

Abbruchgenehmigung Bebauungsplan BayVGH Urteil vom 15. Dezember 1992 1 B 91.2581, EzD 2.2.6.1 Nr. 3

Kein Anspruch auf positive Entscheidung über einen Antrag auf Baugenehmigung für den Abbruch eines Baudenkmals (auf das 17. Jahrhundert zurückgehendes, das Ortsbild mitbestimmendes landwirtschaftliches Anwesen mit baugeschichtlich und volkskundlich bedeutsamen Details).

Gewichtige Gründe des Denkmalschutzes im Sinne von Art. 6 Abs. 2 Satz 1 DSchG; Vorbelastung der Situation, private Belange; Bauzustand, Vorteilsausgleich durch Baurecht.

Ausübung des durch Art. 6 Abs. 2 Satz 1 DSchG eingeräumten Ermessens.

Der Kl. ist Eigentümer eines erhaltungsfähigen denkmalgeschützten Bauernhofs und weiterer Grundstücke, für die ein Bebauungsplan zusätzliches Baurecht ausweist. Der Abbruchartrag für den Hof wurde abgelehnt; die Gemeinde hatte sich sogar zur Übernahme bereiterklärt. Die Klage hatte keinen Erfolg.

Auszug aus den Gründen

Aufgrund des beim Augenschein gewonnenen Eindrucks, der schriftlichen Stellungnahme und der Erläuterungen, die der Vertreter des Landesamtes für Denkmalpflege in der mündlichen Verhandlung gegeben hat, teilt der Verwaltungsgerichtshof auch die Ansicht des Verwaltungsgerichts, daß gewichtige Gründe des Denkmalschutzes im Sinne von Art. 6 Abs. 2 Satz 1 DSchG gegen den Abbruch des „□hofes“ sprechen.

Wie der Verwaltungsgerichtshof bereits in seinem Urteil vom 19. Juli 1990 (Az. 1 B 88.03430) ausgeführt hat, kann bei der Prüfung der Frage, ob gewichtige Gründe im Sinne von Art. 6 Abs. 2 Satz 1 DSchG vorliegen und somit die Voraussetzungen gegeben sind, unter denen die Behörde eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis (bzw. eine Baugenehmigung) versagen darf, von den Merkmalen ausgegangen werden, die die Denkmaleigenschaft eines Objekts begründen. Angesichts der zahlreichen verschiedenen Gesichtspunkte, die nach Art. 1 Abs. 1 DSchG in den Denkmalbegriff Eingang finden, wird es in aller Regel sogar schwer sein, weitere, bei der Begründung der Denkmaleigenschaft noch nicht berücksichtigte Aspekte zu finden, aus denen sich gewichtige Gründe im Sinne von Art. 6 Abs. 2 Satz 1 DSchG ergeben können. Ob gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustandes sprechen, hängt somit im allgemeinen von dem Gewicht der die Denkmaleigenschaft begründenden Umstände ab. Dabei ist zu bedenken, daß die einzelnen Aspekte, aus denen ein Objekt seine Denkmaleigenschaft gewinnt, je nachdem, um welches erlaubnispflichtige Vorhaben im Sinne von Art. 6 Abs. 1 Satz 1 Nrn. 1 und 2 DSchG es geht, in unterschiedlichem Maße berührt sind.

Nach diesem Maßstab liegt das besondere Gewicht der Gründe, die den „□hof“ zu einem Baudenkmal machen, zum einen in der hervorgehobenen Lage des Gebäudes im alten Ortskern von □. Zwar trifft es zu, daß sich im Umfeld der gleichfalls als Baudenkmal geschützten Kirche □ kein ungestörtes Ensemble erhalten hat - neben dem Gebäude auf dem Grundstück □ trüben auch die nach heutigen Maßstäben als nicht ganz geglückt erscheinenden Änderungen an den unmittelbar benachbarten Baudenkmalern das Bild etwas -; diese Einschränkung schmälert jedoch die städtebauliche, d. h. auf den Ortszusammenhang bezogene Bedeutung des „□hofes“ nicht.

