



VERWALTUNGSGERICHT DES KANTONS ZUG

VERWALTUNGSRECHTLICHE KAMMER

Mitwirkende Richter: Dr. iur. Aldo Elsener, Vorsitz
lic. iur. Jacqueline Iten-Staub, Dr. iur. Matthias Suter
lic. iur. Ivo Klingler und lic. iur. Adrian Willimann
Gerichtsschreiber: lic. iur. Peter Kottmann

URTEIL vom 9. Februar 2023

in Sachen

A. _____
Beschwerdeführer
vertreten durch RA B. _____

gegen

Regierungsrat des Kantons Zug
Beschwerdegegner

weiter verfahrensbeteiligt:

Gemeinderat Oberägeri

betreffend

Denkmalschutz
(Unterschutzstellung Wohnhaus)

V 2021 83

A. Die Villa "C. _____", Oberägeri, Assek. Nr. D. _____, GS Nr. E. _____, im Eigentum von A. _____, ist seit 2011 im Inventar der schützenswerten Denkmäler und befindet sich in der Wohnzone 2b mit Ausnutzungsziffer 0,4. Nachdem der Eigentümer mit Gesuch vom 16. November 2020 um Entlassung des Wohnhauses aus dem Inventar ersucht hatte, stellte der Regierungsrat des Kantons Zug mit Beschluss vom 28. September 2021 die Villa "C. _____" als Baudenkmal von lokaler Bedeutung unter kantonalen Schutz. Der Schutzzumfang umfasst im Sinne der Erwägungen den Standort des Gebäudes, die historische Baustruktur aus den 1920er-Jahren (tragende Wände, Decken und Böden), die für die äussere Erscheinung prägenden Elemente der Fassade und des Dachs, die innere Grundrissorganisation, die bauzeitliche Ausstattung im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss, insbesondere die historischen Bodenbeläge (Parkett, Riemchen, Fliesen, Linoleum), die Stuckdecken, die Treppe mit Geländer, die Türen und Türrahmen, die Wandtäfer und Wandschränke, den Kachelofen und die bauzeitlichen Radiatoren.

Zur Begründung des Entscheids hielt der Regierungsrat fest, das fragliche Objekt habe einen äusserst hohen wissenschaftlichen, kulturellen und heimatkundlichen Wert. Das öffentliche Interesse am Erhalt dieses denkmalpflegerisch äusserst bedeutsamen Objekts als Belegstück für künftige Generationen überwiege entgegenstehende Privatinteressen. Auch vermöge das öffentliche Interesse an einer Verdichtung das öffentliche Interesse an der Unterschutzstellung des Objekts nicht zu überwiegen. Die Unterschutzstellung sei geeignet, den Erhalt des Objekts sicherzustellen. Die Unterschutzstellung sei zudem erforderlich, denn nur mit einer solchen könne sichergestellt werden, dass die Baute in ihrer historischen Materialität erhalten bleibe. Die für eine bestimmungsgemässe Weiternutzung notwendigen Massnahmen bewegten sich im üblichen finanziellen Rahmen für ein Gebäude dieses Alters und seien für die Bauherrschaft zumutbar. Auch unter Berücksichtigung eines zu erwartenden Ausnutzungsverlustes für das Grundstück erweise sich die Unterschutzstellung als verhältnismässig.

In seinem Unterschutzstellungsbeschluss beschrieb der Regierungsrat die Villa "C. _____" wie folgt: "Die Villa "C. _____" wurde 1926 vom Architekten Arnold Jenny-Blatter für sich selbst erbaut. Die Familie der heutigen Eigentümerschaft, die das Haus seit 1958 bewohnte, konnte es im Jahr 1986 erwerben. Das Objekt liegt in einer grosszügigen parkähnlichen Gartenanlage mit einem reichen Bestand an Laubbäumen. Der stattliche Massivbau entstand über L-förmigem Grundriss und zeichnet sich durch ein voluminöses zweigeschossiges Mansarddach und eine zum See orientierte, zur repräsentati-

ven Schauseite ausgebildete Giebelfassade aus. Der Bau wird durch einen risalitartigen Fassadenversatz auf der Nordseite, einen turmartigen Standerker an der Westfassade und einen Stubenerker mit Terrassendach auf der Südseite zu einem zeittypisch verspielten Gesamtvolumen ergänzt. Diese spannungsvolle Differenzierung der Volumetrie wird durch den Wechsel in der Fassadenmaterialisierung (Verputz und Holzschindeln) weiter gesteigert. Differenziert eingesetzter Bauschmuck wie die Verdachungen, Gesimse und Profilierungen der Sandsteingewände, die Rankenmotive auf den Dachuntersichten oder die Dachknäufe auf den Dachfirsten steigern den repräsentativen Anspruch des Gebäudes. Der original erhaltene Fensterbestand ergänzt das intakte äussere Erscheinungsbild des Heimatstilbaus. Die Raumdisposition mit den Hauptwohnräumen mit Blick auf den See und der inneren Erschliessung sowie den Versorgungsräumen im rückwärtigen Teil des Hauses ist an der differenzierten Ausgestaltung der Fassadenöffnungen erkennbar. Der östlich angefügte Querbau erhält insbesondere durch die integrierte, bauzeitliche Garage den Charakter eines angegliederten Ökonomiebaus. Aus jüngerer Zeit stammt die der Südfassade vorgelagerte Terrasse. Im Innern ist das Objekt, mit Ausnahme einiger Veränderungen in den Nasszellen (Badezimmer, Küchen), fast unverändert mit einem reichen Bestand an originalen Parkett-, Riemen-, Fliesen- und Linoleumböden, Treppe mit Geländer, Türen und Türrahmen, Wandtäfern- und Wandschränken, Textiltapeten, Stuckdecken, einem Kachelofen und Radiatoren aus der Bauzeit erhalten. In den Badezimmern des Obergeschosses sind zudem noch seltene, originale Lavabos dieser Zeit in Form eines Waschtisches vorhanden. Die Räume des zweiten Obergeschosses sind kleinteiliger und wurden damals vermutlich für Bedienstete genutzt. Der Dachraum im Längsbau dient dagegen als Estrich."

B. Am 29. Oktober 2021 erhob A. _____, vertreten durch RA B. _____, Verwaltungsgerichtsbeschwerde und stellte folgende Rechtsbegehren:

- "1. Der Beschluss des Regierungsrats des Kantons Zug vom 28. September 2021 sei aufzuheben.
2. Die Sache sei zur neuerlichen Beurteilung unter Wahrung des rechtlichen Gehörs an den Beschwerdegegner zurückzuweisen.
3. Eventualiter sei das Wohnhaus Assek. Nr. D. _____, GS Nr. E. _____, GB Oberägeri, nicht unter Schutz zu stellen und aus dem Inventar der schützenswerten Denkmäler zu entlassen.
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (inkl. MWST) zu Lasten des Beschwerdegegners."

Zur Beschwerdebeurteilung wurde zusammengefasst geltend gemacht, das rechtliche Gehör des Beschwerdeführers sei in schwerwiegender Weise verletzt worden. Der ange-

fochtene Entscheid sei bereits aus diesem Grund aufzuheben. Da die Gehörsverletzung im vorliegenden Verfahren nicht geheilt werden könne, habe zwingend eine Rückweisung an den Regierungsrat zur Neuurteilung der Sache unter Wahrung des rechtlichen Gehörs des Beschwerdeführers zu erfolgen. Im Sinne einer Eventualbegründung werde rein vorsorglich die Schutzwürdigkeit des streitgegenständlichen Wohnhauses bestritten. Öffentliche und private Interessen sprächen gegen eine Unterschutzstellung. Es seien dies namentlich die vom Bundesgesetzgeber geforderte bauliche Verdichtung, der fehlende Mehrwert für die Allgemeinheit, die fehlende Befürwortung der Bevölkerung, der Konflikt mit bundesrechtlichen Lärmvorschriften sowie die privaten Interessen des Beschwerdeführers. Auch ein Blick auf die bisherige Praxis der Behörden und Gerichte betreffend die Unterschutzstellung im Kanton Zug und in der Gemeinde Oberägeri im Besonderen indiziere die Nichtunterschutzstellung sowie die Entlassung aus dem Inventar der schützenswerten Denkmäler. Demgegenüber stehe das Interesse des Denkmalschutzes. Die Interessenabwägung habe jedoch klarerweise zu Gunsten der Nichtunterschutzstellung und der vom Beschwerdeführer beantragten Entlassung aus dem Inventar auszufallen. Dies, weil durch die umfassende Unterschutzstellung des streitgegenständlichen Wohnhauses die Ausschöpfung der vorhandenen und zukünftig wohl noch wesentlich höheren Mehrausnutzung vereitelt werde. Das Interesse der Allgemeinheit an der Erhaltung des fraglichen Denkmals sei gering, weil das Wohnhaus von der breiten Öffentlichkeit nicht wahrgenommen werde. Es stehe fest, dass die Unterschutzstellung des streitgegenständlichen Wohnhauses nicht dem Willen eines grösseren Teils der (örtlichen) Bevölkerung entsprechen würde. Weiter würde mit der angefochtenen Unterschutzstellung die Realisierung eines angemessenen Lärmschutzes mittels baulicher Massnahmen erheblich erschwert, wenn nicht sogar dauerhaft verunmöglicht. Eine Unterschutzstellung des Wohnhauses würde eine massive Entwertung des Grundstücks GS E. _____ nach sich ziehen, weil eine vernünftige bauliche Weiterentwicklung verunmöglicht werde. Die Bejahung der Verhältnismässigkeit scheitere insbesondere an der Zumutbarkeit, d.h. an der notwendigen Zweck-Mittel-Relation bzw. an der Verhältnismässigkeit im engeren Sinne. Aus verschiedenen Gründen sei die Erstellung von freistehenden Zusatzbauten auf dem Grundstück vernünftigerweise nicht möglich bzw. sogar undenkbar. Angesichts des vorgesehenen, enorm weitgehenden Schutzzumfangs sei im Übrigen nicht erkennbar, inwieweit die Möglichkeit der Anpassung an zeitgemässe Wohnbedürfnisse oder etwa eine alters- und behindertengerechte Nutzung möglich sein sollten.

