

**Titel:**

**Vorbescheid für Dachgeschossausbau zur Wohnnutzung - Gewichtige Gründe des Denkmalschutzes**

**Normenketten:**

VwGO § 88, § 113 Abs. 5 S. 1, § 114 S. 1

BayBO Art. 59 S. 1 Nr. 3, Art. 68 Abs. 1, Art. 71 S. 1 und 4

BayDSchG Art. 1 Abs. 1, Abs. 2 S. 1, Art. 6 Abs. 1, Abs. 2

BayVwVfG Art. 40

**Leitsätze:**

**1. Zum Vorliegen gewichtiger Gründe des Denkmalschutzes nach Art. 6 Abs. 2 S. 1 BayDSchG (hier bejaht).(Rn. 25 – 28) (redaktioneller Leitsatz)**

**2. Verdient ein Denkmal – egal aus welchen in Art. 1 Abs. 1 BayDSchG genannten Gründen – der Nachwelt erhalten zu werden, muss dies in aller Regel in der überkommenen Form geschehen. (Rn. 27) (redaktioneller Leitsatz)**

**3. Bei der Ermessensentscheidung nach Art. 6 Abs. 2 S. 1 BayDSchG sind Art und Intensität des beabsichtigten Eingriffs in die Substanz des Denkmals zu den gewichtigen Gründen des Denkmalschutzes ins Verhältnis zu setzen sowie die Eigentümerinteressen zu würdigen, wobei hierfür von der Sicht eines dem Denkmalschutz aufgeschlossenen Eigentümers auszugehen ist.(Rn. 29) (redaktioneller Leitsatz)**

**Schlagworte:**

Vorbescheid für Dachgeschossausbau zur Wohnnutzung gewichtige Gründe des Denkmalschutzes, Bauvorbescheid, Denkmalschutz, Denkmaleigenschaft, Erhaltungsgrundsatz, geschichtliche Bedeutung, Erlaubnisvorbehalt, Ermessensausübung

**Fundstelle:**

BeckRS 2018, 19117

**Tenor**

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Der Kläger trägt die Kosten des Verfahrens.

**Tatbestand**

**1**

Der Kläger begehrt die Erteilung eines positiven Bauvorbescheids.

**2**

Der Kläger ist Eigentümer der seit 2010 aufgrund ihrer besonderen geschichtlichen Bedeutung als Einzeldenkmal i.S.d. Art. 1 BayDSchG in die Denkmalliste eingetragenen „...Villa“ in ... (\* ...str. ..., FINr. ... Gemarkung ...\*).

**3**

Die Villa wurde um 1922/23 als zweigeschossiger Mansardendachbau mit halbrundem Treppenerker und flankierender Vorhalle durch den jüdischen Architekten ... für den ebenfalls jüdischen Unternehmer ... (Erfinder des ...) errichtet. In der NS-Zeit diente sie dem Polizeipräsidenten ... als Dienstvilla. In diesem Zusammenhang wurde auch der im Garten gelegene, heute noch erhaltene Luftschutzbunker errichtet. In

der Nachkriegszeit wurde die Villa schließlich bis zu ihrer Rückübertragung an die Erben ... durch Offiziere der amerikanischen Besatzungsmacht genutzt.

#### **4**

Mit Antrag vom 18. August 2016 beantragte der Kläger bei der Beklagten die Erteilung eines Bauvorbescheids mit Fragestellung zur planungsrechtlichen Zulässigkeit (Frage 1), zur Ablösemöglichkeit von zusätzlich anfallenden Stellplätzen (Frage 3) sowie zur denkmalschutzrechtlichen Zulässigkeit verschiedener Umbaumaßnahmen (Frage 2); im Einzelnen:

- a) Das Rundtreppenhaus soll an der Traufe um ca. 1 m Kniestockhöhe erhöht werden und der Turm wird in gleicher Weise wiederhergestellt.
- b) Das Haupttreppenhaus soll in gleicher Optik wie das Bestandstreppenhaus um einen Lauf verlängert werden.
- c) Im Treppenhauskopf sollen auf der Westseite 1-2 Dachfenster für die Belichtung und den Rauchabzug eingebaut werden.
- d) Der Zwerchgiebel auf der Westseite soll ab der Brüstungshöhe von 1,20 m für eine Dachterrasse/Loggia geöffnet werden.
- e) Die Schlepptgauben des ursprünglichen Altbestandes – 5 Stück – sollen wiederhergestellt werden.
- f) Für den Einbau der Galerie sind zusätzliche Bodenbalken einzubauen und ggf. statische Ertüchtigung des Bestands erforderlich.

