegenden Wohnstallhaus, deren Erhalt im besonderen denkmalpflegerischen Interesse liege. Als Teil des Ensembles „…" trage die Scheune ganz wesentlich zur historisch-städtebaulichen Identität und Wirkung des südlichen Ortsrands von … bei (wird weiter ausgeführt). Der Zustand der Scheune lasse ein seit Jahren vernachlässigten Bauunterhalt erkennen, jedoch sei die Scheune nach Auffassung des BLfD instandsetzbar (wird weiter ausgeführt).

6
Unter dem 10. Januar 2018 wurde der Kläger unter Verweis auf mögliche Sicherungsanordnungen nach Art. 54 BayBO aufgefordert, ein aussagefähiges und durchführbares Konzept über die denkmalrechtskonforme Instandsetzung der Scheune vorzulegen.

7
Der Kläger reichte am 26. Februar 2018 ein Antwortschreiben ein, in dem er ausführt, dass er mehrere Handwerksbetriebe angefragt und mit diesen Ortstermine durchgeführt habe. Kein Betrieb habe jedoch ein Angebot abgegeben, weil die Scheune einsturzgefährdet sei. Zu seinen finanziellen Möglichkeiten als „Altersrentner" nahm der Kläger Bezug auf ein Schreiben der Sparkasse vom 19. Februar 2018, in dem ausgeführt ist, dass aktuell eine Finanzierung zur Instandhaltung der Scheune nicht tragbar sei. Der Kläger reichte am 5. März 2018 ein Antwortschreiben der Zimmerei … vom 24. Februar 2018 ein, indem der Betriebsinhaber ausführt, dass er kein Angebot zur Instandhaltung abgebe. Der Zustand der Scheune sei katastrophal und Arbeiten dort eine Gefahr für Leib und Leben.

8
Unter dem 14. März 2018 teilte das Landratsamt dem Kläger mit, dass nunmehr zu untersuchen sei, inwiefern die Standsicherheit des Gebäudes nicht mehr gewährleistet sei und somit eine Sicherheitsgefährdung für Nutzer und Dritte bestehe, welche auch eine Instandsetzung der Scheune unmöglich mache. Dies sei durch einen geprüften Statiker zu beurteilen. Der Kläger wurde daher aufgefordert, eine Bestätigung der mangelnden Standfestigkeit der Scheune vorzulegen.

9
Unter dem 3. April 2018 nahm Diplomingenieur … vom … Stellung und führt aus, dass er das Objekt am 29. März 2018 eingesehen habe. Die Scheune sei in schlechtem Zustand, da wegen baulicher Mängel (Dichtigkeit des Daches, Lücken im Dach, löchrige Giebel auf der Westseite) Regenwasser eindringe und die Bausubstanz zerstöre (wird weiter ausgeführt). Aufgrund der Einsturzgefahr sei das zweite Obergeschoss gar nicht und das erste Obergeschoss nur zum Teil begangen worden. Der Grund sei ein jahrzehntelanger Sanierungsstau. Eine Sanierung sei nicht möglich. Ein Abriss sei erforderlich. Auf die Stellungnahme wird Bezug genommen.

10
Unter dem 26. April 2018 nahm das BLfD zu diesem „Gutachten" Stellung und führt aus, dass die Verkehrssicherheitsfrage von der Erteilung einer Beseitigungsgenehmigung zu unterscheiden sei. Für die Erteilung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis sei nachvollziehbar zu belegen, dass eine die Denkmaleigenschaft wahrende Instandsetzung nicht mehr möglich sei, also der notwendige Substanzaustausch so groß sei, dass der Bau dadurch seine Denkmaleigenschaft verlieren würde. Unverzichtbar sei hierfür eine Schadenskartierung (wird weiter ausgeführt). Das „Gutachten" enthalte nur kursorische Beschreibungen der Schäden und basiere auch nur auf einer teilweisen Begehung. Auch für die selbst nach dem Gutachten gut begehbaren unteren Bereiche fehle eine Schadenskartierung (wird weiter ausgeführt). Auch „nicht begehbare Bereiche" gehörten bei vielen Denkmälern durchaus zum üblichen, weshalb auf eine Sicherung und Räumung der Bereiche für eine spätere Begutachtung zu verweisen sei.

Das BLfD empfehle daher die Untersuchung durch einen im Denkmalrecht erfahrenen Gutachter. Auf die Stellungnahme wird im Übrigen Bezug genommen.

11
Unter dem 23. August 2018 informierte das Landratsamt den Kläger über die Einschätzung des BLfD und fragte an, ob ein Verkauf des Grundstücks in Betracht käme und ob ein Gutachten nach den Kriterien des BLfD seitens des Klägers vergeben werde könne.

12
Unter dem 11. September 2018 antwortete der Kläger hierauf, dass sich der Architekt des Klägers hinsichtlich des Gutachtens nochmal melden werde und dass ein Verkauf nicht in Betracht komme, da der Kläger seit Jahrzehnten einen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbertrieb habe und das streitgegenständliche Grundstück Teil des Betriebes sei.