C. Den von ihm verlangten Kostenvorschuss von Fr. 3'000.– bezahlte der Beschwerdeführer fristgerecht.

D. In seiner Vernehmlassung vom 29. November 2021 beantragte der Gemeinderat Oberägeri, die Beschwerde sei gutzuheissen und der Beschluss des Regierungsrats sei aufzuheben. Eine Unterschutzstellung des Objekts sei klar nicht verhältnismässig, insbesondere weil sie eine Entwicklung auf dem GS E. _____ weder mit Erweiterungsbauten an der bestehenden Villa noch mit freistehenden Gebäuden städtebaulich zufriedenstellend zulasse. Es sei zudem nicht im Sinne der Raumplanung, dass Bauland in einem Mass von nur rund einem Drittel der zulässigen Ausnützung (mit der aktuellen AZ 0,40) ausgenützt werden könne, weil ein Objekt unter Schutz gestellt werde. Es sei dem Beschwerdeführer beizupflichten, dass die Villa wegen der bestehenden Vegetation allgemein kaum wahrgenommen werde. Daher würde bei einem Abbruch des Gebäudes dieses von einer Mehrheit der Bevölkerung wohl kaum merklich vermisst. Das Interesse an der Mobilisierung von Bauland sei aus Sicht des Gemeinderats klar höher zu gewichten, als dass ein Gebäude unter Schutz gestellt werde, das von der Allgemeinheit kaum wahrgenommen werde.

E. Die Direktion des Innern des Kantons Zug reichte am 10. Januar 2022 im Auftrag des Regierungsrats eine Vernehmlassung ein und beantragte, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden könne; alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Beschwerdeführers. Auf die Ausführungen der Direktion des Innern wird – soweit erforderlich – in den Erwägungen eingegangen.

F. Am 26. Januar 2022 teilte der Gemeinderat Oberägeri dem Gericht mit, dass er auf eine weitere Stellungnahme verzichte. Am 23. Februar 2022 reichte der Beschwerdeführer eine Replik ein, und am 24. März 2022 duplizierte die Direktion des Innern. Auf die Ausführungen in diesen Eingaben wird – soweit erforderlich – in den Erwägungen eingegangen.

G. Am 15. Juni 2022 führte das Gericht auf dem Grundstück des Beschwerdeführers einen Augenschein durch. Das dabei erstellte Protokoll wurde den Parteien zugestellt. Am 21. Juli 2022 reichte der Beschwerdeführer eine abschliessende Stellungnahme zur Angelegenheit ein. Gleichzeitig präziserte er das Augenscheinprotokoll in einem Punkt. Die Direktion des Innern nahm am 3. August 2022 abschliessend Stellung und stellte Anträge zu geringfügigen Berichtigungen zum Protokoll. Auch auf die Ausführungen in diesen Eingaben wird – soweit erforderlich – in den Erwägungen eingegangen.

Das Verwaltungsgericht erwägt:

1.

1.1 Gemäss § 61 Abs. 1 Ziff. 2 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG; BGS 162.1) ist gegen Verwaltungsentscheide des Regierungsrats die Beschwerde an das Verwaltungsgericht zulässig, soweit die Gesetzgebung den Weiterzug nicht ausnahmsweise ausschliesst. Ein solcher Ausschluss liegt hier nicht vor; § 39 Abs. 1 des Denkmalschutzgesetzes (DMSG; BGS 423.11) statuiert im Gegenteil die Beschwerdemöglichkeit beim Verwaltungsgericht ausdrücklich. Als Eigentümer ist der Beschwerdeführer durch den Entscheid des Regierungsrats besonders berührt und hat ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung (§ 62 VRG). Er ist somit ohne weiteres berechtigt, gegen diesen Entscheid vor Verwaltungsgericht Beschwerde zu führen. Die Beschwerde wurde zudem frist- und formgerecht eingereicht, weshalb sie vom Verwaltungsgericht zu prüfen ist.

1.2 Mit der Verwaltungsgerichtsbeschwerde kann gemäss § 63 VRG jede Rechtsverletzung gerügt werden. Als solche gelten die Nichtanwendung und die unrichtige Anwendung eines Rechtssatzes, die unrichtige rechtliche Beurteilung einer Tatsache, der Missbrauch oder die Überschreitung des Ermessens, die Verletzung einer wesentlichen Verfahrensvorschrift sowie die Rechtsverweigerung und -verzögerung. Nicht gerügt werden kann die unrichtige Handhabung des Ermessens. Dies gilt insbesondere auch dann, wenn der Regierungsrat nicht im Rahmen eines Verwaltungsbeschwerdeverfahrens, sondern – wie hier – erstinstanzlich entschieden hat (vgl. Bernhard Waldmann, in: Basler Kommentar BV, 2015, Art. 29a N 14). Überdies kann jede für den Entscheid erhebliche unrichtige oder ungenügende Feststellung des Sachverhalts angefochten werden.

2.

2.1 Der Beschwerdeführer macht eine Verletzung seines rechtlichen Gehörs geltend. Das Amt für Denkmalpflege und Archäologie (fortan: ADA) sehe im Falle der beabsichtigten Unterschutzstellung eines Objekts mittels Verfügung gemäss eigenem Schema zum Verfahrensablauf vor, dass sowohl dem Grundeigentümer als auch der Standortgemeinde der Entwurf des Antrags an den Regierungsrat zur Wahrung des rechtlichen Gehörs zugestellt werde. Von dieser Zustellung könne das ADA nur dann absehen, wenn es die Ent-

lassung aus dem Inventar resp. die Aufhebung des Schutzes beantrage. Der Beschwerdeführer habe nach der Zustellung des im erstinstanzlichen Verfahren am 19. April 2021 durchgeführten Augenscheins nichts mehr vom Regierungsrat resp. vom ADA gehört. Ohne dass dem Beschwerdeführer Gelegenheit zur Stellungnahme zur beabsichtigten Unterschutzstellung gegeben worden wäre, habe der Regierungsrat die Unterschutzstellung beschlossen. Dadurch sei das rechtliche Gehör des Beschwerdeführers in schwerwiegender Weise verletzt worden, bedenke man den mit dem angefochtenen Entscheid verbundenen, sehr weitgehenden Eingriff in die Eigentumsgarantie. Das gelte umso mehr, als das Verwaltungsgericht vorliegend nur über eingeschränkte Kognition verfüge.

2.2 Der aus Art. 29 Abs. 2 BV abgeleitete Anspruch auf rechtliches Gehör gibt dem Betroffenen als persönlichkeitsbezogenes Mitwirkungsrecht das Recht, sich vor Erlass eines in seine Rechtsstellung eingreifenden Entscheides zu äussern, erhebliche Beweise beizubringen, Einsicht in die Akten zu nehmen, mit erheblichen Beweisunterlagen gehört zu werden und an der Erhebung wesentlicher Beweise entweder mitzuwirken oder sich zumindest zum Beweisergebnis zu äussern, wenn dies geeignet ist, den Entscheid zu beeinflussen. Dem Mitwirkungsrecht entspricht die Pflicht der Behörde, die Argumente und Verfahrensanträge der Partei entgegenzunehmen und zu prüfen sowie die rechtzeitig und formrichtig angebotenen Beweismittel abzunehmen, es sei denn, diese beträfen eine nicht erhebliche Tatsache oder seien offensichtlich untauglich, über die streitige Tatsache Beweise zu erbringen (vgl. BGer 2C_844/2018 vom 12. Juni 2020 E. 5.2 m.H.).

2.3 Zu beachten ist zunächst, dass das erstinstanzliche Verfahren durch eine Eingabe des Beschwerdeführers selbst eingeleitet wurde. In seinem beim ADA eingereichten Gesuch vom 16. November 2020 um Entlassung des Wohnhauses aus dem Inventar der schützenswerten Denkmäler wies er auf die Stärkung der Mitspracherechte durch die am 14. Dezember 2019 in Kraft getretene Änderung des DMSG hin und darauf, dass er und die Gemeinde Oberägeri das Interesse an einer baulichen Entwicklung auf dem stark unternutzten GS E. _____ stärker gewichteten als den Schutz des inventarisierten Wohnhauses. Er habe den planerischen Nachweis erbracht, dass bauliche Erweiterungen im Falle einer Unterschutzstellung des Wohnhauses unrealistisch seien. Das Wohnhaus habe für die Bevölkerung von Oberägeri heute keinen Stellenwert, ja dürfte einer grossen Mehrheit nicht einmal bekannt sein. Es gebe viele andere Objekte in der Gemeinde Oberägeri, die für die Wahrung des Ortsbildes, des geschichtlichen Verständnisses oder des kulturellen Erbes der Gemeinde von wichtigerer Bedeutung seien. Weiter wurden am 9. April 2021 allen Verfahrensbeteiligten im Hinblick auf den Augenschein der Fachbericht des

ADA vom 12. März 2021 eine Volumenstudie der G. _____ AG und ein Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderats Oberägeri vom 11. Januar 2021 zugestellt. Im Fachbericht des ADA wurde der äusserst hohe wissenschaftliche und kulturelle Wert der Villa festgestellt und begründet. In der Folge wurden beim Augenschein vom 19. April 2019 sämtliche weiteren Punkte, die der Beschwerdeführer dann auch in seiner Verwaltungsbeschwerde vom 29. Oktober 2021 vorbrachte, angesprochen: So wurde eingangs nochmals die Schutzwürdigkeit des Gebäudes thematisiert. Im Weiteren ging der Beschwerdeführer auf das seiner Meinung nach wegen der versteckten Lage des Gebäudes geringe Interesse der Öffentlichkeit an einer Unterschutzstellung, das entgegenstehende Verdichtungsinteresse der Gemeinde zur Schaffung von Wohnraum, den Ausnutzungsverlust infolge der unmöglichen baulichen Entwicklung, die Lärmproblematik und die seiner Meinung nach unverhältnismässig hohen Kosten von dannzumal geschätzt ca. Fr. 3 Mio. für eine Sanierung des Gebäudes ein. Die Gemeinde ihrerseits machte geltend, dass es sich um eines von fünf Mustergrundstücken handle, auf denen sie eine innere Verdichtung realisieren möchte. Bei einer Unterschutzstellung würde das streitbetroffene Grundstück aus dem Projekt fallen. In der Folge reichte der Beschwerdeführer mit Schreiben vom 25. Mai 2021 einen Zustandsbericht der G. _____ AG sowie eine Grobschätzung der Baukosten ein; gemäss letzterer sei mit Sanierungskosten von rund Fr. 4,9 Mio. zu rechnen, was deutlich höher sei als die am Augenschein geschätzte Grössenordnung. Die Tragbarkeit der Kosten für das Gemeinwesen, so der Beschwerdeführer, sei nicht gegeben, zumal die Beitragssätze im revidierten Gesetz deutlich angehoben worden seien.

