

Titel:

Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes eines Baudenkmals

Normenketten:

§ 34 Abs. 1 BauGB

Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BayDSchG

Leitsatz:

Ein Bauvorhaben ist schon aufgrund der im Verhältnis zum Denkmal untergeordneten Baumasse nicht geeignet, das Erscheinungsbild einer denkmalgeschützten Villa zu beeinträchtigen, auch wenn es möglicherweise wegen der Hanglage im Hintergrund der Villa zu sehen sein sollte. (Rn. 37) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Nachbar; Abwehrrecht des Denkmaleigentümers gegen heranrückende Bebauung; WEG-Miteigentum; Rücksichtnahmegebot, Baugenehmigung, Baudenkmal, Sondereigentum, Wohnungseigentümer

Rechtsmittelinstanz:

VGH München, Beschluss vom 09.02.2018 – 1 CS 17.2517

Tenor

I. Der Antrag wird abgelehnt.

II. Der Antragsteller hat die Kosten des Verfahrens einschließlich der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen zu tragen.

III. Der Streitwert wird auf 3.750,- Euro festgesetzt.

Gründe

I.

1

Der Antragsteller wendet sich als Nachbar gegen eine den Beigeladenen erteilte Baugenehmigung für die Errichtung eines Wohnhauses mit vier Wohneinheiten.

2

Der Antragsteller ist WEG-Miteigentümer des Grundstücks FINr. 341/2 Gemarkung ... (im Folgenden: Nachbargrundstück). Dieses ist mit einem zu Wohnzwecken genutzten Gebäude bebaut. Es ist mit dem Gebäude auf dem westlich angrenzenden Grundstück FINr. 341/3 Gemarkung ... verbunden und insgesamt als Einzeldenkmal in der Denkmalliste für den Landkreis Berchtesgadener Land eingetragen („... Villa“; Aktennr. ...).

3

Nördlich des Nachbargrundstücks liegt das Grundstück FINr. 341 Gemarkung ... (Baugrundstück). Mit Bauantrag vom ... Juli 2017 beehrten die Beigeladenen die Erteilung einer Baugenehmigung zum Neubau eines Wohnhauses mit vier Wohneinheiten. Der geplante Baukörper soll eine Länge von 26,49 m auf einer Grundfläche von 250 m² erhalten. Aufgrund der Hangneigung auf dem Baugrundstück von Norden nach Süden ergibt sich für den Baukörper an seiner Südseite eine andere Geschossigkeit als an der Nordseite. Die dem Nachbargrundstück zugewandte Südseite des geplanten Gebäudes soll im westlichen Bereich auf einer Länge von 10,5 m ein Erdgeschoss sowie ein Obergeschoss erhalten. Im östlichen Bereich des geplanten Baukörpers soll dieser ein Erdgeschoss sowie zwei Obergeschosse umfassen. Darüber hinaus

ragt das Kellergeschoss zum Teil aus dem natürlichen Gelände und soll als Terrasse genutzt werden. Die Wandhöhe des geplanten Gebäudes beträgt an der Südseite maximal 8,6 m, gemessen ab der Oberkante des freigelegten Kellergeschosses. Das Kellergeschoss ragt maximal 2,8 m aus der Erde hervor (Maßentnahme jeweils aus dem Plan). Die südliche Außenwand des geplanten Gebäudes hat einen Abstand zur gemeinsamen Grundstücksgrenze mit dem Nachbargrundstück von ca. 5 m. Das Gebäude auf dem Nachbargrundstück ist am nächstgelegenen Punkt ca. 10 m von der gemeinsamen Grundstücksgrenze entfernt (Maßentnahme aus dem amtlichen Lageplan in den Bauunterlagen).

4

Mit Bescheid vom 12. September 2017 erteilte das Landratsamt Berchtesgadener Land (Landratsamt) die begehrte Baugenehmigung für die vorstehend geschilderte Planung im vereinfachten Genehmigungsverfahren gemäß Art. 59 BayBO.