13
Unter dem 18. Oktober 2018 nahm das Büro … nochmals Stellung und wiederholte im Wesentlichen nur die Aussagen vom 3. April 2018. Auf dem Schreiben befindet sich ein Aktenvermerk über ein geführtes Telefonat der Sachbearbeiterin am Landratsamt mit …, worin dieser ausgeführt hatte, dass eine Begehung zu gefährlich sei und die Schäden vor allem im ersten und zweiten Obergeschoss vorlägen. Eine Absicherung der Obergeschosse sei zwar sicherlich möglich, aber wohl sehr teuer und aufwendig.

14
Unter dem 23. November 2018 teilte das Landratsamt dem Kläger mit, dass für eine abschließende Aussage eine Begehung durch den vom Landratsamt beauftragten Gutachter Diplom-Ingenieur … erfolgen solle.

15
Unter dem 6. Dezember 2018 verfasste … ein Kurzgutachten aus drei textlichen Teilen (Beschreibung, Zustand und Verkehrssicherheit) sowie einigen Fotos. Zum Thema Zustand wird ausgeführt, dass das Gebäude momentan nur noch bedingt standsicher und begrenzt zugängig sei (wird weiter ausgeführt). Der Schadensumfang im Dachbereich liege bei grob geschätzt 30% bis 50% (wird weiter ausgeführt). Der Schadensumfang im Fassadenbereich liege bei 20% bis 35% (wird weiter ausgeführt). Zusammenfassend handle es sich bei den Schadensgraden und Sicherungsmaßnahmen nur um eine Ersteinschätzung. Eine detaillierte Bewertung sei nur im Rahmen einer umfangreicheren statischen Voruntersuchung möglich.

16
Unter dem 14. Dezember 2018 teilte das BLfD mit, dass sowohl die Einschätzung als auch die Empfehlungen von … nachvollziehbar seien und sich mit den eigenen Einschätzungen decken würden. Der im Gutachten … angegebene Schadensumfang habe eine sehr hohe Bandbreite und könne die Möglichkeit einer denkmalerhaltenden Instandsetzung weder be- noch widerlegen. Zur Klärung dieser Frage sei es daher unumgänglich, eine Schadenskartierung auf Basis schematischer Bestandszeichnungen vorzulegen, in der der dann notwendige Substanzaustausch nachvollziehbar dargestellt werde.

17
Mit streitgegenständlichem Bescheid des Landratsamtes vom 3. Januar 2019 – dem Kläger zugestellt am 8. Januar 2019 – wurde unter Ziff. 1 tenoriert:

„Die beantragte Erlaubnis zum Abbruch der denkmalgeschützten Scheune wird ausschließlich für den Rückbau der Remise (gemäß beiliegendem Lageplan) erteilt“

18
Auf den Bescheid und seine Begründung wird Bezug genommen.

19
Mit Schriftsatz seiner Bevollmächtigten vom 8. Februar 2019 – hier eingegangen am gleichen Tag – ließ der Kläger Klage gegen den streitgegenständlichen Bescheid erheben und beantragte zugleich Prozesskostenhilfe (ehemaliges Az.: AN 3 K 19.00253). Zur Begründung wurde zunächst im Wesentlichen ausgeführt, dass ein unverhältnismäßiger und unzumutbarer Eingriff in das Eigentum vorläge. Es werde bezweifelt, dass es sich bei der Scheune um ein schützenswertes Objekt im Sinne des Denkmalschutzes handle. Selbst wenn es sich bei der Fachwerkscheune um ein Einzelbaudenkmal handeln solle, so überstiegen die Forderungen der Denkmalschutzbehörde bei weiten die an den Eigentümer eines solchen

Bauwerks zu stellenden Möglichkeiten. In den Hinweisen zum Bescheid versuche man, dem Kläger entgegen der zwei schon vorhandenen Begutachtungen aufzuerlegen, die Schäden durch einen im Denkmalbereich erfahrenen Tragwerksplaner detailliert zu erfassen und eine Kartierung auf Basis schematischer Bestandszeichnungen vorzulegen, in der alle Schäden sowie der im Rahmen einer denkmalgerechten Reparatur notwendige Substanzaustausch nachvollziehbar dargestellt werde. Allein dies übersteige die dem Kläger zu Verfügung stehenden finanziellen Mittel bei weitem.

20
Mit Schriftsatz vom 8. Februar 2019 beantragt der Kläger:

1. Der Bescheid des Landratsamts Erlangen-Höchstadt vom 3. Januar 2019 wird hinsichtlich der Versagung der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis zur Beseitigung eines Baudenkmals – hier Fachwerkscheune auf dem Grundstück FlNr. … der Gemarkung … – aufgehoben. Im Übrigen bleibt der Bescheid bestehen.

