

## **Muster Bescheid Abbruchgenehmigung**

**Absender Untere Denkmalschutzbehörde (DU)**

**Adressat**

**Vollzug des Denkmalschutzgesetzes (DSchG);  
Antrag auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis vom ... zum Abbruch  
des Einzelbaudenkmals**

Grundstück: ... , Flur-Nr. ... , Gemarkung ...

Die Untere Denkmalschutzbehörde ... erlässt folgenden

### **Bescheid:**

1. Unter Aufhebung des Bescheids vom ... wird die Erlaubnis zum Abbruch des Baudenkmals ... erteilt.

#### **2. Aufschiebende Bedingungen:**

- a) Von der Erlaubnis darf erst Gebrauch gemacht werden, wenn
- dem Landratsamt ... und dem Landesamt für Denkmalpflege eine Bestandsdokumentation des unter Ziff. 1. genannten Baudenkmals in elektronischer Form und in Papierform vorgelegt wurde, die von einem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Bauwesen erstellt wurde,
  - **und** das Landesamt für Denkmalpflege gegenüber den Eigentümern schriftlich bestätigt hat, dass diese Dokumentation den „Anforderungen an die Dokumentation von Denkmalen vor Abbruch“ (Arbeitsblatt 40 der Vereinigung der Landesdenkmalpflege in der Bundesrepublik Deutschland, 2011) genügt.
- b) Ferner darf von der Erlaubnis erst Gebrauch gemacht werden, wenn dem Landesamt für Denkmalpflege nach Erstellung der Bestandsdokumentation (s.o. a)) Gelegenheit gegeben wurde, einzelne Bauteile oder Gruppen von Bauteilen (z.B. Fenster, Türen, Beschläge) auszubauen oder durch Dritte ausbauen zu lassen und daran das Eigentum zu erwerben.

Dem Landesamt für Denkmalpflege ist eine ausreichende Frist für die o.g. Arbeiten einzuräumen, die mindestens einen Monat nach Zugang einer entsprechenden Benachrichtigung betragen und zeitlich nach Abschluss der Bestandsdokumentation liegen muss.

#### **3. Auflösende Bedingungen:**

Unabhängig von der Erfüllung oder Nichterfüllung der Bedingungen nach Ziff. 2. erlischt die Erlaubnis (Ziff. 1), wenn

- a) vor ihrer Ausnutzung den Eigentümern ein notariell beurkundetes Kaufangebot für das Denkmal mit einem Umgriff von ... Grundfläche zugeht, das mindestens den Bodenrichtwert von EUR .../ m<sup>2</sup> abzüglich fiktiver Abrisskosten in Höhe von EUR ... brutto beinhaltet, oder
- b) vor ihrer Ausnutzung ein Eigentumswechsel am Flurstück ... der Gemarkung ... oder Teilflächen davon stattfindet, oder

- c) vor ihrer Ausnutzung schuldrechtliche Vereinbarungen getroffen werden, die einen Eigentumswechsel am Flurstück ... der Gemarkung ... oder Teilflächen davon vorbereiten.

#### 4. Auflage:

Die Eigentümer haben Kaufinteressenten auf Verlangen und nach Terminabstimmung Zutritt zum Gebäude zu gewähren.

#### 5. Sofortvollzug:

Die sofortige Vollziehbarkeit der Nebenbestimmungen unter Ziff. 2, 3 und 4 wird angeordnet.

6. Kosten für diesen Bescheid werden nicht erhoben

### Gründe:

#### I.

Das Gebäude ... ist als Einzelbaudenkmal in der Denkmalliste eingetragen.

Am ... beantragten ... die Erlaubnis nach Art. 6 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) zum Abbruch des Einzelbaudenkmals.

Gegen den Ablehnungsbescheid des Landratsamts / der Stadt vom ... wurde Klage beim Verwaltungsgericht ... erhoben.

Gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts ... vom ... wurde beim ... von beiden Parteien Rechtsmittel eingelegt. Das Berufungsverfahren wurde unter dem Az. ... geführt. Die mündliche Verhandlung fand am ... statt.

#### II.

Die Untere Denkmalschutzbehörde ... ist für den Erlass dieser Erlaubnis sachlich und örtlich zuständig (Art. 11 Abs. 1 DSchG, Art. 3 Abs. 1 Bayer. Verwaltungsverfahrensgesetz – BayVwVfG). Das Landesamt für Denkmalpflege wurde vor Erlass dieses Bescheids beteiligt.

Bei dem Objekt ... handelt es sich um ein Baudenkmal, gegen dessen Abbruch die im Bescheid vom ... genannten gewichtigen Gründe sprechen.