5

Mit Telefax vom ... Oktober 2017 hat der Antragsteller Klage erhoben (Az.: M 1 K 17.4868). Mit Telefax vom ... Oktober 2017 beantragt er im vorliegenden Verfahren:

6

Die aufschiebende Wirkung der Klage vom ... Oktober 2017 gegen den Bescheid des Beklagten vom 12. September 2017 wird angeordnet.

7

Zur Begründung wurde vorgetragen, der Antragsteller sei WEG-Miteigentümer des Nachbargrundstücks und Sondereigentümer der Wohnungen mit den Nrn. 22, 23 und 24 im Aufteilungsplan. Diese seien Teil der denkmalgeschützten „... Villa, ...straße ...“. Die Baugenehmigung verletze die Rechte des Antragstellers. Als Eigentümer eines Kulturdenkmals habe er einen Anspruch auf Schutz desselben, der durch die Baugenehmigung verletzt werde. Die Schutzwürdigkeit der sog. „... Villa“ sei besonders hoch, da das Baudenkmal von überragender Bedeutung für die Architektur- und Kunstgeschichte Berchtesgadens sei. Die zugelassene Bebauung führe dazu, dass der neue Baukörper erheblich über das Denkmal hinausrage. Aufgrund der steilen Hanglage werde der künftige Baukörper über dem Baudenkmal „thronen“. Durch das Neubauvorhaben in moderner Bauweise werde das Baudenkmal gleichsam erdrückt. Anhand der Bauvorlagen könnten zudem die Abstandsflächen des Baukörpers nicht ermittelt werden. Es sei zu befürchten, dass diese nicht eingehalten würden. Der geplante Baukörper füge sich zudem nicht in die Umgebung ein. Durch die extreme Hanglage führe die Neubebauung mit einem drei- bis viergeschossigem Bauwerk zu einer extremen Verschattung der zum Nordosten hin gelegenen Wohnungen des Antragstellers. Dies gelte insbesondere für die Wohnung Nr. 24, die sich wie die anderen Wohnungen im zweiten Stockwerk befinde. Aufgrund der Höhe des Vorhabens und der Hanglage sei eine erdrückende Wirkung auf diese Wohnungen festzustellen. Der Hang, an dem das Vorhaben verwirklicht werden solle, sei rutschgefährdet. Aufgrund der Baumaßnahmen sei zu befürchten, dass der Hang abrutsche und das Baudenkmal zerstöre.

8

Mit Schriftsatz vom 8. November 2017 beantragt der Antragsgegner, den Antrag abzulehnen.

9

Das Vorhaben füge sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung ein. Ein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot liege nicht vor. Das geplante Gebäude sei gegenüber dem Gebäude, in dem sich die Wohnungen des Antragstellers befänden, deutlich untergeordnet. Eine Schutzwürdigkeit hinsichtlich der erdrückenden Wirkung könne für einzelne Wohnungen nicht bestehen. Es sei immer auf das Gesamtgebäude abzustellen. Die Höhenlage des geplanten Gebäudes ergebe sich aufgrund der bestehenden Hanglage, die dem geplanten Bauvorhaben nicht zur Last gelegt werden könne. Die Abstandsflächen seien nicht Bestandteil des Prüfungsumfanges gewesen. Hierauf werde im Genehmigungsbescheid hingewiesen. Offenkundige Fehler bei dem mit der Eingabeplanung vorgelegten Abstandsflächenplan seien nicht zu erkennen. Die erforderliche denkmalrechtliche Erlaubnis sei im Rahmen

des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen gewesen. Der Antragsteller könne sich nur auf eine erhebliche Beeinträchtigung der Denkmalwürdigkeit des denkmalgeschützten Anwesens berufen. Die untere Denkmalschutzbehörde und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege seien bereits im Vorbescheidsverfahren beteiligt worden. Eine Ortseinsicht am 27. Oktober 2016 habe ergeben, dass keine negativen Auswirkungen auf die prominente Südansicht der denkmalgeschützten Villa zu erwarten seien. Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Nordseite der Villa seien nicht schwerwiegend. Die Standsicherheit sei im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nicht Bestandteil der Prüfung gewesen.

