

## **Leitsatz**

1. Das Bayerische Denkmalschutzgesetz ist nicht verfassungswidrig. Aufgrund der Ermessensvorschrift in Art. 6 Abs. 2 DSchG können im Gegensatz zum für verfassungswidrig erklärten früheren rheinland-pfälzischen Denkmalschutzpflegegesetz (BVerfG; B. v. 2.3.1999; 1 BvL 7/91, BayVBl. 2000, 588 - 591) die Eigentumsrechte hinreichend berücksichtigt werden.
2. Bei der Ablehnung der Erlaubnis für den Abbruch eines Baudenkmales ist zu überprüfen, ob eine zumutbare Nutzungsmöglichkeit durch Umbau erhalten oder wiederhergestellt werden kann.
3. Die Höhe der Aufwendungen für einen Umbau sind nicht zu berücksichtigen, wenn nicht außergewöhnliche Aufwendungen zu erwarten sind, die zur wirtschaftlichen Unmöglichkeit der Maßnahmen führen.

## **Orientierungssatz**

Erlaubnis zum Abbruch eines Baudenkmals

Verfassungsmäßigkeit des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes

Zumutbarkeitsfragen

## **Tatbestand**

1 Die Kläger wenden sich gegen die Versagung der Abbrucherlaubnis für ein denkmalgeschütztes Haus in ..., das nicht im Bereich eines Bebauungsplanes liegt. Mit dem am 5.10.1995 beim Landratsamt eingegangenen Antrag beantragten sie die denkmalrechtliche Erlaubnis für den Abbruch des Gebäudes ... straße 3, 3 a. Handschriftlich wurde darauf hingewiesen, dass das Gebäude als Haus Nr. 5 in der Denkmalliste stehe. Danach handelt es sich um ein Wohnhaus, Traufseitbau mit spätgotischem Türgewände aus dem 16. Jahrhundert. Nach dem Auszug aus dem Katasterkartenwerk müsste es die Hausnummer 3 haben. Ein Schild mit der Hausnummer "3" befindet sich aber auf dem ebenfalls im Eigentum der Kläger befindlichen neueren Haus, das die Hausnummer "3 a" tragen müsste. Ein neuer Antrag für das Haus "... straße 3" wurde unter dem 7.2.1996 gestellt. Die Bauherren sind gleichzeitig Entwurfsverfasser mit ihrem Büro für Architektur und Baustatik im angrenzenden unter Denkmalschutz stehenden Gebäude ... straße 7.

2 Nach Darstellung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 13.2.1996 handelt es sich bei dem Gebäude um vielleicht das älteste erhaltene Wohnhaus (spätgotisch) in ..., dessen Abbruch nicht hingenommen werden könne. Die Kläger wurden um Alternativplanungen gebeten. Eine Erlaubnis zum völligen Neuaufbau des Dachstuhles mit Nutzung des Dachraumes werde als Kompromiss in Aussicht gestellt.

3 Bei einer Ortseinsicht sei auf diesen Vorschlag nicht eingegangen worden. Die Eigentümer hätten statt dessen auf von ihnen vorgenommene Öffnungen in der Putzoberfläche an verschiedenen Gebäudeteilen hingewiesen und die Meinung vertreten, dass eine Erhaltung des Gebäudes nicht möglich sei.

4 Das Gebäude habe ein spitzbogiges Kalksteingewände am Portal, besitze Fachwerkwände und teilweise Lehmschlagdecken sowie einen weitgehend unveränderten Grundriss im Erdgeschoss aus dem 14./15. Jahrhundert (spätmittelalterlich) und weise das für ein so kleines Wohnhaus hohe und seltene Alter von ca. 500 Jahren auf. Im Ostbereich des Traufseitbaues mit durchgehendem Querfletz liege ein kleiner Keller mit Ziegelboden, der zumindest mit seiner jetzigen Ziegelkappendecke Bausubstanz des 19. Jahrhunderts aufweise. Beiderseits des Fletzes lägen je zwei Zimmer mit Gefachen aus Kalkbruchsteinen zwischen der Fachwerkkonstruktion. Der Fletz sei mit ca. 40 x 40 cm großen Kalksteinbodenplatten ausgelegt. Die Türen und Fenster stammten aus dem 19./20. Jahrhundert. Die Treppe zum Obergeschoss sei einläufig und besitze weiß lackierte Brettbaluster. Das Obergeschoss mit gleichlaufendem Fletz wie im Erdgeschoss stamme aus dem 18. Jahrhundert. Die Fensterachsen seien gegenüber denen des spätgotischen Erdgeschosses versetzt. Im Obergeschoss seien noch bauzeitliche Hohlkehlen und Türbeschläge erhalten. Der Dachstuhl sei im 20. Jahrhundert neu aufgesetzt worden.

5 Am südlichen Nachbarhaus (Hausnummer 7?) sei ein Stadtmauerzug mit Halbrundturm erhalten, der fast bis zur unmittelbaren Grundstücksgrenze des Hauses reiche. Wegen der historischen und stadtbaulichen äußerst empfindlichen Situation müsse auch möglichst frühzeitig die Genehmigungsfähigkeit der angestrebten Bebauung geprüft werden.

6 Eine Entschädigung durch die Denkmalpflege komme nicht in Betracht, da der Kläger schon beim Kauf des Hauses von dessen Denkmaleigenschaft gewusst habe.

7 Mit Bescheid vom 12.4.1996 versagte das Landratsamt ... die denkmalrechtliche Erlaubnis für den Abbruch des Hauses. Der Erlaubnis stünden gewichtige Gründe des Denkmalschutzes entgegen. Der Bauzustand des Hauses sei trotz einiger Mängel insgesamt als gut und instandsetzungsfähig zu bezeichnen. Aus Sicht des Denkmalschutzes sei demnach eine Instandsetzung ohne unverhältnismäßig großen Aufwand zu bewerkstelligen.