2. Die Beklagte wird verpflichtet, eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis zur Beseitigung eines Baudenkmals – hier Fachwerkscheune auf dem Grundstück FlNr. … der Gemarkung … – zu erteilen.

21
Mit Schreiben vom 6. März 20219 beantragt der Beklagte,

die Klage abzuweisen.

22
In rechtlicher Hinsicht wird ausgeführt, dass aus Sicht des Landesbeauftragten für den Denkmalschutz ein Erhalt der Scheune nicht ausgeschlossen sei. Inwiefern eine Sanierung des Anwesens jedoch umsetzbar und wirtschaftlich sei, könne nach Aussage des Landesbeauftragten erst nach Vorlage einer umfangreichen Schadenskartierung entschieden werden. Eine solche Schadenskartierung habe bislang jedoch nicht stattgefunden, sodass eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nur hinsichtlich des Abbruchs der Remise habe erteilt werden können. Diese habe einen geringen denkmalschutzfachlichen Wert. Die Forderung einer Schadenskartierung durch einen im Bereich des Denkmalschutzes erfahrenen Tragwerksplaner sei nicht unüblich und greife nicht übermäßig in die Eigentumsrechte des Klägers ein. Der Kläger habe im Laufe des Verfahrens für eine solche Begutachtung bereits Zuschüsse seitens des Landesamts für Denkmalpflege in Aussicht gestellt bekommen (unter Verweis auf das Schreiben vom 23. August 2018). Im Übrigen werde auf die Begründung des Bescheides verwiesen.

23
Mit Schriftsatz vom 8. April 2020 nahm die Klägerseite nochmals Stellung und führt aus, dass bislang nicht dargelegt worden sei, was die wichtigen Gründe des Denkmalschutzes seien, die einen Abriss verhinderten (wird weiter ausgeführt).

24
Mit Schriftsatz vom 8. Juni 2020 meldete sich die Klägerseite nochmals und teilte mit, dass es zu Gesprächen zwischen dem Landratsamt und der Denkmalschutzbehörde gekommen sei. Es sei sich darauf geeinigt worden, dass nunmehr Kostenangebote eingeholt werden sollten, welche die Schadenskartierung in quantitativer Art beträfen, um zu klären, welche Kosten auf den Eigentümer hierbei zukommen würden und ob gegebenenfalls Zuschüsse gewährt werden könnten. Die Klägerbevollmächtigte versuche momentan, entsprechende Angebote einzuholen.

25
Mit Beschluss vom 4. September 2020 wurde das Ruhen des Verfahrens angeordnet.

26
Mit Schriftsatz vom 24. Mai 2022 beantragte das Landratsamt die Wiederaufnahme des Verfahrens. Seit der Anordnung des Ruhens des Verfahrens habe in der Angelegenheit kein nennenswerter Fortschritt erzielt werden können. Seitens des Klägers seien bislang keine weiteren Unterlagen oder ein entsprechendes Gutachten vorgelegt worden. Nach Auskunft der Klägerbevollmächtigten fänden derzeit noch Abstimmungen mit Statikern und Handwerkern statt.

27
Mit Schriftsatz vom 13. Juni 2022 teilte die Klägerbevollmächtigte mit, dass man mittlerweile im Gespräch mit der Firma … aus … sei (wird weiter ausgeführt).

28
Nach Aufforderung des Gerichts mit Schriftsatz vom 21. März 2025 nahm die Klägerseite mit Schriftsatz vom 20. Mai 2025 abschließend Stellung. Auf den Schriftsatz wird Bezug genommen.

29
Hinsichtlich weiterer Einzelheiten wird auf die Gerichts- und Behördenakte sowie das Protokoll der mündlichen Verhandlung am 26. Juni 2025 Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

30
Die erhobene Klage ist als Verpflichtungsklage zulässig und im Sinne eines Verbscheidungsurteils auch teilweise begründet, da der streitgegenständliche Ablehnungsbescheid ermessensfehlerhaft ist und den Kläger in seinem Recht auf ermessensfehlerfreie Entscheidung verletzt (§ 113 Abs. 5 Satz 2 VwGO). Der Kläger hat zumindest Anspruch auf Neuverbescheidung seines Antrags auf Erteilung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayDSchG, soweit ihm nicht bereits der Abriss der Remise erlaubt wurde.

31
1. Die beantragte Beseitigung der Scheune auf dem streitgegenständlichen Grundstück ist erlaubnispflichtig nach Art. 6 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayDSchG. Daneben ist die Beseitigung der Scheune auch nach Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayDSchG erlaubnispflichtig, da die Scheune als Baudenkmal Teil des Ensembles „…“ ist.