Art. 6 Abs. 2 BayDSchG ist jedoch so auszulegen und anzuwenden, dass eine unverhältnismäßige Belastung der Eigentümer vermieden wird. Im Ausnahmefall kann es daher dazu kommen, dass eine Abbrucherlaubnis aufgrund des Ergebnisses einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung oder aufgrund der persönlichen Umstände der Eigentümer erteilt werden kann, weil das Denkmal praktisch nicht nutzbar und auch nicht verkäuflich ist und von den Eigentümern die Aufbringung der zu einer denkmalgerechten Nutzung erforderlichen finanziellen Mittel billigerweise nicht erwartet werden kann.

Aufgrund der erstmalig erfolgten Offenlegung der Einkommens- und Vermögensverhältnisse der Eigentümer im Verfahren ... vor dem . Verwaltungsgerichtshof führt die Ausübung des in Art. 6 Abs. 2 BayDSchG eingeräumten Erlaubnismessens dazu, **dass die Erlaubnis nunmehr erteilt wird.**

Trotz der hohen zugesagten Zuschüsse erscheint es nicht hinreichend wahrscheinlich, dass die Kläger aufgrund ihrer persönlichen Einkommens- und Lebenssituation zu marktüblichen Bedingungen ein Darlehen erhalten, das die noch erforderliche Baufinanzierung sicherstellt. Aufgrund der jahrelang erfolglosen Veräußerungsversuche ist eine hinreichend sichere Prognose, dass in absehbarer Zeit eine Überführung des Denkmals in wirtschaftlich leistungsfähige und erhaltungsbereite Hände gelingen wird, derzeit nicht möglich. Hinzu kommt, dass über die Frage, ob den Eigentümern aufgrund der Erwerbsumstände (Erbfolge) angesonnen werden kann, den gesamten Grundstücksumgriff von ca. ... m<sup>2</sup> zum Verkauf anzubieten, unterschiedliche Rechtsansichten bestehen.

Zu Ziff. 2. und 3.: Die unter Ziff. 2 und 3 festgelegten Bedingungen entsprechen pflichtgemäßem Ermessen (Art. 36 Abs. 2 BayVwVfG).

Ein Anspruch auf Erteilung der Abbrucherlaubnis/Ermessensreduzierung auf Null aufgrund nachgewiesener objektiver wirtschaftlicher Unzumutbarkeit des Denkmalerhalts besteht aufgrund der angebotenen Zuschüsse nicht; vielmehr ergeht die Entscheidung im Wege der Ermessensausübung allein aufgrund der subjektiven Umstände der Eigentümer. Auf das gerichtliche Hinweisschreiben vom ... wird verwiesen.

Rechtsgrundlage für die Bedingungen ist somit Art. 36 Abs. 2 Nr. 2 BayVwVfG.

Hiernach darf ein Verwaltungsakt nach pflichtgemäßem Ermessen erlassen werden mit einer Bestimmung, nach der der Eintritt oder der Wegfall einer Vergünstigung oder einer Belastung von dem ungewissen Eintritt eines zukünftigen Ereignisses abhängt (Bedingung).

Ferner darf nach Absatz 3 eine Nebenbestimmung dem Zweck des Verwaltungsakts nicht zuwiderlaufen. Diese Voraussetzungen liegen vor:

#### Zu Ziff. 2 a):

Eine Dokumentation abzubrechender Baudenkmalen ist anerkannter fachlicher Standard (s. die Nachweise bei Martin/Krautzberger, Handbuch Denkmalschutz und Denkmalpflege, 4. Aufl. 2017, Kap. E Rn. 30 ff.; Kap. I Rn. 282); die dazu vorliegenden, in der Tenorierung genannten fachlichen Vorgaben sind unter [www.vdl-denkmalspflege.de](http://www.vdl-denkmalspflege.de) abrufbar und mit weiterführenden Hinweisen versehen. Zweck der Baudokumentation ist es, das abgebrochene Denkmal zumindest als „Sekundärquelle“ für die wissenschaftliche Forschung zu erhalten.

Die durch die Erfüllung dieser Verpflichtung entstehenden Kosten sind nicht so hoch, dass sie den Eigentümern nicht zumutbar wären. Denn zum einen wird davon ausgegangen, dass die im Auftrag der Eigentümer von Gutachter ... bereits erstellten Untersuchungen hierfür zumindest als Arbeitsgrundlage dienen können; zum anderen ist zu berücksichtigen, dass durch den erlaubten Abbruch erhebliche im Raume stehende finanzielle Erhaltungsbelastungen endgültig entfallen.