#### **5**

Mit Bescheid vom 1. Februar 2017, der dem Bevollmächtigten des Klägers mit Postzustellungsurkunde am 8. Februar 2017 zugestellt wurde, bejahte die Beklagte die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens (Frage 1), die Ablösung von Kfz-Stellplätzen (Frage 3) sowie eine statische Ertüchtigung des Dachstuhls (Frage 2 f). Die im Zusammenhang mit den baulichen Maßnahmen aufgeführten Fragen 2 a) bis e) wurden hingegen nicht bzw. nicht vollumfänglich bejaht. Da es sich bei dem Vorhabengebäude um ein Denkmal i.S.d. Art. 1 BayDSchG handele, habe eine Beurteilung nach Art. 6 Abs. 2 BayDSchG zu erfolgen. Aus Gründen des Denkmalschutzes könne nicht allen geplanten Maßnahmen zugestimmt werden. Im Einzelnen wurde hierzu ausgeführt:

zu 2 a) und b):

#### **6**

Die vorgelegten Pläne zur Veränderung des Rundtreppenhauses und des Haupttreppenhauses zeigten deutlich, dass diese bauliche Veränderung des historischen Treppenturmes grundlegende Proportionen und architektonische Gestaltungsmerkmale verändern und somit zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Baudenkmals führen würden. Die Dachfläche des Treppenhauses trete überdimensioniert hervor und komme damit dem Hauptdachfirst sehr nahe. Dies sei untypisch für ein bauzeitlich untergeordnetes Element. Der geplante Eingriff zerstöre auch wichtige historische Bausubstanz.

#### **7**

Eine bauliche Erweiterung in das 2. Dachgeschoss über das Nebentreppenhaus Nord wäre hier zielführend und denkmalfachlich vorstellbar.

zu 2 d)

#### **8**

Die in den Plänen dargestellte Dachterrasse/Loggia löse partiell – als negativer, dominanter Einschnitt – die prächtige mit historischen, geschweiften Dachaufbauten bestückte, geschlossene Dachlandschaft auf und zerstöre ihre homogene Gestalt. Der Ausbau von Sparen und Balken trage zu einem nicht unerheblichen Verlust an historischer Bausubstanz bei.

## 9

Grundsätzlich sei in diesem Bereich eine Verglasung des Satteldaches des Zwerchhauses mit verschiebbaren Elementen oder alternativ die Anbringung eines verschiebbaren Glaskörpers (Atelierversglasung) im rückwärtigen Dachbereich möglich.

zu 2 c) und e)

## 10

Das Erscheinungsbild der Dachlandschaft, die als wesentliches Merkmal die Denkmaleigenschaft des Baudenkmals mitbegründe, werde durch die unruhig wirkende Platzierung und eine unausgewogene Art und Anzahl an Belichtungsflächen – wechselweise Gauben und Dachflächenfenster – zerstört. Eine Häufung von verschiedenen, direkt nebeneinander angeordneten Fenstern führe zwangsläufig zur Beeinträchtigung des Baudenkmals. Zusätzlichen Belichtungsflächen könne dann zugestimmt werden, wenn eine einheitliche Gestaltung und Anordnung sowie eine maßvolle Anzahl auch unter Berücksichtigung der historischen Dachkonstruktion sowie des äußeren Erscheinungsbildes der Villa erfolge.