2.4 Aus dieser Darlegung geht hervor, dass sich der Beschwerdeführer im Unterschutzstellungsverfahren zu sämtlichen massgebenden Punkten ausführlich äussern konnte. Soweit der Beschwerdeführer rügt, er habe sich nicht vollständig zur Sache äussern können, verkennt er den Charakter des Anspruchs auf rechtliches Gehör. Dieser verlangt nicht, dass eine Partei die Gelegenheit erhalten muss, sich zu jedem möglichen Ergebnis, das von der entscheidenden Behörde ins Auge gefasst wird, zu äussern. Die Behörde hat in diesem Sinne nicht ihre Begründung den Parteien vorweg zur Stellungnahme zu unterbreiten. Es genügt, dass sich die Parteien zu den Grundlagen des Entscheids, insbesondere zum Sachverhalt sowie zu den anwendbaren Rechtsnormen, vorweg äussern und ihre Standpunkte einbringen können (BGE 132 II 485 E. 3.4 m.H.). Über diese Gelegenheit hat der Beschwerdeführer im hier strittigen Unterschutzstellungsverfahren vollumfänglich verfügt. Sein Anspruch auf rechtliches Gehör wurde somit nicht verletzt. Daran ändert auch die Tatsache nichts, dass sich das ADA nicht an sein damals noch im Internet veröffentlichtes und inzwischen nicht mehr verwendetes Ablaufschema "Verfahren

Unterschutzstellung mittels Verfügung" gehalten hatte, indem es darauf verzichtet hatte, dem Beschwerdeführer den Beschlussentwurf zur Stellungnahme zuzustellen. Ein solches Ablaufschema begründet keinen weitergehenden Anspruch auf rechtliches Gehör.

3.

3.1 Paragraph 2 DMSG umschreibt nach den am 14. Dezember 2019 in Kraft getretenen Gesetzesänderungen vom 31. Januar 2019 den Begriff des Denkmals. Danach sind Denkmäler Siedlungsteile, Gebäudegruppen, gestaltete Freiräume, Verkehrsanlagen, Einzelbauten, archäologische Stätten und Funde sowie in einer engen Beziehung hierzu stehende bewegliche Objekte, die einen äusserst hohen wissenschaftlichen, kulturellen oder heimatkundlichen Wert darstellen (zwei von drei Kriterien müssen kumulativ erfüllt sein). Objekte, deren Schutz erwogen wird, sind im Inventar der schützenswerten Denkmäler festzuhalten (§ 5 und § 21 Abs. 1 Satz 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). Der Regierungsrat entscheidet über die Unterschutzstellung eines Denkmals, falls der Schutz des Denkmals nicht einvernehmlich durch öffentlich-rechtlichen Vertrag mit der Eigentümerschaft zustande kommt (§ 10 Abs. 1 lit. a DMSG). Gestützt auf § 25 Abs. 1 DMSG beschliesst er über die Unterschutzstellung und den Schutzzumfang, wenn das Denkmal von äusserst hohem wissenschaftlichem, kulturellem oder heimatkundlichem 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), die dem Gemeinwesen entstehenden Kosten auch auf Dauer tragbar erscheinen (lit. d).

3.2 Gemäss dem Regierungsrat hat das fragliche Objekt einen äusserst hohen wissenschaftlichen, kulturellen und heimatkundlichen Wert und erfüllt somit die kumulativen Kriterien von § 25 Abs. 1 lit. a DMSG hinreichend. Der Beschwerdeführer weist darauf hin, er sei keine Fachperson der Denkmalpflege und des Heimatschutzes. Dementsprechend sei es ihm nicht möglich, den denkmalpflegerischen Wert des streitgegenständlichen Wohnhauses zu beurteilen. Er bestreitet in seiner Beschwerde die Schutzwürdigkeit lediglich vorsorglich mit Nichtwissen und führt aus, beim Fachbericht des ADA vom 12. März 2021, auf welchen sich der Regierungsrat wohl hauptsächlich gestützt habe, handle es sich um eine verwaltungsinterne Beurteilung, welche den Anforderungen an ein neutrales Gutachten – insbesondere angesichts des schweren Eigentumseingriffs, der mit dem Ent-

scheid verbunden sei, – nicht genüge. Beim Augenschein vom 15. Juni 2022 erklärte der Beschwerdeführer zudem, das ADA habe einen sehr detaillierten Fachbericht vorgelegt, den er zwar nicht beurteilen könne, der aber nachvollziehbar sei. Auch für das Gericht ist der äusserst hohe denkmalpflegerische Wert des Wohnhauses ausgewiesen, was insbesondere beim Augenschein klar ersichtlich wurde. Es ist dem Regierungsrat und seiner Fachbehörde zuzustimmen, wenn sie darauf hinweisen, dass die Villa "C. _____" aus bautypologischer, baukünstlerischer und siedlungsgeschichtlicher Sicht einen äusserst hohen wissenschaftlichen und kulturellen Wert hat. Bezüglich der Erfüllung der Anforderungen von § 25 Abs. 1 lit. a DMSG bedarf es daher keineswegs eines gerichtlichen Gutachtens, wie dies der Beschwerdeführer beantragt, umso mehr als einerseits der Beschwerdeführer nicht substantiiert, warum die Beurteilung des ADA den Anforderungen an ein neutrales Gutachten nicht genügen sollte und andererseits Amtsberichte einer fachkundigen Amtsstelle zwar keine eigentlichen Gutachten sind, ihnen indessen die gleiche Beweiskraft zukommen soll (Marco Donatsch, in: Kommentar zum VRG des Kantons Zürich, 3. Aufl. 2014, § 60 N 14) und auf den Sachverstand der eigenen Ämter abzustellen aus Kostenüberlegungen und auch aus Gründen der Verkürzung der Verfahrensdauer Sinn macht (vgl. BGer 1C_225/2011 vom 8. September 2011 E. 2.4). Der Fachbericht des ADA erfüllt bezüglich der Frage des denkmalpflegerischen Werts der Villa "C. _____" die Anforderungen an ein beweiskräftiges Gutachten. Das ADA verfügt zweifellos über die erforderliche Sachkunde. Die Expertise ist vollständig, klar, gehörig begründet und frei von Lücken und Widersprüchen.

3.3 Als Zwischenresultat ergibt sich somit, dass das Wohnhaus einen äusserst hohen wissenschaftlichen, kulturellen und heimatkundlichen Wert aufweist und somit die in § 25 Abs. 1 lit. a DMSG formulierten Anforderungen erfüllt. Insoweit besteht auch ein äusserst hohes öffentliches Interesse an der Unterschutzstellung.

4.

4.1 Gemäss § 25 Abs. 1 lit. b und c DMSG muss das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Denkmals allfällige entgegenstehende Privatinteressen oder anderweitige öffentliche Interessen überwiegen; die Massnahme muss verhältnismässig sein, und eine langfristige Nutzung muss ermöglicht werden. Denkmalschutzmassnahmen beschränken die aus der Eigentumsgarantie (Art. 26 BV) abgeleitete Baufreiheit. Eigentumsbeschränkungen zum Schutz von Baudenkmalern liegen allgemein im öffentlichen Interesse. Wie gewichtig dieses Interesse ist und in welchem Ausmass es einen denkmalpflegerischen Schutz eines Objekts verlangt, ist bei der Prüfung der Verhältnismässigkeit im engeren

Sinne im Einzelfall aufgrund der gesamten Umstände zu prüfen (BGE 120 Ia 270 E. 4a; vgl. auch BGE 140 I 381 E. 4.5; 136 I 87 E. 3.2; je mit Hinweisen; BGer 1C_368/2019 vom 9. Juni 2020 E. 11.3). Dabei sind Rentabilitätsüberlegungen umso geringer zu gewichten, je schutzwürdiger eine Baute ist (BGE 126 I 219 E. 2c). Demnach können sehr erhebliche finanzielle Interessen der Verfolgung eines weniger gewichtigen öffentlichen Interesses im Wege stehen. Dagegen müssen auch sehr grosse finanzielle Interessen der Grundeigentümer gewichtigen öffentlichen Interessen des Denkmalschutzes weichen, weil sonst das Gemeinwesen kaum noch Bauten unter Schutz stellen könnte. Gemäss dieser Rechtsprechung kommt rein finanziellen Interessen eines Eigentümers an der möglichst gewinnbringenden Nutzung seiner Liegenschaft im Verhältnis zu gewichtigen öffentlichen Interessen an raumplanerischen oder denkmalschützerischen Massnahmen grundsätzlich kein entscheidendes Gewicht zu (BGer 1C_514/2020 vom 5. Mai 2021 E. 9.1 mit Hinweisen).