Die Bestätigung durch das Landesamt für Denkmalpflege als zuständige Fachbehörde dient der Sicherstellung, dass die Eignung der Dokumentation zu den o.g. Zwecken tatsächlich besteht.

#### Zu Ziff. 2 b):

Am Erhalt einzelner, noch zu definierender Bauteile besteht ein öffentliches Interesse; hierzu wird auf den Bescheid vom ... verwiesen, wonach es sich aufgrund des vielfach noch originalen Erhaltungszustandes um ein wichtiges Zeugnis der Zimmermanns- und Handwerkskunst und der Wohn- und Gasthauskultur des 18. und 19. Jahrhunderts handelt. Die Bauteile können entweder der bauhistorischen Forschung zugänglich gemacht werden (Bauarchiv des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege) oder in denkmalgeschützten Bauten Wiederverwendung finden, die entsprechende Ausstattungsstücke verloren haben und in denen sie die historische Aussage und/ oder das Erscheinungsbild ergänzen können.

Das Verlangen, dem Landesamt für Denkmalpflege eine auch zeitlich angemessene Gelegenheit zum Ausbau solcher Bauteile einzuräumen, ist nicht unangemessen, da die Eigentümer nach eigenen Angaben keine konkreten Pläne zur Nutzung des nach Abbruch des Denkmals freiwerdenden Grundstücksteils verfolgen..

Es ist auch nicht ersichtlich, dass die Eigentümer ein Interesse an der Verwendung der Bauteile zu eigenen Zwecken haben könnten. Sie haben bislang vorgetragen, dass sie zu einem Verkauf bereit sind und jedenfalls aufgrund der von ihnen verneinten Schutzwürdigkeit den Abbruch verlangen; von einer Weiternutzungsabsicht von Bauteilen wird daher nicht ausgegangen. Der Ausbau von Bauteilen kann sinnvollerweise erst erfolgen, wenn alle Arbeiten zur Dokumentation des Denkmals abgeschlossen sind, da deren Zweck sonst nur noch eingeschränkt erfüllt werden könnte.

#### Zu Ziff. 3 a):

Wesentlich für die Erteilung der Abbrucherlaubnis im Wege der Ermessensentscheidung war die Annahme, dass aufgrund der jahrelang erfolglosen Veräußerungsversuche eine Überführung des Denkmals in wirtschaftlich leistungsfähige und erhaltungsbereite Hände ausscheidet und das Denkmal somit praktisch unverkäuflich ist (hierzu auch das gerichtliche Hinweisschreiben vom ...).

Sollte dennoch vor Ausnutzung der – nach Maßgabe der Ziff. 2 zunächst aufschiebend bedingten - Abbrucherlaubnis ein dem gesetzlichen Formerfordernis des § 311b Abs. 1 BGB genügendes Kaufangebot vorliegen, ist diese grundlegende Annahme hinfällig geworden und für die Ausübung des Ermessens wäre nachträglich die Grundlage entfallen.

Es entspricht somit pflichtgemäßem Ermessen, die Entscheidung zur Erteilung der Abbrucherlaubnis an die Annahme der Unverkäuflichkeit zu knüpfen.

Der Vertreter der Eigentümer hat in der mündlichen Verhandlung ... erneut die Bereitschaft der Eigentümer bekräftigt, das Gebäude mit einem Umgriff von ... m<sup>2</sup> zu verkaufen und zudem bestätigt, dass Verkaufsbereitschaft auch besteht, wenn ein im Vergleich zur bisherigen Kaufpreisvorstellung geringerer Wert in Ansatz gebracht wird. Der hier angenommene Mindestkaufpreis entspricht dem zum 31.12.2016 festgestellten Bodenrichtwert abzüglich von zurückhaltend geschätzten ersparten Abbruchkosten und ist daher angemessen.

Daher sind keine schutzwürdigen Interessen der Eigentümer erkennbar, die einem Verkauf und damit einer Verknüpfung der rechtlichen Existenz der Abbrucherlaubnis mit der Unverkäuflichkeit entgegenstehen würden.

#### Zu Ziff. 3 b) und c):

Aufgrund der Anhängigkeit der Erteilung der Abbrucherlaubnis im Wege der Ermessensentscheidung von den persönlichen Umständen der Eigentümer (s.o.) ist das Entfallen der Existenz der Abbrucherlaubnis durch eine auflösende Bedingung gerechtfertigt, wenn vor Ausnutzung der Erlaubnis ein Verkauf oder Eigentumswechsel am gegenständlichen Flurstück vorgenommen wird.

