

**Bayerischer Verwaltungsgerichtshof Urteil vom 17. 1. 2005 2 B 01.2052
Rechtskräftig Veröffentlicht in Juris = EzD 2.2.5 Nr. 27**

Eine Verfügung, die Fassade eines Baudenkmals innerhalb einer bestimmten Frist entsprechend der Baugenehmigung in Absprache mit der Unteren Denkmalschutzbehörde in einen denkmalgerechten Zustand zurückzuführen, findet in Art. 60 Abs. 2 Satz 2 BayBO i. V. m. Art. 6 Abs. 1, Art. 15 Abs. 3 DSchG eine hinreichende rechtliche Grundlage.

Zum Sachverhalt

Die Beteiligten streiten in dem Verfahren um die Rechtmäßigkeit einer Verfügung der Bekl., mit der den Kl. aufgegeben worden ist, die Fassade eines Wohn- und Geschäftshauses entsprechend einer ihnen im Jahr 1997 erteilten Baugenehmigung in einen denkmalgerechten Zustand zu versetzen.

Nach erfolgloser Durchführung des Widerspruchsverfahrens obsiegten die Kl. vor dem Verwaltungsgericht. Der BayVGH ließ die Berufung zu und wies die Klage ab.

Aus den Gründen

Die streitgegenständliche Verfügung findet in Art. 82 Satz 1, Art. 60 Abs. 2 Satz 2 BayBO i. V. m. Art. 6 Abs. 1, Art. 15 Abs. 3 DSchG eine hinreichende rechtliche Grundlage. Sie erlegt den Kl. insbesondere nicht die Herstellung einer nicht denkmalgerechten Fassadengestaltung auf. In Abänderung des verwaltungsgerichtlichen Urteils war die Klage daher abzuweisen.

Der BayVGH ist von der Denkmaleigenschaft (Art. 1 Abs. 2 Satz 1 DSchG) des ehemaligen Bürgerhauses überzeugt. Dass die Fassadengestaltung anlässlich der Gebäudesanierung besonderen Anforderungen i. S. v. Art. 6 Abs. 2 DSchG genügen musste, entspricht dem einhelligen Urteil aller am Verfahren beteiligter Fachstellen und Sachverständigen. Diesem Ziel dienten die dem Baugenehmigungsbescheid vom 29. 9.1997 beigefügten Nebenbestimmungen, über deren Rechtmäßigkeit unanfechtbar zu Lasten der Kl. entschieden worden ist. Die Baugenehmigung begründet zwar insgesamt keine Baupflicht, die Kläger müssen sich jedoch auch in diesem Verfahren grundsätzlich darauf verweisen lassen, dass die durch individuelle Regelungen in der Baugenehmigung ausdrücklich festgelegten Verpflichtungen zu erfüllen sind, wenn von der Baugenehmigung Gebrauch gemacht wird (vgl. BayVGH vom 15. 4.1988 26 B 86.00903 m. w. N.). Dem Bauherrn steht es frei und ist es auch zuzumuten, sich rechtzeitig, d. h. vor Verwirklichung etwaiger Änderungspläne, eine Nachtragsgenehmigung zu besorgen. Gelingt ihm dies nicht, muss er die Bauausführung unterbrechen oder planmäßig fortsetzen (BayObLG v. 29. 3.1988 BayVBl. 1988, 697).

Es steht außer Frage, dass die verwirklichte Fassadengestaltung, die in den Tekturplänen vom September 2001 dargestellt ist (vgl. PINr. 2001/032524 Straßenansicht), in mehreren wesentlichen Merkmalen von den im Jahr 1997 eingereichten und baurechtlich genehmigten Plänen (PINr. 97/01555) abweicht. In den genehmigten Plänen ist zwischen dem 3. und 4. Obergeschoss ein Gesimsstreifen dargestellt, der in den Tekturplänen von September 2001 völlig fehlt.

Die Umrahmungen der Fenster des 1. bis 3. Obergeschosses entsprechen in den genehmigten Plänen annähernd der Darstellung in den Plänen vom 15. Mai 1877 PINr. 6874 für das 1. und 2. Obergeschoss. Die Tekturplanung weist dagegen oberhalb der Fenster des 3. Obergeschosses muschelförmige Bekrönungen und über dem mittleren Fenster im 2. Obergeschoss einen Dreiecksgiebel auf; beide Gestaltungselemente sind in den genehmigten Plänen (von 1877 und 1997) und im Übrigen auch auf den Fotos, welche die Straßenfassade in verschiedenen Zeiträumen zeigen, ohne Vorbild. Das Erdgeschoss zeigt in den 1997 genehmigten Plänen ein Schaufenster mit (lediglich) zwei Fensterachsen und – hiervon durch Mauerwerk getrennt – eine Ladeneingangstüre; das dazwischen liegende Mauerwerk entspricht nach der Plandarstellung der Fassadengestaltung der Obergeschosse. In den Tekturplänen erstreckt sich der Ladeneinbau hingegen von Grundstücksgrenze zu Grundstücksgrenze; Mauerwerk ist in diesem Bereich nicht mehr sichtbar.