8 Für das unmittelbar angebaute Haus Nr. 3 a sei eine Abbruchgenehmigung mit der Auflage erteilt worden, dass ein statischer Nachweis zur Sicherung des denkmalgeschützten Hauses zu erbringen sei.

9 Die Kläger erhoben mit ihrem am 26.4.1996 eingegangenen Schreiben Widerspruch. Die falschen Angaben hinsichtlich der Ortsangabe in der Denkmalliste setzten sich trotz der stattgefundenen drei Ortstermine in der Beurteilung des Landesamtes für Denkmalpflege fort. Auch im Übrigen seien nur unzureichende Feststellungen getroffen worden. Eine Lehmschlagdecke befinde sich nur im Fletz des Erdgeschosses und umfasse nur 7 % der gesamten Deckenfläche. Sie werde durch den Treppenaufgang und das Treppenauge unterbrochen. Alle übrigen Decken hätten Stableisten bzw. Rohrmatten als Putzträger. Der südliche Gebäudeteil dürfte später angefügt worden sein, da die südliche Flurwand die Dimension einer Außenwand aufweise. Der östliche Gebäudeteil sei nicht unterkellert. Lediglich im nordwestlichen Gebäudeteil befinde sich ein kleiner Keller, der nachträglich unter einem Zimmer eingebaut worden sei. Nur an der nördlichen Flurtrennwand befinde sich eine Holzständerkonstruktion, die mit Bruchsteinen bzw. Ziegelsteinen ausgemauert sei. Die Zimmertrennwände seien Ziegelwände. Die Außenwände seien Mischmauerwerk aus Bruchsteinen und Ziegeln, innen mit einer sehr starken Putzschicht versehen. Die Kalksteinbodenplatten im Fletz seien nach Augenzeugenbericht erst im 20. Jahrhundert eingebaut worden. Der ursprüngliche Zugang sei ohne Widerspruch des Landesamtes für Denkmalpflege verbaut worden.

Der Fletz liege tiefer als die ... straße . Das spitzbogige Kalksteingewände am Portal sei damit entwertet. Eine wirtschaftliche Sanierung des Gebäudes sei nicht möglich.

10 Seitens des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege wird hierzu ergänzend ausgeführt, dass auf Grund des "spätgotischen" Gewändes der Eingangstüren von einer Erbauung spätestens im 16. Jahrhundert ausgegangen werden könne. Kleinbürgerliche Handwerkerhäuser mit einem solch hohen Alter seien sowohl in ... als auch in anderen Städten selten. Im Haus seien noch viele historische Konstruktionen und Details erhalten. Diese seien nicht einheitlich und stammten auch nicht alle aus der Erbauungszeit, sondern spiegelten das Bemühen vieler Generationen wieder, das Haus mit bescheidenen Mitteln angemessen wohnlich zu gestalten. Hierzu gehörten die Stuckhohlkehle im ersten Obergeschoss, die Türbeschläge und die Treppe mit gesägten Balustern des 18. Jahrhunderts sowie die Fenster und Türen des späten 19. Jahrhunderts bis hin zu den Kalksteinplatten im Fletz, welche, wenn auch erst im 20. Jahrhundert eingebaut, die handwerkliche Tradition aller Teile des Hauses prägten. Eine einheitliche "bauzeitliche" Struktur sei bei keinem Baudenkmal so hohen Alters zu erwarten. Das Gebäude habe beträchtlichen Seltenheitswert und sei aus städtebaulichen Gründen (Beziehung zur Stadtmauer), aus sozialgeschichtlichen Gründen (Größe des Hauses und seine Lage im Stadtgefüge) und aus baugeschichtlichen Gründen (erhaltene historische Konstruktion und Ausbaudetails) zu erhalten.

11 Vom Architekturbüro ... wurden 1997 u.a. ein Aufmaß des Grundrisses und eine Befunduntersuchung der Straßenseite erstellt. Die hierfür anfallenden Kosten in Höhe von 5.175,-- DM wurden vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mit 3.000,-- DM bezuschusst.

12 Hinsichtlich eines möglichen Umbaus nahm das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege zu den eingereichten Plänen und dem Grundrissaufmaß mit Schreiben vom 27.8.1997 unter anderem dahingehend Stellung, dass die Erdgeschossmauern und -öffnungen auf der Straßenseite unverändert zu erhalten seien. Die Mauer zum Garten könne teilweise weggenommen werden, um die Wohnfläche durch einen Anbau zu vergrößern. Die Verlegung der Treppe auf die gegenüberliegende Flurseite sei nicht möglich, da ein beträchtlicher Teil der Lehmschlagdecke geopfert werden müsse. Mit der von den Klägern vorgeschlagenen Dachgeschossgestaltung bestehe grundsätzlich Einverständnis. Einer gänzlichen Erneuerung der Decken könne nicht zugestimmt werden.

13 Als Ergebnis einer weiteren Ortseinsicht am 23.6.1999 wurde seitens des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege festgehalten, dass als wesentliche Merkmale des Alters und der Charakteristik des Hauses das spitzbogige Steingewänder der Haustüre und die Lehmwickeldecke des Hausflures erhalten bleiben müssten. Die Kläger wollten hingegen die Lehmwickeldecke herausnehmen, um optisch eine größere Höhenwirkung des Hausflures zu erreichen. Die Freilegung der Querbalkenlagen mache jedoch durch die dunklere Oberfläche die optische Wirkung im Vergleich zur jetzigen Kalkweißtünchung wieder zunichte. Zur Vergrößerung der realen Höhe des Hausganges könne ab etwa 1 m hinter der Haustüre der Fußboden um eine Stufe abgesenkt werden. Voraussetzung hierfür sei, dass die Tieferlegung der Erdgeschossböden durch eine entsprechend tiefe Fundamentierung der Mauer schadlos erfolgen könne. Seien diese aber so oberflächlich angelegt, dass nicht einmal eine Vertiefung um 15 bis 18 cm möglich sei, müssten die Wände ohnehin unterfangen bzw. bodenmäßig stabilisiert werden.