#### Zu Ziff. 4.:

Die Auflage, dass Kaufinteressenten Zutritt zu gewähren ist, hat ihre Rechtsgrundlage in Art. 36 Abs. 2 Nr. 4 BayVwVfG und dient der Gewährleistung, dass Kaufinteressenten eine Besichtigungsmöglichkeit eingeräumt wird. Ohne diese Auflage könnten die Eigentümer den Eintritt der auflösenden Bedingung Ziff. 3. a) vereiteln. Der Erlass der Auflage erfolgt somit nach pflichtgemäßem Ermessen. Schutzwürdige persönliche Interessen der Eigentümer, die gegen eine Zutrittsgewährung im angemessenen Umfang und nach Terminabstimmung sprechen würden, sind nicht ersichtlich.

#### Zu Ziff. 5:

Unter Ausübung pflichtgemäßen Ermessens hält das Landratsamt es für erforderlich, die sofortige Vollziehung gem. § 80 Abs. 2 Nr. 4 VwGO für die Nebenbestimmungen der Ziff. 2, 3 und 4 im öffentlichen Interesse anzuordnen. Das öffentliche Interesse besteht in der Dokumentation des Denkmals und der Bergung von Bauteilen (Ziff. 2, s. dazu die jeweilige Begründung). Nach einem Abbruch des Denkmals wären beide Ziele endgültig nicht mehr zu erreichen. Ebenso besteht ein öffentliches Interesse am Erhalt des Denkmals für den Fall, dass die für die Erteilung der Abbrucherlaubnis maßgeblichen Gründe (Unverkäuflichkeit, subjektive/eigentümerbezogene Elemente, s. dazu die o.g. Begründung) nachträglich entfallen. Auch dieses Interesse wäre bei einem Abbruch trotz (beabsichtigten) Eigentumswechsels (vgl. Ziff. 3) nicht mehr erreichbar. Für den Fall der Einlegung eines isolierten Rechtsmittels gegen die genannten Nebenbestimmungen kann nur durch die Anordnung des Sofortvollzugs verhindert werden, dass die Eigentümer die Abbrucherlaubnis nach Ziff. 1 ausnutzen, ohne vorher ihren in Ziff. 2 genannten Pflicht nachgekommen zu sein. Ebenso kann nur durch die Anordnung des Sofortvollzugs hinsichtlich Ziff. 3 und 4 verhindert werden, dass das Denkmal abgebrochen wird, ohne dass die der Abbrucherlaubnis zugrunde liegenden subjektiven Voraussetzungen noch vorliegen.

Zu Ziff. 6: Die Kostenfreiheit ergibt sich aus Art. 17 Satz 1 BayDSchG.

Hinweis: Werden Veränderungen oder Abbrucharbeiten am Denkmal vorgenommen, sofern aufschiebende Bedingungen dieses Bescheids noch nicht eingetreten sind oder sofern auflösende Bedingungen dieses Bescheids eingetreten sind, handelt es sich um eine Ordnungswidrigkeit nach Art. 23 Abs. 1 Nr. 2 BayDSchG (Handeln ohne die erforderliche Erlaubnis), die mit einer Geldbuße in einer Höhe von bis zu 250.000,00 EUR geahndet werden kann.

## RECHTSBEHELFSBELEHRUNG

Gegen diesen Bescheid kann **innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Klage** erhoben werden bei dem

Bayerischen Verwaltungsgericht in Augsburg,  
Postfachanschrift: Postfach 11 23 43,  
86048 Augsburg,  
Hausanschrift: Kornhausgasse 4, 86152 Augsburg,

schriftlich, zur Niederschrift oder elektronisch in einer für den Schriftformersatz **zugelassenen** Form.

**In der Klage müssen Sie den Kläger, den Beklagten und den Gegenstand des Klagebegehrens** bezeichnen, ferner sollen Sie einen bestimmten Antrag stellen und die zur Begründung dienenden Tatsachen und Beweismittel angeben. Der Klageschrift sollen Sie diesen Bescheid in Urschrift oder Abschrift beifügen. Der Klage und allen Schriftsätzen sollen Sie Abschriften für die übrigen Beteiligten beifügen.

### Hinweis zur Rechtsbehelfsbelehrung:

Die Einlegung eines Rechtsbehelfs per einfacher E-Mail ist nicht zugelassen und entfaltet keine rechtlichen Wirkungen! Nähere Informationen zur elektronischen Einlegung von Rechtsbehelfen entnehmen Sie bitte der Internetpräsenz der Bayerischen Verwaltungsgerichtsbarkeit ([www.vgh.bayern.de](http://www.vgh.bayern.de)).

Kraft Bundesrechts wird in Prozessverfahren vor den Verwaltungsgerichten infolge der Klageerhebung eine Verfahrensgebühr fällig.

(Unterschrift)