

**Verwaltungsgericht München Urteil vom 28. 7. 2008M 8 K 07.4513 Juris = EzD
2.2.1 Nr. 23**

Leitsätze:

- 1. Ein ehemaliges Bauernhaus aus dem 19. Jahrhundert hat keine geschichtliche Bedeutung, wenn sich seine Historie nur noch aus der Kubatur und der Grundrissaufteilung ergibt.**
- 2. Zur Erhaltensverpflichtung des Denkmaleigentümers bei unzumutbaren Wohnverhältnissen**
- 3. Anforderungen an die Verhältnismäßigkeitsprüfung im Rahmen der Erhaltensverpflichtung**

Aus den Gründen

Der Kl. wendet sich gegen die Versagung einer denkmalschutzrechtlichen Abbrucherlaubnis.

Das streitgegenständliche Gebäude ist in die Denkmalliste der Landeshauptstadt M. mit folgendem Vermerk eingetragen: „Zweigeschossiges Bauernhaus, wohl erste Hälfte des 19. Jahrhunderts, Gruppe mit Nr. 78“. Gleichzeitig ist es als Teil des Ensembles des früheren M.-er Ortskerns in die Denkmalliste eingetragen.

Das Landesamt für Denkmalpflege (LfD) gab folgende Stellungnahme ab: Das streitgegenständliche Gebäude sei als Baudenkmal einzustufen. Schon 1983 habe ein Abbruchbegehren wegen Denkmaleigenschaft abgelehnt werden müssen. An dieser Beurteilung müsse auch zum jetzigen Zeitpunkt festgehalten werden: Es handle sich um eines der letzten Baudenkmalier im dörflichen Kern von M. mit geschichtlicher und städtebaulicher Bedeutung. Der Wohnteil verfüge noch über die historische Primärkonstruktion und Grundrissaufteilung. Auch im Inneren befänden sich historische Details wie eine Gratleistentüre, ein historisches Treppengeländer und ein vierfeldriges Türblatt. Auch im Dachraum sei ein bauhistorischer Befund vorhanden. Im Erdgeschoss des Stallteils befinde sich ein sog. preußisches Kappengewölbe, welches allerdings wohl nicht mehr erhaltbar sei.

Die Bekl. lehnte den Abbruchantrag ab. Zur Begründung wurde ausgeführt, es handle sich um ein erhaltenswertes Baudenkmal. Zwingende bauliche Gründe für einen Abbruch bestünden nicht, da nur geringe Statik- und Feuchtigkeitsschäden vorlägen. Es seien Sanierungsmöglichkeiten vorhanden, ohne dass zu stark in die Substanz eingegriffen werden müsse. Nach erfolgten Sanierungsmaßnahmen sei eine uneingeschränkte Nutzbarkeit für Wohn- und Wirtschaftszwecke vorhanden. Die Kosten hierfür seien für den Kl. unter Berücksichtigung von Steuervorteilen und etwaigen Zuschüssen tragbar. Außerdem sei nach Abbruch der nicht denkmalgeschützten Nebengebäude der rückwärtige Grundstücksteil bebaubar.

Der Kl. legte eine gutachterliche Bauzustandserfassung und Wirtschaftlichkeitsberechnung vor, nach der für eine vernünftige Sanierung massive Eingriffe erforderlich seien. Die Finanzierungskosten für die Sanierung (einschließlich

Dachgeschoss-Ausbau) überstiegen den Ertrag nach der Sanierung deutlich (Verlust von ca. € 11.000,- pro Jahr).

Das VG hat der Klage stattgegeben und die Bekl. zur Erteilung der begehrten Erlaubnis verpflichtet.

Aus den Gründen:

Die zulässige Klage ist begründet.

Der Kl. hat einen Anspruch auf Erteilung der begehrten denkmalschutzrechtlichen Abbrucherlaubnis (§ 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO).