## 11

In der Abwägung des Erhaltungsgrundsatzes des Denkmalschutzes mit dem Nutzungsinteressen des Eigentümers überwiegen hier die denkmalschutzrechtlichen Interessen. Dies sei gegenüber dem Architekten des Klägers im Rahmen eines Ortstermins am 10. Februar 2016 an dem Vertreter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (LfD) teilgenommen hätten, auch so kommuniziert worden. Bei dem Vorhabengebäude handele es sich um eine Villa aus den 1920er Jahren. Prägend für derartige bauzeitliche großbürgerliche Villen sei die repräsentative Fassadenwirkung im Vergleich zu Bauwerken der gleichen Periode. Neben dem äußeren Erscheinungsbild seien die vorhandene Grundriss-Struktur sowie alle im Inneren des Gebäudes noch vorhandenen historischen Bauteile, wie die Holzausstattungs-elemente, Stuckdecken und Treppenhäuser wesentlicher Bestandteil des Baudenkmals und daher unter allen Umständen zu erhalten und zu schützen. Der begehrte Dachbodenausbau stelle einen erheblichen baulichen Eingriff dar. Es würden erhebliche Teile des Dachstuhls zerstört, um die Dachterrasse zu errichten und das historische Treppenhaus nach oben zu verlängern. Die Maßnahmen würden nicht nur die Substanz, sondern auch die Form des Baudenkmals erheblich verändern. Durch die Dachterrasse werde die Giebelscheibe des gartenseitigen Dachaufbaus freigestellt und damit der bauliche Zusammenhang zwischen Giebel und Dach gestört. Die Höherzonung des Treppenhauses verfälsche die Originalität des architektonischen Entwurfs, denn auch in den 1920er Jahren sei es völlig unüblich gewesen, den (damals ungenutzten) Dachspitz durch ein repräsentatives Treppenhaus zu erschließen. Durch die Errichtung eines Kniestockes über dem Traufgesims werde die Architektursprache des Baudenkmals empfindlich gestört. Ob Maßnahmen in der Hauptfassade oder in der Rückfassade durchgeführt werden sollen sei unerheblich, ein Baudenkmal sei insgesamt zu schützen. Ein Ausbau des Dachspitzes zu Wohnzwecken sei grundsätzlich möglich, so dass Art. 14 Abs. 1 Grundgesetz nicht tangiert sei. Das seitens des Bauherrn erwähnte Nachbargebäude ...str. ..., mit seiner bestehenden, gartenseitigen Dachterrasse sowie der großdimensionierten Dachverglasung könne nicht als Bezugsfall dienen, da diese Einbauten bereits in den Jahren 2000/2001 stattgefunden hätten. Seit dieser Zeit hätten sich sowohl die denkmalfachlichen Beurteilungskriterien als auch bautechnische Erkenntnisse geändert. Der Grundsatz der Gleichbehandlung könne daher in diesem Zusammenhang nicht herangezogen werden.

## 12

Mit am 8. März 2018 beim Bayerischen Verwaltungsgericht Ansbach eingegangenem Schriftsatz seines Bevollmächtigten hat der Kläger gegen die Ablehnung der Fragen 2 a) bis e) Klage erhoben. Zur Begründung wird im Wesentlichen ausgeführt, dass ein Dachgeschossausbau nur dann wirtschaftlich interessant sei, wenn auch der Einbau der beantragten Dachterrasse/Loggia hin zum Stadtpark möglich sei. Gleiches gelte für die anderen beantragten Maßnahmen. Der Dachgeschossausbau stelle keine solche Veränderung des Denkmals dar, dass die Baumaßnahmen denkmalrechtlich nicht genehmigungsfähig seien. So solle die im Verhältnis zur Gesamtdimension des Daches kleine Dachterrasse/Loggia gerade an einer von der Straße nicht einsehbaren Rückseite des Dachaufbaus errichtet werden. Sie würde damit optisch nicht in den Vordergrund treten und die Bausubstanz nur unwesentlich beeinflussen. Auch stehe bei

der klägerischen Villa nicht der Erhalt historischer Bausubstanz im Vordergrund, sondern vielmehr die geschichtliche Bedeutung des Anwesens. Daraus ergebe sich, dass hier geringere denkmalpflegerische Ansprüche zu stellen seien. Zudem sei bei dem ebenfalls unter Denkmalschutz stehenden Nachbargebäude in der ...str. ... auch zur Gartenseite hin eine große Dachterrasse eingebaut worden. Auch auf der Nordseite, also mit Blick zur klägerischen Villa, sei dort eine kombinierte großflächige Dachverglasung eingebaut worden. Hinsichtlich der begehrten Erhöhung des Treppenhauskopfes sei hier keine relevante Beeinträchtigung des Baudenkmals ersichtlich. Eine wahrnehmbare Veränderung der Proportionen und Gestaltungsmerkmale trete nicht ein. Auch werde die historische Botschaft des Gebäudes nicht tangiert. Der seitens der Beklagten vorgeschlagene Zugang über das Nebentreppenhaus Nord sei nicht gleichwertig zu der klägerseits angestrebten Lösung und würde eine erhebliche Wertminderung des Objekts bedeuten. Die in den Plänen aufgezeigte Gestaltung und Anordnung der Fenster und Gauben der Dachlandschaft erscheine bei objektiver Betrachtung maßvoll und einheitlich auch die Errichtung eines Kniestockes über dem Traufgesims störe entgegen der Ansicht der Beklagten die Architektursprache des Baudenkmals nicht empfindlich.

