

**Verwaltungsgericht Augsburg Urteil vom 20.5.1987 – Au 4 K 86 A.672
–Rechtskräftig- EzD 3.4.1 Nr. 9 mit Anm Spennemann**

Zur Frage der Sicherung der Genehmigungsfähigkeit und der tatsächlichen Ausführung eines Ersatzbaus im Ensemble

Zum Sachverhalt

Die kl. Pfarrkirchenstiftung begehrt die Erteilung einer Abbruchgenehmigung für ihren ehem. Pfarrhof aus dem Jahr 1746, der mit der benachbarten Kirche und dem Gasthof ein Ensemble bildet.

Die gegen die Versagung der Abbrucherlaubnis erhobene Verpflichtungsklage wurde unter Verpflichtung der Behörde, unter Beachtung der Rechtsauffassung des Gerichts erneut zu entscheiden, abgewiesen.

Aus den Gründen

Die Klage ist zulässig und im Wesentlichen auch begründet.

Die Kl. hat Anspruch auf Erteilung der Baugenehmigung zum Abbruch des Pfarrhofs, da das Vorhaben öffentlich-rechtlichen Vorschriften nicht widerspricht (Art. 74 Abs. 1 BayBO). Insbesondere kann die Baugenehmigung nicht gem. Art. 6 Abs. 3 i.V.m. Abs. 2 DSchG versagt werden. ...

Da es sich um ein Baudenkmal handelt, kann gem. Art. 6 Abs. 3 i.V.m. Abs. 2 die Baugenehmigung zu Abbruch versagt werden, wenn gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen. Im vorliegenden Fall kann die Abbruchgenehmigung nicht versagt werden, da solche gewichtigen Gründe des Denkmalschutzes nicht vorliegen. ... Das Gebäude bedarf ..., damit es nicht als Schandfleck bzw. Bauruine bestehen bleibt, einer gründlichen Sanierung. Diese ist wegen des bereits stark verwahrlosten Zustands nur noch in der Weise möglich, dass wesentliche Teile der originalen Substanz und Ausstattung erneuert werden. ... In solchen Fällen nähert sich die Sanierung des Gebäudes der Rekonstruktion

Der Bedeutung des Baukörpers im Ortsbild kann auch durch einen entsprechend gestalteten Ersatzbau Rechnung getragen werden. Für einen solchen Ersatzbau könnte beispielsweise auch zur Auflage gemacht werden, dass noch gut erhaltene Ausstattungsdetails des alten Pfarrhofs ... beim Ersatzbau Wiederverwendung finden müssen. ...

Die Verpflichtung zur Entscheidung unter Beachtung der Rechtsauffassung des Gerichts erfolgte ..., weil auch bei Verpflichtung zur Erteilung der beantragten Genehmigung ein Ermessen der Behörde hinsichtlich gewisser Modifikationen der Abbruchgenehmigung besteht. So steht es im Ermessen der Behörde, Auflagen zu verhängen, durch die sichergestellt wird, dass ein entsprechender Ersatzbau auch tatsächlich errichtet wird, dass dieser dem streitgegenständlichen Gebäude weitgehend entspricht und dass z.B. auch wiederverwendbare Altbauteile im

Ersatzbau Verwendung finden. Zu denken wäre auch daran, dass der Kl. eine Sicherheitsleistung aufgegeben wird, um die Erfüllung der Ersatzbauverpflichtung hinreichend zu gewährleisten. ...

Anmerkung Spennemann

Bemerkenswert an dieser älteren Entscheidung sind die Ausführungen zu den denkbaren Nebenbestimmungen einer Abbrucherlaubnis für Objekte innerhalb eines denkmalrechtlich geschützten Ensembles. Unabhängig davon, ob im Ensemble nur das Erscheinungsbild oder auch die Substanz geschützt ist (für letzteres BayVGH, Urteil vom 3.1.2008, EzD 2.2.2 Nr. 23 mit Anm. Koehl), stellt sich bei Abgängigkeit der Bausubstanz die Frage, ob ein zugesicherter und ensembleverträglicher Ersatzbau tatsächlich errichtet wird. Vielfach führen Abbrucherlaubnisse zu jahrelangen Baulücken, die nach der Entnahme des Altbaus eine fortdauernde Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Ensembles mit sich bringen und als solche nicht erlaubnisfähig wären. Abhilfe bietet hier die Möglichkeit, die Ausnutzung der Abbrucherlaubnis bereits im Bescheid an die Bedingung der Vorlage und Genehmigung einer Neubauplanung zu knüpfen (§ 36 Abs. 2 Nr. 2 VwVfG). Dies ist nach Ansicht des Gerichts zulässig, sichert es doch die Genehmigungsvoraussetzungen für die Veränderung des Ensembles. Das VG geht sogar noch einen Schritt weiter und hält die Auferlegung einer Sicherheitsleistung für rechtmäßig. Rechtsgrundlage ist § 36 Abs. 2 Nr. 4 VwVfG. Durchgreifende Zweifel an der Rechtmäßigkeit einer entsprechenden Auflage bestehen nicht, denn nur auf diese Weise kann die tatsächliche Durchführung eines Bauvorhabens gesichert werden. Alternativ wäre ein öffentlich-rechtlicher Vertrag (§§ 54 ff. VwVfG) denkbar.

Die Überlegungen gelten entsprechend, wenn eine bauliche Anlage in der Umgebung eines Baudenkmals entfernt werden soll, deren Bestand für das Erscheinungsbild des Denkmals so wesentlich ist, dass ihr dauerhaftes Fehlen oder ein unangemessener Ersatzbau zu einer nicht erlaubnisfähigen Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes führen würde.