

# Verwaltungsgericht München Urteil vom 31.8.2000 M 11 K 00.399 Rechtskräftig EzD 2.2.6.4 Nr. 11

**Bedeutung eines ehem. Bauernhauses aus dem 17./18. Jahrhundert für einen ländlichen Ort**

**Gewichtige Gründe gegen Abbruch**

**Beurteilung der Bedeutung anhand des Wissens- und Erkenntnisstandes von Sachverständigen**

## **Zum Sachverhalt**

*Mit Bescheid vom 11. September 1998 lehnte das Landratsamt Dachau (LRA) die vom Kläger beantragte denkmalschutzrechtliche Erlaubnis zum Abbruch des Bauernhauses auf seinem Grundstück in Einsbach ab.*

*Zur Begründung wurde im Wesentlichen ausgeführt, das Bauernhaus sei aufgrund seiner orts- und baugeschichtlichen sowie städtebaulichen und volkskundlichen Bedeutung ein Baudenkmal nach Art. 1 Abs. 2 DSchG und sei deshalb in der Denkmalliste (Art. 2 DSchG) verzeichnet.*

*Der Abbruch eines Baudenkmals bedürfe nach Art. 6 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 DSchG der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis. Die Erlaubnis könne versagt werden, wenn gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustandes sprechen (Art. 6 Abs. 2 Satz 1 DSchG). Solche gewichtige Gründe seien vorliegend gegeben. Wie der Dachstuhl, die Bauformen, das profilierte Gesims, einige historische Fenster mit Bleiverglasung und die Innentüren erkennen ließen, gehe die Erbauungszeit des Hauses auf die erste Hälfte des 18. Jahrhunderts zurück. Der Bau weise einen klaren Grundriss auf und sei noch weitgehend in dem auf die Erbauungszeit zurückgehenden Zustand erhalten. Der Dachstuhl aus handgebeilten Balken sei als liegender Dachstuhl mit Andreaskreuzen ausgeführt. Die Innentüren hätten profilierte, gebohrte Rahmen und seien als Füllungstüren ausgebildet. Die historischen Beschläge seien weitgehend erhalten. Auch die historischen zweiflügeligen Fenster mit feststehendem Setzholz und die Fensterläden mit alten Beschlägen bestünden noch. Die Dielenböden in den einzelnen Räumen und die Beläge mit Solenhofer Platten dürften ebenfalls noch auf das 18. Jahrhundert zurückgehen. Mit diesem Befund sei das Objekt eines der wenigen noch erhaltenen barocken Bauernhäuser im Landkreis Dachau; vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (LfD) sei ihm sogar überörtliche Bedeutung zuerkannt worden. Gleichzeitig stelle es einen nahezu unverzichtbaren Bestandteil des Ortes Einsbach dar. Ein Abbruch des Hauses würde einen großen Verlust für das harmonische Ortsbild von Einsbach bedeuten. Nach Auffassung des LRA und des LfD würde der Abbruch eine Lücke reißen, die selbst durch einen stilistisch angepassten Neubau nicht geschlossen werden könnte. Die ortsplanerische oder gar denkmalschutzfachliche Bedeutung des Wohnhauses werde auch nicht dadurch geschmälert, dass das ursprünglich angebaute landwirtschaftliche Gebäude (ehemals Einfirsthof) beseitigt und durch eine Garage ersetzt worden sei. Dem Wohngebäude komme auch allein und im renovierungsbedürftigen Zustand eine so hohe geschichtliche und volkskundliche Bedeutung zu, dass seine Erhaltung im besonderen Interesse der Allgemeinheit liege. Besonders hervorzuheben sei der beschriebene Dachstuhl. In technischer Hinsicht könne das Gebäude erhalten werden. Darüber hinaus würden im Grundsatz Zustand und Erhaltungsfähigkeit des Denkmals dann unberücksichtigt bleiben, wenn die Eigentümer die Verschlechterung der Bausubstanz erst herbeigeführt hätten. Das Bauernhaus könne auch künftig in einer geeigneten und zumutbaren Weise für Wohnzwecke genutzt werden.*

*In seinem Widerspruch führte der Kläger aus: Es sei bereits fraglich, ob dieses Gebäude überhaupt in die Denkmalliste hätte aufgenommen werden dürfen. Das Bauernhaus sei kein unverzichtbarer Bestandteil des Ortes Einsbach. In der Umgebung des Bauernhauses befinde sich mittlerweile kein einziges denkmalschutzrechtlich zu schützendes Gebäude mehr. Das Bauernhaus stehe derzeit wie ein Sonderling im Ortskern und füge sich gerade nicht in dieses Ortsbild ein.*

## **Aus den Gründen**

... Bei dem streitgegenständlichen Anwesen handelt es sich um ein Baudenkmal i. S. d. Art. 1 Abs. 1 und Abs. 2 DSchG.