### **13**

Der Kläger lässt zuletzt beantragen,

1. Die Beklagte wird verpflichtet, im Wege des Vorbescheids dem Kläger hinsichtlich des Dachbodenausbaus der denkmalgeschützten Villa in der ...straße ... in ... die denkmalrechtlich Erlaubnis nach Art. 6 Abs. 2 BayDSchG für die mit diesem Ausbau in Zusammenhang stehenden baulichen Maßnahmen

a) der Erhöhung des Rundtreppenhauses,

b) der Erhöhung des Haupttreppenhauses,

c) des Einbaus einer Dachterrasse/Loggia im westlichen Zwerchgiebel,

d) den Dachflächenfenstern im Treppenhauskopf,

e) den Dachflächenfenstern im Hauptdach entsprechend der zur Prüfung vor gelegten Planung zu erteilen und den insoweit ablehnenden Vorbescheid der Beklagten vom 1. Februar 2017 insoweit aufzuheben.

### **14**

2. Hilfsweise wird beantragt, die Beklagte zu verpflichten, den Kläger hinsichtlich der in Ziffer 1 beschriebenen baulichen Maßnahmen unter Beachtung der Rechtsauffassung des Gerichts neu zu bescheiden.

### **15**

Die Beklagte beantragt

Klageabweisung.

### **16**

Zur Begründung wird im Wesentlichen ausgeführt, dass die denkmalrechtlich Zustimmung hier teilweise abgelehnt worden sei, sei nicht zu beanstanden. Nach Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BayDSchG könne die denkmalrechtlich Erlaubnis versagt werden, soweit das Vorhaben zu einer Beeinträchtigung des Wesens, des überlieferten Erscheinungsbildes oder der künstlerischen Wirkung eines Baudenkmals führen würde und gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen würden. Dies sei in Bezug auf die abgelehnten baulichen Maßnahmen der Fall. Insofern werde auf die Ausführungen im streitgegenständlichen Bescheid verwiesen. Allein die Tatsache, dass das Baudenkmal für die Öffentlichkeit nicht ohne weiteres von der Straße aus einsehbar sei, lasse nicht automatisch gewichtige Gründe des Denkmalschutzes an seiner unveränderten Beibehaltung entfallen. Denn andernfalls könnten alle öffentlich nicht zugänglichen oder nicht einsehbaren Denkmäler ohne weiteres verändert werden, was gerade den in Art. 1 Abs. 1 BayDSchG genannten Grundanliegen des Denkmalschutzes zuwiderlaufen würde. Der klägerischen Auffassung, dass aus der restauratorischen

Bewertung des Dachstuhles heraus geringere denkmalpflegerische Ansprüche an diesen zu stellen seien, könne nicht gefolgt werden. Tatsächlich handele es sich überwiegend noch um die erbaungszeitliche Dachkonstruktion, die weiterhin zu bewahren sei und in ihrer ursprünglichen Erlebbarkeit nicht beeinträchtigt werden dürfe. Ebenso abzulehnen sei die Ansicht des Klägers, dass durch die geplanten Maßnahmen der Gesamteindruck des Baudenkmals nicht geändert werde. Das nach Art. 14 Abs. 1 GG geschützte Eigentum an einem Baudenkmal unterliege einer gesteigerten Sozialbindung. Dies führe dazu, dass dem Eigentümer auch eine rentablere Nutzung seines Grundstücks verwehrt werden könne, wenn im Einzelfall die Denkmalschutzbelange überwiegen würden. Vorliegend sei eine sinnvolle Nutzung des Baudenkmals gesichert. Das mehrgeschossige Gebäude sei als Wohnhaus genutzt und könne in dieser Weise auch weiterhin genutzt werden.

#### **17**

Das Gericht hat am 25. Juli 2018 Beweis durch Einnahme eines Augenscheins am Vorhabengrundstück und dessen näherer Umgebung erhoben und am selben Tag vor Ort mündlich verhandelt.

#### **18**

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Gerichts- und Behördenakten, hinsichtlich der mündlichen Verhandlung und des Augenscheins auf die diesbezügliche Niederschrift verwiesen.

### **Entscheidungsgründe**

#### **19**

Die zulässige Klage ist unbegründet.

#### **20**

Der Klageantrag ist nach sachdienlichen Auslegung (§ 88 VwGO) so zu verstehen, dass die Beklagte verpflichtet wird, den Vorbescheid, soweit die gestellten Fragen negativ beantwortet wurden, aufzuheben und auch insoweit einen positiven Vorbescheid zu erteilen. Die so verstandene Klage ist zwar zulässig, bleibt in der Sache aber ohne Erfolg. Der Kläger hat gerade keinen Rechtsanspruch auf positive Beantwortung der im streitgegenständlichen Bescheid verneinten Fragen. Der Bescheid vom 1. Februar 2017 ist insoweit rechtmäßig und verletzt den Kläger nicht in seinen Rechten (§ 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO).