10

Mit Schriftsatz vom 8. November 2017 beantragt der Bevollmächtigte der Beigeladenen, den Antrag abzulehnen.

11

Eine Beeinträchtigung des Denkmals liege nicht vor. Das Rücksichtnahmegebot werde nicht verletzt, da sich die Wirkung des neuen Gebäudes vor allem auch aus der Hanglage ergebe. Diese Vorprägung müsse der Antragsteller hinnehmen. Die Einwände zur Standsicherheit seien ins Blaue hinein erhoben worden.

12

Zum weiteren Vorbringen der Parteien und zu den übrigen Einzelheiten wird auf die beigezogenen Behördenakten sowie die Gerichtsakte Bezug genommen.

II.

13

Der zulässige Antrag gem. § 80 a Abs. 3 Satz 2 VwGO i.V.m. § 80 Abs. 5 Satz 1 VwGO auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung der in der Hauptsache erhobenen Anfechtungsklage bleibt in der Sache ohne Erfolg, da die in der Hauptsache erhobene Anfechtungsklage voraussichtlich ohne Erfolg bleiben wird.

14

1. Der Antragsteller ist antragsbefugt, obwohl er lediglich Miteigentümer des nach Wohnungseigentumsgesetz geteilten Grundstücks ist.

15

Ein Teileigentümer (§ 1 Abs. 2 WEG) kann baurechtliche Nachbarrechte aus eigenem Recht nur geltend machen, wenn eine konkrete Beeinträchtigung seines Sondereigentums im Raum steht (BVerwG, U. v. 20.08.1992 – 4 B 92/92 – juris; BayVGH, B. v. 08.07.2013 – 2 CS 13.872 – juris). Die Verletzung von Rechten des Sondereigentümers kommt indes nur dann in Betracht, wenn in der Entscheidung über die Baugenehmigung auch die nachbarlichen Interessen des Sondereigentümers zu berücksichtigen waren. Soweit Rechte geltend gemacht werden, die im gemeinschaftlichen Eigentum für das gesamte Grundstück wurzeln, können diese auch nur von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und nicht von den einzelnen Wohnungseigentümern geltend gemacht werden (BayVGH, B. v. 27.07.2017 – 1 CS 17.918 – juris Rn. 3).

16

Bei Beachtung dieser Grundsätze kann eine Beeinträchtigung des Sondereigentums des Antragstellers insofern in Betracht kommen, als er eine Verletzung des bauplanungsrechtlichen Rücksichtnahmegebots gegenüber seinem Sondereigentum geltend macht (OVG Nordrhein-Westfalen, U.v. 30.05.2017 – 2 A 130/16 – juris Rn. 31). Da für die Antragsbefugnis schon die Möglichkeit einer Verletzung in eigenen Rechten (§ 42 Abs. 2 VwGO) ausreicht, ist der Antrag zulässig, auch wenn der Antragsteller als bloßer WEG-Miteigentümer nicht in gleichem Umfang wie ein Eigentümer Nachbarrechte geltend machen kann.

17

2. Der Antrag ist unbegründet.

18

Nach § 80 a Abs. 3 Satz 2 VwGO i.V.m. § 80 Abs. 5 Satz 1 VwGO kann das Gericht auf Antrag die aufschiebende Wirkung einer Anfechtungsklage in den Fällen des § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 VwGO i.V.m. § 212 a Abs. 1 BauGB ganz oder teilweise anordnen. Es ist dabei eine eigene Ermessensentscheidung dahingehend zu treffen, ob das öffentliche und das private Vollzugsinteresse der Bauherren oder das Aussetzungsinteresse des Antragstellers überwiegt. Die vorzunehmende Interessenabwägung orientiert sich maßgeblich an den Erfolgsaussichten des Hauptsacherechtsbehelfs.