14 Um eine Abgeschlossenheit des Erdgeschosses zu erreichen, werde empfohlen, vom Obergeschoss des benachbarten Neubaus der Kläger einen Durchgang zu schaffen. Der Treppenausschnitt in der Fletzdecke könne dann geschlossen werden.

15 In den Erdgeschosszimmern könnten die Balkenlagen freigelegt und die Verputzdecke dazwischen abgenommen werden. Die Fußböden im ersten Obergeschoss könnten in Bezug auf Schall- und Wärmedämmung aufgesattelt werden, der Eichenholztürstock müsse verbleiben, das Eichentürblatt aus der Barockzeit wieder verwendet werden.

16 Das Dachgeschoss mit Kniestock könne unter Beibehaltung des Gesamteindrucks des Hausalters weitgehend umgebaut werden.

17 Weitere Maßnahmen im Hinblick auf einen Umbau des Gebäudes wurden aufgezählt.

18 Eine erhebliche Beeinträchtigung und ein Schaden für das Gebäude stelle die Überhöhung des geteerten Bürgersteiges vor der gotischen Haustüre dar. Die Stadt ... werde um Beseitigung dieser Erhöhung gebeten. Dies und der Wunsch nach Beseitigung der Lehmwickeldecke seien die einzigen Dissenspunkte am Ende der ausführlichen Objektbegehung gewesen.

19 Die Kläger führten mit Schreiben vom 20.8.2000 aus, wiederholte Begehungen hätten zu keinem Ergebnis geführt. Ergebnisse früherer Besprechungen seien wieder hinfällig geworden. Der neuen Forderung auf Abgrabung im Erdgeschoss könne ohne Unterfangung der Wände nicht nachgekommen werden. Die Verlegung des Treppenhauses auf ein Fremdgrundstück sei nicht zumutbar. Die bestehende Treppenanlage mit einer Laufbreite von ca. 70 cm sei weder zulässig, noch könne für die oberen Geschosse der erste Fluchtweg gewährleistet werden. Weder das Erdgeschoss mit seiner geringen Höhe von ca. 2 m noch die oberen Geschosse könnten aus Gründen des Brandschutzes und der Sicherheit der Bewohner benutzt werden. Es entstehe ein unverhältnismäßiger finanzieller Aufwand.

20 Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege nahm hierzu dahingehend Stellung, dass es sich bei der möglichen Absenkung des Erdgeschosses um keine Forderung, sondern um ein Zugeständnis an den Bauherrn handele. Entsprechendes gelte im Hinblick auf die Erhaltung der historischen Stiege und die Verlegung des Zugangs zum Obergeschoss ins Nachbarhaus.

21 Es sei nicht einmal der Versuch gemacht worden, die Vorschläge des Landesamtes in die Planung umzusetzen. Feststellungen hinsichtlich eines unverhältnismäßigen finanziellen Aufwandes seien nicht belegbar.

22 Die Regierung von Niederbayern wies mit Widerspruchsbescheid vom 20.4.2001 die Widersprüche zurück. Die Erlaubnis zum Abbruch des Hauses könne nicht erteilt werden, da es sich um ein erhaltenswertes Denkmal handele. Auch wenn das Landratsamt bei seiner Entscheidung keine Ermessensabwägung vorgenommen habe, könne im Widerspruchsverfahren die Abbrucherlaubnis nicht erteilt werden, da die Erhaltung des Denkmals vorrangig sei. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege habe aufgezeigt, dass eine Sanierung unter Erhaltung wesentlicher Bereiche der historischen Bausubstanz möglich sei. Die damit im Zusammenhang stehenden Kosten müssten dabei außer Betracht bleiben. Die Pflicht zur Erhaltung eines Denkmals bestehe nur im Rahmen der Zumutbarkeit. Lügen die Aufwendungen unter Berücksichtigung staatlicher und kommunaler Zuschüsse in einem Missverhältnis zum realisierbaren Nutzwert des Gebäudes seien die Kläger nicht verpflichtet, erforderliche Maßnahmen auf eigene Kosten durchzuführen. Die Kläger hätten aber das Gebäude in Kenntnis der Denkmaleigenschaft gekauft. Sie hätten damit in Kauf genommen, dass eine Sanierung im Vergleich zu einem Neubau eine größere finanzielle Belastung mit sich bringe.

23 Durch die Ablehnung einer Voruntersuchung hätten die Kläger sichere Aussagen über den zu erwartenden Aufwand nicht ermöglicht. Soweit die Kläger geltend gemacht hätten, auch nach einem Umbau könnten die baurechtlichen Anforderungen

nicht eingehalten werden, wird auf den Bestandsschutz und die Möglichkeit zur Gewährung von Abweichungen nach Art. 70 BayBO verwiesen. Bei der Abwägung der Interessen falle auch der verfassungsrechtliche Rang des Denkmalschutzes nach Art. 3; 141 Bayerische Verfassung ins Gewicht.

24 Der Bescheid wurde am 17.5.2001 mit Einschreiben zur Post gegeben.

25 Die Kläger erhoben mit ihrem am 17.6.2001 eingegangenen Schreiben Klage beim Bayerischen Verwaltungsgericht Regensburg mit dem Antrag,

26 den Bescheid des Landratsamtes ... vom 12.4.1996 und den Widerspruchsbescheid der Regierung von Niederbayern vom 20.4.2001 aufzuheben und den Beklagten zu verpflichten, den Klägern die beantragte Erlaubnis zum Abbruch des Anwesens Hausnr. 3 der ... Straße in ... zu erteilen.