#### **21**

Gemäß Art. 71 Satz 1 BayBO kann vor Einreichung eines Bauantrages zu Fragen des Bauvorhabens ein Vorbescheid beantragt werden. Er ist zu erteilen, wenn dem Vorhaben unter den Gesichtspunkten, die Gegenstand der bauordnungsrechtlichen Prüfung sind, keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind. Diese Voraussetzungen liegen hier nicht vor (Art. 71 Abs. 1 Satz 4 i.V.m. Art. 68 Abs. 1 BayBO).

#### **22**

Das dem Antrag zugrundeliegende Vorhaben (Dachgeschoßausbau) unterliegt als einheitliches Gesamtvorhaben, mag es auch teilweise – isoliert betrachtet – ggf. verfahrensfreie Teile beinhalten, insgesamt der bauordnungsrechtlichen Prüfung (Umkehrschluss zu Art. 57 Abs. 2 Nr. 4 BayBO). Art. 6 Abs. 2 i.V.m. Art. 6 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayDSchG steht hier als im Baugenehmigungsverfahren zu prüfende öffentlich-rechtliche Vorschrift des Denkmalschutzrechts (vgl. Art. 59 Satz 1 Nr. 3 BayBO i.V.m. Art. 6 Abs. 3 Satz 1 BayDSchG) einem Anspruch auf Erteilung des Vorbescheids entgegen, da gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen (Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayDSchG). Liegen solche gewichtigen Gründe vor, folgt daraus allerdings nicht zwingend, dass die Veränderungen per se nicht zulässig sind; vielmehr bedarf es zusätzlich einer Ermessensentscheidung, in deren Rahmen die für und gegen eine Beibehaltung des bisherigen Zustandes sprechenden Umstände, unter Würdigung insbesondere auch der Belange des Denkmaleigentümers, abzuwägen sind (vgl. BayVGH vom 11.1.2011 – 15 B 10.212 – juris Rn. 21).

#### **23**

Die in Rede stehenden Maßnahmen – Erhöhung des Rund- und des Haupttreppenhauses, Einbau von mehreren Fenstern im Hauptdach bzw. im Treppenhauskopf und Einbau einer Dachterrasse/Loggia im westlichen Zwerchgiebel – sind nach diesen Grundsätzen nicht zulässig, die darauf gerichteten Fragen somit zu Recht nicht durch Vorbescheid positiv verbeschieden worden. Es sprechen gewichtige Gründe des Denkmalschutzes dafür, das Einzeldenkmal (dazu 1.) in seinem bisherigen Zustand unverändert beizubehalten (dazu 2.). Auch die Ermessensausübung, wonach dies dem Kläger zuzumuten sei, ist nicht zu beanstanden (dazu 3.).

#### **24**

1. An der Einstufung des in die Bayerische Denkmalliste eingetragenen Gebäudes ...straße ... als Einzelbaudenkmal i.S.v. Art. 1 Abs. 2 Satz 1 BayDSchG bestehen keine Zweifel. Bei dem Anwesen handelt es sich um eine Villa, die in besonderem Maße die ... Stadtgeschichte von der Zeit der Weimarer Republik über das Dritte Reich bis hin zur Nachkriegszeit widerspiegelt. Durch ihre privilegierte Lage am Stadtpark, ihre gehobene Architektur und Innenausstattung wird die jüdische großbürgerliche Lebens- und Wohnkultur der 1920er Jahre veranschaulicht. Auch bildet die Villa durch ihre außergewöhnliche Nutzungs- und Eigentumsgeschichte ein wichtiges Dokument für die Geschichte antisemitischer Repression in der frühen Zeit des Dritten Reiches und für den Missbrauch jüdischen Eigentums. Die Villa ist daher – dies ist zwischen den Beteiligten auch unstrittig – ein Gebäude aus vergangener Zeit, dessen Erhalt insbesondere aufgrund seiner geschichtlichen Bedeutung im Interesse der Allgemeinheit liegt (Art. 1 Abs. 2 Satz 1, Abs. 1 BayDSchG).

#### **25**

2. Den seitens des Klägers geplanten baulichen Maßnahmen stehen gewichtige Gründe des Denkmalschutzes entgegen, die für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustandes sprechen (Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayDSchG). Für gewichtige Gründe in diesem Sinne – es handelt sich dabei um einen uneingeschränkter gerichtlicher Überprüfung unterliegenden unbestimmten Rechtsbegriff – genügt in der Regel schon die die Denkmaleigenschaft begründende Bedeutung; eine „gesteigerte“ Bedeutung ist nicht erforderlich (vgl. BayVGH, U.v. 18.10.2010 – 1 B 06.63 – juris Rn. 35). Nichts anderes gilt hier.