Gründe, die Veranlassung geben würden, den Beklagten zu verpflichten, in Ausübung des durch Art. 6 Abs. 2 Satz 1 DSchG eingeräumten Ermessens unter Beachtung der Rechtsauffassung des Verwaltungsgerichtshofes über den Abbruchantrag zu entscheiden, oder die gar solches Gewicht hätten, daß das Ermessen fehlerfrei nur durch Erteilung der Erlaubnis ausgeübt werden könnte, liegen nicht vor. Was für die Erteilung der Genehmigung spricht, hat nach Überzeugung des Verwaltungsgerichtshofes vielmehr weniger Bedeutung als die genannten besonderen Aspekte, die das Baudenkmal aufweist. Im einzelnen ist hierzu folgendes festzustellen:

Was den Bauzustand des Wohnteils des Anwesens anbelangt, so kann offenbleiben, ob er noch als relativ gut bezeichnet werden kann. Nach dem an Ort und Stelle gewonnenen Eindruck ist der Zustand jedenfalls nicht so schlecht, daß das Gebäude nicht mehr zu retten wäre.

Der Verwaltungsgerichtshof vermag sich auch nicht dem Argument des Klägers anzuschließen, daß insbesondere aufgrund der niedrigen Geschoßhöhen und der unzureichenden Belichtung der Räume durch die kleinen Fenster eine vernünftige zeitgemäße Nutzung des Baudenkmals nicht in Betracht komme bzw., daß eine solche Nutzung nur durch umfangreiche Eingriffe in die Substanz ermöglicht werden könne, durch die das Denkmal seine Identität verlieren würde. Dieser Einwand wird durch zahlreiche, auch dem Verwaltungsgerichtshof bekannte gelungene Sanierungen alter Anwesen widerlegt. Daß für einen sanierten „□hof“ eine dem Gebäude adäquate Nutzung gefunden werden kann, steht für den Verwaltungsgerichtshof gleichfalls außer Frage. Daß sich der Kläger und seine Familienangehörigen letzteres derzeit nur schwer vorstellen können und daß - worauf der Vertreter des Landesamtes in der mündlichen Verhandlung hingewiesen hat - wohl tatsächlich eine besondere Aufgeschlossenheit erforderlich ist, um die atmosphärischen Vorteile, die ein Wohnen in historischer Bausubstanz bietet, höher zu bewerten als die damit verbundenen gewissen Unannehmlichkeiten, ist in diesem Zusammenhang deswegen nicht entscheidend, weil der Kläger eine uneingeschränkte Realisierung seiner Bauwünsche ohnehin nicht beanspruchen kann.