27 Die Angaben des Bayerischen Landesamtes für Denkmalschutz enthielten zahlreiche Widersprüche. Das als schützenswert bezeichnete spitzbogige Steingewänder sei vermutlich als Teil der ehemaligen Burganlage erst später eingebaut worden. Nur so sei die Überschneidung von Decke und Tür zu erklären. Die Eingangstür habe im oberen Bereich deshalb gekürzt werden müssen.

28 Die Lehmschlagdecke befindet sich nur an ca. 7 % der gesamten Deckenfläche.

29 Denkmalpflegerisch sei das Gebäude ein völlig untergeordnetes Objekt.

30 Die Widerspruchsbehörde habe ihr Ermessen fehlerhaft ausgeübt, da die für die Erhaltungsmaßnahmen aufzuwendenden Kosten zu berücksichtigen seien. Eine Tieferlegung der Erdgeschossböden dürfte ohne Unterfangung der Außenwände nicht möglich sein. Der Kostenaufwand sei hierfür nicht absehbar. Außerdem müsse man von der Straße über Treppen in eine Art Souterrainwohnung gehen.

31 Auch die Abnahme der Decke im Erdgeschoss mit der Neueinbringung einer den Schallschutz gewährleistenden Decke bzw. der Aufsattelung der Böden im Obergeschoss wäre mit immensen Kosten verbunden.

32 Die Absenkung des Gehweges sei zwar auch nach Auffassung des Landesamtes erforderlich, die Stadt ... plane aber keine Änderung, da der Belag mit Wissen des Denkmalamtes erst Anfang der 1980iger Jahre erneuert worden sei.

33 Wegen der unzulässigen Breite der Treppe von 70 cm und einer Raumhöhe von nur 2 m sei das Gebäude seit etwa 40 Jahren unbewohnt. Ohne Ausgleichsmaßnahmen nach Art. 6 Denkmalschutzgesetz überschreite der Sanierungsaufwand die Zumutbarkeitsgrenze.

34 In ... seien in den letzten Jahren der Abbruch bzw. die Modernisierung mit Wärmedämm-Verbundsystem von denkmalgeschützten Häusern genehmigt worden. Die Ablehnung im vorliegenden Fall verstoße gegen den Gleichheitsgrundsatz.

35 Der Beklagte beantragt,

36 die Klage abzuweisen.

37 Die Kläger hätten das Gebäude in Kenntnis der Denkmaleigenschaft erworben. Das Gebäude sei erhaltenswert. In den die Abbrucherlaubnis ablehnenden Bescheid seien Ausgleichsmaßnahmen für die Kosten einer Sanierung nicht aufzunehmen gewesen. Gespräche über Zuschuss- oder Fördermöglichkeiten seien bisher nicht erfolgt.

38 Wegen der weiteren Einzelheiten des Sachverhaltes wird auf die eingereichten Schriftsätze, die Behördenakten und die Niederschrift über die mündliche Verhandlung am 5.3.2002 Bezug genommen.

## Entscheidungsgründe

39 Die zulässige Klage ist nicht begründet, da die Kläger durch die angefochtenen Bescheide nicht in ihren Rechten verletzt werden. Sie haben keinen Anspruch auf Erteilung der beantragten Abbrucherlaubnis, § 113 Abs. 5 VwGO.

40 1) Für den Abbruch des Hauses, das nach dem Auszug aus dem Katasterwerk N.O... vom 12.4.1995 die Hausnummer 3 tragen müsste, genügt nicht die baurechtliche Anzeige, Art. 65 Abs. 1 S. 1 BayBO. Nach Art. 65 Abs. 1 S. 4, 2. Hs. BayBO ist eine Erlaubnis nach Art. 6 DSchG (Denkmalschutzgesetz v. 25.6.1973, BayRS 2242-1-WFK, zul. geänd. d. G. v. 24.4.2001, GVBl. S. 140) erforderlich, da das Haus zumindest in seinen wesentlichen Teilen ein Baudenkmal ist, Art. 1 Abs. 2 DSchG, für dessen Erhaltung gewichtige Gründe des Denkmalschutzes sprechen, Art. 6 Abs. 2 S. 1 DSchG.

41 Für die Eigenschaft als Baudenkmal kann dahinstehen, ob das Steingewände evtl. erst im Zusammenhang mit der ehemaligen Burganlage eingebaut wurde, da auch in diesem Fall die Denkmaleigenschaft unberührt bleibt. Das Landesamt für den Denkmalschutz hat nachvollziehbar die Denkmaleigenschaft des Hauses begründet. Zu dieser gehört nicht notwendigerweise und bei sehr alten Häusern auch nur in seltenen Fällen, dass alle Teile aus einem bestimmten Zeitraum stammen. Bauliche Änderungen im Laufe der Jahrhunderte führen nicht dazu, dass die Denkmaleigenschaft erlischt, wenn genügend alte Bausubstanz erhalten geblieben ist.

42 Es handelt sich um ein kleinbürgerliches Handwerkerhaus, dessen Erbauung durch seine Lage mit kleinem Abstand von der Stadtmauer auf die Zeit vor dem Dreißigjährigen Krieg datiert werden kann. Dem steht der Anbau eines Plumpsklos nicht entgegen. Derartige Häuser sind nur noch selten erhalten und im Hinblick auf die zum Ausdruck kommenden Lebensverhältnisse der Handwerker von sozialgeschichtlicher Bedeutung. Wegen der durch das Landesamt für Denkmalpflege festgestellten historischen Konstruktion und den Ausbaudetails kommt diesem Haus auch baugeschichtliche Bedeutung zu. Die Erhaltung des Hauses liegt damit im Interesse der Allgemeinheit.

