

BGer 1C 136/2023 vom 27. Dezember 2023

Bundesgericht, 2023-12-27, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_136_2023

FR: TF 1C 136/2023 du 27 décembre 2023

IT: TF 1C 136/2023 del 27 dicembre 2023

Regeste

Denkmalschutz | Raumplanung und öffentliches Baurecht

Erwägungen

E. 1

Der angefochtene, kantonale letztinstanzliche Endentscheid betrifft eine Massnahme des Denkmalschutzes und damit eine öffentlich-rechtliche Angelegenheit, wogegen grundsätzlich die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten offensteht (Art. 82 lit. a, Art. 83, Art. 86 lit. d und Art. 90 BGG). Der Beschwerdeführer hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen und ist als Eigentümer des von der strittigen Denkmalschutzmassnahme betroffenen Gebäudes durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt und daher zur Beschwerdeführung legitimiert (Art. 89 Abs. 1 BGG). Da auch die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

E. 2.1

Nach Art. 78 Abs. 1 BV sind die Kantone für den Natur- und Heimatschutz, also auch für die Denkmalpflege, zuständig. Gemäss der herrschenden Auffassung müssen die Kantone mit Blick auf Art. 49 Abs. 1 BV das auf Art. 78 Abs. 2-5 BV gestützte Bundesrecht über den Natur- und Heimatschutz beachten, unterstehen in ihrem eigenen Zuständigkeitsbereich jedoch keinen verfassungsrechtlichen Verpflichtungen. Allerdings obliegt ihnen die Aufgabe, die zur Erhaltung schutzwürdiger Objekte notwendigen Rechtsgrundlagen zu schaffen und über die Unterschutzstellung im Einzelfall zu befinden (BGE 147 I 308 E. 4.2 mit Hinweisen).

E. 2.2

Im Kanton Zug ist der Denkmalschutz im kantonalen Gesetz vom 26. April 1990 über Denkmalpflege, Archäologie und Kulturgüterschutz (Denkmalschutzgesetz, DMSG; BGS 423.11) geregelt. Denkmäler sind gemäss der Fassung vom 14. Dezember 2019 (vgl. dazu sogleich E. 2.3) Siedlungsteile, Gebäudegruppen, gestaltete Freiräume, Verkehrsanlagen, Einzelbauten, archäologische Stätten und Funde sowie in einer engen Beziehung hiezu stehende bewegliche Objekte, die einen äusserst hohen wissenschaftlichen, kulturellen oder heimatkundlichen Wert aufweisen, wobei zwei von drei Kriterien kumulativ erfüllt sein müssen (§ 2 Abs. 1 DMSG). Denkmäler sollen von der Eigentümerschaft und den Fachinstanzen gepflegt, wissenschaftlich erforscht und dem Schutzzumfang entsprechend in ihrem Bestand gesichert werden (§ 3 Abs. 1 DMSG). Objekte, an deren Erhaltung ein äusserst hohes öffentliches Interesse besteht, werden unter kantonalen Schutz gestellt und in das Verzeichnis der geschützten Denkmäler eingetragen (§ 4 DMSG). So entscheidet gemäss § 25 Abs. 1 DMSG der Regierungsrat über die Unterschutzstellung und den

Schutzumfang, soweit der Schutz eines Denkmals mittels öffentlich-rechtlichem Vertrag mit der Eigentümerschaft nicht sichergestellt werden kann. Er beschliesst die Unterschutzstellung, wenn das Denkmal von äusserst hohem wissenschaftlichen, kulturellen oder heimatkundlichen Wert ist (zwei von drei Kriterien müssen kumulativ erfüllt sein; lit. a), das öffentliche Interesse an dessen Erhaltung allfällige entgegenstehende Privatinteressen oder anderweitige öffentliche Interessen überwiegt (lit. b), die Massnahme verhältnismässig ist und eine langfristige Nutzung ermöglicht wird (lit. c) und die dem Gemeinwesen entstehenden Kosten auch auf Dauer tragbar erscheinen (lit. d).