19

Die Anfechtungsklage wird voraussichtlich erfolglos bleiben. Die streitgegenständliche Baugenehmigung verletzt den Antragsteller nach summarischer Prüfung nicht in subjektiv-öffentlichen Rechten (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

20

Dritte können sich gegen eine Baugenehmigung nur dann mit Aussicht auf Erfolg zur Wehr setzen, wenn die angefochtene Baugenehmigung rechtswidrig ist und diese Rechtswidrigkeit zumindest auch auf der Verletzung von Normen beruht, die gerade auch dem Schutz des betreffenden Nachbarn zu dienen bestimmt sind (BayVGh, B.v. 24.3.2009 – 14 CS 08.3017 – juris Rn. 20). Es genügt daher nicht, wenn die Baugenehmigung gegen Rechtsvorschriften des öffentlichen Rechts verstößt, die keinen Nachbarschutz vermitteln. Dabei ist zu beachten, dass ein Nachbar eine Baugenehmigung zudem nur dann mit Erfolg anfechten kann, wenn die Genehmigung rechtswidrig ist und die Rechtswidrigkeit sich aus einer Verletzung von Vorschriften ergibt, die im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen waren (BayVGh, B.v. 24.3.2009 – 14 CS 08.3017 – juris Rn. 20). Verstößt ein Vorhaben gegen eine drittschützende Vorschrift, die im Baugenehmigungsverfahren aber nicht zu prüfen war, so trifft die Baugenehmigung insoweit keine Regelung und ist der Nachbar darauf zu verweisen, Rechtsschutz gegen das Vorhaben über einen Antrag auf bauaufsichtliches Einschreiten gegen die Ausführung des Vorhabens zu suchen (BayVGh, B.v. 14.10.2008 – 2 CS 08.2132 – juris Rn. 2).

21

2.1 Aufgrund des beschränkten Prüfungsumfangs des Baugenehmigungsverfahrens kann der Einwand des Antragstellers, dass das geplante Vorhaben die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO nicht beachte, der Klage nicht zum Erfolg verhelfen.

22

Im vereinfachten Genehmigungsverfahren, in dem das streitgegenständliche Vorhaben zugelassen wurde, ist gemäß Art. 59 Satz 1 Nr. 1 Alt. 1 BayBO im Wesentlichen nur die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens zu prüfen. Bauordnungsrechtliche Anforderungen wie das Abstandsflächenrecht des Art. 6 BayBO gehören gemäß Art. 59 Satz 1 Nr. 2 BayBO nur zum Prüfprogramm der Baugenehmigungsbehörde, wenn insoweit Abweichungen beantragt wurden, sich gemäß Art. 59 Satz 1 Alt. 2 BayBO für das Vorhaben aus einschlägigen örtlichen Bauvorschriften entsprechende Anforderungen ergeben oder gemäß Art. 59 Satz 2 i.V.m. Art. 62 Abs. 3 BayBO ausnahmsweise eine Prüfung bautechnischer Nachweise durch die Baugenehmigungsbehörde vorgesehen ist.

23

Da das Bauvorhaben keinen Sonderbau i.S.v. Art. 2 Abs. 4 BayBO darstellt, daher das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren durchzuführen war und von den Beigeladenen auch keine Abweichungen zum Abstandsflächenrecht beantragt wurden, war das Abstandsflächenrecht nicht Prüfungsgegenstand des Genehmigungsverfahrens. Hierauf wird in dem angefochtenen Baugenehmigungsbescheid vom 12. September 2017 auch ausdrücklich hingewiesen (S. 3, Gründe II. des Bescheids). Eine Nachbarrechtsverletzung scheidet somit schon deswegen aus, da die angegriffene Baugenehmigung insoweit keine nachbarrechtsrelevante Regelung trifft.