#### **26**

Bereits aus den seitens der Beklagten im Prozess vorgelegten Behördenakten wird deutlich, welche herausragende Stellung dem Baudenkmal zukommt (dazu bereits unter 1.). Die geplante Erhöhung des historischen Rund- und Haupttreppenhauses würde nach der fachlichen Bewertung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde der Beklagten gerade zu einer massiven Veränderung der Proportionen und architektonischen Gestaltungsmerkmale des Treppenhauses führen. Auch würde die – nach Realisierung der Baumaßnahmen – dann überdimensionierte Dachfläche des Treppenturms die Originalität des architektonischen Entwurfes verfälschen, da in den 1920er Jahren Treppentürme gerade untergeordnete Elemente waren und es völlig unüblich war, den (damals ungenutzten) Dachspitz durch ein repräsentatives Treppenhaus zu erschließen. Zwar ist das Gericht rechtlich nicht an die fachliche Beurteilung der Denkmalbehörden gebunden. Es hat hier jedoch keinen Anlass, an deren fachlicher Einschätzung zu zweifeln, zumal gerade diese mit den historischen und baugeschichtlichen Hintergründen des zu schützenden Baudenkmals und seiner Epoche aufgrund ihres Fachwissens besonders vertraut sind und ihrer fachlichen Beurteilung insofern ein besonderes Gewicht zukommt (vgl. BayVGH, U.v. 18.7.2013 – 22 B 12.1741). Überdies konnte sich das Gericht beim Augenschein selbst ein Bild vom Baudenkmal und dem Umfang der geplanten Veränderungen und deren Wirkung auf dieses machen und die denkmalfachliche Einschätzung der Fachbehörden vollumfänglich nachvollziehen. Das Gericht geht insofern in Übereinstimmung mit der Beklagten davon aus, dass die geplanten baulichen Veränderungen des Rund- und des Haupttreppenhauses nicht nur die Substanz, sondern auch die Dachform des Baudenkmals mehr als nur unwesentlich verändern würden und damit erhebliche Auswirkungen auf das Erscheinungsbild des Gesamtgebäudes hätten. Nichts anderes kann für die beabsichtigten Belichtungsflächen gelten. Diesbezüglich hat der Kläger im Rahmen der mündlichen Verhandlung sogar selbst eingeräumt, dass er – auch wenn er mit diesen auf die historischen Dachöffnungen Bezug nehmen will – den ursprünglichen historischen Zustand der 1920er Jahre nicht

wiederherstellen wird. Das Gericht hat auch keinen Zweifel daran, dass die geplante Dachterrasse/-loggia ein dominanter Einschnitt in die geschlossene, mit prächtigen und historischen Dachaufbauten bestückte Dachlandschaft wäre und der hierzu erforderliche Ausbau von Sparren und Balken zu einem nicht unerheblichen Verlust an historischer Bausubstanz beitrage.

## 27

Entgegen der Ansicht des Klägers führt auch der Umstand, dass die Unterschutzstellung der Villa hier maßgeblich „nur“ aufgrund des Aspekts der „geschichtlichen Bedeutung“ i.S.d. § 1 Abs. 1 BayDSchG erfolgte und dieser keinen Bezug zu einer historisch besonders wertvollen Bausubstanz aufweise, nicht dazu, dass vorliegend von einem niedrigeren Schutzniveau ausgegangen werden könnte. Verdient ein Denkmal – egal aus welchen in Art. 1 Abs. 1 BayDSchG genannten Gründen – der Nachwelt erhalten zu werden, muss dies in aller Regel in der überkommenen Form geschehen. Nur auf diese Weise vermag es einen unverfälschten, wirklichkeitsbezogenen Eindruck aus früherer Zeit zu vermitteln (VG Ansbach, U.v. 4.8.2010 – AN 9 K 10.00901 – juris Rn. 33 mit Hinweis auf die Entscheidung des BayVGH v. 15.12.1981 – 12 I 78). Insofern verweist die Beklagte zu Recht darauf, dass gerade auch an der überlieferten Bausubstanz die Geschichte des Bauwerks deutlich werde. Selbst die Tatsache, dass die von den Baumaßnahmen betroffenen Teile des Denkmals teilweise nicht mehr original sind, vermag das Vorliegen gewichtiger Gründe nicht infrage zu stellen. Zwar ist, wie aus der Stellungnahme des LfD vom 16. November 2010 anlässlich der Unterschutzstellung hervorgeht, das Dachgeschoss durch einen Umbau im Jahre 1961 stark eingreifend erneuert worden. Allerdings ist gerade das Dachwerk weitgehend im bauzeitlichen Bestand erhalten. Auch die hölzerne Haustreppe mit ihren zeittypischen Dekorformen ist weitestgehend erhalten geblieben. Überdies ist zu beachten, dass die im Gesetz genannten „gewichtigen Gründe des Denkmalschutzes“ regelmäßig unabhängig von – dem Baudenkmal ggf. auch unzutraglichen – Veränderungen zu bestimmen sind, denen dieses Baudenkmal in der Vergangenheit ausgesetzt war. Insofern ist gerade nicht auf die das Denkmal beeinträchtigende Entwicklung abzustellen, sondern allein auf den noch vorhandenen schützenswerten Bestand (BayVGH, U.v. 9.6.2004 – 26 B 01.1959 – juris Rn. 19).