E. 2.3

Das Bundesgericht hatte sich in BGE 147 I 308 mit einer Beschwerde gegen die am 31. Januar 2019 beschlossene Teilrevision des Zuger Denkmalschutzgesetzes zu befassen. Es hielt fest, es sei mit dem Übereinkommen vom 3. Oktober 1985 zum Schutz des baugeschichtlichen Erbes in Europa (sog. Granada-Übereinkommen; SR 0.440.4) grundsätzlich vereinbar, dass das Zuger Recht neu ein "äusserst" statt wie bisher ein "sehr hohes" öffentliches Interesse an der Erhaltung eines Objekts voraussetzt, weil das Gesetz insofern konventionskonform ausgelegt werden könne (BGE 147 I 308 E. 7.3). Ebenfalls liege kein Verstoss gegen höherrangiges Recht vor, soweit zwei der drei Kriterien des wissenschaftlichen, kulturellen und heimatkundlichen Werts kumulativ erfüllt sein müssen, weil sich in jedem schutzwürdigen Fall zwei der drei in § 25 Abs. 1 lit. a DMSG genannten Kriterien überlagern dürften (BGE 147 I 308 E. 7.4). Hingegen hob das Bundesgericht § 25 Abs. 4 DMSG auf. Gemäss dieser Bestimmungen konnten Objekte von lokaler Bedeutung, die jünger als 70 Jahre alt sind, nicht gegen den Willen der Eigentümerschaft unter Schutz gestellt werden (BGE 147 I 308 E. 7.5).

E. 3

Die Vorinstanz bestätigte in tatsächlicher Hinsicht die Feststellung des Regierungsrats, wonach die streitbetroffene Villa einen äusserst hohen wissenschaftlichen, kulturellen und heimatkundlichen Wert gemäss § 2 Abs. 1 und § 25 Abs. 1 lit. a DMSG aufweise. Damit bestehe ein äusserst hohes öffentliches Interesse an einer Unterschutzstellung. Die beschränkte Einsehbarkeit und geringe lokale Bekanntheit ändere daran nichts. Die Anliegen der inneren Verdichtung und des Lärmschutzes fielen als gegen die Unterschutzstellung sprechende öffentliche Interessen kaum ins Gewicht. Als hoch schätzte die Vorinstanz demgegenüber die der Unterschutzstellung entgegenstehenden privaten Interessen des Beschwerdeführers ein. Sie gelangte jedoch zum Schluss, die Verhältnismässigkeit der angeordneten Schutzmassnahmen sei gerade noch zu bejahen.

E. 4

Der Beschwerdeführer macht zunächst geltend, er könne den angeblich äusserst hohen denkmalpflegerischen Wert seiner Liegenschaft nicht beurteilen. Er habe diesen mit Nichtwissen bestritten und eine neutrale Begutachtung beantragt. Indem die Vorinstanz das beantragte Gerichtsgutachten nicht einholte und auf den verwaltungsinternen Fachbericht abstellte, habe sie sein rechtliches Gehör verletzt und den Sachverhalt offensichtlich unvollständig festgestellt.

E. 4.1

Zum Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV) gehört das Recht des Betroffenen auf Abnahme der rechtzeitig und formrichtig angebotenen rechtserheblichen Beweismittel. Keine Verletzung des rechtlichen Gehörs liegt vor, wenn das Gericht

Beweisanträge ablehnt, die nicht erhebliche Tatsachen betreffen oder wenn es aufgrund bereits abgenommener Beweise seine Überzeugung gebildet hat und ohne Willkür in antizipierter Beweiswürdigung annehmen kann, dass seine Überzeugung durch weitere Beweiserhebungen nicht geändert würde (BGE 141 I 60 E. 3.3 mit Hinweis). Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Der festgestellte Sachverhalt kann nur berichtigt oder ergänzt werden, wenn er offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht und die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein kann (Art. 97 Abs. 1 und Art. 105 Abs. 2 BGG). Die Sachverhaltsfeststellung bzw. Beweiswürdigung erweist sich als willkürlich, wenn das Gericht den Sinn und die Tragweite eines Beweismittels offensichtlich verkennt, wenn es ohne sachlichen Grund ein wichtiges und entscheidungswesentliches Beweismittel unberücksichtigt lässt oder wenn es auf der Grundlage der festgestellten Tatsachen unhaltbare Schlussfolgerungen zieht (vgl. BGE 144 II 281 E. 3.6.2; 142 II 433 E. 4.4; 140 III 264 E. 2.3; je mit Hinweisen).