24

2.2 Die von dem Antragsteller befürchtete Beeinträchtigung der Standsicherheit des Gebäudes auf dem Nachbargrundstück kann der Klage ebenfalls nicht zum Erfolg verhelfen.

25

Nach Art. 10 Satz 3 BayBO darf die Standsicherheit anderer baulicher Anlagen und die Tragfähigkeit des Baugrunds des Nachbargrundstücks durch die Errichtung eines Gebäudes nicht gefährdet werden. Diese Vorschrift ist jedoch ebenso wie die Frage der Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Abstandsflächenvorschriften nicht Gegenstand des im vorliegenden Fall durchzuführenden vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens gemäß Art. 59 Satz 1 BayBO. Auch insoweit beinhaltet die angefochtene Baugenehmigung keine Regelung. Trifft die Baugenehmigung als öffentlich-rechtliche Unbedenklichkeitsbescheinigung keine Aussagen, bleibt der Nachbar auf die Geltendmachung zivilrechtlicher Ansprüche bzw. auf die Möglichkeit eines Antrags auf bauaufsichtliches Einschreiten gegenüber der zuständigen Behörde beschränkt.

26

2.3 Eine Verletzung des bauplanungsrechtlichen Rücksichtnahmegebots aufgrund der Wirkung des geplanten Baukörpers auf das Sondereigentum des Antragstellers ist nicht ersichtlich.

27

Die Nachbarrechte des Antragstellers sind nicht schon dann verletzt, wenn das Vorhaben sich nicht in jeder Hinsicht gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB in die nähere Umgebung einfügt. Insbesondere kann dahinstehen, ob sich das Vorhaben hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des aus der näheren Umgebung hervorgehenden Rahmens bewegt. Die Erfordernisse zum Maß der baulichen Nutzung dienen grundsätzlich nur der städtebaulichen Ordnung und nicht dem Schutz des Nachbarn (BVerwG, U.v. 28.4.2004 – 4 C 10/03 – juris Rn. 27). Eine Verletzung eigener Rechte kann der Antragsteller nur insofern geltend machen, als im Begriff des Einfügens des § 34 Abs. 1 BauGB das bauplanungsrechtliche Rücksichtnahmegebot zu prüfen ist (BVerwG, B.v. 1.11.1999 – 4 B 128.98 – juris Rn. 6). In Betracht kommt dabei insbesondere eine „abriegelnde oder erdrückende Wirkung“ des geplanten Gebäudes gegenüber dem Sondereigentum des Antragstellers. Eine solche ist jedoch nicht anzunehmen.

28

In der Rechtsprechung zum Rücksichtnahmegebot ist anerkannt, dass eine Verletzung dann in Betracht kommt, wenn durch die Verwirklichung des genehmigten Vorhabens ein in der unmittelbaren Nachbarschaft befindliches Gebäude „eingemauert“ oder „erdrückt“ wird. Eine solche Wirkung kommt vor allem bei nach Höhe und Volumen „übergroßen“ Baukörpern in geringem Abstand zu benachbarten Wohngebäuden in Betracht (BVerwG, U.v. 13.3.1981 – 4 C 1/78 – juris Rn. 38: zwölfgeschossiges Gebäude in 15 m Entfernung zum 2,5-geschossigen Nachbarwohnhaus; U.v. 23.05.1986 – 4 C 34/85 – juris Rn. 15: drei 11,05 m Siloanlagen im Abstand von 6 m zu einem zweigeschossigen Wohnanwesen). Hauptkriterien bei der Beurteilung einer „abriegelnden“ bzw. „erdrückenden“ Wirkung sind unter anderem die Höhe des Bauvorhabens und seine Länge sowie die Distanz der baulichen Anlage in Relation zur Nachbarbebauung.