4.2 Als allgemeines Verfassungsprinzip nach Art. 5 Abs. 2 BV unterliegt die Verhältnismässigkeit an sich der uneingeschränkten Kognition. Verlangt aber bereits die Anwendung einer Gesetzesvorschrift gestützt auf unbestimmte Rechtsbegriffe eine Abwägung, hat das Gericht diese gegenüber dem Entscheid der Vorinstanz mit Zurückhaltung zu beurteilen (vgl. Donatsch, a.a.O., § 50 N 34). Die Verhältnismässigkeit und Zumutbarkeit einer Unterschutzstellung kann umso eher bejaht werden, je höher die Schutzwürdigkeit eines Objektes zu gewichten ist.

5.

5.1 Der Beschwerdeführer weist darauf hin, dass für das interessierende Grundstück, welches über eine Fläche von 1'997 m² verfügt, – Stand heute – eine Ausnützungsziffer von 0,4 gelte. Damit betrage die zulässige anrechenbare Geschossfläche (aGF) auf dem Grundstück 798,80 m². Mit dem streitgegenständlichen Wohngebäude werde eine aGF von rund 282,30 m² konsumiert. Damit bestehe heute auf GS E._____ eine Unternutzung von rund 516,50 m² aGF. Mit anderen Worten sei das Grundstück heute nur gut zu einem Drittel ausgenützt. Durch die umfassende Unterschutzstellung des streitgegenständlichen Wohngebäudes werde die Ausschöpfung der vorhandenen Mehrausnützung vereitelt. Die Einwohnergemeinde Oberägeri befinde sich derzeit mitten in der Ortsplanungsrevision. In diesem Zusammenhang würden auch die Ausnützungsziffern angepasst. Gemäss Auskunft des Abteilungsleiters Bau und Sicherheit der Gemeinde Oberägeri solle auch in den Wohnzonen W2b eine Ausnützungsziffer von voraussichtlich 0,56 gelten, was einer Erhöhung um 40 % entspreche. Damit könnte auf dem Grundstück nach

Rechtskraft der Ortsplanungsrevision eine aGF von rund 1'118,32 m² realisiert werden. Da bei der umfassenden Unterschützstellung keine zusätzliche Geschossfläche generiert werden könne, würden im Falle einer Unterschützstellung nach Rechtskraft der Ortsplanungsrevision sage und schreibe 868,32 m² aGF ungenutzt bleiben. Das GS E. _____ wäre nur zu rund 22 % ausgenutzt. Mit der Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung habe sich der Bund zum Ziel gesetzt, die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken. Vor diesem Hintergrund sei die Neueinzonung von Bauland im Kanton Zug im Rahmen der laufenden, gemeindlichen Ortsplanungsrevisionen praktisch ausgeschlossen. Umso wichtiger sei daher, die bestehenden Bauzonen zu verdichten und bestmöglich auszunützen. Es sei in Rechtsprechung und Lehre denn auch anerkannt, dass das Ziel einer verstärkten Siedlungsentwicklung nach innen im öffentlichen Interesse liege und im Spannungsverhältnis zum Schutz von Baudenkmalern stehe. Dem Verdichtungsinteresse komme im vorliegenden Fall erhöhtes Gewicht zu, da es sich beim GS E. _____ mit fast 2'000 m² um ein sehr grosses Grundstück mit erheblichem Potential für eine bauliche Verdichtung handle. Zudem liege das Grundstück in unmittelbarer Nähe zur Bushaltestelle "H. _____" und direkt an der Kantonsstrasse, sei also hervorragend erschlossen. Genau aus diesen Gründen habe die Gemeinde Oberägeri das GS E. _____ zwecks innerer Verdichtung in eine Probeplanung integriert. Zusammengefasst spreche ein erhebliches raumplanerisches Interesse gegen die Unterschützstellung des streitgegenständlichen Wohnhauses. Dieses Interesse stuft der Regierungsrat zu Unrecht als gering ein.

Das Bundesgericht habe unmissverständlich festgehalten, dass im Rahmen der Interessenabwägung einer möglichen Unterschützstellung eines Denkmals zu berücksichtigen sei, wie hoch das Interesse der Allgemeinheit an der Erhaltung des fraglichen Denkmals sei. Mit anderen Worten dürfe eine Unterschützstellung nicht nur im Interesse eines begrenzten Kreises von Fachleuten sein, sondern müsse von einem grösseren Teil der Bevölkerung befürwortet werden (vgl. BGer 1C_555/2010 vom 23. Februar 2011 E. 2.1; Walter Engeler, Handbuch Heimatschutzrecht, 2020, § 7 Rz. 57). Das streitgegenständliche Wohnhaus liege zurückversetzt an der Strasse zwischen Unterägeri und Oberägeri in der Siedlungsperipherie. Entlang der südlichen Grundstücksgrenze von GS E. _____ befinde sich eine üppige Vegetation, welche die Sicht auf das streitgegenständliche Wohnhaus stark einschränke. Hinzu komme, dass auf dem fraglichen Abschnitt der Strasse Tempo 60 gelte. Dies habe zur Folge, dass vorbeifahrende Autofahrer das interessierende Wohngebäude auch dann kaum wahrnehmen würden, wenn die besagte Vegetation nicht vorhanden wäre. Im fraglichen Gebiet sei sodann kaum mit erhöhtem Publikumsverkehr wie etwa in einer Fussgängerzone oder einem Dorfzentrum zu rechnen, liege das Grunds-

tück doch fernab des Dorfzentrums in einer reinen Wohnzone. Folglich stelle das Wohnhaus kein wichtiges bzw. prägendes Element im Ortsbild der Gemeinde Oberägeri dar, wie das z.B. bei Gebäuden in der Kernzone oder der Ortsbildschutzzone der Fall sei. Es sei in diesem Zusammenhang auch auf das Votum des Abteilungsleiters Bau und Sicherheit der Gemeinde Oberägeri am Augenschein vom 19. April 2021 zu verweisen, der ausgeführt habe, er sei in Oberägeri aufgewachsen und lebe seit 47 Jahren in der Gegend. Das Haus sei ihm vorher nie aufgefallen. Das streitgegenständliche Wohnhaus sei, so der Beschwerdeführer weiter, durch den im Raum Zug wenig bekannten Zürcher Architekten Arnold Jenny(-Blatter) für sich selbst gebaut worden. Auch seien keine Bezüge zur Geschichte oder zu geschichtsträchtigen Personen des Kantons Zug erkennbar. Damit fehle es dem streitgegenständlichen Wohnhaus insbesondere an einem lokalen, heimatkundlichen Bezug. Zusammengefasst ergebe sich, dass das streitgegenständliche Wohnhaus von der breiten Öffentlichkeit nicht wahrgenommen werde. Es könne deshalb auch nicht von einer breiten Unterstützung der Öffentlichkeit ausgegangen werden. Damit würde eine Unterschutzstellung nur einem beschränkten Kreis von Fachleuten der Denkmalpflege zugutekommen. Das öffentliche Interesse an der Unterschutzstellung des Wohnhauses sei deshalb – trotz allfälliger Schutzwürdigkeit nach § 25 Abs. 1 lit. a DMSG aus wissenschaftlicher Sicht – nicht als hoch zu werten.

Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 7. Dezember 2015 sei die Motion "Oberägeri – (k)ein Ballenberg: Denkmalschutz mit Mass" mit 403 zu 2 Stimmen als erheblich erklärt worden. Diese Motion verlange vom Gemeinderat Oberägeri unter anderem, sich im Rahmen seiner Möglichkeiten dafür einzusetzen, (a) dass nur besonders schützenswerte Objekte unter Denkmalschutz gestellt werden, (b) der Wille und die Bedürfnisse des Eigentümers angemessen mit einbezogen werden, (c) im Normalfall Rekonstruktionen der Vorzug gegeben wird und (d) finanziell tragbare, der heutigen Wohnqualität entsprechende Sanierungen ermöglicht werden. Ziel solle es sein, einer Inventarisierung auf Vorrat entgegenzuwirken und das Verzeichnis der inventarisierten Objekte zu straffen. Der Gemeinderat habe sich mit Schreiben vom 11. Januar 2021 unter Verweis auf das Entwicklungspotential des GS E. _____ gegen eine Unterschutzstellung ausgesprochen. An dieser Meinung habe er am Augenschein vom 19. April 2021 ausdrücklich festgehalten. Damit stehe fest, dass die Unterschutzstellung des streitgegenständlichen Wohnhauses nicht dem Willen eines grösseren Teils der (örtlichen) Bevölkerung entsprechen würde.

Das streitgegenständliche Wohngebäude liege rund 22 m von der viel und schnell befahrenen Kantonsstrasse entfernt. Untersuchungen des kantonalen Tiefbauamts aus dem

Jahr 2014 hätten ergeben, dass der Immissionsgrenzwert für Strassenlärm gemäss der Lärmschutz-Verordnung (LSV) bei der Liegenschaft GS E. _____ des Beschwerdeführers überschritten sei. Es bestehe somit im Grundsatz eine Sanierungspflicht nach Art. 13 LSV. Aus diesem Grund habe das Tiefbauamt im Jahr 2014/2015 eine Lärmsanierung der Strasse mittels Erstellung einer Lärmschutzwand geplant. In seiner Stellungnahme vom 3. September 2014 habe das ADA die geplante Lärmschutzwand als eine Beeinträchtigung des – damals lediglich inventarisierten – Wohnhauses gewertet. Das ADA habe dies mit der gestalterischen Einheit zwischen dem Wohnhaus und dem Aussenraum, welche durch die Lärmschutzwand massiv gestört werde, begründet. Folglich habe das Tiefbauamt dem Beschwerdeführer unter Berufung auf Art. 14 Abs. 1 lit. b LSV den Verzicht auf die Lärmschutzwand mitgeteilt. Der Lärmschutz sei deshalb bis heute ein ungelöstes Problem. Mit der angefochtenen Unterschutzstellung würde die Realisierung eines angemessenen Lärmschutzes mittels baulicher Massnahmen in jedem Fall erheblich erschwert, wenn nicht sogar dauerhaft verunmöglicht. Damit spreche ein weiteres, erhebliches öffentliches Interesse gegen die Unterschutzstellung des Wohnhauses.