E. 4.2

Beim Amt für Denkmalpflege und Archäologie handelt es sich nach dem Zuger Recht um die kantonale Fachstelle im Bereich der Denkmalpflege (vgl. § 14 Abs. 1 DMSG). Als solche bereitet es namentlich die Geschäfte zuhanden der zuständigen Behörden vor (§ 14 Abs. 1 lit. a DMSG). Seine Fachberichte sind öffentlich zugänglich (§ 14 Abs. 2 DMSG). Zur Frage, ob und wann ein externes Sachverständigengutachten einzuholen ist, finden sich im Zuger Denkmalschutzgesetz keine Bestimmungen. Gemäss § 13 Abs. 1 des Gesetzes des Kantons Zug vom 1. April 1976 über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen (Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRG; BGS 162.1) kann die Behörde zur Feststellung des Sachverhaltes Parteien und Drittpersonen befragen, Urkunden beiziehen, Augenscheine vornehmen und Gutachten einholen. Nimmt die Verwaltung gutachterlich Stellung, kann ein solcher Amts- oder Fachbericht erhöhte Beweiskraft beanspruchen, auch wenn es sich nicht um ein eigentliches Sachverständigengutachten handelt (vgl. DOMINIK BACHMANN, Denkmalgutachten, PBG 2017/3 S. 16; zum Begriff des Amtsberichts ferner MICHEL DAUM, in: Kommentar zum Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege im Kanton Bern, 2. Aufl. 2020, N. 38 und 55 zu Art. 19 VRPG/BE; KRAUSKOPF/WYSSLING, in: Praxiskommentar Verwaltungsverfahrensgesetz, 3. Aufl. 2023, N. 148 und 186 zu Art. 12 VwVG ; WIEDERKEHR/MEYER/BÖHME, VwVG Kommentar, 2022, N. 60 und 64 zu Art. 12 VwVG). Ohnehin ist grundsätzlich weder die Herkunft eines Beweismittels noch die Bezeichnung der eingereichten oder in Auftrag gegebenen Stellungnahme als Bericht oder Gutachten ausschlaggebend für ihren Beweiswert (BGE 125 V 351 E. 3a; zum Beweiswert von Stellungnahmen eidgenössischer Fachbehörden BGE 145 II 70 E. 5.5; 136 II 214 E. 5). Wenn der Regierungsrat und das Verwaltungsgericht auf die Expertise der kantonalen Fachbehörde abstellten, ohne ein externes Gutachten einzuholen, ist daran grundsätzlich nichts auszusetzen (vgl. Urteil 1C_225/2011 vom 8. September 2011 E. 2.4). Weder der Untersuchungsgrundsatz noch der Anspruch auf rechtliches Gehör gebieten, dass das Gericht einem Antrag auf Einholung eines Gutachtens in jedem Fall stattzugeben hätte (BACHMANN, a.a.O., S. 13). Insbesondere kann es in antizipierter Beweiswürdigung auf die Anordnung einer Begutachtung verzichten (vgl. E. 4.1; Urteile 1C_55/2011 vom 1. April 2011 E. 2; 1P.384/2006 vom 9. November 2006 E. 3).

E. 4.3

Aus dem Gesagten folgt, dass es sich beim Fachbericht des kantonalen Amtes für Denkmalpflege um ein taugliches Beweismittel handelt. Beide kantonalen Instanzen führten zudem im Beisein des Beschwerdeführers einen Augenschein durch und konnten sich von den Verhältnissen vor Ort selbst ein Bild machen. Wenn die Vorinstanz unter diesen Umständen zur Überzeugung gelangte, der äusserst hohe wissenschaftliche, kulturelle und heimatkundliche Wert im Sinne von § 25 Abs. 1 lit. a DMSG sei ausgewiesen, durfte sie in willkürfreier antizipierter Beweiswürdigung auf die Anordnung einer Begutachtung verzichten. Eine Gehörsverletzung ist nicht auszumachen. Allein mit dem Vorhalt, es sei trotz entsprechenden Antrags kein externes Gutachten eingeholt worden, vermag der Beschwerdeführer zudem von vornherein keine unvollständige bzw. offensichtlich unrichtige Sachverhaltsfeststellung im Sinne von Art. 97 Abs. 1 BGG darzutun. Insbesondere zeigt er nicht auf, inwiefern der Schluss der Vorinstanz unhaltbar wäre, der Fachbericht sei klar, gehörig begründet sowie frei von Lücken und Widersprüchen, sodass bezüglich der Frage des äusserst hohen denkmalpflegerischen Werts darauf abgestellt werden könne. Auch wenn der Beschwerdeführer über kein denkmalpflegerisches Fachwissen verfügt, wäre er in der Lage gewesen, auf allfällige Unklarheiten, Unvollständigkeiten oder Widersprüche hinzuweisen. Ein Bestreiten mit Nichtwissen stellt unter diesen Umständen keine rechtsgenügende Begründung dar (vgl. Art. 42 Abs. 2 und Art. 106 Abs. 2 BGG).

E. 4.4

Damit bleibt es bei der vorinstanzlichen Feststellung, dass die streitbetroffene Villa einen äusserst hohen wissenschaftlichen, kulturellen und heimatkundlichen Wert im Sinne von § 25 Abs. 1 lit. a DMSG aufweist.