Die von den Kl. verwirklichte Fassadengestaltung entspricht nicht der mit den genehmigten Bauvorlagen verfolgten Zielsetzung, die „historisierende Fassade aus der 2. Hälfte des 19. Jhdts. gem. Plänen von 1877“ wiederherzustellen. Sie ist vielmehr nach dem insoweit übereinstimmenden Urteil aller im Verwaltungsverfahren und im verwaltungsgerichtlichen Verfahren zur Beurteilung der denkmalpflegerischen Belange eingeschalteten Fachstellen und Gutachter nicht denkmalgerecht. So kommt der vom VG beauftragte Sachverständige Prof. B. in seinem Gutachten vom 12.12.2000 zu dem Ergebnis, dass die angebrachten Stuckapplikationen in Form von Faschen usw. viel zu aufwendig sind und weder zur Entstehungszeit des Hauses noch zum Haustyp oder zur engeren Umgebung des Hauses in der Abwicklung der Straßenzeile passen (vgl. Gutachten S. 3 Fn. 2). Der gewählte Farbanstrich mit seinem sehr intensiven und dichten Farbton stellt nach seiner Auffassung einen Bruch im Zeithorizont der Restaurierung des Objektes dar, er beeinträchtigt das Erscheinungsbild des Hauses selbst sowie der Baugruppe „B.-Straße 9 – 11, K.-Straße 1“ (vgl. Gutachten S. 4). Die Gestaltung des Erdgeschossbereichs führt nach seiner Einschätzung dazu, dass an der Nahtstelle von Erd- und Obergeschossen eine scharfe Abgrenzung entsteht und die Fassade wie abgeschnitten wirkt, dadurch fehle dem Gebäude die für Münchner Altstadthäuser bis ins 19. Jhd. kennzeichnende „Bodenhaftung“. Dieser Zustand sei stadtbildpflegerisch nicht hinnehmbar (Gutachten S. 4/5). Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, das zu dem Vorhaben wiederholt Stellung genommen hat (vgl. insbesondere Aktenvermerk v. 29.4.97; Stellungnahme v. 12. 11. 1999) und – wie auch der gerichtliche Sachverständige – den Denkmalcharakter des Anwesens wegen seiner stadtgeschichtlichen und typologischen Bedeutung uneingeschränkt bejaht (vgl. Gutachten Prof. B. S. 3 sowie Anhörung des Gutachters vor dem VG, S. 4 der Niederschrift v. 23. 5. 2001; Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege – Landesamt – v. 12. 11.1999) kommt zu dem Urteil, dass das Ergebnis der erfolgten Neugestaltung „eine geschichtlich, künstlerisch und handwerklich verfremdete, falsche und willkürliche Erscheinungsweise des Gebäudes“ ist und es sich aus denkmalpflegerischer Sicht „um eine gravierende Fehlinterpretation und inakzeptable Fälschung eines historischen Gebäudes von stadtgeschichtlicher und typologischer Bedeutung“ handelt. Dieses „Ergebnis einer verkitschten Neugestaltung“ könne nicht hingenommen werden (Landesamt vom 12.11.99).

Auch der Heimatpfleger hält eine „Reduktion und Vereinfachung“ der ausgeführten Fassade durch im Einzelnen bezeichnete Maßnahmen sowie eine Zurücknahme des sehr um Auffälligkeit bemühten, der bescheidenen ursprünglichen Grundhaltung des Gebäudes nicht entsprechenden Farbtons für geboten (vgl. Niederschrift über die