Es sei nicht von der Hand zu weisen, dass auch private Interessen des Grundeigentümers auf dem Spiel stünden. Eine Unterschutzstellung des Wohnhauses würde eine massive Entwertung des GS E. _____ nach sich ziehen. Dies deshalb, weil eine vernünftige bauliche Weiterentwicklung im Falle einer Unterschutzstellung verunmöglicht werde. Zu diesem Schluss komme nicht nur die Gemeinde Oberägeri bzw. der gemeindliche Ortsplaner, sondern auch eine vom Beschwerdeführer zugezogene Fachperson. Im "Exposé zu Schutzobjekt und Zusatzvolumen" vom 10. August 2020 komme der Architekt und anerkannte Fachmann für Umbauten bei denkmalgeschützten Gebäuden, I. _____, zum Schluss, dass eine Zusatzbaute im Kontext von Villa und Gartenanlage grundsätzlich kritisch beurteilt werden müsse. Selbst ein horizontal und vertikal reduziertes Volumen, welches der Villa untergeordnet würde, dürfte das Schutzobjekt nachteilig bedrängen. Diese Schlussfolgerung sei ohne weiteres nachvollziehbar, wenn man bedenke, dass das ADA im Jahr 2014 selbst die Erstellung einer Lärmschutzwand als eine massive Beeinträchtigung des damals bloss inventarisierten Wohnhauses qualifiziert habe. Angesichts des Ausmasses des durch eine Unterschutzstellung bewirkten Ausnutzungsverlustes dürfte die Schwelle zur materiellen Enteignung überschritten sein.

5.2

5.2.1 Bezüglich des vom Beschwerdeführer geltend gemachten Verdichtungsinteresses auf dem GS E. _____ erwog der Regierungsrat, das generelle raumplanerische Inter-

esse an einer Verdichtung im Siedlungsgebiet sei für sich nicht "automatisch" höher zu gewichten als die Unterschutzstellung eines Objekts, zumal im Kanton Zug nur 2,5 % der versicherten Gebäude als Denkmäler unter Schutz gestellt seien und auch davon nur wenige Liegenschaften aufgrund der Unterschutzstellung eine Einbusse des baurechtlich zulässigen Ausnutzungspotentials zu gewärtigen hätten. Die vom Eigentümer eingereichten Studien (Flächenstudie der G. _____ AG [Datum unleserlich] und Exposé zu Schutzobjekt und Zusatzvolumen von J. _____ AG vom 10. August 2020) zeigten nachvollziehbar auf, dass im Falle einer Unterschutzstellung mit einem gewissen Ausnutzungsverlust zu rechnen sei. Dieser Verlust beziehe sich jedoch nur auf das jeweils betroffene Grundstück und nicht auf die Nachbargrundstücke oder gar auf ein ganzes Quartier. Angesichts der äusserst hohen wissenschaftlichen, kulturellen und heimatkundlichen Bedeutung des fraglichen Objekts erscheine diese Einschränkung der Verdichtungsmöglichkeiten auf diesem Grundstück daher vertretbar. Weder von der Gemeinde noch vom Beschwerdeführer sei geltend gemacht worden, dass im vorliegenden Fall besondere Gegebenheiten vorlägen. Zwar habe die Gemeinde festgestellt, dass das Grundstück des Beschwerdeführers sich für innere Verdichtung eignen würde und sie diese darauf auch realisieren möchte. Konkrete Gründe, warum das fragliche Grundstück von besonderem Interesse wäre, seien allerdings nicht vorgebracht worden und seien auch nicht ersichtlich. Insbesondere mache die Gemeinde nicht geltend, dass sie für eine innere Verdichtung auf das fragliche Grundstück angewiesen wäre. Im Gegenteil: Ein Vertreter der Gemeinde habe anlässlich des Augenscheins vom 19. April 2021 ausgeführt, dass das Grundstück im Falle der Unterschutzstellung aus dem Projekt "rausfallen" würde. Daraus gehe hervor, dass in der Gemeinde offenbar andere Möglichkeiten für die innere Verdichtung bestünden, ohne dass Denkmalschutzinteressen entgegenstehen würden. Dementsprechend sei dem Verdichtungsinteresse im vorliegenden Fall keine besondere Bedeutung beizumessen. Das öffentliche Interesse an einer Verdichtung vermöge das öffentliche Interesse an der Unterschutzstellung des zu beurteilenden Objekts nicht zu überwiegen.

5.2.2 Namentlich seit der Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) vom 15. Juni 2012 (in Kraft seit 1. Mai 2014) gehört es zu den erklärten Zielen und Grundsätzen der Raumplanung, den Boden haushälterisch zu nutzen und die Siedlungsentwicklung namentlich durch bessere Ausnutzung und Verdichtung der bestehenden Siedlungsflächen nach innen zu lenken (Art. 1 Abs. 1 und 2 lit. a^{bis} und Art. 3 Abs. 3 lit. a^{bis} RPG). Das revidierte RPG verpflichtet die Kantone zudem, binnen fünf Jahren ihre kantonalen Richtpläne anzupassen, insbesondere um eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen zu bewirken und die Siedlungserneuerung zu stärken

(Art. 8a Abs. 1 lit. c und e RPG). Das Bundesgericht hat in seiner jüngeren Rechtsprechung dem Anliegen der inneren Verdichtung vorab im Zusammenhang mit Fragen des Bauens an lärmbelasteten Standorten Gewicht eingeräumt und bei der Abwägung der verschiedenen, einander entgegenstehenden Interessen berücksichtigt (BGE 145 II 189 E. 8.1; 142 II 100 E. 4.6).

5.2.3 Im Grundsatz ist es richtig, dass es sich bei der Verdichtung um ein öffentliches Interesse im Sinne der Raumplanung handelt. Wie die Gemeinde Oberägeri selbst ausführt, hat sie jedoch noch andere Möglichkeiten, dem Gebot der inneren Verdichtung an Orten nachzukommen, wo sie nicht in einem ausgeprägten Konflikt mit dem Denkmalschutz steht, und ist zur Erfüllung dieser Aufgabe nicht allein vom Grundstück des Beschwerdeführers abhängig. Zudem befindet sich das GS E. _____ nicht an einer Zentrums- lage, wo ein erhöhtes öffentliches Interesse an der Ausnützung der baurechtlich zulässigen Dichte besteht. Das öffentliche Interesse an der Verdichtung ist im vorliegenden Fall daher als nicht hoch zu bewerten. Jedenfalls ist es wesentlich geringer als das Interesse an der Erhaltung des Gebäudes auf dem GS E. _____ mit dessen äusserst hohen denkmalpflegerischen Wert.

5.3

5.3.1 Zur Frage der Unterstützung der Unterschutzstellung der Villa "C. _____" durch die Bevölkerung führt der Regierungsrat aus, die (ständige) Einsehbarkeit von Denkmälern für eine breite Öffentlichkeit sei kein zwingendes Kriterium für die Unterschutzstellung. Auch die Tatsache, dass das fragliche Objekt nie öffentlich zugänglich gewesen sei, schliesse einen Zeugnis- und Denkmalwert somit nicht aus. Der Schutz von Denkmälern habe insbesondere zum Zweck, wichtige geschichtliche Zeugnisse für künftige Generationen zu erhalten. Das zu beurteilende Objekt sei ein sehr gut erhaltenes bauliches Zeugnis für die Wohnkultur in der Epoche des Heimatstils, dessen ausserordentliche baukünstlerische und handwerkliche Qualitäten auch für Laien leicht nachvollziehbar sein dürften. Es habe zudem einen hohen Seltenheitswert über die Gemeindegrenzen hinaus. Auch wenn sich die Umgebung verändert habe und das Objekt heute ein verborgenes Juwel darstelle, ändere das nichts an seinem überaus hohen kulturellen und heimatkundlichen Zeugniswert und der damit verbundenen wissenschaftlichen Bedeutung. Das öffentliche Interesse am Erhalt dieses denkmalpflegerisch äusserst bedeutsamen Objekts als Belegstück für künftige Generationen überwiege daher entgegenstehende Privatinteressen.

5.3.2 Da Denkmalschutzmassnahmen oftmals mit schwerwiegenden Eigentumseingriffen verbunden sind, dürfen sie nicht lediglich im Interesse eines begrenzten Kreises von Fachleuten erlassen werden. Sie müssen breiter abgestützt sein und von einem grösseren Teil der Bevölkerung befürwortet werden, um Anspruch auf eine gewisse Allgemeingültigkeit erheben zu können (BGE 135 I 176 E. 6.2; 120 Ia 270 E. 4a; BGer 1C_555/2010 vom 23. Februar 2011 E. 2.1). Denn letztlich dient der Denkmalschutz immer der Allgemeinheit. Ein geschütztes Objekt kann man selbst als Eigentümer sozusagen nicht ganz allein besitzen, da es zum kulturellen Erbe des Landes gehört, was Verantwortung und Pflichten mit sich bringt, die notwendigerweise über Privatinteressen hinausgehen.

5.3.3 Es trifft zu, dass die heute bestehende Vegetation entlang der südlichen Grundstücksgrenze von GS E. _____ die Sicht auf das streitgegenständliche Gebäude etwas einschränkt. Dies mag nicht zuletzt daher rühren, dass sich die das Haus bewohnende Familie verständlicherweise bewusst möglichst viel Sichtschutz und damit Privatheit bewahren wollte. Insbesondere für Fussgänger, aber auch für Insassen von auf der Kantonsstrasse vorbeifahrenden Autos und insbesondere für Passagiere in den ZVB-Linienbussen bei deren An- und Wegfahrten von der Bushaltestelle "H. _____" ist die repräsentative Seeseite des Objekts auf einer Strecke von mehreren Metern aber auch in der Hauptvegetationszeit von Süden bzw. vom Ufer des Ägerisees her durchaus wahrnehmbar. Ausserhalb der Hauptvegetationszeit, wenn sich weniger Blätter an den Bäumen befinden, ist die Sichtbarkeit sogar noch besser. Es mag auch zutreffen, dass die Villa "C. _____" wegen ihrer nicht besonders prominenten bzw. zentralen Lage einer Mehrheit der Bevölkerung von Oberägeri eher wenig bekannt ist. Die (ständige) Einsehbarkeit und überhaupt die Bekanntheit von Denkmälern ist aber kein zwingendes Kriterium für die Unterschutzstellung. Das Gericht ist zudem davon überzeugt, dass, wenn man das Objekt in der Öffentlichkeit stärker bekannt machen und erklären würde, für einen grösseren Teil der Bevölkerung die Einschätzung des Regierungsrats und des ADA, dass das fragliche Objekt einen äusserst hohen wissenschaftlichen, kulturellen und heimatkundlichen Wert hat, nachvollziehbar wäre.

