

Urteil Az. M 8 K 14.635*

VG München

20. April 2015

Tenor

- 1 I. Die Klage wird abgewiesen.
- 2 II. Die Kläger haben die Kosten des Verfahrens zu tragen.
- 3 III. Die Kostenentscheidung ist vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand

- 4 Die Kläger sind Miteigentümer des Anwesens ...str. ..., Fl.Nr. 1014/12 der Gemarkung ... und beantragten am ... September 2013 bei der Beklagten die Erteilung einer Erlaubnis nach dem Denkmalschutzgesetz (DSchG) zum Abbruch des im Jahr 1921 errichteten zweigeschossigen Wohnhauses mit einer Grundfläche von 8,00 x 7,50 m und einer Wohnfläche von ca. 75 m. Das Grundstück hat eine Größe von ca. 950 m und befindet sich im Umgriff des Ensembles „Villenkolonie ... II“, das in der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (LfD) unter Nr. ... wie folgt beschrieben ist: „Die Villenkolonie ... II stellt ein städtebaulich und architektonisch charakteristisches Beispiel des mittelständischen Einfamilienhausbaus der Jahrhundertwende dar. Das Ensemble umfasst ein Gebiet westlich des ... Bahnhofes. Entlang der Bahnlinie ... sind fünf kurze, parallel zueinander liegende und von Westen nach Osten verlaufende Straßenzüge zwischen der ...straße und der ... eingespannt. Im Norden wird die Kolonie durch die ...straße begrenzt und im Osten weist die vereinzelte Bebauung entlang der ... auf die ehemals weitaus umfangreichere Planung hin.“
- 5 Die Planung von ... für die Villenkolonie II entstand 1897 fast parallel mit der ... Villenkolonie ... I, denn fünf Jahre nach der ersten Gründung ließ das dortig parzellierte Bauland keine Erweiterungen mehr zu (vgl. Ensemble Villenkolonie ... I). Die große Nachfrage rechtfertigte daher zeitnah eine zweite Villenkolonie,

*<http://openjur.de/u/851165.html> (= openJur 2015, 13508)

die ursprünglich ein fünfmal so großes Gebiet mit etwa 650 Häusern für etwa 4000 Einwohner beinhalten sollte, zu gründen. 1899 gab ... die Verantwortung ab und die Terraingesellschaft ... übernahm den Ausbau, der bis 1914 mit ungefähr 150 Bauten vorangeschritten war. Nach der zeitlichen Zäsur des Ersten Weltkrieges wurde, vor allem im äußersten Nordwesten, die Bebauung der Villenkolonie bis in die Mitte der 1930er Jahre weiter aufgefüllt.

- 6 Die Struktur und Bebauung der Villenkolonie II sind den gleichen Entstehungsfaktoren und dem gleichen Konzept verpflichtet, wie sie für die erste Villenkolonie ausschlaggebend waren: der Eisenbahn als konstitutivem Moment, dem Mittelstand Münchens als Zielgruppe und dem Gedanken, den Interessenkonflikt zwischen Arbeitsplatz in der Stadt und Bedürfnis nach Leben auf dem Lande mittels des schnell erreichbaren Einfamilienhauses im Grünen auszugleichen. Auch hier bestimmt das frei im Garten mit Obstbäumen stehende Einfamilienhaus den Charakter des Quartiers. Mit Bäumen bepflanzt sind grundsätzlich alle Straßen, die kurzen und relativ schmalen Querstraßen sind dabei meist mit Obstbäumen gesäumt, wodurch der dörfliche Eindruck im Vergleich zur Villenkolonie I noch gesteigert ist. Als städtebaulicher Auftakt im Südosten wurde dem Quartier die neubarocke ...kirche von ... vorgelagert. Die Bebauung zeigt meist zweigeschossige Einfamilienhäuser in einer Mischung von Landhaus und Villa in einer typologisch größeren Vielfalt als in der Villenkolonie ... I. Für die neue Kolonie waren von Anfang an Wasserleitung, Schwemmkanalisation und elektrische Beleuchtung vorgesehen.
- 7 Innerhalb des Ensembles Villenkolonie ... entstanden nach dem Zweiten Weltkrieg Neubauten, die auf Grund ihrer Größe und Kubatur oder in der Lage in zweiter Reihe eine erhebliche Beeinträchtigung für das Ensemble darstellen.“
- 8 In einer E-Mail des LfD an die untere Denkmalschutzbehörde vom ... August 2013 wird mitgeteilt, dass am ... Juli 2013 u.a. gemeinsam mit dem damaligen Eigentümer eine Ortseinsicht erfolgt ist. Danach entstand der eingeschossige Satteldachbau mit Eingangsvorbau und Verbretterung am oberen Giebel 1923 nach Plänen von ... Das Innere sei später im Grundriss verändert und mit zahlreichen Ausbauelementen erneuert worden. Weder die Reste der bauzeitlichen Ausbauelemente noch die späteren Veränderungen ließen im Inneren eine besondere Gestaltung erkennen. Das Gebäude erfülle nicht die Voraussetzungen des Art. 1 Abs. 1 und 2 DSchG als Baudenkmal. Der im heimatstiligen Formen gestaltete Bau gehöre mit seiner Entstehungszeit zu einer das Ensemble mitbestimmenden Bauphase und sei in seiner Außengestaltung den Vorgaben der Villenkolonie ... II eingepasst. Das Gebäude bilde daher für das Ensemble einen zusätzlichen Denkmalwert (bauliche Anlage mit besonderem Aussagewert).
- 9 In einer am ... Oktober 2013 nachgereichten Begründung ihres Antrages machten die Kläger geltend, dass sich das streitgegenständliche Anwesen in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand befinde. Es entspreche weder den aktuellen energetischen Anforderungen noch den erforderlichen Standards zeitgemäßen

Wohnens. Ein Erhalt des Hauses sei nur mit einem sehr hohen Sanierungsaufwand zu erreichen, der unter anderem die Trockenlegung des Kellers, eine Instandsetzung und Dämmung des Daches, neue Heiz- und Installationstechnik, neue Bäder, neue Fenster, eine Instandsetzung der Fassade, eine Sanierung aller Flächen im Innenbereich sowie eine Anpassung der Grundrisse umfassen würde. Eine Modernisierung und Renovierung des Wohnhauses mit dem Ziel einer modernen Wohnsituation sei nur unter erheblichem Kostenaufwand möglich. Wegen der geringen Gesamtwohnfläche von etwa 75 m eigene sich das Anwesen lediglich für die Wohnzwecke von 3 Personen. Eine bauliche Erweiterung nach Norden stelle für die Kläger keine Lösung dar. Es werde einem Neubau nach Abriss des streitgegenständlichen Anwesens daher der Vorrang gegeben.

- 10 Mit Schriftsatz vom ... Februar 2014, der am 17. Februar 2014 bei Gericht eingegangen ist, erhoben die Bevollmächtigten der Klägerin Klage, mit dem Antrag, die Beklagte zu verpflichten, die beantragte Erlaubnis nach dem Denkmalschutzgesetz zu erteilen.
- 11 Mit Bescheid vom ... Februar 2014 versagte die Beklagte als Untere Denkmalschutzbehörde die Erlaubnis zum Abbruch des Anwesens. Zur Begründung wurde im Wesentlichen ausgeführt, das streitgegenständliche Anwesen befinde sich im Ensemble „Villenkolonie ...“ und daher bedürfe der Abbruch des Hauses einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis nach Art. 6 Abs. 3 Satz 1 DSchG. Eine solche könne nicht erteilt werden, da gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustandes sprächen. Das streitgegenständliche Anwesen befände sich in einem Gebiet, das als Ensemble in die Denkmalliste eingetragen sei. Die Eintragung sei erfolgt, da die Villenkolonie ein städtebaulich und architektonisch charakteristisches Beispiel des mittelständischen Einfamilienhausbaus der Jahrhundertwende darstelle. Charakteristisch für dieses Viertel seien vor allem die Kubatur der einzelnen Anwesen und die verhältnismäßig großbemessene Gartengrundstücke um die Anwesen herum. Ein Abriss des streitgegenständlichen Gebäudes sei geeignet, dem Ensemble insgesamt großen Schaden zuzufügen, weshalb gewichtige denkmalschutzrechtliche Gründe gegen einen Abriss stünden und daher eine Erlaubnis zum Abbruch versagt werden müsse. Dieser Einschätzung stünden auch nicht im Wege der Abwägung zu berücksichtigende Interessen der Klägerin sowie öffentliche Interessen entgegen. Hierbei wurde von der Beklagten ausdrücklich auf die Möglichkeit eines ensembleverträglichen Anbaus an das bestehende Haus und darauf hingewiesen, dass die Notwendigkeit der Sanierung auch mit in der Vergangenheit unterlassener Instandhaltung zu erklären sei. Auch eine im aktuellen öffentlichen Interesse stehende Schaffung von Wohnraum stünde einer denkmalschutzrechtlichen Beibehaltung des Zustandes nicht entgegen.
- 12 Mit Schriftsatz vom ... März 2014, beim Verwaltungsgericht München am 12. März 2014 eingegangen, beantragen die Bevollmächtigten der Klägerin nunmehr:
- 13 I. Der Bescheid der Beklagten vom ... Februar 2014 wird aufgehoben.