„HDS-Sitzung“ Nr. 678 v. 5. 9. 2001, S. 8). Dieser übereinstimmenden, für den BayVGH nachvollziehbaren und überzeugenden Einschätzung des beteiligten Sachverständigen haben die Kl. im Wesentlichen nur ihre eigene Anschauung entgegengesetzt, wonach die jetzige Fassade dem stilistischen Zustand im Jahr 1900 entspreche und sich harmonisch in das Gesamtbild der umliegenden Häuser einfüge. Das von ihnen hierzu vorgelegte Bildmaterial, welches die Fassadengestaltung des Gebäudes um 1900 sowie vor und nach der streitgegenständlichen Fassadenrenovierung zeigt (vgl. Anlagen zum Schriftsatz der Kl. vom 31. 3. 2003 im Bauakt 1999/008316), stützt diese Anschauung indessen keineswegs. Auf der Fotodokumentation „B.-Str. 7 – 9 – 11 (um 1900)“, in dem das streitgegenständliche Anwesen am rechten Bildrand (teilweise) abgebildet ist, ist unterhalb des 3. Obergeschosses deutlich ein Gesimsstreifen erkennbar. Die Fenster des 1. und 2. Obergeschosses weisen zwar Umrahmungen auf, aber weder Muschelverzierungen noch einen Dreiecksgiebel, wie er auf dem Foto nach dem erfolgten Umbau („B.str. 11 – 2003“) dargestellt ist. Das Stuckband unterhalb der Fenster des 1. Obergeschosses erstreckt sich zwar dem Anschein nach über die gesamte Gebäudebreite. Andererseits waren jedoch das auch im Erdgeschossbereich sichtbare Mauerwerk und die in der Ausführung zurückhaltende Ladeninschrift über Schaufenster und Ladentüre den Zusammenhang von Erdgeschoss und Obergeschossen. Dass dieser Bezug – wie das Foto vor der Sanierung zeigt (s. Farbfoto vom 18.4.96) – durch die massive Werbeanlage über der Ladenfront bereits beeinträchtigt war, wirkt nicht zu Gunsten der Kl. Denn im Interesse des Denkmalschutzes war nicht dieser, vom Sachverständigen Prof. B. als bereits verunstaltet bezeichnete Zustand zu erhalten (vgl. Gutachten S. 5 oben), sondern entsprechend der in der Baubeschreibung genannten Zielsetzung die Fassade entsprechend dem historischen Vorbild von 1877 zu rekonstruieren. In den damaligen Plänen (PINr. 6874 v. 19. 5.1877 – Fassade) ist durch das verhältnismäßig bescheidene zweiflügelige Schaufensterelement, die separate Ladeneingangstür und das ansonsten einheitlich dargestellte Mauerwerk trotz des schon damals bis zu den Grundstücksgrenzen verlaufenden Stuckbands oberhalb des Erdgeschosses die „Bodenhaftigkeit“ des Gebäudes deutlich ablesbar.

Entgegen der Auffassung des VG findet die streitgegenständliche Verfügung, die Fassade innerhalb einer bestimmten Frist „entsprechend der Baugenehmigung vom 29. 09. 1997 i. V. m. dem Plan Nr. 97/01555 in Absprache mit der Unteren Denkmalschutzbehörde in einen denkmalgerechten Zustand zurückzuführen“, in Art. 60 Abs. 2 Satz 2 BayBO i. V. m. Art. 6 Abs. 1, Art. 15 Abs. 3 DSchG eine hinreichende rechtliche Grundlage (vgl. hierzu Koch/Molodovsky/Famers, BayBO, Erl. 4.3.4. zu Art. 60; Martin, in: Martin/Krautzberger, Handbuch Denkmalschutz und Denkmalpflege, Erl. E 59ff.). Sie erlegt den Kl. insbesondere nicht die Herstellung eines denkmalwidrigen Zustands auf. Das VG beruft sich hierzu zu Unrecht auf die Aussage des Sachverständigen in der mündlichen Verhandlung, dass „das vorgelegte Konzept der Fassadengestaltung, wie es der Baugenehmigung vom 29. Juli 1997 (richtig: 29. 9.1997) zugrundeliegt, nicht im Rahmen der denkmalpflegerischen Variationsbreite liegt“ (Niederschrift v. 23. 5. 2001, S. 6). Diese Aussage entbehrt nicht jeder Begründung, sie übersieht auch die offenkundige Bezugnahme dieser Fassadengestaltung auf den Zustand von etwa 1877, der ein denkmalgerechter Ansatz nicht abgesprochen werden kann. Die Baugenehmigung vom 29. 9.1997, welche (mit Ausnahme des Dachgeschossausbaus) die Gesamtanierung des Vorderhauses umfasst, hat darüber hinaus hinsichtlich der Fassadengestaltung für die Umsetzung der denkmalpflegerischen Belange einen