Die vom Beschwerdeführer angeführte Erheblicherklärung (mit 403 zu 2 Stimmen) der Motion "Oberägeri – (k)ein Ballenberg: Denkmalschutz mit Mass" anlässlich der Gemeindeversammlung vom 7. Dezember 2015 kann zwar durchaus ein Indiz dafür darstellen, dass breite Kreise der Oberägerer Bevölkerung nur eine Unterschutzstellung von herausragenden Objekten befürwortet. Diesen politischen Auftrag hat der Gemeinderat selbstverständlich bei seinen Entscheidungen zu berücksichtigten. Wenn man jedoch die Kriterien

berücksichtigt, zu deren Anwendung die Motion den Gemeinderat im Zusammenhang mit dem Denkmalschutz auffordert (er habe sich im Rahmen seiner Möglichkeiten dafür einzusetzen, dass (a) nur besonders schützenswerte Objekte unter Denkmalschutz gestellt werden, (b) der Wille und die Bedürfnisse des Eigentümers angemessen mit einbezogen werden, (c) im Normalfall Rekonstruktionen der Vorzug gegeben wird und (d) finanziell tragbare, der heutigen Wohnqualität entsprechende Sanierungen ermöglicht werden), ist festzustellen, dass diese spätestens mit den am 14. Dezember 2019 in Kraft getretenen Änderungen des DMSG vom 31. Januar 2019 aufgefangen wurden. Die Voraussetzung von § 25 Abs. 1 lit. a des geltenden DMSG, wonach eine Unterschutzstellung nur beschlossen werden darf, wenn das Denkmal von äusserst hohem wissenschaftlichen, kulturellen oder heimatkundlichen Wert ist (zwei von drei Kriterien müssen kumulativ erfüllt sein), geht sogar noch weiter als das Kriterium a der erwähnten Motion. Die Kriterien b und d der Motion korrespondieren zudem ohne Weiteres mit der Anforderung von § 25 Abs. 1 lit. c DMSG, wonach die Massnahme u.a. verhältnismässig zu sein hat, was im vorliegenden Verfahren denn auch genau geprüft wird. Bezüglich des Kriteriums c ist schliesslich festzustellen, dass dessen Anwendung eine Ausweitung der Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung gemäss DMSG zur Folge hätte, was wegen des Vorrangs von kantonalem Recht gegenüber gemeindlichem Recht nicht zulässig ist. Die Erheblicherklärung der Motion "Oberägeri – (k)ein Ballenberg: Denkmalschutz mit Mass" zeigt zwar unbestreitbar ein grosses Unbehagen gegenüber denkmalpflegerischen Themen in der Gemeinde Oberägeri, dessen sich auch das Gericht bewusst ist und das es respektiert. Auch die kantonale Denkmalpflege hat es in ihrer Arbeit insofern zu berücksichtigen, als es unverzichtbar ist, Unterschutzstellungsverfügungen ausreichend und für jedermann nachvollziehbar zu begründen und zu erklären. Dieses Unbehagen ist aber in der Gesamtabwägung sicher nicht geeignet, den äusserst hohen wissenschaftlichen, kulturellen und heimatkundlichen Wert des Gebäudes – den wie erwähnt auch der Beschwerdeführer nicht bestreitet – und damit das äusserst hohe öffentliche Interesse an dessen Erhalt grundsätzlich in Frage zu stellen oder zu relativieren.

Zusammengefasst ergibt sich, dass weder die Lage des Grundstücks noch die allenfalls eingeschränkte Bekanntheit der Villa "C. _____" noch die Erheblicherklärung der Motion "Oberägeri – (k)ein Ballenberg: Denkmalschutz mit Mass" das äusserst hohe Interesse an der Erhaltung des streitgegenständlichen Objekts zu schmälern vermögen.

5.4

5.4.1 Bezüglich der Belastung des GS E. _____ durch den Strassenlärm liess der Regierungsrat im Vernehmlassungsverfahren vorbringen, der vom Beschwerdeführer eingereichte Zustandsbericht der G. _____ AG vom 21. Mai 2021 habe festgehalten, dass dieser Problematik mit entsprechenden Schallschutzfenstern nord- und südseitig (mithin auf den Strassenseiten) für insgesamt Fr. 76'000.– gemäss Baukostenrechnung begegnet werden könne. Insofern sei dieser Punkt bereits im Entscheidzeitpunkt geklärt gewesen.

5.4.2 Nicht massgebend im Zusammenhang mit der Beurteilung des öffentlichen Interesses am Lärmschutz ist die Beantwortung der unter den Parteien umstrittenen Frage, wer dafür verantwortlich ist, dass an der Kantonsstrasse in Oberägeri auf der Höhe des GS E. _____ bis heute noch keine Lärmsanierung mittels Erstellung einer Lärmschutzwand erfolgt ist bzw. wer bisher in welchem Ausmass Vorbehalte bezüglich der Gestaltung einer Lärmschutzwand und der Terraingestaltung zwischen der Lärmschutzwand und dem Gebäude äusserte. Das ADA hat jedoch nachvollziehbar durchblicken lassen, dass eine entsprechende Lösung durchaus noch möglich ist und es eine solche nicht kategorisch ablehnt. Warum die angefochtene Unterschutzstellung die Realisierung eines angemessenen Lärmschutzes mittels baulicher Massnahmen erheblich erschweren, wenn nicht sogar dauerhaft verunmöglichen soll, wie das der Beschwerdeführer geltend macht, ist nicht ersichtlich. Sollte eine Lärmschutzwand oder die Sanierung der bzw. Änderungen an der Kantonsstrasse aus verschiedenen Gründen tatsächlich nicht möglich sein, sind immer noch Schallschutzmassnahmen am Bestandesbau möglich. Tatsächlich kann der Seite 6 des Zustandsberichts zur Sanierung der Villa i.V.m. Seite 7 der Grobschätzung der Baukosten (beide Dokumente vom 21. Mai 2021; Beilagen zu DI-Beil. 8) entnommen werden, dass anstelle der "überfälligen (Doppel-)Fenster mit Einscheibengläsern" für die Nord- und Südseite Schallschutzfenster eingesetzt werden müssen und diese neuen "Flügel Fenster und Festverglasungen in Holz-Metall, mit Schallschutzverglasung, Denkmalpflege-Fenster" rund Fr. 76'000.– kosten würden. Damit ist festzustellen, dass im Zusammenhang mit dem Lärmschutz – falls überhaupt – nur ein geringes öffentliches Interesse gegen die Unterschutzstellung des Wohnhauses vorhanden ist.

5.5 Dem Beschwerdeführer ist recht zu geben, dass auch seine privaten Interessen auf dem Spiel stehen. Er bringt vor, eine Unterschutzstellung des Wohnhauses würde eine massive Entwertung des GS E. _____ nach sich ziehen. Dies deshalb, weil, so der Beschwerdeführer, eine vernünftige bauliche Weiterentwicklung im Falle einer Unterschutzstellung verunmöglicht werde. Eine Zusatzbaute im Kontext von Villa und Gartenanlage müsse wohl grundsätzlich kritisch beurteilt werden. Selbst ein horizontal und vertikal redu-

ziertes Volumen, welches der Villa untergeordnet würde, dürfte das Schutzobjekt nachteilig bedrängen.

Wie sich das private Interesse des Beschwerdeführers – zusammen mit den der Unterschutzstellung der Villa "C. _____" entgegenstehenden öffentlichen Interessen – im vorliegenden Fall auswirkt, ist in den nachfolgenden Erwägungen zur Verhältnismässigkeit zu prüfen.

6.

6.1 Denkmalschutzmassnahmen müssen nach dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit für das Erreichen des im öffentlichen Interesse liegenden Ziels geeignet, notwendig (erforderlich) und dem Betroffenen zumutbar (Verhältnismässigkeit im engeren Sinne) sein. Ein Eingriff in die Eigentumsfreiheit ist unter diesen Umständen dann unverhältnismässig, wenn eine ebenso geeignete mildere Anordnung für den angestrebten Erfolg ausreichen würde. Ob eine aus Gründen des Denkmalschutzes erfolgende Nutzungsbeschränkung das dem Eigentümer zumutbare Mass überschreitet, ist einzelfallweise aufgrund der gesamten Umstände zu beurteilen.

6.2 Beschränkungen des Eigentums sind grundsätzlich geeignet, um das an schützenswerten Baudenkmalern und archäologischen Denkmälern bestehende überwiegende öffentliche Interesse durchzusetzen (BGer 1P.617/2002 vom 22. April 2003 E. 4; vgl. auch BGE 126 I 219 E. 2). Im vorliegenden Fall ist die Eignung der denkmalpflegerischen Massnahme unbestritten, da sich das Objekt in einem Zustand befindet, bei dem die Bausubstanz ohne Weiteres erhalten werden kann (siehe dazu mehr in E. 6.4.5 hiernach). Dass die heute etwas eingeschränkte Einsehbarkeit der Villa "C. _____" das äusserst hohe öffentliche Interesse an deren Erhalt bzw. die Geeignetheit der Unterschutzstellung grundsätzlich nicht in Frage stellt, wurde bereits in E. 5.3.3 ausgeführt.