Baudenkmäler sind bauliche Anlagen oder Teile davon aus vergangener Zeit einschließlich dafür bestimmter historischer Ausstattungstücke, deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen, städtebaulichen, wissenschaftlichen oder volkskundlichen Bedeutung im Interesse der Allgemeinheit liegt. Dabei genügt bereits das Vorliegen eines der gesetzlichen Merkmale, um die Denkmaleigenschaft einer baulichen Anlage anzunehmen (vgl. BayVGh, Urt. vom 12.6.1978, BayVBl 1979, 118). Eine derartige Bedeutung kommt einem Bauwerk zu, wenn es historische Ereignisse oder Entwicklungen heute und für zukünftige Generationen anschaulich macht (vgl. OVG Lüneburg vom 4.6.1982, NVwZ 1983, 231). Ob dies der Fall ist, ist in der Regel anhand des Wissens- und Erkenntnisstandes von Sachverständigen zu beantworten (vgl. BayVGh, Urt. vom 21.2.1985, BayVBl 1986, 399). Es bestehen keine Bedenken, insoweit von den sachverständigen Angaben und Ausführungen der fachlich entsprechend ausgebildeten Konservatoren des LfD auszugehen (vgl. VG München, Urt. vom 7.9.1995, Az M 11 K 94.2350). . . .

Es liegen gewichtige Gründe des Denkmalschutzes i. S. d. Art. 6 Abs. 2 DSchG vor, die für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustandes sprechen. Maßgeblich hierbei ist die denkmalpflegerische Bedeutung des jeweiligen Objekts (vgl. BayVGH vom 12.6.1978, aaO). Diese Fachfrage ist, wie bereits ausgeführt, anhand des Wissens- und Kenntnisstandes von Sachverständigen zu beantworten, zu denen auch die Konservatoren des LfD gehören. Eine auf Art. 6 Abs. 2 Satz 1 DSchG gestützte Versagung der denkmalrechtlich Erlaubnis zum Abbruch kommt nur in Betracht, wenn dem Objekt eine gegenüber den Maßstäben des Art. 1 Abs. 1 DSchG gesteigerte Bedeutung zuerkannt werden kann. Denn mit der gegenüber Art. 1 Abs. 1 DSchG verschärften Anforderung an das denkmalpflegerische Gewicht sollten ersichtlich nicht alle durch den weit gefassten Denkmalsbegriff zunächst dem Erlaubnisvorbehalt des Art. 6 Abs. 1 DSchG unterliegenden Anlagen auch dessen Veränderungsverbot unterworfen sein, sondern denkmalpflegerisch untergeordnete Objekte ausscheiden (BayVGH, Urte. vom 21.2.1985, aaO). Im vorliegenden Fall sind die Gründe, die zur Annahme der Denkmalseigenschaft des Gebäudes führen (vgl. die obigen Ausführungen), jedoch so bedeutsam, dass sie den gewichtigen Gründen des Denkmalschutzes i. S. v. Art. 6 Abs. 2 DSchG entsprechen. Zur Überzeugung der Kammer ist das Anwesen, das auch an zentraler Stelle im Ort steht, für Einsbach einzigartig und keinesfalls untergeordnet oder unbedeutend. Das gilt sowohl für das Gebäude mit seiner Gestalt und Ausstattung an sich als auch für seine prägende Wirkung auf das Orts- und Straßenbild. Es ist ein historisch bedeutsames Zeugnis für das Wohnen im ausgehenden 18. Jahrhundert, dessen Typus in der Region nur noch selten vorkommt. Das klägerische Bauernhaus ist das einzige Denkmal seiner Art im Dorf. Daneben gibt es in Einsbach nur noch ein denkmalgeschütztes Wohngebäude (ehemaliges Lehrerhaus). Auch in den umliegenden Ortschaften gibt es nur noch wenige alte Bauernhäuser mit Denkmalwert. Dass es sich um das einzige alte Gebäude dieser Art in Einsbach handelt, spricht entgegen der Auffassung des Klägers gerade für seine Bedeutung und für seine Erhaltung. Die besondere Bedeutung des Denkmals ergibt sich zunächst aus seinem ansprechenden Erscheinungsbild und den Details seiner Ausstattung. Das Gericht folgt insoweit den überzeugenden Ausführungen des Vertreters des LfD beim Augenschein und in seiner Stellungnahme vom 25. Juni 1999, in der das Objekt in allen Geschossen detailliert beschrieben ist. Diese Ausstattung, das Erscheinungsbild und die prägende Wirkung stellen ein historisch so bedeutsames Zeugnis dar, dass der Abriss des Gebäudes, sei es auch verbunden mit der Errichtung eines angepassten Neubaus, einen unwiederbringlichen Verlust für das Dorf und das Heimatgefühl seiner Bewohner darstellen würde. Deshalb sprechen gewichtige Gründe für den Erhalt des Denkmals.