gewissen Spielraum in Detailfragen offen gelassen. Sie enthält nämlich insoweit ausdrücklich die aufschiebende Bedingung, dass „rechtzeitig vor Baubeginn ein detailliertes Instandsetzungskonzept vorzulegen und von der Unteren Denkmalschutzbehörde abnehmen zu lassen ist“. Dieses – von den Kl. bisher unstreitig nicht vorgelegte – Instandsetzungskonzept sollte auf der Grundlage einer Befunduntersuchung u. a. „den Umgang mit den Baudetails (Böden, Wände, Decken, Treppe, Fenster, Türen, Ausstattung etc.) beschreiben“. Außerdem enthält die Genehmigung die auf Art. 6 Abs. 2 DSchG gestützte Auflage, vor Ausführung der Putz- und Malerarbeiten durch eine qualifizierte Fachkraft Befunduntersuchungen an der Fassade durchzuführen sowie Putz- und Farbmuster anzusetzen und durch die Untere Denkmalschutzbehörde abnehmen zu lassen. Diese Nebenbestimmungen sind hinreichend bestimmt und geeignet, die Details der Fassadengestaltung, wie z. B. Fensterumrahmungen, Putzstruktur, Gestaltung des Erdgeschosses und Farbgebung, in einer dem Charakter des Baudenkmals gerecht werdenden Art und Weise zu regeln. Dem trägt die streitgegenständliche Verfügung auch insofern Rechnung, als die notwendigen Maßnahmen „in Absprache mit der Unteren Denkmalschutzbehörde“ vorzunehmen sind. Im Rahmen dieser Detailplanung kann auch der Forderung des gerichtlichen Sachverständigen nach Ablesbarkeit der „Bodenhaftigkeit“ des Gebäudes nachgekommen werden. Die insoweit vom Verwaltungsgericht unter Hinweis auf das aus der Jahrhundertwende (1900) stammende Foto erhobenen Bedenken (S. 8 des Urteilsumdrucks) teilt der BayVGH nicht. Aus der Fassadendarstellung in den genehmigten Plänen vom 15. 5.1877 ist deutlich ablesbar, dass trotz des dort dargestellten durchgehenden Stuckprofils unterhalb des 1. Obergeschosses im Erdgeschossbereich neben und zwischen Schaufenster und separater Ladeneingangstüre noch hinreichende Fassadenflächen sichtbar bleiben und bis zum Terrain heruntergezogen werden. Damit war dieses für Münchener Altstadt Häuser dieser Erbauungszeit typische Merkmal der „Bodenhaftigkeit“ auch bei dem streitgegenständlichen Anwesen nachweislich verwirklicht.

Die streitgegenständliche Anordnung begegnet auch im Übrigen keinen rechtlichen Bedenken. Auf die von den Kl. aufgeworfene Frage, ob die Fassade in ihrem jetzigen Zustand verunstaltend i. S. d. Art. 11 BayBO ist, kommt es nicht entscheidungserheblich an, da es hier nicht um diese baugestalterische Frage geht, sondern darum, ob die geforderte Fassadengestaltung denkmalgerecht oder „denkmalverträglich“ ist (vgl. hierzu Martin, in: Martin/Krautzberger, a. a. O. B 63). Hierfür ist nicht – wie bei Art. 11 BayBO – das ästhetische Empfinden des sog. gebildeten Durchschnittsmenschen maßgebend (vgl. hierzu Lechner, in: Simon/Busse, BayBO, RdNrn. 24 und 355 zu Art. 11 BayBO m.w.N.) oder – worauf die Ausführungen des Kl. zu 1 in der mündlichen Verhandlung hindeuten – ein plebiszitäres Element in Form einer überwiegenden Bevölkerungsmehrheit. Vielmehr ist auf den Wissens- und Erkenntnisstand sachverständiger Betrachter abzustellen, da nur diese über die insoweit notwendigen Kenntnisse und Informationen verfügen (vgl. BayVGH v. 9. 8.1996 BayVBl. 1997, 633 m.w.N.; Viebrock/Martin, in: Martin/Krautzberger, a. a. O., E 124).

Nicht weiter nachzugehen ist auch der Frage, ob – wie die Kl. vortragen – „die umliegenden Häuser“ gelegentlich weitaus intensivere Farbtöne aufweisen als der von den ihnen verwendete Rotton. Abgesehen davon, dass die dem (historischen) Charakter eines Denkmals gerecht werdende Farbgebung nicht isoliert vom jeweiligen Gebäude beurteilt werden kann, weisen gerade die beiden unmittelbaren Nachbargebäude B.-Straße 9 und K.-Straße 1, die mit dem streitgegenständlichen

Gebäude eine i. S. d. Stadtbildpflege das historische Bild tradierende Baugruppe bilden (vgl. Gutachten Prof. B. S. 3 oben), eine farblich dezente Fassadengestaltung auf. Die sehr intensive Farbgebung des klägerischen Anwesens steht hierzu in einem krassen Widerspruch, der vom Sachverständigen Prof. B. zu Recht als das Erscheinungsbild des Hauses B.-Straße 11 und der gesamten Baugruppe beeinträchtigender „äußerst bedauerlicher Bruch“ bezeichnet wird (vgl. Gutachten S. 4).