32
Nach Art. 1 Abs. 1 BayDSchG sind Denkmäler von Menschen geschaffene Sachen oder Teile davon aus vergangener Zeit, deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen, städtebaulichen, wissenschaftlichen oder volkskundlichen Bedeutung im Interesse der Allgemeinheit liegen. Baudenkmäler sind nach Art. 1 Abs. 2 BayDSchG Denkmäler, die bauliche Anlagen oder Teile davon aus vergangener Zeit darstellen. Zur Denkmaleigenschaft führt der BayVGH in ständiger Rechtsprechung aus (z.B. BayVGH, U.v. 18.10.2022 – 1 B 21.672 – juris Rn. 20):

33
Eine „Bedeutung“ in diesem Sinn erfordert zwar nicht, dass das Gebäude Hervorragendes oder Einzigartiges repräsentiert. Sie setzt jedoch voraus, dass das Gebäude in besonderer Weise geeignet ist, geschichtlich, künstlerisch, städtebaulich, wissenschaftlich oder volkskundlich Relevantes zu dokumentieren (BayVGH, U.v. 16.7.2015 – 1 B 11.2137 – juris Rn. 17). Denkmalpflege und Denkmalschutz zielen darauf, historische Zusammenhänge in Gestalt einer baulichen Anlage oder einer Mehrheit baulicher Anlagen in der Gegenwart zu veranschaulichen (vgl. BVerwG, U.v. 18.5.2001 – 4 CN 4.00 – BVerwGE 114, 247). Die den Denkmalwert begründende geschichtliche Bedeutung muss nicht unmittelbar am Objekt ablesbar sein, es kann ausreichen, wenn das Objekt zusammen mit anderen Quellen seinem Betrachter die geschichtlichen Zusammenhänge vor Augen führen kann (vgl. OVG Hamburg, U. v. 16.5.2007 – 2 Bf 298/02 – NVwZ-RR 2008, 300). Es kommt dabei nicht auf den Erkenntnisstand eines unbefangenen Betrachters, sondern auf den Wissens- und Erkenntnisstand von sachverständigen Betrachtern an (vgl. BayVGH, B.v. 13.5.2015 – 1 ZB 13.1334 – BayVBl 2016, 456). Ergibt sich die Denkmalbedeutung aus einem Gesamtkomplex baulicher Anlagen, so sind diese als einheitliches Denkmal zu behandeln. Auch voneinander räumlich getrennte, als Einzelanlagen sichtbare bauliche Anlagen können in ihrer Gesamtheit ein Baudenkmal im Sinn von Art. 1 Abs. 2 Satz 1 BayDSchG darstellen, wenn die Denkmaleigenschaft gerade durch den Zusammenhang der baulichen Anlagen anzunehmen ist (vgl. BayVGH, B.v. 11.1.2018 – 1 ZB 16.1358 – juris Rn. 6). Für die Beurteilung der Denkmaleigenschaft kommt nach ständiger Rechtsprechung der Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege ein erhebliches tatsächliches Gewicht zu. Hierbei handelt es sich gemäß Art. 12 Abs. 1 Satz 1 BayDSchG um eine staatliche Fachbehörde für alle Fragen des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege. Für die Stellungnahme staatlicher Fachstellen, die sich durch die jahrelange Bearbeitung eines bestimmten Gebiets auszeichnen und nicht nur Aktenvorgänge im Einzelfall auswerten, ist anerkannt, dass sie grundsätzlich ein wesentlich größeres Gewicht als Expertisen von privaten Fachinstituten haben (BayVGH, U.v. 2.8. 2018 – 2 B 18.742 – BayVBl 2019, 346). Dabei ist das Gericht rechtlich nicht an die fachliche Beurteilung des Landesamts gebunden. Das Gericht hat deren Aussage- und Überzeugungskraft nachvollziehend zu überprüfen und sich aus dem Gesamtergebnis des Verfahrens eine eigene Überzeugung zu bilden (vgl. BayVGH, U.v. 18.7.2013 – 22 B 12.1741 – juris Rn. 27).

34
1.1 Das Gericht hat keine Bedenken hinsichtlich des Vorliegens der Denkmaleigenschaft der Scheune. Insofern folgt das Gericht der in der mündlichen Verhandlung erläuterten wie auch aktenkundig überzeugend dargelegten Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege. Gerade mit Blick darauf, dass die Denkmaleigenschaft nicht aufgrund des Verständnisses eines Durchschnittsbetrachters, sondern vom Standpunkt eines sachverständigen, dem Denkmalschutz aufgeschlossenen Betrachter bewertet wird, ist die Scheune als Baudenkmal aufzufassen. Insofern hat der Vertreter des Landesamts dargelegt, dass es sich bei der Scheune um ein charakteristisches Merkmal des Stadelbaus im 19. Jahrhundert handelt, der den in der damaligen Zeit in der Region stattfindenden – auch baulich zu verstehenden – „Hopfenboom“ dokumentiert. Daneben ist die Scheune ein Beispiel der damaligen Zimmermannskunst der Region. Auch hat die Scheune aufgrund ihrer Lage als letztes Baudenkmal im Südosten eine für das Gericht nachvollziehbare Abschlussfunktion für die baulichen Anlagen des Ensembles „…“ nach Südosten hin.