Daß Fragen der Zumutbarkeit bei der Ausübung des durch Art. 6 Abs. 2 Satz 1 DSchG eingeräumten Ermessens grundsätzlich nicht zu berücksichtigen sind, ist durch die Rechtsprechung des VGH geklärt (U. vom 12. 6. 1978, BayVBI 1979, 118 und vom 8. 5. 1989 BayVBI 1990, 208; vgl. hierzu ferner: Eberl/Martin/Petzet, Bayerisches Denkmalschutzgesetz, 4. Auflage 1991, RdNr. 44 zu Art. 6). So wie sich die Sachlage darstellt, gibt die Streitsache auch keine Veranlassung mehr, der Frage nachzugehen, ob eine Einschränkung dieses vom Verwaltungsgericht mit Recht herangezogenen Grundsatzes - außer aus den vom 26. Senat des Verwaltungsgerichtshofes in dem vorstehend zuletzt genannten Urteil (a.a.O., 210 f.) genannten Gründen - auch dann geboten ist, wenn - wie hier - einerseits (aufgrund des U des VGH vom 26. Oktober 1987 in der Sache Nr. 1 B 86.01525) rechtskräftig feststeht, daß dem Eigentümer Erhaltungsmaßnahmen nach dem Maßstab von Art. 4 Abs. 2 DSchG nicht zuzumuten sind, andererseits aber auch von seiten der für den Vollzug des Denkmalschutzgesetzes zuständigen Behörden nichts unternommen wird, um dem fortschreitenden Verfall des Denkmals entgegenzuwirken. Der Senat hält es zwar nicht für ausgeschlossen, daß eine solche, durch Nichtstun auf beiden Seiten gekennzeichnete Lage jedenfalls nach einer gewissen Zeit für die Ausübung des durch Art. 6 Abs. 2 Satz 1 DSchG eingeräumten Ermessens bedeutsam werden kann. Diese Frage muß jedoch nicht mehr vertieft werden, weil in die Angelegenheit in zweifacher Hinsicht Bewegung gekommen ist. Zum einen läßt das Inkrafttreten des Bebauungsplans die Frage der Zumutbarkeit in einem anderen Licht erscheinen. Denn der Bebauungsplan gibt dem Kläger im Hinblick auf die Einschränkungen, die ihm das Denkmalschutzrecht auferlegt, ein Baurecht, das deutlich über das hinausgeht, was vor Inkrafttreten nach dem Maßstab von § 34 BauGB zulässig gewesen wäre. Diese - von der Beigeladenen bewußt geplante - *Kompensation* verschiebt - was hier nicht vertieft werden muß - die Zumutbarkeitsgrenze des Art. 4 DSchG (so auch Eberl/Martin/Petzet, a.a.O., RdNr. 18 zu Art. 4) und macht für den Kläger vor der Zumutbarkeitsschwelle liegende wirtschaftliche Belastungen spürbar erträglicher. Zum anderen zeichnet sich ab, daß der Kläger bei der Erhaltung des „□hofes“ nicht allein gelassen wird, sondern mit finanzieller Unterstützung des Landkreises aus den von diesem (wohl im Rahmen von Art. 22 Abs. 2 DSchG) für den Denkmalschutz und die Denkmalpflege bereitgestellten Mittel rechnen kann. Eine - wie angedeutet - im Rahmen von Art. 6 Abs. 2 Satz 1 DSchG möglicherweise bedeutsame Situation, in der zwar einerseits die Weichen für den Erhalt des Baudenkmals gestellt werden, andererseits aber über Jahre hinweg keine Konsequenzen aus dieser Entscheidung gezogen werden, ist damit jedenfalls nicht mehr gegeben.

Anmerkung Dieter J. Martin

Der BayVGH hat in einer langen Serie von Entscheidungen geradezu einen Kanon von mittlerweile fast formelhaft wiederkehrenden Grundsätzen zum Denkmalschutz bei Abbruchanträgen entwickelt. Wesentlich war die bereits früh bestätigte Trennung von Abbruchantrag und Zumutbarkeitsfragen; letztere werden weitgehend aus dem

baurechtlichen Verfahren ausgeklammert. Mit einer Art „psychologischer Komponente“ hat das Gericht aber verschiedentlich trotzdem private Belange sowohl in den Abwägungsvorgang als auch in die Ermessensprüfung einfließen lassen, ohne dabei aber den genannten Obersatz aufzugeben. Den Klägern wird zunehmend u. a. vorgehalten, ob sie selbst den desolaten Zustand eines Baudenkmals vertreten müssen, ob ihre Nutzungswünsche überzogen sind, ob sie an einen Interessenten verkaufen können, ob sie Vorteile durch zusätzliches Baurecht oder andere Kompensationen wie Steuervergünstigungen oder Subventionen erhalten. Der Katalog von zu berücksichtigenden Belangen ist damit weiter vervollständigt worden. Einzelheiten bei Eberl/Martin/Spennemann, BayDSchG, 7. Auflage 2016, Erl. zu Art. 6.