E. 5

Der Beschwerdeführer rügt weiter eine rechtsfehlerhafte und willkürliche Interessenabwägung durch die Vorinstanz. Die umstrittene Unterschutzstellung stelle einen schweren Eingriff in die Eigentumsgarantie dar, den die Vorinstanz zu Unrecht als verhältnismässig beurteilt habe.

E. 5.1

Die baulichen Nutzungsmöglichkeiten auf einem Grundstück werden durch Denkmalschutzmassnahmen zusätzlich eingeschränkt. Als Beschränkung der Eigentumsgarantie (Art. 26 BV) müssen sie daher die Voraussetzungen von Art. 36 BV erfüllen, d.h. insbesondere im öffentlichen Interesse liegen und verhältnismässig sein (vgl. BGE 145 I 156 E. 4.1 mit Hinweis). Es ist eine Abwägung zwischen den Schutzinteressen des Heimat- bzw. Denkmalschutzrechts und den entgegenstehenden öffentlichen oder privaten Interessen vorzunehmen (BGE 147 II 125 E. 8 mit Hinweisen).

Eigentumsbeschränkungen zum Schutz von Baudenkmalern liegen allgemein im öffentlichen Interesse. Wie gewichtig dieses Interesse ist und in welchem Ausmass ein Objekt denkmalpflegerischen Schutz verdient, ist im Einzelfall zu beurteilen (BGE 120 Ia 270 E. 4a mit Hinweisen). Ob eine Denkmalschutzmassnahme im öffentlichen Interesse liegt und verhältnismässig ist, prüft das Bundesgericht frei. Es auferlegt sich jedoch Zurückhaltung, soweit die Beurteilung von besonderen örtlichen Verhältnissen abhängt, welche die kantonalen Behörden besser kennen (BGE 135 I 176 E. 6.1 ; 126 I 219 E. 2c; ferner BGE 142 I 162 E. 3.2.2; je mit Hinweisen).

E. 5.2.1

Die Vorinstanz nahm an, aufgrund des äusserst hohen denkmalpflegerischen Werts der Villa spreche ein gewichtiges öffentliches Interesse für die Unterschutzstellung. Das den verfügbaren Schutzmassnahmen entgegenstehende öffentliche Interesse der inneren Verdichtung bewertete sie als nicht hoch, da sich das Gebäude nicht an zentraler Lage befinde und die Gemeinde über andere Möglichkeiten der inneren Verdichtung verfüge, die nicht im Konflikt mit dem Denkmalschutz stünden. Die ständige Einsehbarkeit und die Bekanntheit eines Denkmals sind nach Ansicht der Vorinstanz kein zwingendes Kriterium für die Unterschutzstellung. Die vom Beschwerdeführer angeführte Erheblicherklärung der Motion "Oberägeri - (k) ein Ballenberg: Denkmalschutz mit Mass" könne zwar durchaus als Motiv gewertet werden, dass breite Kreise der Oberägerer Bevölkerung nur eine Unterschutzstellung von herausragenden Objekten befürworteten. Spätestens mit den am 14. Dezember 2019 in Kraft getretenen Änderungen des DMSG vom 31. Januar 2019 seien die Ziele dieser Motion auf kantonaler Ebene aufgefangen worden, da die Voraussetzung des § 25 Abs. 1 lit. a DMSG weiter ginge als das Kriterium der besagten Motion, wonach nur "besonders schutzwürdige Objekte" unter Denkmalschutz zu stellen seien. Das in der Motion zum Ausdruck kommende grosse Unbehagen der Stimmbevölkerung von Oberägeri gegenüber denkmalpflegerischen Themen sei in der Gesamtabwägung nicht geeignet, den äusserst hohen denkmalpflegerischen Wert des Gebäudes zu relativieren. Was das öffentliche Interesse am Lärmschutz anbelange, sei nicht ersichtlich, inwiefern die angefochtene Unterschutzstellung die Realisierung eines angemessenen Lärmschutzes mittels baulicher Massnahmen erheblich erschweren oder gar dauerhaft verunmöglichen solle. Sollte eine Lärmschutzwand oder die Sanierung der bzw. Änderungen an der Hauptstrasse aus verschiedenen Gründen tatsächlich nicht möglich sein, seien immer noch Schallschutzmassnahmen am Bestandesbau möglich.

E. 5.2.2

Sodann kam die Vorinstanz mit dem Regierungsrat zum Ergebnis, die verfügbaren Schutzmassnahmen seien verhältnismässig. Zur Begründung führte sie zusammengefasst aus, die Eignung und die Erforderlichkeit der denkmalpflegerischen Massnahme seien unbestritten. Mit Bezug auf die Zumutbarkeit bzw. die Verhältnismässigkeit im engeren Sinne hielt sie fest, durch die Unterschutzstellung des Hauptgebäudes dürfte für den Beschwerdeführer zwar ein beträchtlicher Verlust von Ausnutzungsreserven resultieren. Freistehende Zusatzbauten seien wegen der einzuhaltenden Grenz- und Gebäudeabstände wohl nicht möglich. Auch die Realisierung eines Anbaus scheine aufgrund der dadurch entstehenden Beeinträchtigung der Villa eher fraglich. Selbst wenn ein solcher erstellt werden könnte, würde aus der Unterschutzstellung weiterhin ein beträchtlicher Verlust von Ausnutzungsreserven resultieren. Den rein finanziellen Interessen eines Eigentümers an der möglichst gewinnbringenden Nutzung seiner Liegenschaft komme im Verhältnis zu gewichtigen öffentlichen Interessen an denkmalschützerischen Massnahmen indes kein entscheidendes Gewicht zu. Angesichts des festgestellten äusserst hohen denkmalpflegerischen Werts der Villa sei dem Beschwerdeführer der Verlust der Ausnutzungsreserven, wenngleich sie sehr hoch und wohl an der Grenze des noch Vertretbaren seien, zuzumuten. Daran ändere auch die Tatsache nichts, dass für die substanzerhaltenden Sanierungsmassnahmen durchaus hohe Kosten anfallen würden. Das Gebäude befinde sich gemäss der unbestrittenen Feststellung des Regierungsrats jedenfalls nicht in einem schlechten Zustand und sei sanierungsfähig. Komme hinzu, dass die Behörden gemäss § 34 DMSG Beiträge an die substanzerhaltenden Aufwendungen in der Höhe von 50 % leisteten.

E. 5.2.3

Abschliessend hielt die Vorinstanz fest, das durchaus hohe private Interesse des Beschwerdeführers zusammen mit den für die Nichtunterschutzstellung sprechenden öffentlichen Interessen überwiege das äusserst hohe öffentliche Interesse an einer Unterschutzstellung der Villa nicht. Die Verhältnismässigkeit der angeordneten Schutzmassnahmen könne - wenn auch eher knapp - bejaht werden. Die weitere Nutzung der Liegenschaft werde dem Beschwerdeführer nicht verunmöglicht und es sei auch nicht erkennbar, dass die dem Gemeinwesen entstehenden Kosten einer Unterschutzstellung auf Dauer nicht tragbar wären. Somit seien sämtliche Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung nach § 25 Abs. 1 DMSG erfüllt.

E. 5.3.1

Der Beschwerdeführer ist der Ansicht, die Vorinstanz habe die öffentlichen Anliegen der inneren Verdichtung bzw. der Siedlungsentwicklung nach innen, der Wahrnehmbarkeit und Bedeutung des Denkmals durch die bzw. für die lokale Bevölkerung, des Lärmschutzes sowie seine privaten Interessen ungenügend gewichtet. Insbesondere habe sie keine Gesamtinteressenabwägung vorgenommen, sondern die gegen die Unterschutzstellung sprechenden Interessen lediglich einzeln gegen das Unterschutzstellungsinteresse abgewogen. Zudem vermenge sie in unzulässiger Weise Interessenabwägung und Verhältnismässigkeitsprüfung, indem sie das private Interesse des Beschwerdeführers zusammen mit den der Unterschutzstellung entgegenstehenden öffentlichen Interessen im Rahmen der Erwägungen zur Verhältnismässigkeit prüfe.

E. 5.3.2

Zu Definition und Methoden der Interessenabwägung vertreten Gesetzgebung, Lehre und Rechtsprechung verschiedene Ansätze. Allgemeine, feste Vorgehensweisen für Interessenabwägungen lassen sich kaum aufstellen (ANNINA NAOMI FEY, Die Interessenabwägung im Denkmalschutzrecht, 2023, Rz. 134 ff. mit Hinweisen). Gleiches gilt mit Bezug auf die Abgrenzung zwischen Interessenabwägung und Verhältnismässigkeitsprüfung, wenn sich sowohl mehrere öffentliche als auch private Interessen gegenüberstehen (FEY, a.a.O., Rz. 174 ff. und 221 ff. mit Hinweisen). Unabdingbar ist, dass die entscheidende Behörde die auf dem Spiel stehenden öffentlichen und privaten Interessen korrekt ermittelt. Alsdann muss sie den identifizierten Interessen ein Gewicht beimessen. Schliesslich hat sie die unterschiedlichen Interessen gegeneinander abzuwägen und das Ergebnis zu begründen (vgl. BGE 147 II 125 ; ferner BGE 148 II 273 E. 6.5; 148 II 36 E. 13). Eine strikte Trennung zwischen Interessenabwägung und Verhältnismässigkeitsprüfung, wenn wie vorliegend zugleich ein Grundrechtseingriff zu beurteilen ist, erscheint bereits deshalb nicht möglich, weil auch im Rahmen der Zumutbarkeit bzw. Prüfung der Verhältnismässigkeit im engeren Sinne eine wertende Interessenabwägung vorzunehmen ist (vgl. Art. 36 Abs. 3 BV ; BGE 148 II 392 E. 8.2.4; Urteil 1C_679/2021 vom 23. September 2022 E. 5.1; je mit Hinweisen).

E. 5.3.3

Dem Beschwerdeführer kann insbesondere im Lichte der Erwägung 7 des angefochtenen Urteils nicht gefolgt werden, wenn er geltend macht, die Vorinstanz habe die gegen die Unterschutzstellung sprechenden Interessen lediglich einzeln anstatt in ihrer Summe gegen das Unterschutzstellungsinteresse abgewogen. Im Gegenteil ist festzuhalten, dass die Vorinstanz sehr wohl eine Gesamtabwägung vorgenommen hat. Eine Verletzung der

Begründungspflicht (Art. 29 Abs. 2 BV) ist ebenfalls nicht auszumachen. Ob die Vorinstanz den auf dem Spiel stehenden Interessen zu wenig oder zu viel Gewicht beigemessen und im Ergebnis Bundesrecht verletzt hat, ist Gegenstand der nachfolgenden Prüfung.

E. 5.4.1

Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist das Anliegen der inneren Verdichtung bzw. der Siedlungsentwicklung nach innen bei der Anordnung von denkmalpflegerischen Schutzmassnahmen zwar zu berücksichtigen (vgl. BGE 147 II 125 E. 9; ferner FEY, a.a.O., Rz. 425 ff.). Allerdings bedingt der Erhalt historischer Bausubstanz fast immer den Verzicht auf eine maximale Ausnutzung des Bodens (BGE 147 II 125 E. 12 mit Hinweis). Das Argument der Vorinstanz, wonach für die Verdichtung in der Gemeinde Oberägeri noch andere Möglichkeiten zur Verfügung stünden, was das Interesse gegen die Unterschutzstellung erheblich relativiere, steht im Einklang mit der bundesgerichtlichen Rechtsprechung (vgl. BGE 147 II 125 E. 12). Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers musste die Vorinstanz diesbezüglich keine Feststellungen dazu treffen, für welchen Zeitraum diese anderen Möglichkeiten ausreichen. Sie durfte sich auf die unwidersprochene Feststellung beschränken, die Gemeinde sei nach ihrer eigenen Angabe für die Siedlungsentwicklung nach innen nicht auf das Grundstück des Beschwerdeführers angewiesen. Der vom Beschwerdeführer behauptete Verlust für die Gemeinde von rund 870 m² nicht einzonungsbedürftiger Wohnfläche träte nämlich nur dann ein, wenn in der Gemeinde überhaupt keine Ausweichmöglichkeiten in der Form von bestehendem, der Verdichtung zugänglichem Bauland bestünden. Auf das private Interesse des Beschwerdeführers an der bestmöglichen Ausnützung seines Grundstücks ist zurückzukommen.

E. 5.4.2

Bezüglich des Lärmschutzinteresses wirft der Beschwerdeführer der Vorinstanz eine willkürliche Sachverhaltsfeststellung vor. Inwiefern der vorinstanzliche Schluss, das Amt für Denkmalpflege habe nachvollziehbar durchblicken lassen, dass eine Lärmschutzwand möglich sei und nicht kategorisch abgelehnt werde, willkürlich sein soll, vermag er nicht aufzuzeigen. Der sich in den Akten befindenden Stellungnahme vom 3. September 2014 kann entnommen werden, dass das Amt die damals geplante Lärmschutzwand nicht grundsätzlich, sondern aufgrund ihrer konkreten Ausgestaltung ablehnte. Zudem schlug es eine Besprechung mit sämtlichen Beteiligten für eine sinn- und massvolle Gestaltung vor. Das Projekt scheiterte letztlich offenbar am Widerstand der Gemeinde. Die Annahme der Vorinstanz, die Unterschutzstellung schliesse die Realisierung eines angemessenen Lärmschutzes mittels baulicher Massnahmen, insbesondere den Bau einer Lärmschutzwand nicht aus, ist somit nicht zu beanstanden. Entsprechend gelangte sie zu Recht zum Schluss, im Zusammenhang mit dem Lärmschutz bestehe, falls überhaupt, nur ein geringes öffentliches Interesse gegen die Unterschutzstellung. Auf die vom Beschwerdeführer aufgeworfene Frage, ob der Einbau von Schallschutzfenstern am Bestandesbau aus lärmschutzrechtlicher Sicht genügen würde, wie die Vorinstanz eventualiter annahm, braucht damit nicht weiter eingegangen zu werden.

E. 5.4.3

Der Beschwerdeführer führt weiter die angeblich fehlende Wahrnehmbarkeit der streitgegenständlichen Villa, die Erheblicherklärung der Motion "Oberägeri - (k) ein

Ballenberg: Denkmalschutz mit Mass" und die Haltung des Gemeinderats Oberägeri ins Feld. Er macht geltend, da es sich vorliegend nach Auffassung der kantonalen Instanzen um ein Baudenkmal von lokaler Bedeutung handle, müsse der Meinung der lokalen Bevölkerung eine erhebliche Bedeutung zukommen. Es erscheint indes fraglich, ob gestützt auf die Aussagen des Gemeinderats und die Erheblicherklärung einer Motion - notabene vor Inkrafttreten der Teilrevision des kantonalen Denkmalschutzgesetzes - Rückschlüsse auf die Bedeutung der streitbetroffenen Villa für die lokale Bevölkerung gezogen werden können. Dies kann jedoch dahingestellt bleiben: Wie die Vorinstanz richtig festhält, ist die Bekanntheit, Einsehbarkeit oder Wahrnehmbarkeit eines Denkmals kein zwingendes Kriterium für seine Unterschutzstellung (vgl. § 4 und § 25 Abs. 1 DMSG). Gemäss § 25 Abs. 1 lit. a DMSG in seiner Fassung vom 14. Dezember 2019 sind nach dem Gesagten zudem nur Denkmäler von äusserst hohem wissenschaftlichen, kulturellen oder heimatkundlichen Wert unter Schutz zu stellen (vgl. E. 2.3). Der Kanton Zug stellt mit anderen Worten hohe Anforderungen an die Schutzgewährung; der Zuger Gesetzgeber beabsichtigte, die gesetzliche Regelung zu verschärfen (vgl. BGE 147 I 308 E. 7.1 und 7.3). Zumindest oder gerade der Schutz äusserst wertvoller Denkmäler dürfte nicht nur im Interesse eines begrenzten Kreises von Fachleuten liegen, sondern auch von einem grösseren Teil der Bevölkerung bejaht werden (vgl. BGE 135 I 176 E. 6.2; 120 Ia 270 E. 4a; je mit Hinweisen).

E. 5.4.4

Nicht ersichtlich ist, was der Beschwerdeführer mit dem Verweis auf ein früheres Urteil der Vorinstanz, das vor der Teilrevision des Zuger Denkmalschutzgesetzes ergangen ist und das er zudem nur auszugsweise vorlegt, für das vorliegende Verfahren zu seinen Gunsten ableiten will.

E. 5.5.1

Mit Bezug auf die Verhältnismässigkeit der verfügten Unterschutzstellung ist unbestritten, dass diese zur Zielerreichung grundsätzlich geeignet und erforderlich ist. Der Beschwerdeführer erachtet die Massnahme indes als nicht zumutbar. Die Unterschutzstellung sei mit einer äusserst hohen Einschränkung der Nutzbarkeit und hohen Kosten verbunden, die eine zeitgemässe Sanierung der Villa unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Einschränkungen mit sich bringen würde. Aufgrund der Unterschutzstellung könne faktisch keine zusätzliche Wohnfläche auf dem Grundstück realisiert werden und dürften für die substanzerhaltenden Sanierungsmassnahmen hohe Kosten anfallen. Komme hinzu, dass der verfügte Schutzzumfang eine zeitgemässe energetische Sanierung oder eine Unterteilung in mehrere Wohneinheiten verunmögliche. Im Falle einer Unterschutzstellung könne das streitgegenständliche Wohnhaus - als Museum für ein im Heimatstil erbautes Landhaus - nur noch als Liebhaberobjekt bewohnt werden.