35
1.2 Die von der Klägerseite hiergegen vorgebrachten Einwände verfangen nicht. Soweit die Klägerseite die mangelnde Darlegung der Denkmaleigenschaft der Scheune im streitgegenständlichen Ablehnungsbescheid rügt, handelt es sich lediglich um einen formellen Begründungsfehler, der aber einer Verpflichtungsklage auf Erteilung der Erlaubnis nicht zum Erfolg verhelfen kann. Soweit ein vermeintlicher Widerspruch aus der erteilten Erlaubnis für den Abriss der „Remise“ abgeleitet werden sollte, konnte dieser durch das Landesamt aufgelöst werden. Insofern hat der Vertreter nachvollziehbar dargelegt, dass der Zeugniswert der Remise durch den Austausch zweier Außenwände gegen neuere Konstruktionen erheblich geschmälert ist. Auch stammt die Remise nicht aus der gleichen Zeit, wie die Scheune und dokumentiert damit nicht den gleichen historischen wie bautechnischen Hintergrund.

36
2. Nach Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayDSchG kann die Erlaubnis versagt werden, soweit gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen. Das Vorliegen „gewichtiger Gründe des Denkmalschutzes“ rechtfertigt sich regelmäßig schon allein aus der Tatsache, dass es sich um ein Baudenkmal bzw. Ensemble handelt, welches verändert oder beseitigt werden soll (BayVGH, U.v. 26.10.2021 – 15 B 19.2130 – juris Rn. 33 m.w.N.). Eine Erlaubnis wegen mangelnder gewichtiger Gründe kommt daher regelmäßig nur in Betracht, wenn es sich um ein völlig unbedeutendes Baudenkmal handelt oder weil eine Sanierung von vornherein unmöglich ist (BayVGH, U.v. 12.8.2015 – 1 B 12.79 – juris Rn. 14 m.w.N. = NVwZ-RR 2016, 88). Gleiches gilt, wenn nach einer Sanierung kaum noch für die Denkmaleigenschaft identitätsprägende Elemente verblieben oder wenn das Denkmal trotz Sanierung in absehbarer Zeit verfallen würde und als Ruine nicht erhaltenswert wäre (BayVGH, U.v. 18.10.2010 – 1 B 06.63 – juris Rn. 40 = BayVBl 2011, 303). Insgesamt sind im Rahmen des Erlaubnisverfahrens die Erhaltungs- und Nutzungspflichten nach Art. 4 und Art. 5 BayDSchG und damit vor allem die „Zumutbarkeit“ dem Grunde nach zu prüfen (BayVGH, a.a.O. juris Rn. 38). Maßgeblich ist sowohl für die Beurteilung nach Art. 6 Abs. 2 Satz 1 oder Satz 2 BayDSchG nicht ein „Durchschnittsbetrachter“, sondern ein fachkundiger, dem Denkmalschutz aufgeschlossener Betrachter (BayVGH, B.v. 12.11.2018 – 1 ZB 17.813 – juris Rn. 4, B.v. 26.10.2021 – 15 B 19.2130 – juris Rn. 34). Dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) und seinen fachlichen Einschätzungen kommt dabei ein besonderes tatsächliches Gewicht zu, wobei das Gericht allerdings an die Einschätzung nicht gebunden ist (BayVGH, B.v. 26.10.2021 – 15 B 19.2130 – juris Rn. 34 m.w.N.).

37
Nach diesen Grundsätzen liegen gewichtige Gründe vor, da eine Sanierung der Scheune weder – bereits ex-ante ersichtlich – tatsächlich unmöglich ist (2.1) noch die von der Klägerseite geforderte Mitwirkungspflicht durch Vorlage einer Schadenskartierung tatsächlich unmöglich oder wirtschaftlich unzumutbar ist (2.2).

38
2.1 Zunächst ist mit obiger Rechtsprechung zu betonen, dass sich gewichtige Gründe des Denkmalschutzes – gerade in Fällen wie dem hiesigen, in denen es um eine vollständige Beseitigung eines Denkmals geht – aus der Denkmaleigenschaft indizieren. Andernfalls würde es sich beim Erlaubnisverfahren um reinen Formalismus handeln. Ein Entfallen dieser gewichtigen Gründe ist hier nicht ersichtlich.

39
Eine tatsächliche Unmöglichkeit der Sanierung der Scheune ist für das Gericht – trotz eines offenkundig hohen Instandsetzungsaufwands – nicht zu erkennen. Soweit sich die Klägerseite auf eine angebliche Unmöglichkeit der Sanierung aufgrund der selbst eingeholten Stellungnahmen beruft, sind diese Stellungnahmen widersprüchlich oder belegen das Gegenteil der klägerischen Behauptungen.