43 Damit erfüllen wesentliche Teile des Gebäudes die Kriterien eines Baudenkmales nach Art. 1 Abs. 1, 2 DSchG. Hierauf weist auch die Eintragung in die Denkmalliste hin, die aber nur nachrichtlich erfolgt und damit die Denkmaleigenschaft nicht begründet (Eberl/Martin/Petzet, Bay. Denkmalschutzgesetz, 5. Aufl. 1997, Art. 2, Rdnr. 4). Daraus folgt auch, dass die unrichtige Eintragung mit der Hausnummer 5 die Denkmaleigenschaft nicht entfallen lässt.

44 2) Die Erlaubnispflicht nach Art. 6 DSchG ist entgegen der klägerischen Auffassung **nicht verfassungswidrig**.

45 Die Verfassungswidrigkeit von § 13 Abs. 1 S. 2 Rheinland-Pfälzischen Denkmalschutz- und -pflegegesetzes -DSchPflG- (BVerfG; B. v. 2.3.1999, Az.: 1 BvL 7/91, BayVBl. 2000, 588 - 591) beruhte darauf, dass das Eigentum vor enteignenden Eingriffen nicht hinreichend geschützt wurde. Ein finanzieller Ausgleich wurde auch nur aufgrund einer "Salvatorischen Klausel" gewährt. Während dies der verfassungsrechtlichen Bedeutung des Eigentums nicht gerecht wird, sind die

Regelungen im Bayerischen Denkmalschutzgesetz hinsichtlich des vorrangigen Schutzes vor Eingriffen in das Eigentum verfassungsgemäß.

46 Eine nicht hinzunehmende Beschränkung des Eigentumsrechts liegt vor, wenn ein Gebäude überhaupt nicht mehr sinnvoll nutzbar ist oder die noch mögliche Nutzung nur mit unverhältnismäßig hohen finanziellen Aufwendungen hergestellt werden kann. Das Eigentumsrecht wird dann zur Last, wenn unter Berücksichtigung der gesetzlichen Erhaltungspflicht Aufwendungen zu tragen sind, denen keine Vorteile der privaten Nutzung gegenüberstehen und "selbst der dem Denkmalschutz aufgeschlossene Eigentümer von einem Baudenkmal keinen vernünftigen Gebrauch machen und es praktisch auch nicht veräußern kann" (BVerfG, BayVBl. S. 590).

47 Notwendig ist, derartige Eingriffe in das Eigentumsrecht durch gesetzliche Regelungen zu vermeiden, wobei die Gewährung finanzieller Ausgleichsleistungen gegenüber der realen Vermeidung subsidiär sein muss (BVerfG, a.a.O., S. 590). Dem wird die Regelung in Art. 6 Abs. 1, Nr. 1, Abs. 2 DSchG gerecht. Sie führt nicht zu verfassungswidrigen Eingriffen in das Eigentumsrecht. Zwar scheint der Verweis in Art. 20 DSchG auf das Gesetz über die entschädigungspflichtige Enteignung eine Beschränkung auf ein Entschädigungsrecht in Geld darzustellen (Martin, Bundesverfassungsgericht contra Denkmalschutz?, BayVBl. 2000, 584, 587). Ebenfalls auf finanziellen Ausgleich zielen die Bestimmungen in Art. 22, 25 DSchG hin. Hieraus kann aber nicht geschlossen werden, dass entgegen den Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts die reale Vermeidung des Eingriffs in das Eigentum nicht vorrangig wäre bzw. im Rahmen einer Ermessensentscheidung nicht hinreichend berücksichtigt werden könnte und müsste.

48 Wenn nach Art. 6 Abs. 2 S. 1 DSchG die Erteilung einer Genehmigung zur Beseitigung oder Veränderung eines Baudenkmals in das Ermessen der Denkmalschutzbehörde gestellt ist, muss den Anforderungen an die Inhalts- und Schrankenbestimmungen des Eigentums durch Berücksichtigung der Eigentümerbelange im Rahmen der zu treffenden Ermessensentscheidung Rechnung getragen werden (Papier, Die Weiterentwicklung der Rechtsprechung zur Eigentumsgarantie des Art. 14 GG, DVBl. 2000, 1398, 1404).

49 3) Die Versagung der Abbrucherlaubnis nach Art. 6 DSchG ist rechtmäßig.

50 Entgegen der amtlichen Überschrift zu Art. 6 DSchG führt der Denkmalschutz nicht zu einem Veränderungsverbot. Die Entscheidung über die Erlaubniserteilung ist eine gebundene Ermessensentscheidung (Eberl/Martin/Petzet, Bay. Denkmalschutzgesetz, Art. 6, Rdnr. 33). Auf sie besteht dann ein Anspruch, wenn der Beseitigung eines Denkmals keine gewichtigen Gründe des Denkmalschutzes entgegenstehen.

51 Die Eigenschaft als Baudenkmal führt nicht zwangsläufig zur Unzulässigkeit einer Beseitigung. Dies ergibt sich bereits aus dem Wortlaut von Art. 6 Abs. 2 S. 1 DSchG, wonach die Erlaubnis zur Beseitigung eines Baudenkmales versagt werden "kann".

52 Bei der zu treffenden Ermessensentscheidung kommt dem Denkmalschutz zu Recht überwiegende Bedeutung zu. Denkmalpflege ist eine Gemeinwohlaufgabe von hohem Rang. Sie steht auch unter dem Schutz der Bayerischen Verfassung nach Art. 3, 141 Abs. 2 BV. Der Schutz von Baudenkmalern rechtfertigt als legitimes gesetzgeberisches Anliegen einschränkende Regelungen nach Art. 14 Abs. 1 S. 2 GG. Im Regelfall führt dies nicht zu einer unverhältnismäßigen Belastung des Eigentümers (BVerfG, BayVBl. S. 590).