29

Eine derartige Wirkung geht vom geplanten Gebäude auf die im Sondereigentum des Antragstellers stehenden Wohnungen nicht aus. Dies ergibt sich schon daraus, dass das geplante Gebäude von seinem Volumen deutlich hinter das auf dem Nachbargrundstück vorhandene Gebäudevolumen zurücktritt. Es bleibt sowohl hinsichtlich der Länge als auch hinsichtlich seiner Höhe hinter dem Gesamtkomplex der sog. „... Villa“ zurück. Aus dem Lageplan und den vom Bevollmächtigten des Antragstellers als Anlage A4 vorgelegten Beschreibungen ergibt sich, dass der Gebäudekomplex „... Villa“ sowohl eine enorme Länge (ca. 95 m) als auch eine über das streitgegenständliche Vorhaben hinausgehende Höhenentwicklung aufweist. Für die Annahme einer „abriegelnden“ bzw. „erdrückenden“ Wirkung eines Nachbargebäudes ist indes kein Raum, wenn der geplante Baukörper nicht erheblich höher ist als der des betroffenen Gebäudes (BayVG, B.v. 11.05.2010 – 2 CS 10.454 – juris Rn. 5; B.v. 05.12.2012 – 2 CS 12.2290 – juris Rn. 9). Dies gilt auch im unmittelbaren Verhältnis zwischen dem geplanten Baukörper und den Wohnungen des Antragstellers. Das Sondereigentum des Antragstellers befindet sich nach dessen eigenen Angaben im zweiten Obergeschoss. Damit liegt die Wohnung schon im gleichen Geschoss, mit dem das oberste Geschoss des geplanten Gebäudes endet. Die vom Antragsteller befürchtete erdrückende oder abriegelnde Wirkung des geplanten Baukörpers kann sich damit nicht aus der im Verhältnis zum Nachbargebäude

übergroßen Ausführung desselben ergeben. Eine über die Höhe der „... Villa“ hinausgehende absolute Höhe des Baukörpers ergibt sich zwar aus der Hanglage. Das vorhandene Gelände steigt nach der übereinstimmenden Darstellung der Beteiligten vom Nachbargrundstück aus steil nach Norden an. Daraus folgt naturgegeben eine das Nachbargrundstück übersteigende absolute Höhenlage des geplanten Baukörpers. Sie ist indes nicht Folge einer rücksichtslosen Bebauung des Baugrundstücks und damit kein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot. Die vom Antragsteller befürchtete Wirkung des geplanten Baukörpers ließe sich aufgrund der steilen Hanglage nur durch einen Verzicht auf eine Bebauung des Baugrundstücks erreichen. Ein solcher Anspruch lässt sich aus dem bauplanungsrechtlichen Rücksichtnahmegebot nicht ableiten.

30

2.4 Die Streitgegenständliche Baugenehmigung verletzt nach summarischer Prüfung auch nicht die Rechte des Antragstellers als WEG-Miteigentümer, die aus der Denkmaleigenschaft der „... Villa“ resultieren.

31

Da die Baugenehmigung hier gem. Art. 6 Abs. 3 Satz 1 BayDSchG die nach Art. 6 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG erforderliche Erlaubnis zur Errichtung von Anlagen in der Nähe von Baudenkmalern ersetzt, sind nach Art. 59 Satz 1 Nr. 3 BayBO die Vorschriften des Denkmalschutzrechts zu prüfen. Dem Grunde nach kann der Nachbar als Denkmaleigentümer geltend machen, dass die denkmalrechtliche Zulassung eines Gebäudes seine Rechte verletzt, wenn das Denkmal dadurch erheblich beeinträchtigt wird (BayVGh, U.v. 24.1.2013 – 2 BV 11.1631 – juris).