Die Tatbestandsvoraussetzungen der Anspruchsgrundlage des Art. 6 Abs. 2 i. V. m. Art. 6 Abs. 1 DSchG BY liegen vor.

Beim streitgegenständlichen Gebäude handelt es sich zwar um ein Baudenkmal i. S. v. Art. 1 Abs. 2 DSchG BY. Danach sind Baudenkmäler bauliche Anlagen oder Teile davon aus vergangener Zeit mit der in Art. 1 Abs. 1 DSchG BY bezeichneten Bedeutung. Nach Art. 1 Abs. 1 DSchG BY sind Denkmäler von Menschen geschaffene Sachen oder Teile davon aus vergangener Zeit, deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen, städtebaulichen, wissenschaftlichen oder volkskundlichen Bedeutung im Interesse der Allgemeinheit liegt. Diese Voraussetzungen erfüllt das streitgegenständliche Gebäude. Zumindest aus seiner Kubatur und der historischen Grundrissaufteilung lässt sich im Zusammenspiel mit den umliegenden noch vorhandenen ebenfalls historischen Gebäuden die frühere bäuerliche dörfliche Struktur von M. erkennen. Insoweit schließt sich das Gericht der Stellungnahme des LfD vom 20. 9. 2005 an, auf die verwiesen wird.

Dem streitgegenständlichen Gebäude kann auch nicht jede Denkmalbedeutung abgesprochen werden. Das Interesse der Allgemeinheit an der Erhaltung einer Sache muss auf die Bedeutung der Sache zurückzuführen sein (vgl. Eberl/Martin/Greipl, BayDSchG, 6. Aufl. 2007, Art. 1, RdNr. 15 m. w. N.). Nach dem Ergebnis des gerichtlichen Augenscheins kommt dem streitgegenständlichen Gebäude, wie vorab bereits erwähnt, städtebauliche Bedeutung zu, auch wenn inzwischen durch die Stellung aller im Umkreis vorhandenen Gebäude zueinander die Wahrnehmbarkeit der wesentlichen Strukturen von außen her erschwert wird, sie ist aber nicht vollständig ausgeschlossen (zum gegenteiligen Fall etwa OVG Berlin, Urteil vom 11. 7. 1997, EzD 2.1.2 Nr. 18 mit Anm. Eberl).

Demgegenüber hält die Kammer die geschichtliche Bedeutung des Denkmals für fraglich. Zwar kann diese auch in Form der stadtgeschichtlichen Bedeutung angenommen werden, etwa für ein aus dem 17./18. Jhdt. stammendes Wohnhaus (BayVGH, BayVBl. 1990, 208; VG München, Urteil vom 31. 8. 2000, EzD 2.2.6.4 Nr. 11 mit Anm. Eberl). Hier wurden aber an dem streitgegenständlichen Gebäude deutliche Veränderungen vorgenommen, so dass sich die Erkennbarkeit als geschichtliches Denkmal mehr oder weniger nur noch aus der Kubatur und aus dem Grundriss ergeben könnte, welche für sich betrachtet allerdings auf nahezu jedes ältere und kleinere ehemalige Bauernhaus zutrifft. Insbesondere die Fassadengestaltung in Form der weitgehenden Verkleidung durch Eternitplatten, welche von den Denkmalschutzbehörden hingenommen wurde, beeinträchtigt die Denkmaleigenschaft insoweit stark. Die Ausstattungsdetails sind eher vereinzelt und nicht besonders bedeutsam, das im ehemaligen Stallteil vorhandene sog. preußische Kappengewölbe ist nach Einschätzung des Landesamts für Denkmalpflege wohl

nicht erhaltbar. Damit dürfte sich die Bedeutung des Denkmals in ihrer städtebaulichen Komponente erschöpfen, was jedoch ausreichend ist.

