

Bebauung Schlosspark VG München Urteil vom 7.3.2001 M 9 K 01.659, EzD 2.2.6.2 Nr. 29

Zur Unzulässigkeit der Bebauung des zu einem Schlösschen gehörenden Parks

Zum Sachverhalt

Die Kl. sind Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 1389/1, Gemarkung E., das mit dem sog. „F.–Schlößl“ bebaut ist. Von dem ursprünglich 5 869 m² großen Grundstück wurde zwischenzeitlich die südöstliche Teilfläche mit 1 600 m² abgetrennt. Diese Teilfläche trägt nunmehr die Fl.Nr. 1389/8, Gemarkung E. Dieses neu entstandene Grundstück ist Teil der gestalteten Gartenanlage des F.–Schlößl mit historischem Tor an der P.–Straße.

Die Denkmalliste enthält für das ursprüngliche Grundstück Fl.Nr. 1389/1 folgenden Eintrag: „Sog. F.–Schlößl, neugotischer Treppengiebelbau mit eingestelltem Zinnturm, talseitigem Vorbau mit Treppengiebel und zinnenbesetzten Eckerkern, 1841 errichtet, 1909 umgebaut. - Drei erdgeschossige, einen Hofhof einfassende Nebengebäude mit Treppengiebeln sowie Hofmauer, gleichzeitig. - Parkanlage mit neugotischem Parktor an der P.–Straße, gleichzeitig.“ Im gültigen Flächennutzungsplan ist das Grundstück als bebaubar dargestellt.

Unter dem 17.8.2000 reichten die Kl. einen Antrag auf Erlass eines positiven Vorbescheides ein für die Errichtung von zwei Einzelhäusern mit Garagen, in den Varianten A und B. Nach beiden Varianten sollen zwei schmale, langgestreckte Baukörper mit drei Vollgeschossen entstehen, wobei die Baukörper der Variante B nur auf dem Grundstück Fl.Nr. 1389/8, die Baukörper der Variante A dagegen gleichzeitig auf dem Grundstück Fl.Nr. 1389/1 liegen sollen. Zu den Vorbescheidsanträgen wurde ein Fragenkatalog jeweils mit den Fragen 1-8 mit eingereicht. Gleichzeitig reichten die Kläger ein „Gutachten über den Denkmalwert des zum sog. F.–Schlößl in E. gehörigen Gartens und die daraus gegebenenfalls resultierenden Bebauungsmöglichkeiten“ des öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Prof. Dr. Z. vom 3.2.2000 ein.

Nach einem Hinweis des Landratsamtes mit Schreiben vom 4.12.2000 beschränkten die Kläger ihren Fragenkatalog mit Schreiben vom 8.12.2000 auf die „bauplanungsrechtlichen Fragestellungen (im Wesentlichen Frage 3)“ sowie auf die „Frage 4 (Denkmalschutz) im Zusammenhang mit Gutachter Prof. Dr. Z.“.

In einer Stellungnahme vom 15.12.2000 kam das Landesamt für Denkmalpflege zu dem Ergebnis, dass beide Varianten, die sich geringfügig in der Lage, der Baukörperlänge und der Baumassenverteilung unterscheiden, den Vorgaben des Gutachtens von Prof. Z. nicht entsprechen. Die beantragte Bebauung könne aus denkmalpflegerischer Sicht nicht hingenommen werden, da das Vorhaben zu einer Beeinträchtigung des Wesens, des überlieferten Erscheinungsbildes und der künstlerischen Wirkung des Baudenkmals

führe. Damit sprächen gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustandes.

Bereits mit Schriftsatz vom 13.2.2001, bei Gericht eingegangen am selben Tag, erhoben die Bevollmächtigten der Kläger Klage zum Verwaltungsgericht mit dem zuletzt gestellten Antrag, den Beklagten zu verpflichten, die am 17.8.2000 beantragten Vorbescheide in der Fassung der Erklärungen in der mündlichen Verhandlung zu erteilen.

Zur Begründung wurde auf die Begründung der rechtskräftig abgewiesenen Klage im Parallelverfahren M 9 K 00:987 Bezug genommen. Dort wurde ausgeführt, das streitgegenständliche Grundstück Fl.Nr. 1389/8 habe eine Größe von ca. 1 600 m². Eine Unbebaubarkeit dieses Grundstückes aus Gründen der Denkmalpflege würde zu einem Vermögensschaden der Kläger in der Größenordnung von mindestens 1,5 Mio. DM führen. Wegen des Grundrechts der Kläger aus Art. 14 Abs. 1 GG und der daraus resultierenden Verfassungswidrigkeit von Art. 6 Abs. 1 und 2 DSchG sei die Befugnisnorm des Art. 6 Abs. 3 Satz 2 DSchG nicht anwendbar. Das BVerfG habe mit Urteil vom 2.3.1999 die vergleichbare Vorschrift des § 13 Abs. 1 DSchPflG RP für verfassungswidrig erklärt. Die Norm, die das Bundesverfassungsgericht als Inhalts- und Schrankenbestimmung angesehen habe, habe im konkreten Fall zu einer unverhältnismäßigen Belastung des Eigentümers geführt, was mit Art. 14 Abs. 1 GG nicht vereinbar gewesen sei. Diese Entscheidung sei im Grundsatz auch auf das BayDSchG und auf den vorliegenden Fall anwendbar. Mangels entgegenstehender Befugnisnorm sei das Grundstück deshalb bebaubar. Zu diesem Ergebnis komme man auch über eine verfassungskonforme Interpretation von Art. 6 Abs. 1 und 2 DSchG. Im Rahmen der Erlaubniserteilung nach Art. 6 Abs. 2 DSchG stehe der Behörde ein Ermessensspielraum zu, der eine umfassende Abwägung der privaten Interessen der Kläger und der gewichtigen Gründe des Denkmalschutzes voraussetze. Bei einer sachgerechten Abwägung hätte die Behörde zu dem Ergebnis kommen müssen, dass die Bebauung des Grundstücks, durch die ein nachrangiges Denkmal nur marginal berührt werde, nicht aufgrund der Befugnisnorm des Art. 6 Abs. 2 DSchG entschädigungslos untersagt hätte werden dürfen.

Der Beklagte hatte mit seinem Antrag, die Klage abzuweisen, Erfolg.

Auszug aus den Gründen

Der Erteilung des Vorbescheids stehen öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegen. Dabei kann offen bleiben, ob das Bauvorhaben nach § 34 BauGB oder nach § 35 BauGB zu beurteilen wäre.

Bei einer Beurteilung nach § 35 Abs. 2 BauGB würden die sonstigen Vorhaben die öffentliche Belange des § 35 Abs. 3 Nrn. 5 und 7 BauGB beeinträchtigen. Der Belang

der Splittersiedlung ist schon dann betroffen, wenn ein Vorhaben am Rande einer Bebauung sich in den Außenbereich hinaus erstreckt. Bei einer Beurteilung nach § 34 Abs. 1 BauGB würden sich die Bauvorhaben angesichts ihrer Höhenentwicklung dem Maß nach nicht einfügen. Die maßgebliche Umgebungsbebauung ist, wie der Augenschein gezeigt hat, allenfalls zweigeschossig, nicht dreigeschossig wie die geplanten Baukörper. Die den vorgegebenen Rahmen überschreitende Bebauung würde auch zu bodenrechtlichen Spannungen führen, so dass eine Bebauung entsprechend der Varianten A und B bereits deshalb abzulehnen wäre.

Für den Denkmalschutz gilt folgendes: Die Belange des Denkmalschutzes sind von der Baugenehmigungsbehörde im bauaufsichtlichen Verfahren gemäß Art. 6 Abs. 3 DSchG zu beachten, da durch die beabsichtigte Bebauung ein Baudenkmal verändert werden soll (Art. 6 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 DSchG). Die Erteilung des Vorbescheids konnte gemäß Art. 6 Abs. 3 Satz 2 DSchG versagt werden, weil die in Art. 6 Abs. 2 DSchG angeführten Gründe für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen.

1. Das Gericht teilt die Auffassung des Klägerbevollmächtigten, Art. 6 DSchG sei mit Art. 14 Abs. 1 GG unvereinbar, nicht. Im Gegensatz zu der Regelung des § 13 Abs. 1 Satz 2 DSchPflG RP, die das BVerfG in seinem Beschluss vom 2.3.1999 (NJW 1999, 2877) für mit Art. 14 Abs. 1 GG unvereinbar erklärt hat, stellt Art. 6 DSchG eine rechtmäßige Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums im Sinne von Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG dar.

Das BVerfG hat in oben genanntem Beschluss klargestellt, dass der Schutz von Kulturdenkmälern ein legitimes gesetzgeberisches Anliegen und Denkmalpflege eine Gemeinwohlaufgabe von hohem Rang ist, die einschränkende Regelungen im Sinne von Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG rechtfertigt. Eine Inhalt und Schranken des Eigentums bestimmende Norm sei jedoch dann verfassungswidrig, wenn sie - wie § 13 Abs. 1 Satz 2 DSchPflG RP - unverhältnismäßige Belastungen des Eigentums nicht ausschliesse und keinerlei Vorkehrungen zur Vermeidung derartiger Eigentumsbeschränkungen enthalte. Vorschriften nach Maßgabe des Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG müssten grundsätzlich auch ohne Ausgleichsregelungen die Substanz des Eigentums wahren, wobei allerdings darauf hinzuweisen sei, dass Art. 14 Abs. 1 GG nicht die einträglichste Nutzung des Eigentums gewährleiste. Zum Schutze überwiegender Belange des gemeinen Wohls müsse der Eigentümer es grundsätzlich hinnehmen, dass ihm möglicherweise eine rentablere Nutzung des Grundstücks verwehrt sei. Anders liege es aber, wenn für das betreffende Grundstück keinerlei sinnvolle Nutzungsmöglichkeit mehr verbleibe. Eine nahezu vollständige Beseitigung der Privatnützigkeit lasse aus dem Eigentumsrecht eine Last werden, die der Eigentümer letztlich allein im öffentlichen Interesse zu tragen habe, ohne dafür die Vorteile einer privaten Nutzung genießen zu können. Die Rechtsposition des Betroffenen näherte sich hier einer Lage, in der sie den Namen „Eigentum“ nicht mehr verdiene. Nachdem im

entschiedenen Fall die streitgegenständliche Inhalts- und Schrankenbestimmung die Berücksichtigung von Eigentümerbelangen, anders als andere Landesdenkmalschutzgesetze, nicht vorsehe, beschränke sie die Rechte der von ihr betroffenen Eigentümer in bestimmten Fallgestaltungen unverhältnismäßig stark und sei daher mit Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG unvereinbar.

Anders ist die Sachlage bei Art. 6 Abs. 2 Satz 1 DSchG. Diese Vorschrift sieht zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler vor, dass die Erlaubnis zur Beseitigung, Veränderung eines Baudenkmals oder Verbringung an einen anderen Ort versagt werden kann, soweit gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen. Die Erteilung der Erlaubnis zur Beseitigung oder Veränderung eines Baudenkmals bzw. die Erteilung oder Versagung einer entsprechenden Baugenehmigung (Art. 6 Abs. 3 Satz 2 DSchG) steht hier im Ermessen der zuständigen Behörde. Im Rahmen der entsprechenden Ermessensausübung kann den Anforderungen an Inhalts- und Schrankenbestimmungen im Hinblick auf eine Berücksichtigung der Eigentümerbelange ohne weiteres entsprochen werden (ebenso Papier, DVBl. 2000, 1398, 1404). Art. 6 DSchG stellt somit auch im Sinne des Beschlusses des BVerfG vom 2.3.1999 (aaO) eine mit Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG vereinbare Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums dar. Eine Vorlage an das Bundesverfassungsgericht gemäß Art. 100 Abs. 1 GG war daher nicht geboten.

2. Art. 6 DSchG ist anwendbar, da es sich bei dem F.-Schlößl und der zugehörigen Gartenanlage um ein Denkmal im Sinne des Art. 1 Abs. 1 DSchG handelt.

... Bei dem F.-Schlößl handelt es sich um einen neugotischen Treppengiebelbau mit eingestelltem Zinnturm, talseitigem Vorbau mit Treppengiebel und zinnenbesetzten Eckerkern, der 1841 errichtet und 1909 umgebaut wurde. Im Jahre 1909 wurde auch das Gartentor an der Poststraße errichtet und der gesamte, unterhalb, des Schlößl gelegene Hangabschnitt neu geordnet. Dabei wurde das Areal bestimmt von einer Reihe prägender historischer Achsbezüge und untereinander korrespondierender Flächen: der Mittelachse Tor-Schlößl, den beiden Karrees oberhalb und unterhalb der künstlichen Geländekante sowie den zum Teil mittig, zum Teil symmetrisch außermittig angelegten ansteigenden Wegen und Treppen. Die seitlichen Achsen sind ausgerichtet auf die Treppengiebel der das Schlößl begleitenden Nebengebäude.

(...)

3. ... Nach den Ausführungen des Landesamtes für Denkmalpflege im Gutachten vom 10.8.1998 verlangt die herausragende künstlerische Konzeption der Villa, die mit der zugehörigen Parkanlage und mit dem landschaftlichen Bezug ins Isartal eine untrennbare Einheit bildet, die Freihaltung des Grundstücks von jeglicher weiterer Bebauung. Ein Baukörper würde den unteren Bereich des Parks vom oberen abriegeln.

Die Sichtbezüge auf das neugotische Schlösschen gingen verloren. Vom F.–Schlößl aus gesehen würde das Erscheinungsbild des Parks in erheblicher Weise beeinträchtigt. Im Gutachten von Prof. Z. vom 3.2.2000 wird die Auffassung des Landesamtes; die Denkmaleigenschaft schließe jegliche weitere Bebauung aus, zwar nicht geteilt (S. 5 des Gutachtens), die Bebaubarkeit wird jedoch gleichfalls nur sehr einschränkend gesehen. Der Gutachter hält zwei schmale Baukörper für möglich, wenn sie parallel außerhalb der seitlichen Sicht– bzw. Bezugsachsen im unteren Hangabschnitt ausgeführt werden und die Gebäudekubaturen sich in den Abmessungen und der Gestaltung dem Baubestand eindeutig unterordnen. Außerdem müsse eine bauliche Veränderung des historischen Tores mit seinen Stufen an der O.–Straße unterbleiben (vgl. Gutachten S. 6). Diesen Vorgaben entsprechen die beiden Varianten des Vorbescheidsantrages nicht. Die Baukörper stehen jedenfalls in den seitlichen Sicht– bzw. Bezugsachsen, so dass die historische Wegeführung und Sichtbeziehung beeinträchtigt wird. Die Baukörper stehen im künstlerisch gestalteten Bereich des Gartens, der durch künstliche Eintiefungen (südwestlich) bzw. Anböschungen (nordöstlich) in das Terrain geprägt ist. Die Gebäudekubaturen lassen angesichts ihrer Höhen– und Längenentwicklung keinerlei Unterordnung gegenüber dem vorhandenen Baubestand erkennen. ...

Aufgrund des .bereits erwähnten hohen Denkmalwerts von F.–Schlößl mit Gartenanlage sprechen daher gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustandes.

4. Die Beurteilung, dass den Belangen des Denkmalschutzes angesichts des hohen Denkmalwertes der Anlage und der Beeinträchtigung des Wesens, des überlieferten Erscheinungsbildes und der künstlerischen Wirkung des Baudenkmals gegenüber den Interessen der Eigentümer Vorrang gebührt, ist nicht zu beanstanden. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass, wie oben bereits ausgeführt, das Grundrecht aus Art. 14 Abs. 1 GG nicht eine optimierte Ausnutzung des Eigentums schützt. Die Eigentümer können vorliegend das Grundstück weiter als Garten zu dem von ihnen bewohnten F.–Schlößl nutzen. Auch eine andere Verwertung, etwa durch Verkauf, erscheint vorliegend ohne weiteres möglich, jedenfalls haben die Kläger nichts Gegenteiliges vorgetragen. Der Vertreter des Landratsamts hat in der mündlichen Verhandlung darauf hingewiesen, dass nach Erkenntnissen des Landratsamtes gerade der große Park das Objekt bei einem Verkauf im Wert erheblich steigern dürfte. Eine besondere Härte, wie sie der Fallgestaltung im Beschluss des BVerfG vom 2.3.1999 (aaO) zu Grunde lag, ist ersichtlich nicht gegeben.

...