32

Es bestehen erhebliche Zweifel, ob ein solches aus Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BayDSchG abzuleitendes Recht auch dem Antragsteller als bloßem Sondereigentümer zusteht (2.4.1). Eine Verletzung der Rechte des Antragstellers liegt hier jedenfalls deswegen nicht vor, da nach summarischer Prüfung die Voraussetzungen für eine Versagung der Erlaubnis nach Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BayDSchG nicht gegeben sind (2.4.2).

33

2.4.1 In der Rechtsprechung ist anerkannt, dass der Eigentümer eines Denkmals gegen die Zulassung eines in der Umgebung geplanten Vorhabens ein Abwehrrecht geltend machen kann, wenn das Denkmal durch die Zulassung des Vorhabens erheblich beeinträchtigt wird. Dieses Abwehrrecht fußt auf der Überlegung, dass das Denkmalrecht als Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentumsgrundrechts in Art. 14 GG mit erheblichen Erhaltungspflichten und Beschränkungen der Verfügungsbefugnis für den Eigentümer verbunden ist (BVerwG, U.v. 21.4.2009 – 4 C 3/08 – juris Rn. 8 ff.). Durch das Abwehrrecht soll deshalb vermieden werden, dass die durch den Eigentümer aufgrund der gesetzlichen Pflichten im Interesse der Beibehaltung der Wirkung des Denkmals getätigten Investitionen nicht durch eine Entwertung des Denkmals verloren gehen (BVerwG, a.a.O., Rn. 17).

34

Ausgehend von diesen Grundlagen spricht wenig dafür, dass dieses Abwehrrecht dem Antragsteller als bloßem Sondereigentümer zusteht. Der Sondereigentümer kann sich nur insoweit auf nachbarliche Rechte berufen, als sein Sondereigentum konkret betroffen ist (BayVGh, B. v. 08.7.2013 – 2 CS 13.872 – juris) und das Abwehrrecht nicht in dem gemeinschaftlich verbundenen Eigentum wurzelt (BayVGh, B. v. 27.7.2017 – 1 CS 17.918 – juris Rn. 3). Nachdem hier kein Eingriff in die Denkmalsubstanz im Raum steht, sondern durch die Erlaubnis gem. Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayDSchG das äußere Erscheinungsbild eines Denkmals geschützt werden soll, betreffen die im Rahmen der Erlaubnis zu beurteilende Fragen nur das Gebäude als Ganzes und damit das Gemeinschaftseigentum. Durch das Bauvorhaben kann allenfalls das äußere Erscheinungsbild des Gesamtdenkmals beeinträchtigt werden. Dementsprechend kann sich das Vorhaben nicht auf die Substanz des Sondereigentums des Antragstellers auswirken. Die zum Erhalt des Denkmals zu tätigen Investitionen und die mit der Denkmaleigenschaft einhergehenden Beschränkungen beziehen sich in erster Linie auf das gemeinschaftlich gebundene Eigentum. Der Erhalt des Gesamtdenkmals ist daher primär Sache der Eigentümergemeinschaft. Das aus dieser Erhaltungspflicht resultierende Abwehrrecht (BVerwG, U.v. 21.04.2009 – 4 C 3/08 – juris Rn. 8 ff.) steht daher nicht dem einzelnen

Sondereigentümer zu, wenn er nicht eine besondere Belastung seines Sondereigentums durch die denkmalrechtlichen Beschränkungen geltend machen kann. Der Antragsteller hat nicht vorgetragen, dass etwa innerhalb seines Sondereigentums besondere denkmalfachlich wertvolle Bestandteile enthalten wären, die eine andere Beurteilung erfordern würden.

35

2.4.2 Die Frage, ob dem Antragsteller aus seinem Sondereigentum ein denkmalrechtliches Abwehrrecht erwächst, kann jedoch letztlich dahinstehen, da die Vorgaben des Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BayDSchG im vorliegenden Fall nicht verletzt werden.