53 Ob gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustandes sprechen, Art. 6 Abs. 2 S. 1 DSchG, ist zunächst an der Bedeutung des Denkmals zu ermitteln (Eberl/Martin/Petzet, a.a.O., Art. 6, Rdnr. 45).

Nach den nachvollziehbaren Darstellungen des Landesamtes für den Denkmalschutz hat das Haus als mittelalterliches kleinbürgerliches Handwerkerhaus hohen Seltenheitswert. Die Häufigkeit des Denkmaltyps und der originale Erhaltungszustand sind zwar grundsätzlich ohne Gewicht (Eberl/Martin/Petzet, a.a.O., Art. 6, Rdnr. 45), da der Gesetzgeber bewusst auf eine Klassifizierung der Denkmäler verzichtet hat. Dies bedeutet, dass auch ein "geringwertiges" Denkmal so lange nicht verändert werden darf, wie keine gewichtigeren Gründe dagegen sprechen. Die hohe Seltenheit des streitgegenständlichen Hauses führt aber zu einem besonderen Interesse der Allgemeinheit an seiner Erhaltung (Eberl/Martin/Petzet, a.a.O., Art. 6, Rdnr. 45; Art. 1 Rdnr. 9). Das Haus weist auch trotz der Mängel hinsichtlich der Bewohnbarkeit (Raumhöhe, enge Treppe) einen befriedigenden baulichen Zustand auf. Es ist damit als Baudenkmal erhaltenswert und erhaltungsfähig. Dies ist selbst dann der Fall, wenn eine bauliche Änderung nicht möglich sein sollte und das Gebäude damit nicht zu Wohnzwecken, Art. 5 DSchG, sondern gleichsam nur als Museum (Eberl/Martin/Petzet, Bay. Denkmalschutzgesetz, a.a.O., Art. 6, Rdnr. 43) verwendet werden könnte.

54 Das Interesse der Kläger am beantragten vollständigen Abriss des Gebäudes liegt in der Einsparung der Unterhaltungskosten, sowie dem Wert des Baugrundes abzüglich der Kosten des Abrisses. Auch wenn weiterhin zu berücksichtigen ist, dass durch die Versagung der Abbruchgenehmigung auch die Bebauung im Bereich des angrenzenden Hauses erschwert wird, geht das Interesse der Allgemeinheit an der Erhaltung des Baudenkmal dem Interesse der Kläger vor.

55 4) Die Versagung der Abbrucherlaubnis stellt keine Enteignung und auch keinen enteignungsgleichen Eingriff dar. Sie konkretisiert Inhalt und Schranken des Eigentums i.S.v. Art. 14 Abs. 1 S. 2 GG. und dies sogar in Fällen, in denen Auswirkungen für den Betroffenen einer Enteignung nahe- oder gleichkommen (Martin, a.a.O., S. 585).

56 Ein Eingriff geht zwar dann über die Sozialpflichtigkeit des Eigentums hinaus, wenn der Eigentümer keinen sinnvollen Nutzen mehr aus dem Eigentum ziehen kann (s.o. 2.; BVerfG, a.a.O., S. 590) , dies stellt aber nur einen "Ausnahmefall" dar (Martin, a.a.O., S. 586).

57 Dafür, dass vorliegend ein derartiger Ausnahmefall vorliegen könnte, scheint der langjährige Leerstand des Gebäudes zu sprechen. Notwendig ist hierfür aber nicht nur der tatsächlich fehlende Nutzen des Gebäudes. Dieser muss vielmehr auf die Maßnahme des Denkmalschutzes zurückzuführen sein. Im Falle der Versagung der Abbrucherlaubnis bedeutet dies, dass das Gebäude als Baudenkmal nicht nutzbar war und ohne Abbruch nicht mehr sinnvoll genutzt werden kann. Hierfür ist der Eigentümer zwar nicht beweispflichtig, er muss jedoch alles ihm Zumutbare tun, damit das Fehlen einer zukünftigen Nutzungsmöglichkeit festgestellt werden kann.

58 Ist durch einen zumutbaren Umbau des Gebäudes eine Nutzung des Baudenkmales möglich, ist die Versagung der Abbrucherlaubnis eine entschädigungslos hinzunehmende Inhaltsbeschränkung des Eigentums.

59 5) Ob ein Umbau rechtlich möglich und wirtschaftlich zumutbar ist, kann nur in einem Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, da Umbauten eines Hauses baugenehmigungspflichtige Änderungen nach Art. 62 BayBO sind und dann die Genehmigungspflicht nach dem Denkmalschutzrecht entfällt, Art. 6 Abs. 3 S. 1 DSchG; Art 73 Abs. 1 Nr. 5 BayBO. Eine Ausnahme von der Genehmigungspflicht



nach Art. 64 BayBO besteht nicht, da das Gebäude nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegt.

60 Ohne einem Baugenehmigungsverfahren vorgreifen zu können und vorgreifen zu wollen, ist das Gericht davon überzeugt, dass das Gebäude zumindest so weit umgebaut werden kann, dass eine zwar eingeschränkte aber im Rahmen der Sozialbindung des Eigentums zumutbare Nutzung möglich ist.