Die Kammer kann offen lassen, ob gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die Erhaltung des streitgegenständlichen Gebäudes sprechen. In der Rspr. des BayVGH ist es umstritten, wann vom Vorliegen dieser Voraussetzungen auszugehen ist. Teilweise wird gefordert, dass das Baudenkmal eine – im Vergleich mit der allgemein für die Begründung der Denkmaleigenschaft maßgebenden – gesteigerte Bedeutung hat (BayVGH vom 21. 2. 1985, BayVBl. 1986, 399). Dieses Kriterium der gesteigerten Bedeutung wäre nach den obigen Ausführungen und der Einschätzung der Kammer zur Denkmaleigenschaft des Gebäudes wohl nicht erfüllt. Nach anderer Ansicht bedeutet das Erfordernis der gewichtigen Gründe des Denkmalschutzes nicht, dass bei Baudenkmalern geringerer Bedeutung die Voraussetzungen für eine Beseitigung oder Veränderung grundsätzlich erfüllt wären (BayVGH, Urteil vom 27. 9. 2007, EzD 1.1 Nr. 18 mit Anm. Eberl). In konsequenter Weiterführung dieser Argumentation ergäben sich die gewichtigen Gründe des Denkmalschutzes, die für eine Erhaltung des jeweiligen Vorhabens sprechen, im Wesentlichen aus der Bedeutung des Denkmals, auf der die Denkmaleigenschaft beruht (Eberl/Martin/Greipl, a. a.O, Art. 6, RdNr. 56).

Die Erhaltung des streitgegenständlichen Gebäudes ist dem Kl. jedoch nicht zuzumuten. Art. 6 Abs. 2 Satz 1 DSchG BY verlangt eine Ermessensentscheidung auf der Grundlage einer Abwägung der von dem Vorhaben berührten Belange. Ist dem für Denkmalbelange aufgeschlossenen Eigentümer, auf den bei der Zumutbarkeitsprüfung abzustellen ist, die unveränderte Erhaltung des Baudenkmals nicht zuzumuten, so besteht kein Ermessensspielraum. In diesem Fall muss dem Antrag entsprochen werden, weil die Versagung der Erlaubnis unverhältnismäßig wäre (BayVGH a. a. O.).

In wirtschaftlicher (finanzieller) Hinsicht wird der Eigentümer durch die ihm mit der Versagung der Erlaubnis angesonnene (unveränderte) Beibehaltung des bisherigen Zustands grundsätzlich dann unverhältnismäßig belastet, wenn ein für eine „geldwerte“ Nutzung bestimmtes Denkmal – wie ein Gebäude – (ohne erlaubnispflichtige Veränderungen) nicht mehr wirtschaftlich vernünftig genutzt werden kann. Grundsätzlich ausschlaggebend ist, ob sich das Denkmal – kurz ausgedrückt – selbst trägt (OVG NW, Urteil vom 15. 8. 1997, EzD 5.4 Nr. 3 mit Anm. Kapteina). Ist dies der Fall, sind die einer wirtschaftlich ertragreicheren Nutzung entgegenstehenden denkmalschutzrechtlichen Anforderungen in aller Regel als Sozialbindung des Denkmaleigentums hinzunehmen; wirtschaftliche Zumutbarkeit setzt nicht voraus, dass mit der Nutzung eines Denkmals eine Rendite erzielt werden kann (BayObLG vom 18. 12. 1998, BayVBl. 1999, 251).

Ob sich das Denkmal selbst trägt, ist in Übereinstimmung mit der Rspr. der Oberverwaltungsgerichte (Nachweise vgl. BayVGH a. a. O., RdNr. 76) mittels einer Wirtschaftlichkeitsberechnung zu entscheiden. Bei der erforderlichen Berechnung sind vor allem die Finanzierungskosten einer Sanierung sowie die Bewirtschaftungskosten den voraussichtlichen Mieteinnahmen bzw. dem Gebrauchswert des Denkmals sowie bewilligten oder **verbindlich** in Aussicht gestellten Zuschüssen und Steuervergünstigungen, die sich je nach den Einkommensverhältnissen unterschiedlich auswirken, gegenüberzustellen.

Aufgrund des vorgenommenen Augenscheins ist die Kammer der Überzeugung, dass eine zumutbare Nutzung des Gebäudes ohne grundlegende Sanierungs- und Umbauarbeiten nicht möglich ist. Zwar ist der Eigentümer eines Baudenkmals nach

Art. 5 Abs. 1 DSchG BY grundsätzlich gehalten, das Denkmal seiner ursprünglichen Zweckbestimmung entsprechend zu nutzen. Doch ist ein zumutbares Wohnen im Wohnteil des streitgegenständlichen Gebäudes in seiner jetzigen Form nicht denkbar. Dies ergibt sich aus mehreren Komponenten: Zum einen ist die Raumhöhe in den Erdgeschossräumen von nur knapp über 1,90 m mit heutigen Standards nicht mehr vereinbar. Aufgrund der noch niedrigeren Höhe der Türstöcke von nur 1,80 m laufen großgewachsene Bewohner Gefahr, sich Verletzungen im Kopfbereich zuzuziehen. Das Treppenhaus ist derart eng und steil, dass es von Bewohnern selbst ohne Gehbehinderung kaum gefahrlos benutzt werden kann. Hinzukommt die Lage des Anwesens praktisch innerhalb der heutigen Straßenfluchtlinie, die historisch bedingt zu einer Verengung an der P.-Straße auf Höhe des streitgegenständlichen Gebäudes und damit zu einem Vorbeifahren des Kfz-Verkehrs in einem Abstand von nur wenigen cm zur Gebäudeaußenkante des Hauses führt. Eine angesichts der heutigen Energiekosten sich aufdrängende effektive und nachhaltige Wärmeisolierung ist aufgrund der notwendigen Rücksichtnahme auf denkmalschützerische Belange kaum ausführbar.

Für eine Sanierung und einen Umbau des streitgegenständlichen Anwesens hat der Kl. eine in sich schlüssige und nachvollziehbare Wirtschaftlichkeitsberechnung vorgelegt, welche bei Durchführung der erforderlichen Arbeiten zu einem jährlichen Verlust von rund € 11.000,- führen würde. Dieser Wirtschaftlichkeitsberechnung ist die Bekl. nicht substantiiert entgegengetreten. Mit der Bekl. ist zwar davon auszugehen, dass sich auch als Ergebnis des gerichtlichen Augenscheins keine Notwendigkeit zur Erneuerung des Dachstuhls daraus ergibt, dass dieser in einem bautechnisch schlechten Zustand ist. Jedoch erscheint der Ausbau des Dachgeschoss als einzig sinnvolle Möglichkeit, den Eindruck der auch im Obergeschoss ansonsten sehr begrenzten Raumhöhe abzumildern und die im Übrigen sehr beengten räumlichen Verhältnisse insgesamt zu kompensieren. Damit ist im Zusammenhang mit dem vorzunehmenden Dachgeschossausbau zumindest eine teilweise Erneuerung des Dachstuhls unumgänglich. Soweit die Bekl. meint, die als Grundlage der Wirtschaftlichkeitsberechnung von Seiten des Kl. vorgelegte Planung gehe zu Unrecht von einer Erneuerung der bestehenden Fenster aus, weil diese aus denkmalpflegerischen Gründen erhalten bleiben sollten, ist dem entgegenzuhalten, dass die vorhandenen Fenster keineswegs historisch sind. Auch ist der vorgesehene Austausch der Bodenbeläge, dem die Beklagte entgegengetreten ist, als Ergebnis des gerichtlichen Augenscheins unumgänglich zur Herstellung angemessener Wohnverhältnisse, zumal die vorhandenen Bodenbeläge nicht historisch sind. Ein Erhalt der teilweise historischen Innentüren – wie von der Bekl. gefordert – ist zumindest im Erdgeschoss schon aus Gründen der ansonst bestehenden Unfallgefahr nicht möglich.

Vor diesem Hintergrund ist daher insgesamt im Wesentlichen von der vom Kl. vorgelegten Wirtschaftlichkeitsberechnung auszugehen, nach der eine Sanierung und ein Umbau des Denkmals unter Beachtung denkmalschützerischer Vorgaben wirtschaftlich unzumutbar ist. Hinzu kommt, dass dem Kl. seitens der Behörden weder Zuschüsse noch Steuervorteile **konkret** in Aussicht gestellt wurden. Vielmehr hat sich die Bekl. in ihrem ablehnenden Bescheid pauschal darauf beschränkt, zu behaupten, dass solche Zuschüsse und Steuervorteile grundsätzlich in Betracht kämen. Dieses Vorgehen erfüllt jedoch nicht die Anforderungen der neuen Rspr. des BayVGh, welche fordert, dass die Prüfung, ob dem Denkmaleigentümer die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands mit den Erhaltungs- und Nutzungspflichten gemäß Art. 4 und Art. 5 DSchG BY auch in wirtschaftlicher

Hinsicht zuzumuten ist, zumindest dem Grunde nach im Erlaubnisverfahren erfolgen muss (BayVGH a. a. O.).

Hierfür wäre zu verlangen, dass die Bekl. zumindest annähernd die Kosten angibt, die ihrer Ansicht nach für eine denkmalgerechte Sanierung zur Herstellung angemessener Wohnverhältnisse und Nutzbarkeit im Übrigen anfallen würden. Anschließend hätten diesen Kosten der Ertrag bzw. der Gebrauchswert nach erfolgter Sanierung gegenübergestellt werden müssen. Schließlich hätte dargelegt werden müssen, dass – ggf. unter Berücksichtigung konkret in Aussicht gestellter Zuschüsse – beides zueinander in einem angemessenen Verhältnis steht.

Die Frage der wirtschaftlichen Zumutbarkeit ist dabei eine tatbestandliche Voraussetzung des Anspruchs auf Erteilung einer Abbruchgenehmigung und steht nicht im behördlichen Ermessen, so dass sie vollumfänglich von Seiten des Gerichts nachgeprüft werden kann. Die Kammer verkennt dabei nicht, dass der Umfang, in dem wirtschaftliche Zumutbarkeit im Erlaubnisverfahren zu prüfen ist, auch davon abhängt, in welchem Umfang der Denkmaleigentümer seinen aus den Erhaltungs- und Nutzungspflichten gemäß Art. 4 und Art. 5 DSchG BY folgenden Mitwirkungspflichten entspricht (BayVGH a. a.O). Nach dem Ergebnis des gerichtlichen Augenscheins hat der Kl. das streitgegenständliche Anwesen jedoch nicht verkommen lassen, sondern die Bausubstanz auch tatsächlich erhalten und mit laufenden Sanierungsmaßnahmen unterstützt, auch um sein Elternhaus nach dem Tod seiner Eltern zu gelegentlichen Aufenthalten in München zu Wohnzwecken nutzen zu können. Dass der Kl. sich in den letzten Jahren durchaus bei seinen Besuchen in M. in dem streitgegenständlichen Anwesen aufgehalten hat, ändert jedoch nichts an der Einschätzung des Gerichts, dass insgesamt eine dauerhafte Wohnnutzung ohne notwendige tiefgreifende Sanierungs- und Umbauarbeiten nicht zumutbar ist.

Damit war der Bekl. hinsichtlich der Verbescheidung des streitgegenständlichen Antrags kein Ermessen mehr eröffnet, nachdem das Tatbestandsmerkmal der Zumutbarkeit der weiteren Erhaltung des Baudenkmals nicht vorliegt.