E. 5.5.2

Der Beschwerdeführer wird die Villa wie bis anhin zu Wohnzwecken und damit sinnvoll nutzen können. Eine Lärmsanierung ist nach dem Gesagten nicht von vornherein ausgeschlossen (E. 5.4.2). Gleiches gilt für eine energetische Sanierung: Zwar dürfte aufgrund des weitreichenden Schutzzumfangs, der auch die Innenräume betrifft, eine Wärmedämmung mit zusätzlichem baulichen und planerischen Aufwand verbunden sein. Dass diese aufgrund der Unterschutzstellung gänzlich verunmöglicht würde, ist jedoch

nicht erkennbar. Der Regierungsrat verweist in seiner Vernehmlassung auf § 30 Abs. 2a DMSG, wonach Anpassungen der inneren Bausubstanz, welche eine alters- und behindertengerechte Nutzung oder einen zeitgemässen Wohnstandard bezwecken, bewilligt werden, sofern diesen nicht schwerwiegende denkmalpflegerische Interessen entgegenstehen. Zum jetzigen Zeitpunkt erscheint eine entsprechende bauliche Anpassung zumindest nicht ausgeschlossen. Weshalb eine sinnvolle bzw. zeitgemässe Wohnnutzung einer Unterteilung der Villa in mehrere Wohneinheiten bedürfte, begründet der Beschwerdeführer nicht.

E. 5.5.3

Hinsichtlich der finanziellen Konsequenzen der Unterschutzstellung - bezogen auf den Verlust der Ausnutzungsreserven einerseits und die Kosten der substanzerhaltenden Sanierungsmassnahmen andererseits - erweisen sich der angefochtene Entscheid und die Ausführungen in der Beschwerde als vage. Vorinstanz und Beschwerdeführer gehen darin einig, dass mit einem "beträchtlichen" Verlust von Ausnutzungsreserven und "durchaus hohen" Sanierungskosten zu rechnen ist. Letztere werden vorliegend dadurch relativiert, dass sich das Gemeinwesen an substanzerhaltenden Unterhaltsarbeiten mit einem Beitrag von 50 % beteiligt (vgl. § 34 Abs. 1 und 2 DMSG). Der Beschwerdeführer behauptet jedenfalls nicht, eine Sanierung würde verglichen mit einem Ersatzbau unzumutbare Mehrkosten verursachen (vgl. Urteile 1C_514/2020 vom 5. Mai 2021 E. 9.4; 1C_368/2019 vom 9. Juni 2020 E. 11.4). Ferner ist zu berücksichtigen, dass rein finanziellen Interessen, insbesondere auch solchen an einer höchstmöglichen Ausnutzung, nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung im Verhältnis zu gewichtigen öffentlichen Interessen an raumplanerischen oder denkmalschützerischen Massnahmen grundsätzlich kein entscheidendes Gewicht zukommt (BGE 147 II 125 E. 10.4; Urteile 1C_679/2021 vom 23. September 2022 E. 5.1; 1C_514/2020 vom 5. Mai 2021 E. 9.1; je mit Hinweisen). Selbst sehr grosse finanzielle Interessen der Grundeigentümerschaft müssen gewichtigen öffentlichen Interessen des Denkmalschutzes weichen, weil sonst das Gemeinwesen kaum noch Bauten unter Schutz stellen könnte (Urteile 1C_571/2020 vom 2. Juni 2022 E. 6.6.5; 1C_514/2020 vom 5. Mai 2021 E. 9.1 mit Hinweisen).

E. 5.6

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Vorinstanz die einschlägigen öffentlichen und privaten Interessen richtig identifiziert und angemessen gewichtet hat. Da sie nach dem Gesagten bundesrechtskonform einen äusserst hohen denkmalpflegerischen Wert der Villa im Sinne von § 25 Abs. 1 lit. a DMSG annahm (vgl. E. 4), ging sie folgerichtig von einem gewichtigen öffentlichen Interesse an der Unterschutzstellung aus. Die Anliegen der inneren Verdichtung und des Lärmschutzes fallen vorliegend demgegenüber kaum ins Gewicht. Ob es sich mit Blick auf die privaten Interessen des Beschwerdeführers tatsächlich um einen Grenzfall handelt, wie die Vorinstanz festhielt, erscheint fraglich angesichts des Umstands, dass eine sinnvolle Nutzung des Grundstücks weiterhin möglich bleibt und den finanziellen Interessen der Grundeigentümerschaft angesichts des festgestellten äusserst hohen denkmalpflegerischen Werts kein entscheidendes Gewicht beizumessen ist. Im Ergebnis ist der angefochtene Entscheid jedenfalls nicht zu beanstanden. Eine Abwägung der sich entgegenstehenden Interessen ergibt, dass das Interesse am Erhalt der Villa Seefried die entgegenstehenden öffentlichen und privaten Interessen überwiegt. Ein unzumutbarer Eingriff in die Eigentumsgarantie ist zu verneinen.

E. 6

Demzufolge ist die Beschwerde abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird der Beschwerdeführer kostenpflichtig (Art. 66 Abs. 1 BGG). Parteienschädigungen sind nicht geschuldet (Art. 68 Abs. 1-3 BGG).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.