## 28

Auch die vom Kläger angeführte vermeintliche teilweise Nichterkennbarkeit der streitgegenständlichen Maßnahmen kann dem Vorliegen „gewichtiger, für die Beibehaltung des bisherigen Zustandes“ sprechender Gründe nicht entgegengehalten werden. Selbst wenn nicht alle geplanten baulichen Veränderungen straßenseitig einsehbar sein sollten, wären sie jedenfalls überwiegend vom Stadtpark aus oder aus den Fenstern und Gauben der nördlich gelegenen Anwesen ...straße ... und ... sichtbar. Letztlich kommt es auf die Einsehbarkeit ohnehin nicht maßgeblich an, so dass die zwischen den Beteiligten strittige Frage, ob die geplante Dachterrasse/-loggia überhaupt aus irgendeiner Perspektive wahrnehmbar wäre, offen bleiben kann. Denn ein Einzelbaudenkmal ist grundsätzlich als Ganzes zu erhalten. Würde man an Teilen von Einzelbaudenkmälern, die nicht in gleichem Maße einsehbar und/oder optisch ansprechend sind, erhebliche Veränderungen – so wie hier – zulassen, würde auf absehbare Zeit das ganze Baudenkmal in Frage gestellt (vgl. VG München, U.v. 14.5.2018 – M 8 K 17.984 – juris Rn. 38).

## 29

3. Die Beklagte hat auch das ihr eingeräumte Ermessen sachgerecht ausgeübt; die Beibehaltung des bisherigen Zustandes ist dem Kläger zumutbar. Ist die Behörde ermächtigt, nach ihrem Ermessen zu handeln, so hat sie das Ermessen entsprechend dem Zweck der Ermächtigung auszuüben und die gesetzlichen Grenzen des Ermessens einzuhalten (Art. 40 BayVwVfG). Der Zweck des Erlaubnisvorbehalts in Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayDSchG steht unter dem Vorzeichen des gesamten Denkmalschutzrechts, mit dessen Hilfe die Denkmäler in Bayern möglichst unverändert erhalten werden sollen. Bei der Ermessensentscheidung sind daher Art und Intensität des beabsichtigten Eingriffs in die Substanz des Denkmals zu den gewichtigen Gründen des Denkmalschutzes ins Verhältnis zu setzen. Auch die Eigentümerinteressen des Klägers sind im Rahmen des Ermessens zu würdigen, wobei hierfür von der Sicht eines dem Denkmalschutz aufgeschlossenen Eigentümers auszugehen ist (vgl. zum Ganzen BayVGH, U.v. 11.1.2011 – 15 B 10.212 – juris Rn. 26-29). Da Ermessensentscheidungen nur einer eingeschränkten verwaltungsgerichtlichen Kontrolle unterliegen (§ 114 Satz 1 VwGO), ist es dem Gericht

versagt, die behördlichen Ermessenserwägungen durch eigene zu ersetzen; es kann die Entscheidung nur auf Ermessensfehler hin überprüfen.

### **30**

Nach Maßgabe dieser Grundsätze sind vorliegend Ermessensfehler der Beklagten nicht ersichtlich. Die Beklagte hat in zutreffender Weise gewürdigt, dass dem beeinträchtigenden Eingriff in die Substanz des Daches sowie in dessen Erscheinungsbild und damit auch in die Wirkung des Gesamtgebäudes keine gewichtigen Belange des Klägers gegenüberstehen. Insbesondere hat sich die Beklagte eingehend mit dem vom Kläger zugunsten eines Dachausbaus vorgetragenen Gründen auseinandergesetzt. Wenn unter diesen Umständen den privaten Interessen des Klägers an den geplanten Maßnahmen gegenüber den gewichtigen Gründen des Denkmalschutzes, die als öffentliche Interessen in die Abwägung eingehen, erheblich geringeres Gewicht beigemessen wurde, ist dies rechtlich nicht zu beanstanden.