6.3 Die Erforderlichkeit wird vom Beschwerdeführer grundsätzlich ebenfalls nicht angezweifelt. Insbesondere bringt er nicht vor, wo und aus welchen Gründen der vom Regierungsrat festgelegte Schutzzumfang reduziert werden sollte bzw. welche anderen ebenfalls geeigneten mildereren Massnahmen zur Verfügung stehen würden.

6.4

6.4.1 Gemäss dem Beschwerdeführer scheidet die Verhältnismässigkeit besonders eindeutig an der Zumutbarkeit, d.h. an der notwendigen Zweck-Mittel-Relation bzw. an der

Verhältnismässigkeit im engeren Sinne. Durch eine Unterschützstellung des streitgegenständlichen Wohnhauses resultiere für ihn ein beträchtlicher Verlust von Ausnützungsreserven. Durch die gestalterische Einheit zwischen Wohnhaus und parkähnlicher Umgebung werde eine vernünftige bauliche Weiterentwicklung verunmöglicht. Zumindest freistehende Zusatzbauten seien wegen des einzuhaltenden Gebäudeabstands von 10 m und des Grenzabstands von 5 m zu den Nachbargrundstücken auf beiden Seiten des Wohnhauses bereits baurechtlich nicht möglich. Ein Zusammenbau mit dem bestehenden Wohnhaus würde aber unweigerlich zu baulichen Anpassungen im Bereich der Fassaden des Wohnhauses führen, was mit dem Schutzzumfang ("prägende Elemente der Fassade") nicht vereinbar sei. Ähnliches gelte für den südlichen Bereich der Liegenschaft gegen die Kantonsstrasse hin. Unter Berücksichtigung des Gebäude- und Strassenabstands verbleibe hier ein überschaubarer Streifen von lediglich 6 m Tiefe, was für eine dem heutigen Wohnstandard entsprechende Zusatzbaute unter Berücksichtigung einer genügenden Erschliessung, Parkierung und nutzbarer Aussenräume ungenügend sei. Da zudem lediglich ein geringer Höhenunterschied zum Niveau des Wohnhauses bestehe, würde ein Neubau in diesem Bereich die Sicht auf das Wohnhaus wesentlich einschränken, was mit dem Umgebungsschutz nach § 29 Abs. 1 DMSG nicht vereinbar sei. Hinzu komme, dass freistehende Zusatzbauten auch aufgrund der vorhandenen Lärmsituation nicht realisiert werden könnten. Die baurechtliche Situation ergebe vorliegend, dass freistehende Zusatzbauten in minimal zulässigem Abstand zur Kantonsstrasse erstellt werden müssten. Wie bereits erwähnt habe sich das ADA bereits gegen die Erstellung einer Lärmschutzwand ausgesprochen. Bauliche Massnahmen zur Erreichung des Lärmschutzes seien angesichts der Lage und der beschränkten Platzierungsmöglichkeiten der Baukörper auf GS E. _____ unrealistisch.

Auch sei die langfristige Nutzung des streitgegenständlichen Wohnhauses praktisch ausgeschlossen. Der enorm weitgehende Schutzzumfang erschwere bzw. verunmögliche nicht nur einen adäquaten Lärmschutz. Er stehe auch einer zeitgemässen energetischen Sanierung des Gebäudes entgegen, da eine äussere Wärmedämmung die Fassade und eine innere Wärmedämmung die geschützten bauzeitlichen Ausstattungen unweigerlich beeinträchtigen würden. Gerade weil der Schutzzumfang derart weitgehend sei, müssten die substanzerhaltenden Sanierungsmassnahmen äusserst sorgfältig erfolgen, was die Grobkostenschätzung der von der G. _____ AG vom 21. März 2021 errechneten hohen Sanierungskosten von Fr. 4,9 Mio. erkläre. Selbst wenn man mit dem Regierungsrat einzelne der vorgesehenen Sanierungsmassnahmen als nicht notwendig bzw. denkmalchutzbedingt qualifizieren wolle, blieben sehr hohe Sanierungskosten übrig. Auch dieser Aspekt

spreche klar gegen die Verhältnismässigkeit der streitigen Unterschutzstellung. Überdies sei ohnehin fraglich, ob die Nutzung eines Grundstücks mit einer Fläche von fast 2'000 m² mittels einer einzigen Wohneinheit nicht schon per se einer langfristigen Nutzung und vor allem einer häuslicher Nutzung widerspreche. Der dargelegte, sehr weitgehende Schutzzumfang mache nämlich die Unterteilung des Wohnhauses in mehrere Wohneinheiten unmöglich. Dafür wären unter anderem eine externe Erschliessung, Schallschutzmassnahmen im Bereich der Böden und Decken sowie Brandschutzmassnahmen notwendig, die mit dem vorgesehenen Schutzzumfang von vornherein nicht vereinbar seien. Auch insoweit fehle es an der Verhältnismässigkeit der angefochtenen Unterschutzstellung.

6.4.2 Bezüglich der Zumutbarkeit der Unterschutzstellung des Wohnhauses hatte der Regierungsrat in seinem Unterstellungsbeschluss vom 28. September 2021 erwogen, der im Auftrag der Eigentümerschaft erstellte Zustandsbericht der G. _____ AG vom 21. Mai 2021 zeige auf, dass das Gebäude in einem sehr guten Zustand sei. Weder bestünden irgendwelche statischen Schwachstellen noch gravierende Feuchtigkeitsprobleme. Eine Unterfangung des gesamten Gebäudes, wie sie die Grobschätzung der Baukosten vom 21. Mai 2021 vorsehe, sei in keiner Art und Weise nötig und bei denkmalgeschützten Objekten auch nicht sinnvoll. Weiter sehe die Grobschätzung der Baukosten vom 21. Mai 2021 sowohl aussen wie auch innen einen Hochleistungsdämmputz (Aerogel) vor, der sehr viel teurer sei als ein normaler Putzaufbau. Auch mit wesentlich günstigeren Massnahmen könnten energetische Verbesserungen und ein zeitgemässer Wohnkomfort erreicht werden. Werde das Wohnhaus weiterhin als Einfamilienhaus genutzt, wie von der Eigentümerschaft vorgeschlagen, könnten die Ertüchtigungsmassnahmen an den Böden und Decken im Innern zudem wesentlich zurückhaltender geplant werden als dies die Grobschätzung der Eigentümerschaft vorschlage. Der Aus- und Wiedereinbau von historischen Böden sei dabei nicht nötig, zumal die Böden, wie auch die gesamte Innenausstattung, in einem sehr guten Erhaltungszustand seien und voraussichtlich zu grossen Teilen vor Ort restauriert werden könnten. Die Grobschätzung der Baukosten vom 21. Mai 2021 führe ausserdem eine Reihe von Massnahmen an, die für eine Sanierung und bestimmungsgemässe Weiternutzung des Gebäudes nicht nötig seien oder bei Bedarf allenfalls zu einem späteren Zeitpunkt ausgeführt werden könnten. Dazu gehörten etwa ein Insektenschutz (Fr. 9'750.-), Sicherheitsanlagen und -installation, darunter Zutrittskontrolle Badge/Leser (Fr. 20'000.-), Alarmanlage (Fr. 15'000.-), Elektroingenieur u.a. für Audio/Videosystem, Lampen- und Leuchtenkoordination, Beschattung und Wettersteuerung, Koordination Gebäudeautomation (Fr. 25'000.-), Leuchten und Lampen (Fr. 100'000.-),

Leuchtenplanung (Fr. 25'000.–), Gebäudeautomations-Installationen (Fr. 50'000.–), Kucheneinrichtungen (Fr. 85'000.–, die heutige Küche stamme aus den 1990er-Jahren und sei gebrauchsfähig), Innenarchitekt (Fr. 50'000.– für Begleitung Bauherrschaft bei Farbkonzept, Auswahl von Tapeten, Vorhängen und Möbeln), automatisierte Gartenbewässerung (Fr. 20'000.–). Zusammenfassend könne somit festgestellt werden, dass die Grobkostenschätzung der Bauherrschaft wesentlich mehr umfasse, als für eine bestimmungsgemässe Weiternutzung des Einfamilienhauses notwendig sei. Die für eine bestimmungsgemässe Weiternutzung notwendigen Massnahmen bewegten sich im üblichen Rahmen für ein Gebäude dieses Alters und seien für die Bauherrschaft zumutbar.

Bezüglich Ausnutzungsverlust für das Grundstück führte der Regierungsrat aus, es werde nicht bestritten, dass zum Denkmalcharakter des infrage stehenden Objekts auch ein begrünter Garten gehöre, was die Bebaubarkeit des Grundstücks reduziere. Allerdings sei der Garten nicht in seiner Substanz zu schützen, sodass gewisse Veränderungen grundsätzlich möglich blieben, solange das zu beurteilende Objekt einen grünen Umraum behalte. Zweigeschossige Anbauten zu beiden Seiten des breitgelagerten Wohnhauses, wie sie in der Flächenstudie der G. _____ AG skizziert seien, seien mit dem Umgebungsschutz des Baudenkmals kaum vereinbar. Jedoch sei ein zurückhaltender Anbau oder Zusatzbau auf einer Seite des Wohnhauses, bei guter gestalterischer Einordnung in die Umgebung, nicht grundsätzlich abzulehnen.

6.4.3 Der Beschwerdeführer hat – insbesondere anlässlich des Augenscheins – nachvollziehbar aufgezeigt, dass wegen der einzuhaltenden Grenz- und Gebäudeabstände freistehende Zusatzbauten wohl nicht möglich sind. Die Direktion des Innern konnte diesbezüglich jedenfalls nichts entgegenhalten. Auch Annexbauten scheinen aufgrund der gesamten Umstände und insbesondere aufgrund der dadurch entstehenden Beeinträchtigung des bestehenden Wohnhauses eher fraglich. Der Regierungsrat führte in seinem Unterstellungsbeschluss diesbezüglich jedenfalls sehr defensiv aus, "ein zurückhaltender Anbau oder Zusatzbau auf einer Seite des Wohnhauses, bei guter gestalterischer Einordnung in die Umgebung, sei nicht grundsätzlich abzulehnen". Zweigeschossige Anbauten zu beiden Seiten des breitgelagerten Wohnhauses, wie sie in der Flächenstudie der G. _____ AG skizziert seien, seien mit dem Umgebungsschutz des Baudenkmals jedoch kaum vereinbar. In ihrer Vernehmlassung vom 10. Januar 2022 erklärte die Direktion des Innern dann, dass eine Zusatzbaute zwar kritisch beurteilt werden müsse, jedoch eine Erhöhung der anrechenbaren Geschossfläche durch einen horizontal und vertikal reduzierten Anbau *in bescheidenem Masse* möglich sei. Anlässlich des Augenscheins vom 15.

Juni 2022 präzisierte dann die Leiterin der Abteilung Denkmalpflege beim ADA, wenn der Übergang zwischen Garage und Annexbau auf der Ostseite verschmälert werde, d.h. die Südfassade des Anbaus aus der Fassadenflucht der Garage zurückversetzt werde, so dass das Volumen des Garagenanbaus noch wahrnehmbar sei, würde sie einen Annexbau nicht ausschliessen. Die Darlegungen sowohl des Beschwerdeführers als auch der kantonalen Behörden lassen darauf schliessen, dass nicht nur eine freistehende Zusatzbaute, sondern auch ein Annexbau eher nicht denkbar ist. Falls überhaupt, käme zudem lediglich ein wohl eingeschossiges, schmales Gebäude auf der Ostseite des streitgegenständlichen Wohnhauses in Frage, bei welchem auch noch der Grenzabstand zum benachbarten GS F. _____ sowie der Strassenabstand zur K. _____ strasse beachtet werden müssten. Mit anderen Worten: Selbst wenn ein so beschriebener Anbau erstellt werden könnte, würde durch die Unterschutzstellung des Hauptgebäudes durchaus weiterhin ein beträchtlicher Verlust von Ausnutzungsreserven resultieren.

6.4.4 Nun ist jedoch noch einmal daran zu erinnern, dass rein finanziellen Interessen eines Eigentümers an der möglichst gewinnbringenden Nutzung seiner Liegenschaft im Verhältnis zu gewichtigen öffentlichen Interessen an denkmalschützerischen Massnahmen grundsätzlich kein entscheidendes Gewicht zukommt (siehe dazu E. 4.1). Rein finanzielle Interessen können bei ausgewiesener Schutzwürdigkeit für sich genommen nicht ausschlaggebend sein. Rentabilitätsüberlegungen sind dabei umso geringer zu gewichten, je schutzwürdiger die Baute ist (BGE 147 II 125 E. 10.4). Zudem bedingt der Erhalt historischer Bausubstanz fast immer den Verzicht auf eine maximale Ausnutzung des Bodens (BGE 147 II 125 E. 12.4; BGer 1C_610/2018 vom 12. Juni 2019 E. 5.3.3). Angesichts des festgestellten äusserst hohen wissenschaftlichen, kulturellen und heimatkundlichen Werts der Villa "C. _____" ist dem Beschwerdeführer der Verlust der Ausnutzungsreserven, wenngleich sie sehr hoch und wohl an der Grenze des noch Vertretbaren sind, zuzumuten. Villen in der hier vorliegenden Qualität und Grösse kommen im Übrigen in einer grossen begrünter Umgebung sowieso am besten zur Geltung. Nicht umsonst hat das GS E. _____ eine Fläche von fast 2'000 m².

6.4.5 Vor diesem Hintergrund ändert nichts an der Zumutbarkeit der Unterschutzstellung des Wohnhauses die Tatsache, dass für die substanzerhaltenden Sanierungsmassnahmen durchaus hohe Kosten anfallen werden. Zwar dürfte dem Regierungsrat zuzustimmen sein, dass die von der G. _____ AG vorgenommene Grobschätzung der Baukosten vom 21. Mai 2021 mit Fr. 4,9 Mio. zu hoch liegt. Der Regierungsrat verweist auf Positionen in der Grobschätzung der Baukosten, die entweder nicht nötig seien, bei denen der ange-

strebte Erfolg mit günstigeren Massnahmen erreicht werden könne oder die bei Bedarf allenfalls zu einem späteren Zeitpunkt ausgeführt werden könnten. Der Beschwerdeführer selbst tönt an, dass man möglicherweise einzelne der vorgesehenen Sanierungsmassnahmen tatsächlich als nicht notwendig bzw. als nicht denkmalschutzbedingt qualifizieren könnte. Auch unter Weglassung der vom Regierungsrat erwähnten Positionen dürfte der Aufwand dennoch weiterhin erheblich sein, was aber angesichts des Charakters der Liegenschaft (grossvolumiges, komfortables Landhaus in grosszügiger parkähnlicher Gartenanlage) auch nicht als aussergewöhnlich bezeichnet werden kann. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass sich das Gebäude gemäss der vom Beschwerdeführer unbestrittenen Beurteilung des Regierungsrats jedenfalls nicht in einem schlechten Zustand befindet und sanierungsfähig ist. Die im Keller festgestellten Feuchtigkeitsprobleme (Ansätze von Schimmel) scheinen auch für den Beschwerdeführer nicht gravierend zu sein. Jedenfalls intervenierte er nicht, als die Leiterin der Denkmalpflege beim ADA anlässlich des Augenscheins die dort vorhandene Feuchtigkeit als nicht schädlich für das Haus bezeichnete. Damit ist aber eine Unterschutzstellung nicht mit unverhältnismässigen Massnahmen verbunden. Wäre das Haus nicht in dem beschriebenen intakten Zustand, wären die Sanierungskosten noch einmal wesentlich höher als diejenigen mit denen im vorliegenden Fall zu rechnen ist. Nur dann wären die Erhaltungsaufwendungen allenfalls als unverhältnismässig hoch und damit als unzumutbar zu beurteilen. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass die Behörden gemäss § 34 DMSG Beiträge an die substanzerhaltenden Aufwendungen leisten (Beitragssatz 50 %). Weder der Kanton noch die Gemeinde Oberägeri haben jedenfalls geltend gemacht, dass die ihnen daraus entstehenden Kosten auch auf Dauer nicht tragbar seien.

7. Nach dem Gesagten ist ein äusserst hohes öffentliches Interesse im Sinne von § 4 DMSG an einer Unterschutzstellung der Villa "C. _____" festzustellen. Dem gegenüber bestehen ein geringes öffentliches Interesse an einer Verdichtung auf dem Grundstück des Beschwerdeführers sowie ein ebenfalls geringes öffentliches Interesse an einer Nichtunterschutzstellung der Villa im Zusammenhang mit der Frage des Lärmschutzes. Jedoch vermögen weder die allenfalls eingeschränkte Bekanntheit der Villa "C. _____" noch die Erheblicherklärung der Motion "Oberägeri – (k)ein Ballenberg: Denkmalschutz mit Mass" das äusserst hohe Interesse an der Erhaltung des streitgegenständlichen Objekts zu schmälern. Unbestrittenermassen wesentlich höher als die beiden soeben beschriebenen öffentlichen Interessen ist das private Interesse des Beschwerdeführers an der Nichtunterschutzstellung des Gebäudes. Ihm entsteht durch die Unterschutzstellung ein durchaus beträchtlicher Verlust von Ausnützungsreserven. Für das Gericht handelt es sich vor-

liegend um einen Grenzfall. Das Gericht ist jedoch der Meinung, dass das durchaus hohe private Interesse des Beschwerdeführers zusammen mit den gleichzeitig bestehenden öffentlichen Interessen an einer Nichtunterschutzstellung das Niveau des äusserst hohen öffentlichen Interesses an einer Unterschutzstellung der Villa "C. _____" nicht ganz erreicht. Die entsprechenden anderslautenden Vorbringen des Beschwerdeführers sind nicht zu hören. Ebenfalls kann die Verhältnismässigkeit der angeordneten Schutzmassnahmen, wenn auch eher knapp, bejaht werden. Die weitere Nutzung der Liegenschaft wird dem Eigentümer nicht verunmöglicht, und es ist nicht erkennbar, dass die dem Gemeinwesen entstehenden Kosten einer Unterschutzstellung auch auf Dauer nicht tragbar wären. Somit sind sämtliche Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung nach § 25 Abs. 1 DMSG erfüllt. Der Regierungsrat hat mit der Unterschutzstellung des Gebäudes kein Recht verletzt. Die Beschwerde muss demnach als unbegründet abgewiesen werden.

8. Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird der unterliegende Beschwerdeführer gemäss § 23 Abs. 1 Ziff. 3 VRG kostenpflichtig. Die Spruchgebühr für das vorliegende Verfahren wird in Berücksichtigung des Augenscheins auf Fr. 4'000.– festgesetzt und mit dem geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 3'000.– verrechnet. Der Betrag von Fr. 1'000.– ist dem Beschwerdeführer zusätzlich in Rechnung zu stellen. Anspruch auf eine Parteientschädigung besteht bei diesem Ausgang des Verfahrens nicht.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Dem Beschwerdeführer wird eine Spruchgebühr von Fr. 4'000.– auferlegt und mit dem geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 3'000.– verrechnet. Der Betrag von Fr. 1'000.– wird dem Beschwerdeführer in Rechnung gestellt.
3. Eine Parteientschädigung wird nicht zugesprochen.
4. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit der schriftlichen Eröffnung beim Schweizerischen Bundesgericht in Lausanne Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten eingereicht werden.
5. Mitteilung an den Rechtsvertreter des Beschwerdeführers (im Doppel; Rechnung folgt nach Rechtskraft des Urteils), an den Regierungsrat des Kantons Zug (dreifach), an den Gemeinderat Oberägeri sowie zum Vollzug von Ziffer 2 des Dispositivs an die Finanzverwaltung des Kantons Zug (nur Rubrum und Dispositiv).

Zug, 9. Februar 2023

Im Namen der
VERWALTUNGSRECHTLICHEN KAMMER
Der Vorsitzende

Der Gerichtsschreiber

versandt am