

Verwaltungsgericht München Urteil vom 25.4.2002 M 11 K 01.3201 Rechtskräftig EzD 2.2.6.1 Nr. 18

1. Ein Sanierungsaufwand in Höhe der vergleichbaren Neubaukosten ist nicht unverhältnismäßig, auch wenn dadurch keine hochwertige gewerbliche Nutzung ermöglicht wird.
2. Eine Kostenschätzung des Klägers für einen anspruchsvolleren Ausbau mit tiefgreifenden Eingriffen in die Substanz ist nicht ausschlaggebend.

Zum Sachverhalt

Der Kläger beantragte die Erlaubnis für den Abbruch eines zu einer in die Denkmalliste eingetragenen Hofanlage gehörenden Stall- und Stadelgebäudes. Das Landratsamt lehnte den Antrag ab. Die Klage blieb erfolglos.

Aus den Gründen

Die Versagung der beantragten Abbrucherlaubnis ist auch im Hinblick auf das in Art. 6 Abs. 2 Satz 1 DSchG eingeräumte Ermessen nicht zu beanstanden. Sowohl die Ausgangs- wie auch die Widerspruchsbehörde haben sich bei ihrer Entscheidung mit den für und wider eine Beseitigung des Denkmals sprechenden Gründen hinreichend auseinandergesetzt. Dabei musste insbesondere das durch Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG verfassungsrechtlich verbürgte Privateigentum berücksichtigt werden. Zwar muss es der Eigentümer eine Baudenkmal angesichts des hohen Ranges des Denkmalschutzes und im Blick auf Art. 14 Abs. 2 Satz 2 GG grundsätzlich hinnehmen, dass ihm möglicherweise eine rentablere Nutzung des Grundstücks verwehrt wird. Auch schützt Art. 14 Abs. 1 GG nicht die einträglichste Nutzung des Eigentums (vgl. BVerfGE 100, 226 [242]). Der Betroffene wird aber unverhältnismäßig belastet, wenn selbst ein dem Denkmalschutz aufgeschlossener Eigentümer vom Baudenkmal keinen vernünftigen Gebrauch machen kann. Die Versagung einer Abbrucherlaubnis ist dann nicht mehr zumutbar. Vorliegend geht die Kammer davon aus, dass das seit Jahren leerstehende Gebäude nach einer umfassenden Sanierung wieder sinnvoll genutzt werden kann und die dafür erforderlichen Aufwendungen auch im Hinblick auf den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit wirtschaftlich zumutbar sind (dies mit der Einschränkung, dass nach der Rechtsprechung des BayVGH, BayVBl 2000, 280, die Frage der Zumutbarkeit bei Entscheidungen über einen Abbruch - im Gegensatz zu Erhaltungsmaßnahmen - grundsätzlich keine Rolle spielt). Wie in der Stellungnahme ... der Regierung von Oberbayern und für die Kammer nachvollziehbar ausgeführt, können im Stallbereich sowie im unteren als auch im oberen Tennenbereich durch geeignete Einbauten kleinere und größere Einheiten für einfache gewerbliche Lagernutzungen geschaffen werden. Allerdings ist das Gebäude aufgrund der Gebäudetiefe und des 3,5 m breiten Vordachs wegen schlechter Belichtung für eine höherwertige Gewerbenutzung nicht geeignet. Somit könnten bei Einbau einer neuen Zwischendecke ca. 800 qm Geschossfläche für eine gewerbliche Lagernutzung entstehen, für die nach den Erfahrungen der Kammer im weiteren Umfeld von München durchaus Nachfrage besteht. Die hierfür erforderliche Sanierung, die im Gutachten des Landesamts für Denkmalpflege mit „großer Bauunterhalt“ beschrieben wurde, führt nach Erläuterung durch den Hauptkonservator in der mündlichen Verhandlung zu einem Aufwand von etwa 600 000,- DM. Nach der Stellungnahme ... der Regierung von Oberbayern wären für das Nebengebäude ca. 100 % vergleichbarer Neubaukosten (incl. Abbruch des Bestandes) anzusetzen. Ein Aufwand in dieser Höhe erscheint bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nicht unverhältnismäßig gegenüber dem möglichen Ertrag aus Gewerbenutzung. Die demgegenüber von der Klägerseite mit Schriftsatz vom 24. April 2002 vorgelegte überschlägige Kostenschätzung der Architekten des Klägers, die zu einem Sanierungsaufwand von knapp 3 Mio. DM kommt, beruht dagegen erkennbar auf einem völlig anderen Nutzungskonzept im Sinne einer hochwertigen Gewerbenutzung (z. B. für Büros) und beinhaltet tiefgreifende Eingriffe in die Substanz des Baudenkmals z. B. durch Fassadenöffnungen, Fensterelemente, Dachverglasung und einen anspruchsvolleren haustechnischen Innenausbau mit allein 1,27 Mio. DM. Dabei besteht erkennbar die Gefahr, dass das Baudenkmal durch solche Eingriffe die Denkmaleigenschaft verlieren könnte. Die Kammer legt daher bei ihrer Einschätzung die von Seiten des Beklagten als sinnvoll erachtete sparsame Sanierung zu Grunde, durch die der Kläger auch nicht unverhältnismäßig belastet würde und die ihm auch sinnvolle Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

Anmerkung Dieter J. Martin

Zunehmend gehen die Gerichte dazu über, nicht mehr ohne genauere Prüfung die Behauptungen von Klägern zur Unzumutbarkeit der Erhaltung und zu unverhältnismäßig hohen Kosten der - von den Klägern selbst definierten - Sanierung bzw. eines Umbaus als richtig zu unterstellen. Ältere negative Beispiele sind die Entscheidungen des OVG Rheinland-Pfalz vom 25.10.2001, EzD 2.2.6.1 Nr. 14 mit Anm. Martin, und des BW VGH vom 10.5.1988, 1 S 1949/87 - Pfarrhof -, EzD 2.2.6.1 Nr. 8, in denen die Gerichte offensichtlich kritiklos von den Angaben der Kläger ausgegangen sind, denen seitens der Behörden und seitens der zur Erforschung des Sachverhalts eigentlich von Amts wegen verpflichteten Gerichte (§ 86 Abs. 1 VwGO) nicht qualifiziert widersprochen worden war. Der vom VG München nunmehr entschiedene

Fall zeigt demgegenüber ein geschicktes Argumentieren und Verhalten der Behörden, welche sich nicht auf ein rein defensives Verhalten beschränkt haben, sondern im Wege der neuen „aktiven Denkmalpflege“ der Denkmalbehörden eine eigene qualifizierte denkmalgerechte Planung und eine darauf aufbauende Kostenschätzung vorgelegt haben. Damit konnten sie das Gericht offensichtlich überzeugen.

Zusätzlich hätte in die Argumentation das dem Kläger zuzurechnende Unterlassen des Bauunterhalts und der ihm ebenfalls anzulastende Aufwand für die Beseitigung des gefahrdrohenden Zustands einbezogen werden können; s. hierzu Martin/Viebrock/Biefeldt, Handbuch Denkmalschutz–Denkmalpflege–Bodendenkmalpflege, 1997 ff. Kennzahlen 82.00 und 82.02.

(Martin)