- 14 II. Die Beklagte wird verpflichtet, die beantragte Erlaubnis nach dem Denkmalschutzgesetz für den Abbruch des Anwesens ...str. ... in München zu erteilen.
- 15 Zur Begründung wird im Schriftsatz vom ... April 2014 im Wesentlichen ausgeführt, einem Abbruch des streitgegenständlichen Anwesens stünden keine gewichtigen denkmalschutzrechtlichen Gründe entgegen. Unter Verweis auf die große Anzahl neuerer, nicht der ursprünglichen Bebauung der Gegend entsprechender, erst in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts entstandener Bauwerke, wurde insgesamt die denkmalschutzrechtliche Qualifizierung der „Villenkolonie ... II“ bzw. jedenfalls der Teil um das streitgegenständliche Anwesen als schützenswertes Ensemble in Frage gestellt. Selbst wenn die Ensemblequalität insgesamt bejaht würde, würde im Hinblick auf die Tatsache, dass im Wesentlichen die Gartenfreiflächen ensembleprägend sein sollten, ein Abbruch des Anwesens allein nicht in das Ensemble eingreifen.
- 16 Mit Schriftsatz vom ... Dezember 2014 vertieften die Bevollmächtigten der Klägerin ihre Ausführungen und zogen insbesondere die Verfassungsmäßigkeit der denkmalschutzrechtlichen Regelungen, auf deren Grundlage die Versagung der Erlaubnis ergangen war, grundsätzlich in Frage. Während für einzelne Baudenkmäler in Art. 6 Abs. 2 Satz 1 DSchG die Voraussetzungen, unter denen eine Erlaubnis zur Veränderung oder Beseitigung erteilt werden könne, genannt seien, fehle eine solche Regelung für die Erlaubniserteilung zur Veränderung von Ensembles. Dieses Fehlen begründe einen Verstoß gegen das verfassungsrechtliche Bestimmtheitsgebot sowie das Rechtsinstitut des Vorbehalts des Gesetzes und begründe damit die Verfassungswidrigkeit einer Versagung der Erlaubnis zum Abbruch eines Gebäudes im Denkmalensemble, das selbst kein Baudenkmal sei.
- 17 Mit Schreiben vom ... Februar 2015 ist die Beklagte der Klage entgegengetreten und beantragt:
- 18 Die Klage wird abgewiesen.
- 19 Zur Begründung wird im Wesentlichen vorgetragen, der beantragte Abriss stelle eine Veränderung des Ensembles dar und könne sich auf das Erscheinungsbild des Ensembles im Sinne von Art. 6 Abs. 1 Satz 3 DSchG auswirken. Die Erlaubnis sei zu versagen, da nach Art. 6 Abs. 2 DSchG gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für eine unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustandes sprächen.
- 20 Es bestehe keine Regelungslücke, da Art. 1 Abs. 3 DSchG das Ensemble einem Baudenkmal gleichsetze, weshalb der Genehmigungsmaßstab des Art. 6 Abs. 2 Satz 1 DSchG gelte.
- 21 Das Ensemble sei vom Landesamt für Denkmalpflege 2013 überprüft und im bisherigen Umfang bestätigt worden. Sein Umgriff ergebe sich aus der ursprünglichen

Planung ... und sei tatsächlich immer noch klar ablesbar. Die Begrenzung durch die Bahnanlagen einerseits und der Übergang zur freien Landschaft mit nur geringen Anknüpfungspunkten an die übrige ... Bebauung andererseits, führten dazu, dass die Villenkolonie ... II immer noch als einheitliche, vom übrigen Stadtgebiet abgesetzte Siedlung wahrgenommen werde. Die einheitliche Struktur setze sich im Inneren bei der Anordnung der Straßen ebenso wie in der gleichmäßigen Verteilung des Gebäudebestandes innerhalb großer Obstgärten fort, wobei die Bedeutung der Gebäude in der sie umgebenden Freiflächen als gleichwertige Elemente nebeneinander stünden. Die neueren Gebäude trügen überwiegend der Ensemblestruktur Rechnung und könnten insgesamt nicht das Ensemble in Frage stellen. Den noch vorhandenen bauzeitlichen Gebäuden komme aufgrund ihrer historischen Bausubstanz besondere Bedeutung zu.

- 22 Es sei keine Reduzierung auf überschaubare Bereiche, die von Einzelbaudenkmälern geprägt seien, erforderlich. Geschützt sei ein von seiner äußeren Gestaltung her erhaltenswerter Bereich, was sich nicht nur auf Einzelbaudenkmäler oder den von ihnen geprägten Bereich beziehe. Auch neue Gebäude nähmen am Ensembleschutz teil, wobei sich der Schutz auf das Äußere, die Bewahrung einer bestimmten städtebaulichen Struktur und eines besonderen Charakters dieses Bereiches beziehe. Voraussetzung eines schützenswerten Ensembles sei nicht der lückenlose Erhalt aller bauzeitlichen Gebäude, solange die schützenswerte Struktur, das Ortsbild noch ohne Weiteres ablesbar sei.
- 23 Auch könne keine beliebige Ersetzung der bauzeitlichen Gebäude durch Neubauten unter Einhaltung der alten Kubatur erfolgen, da dann der Ensembleschutz eine „leere Hülle“ wäre. Entscheidend sei der Erhalt der historischen Substanz; Sinn und Zweck des Denkmalschutzes sei der Erhalt der historischen Gebäude und nicht nur bestimmte Ortsbildpflege (BayVGH, U.v. 03.08.2000 - 2 B 97.1119; U.v. 03.08.2008 - 2 BV 07.760). Im Übrigen sei nur der Abriss, nicht aber ein möglicher Ersatzbau Streitgegenstand.
- 24 Ein Abriss stelle den massivsten Eingriff dar. Auswirkungen auf das Erscheinungsbild des Ensembles seien wegen der einheitlichen Anordnung der Straßen sowie der ihnen zugeordneten Gebäude inmitten großer Gärten zu bejahen.
- 25 Gewichtige Gründe des Denkmalschutzes sprächen für die unveränderte Beibehaltung, da der einheitliche Charakter der Villenkolonie als eigenständige Siedlung trotz vorhandener Neubauten klar ablesbar sei. Der beantragte Abriss am Randbereich des Ensembles würde zu einer empfindlichen Schwächung des Ensembles sowohl durch den Verlust bauzeitlicher und damit besonders ensembleprägender Bausubstanz als auch durch das Fehlen eines Gebäudes in der einheitlichen Straßenstruktur führen. Da das Ensemble insgesamt noch intakt sei, könne aus dem Vorhandensein neuerer Gebäude kein Abbruchanspruch abgeleitet werden.
- 26 Mit Schriftsätzen vom ... März 2015 sowie vom ... April 2015 haben die Bevollmächtigten der Klägerin ihre bisherige Klagebegründung weiter vertieft und insbesondere

vorgetragen, aufgrund der Änderung des Art. 6 Abs. 1 DSchG durch das Gesetz vom 24. Juli 2003 hätten sich mit der Anfügung eines eigenständigen Satz 3 zum Ensembleschutz sämtliche Entscheidungen zum Ensembleschutz vor diesem Zeitpunkt überholt. Entscheidend sei für die Erlaubnispflicht bei Ensembles die Auswirkung auf das Erscheinungsbild des Ensembles (VG Ansbach, U.v. 23.11.2010 - AN 9 K 10.2049; BayVGH, B.v. 29.07.2013 - 14 ZB 11.398). Auch vorliegend fehle es an einem im Wesentlichen einheitlichen, historischen Straßenbild.

- 27 Zudem fehle es an einer Normierung der Voraussetzungen für die Erteilung oder Versagung der Erlaubnis bei einer Veränderung im Ensemble. Zwar sei 2003 die Erlaubnispflicht in Art. 6 Abs. 1 Satz 3 DSchG eigenständig geregelt worden; der Gesetzgeber habe aber übersehen und unterlassen, die Voraussetzungen hierfür zu regeln.
- 28 Das Gericht hat am 20. April 2015 Beweis durch Einnahme eines Augenscheines auf dem streitgegenständlichen Grundstück sowie in dessen Umgebung erhoben. Hinsichtlich der Einzelheiten dieses Augenscheines wird auf das Protokoll verwiesen. In der mündlichen Verhandlung am 20. April 2015 stellten die Beteiligten ihre schriftsätzlich angekündigten Anträge.
- 29 Wegen der weiteren Einzelheiten des Sachverhalts sowie das schriftsätzliche Vorbringen der Beteiligten im Einzelnen wird auf die Gerichtakte sowie die vorgelegten Behördenakten Bezug genommen.

Gründe

- 30 Die zulässige Verpflichtungsklage ist in der Sache nicht begründet. Der ablehnende Bescheid der Beklagten vom ... Februar 2014 verletzt die Kläger nicht in deren Rechten, da die Kläger keinen Anspruch auf Erteilung der beantragten denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis für einen Abriss des Wohnhauses ...str. ... haben (§113 Abs. 5 Satz 1 Verwaltungsgerichtsordnung - VwGO).
- 31 1. Der beantragte Abbruch des Anwesens ...str. ... bedarf einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis nach Art. 6 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Zwar erfüllt das Anwesen nicht die Voraussetzungen, die es selbst zu einem Baudenkmal im Sinne des Art. 1 Abs. 2 Satz 1 DSchG qualifizieren würden. Jedoch liegt das Anwesen im Bereich des Ensembles „Villenkolonie ... II“, was zur Genehmigungspflicht - auch von baulichen Anlagen - führt, die selbst nicht die erforderliche Denkmalqualität aufweisen. Gemäß Art. 1 Abs. 3 DSchG kann zu den Baudenkmalern auch eine Mehrheit von baulichen Anlagen (Ensemble) gehören, und zwar auch dann, wenn nicht jede einzelne dazugehörige bauliche Anlage die Voraussetzungen des Art. 1 Abs. 1 DSchG erfüllt, das Orts-, Platz- oder Straßenbild aber insgesamt erhaltenswürdig ist. Im Hinblick auf die Gleich-

setzung von Ensembles mit Baudenkmalern in Art. 1 Abs. 3 DSchG unterfallen im Ensemble befindliche bauliche Anlagen, die selbst kein Baudenkmal im Sinne des Art. 1 Abs. 2 DSchG sind, der Erlaubnispflicht nach Art. 6 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 DSchG. Danach bedarf der Erlaubnis, wer Baudenkmalere beseitigen, verändern oder an einen anderen Ort verbringen will.

- 32 Der Erlaubnispflicht des beantragten Abrisses stehen weder die von der Klägersseite geltend gemachte Verfassungswidrigkeit des Art. 6 DSchG noch ein Fehlen der Ensemblequalität der Umgebung des streitgegenständlichen Grundstückes entgegen.
- 33 1.1 Entgegen der Ansicht der Prozessbevollmächtigten der Klägerin stellt insoweit Art. 6 Abs. 1 Satz 3 DSchG - der 2003 in das Denkmalschutzgesetz eingefügt wurde - nicht die eigentliche, die Erlaubnispflicht der Veränderung begründende Rechtsnorm dar; vielmehr ergibt sich diese aus Art. 1 Abs. 3 DSchG und Art. 6 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 DSchG.
- 34 Durch das Gesetz zur Änderung denkmalrechtlicher Vorschriften vom 24. Juli 2003 (GVBl S. 475) wurde mit Wirkung vom 1. August 2003 dem Art. 6 Abs. 1 DSchG folgender - auch heute noch gültige - Satz 3 angefügt: „Wer ein Ensemble verändern will, bedarf der Erlaubnis nur, wenn die Veränderung eine bauliche Anlage betrifft, die für sich genommen ein Baudenkmal ist, oder wenn sie sich auf das Erscheinungsbild des Ensembles auswirken kann.“
- 35 Im Gegensatz zur Ansicht der Bevollmächtigten der Klägerin wurde damit aber nicht eine eigenständige und neue Genehmigungspflicht für Veränderungen in Ensembles eingeführt; vielmehr diente diese Regelung der Verwaltungsvereinfachung und sollte insbesondere für Nicht-Baudenkmalere in Ensembles die bis dahin grundsätzlich auch bei baulichen Änderungen im Inneren dieser Gebäude bestehende Genehmigungsbedürftigkeit entfallen lassen. Im Übrigen blieb durch diese Verwaltungsvereinfachung die Genehmigungsbedürftigkeit im Ensemble unverändert und galt bzw. gilt der Genehmigungsmaßstab des Art. 6 Abs. 2 Satz 1 DSchG. In der amtlichen Begründung zum Gesetzentwurf zur Änderung denkmalrechtlicher Vorschriften wird ausgeführt, dass nach der bisherigen Rechtslage eine Erlaubnis nach Art. 6 DSchG auch dann erforderlich ist, wenn Maßnahmen im Inneren eines Bauwerkes durchgeführt werden sollen, das zwar Teil eines Ensembles, nicht aber für sich genommen ein Baudenkmal ist (LT-Drs. 14/12042 S. 4).
- 36 Weiter wird in der Gesetzesbegründung ausgeführt, dass durch den neuen Art. 6 Abs. 1 Satz 3 DSchG gewährleistet werden soll, dass Maßnahmen an Nicht-Denkmalern im Ensemblebereich künftig nur mehr erlaubnispflichtig sind, wenn sie sich auf das Erscheinungsbild des Ensembles auswirken können. Für Maßnahmen im Inneren von Nicht-Denkmalern entfällt mithin künftig die Erlaubnispflicht, wodurch ein Beitrag zur Verwaltungsvereinfachung geleistet werden soll. Damit kann der Gesetzesgenese entnommen werden, dass mit Art. 6 Abs. 1

Satz 3 DSchG eine Einschränkung des Genehmigungstatbestandes im Sinne einer Erleichterung für Nicht-Baudenkmäler geregelt worden ist. Auch dem Wortlaut der Bestimmung „Wer ein Ensemble verändern will, bedarf der Erlaubnis nur“ belegt, dass es sich hierbei nicht um eine konstitutive oder auch nur andersartige Regelung der Erlaubnispflicht im Ensemble handelt, sondern um eine bloße Einschränkung im Interesse der Eigentümer von Nicht-Denkmalern im Ensemble. Im Hinblick darauf greifen die von der Klägerseite aufgeworfenen verfassungsrechtlichen Bedenken nicht durch. Im Übrigen führten diese bei ihrem Vorliegen nicht dazu, dass aufgrund der Verfassungswidrigkeit die begehrte Abriss-erlaubnis zu erteilen wäre. Vielmehr hätte das Gericht, wenn es die Ansicht der Klägerseite teilte und Art. 6 Abs. 1 Satz 3 DSchG für verfassungswidrig hielte, nach Art. 100 Abs. 1 Satz 1 Grundgesetz (GG) das Verfahren auszusetzen und die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichtes einzuholen.

- 37 1.2 Das streitgegenständliche Anwesen ...str. ... gehört zum Ensemble „Villenkolonie ... II“, die eine Mehrheit von baulichen Anlagen im Sinne eines Ensembles gemäß Art. 1 Abs. 3 DSchG bildet. Das Ensemble ist in die Denkmalliste gemäß Art. 2 Abs. 1 Satz 1 DSchG nachrichtlich eingetragen. Die Ensemblequalität des Gebietes wurde im Rahmen einer Revision und Nachqualifizierung durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege im Jahr 2013 bestätigt. Auch aufgrund der der Inaugenscheinnahme des Anwesens sowie der näheren Umgebung haben sich keine durchgreifenden Gründe ergeben, die die Einstufung des Gebietes als Ensemble durchgreifend in Frage stellen. Die „Villenkolonie ... II“ entstand um die Jahrhundertwende auf der Grundlage der Planungen von ... anlässlich des Neubaus der Eisenbahnstrecke zwischen ... und ..., um Wohnraum für Familien in Form von Einfamilienhäusern zu schaffen und damit den Wunsch nach einer Kombination von ländlicher Wohnqualität mit schneller Anbindung an den Arbeitsplatz in München zu erfüllen. Charakteristisch für diese Zwecke sind insbesondere die großen Gartenflächen sowie die Kubaturen der einzelnen Gebäude. An der hieraus folgenden Ensembleeigenschaft haben nach Überzeugung des Gerichts auch die neueren Bauten - welche in Kubatur und Größe nicht mehr den ursprünglichen architektonischen Vorgaben entsprechen und in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts gebaut wurden (etwa ...str. ... und ..., ...str. ... und ...) nichts geändert. Dem Gebiet kommt trotz der teilweise erheblichen Beeinträchtigungen ein nach wie vor erhaltenswertes Ortsbild im Sinne des Art. 1 Abs. 3 DSchG zu, sodass es Baudenkmalern gleichzustellen ist. In seinem Eintrag in die Denkmalliste konstatiert auch das LfD, dass innerhalb des Ensembles nach dem Zweiten Weltkrieg Neubauten entstanden sind, die aufgrund ihrer Größe und Kubatur oder ihrer Lage in zweiter Reihe eine erhebliche Beeinträchtigung für das Ensemble darstellen. Diese Beeinträchtigungen sind jedoch nach Überzeugung des Gerichts nicht derart schwerwiegend, als dass damit die grundsätzliche Schutzwürdigkeit des Ensembles in Frage gestellt wäre.
- 38 2. Der beantragte Abbruch des Anwesens ...str. ... würde sich auch auf das Erscheinungsbild des Ensembles auswirken. Der Abbruch des Anwesens ...str. ... sowie ein möglicher, später nachfolgender, größer bemessener Neubau auf

dem Grundstück, würde die Eigenschaften des Ensembles gefährden, da dadurch nicht nur das Haus und die typische Kubatur verschwinden würde, sondern auch das für das Ensemble charakteristische Verhältnis von relativ großem Gartengrundstück und relativ kleinem Bauwerk verändert würde. Da sich der für die Siedlung typische Charakter gerade aus dem Zusammenwirken von relativ kleiner Bebauung und verhältnismäßig großen umliegenden Gartengrundstücken ergibt, würde ein Abriss des Hauses gerade nicht das Charakteristikum eines großen Gartens stärken, sondern vielmehr dieses wegen des Fehlens des entsprechenden Wohnhauses beeinträchtigen.

- 39 Der Umstand, dass in der Nachbarschaft bereits neuere, nicht mehr der ursprünglichen Bauweise entsprechende Bauwerke entstanden sind, rechtfertigt keine andere Bewertung, sondern unterstreicht vielmehr die Bedeutung des streitgegenständlichen Anwesens für die zukünftige Erhaltung des Ensembles und den Schutz vor weiterer Auszehrung des historischen Charakters.
- 40 Dabei wird nicht übersehen, dass ein möglicher Neubau vorliegend nicht vom Klagebegehren umfasst (§88 VwGO) und daher nicht streitgegenständig ist. Gerade die vollständige Beseitigung einer Wohnhausbebauung würde allerdings die Gefahr mit sich bringen, dass das Grundstück auf Dauer unbebaut bleibt und insoweit für das Straßen- und Ortsbild und damit für das Ensemble auf Dauer eine erhebliche Beeinträchtigung entsteht. Wenn auch die Gefahr für das Unterbleiben eines Neubaus nach einem Abriss nach allgemeiner Lebenserfahrung aufgrund der Grundstückspreise faktisch äußerst gering sein mag, so besteht doch gleichwohl weder denkmalchutz- noch baurechtlich eine praktikable Möglichkeit, den Eigentümer zu einer ensamblegerechten Neu-Bebauung anzuhalten (vgl. BayVGH, U.v. 03.01.2008 – 2 BV 07.760 – juris Rn. 21).
- 41 3. Den Klägern steht kein Anspruch auf Erteilung der erforderlichen Erlaubnis nach Art. 6 Abs. 2 Satz 1 DSchG zu, da gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustandes sprechen bzw. dem Abriss des Wohnhauses ...str. ... als Bestandteil des denkmalgeschützten Ensembles „Villenkolonie ... II“ gewichtige Gründe des Denkmalschutzes entgegen stehen, die für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustandes sprechen.
- 42 Die „gewichtigen Gründe des Denkmalschutzes“ stellen einen uneingeschränkt gerichtlicher Überprüfung unterliegenden unbestimmten Rechtsbegriff dar (vgl. BayVGH, B.v. 08.05.1989 - 14 B 88.02426, BayVBl 1990, 208) und sind für die Prüfung der Erlaubnisfähigkeit eines Vorhabens in zweierlei Hinsicht von Bedeutung:
- 43 Bei dem Fehlen gewichtiger Gründe ist ein Versagungsermessen nicht eröffnet, besteht also auf Seiten des Antragstellers ein Anspruch auf die Erteilung der Erlaubnis. Die gewichtigen Gründe sind nach der neueren Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs nicht dahingehend zu verstehen, dass dem Baudenkmal im Vergleich mit der allgemein für die Begründung der Denkmaleigen-

schaft maßgebenden Bewertung eine gesteigerte Bedeutung zukommen müsste; vielmehr ergibt sie sich bereits aus der Bedeutung, auf der die Denkmaleigenschaft beruht (BayVGh, U.v. 27.09.2007 - 1 B 00.2474 - juris Rn. 70). Für den Regelfall ist daher bei Baudenkmalern davon auszugehen, dass stets ein Erhaltungsinteresse anzu-erkennen ist und damit gewichtige Gründe für die Beibehaltung des bisherigen Zustandes indiziert sind (vgl. BayVGh, B.v. 31.10.2012 - 2 ZB 11.1575 - juris Rn. 4; Eberl/Martin/Greipl, BayDSchG, 6. Aufl. 2007, Art. 6 Rn. 56).

- 44 Im Hinblick auf die Gleichstellung von Ensembles mit Baudenkmalern gilt für eine Veränderung einer baulichen Anlage, die selbst kein Baudenkmal darstellt, jedoch im Ensemble gelegen ist, nichts anderes. Ziel des Denkmalschutzes ist es, die Baukultur der Vergangenheit, das heißt die geschichtlichen Zeugnisse im Original zu erhalten. Denkmalpflege und Denkmalschutz zielen darauf, historische Zusammenhänge in Gestalt einer baulichen Anlage oder einer Mehrheit baulicher Anlagen in der Gegenwart zu veranschaulichen (BVerwG, U.v. 18.5.2001 - 4 CN 4/00, BVerwGE 114, 247 – juris Rn. 11; BayVGh, U.v. 3.1.2008 - 2 BV 07.760 - juris Rn. 18). Da das Denkmalschutzgesetz kein Gesetz zur ausschließlichen Ortsbildpflege, sondern zur Erhaltung der historischen Bausubstanz ist, gilt nach der Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs, dass Ensembles den gleichen Schutz wie Einzelbaudenkmäler genießen und ensembleprägende Bestandteile - auch wenn sie keine Baudenkmalere sind - grundsätzlich erhalten werden sollen (BayVGh, U.v. 03.01.2008 - a.a.O.). Danach ist der Schutzanspruch eines Ensembles nicht geringer als der für Einzelbaudenkmäler, auch wenn er stärker und vorrangig auf das Erscheinungsbild zielt, das die Bedeutung vermittelt und in seiner Anschaulichkeit zu bewahren ist (BayVGh, U.v. 03.01.2008 - a.a.O. m.w.N.).
- 45 4. Alleine die Feststellung, dass gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für eine unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustandes sprechen, rechtfertigt für sich allerdings nicht die Ablehnung des Antrages. Vielmehr verlangt Art. 6 Abs. 2 Satz 1 DSchG gerade für diesen Fall eine Ermessensentscheidung. Nach Art. 40 BayVwVfG ist das Ermessen dem Zweck der Ermächtigung entsprechend auszuüben. Zweck des Erlaubnisvorbehaltes in Art. 6 Abs. 2 Satz 1 DSchG ist vor allem, durch eine präventive Kontrolle den Hauptzielen des Gesetzes einer möglichst unveränderten Erhaltung (Art. 4 DSchG) und einer möglichst zweckentsprechenden Nutzung (Art. 5 DSchG) der Denkmäler gegen Maßnahmen, die diesen Zielen typischerweise zuwiderlaufen, im Rahmen des dem Denkmaleigentümer Zumutbaren Rechnung zu tragen. Die Behörde trifft mithin eine rechtsgestaltende Entscheidung, welche die Belange des Denkmalschutzes auf der einen sowie die widerstreitenden öffentlichen Belange und die betroffenen privaten Belange auf der anderen Seite ausgleichen muss. Hierfür müssen alle vom Vorhaben betroffenen Belange berücksichtigt und miteinander und gegeneinander abgewogen werden (BayVGh, U.v. 27.09.2007 - 1 B 00.2474 - juris Rn. 87).
- 46 Die Erlaubnis darf nur versagt werden, wenn die Gründe, die für die Beibehal-

tung des bisherigen Zustandes sprechen, so viel Gewicht haben, dass sie die für das Vorhaben streitenden öffentlichen und privaten Belange überwiegen (BayVGH, U.v. 11.01.2011 - 15 B 10.212 - juris Rn. 26). Bei der Ermessensausübung ist maßgeblich die Bedeutung des Baudenkmals bzw. des Ensembles zu berücksichtigen sowie Art und Intensität des beabsichtigten Eingriffs zu den gewichtigen Gründen des Denkmalschutzes ins Verhältnis zu setzen. Je gravierender der Eingriff aus denkmalfachlicher Sicht ist, desto größere Bedeutung kommt danach bei der Abwägung den für einen unveränderten Erhalt sprechenden gewichtigen Gründen des Denkmalschutzes zu, was im Einzelfall auch zur Folge haben kann, dass sich das Versagungsermessen zu einer Versagungspflicht verdichtet.

- 47 Die Beklagte hat das ihr zustehende Ermessen - soweit es gerichtlicher Überprüfung nach §114 VwGO unterliegt - rechtmäßig ausgeübt und unter Berücksichtigung aller vorgebrachten Interessen der Kläger sowie der Allgemeinheit von einer Erteilung einer Erlaubnis in ermessensgerechter und damit rechtmäßiger Weise abgesehen. So hat sie bei ihrer Entscheidung zutreffend berücksichtigt, dass bei einer Umgestaltung des Gebäudes im Inneren - da es sich um kein Einzelbaudenkmal handelt - gemäß Art. 6 Abs. 1 Satz 3 DSchG keine denkmalschutzrechtlichen Beschränkungen bestehen. Auch hat sie zutreffend berücksichtigt, dass aus denkmalfachlicher Sicht ein Anbau an der nördlichen, gartenseitigen Seite des Anwesens unter Beachtung der schon bestehenden Kubatur eine Vergrößerung und Modernisierung des Hauses möglich ist. Schließlich wurde auch der aktuelle technische Bauzustand des Anwesens in der Abwägung berücksichtigt. Ebenso das öffentliche Interesse an der Schaffung von Wohnraum.
- 48 Hinsichtlich der Gewichtung der Eigentümerinteressen war dabei von der Sicht eines dem Denkmalschutz aufgeschlossenen Eigentümers auszugehen (vgl. BVerfG, U.v. 02.03.1999 - 1 BvL 7/91, BVerfGE 100, 226 – juris Rn. 85; BayVGH, U.v. 11.01.2011 - 15 B 10.212 - juris Rn. 28).
- 49 Durchgreifende Anhaltspunkte dafür, dass das noch bewohnte klägerische Wohnhaus nicht erhaltungs- und sanierungsfähig wäre, sind nicht ersichtlich. Eine unverhältnismäßige Belastung der Kläger ist mit Rücksicht auf den Umstand zu verneinen, dass die bisherige Nutzung des Gebäudes als Wohnhaus auch weiterhin ohne weiteres möglich ist. Angesichts des hohen Rangs des Denkmalschutzes, dem in Bayern aufgrund der Staatszielbestimmung des Art. 141 Abs. 2 BV Verfassungsrang zukommt, und im Blick auf Art. 14 Abs. 2 Satz 2 GG muss der Eigentümer es grundsätzlich hinnehmen, dass ihm möglicherweise eine rentablere Nutzung des Grundstücks verwehrt wird, da Art. 14 Abs. 1 GG nicht die eintträglichste Nutzung des Eigentums schützt (BVerfG, B.v. 3.2.1999 a.a.O. – juris Rn. 84). Rechtlich nicht zu beanstanden ist deshalb der Schluss der Beklagten, dass die gewichtigen Belange des Denkmalschutzes die wirtschaftlichen Interessen des Klägers bei weitem überwiegen.

- 50 Andererseits würde eine Beseitigung des Anwesens ...str. ... zu einem Verschwinden eines der noch wenigen aus der ersten Bebauungsphase stammen und damit der originären Planung ... entsprechen Bauwerke der Villenkolonie führen. Damit würde die Ensemblequalität der Villenkolonie eine weitere Beeinträchtigung erfahren, die aufgrund der bereits vorhandenen Nachkriegsbebauung eine erhebliche Vorbelastung erfahren hat.
- 51 Das Ermessen der Beklagten war auch nicht durch die offenbar in jüngerer Zeit erfolgten Baugenehmigungen im näheren Umfeld des streitgegenständlichen Anwesens aufgrund einer damit bewirkten Selbstbindung eingeschränkt. Hiergegen spricht, dass es sich bei den neueren Bauvorhaben eben nicht nur - wie vorliegend beantragt - um einen bloßen Abriss gehandelt hat, sodass unter diesem Gesichtspunkt die Sachverhalte schon nicht vergleichbar sind.
- 52 Etwas anderes könnte sich allenfalls dann ergeben, wenn die Kläger einen entsprechenden Bauantrag für ein denkmal- bzw. ensamblegerechtes Bauvorhaben – sofern aus denkmalfachlicher Sicht ein solches möglich sein sollte - einreichen, bei dem dann gemäß Art. 59 Satz 1 Nr. 3 BayBO i.V. mit Art. 6 Abs. 3 Satz 1 DSchG im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zwingend auch über die denkmalschutzrechtliche Genehmigungsfähigkeit zu entscheiden wäre. Inwieweit in einem derartigen Verfahren dann eine Berufung auf entsprechende Vorbilder unter dem Gesichtspunkt des Gleichbehandlungsgrundsatzes sowie der Selbstbindung der Verwaltung möglich wäre, kann vorliegend dahinstehen. Grundsätzlich ist eine derartige Berufung auf Vorbilder im Denkmalschutzrecht nur eingeschränkt möglich, da es auf die jeweiligen Einzelumstände des individuellen Baudenkmales ankommt, weshalb eine Berufung auf Vorbilder bzw. eine Selbstbindung der Verwaltung im Denkmalschutzrecht allenfalls eingeschränkt möglich erscheint. Ob im Ensemble – einer Mehrheit von baulichen Anlagen - insoweit eine andere Beurteilung möglich ist, kann vorliegend dahinstehen, da ein möglicher Neubau vorliegend nicht vom Klagebegehren umfasst (§88 VwGO) und daher nicht streitgegenständig ist.
- 53 Da den Klägern kein Anspruch auf Erteilung einer Erlaubnis für den Abbruch des streitgegenständlichen Anwesens zusteht und ihre Versagung damit rechtmäßig war, war die Klage mit der Kostenfolge des §154 Abs. 1 VwGO abzuweisen.
- 54 Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit der Kostenentscheidung folgt aus §167 VwGO i.V.m. §§708 ff. der Zivilprozessordnung (ZPO).
- 55 Beschluss
- 56 Der Streitwert wird auf EUR 5.000,- festgesetzt (§52 Abs. 2 Gerichtskostengesetz -GKG-).