61 Ausgegangen werden kann hierbei von den Vorschlägen, die das Landesamt für Denkmalpflege anlässlich mehrerer Ortstermine unterbreitet hat. Welche Vorschläge den Interessen der Kläger am nächsten kommen, kann ohne detaillierte Prüfung der Bausubstanz nicht beurteilt werden. Die Kläger haben zwar in der mündlichen Verhandlung ein Lichtbild einer Abgrabung auf der Gartenseite vorgelegt, aus dem sich ergibt, dass die Fundamentierung des Gebäudes nur etwa 30 bis 40 cm tief ist. Eine Vertiefung des Erdgeschosses durch eine oder ev. auch zwei Stufen dürfte damit nur dann möglich sein, wenn die Wände unterfangen werden. Ob dies tatsächlich mit Kosten von deutlich mehr als 50.000 EUR verbunden ist, kann und braucht im vorliegenden Verfahren nicht entschieden werden. Zu berücksichtigen ist bei den zu erwartenden hohen Aufwendungen auch der Aufwand, der alternativ hierzu bei dem begehrten Abriss durch die Abstützung der Mauern der Nachbargebäude anfallen würde. Selbst wenn aber zugunsten der Kläger davon ausgegangen wird, dass allein für die größere Wohnraumhöhe im Erdgeschoss Kosten für die Unterfangung der Wände von deutlich mehr als 50.000 EUR anfallen würden, wäre dies aus Gründen des Denkmalschutzes hinzunehmen, wenn nicht aufgrund einer anderen Nutzung auf die zusätzliche Raumhöhe aus Kostengründen verzichtet wird. Die angegebenen Kosten sind nicht so hoch, dass die Verwirklichung dieser Baumaßnahme so unwirtschaftlich wäre, dass sie wirtschaftlich unmöglich wäre.

62 Gleiches gilt für die notwendigen weiteren Baumaßnahmen. Aufgrund der Grundrisse des Hauses und des Nachbarhauses sowie des Einverständnisses des Landesamtes für Denkmalpflege mit einem Umbau ist auf Folgendes hinzuweisen:

63 Da das im Eigentum der Kläger stehende nördlich gelegene Gebäude abgerissen und durch ein neues Gebäude ersetzt werden soll, erscheint es durchaus zumutbar, den Zugang zum Obergeschoss des denkmalgeschützten Hauses in das Nachbarhaus zu verlegen. Dem steht nicht entgegen, dass sich das Nachbarhaus auf einem anderen Grundstück befindet, da es auch im Eigentum der Kläger steht.

64 Keine Bedenken bestehen auch dadurch, dass bei einer Verlegung des Zugangs in das Nachbargebäude eine Änderung der Raumaufteilung erforderlich sein dürfte, zumal hierdurch keine Wohnungsgröße entsteht, die nicht vermietbar oder veräußerbar wäre. Die Raumhöhe im Obergeschoss ist zwar mit nur 2,20 m ebenfalls gering. Es bestehen aber keine Zweifel daran, dass selbst nach dem Einbau eines zusätzlichen Schall- und Trittschutzes eine Raumhöhe verbleibt, bei der die Wohnnutzung zumutbar bleibt.

65 Der Zugang zum Obergeschoss durch das Nachbargebäude führt auch dazu, dass eine Beseitigung der Lehmschlag-Wickeldecke zur Ermöglichung des Zugangs zum Obergeschoss nicht erforderlich ist. Im übrigen könnte bei Beibehaltung des vorhandenen Treppenhauses eine Abweichung nach Art. 70 BayBO hinsichtlich der Treppenbreite beantragt werden.

66 Eine teilweise Entfernung der Deckenkonstruktion mit Beseitigung der Lehmschlag-Wickeldecke, dürfte sich für die Erhöhung des Erdgeschosses als unzureichend erweisen, da die Balkenkonstruktion der Decke dabei erhalten bliebe. Unabhängig davon, ob die Balken dann aufgrund einer dunkleren Farbgebung den optischen Gewinn der höheren Decke vollständig beseitigen würden, wäre wegen

der nicht durchgehenden Erhöhung des Erdgeschosses keine so erhebliche Verbesserung der Bewohnbarkeit des Erdgeschosses gegeben, dass dies die Entfernung der Lehmschlag-Wickeldecke denkmalschützerisch rechtfertigen könnte.

67 Hinsichtlich der Zumutbarkeit von Umbaumaßnahmen bzw. von Nutzungsbeschränkungen ist auch davon auszugehen, dass Eigentümer eines Baudenkmales angesichts des hohen Ranges des Denkmalschutzes grundsätzlich hinnehmen müssen, dass ihnen möglicherweise eine rentablere Nutzung verwehrt wird (BVerfG, BayVBl. S. 590; BVerfG, B. v. 22.11.1994, Az.: BvR 3 51/91, BVerfGE 91, 294, 310; BayVGh, Urt. v. 3.8.2000, Az.: 2 B 97. 1119).

68 Bezüglich der Höhe des für Umbauarbeiten zumutbaren Aufwandes ist zu berücksichtigen, dass nicht nur den Klägern als Inhabern eines Büros für Architektur und Baustatik, sondern auch Miet- und Kaufinteressenten bekannt ist, dass notwendige Sanierungs- und Umbaumaßnahmen an denkmalgeschützten Häusern Kosten verursachen, die oft über den Kosten für den Neubau eines Hauses liegen. Das Wohnen in einem Baudenkmal erfordert dabei häufig Kompromisse aufgrund der nicht veränderbaren Gebäudeteile. Dies wird aber von einem beachtlichen Teil der Bevölkerung wegen der mit einem Baudenkmal verbundenen besonderen Wohnatmosphäre und auch den die Kosten mindernden Steuervorteilen hingenommen.

Die Kläger kannten aufgrund ihrer beruflichen Tätigkeit auch bereits beim Kauf des Gebäudes dessen Denkmaleigenschaft, da diese ungeachtet des Streits über die Hausnummer bereits aus dem gesamten Erscheinungsbild, insbesondere durch das spitzbogige Steingewände, ersichtlich war. Durch ihre Fachkenntnisse wussten die Kläger auch, dass die niedrige Raumhöhe im Erdgeschoss sehr aufwendige Umbaumaßnahmen erforderlich macht. Bereits beim Kaufpreis konnte dies berücksichtigt werden. Die erforderlichen Aufwendungen sind deshalb im Zusammenhang mit einem niedrigen Kaufpreis zu sehen.

69 6) Die Versagung der Abbrucherlaubnis ist nicht deshalb rechtswidrig, weil sie nicht mit einer Regelung über die Gewährung einer Entschädigung verbunden ist.

70 Dahinstehen kann, ob Art. 20 Abs. 1 DSchG im Falle eines unzumutbaren Eingriffs in das Eigentum eine ausreichende Rechtsgrundlage für den Ausgleichsanspruch darstellt (so: Eberl/Martin/Petz, Bay. Denkmalschutzgesetz, 5. Aufl. 1997, Art. 6, Rdnr. 47b, ausdrücklich ablehnend aufgrund der Entscheidung des BVerfG, BayVBl. 2000, 588 ff; Martin, Bundesverfassungsgericht contra Denkmalschutz?, BayVBl. 2000, 584, 587, Anm. 15) Martin scheint dabei zu übersehen, dass das BVerfG die salvatorische Klausel des § 31 Abs. 1 S. 2 DSchPflG deshalb als unzureichend bezeichnete, weil § 13 Abs. 1 S. 2 DSchPflG, im Gegensatz zu Art. 6 Abs. 2 DSchG, einen unzulässigen Eigentumseingriff nicht ausschließt. Da diese Problematik im Rahmen der Ermessensentscheidung nach Art 6 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 S. 1 DSchG nicht besteht, hat Art. 20 DSchG nicht die gleiche Funktion als Ausgleichsregelung wie § 31 DSchPflG.

71 Die vom BVerfG (II. 2. B) cc), BayVBl. S. 591) genannte Verpflichtung der Verwaltung bei der Aktualisierung der Eigentumsbeschränkung zugleich, zumindest dem Grunde nach, über den gegebenenfalls erforderlichen Ausgleich zu entscheiden, kann auch nur im Zusammenhang mit der Regelung des § 13 DSchPflG gesehen werden. Da die Ermessensentscheidung nach Art. 6 DSchG einen unzulässigen Eigentumseingriff regelmäßig ausschließt, ist die Versagung einer Erlaubnis nicht anders zu beurteilen als in anderen Rechtsgebieten, wie etwa die Versagung der Erteilung einer Baugenehmigung. Entgegen der Auffassung der

Kläger war deshalb keine Regelung über eine zu gewährende Entschädigung erforderlich.

72 7) Die Kläger haben auch keinen Anspruch auf Erteilung der Abbrucherlaubnis aufgrund ihrer Behauptung, der Beklagte habe in anderen Fällen denkmalschutzrechtliche Erlaubnisse für den Abbruch bzw. die Modernisierung von Gebäuden erteilt. Eine Beurteilung der Erlaubnisfähigkeit einer Maßnahme ist aufgrund der vorhandenen Bausubstanz gerade im Denkmalschutzbereich nur sehr individuell möglich. Es besteht auch kein Anspruch auf Gleichbehandlung, wenn in einem vergleichbaren Fall eine rechtswidrige Erlaubnis erteilt worden wäre. Auch ist keine Verwaltungspraxis erkennbar, dass in vergleichbaren Fällen grundsätzlich Erlaubnisse erteilt würden.

73 8) Dass der Beklagte bei Erlass des Bescheides vom 12.4.1996 davon ausging, dass allein die Bedeutung des Gebäudes als Denkmal die Ablehnung der beantragten Erlaubnis rechtfertige, stellt hinsichtlich der nach Art. 6 Abs. 2 S. 1 DSchG zu treffenden Ermessensentscheidung ein Ermessensdefizit hinsichtlich der Interessen der Eigentümer dar. Im Widerspruchsbescheid wurde diese Ermessensentscheidung jedoch ausdrücklich nachgeholt, § 68 Abs. 1 S. 1 VwGO, und ordnungsgemäß begründet, Art. 45 Abs. 1 Nr. 1 BayVwVfG.

74 Zutreffend ist auch die Auffassung der Widerspruchsbehörde, es komme nicht auf die mit den Umbaumaßnahmen entstehenden Kosten an. Dies gilt unter Berücksichtigung der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts (BVerfG, a.a.O., S. 590) jedenfalls dann, wenn es sich um Maßnahmen handelt, bei denen wenigstens im groben Umfang überschaubaren Aufwendungen eine erkennbare Nutzungsmöglichkeit gegenübersteht. Dahinstehen kann, ob dies auch noch dann gelten kann, wenn einem nur geringfügigen Nutzungsgewinn extrem hohe Kosten gegenüber stehen. Dies ist aber keine Frage der Wirtschaftlichkeit von zumutbaren Maßnahmen, sondern der wirtschaftlichen Unmöglichkeit von nicht mehr zumutbaren Maßnahmen. Eine derartige Situation ist vorliegend aber nicht gegeben (vgl. oben 5.). Somit verbleibt es bei der grundsätzlichen Unbeachtlichkeit, der mit dem Umbau erforderlichen Aufwendungen (BayVGH, Urt. v. 8.5.1989, 14 B 88.2426, BayVBl 1990, 208, 210; BayVGH, Urt. v. 30.10.1998, 2 B 96.698). Welche Maßnahmen unter Berücksichtigung von Zuschüssen für die denkmalpflegerischen Aufwendungen durchgeführt werden können, kann erst aufgrund eines Baugenehmigungsverfahrens beurteilt werden.

75 9) Die Kläger haben somit keinen Anspruch auf Erteilung der Abbrucherlaubnis. Sie werden durch die angefochtenen Bescheide nicht in ihren Rechten verletzt.

76 Die Klage war demnach mit der gesetzlichen Kostenfolge (§§ 154 Abs. 1; 159 VwGO) abzuweisen.