40
Hinzuweisen ist zunächst darauf, dass der mit einer Erstbegutachtung beauftrage Gutachter … – und ihm folgend das BLfD – von einem Reparaturbedarf – je nach Teil der Scheune – von bis zu 50% ausgehen. Im Gutachten … werden notwendige Reparaturmaßnahmen angegeben (z.B. “Teilaustausch“ einzelner Hölzer), weshalb der Gutachter ersichtlich von einer Sanierungsfähigkeit ausgeht, da die Nennung von Reparaturmaßnahmen sonst keinen Sinn ergibt.

41
Der Ersteller der Bauvorlagen des hiesigen Erlaubnisantrags … hat in seiner aktenkundigen E-Mail vom 28. Januar 2019 an das Landratsamt zwar einschränkend, aber dennoch wörtlich ausgeführt, dass „eine Sanierung nur unter gewissen Rückbaumaßnahmen (…) möglich (ist).“ Das stützt wiederum die Annahme des BLfD für eine Sanierbarkeit in tatsächlicher Hinsicht.

42
Die Auskunft des Zimmermannbetriebs … vom 24. Februar 2018 belegt nur, dass ohne Sicherungsmaßnahmen eine Instandsetzung lebensgefährlich ist, was offenkundig keiner der Beteiligten oder Ersteller von Stellungnahmen bestritten hat. Dass solche Absicherungsmaßnahmen möglich sind, hat der Statiker der Klägerseite – … – aktenkundig in einem Telefonat am 20. November 2018 eingeräumt (Bl. 41 d.A.). Auch der Vertreter des BLfD hat sich in der mündlichen Verhandlung dergestalt geäußert.

43
Schließlich sind die Stellungnahmen des Statikbüros … in sich widersprüchlich und das Ergebnis wird auch in der Sache nicht weiter erläutert. Zwar hat … in seiner Stellungnahme vom 3. April 2018 tatsächlich im Ergebnis ausgeführt, dass eine Sanierung aufgrund der vorgefundenen Schäden nicht mehr möglich sei. In seiner Stellungnahme vom 18. Oktober 2018 wiederum kommt … nunmehr allerdings zu dem Ergebnis, dass eine Sanierung nicht mehr „sinnvoll“ sei, was einen erheblichen Widerspruch darstellt, da es nur um die technische Machbarkeit, nicht etwa um die „wirtschaftliche Vernunft“ o.ä. geht. Im Übrigen bleibt zu erwähnen, dass … selbst einräumt, dass eine Besichtigung nur auf bestimmte, noch „sicher“ zugängliche Teile beschränkt war und insofern unklar bleibt, wie – ohne vollständige Begutachtung – die technische Unmöglichkeit überhaupt abschließend beurteilt werden kann.

44
In Summe drängt sich dem Gericht jedenfalls nicht auf, warum eine technische Unmöglichkeit der Sanierung – ex-ante vor Vorlage einer Schadenskartierung und genaueren Untersuchung – anzunehmen sein soll. Dabei bleibt mit obiger Rechtsprechung zu berücksichtigen, dass von einer Unmöglichkeit auch erst dann ausgegangen werden kann, wenn nach einer Sanierung nicht mehr ausreichend identitätsprägende Elemente des Denkmalwerts verbleiben. Im Hinblick darauf, dass der am genauestens aufgeschlüsselte Schadensumfang der Scheune im Gutachten … mit 20% bis 50% grob eingeschätzt wird, ist die Annahme einer technischen Unmöglichkeit zum jetzigen Zeitpunkt nicht gerechtfertigt. Insofern hat der Vertreter des BLfD überzeugend in der mündlichen Verhandlung ausgeführt, dass es im Hinblick auf die hier zu schützende Zimmermannskunst wesentlich bedeutsamer ist, ob Knotenpunkte von Balkenkonstruktionen beschädigt sind oder ob lediglich der Balken selber beschädigt ist. Genau diese ungeklärte Frage weiter zu untersuchen, ist Kern des hiesigen Streits um die Schadenskartierung. Die Frage der Pflicht zur Vorlage einer solchen Kartierung ist im Ergebnis eine Ausprägung der durch Zumutbarkeit begrenzten Mitwirkungspflicht des Klägers (siehe dazu 2.2). Eine Unmöglichkeit der Sanierung kann – jedenfalls bei einer nicht sicher beurteilbaren Frage nach dem Ausmaß der Schäden – nicht angenommen werden.

45
2.2 Aus den gesetzlich niedergelegten, materiellen Erhaltungs- und Nutzungspflichten (vgl. Art. 4 und Art. 5 BayDSchG) das Denkmal selbst betreffend folgert die Rechtsprechung auch die Existenz von korrespondierenden formellen Mitwirkungspflichten am denkmalrechtlichen Verfahren (BayVGH, U.v. 27.9.2007 – 1 B 00.2474 – juris Rn. 83 = BayVBl 2008, 141). Der betroffene Denkmaleigentümer muss das

ihm Zumutbare zur Klärung der denkmalrechtlichen Fragestellungen beitragen (BayVGH a.a.O.). Will der Denkmaleigentümer eine wirtschaftliche Unzumutbarkeit der Erhaltung oder denkmalgerechten Nutzung des Denkmals ins Feld führen, bedarf dies einer hinreichenden Substantiierung seinerseits (vgl. BayVGH, U.v. 12.8.2015 – 1 B 12.79 – juris Rn. 16 = NVwZ-RR 2016, 88). Die Darlegungs- und Beweislast für die Unzumutbarkeit liegt beim Denkmaleigentümer, was auch mit der Eigentumsfreiheit vereinbar ist (BVerwG, B.v. 28.7.2016 – 4 B 12/16 – juris Rn. 7 = NVwZ 2017, 641). Es obliegt mithin dem Eigentümer zu substantiieren, dass er von dem Baudenkmal keinen vernünftigen Gebrauch machen und es auch nicht veräußern kann (BVerwG a.a.O.). Die Wirtschaftlichkeitsberechnung ist dabei objektbezogen, weshalb Fragen der persönlichen Leistungsfähigkeit (wie Gesundheitszustand, Vermögen, sonstige Einkünfte oder Kreditwürdigkeit) nur im Rahmen des Ablehnungsermessens eine Rolle spielen (BayVGH, U.v. 18.10.2010 – 1 B 06.63 – juris Rn. 45 = BayVBl 2011, 303).

46
Nach diesen Grundsätzen liegt auch keine wirtschaftliche Unzumutbarkeit in der verfahrensrechtlichen Forderung einer Schadenskartierung. Diese ist sowohl technisch möglich (dazu 2.2.1) als auch wirtschaftlich zumutbar (2.2.2).

47
2.2.1 Eine technische Unmöglichkeit der Schadenskartierung ist nirgendswo substantiiert dargelegt. Vielmehr führt selbst die von der Klägerseite eingeholte Stellungnahme des Ingenieurbüro … in der E-Mail vom 3. Juni 2022 aus, dass eine Schadenskartierung zwischen 10.000 und 20.000 EUR kosten dürfte, wobei für das Aufmaß ein gleich großer Aufwand zu veranschlagen sei. Dies belegt, dass sowohl Schadenskartierung als auch Aufmaß technisch möglich sind. Dass auch in dieser Stellungnahme scheinbar davon ausgegangen wird, dass ohne Absicherungsmaßnahmen gearbeitet werden soll und deswegen Lebensgefahr besteht, ist bereits bei obigen Ausführungen (2.1) als irrelevante Fehlannahme behandelt worden.

48
2.2.2 Es liegt auch keine Substantiierung einer wirtschaftlichen Unzumutbarkeit der Beauftragung der Schadenskartierung vor.

49
Wie eingangs (2.2) bereits ausgeführt, steht auch die verfahrensrechtliche Mitwirkungspflicht unter dem Vorbehalt der Zumutbarkeit (vgl. auch Art. 4 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Satz 1 BayDSchG). Da die verfahrensrechtliche Mitwirkungspflicht aus der materiellen Erhaltungspflicht gefolgert wird, sind nach Ansicht der Kammer im Kern auch die Kriterien der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit des Erhalts auf die Frage der Zumutbarkeit von Verfahrenshandlungen anwendbar. Danach weist das Gericht zunächst darauf hin, dass die Zumutbarkeit von der Klägerseite substantiiert werden muss. Im Rahmen der für die Beurteilung der Zumutbarkeit relevanten Belastung der Klägerseite ist auch zu berücksichtigen, dass Aufwand, der aus der Vernachlässigung des sicherheitsrechtlich oder denkmalrechtlich notwendigen Bauunterhalts herrührt, unberücksichtigt bleibt, da sich der Eigentümer durch die Missachtung seiner Erhaltungspflicht nicht privilegieren kann (BayVGH, B.v. 9.9.2022 – 1 CS 22.1517 – juris Rn. 9 m.w.N.; U.v. 12.8.2015 – 1 B 12.79 – juris Rn. 18 = NVwZ-RR 2016, 88; U.v. 18.10.2010 – 1 B 06.63 – juris Rn. 42 ff. (Rn. 60) = BayVBl 2011, 303;). Neben der Belastungssituation kann aber auch die Frage nach Verkaufs- bzw. Veräußerungsbemühungen eine Rolle spielen, da ein dem Denkmalschutz aufgeschlossener Eigentümer einen Verkauf des Grundstücks der Preisgabe des Denkmals vorziehen würde (vgl. BVerwG, B.v. 28.7.2016 – 4 B 12/16 – juris Rn. 10 = NVwZ 2017, 641). Auch für die Zumutbarkeit der Anforderung von Gutachten kann auf mangelnde Verkaufsbemühungen abgestellt werden (vgl. BayVGH, B.v. 9.9.2022 – 1 CS 22.1517 – juris Rn. 1 und Rn. 10 m.w.N.).

50
Vorliegend kann eine wirtschaftliche Unzumutbarkeit der Beibringung der Schadenskartierung schon alleine deswegen nicht angenommen werden, weil sich der Kläger im Verwaltungsverfahren schlichtweg geweigert hat, einen Verkauf überhaupt in Betracht zu ziehen. Auch die Klägerbevollmächtigte hat in der mündlichen Verhandlung nochmals betont, dass der Kläger nicht verkaufen wolle, weshalb ein Berufen auf eine wirtschaftliche Unzumutbarkeit von vornherein keinen Erfolg hat. Entgegen der klägerischen Rechtsansicht sind Verkaufsbemühungen im Rahmen der Eigentumsfreiheit verfassungsrechtlich zumutbar (BVerfG, B.v. 2.3.1999 – 1 BvL 7/91 – juris Rn. 85 = BVerfGE 100, 226; BVerwG, B.v. 28.7.2016 – 4 B 12/16 – juris Rn. 8

ff. = NVwZ 2017, 641; B.v. 2.3.2023 – 4 B 23/22 – juris Rn. 6 ff = ZfBR 2023, 471). Dies gilt umso mehr, da der Kläger eben nicht zum Verkauf „gezwungen“ wird, sondern er mangels Verkaufsbemühungen eben nur geringe Chancen auf den Erhalt einer Abrisserlaubnis nach Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayDSchG hat.

51
Unabhängig von den mangelnden Verkaufsbemühungen hätte die Klägerseite aber schon nicht einmal die klägerische Belastung hinreichend substantiiert. Einzig halbwegs konkretisierte Erklärung der Klägerseite über eventuelle Kosten der Schadenskartierung ist die formlose Einschätzung in der E-Mail des Büros … Um einen belastbaren Kostenvoranschlag, der wenigstens im Ansatz die Belastung der Klägerseite aufschlüsselt, handelt es sich dabei nicht.

52
3. Allerdings liegen nach dem Maßstab des § 114 Satz 1 VwGO gerichtlich überprüfbare Ermessensfehler im streitgegenständlichen Bescheid vor.

53
Nach Art. 6 Abs. 2 Sätze 1 und 2 BayDSchG ist bei Vorliegen der jeweiligen Tatbestandsvoraussetzungen ein sog. Versagungsermessen eröffnet, auf dessen ordnungsgemäße Ausübung der Bauherr/Eigentümer einen Anspruch hat (Art. 40 BayVwVfG). Dabei sind die öffentlichen Interessen an der möglichst unveränderten Beibehaltung des Baudenkmals gegen die privaten Eigentümerinteressen abzuwägen. Bei der Gewichtung der privaten Eigentümerinteressen ist von einem dem Denkmalschutz aufgeschlossen Bauherrn auszugehen (zum Ganzen BayVGH, B.v. 26.10.2021 – 15 B 19.2130 – juris Rn. 58 f. m.w.N.).

54
Vorliegend hat das Landratsamt im streitgegenständlichen Bescheid weder eine Ermessensbetätigung sprachlich auch nur behauptet, noch sind irgendwelche abwägende Elemente im obigen Sinne überhaupt erkennbar. Vielmehr erscheint es offensichtlich so, dass das Landratsamt aus der mangelnden Zustimmung des BLfD aufgrund mangelnder Schadenskartierung einen „Automatismus“ für die Ablehnung schließt. Eine Ermessensreduzierung auf Null, die eine Ermessenbetätigung gänzlich unnötig machen würde, kann das Gericht hier nicht erkennen. Dabei ist zu beachten, dass der Kläger eventuell nicht allen rechtmäßig an ihn gestellten Mitwirkungspflichten nachgekommen ist. Im Hinblick auf die durch die Klägerseite vorgelegten Stellungnahmen und Belege handelt es sich beim Kläger aber auch nicht um einen „Totalverweigerer“, der die Notwendigkeit einer Ermessensbetätigung eventuell entfallen ließe. Vielmehr wären hier die persönlichen Umstände des Klägers, die er zumindest dem Gericht über im Rahmen seines Antrags auf Prozesskostenhilfe und zum Teil auch im Verwaltungsverfahren offengelegt hat, zu würdigen. Jedenfalls ist hier ein sog. Ermessensausfall gegeben, der auch nicht mehr nach § 114 Abs. 2 VwGO im Klageverfahren geheilt werden konnte.

55
Insofern hat die Klage teilweise – im Sinne einer Verbescheidung nach § 113 Abs. 5 Satz 2 VwGO – Erfolg, da andererseits auch nichts für eine Ermessensreduzierung auf Null zugunsten des Klägers spricht und somit keine Spruchreife gegeben ist. Im Übrigen – also im Sinne einer nach dem Klageantrag primär begehrten Verpflichtung zur Erteilung der Erlaubnis (§ 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO) – ist die Klage mangels Spruchreife mithin abzuweisen.

56
4. Die Kostenentscheidung beruht auf § 155 Abs. 1 Satz 1 VwGO. Die Regelung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus § 167 Abs. 1 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. ZPO.