### **31**

So mag zwar die Absicht des Klägers, alle Bereiche seines Gebäude wirtschaftlich sinnvoll und einem zeitgemäßen Ausstattungsstandard entsprechend nutzen zu können, durchaus legitim und insoweit von der Eigentumsgarantie – im Rahmen der Gesetze – mit umfasst sein. Bei der Interessenabwägung ist jedoch auch zu berücksichtigen, dass die geplanten Veränderungen vorliegend weder aus bautechnischen, statischen oder anderen zwingenden Gründen zur Erhaltung des Denkmals oder aus denkmalpflegerischer Sicht zur Wiederherstellung einer überlieferten Erscheinungsform erforderlich und sie auch für die weitere Nutzung des Baudenkmals nicht unbedingt notwendig sind. Auch ohne einen Dachgeschossausbau kann die bisherige Nutzung sinnvoll fortgeführt werden und ist die Erhaltung der schützenswerten Substanz des Gebäudes auf Dauer gewährleistet. Das vorliegende Baudenkmal kann und wird bereits im Erd-, Ober- und im 1. Dachgeschoss ohne Einschränkungen als Wohnraum für insgesamt vier Wohnungen genutzt. Auch nach der Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs ist ein Dachgeschossausbau zur sinnvollen Nutzung eines Baudenkmals regelmäßig nicht erforderlich (vgl. B.v. 24.7.2009 – 21 ZB 08.3444 – juris; B.v. 27.11.2013 – 2 ZB 12.2680 – juris; U.v. 23.1.2014 – 2 B 13.2147 – juris). Überdies ist im Rahmen der Abwägung zutreffend auch berücksichtigt worden, dass bauliche Veränderungen, die zu einer Nutzung des Dachgeschosses führen, nicht per se unmöglich sind, sondern die Beklagte solche durchaus für möglich hält, sofern diese in einer denkmalverträglichen Art und Weise erfolgen. Vor diesem Hintergrund ist das Interesse des Klägers an einer möglicherweise rentableren Nutzung des Gebäudes durch die hier konkret geplanten Maßnahmen nachrangig gegenüber dem öffentlichen Interesse am Erhalt des Baudenkmals, sodass die seitens der Beklagten getroffene Ermessensentscheidung und die Verneinung der Vereinbarkeit der hier in Rede stehenden Maßnahmen mit Denkmalschutzrecht nicht zu beanstanden ist.

### **32**

Soweit sich der Kläger auf seitens der Beklagten Anfang der 2000er Jahre genehmigte Baumaßnahmen im ebenfalls in die Denkmalliste eingetragenen Anwesen ...straße ... als Bezugsfall beruft, kann er auch hiermit nicht durchdringen. Allein der Umstand, dass die Beklagte in früherer Zeit in einem Fall einen vergleichbaren oder ggf. sogar nach umfangreicheren Dachgeschossausbau zugelassen hat, hindert sie nicht, künftig anders zu verfahren, wenn sie zu der Auffassung gelangt, dass die damalige Vorgehensweise nicht rechtens war oder, da es vorliegend um Ermessensentscheidungen geht, sonstige sachliche Gründe eine Änderung der Genehmigungspraxis rechtfertigen. Insofern kann der Kläger sich nicht erfolgreich auf eine Ungleichbehandlung berufen. Hinzu kommt, dass gerade im Denkmalschutzrecht, bei dem es im Hinblick auf die Denkmaleigenschaft des jeweiligen Denkmals und den denkmalfachlich möglichen Grad an zulässigen Änderungen maßgeblich auf die jeweiligen Umstände des Einzelfalls ankommt, eine Bezugsfallwirkung von entsprechenden Einzelfallentscheidungen im Regelfall ausscheidet.

### **33**

Nach alledem besteht kein Anspruch auf Erteilung des beantragten Vorbescheids, so dass der Bescheid der Beklagten vom 1. Februar 2017 nicht zu beanstanden ist. Die Klage ist mithin unbegründet. Damit kommt auch eine Verpflichtung der Beklagten zur erneuten Verbescheidung des Vorbescheidantrags im hier begehrten Umfang nicht in Betracht, da die Voraussetzungen für die denkmalschutzrechtliche Zulässigkeit



nach dem vorstehend Ausgeführten nicht bestehen und daher für eine erneute Entscheidung kein Raum ist. Die Klage ist daher mit der Kostenfolge aus § 154 Abs. 1 VwGO abzuweisen. Als im Verfahren Unterlegener hat der Kläger die Kosten des Verfahrens zu tragen.