36

Nach Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BayDSchG kann die Erlaubnis nur versagt werden, soweit ein Vorhaben zu einer Beeinträchtigung des Wesens, des überlieferten Erscheinungsbilds oder der künstlerischen Wirkung eines Baudenkmals führen würde und gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen. Schon diese Versagungsgründe liegen nach summarischer Prüfung nicht vor. Dies ergibt sich aus der Niederschrift zur Stellungnahme des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege im Rahmen eines Ortstermins am 27. Oktober 2016, die der Antragsgegner mit Schriftsatz vom 8. November 2017 vorgelegt hat. Aus fachlicher Sicht ist danach im Ergebnis festzustellen, dass sich das Bauvorhaben auf das Erscheinungsbild der Südansicht der „... Villa“ nicht auswirke. Lediglich für die Nordansicht der Villa wurden Auswirkungen gesehen, die jedoch nicht als schwerwiegend eingestuft wurden. Gewichtige Gründe des Denkmalschutzes, die eine unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands erfordern würden, hat das Landesamt für Denkmalpflege verneint.

37

Diese fachliche Einschätzung ist anhand der dem Gericht vorliegenden Unterlagen nachvollziehbar. Bei der „... Villa“ handelt es sich um einen ausgedehnten Gebäudekomplex, der hangabwärts nach Süden zur Erschließungs Straße ausgerichtet ist. Angesichts des imposanten Erscheinungsbildes zur Südseite, das aus den vom Antragsteller vorgelegten Bildern und Schilderungen des Denkmals ersichtlich wird, spricht wenig dafür, dass dieser ausgedehnte Gebäudekomplex durch das streitgegenständliche Bauvorhaben beeinträchtigt werden könnte. Auch wenn das Bauvorhaben möglicherweise wegen der Hanglage im Hintergrund der „... Villa“ zu sehen sein sollte, wird es schon aufgrund der im Verhältnis zum Denkmal untergeordneten Baumasse nicht geeignet sein, das Erscheinungsbild des Denkmals erheblich zu stören. Dies gilt umso mehr, als das Denkmal bereits jetzt nicht in der freien Landschaft situiert und von umgebender Bebauung unbeeinflusst ist. Angesichts der vorhandenen Bebauung auf FlNr. 363/22, 363/13 und 363/4 auf dem Hang oberhalb des Denkmals, besteht bereits jetzt ein Bezug des Denkmals zur weiteren Bebauung. Das Hinzutreten eines weiteren Gebäudes führt nicht dazu, dass oberhalb des Denkmals erstmals eine Grünzone berührt wird. Die Wirkung des Denkmals wird schon bisher nicht durch eine Alleinlage in der Landschaft bestimmt.

38

Hinzu kommt, dass der Umgebungsschutz des Denkmaleigentümers eine erhebliche Beeinträchtigung der Denkmalwürdigkeit des benachbarten Anwesens voraussetzt (BayVGh, B. v. 04.10.2016 – 9 ZB 14.1946 – juris Rn. 12; U.v. 24.1.2013 – 2 BV 11.1631 – juris Rn. 21 f.). Es würde daher nicht genügen, wenn die Voraussetzungen für eine Versagung der Erlaubnis gem. Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BayDSchG gegeben wären. Nachdem die zuständige Fachbehörde schon gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands verneint hat, ist eine erhebliche Beeinträchtigung des Wesens, des überlieferten Erscheinungsbilds oder der künstlerischen Wirkung der „... Villa“ erst recht nicht zu befürchten.

39

3. Gem. § 154 Abs. 1 VwGO hat der Antragsteller als unterlegene Partei die Kosten des Verfahrens zu tragen. Die Kostentragungspflicht umfasst gem. § 162 Abs. 3 VwGO auch die außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen, da diese sich durch die Stellung eines Antrags in ein Kostenrisiko gem. § 154 Abs. 3 VwGO begeben haben und mit ihrem Antrag obsiegt haben.

40

Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 53 Abs. 2 Nr. 2, § 52 Abs. 1 GKG i.V.m.

41

Nr. 9.7.1, 1.5 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit.