

Titel:

Erfolgslose Klage gegen eine denkmalschutzrechtliche Rückbauverpflichtung

Normenketten:

BayDSchG Art. 6, Art. 15 Abs. 1 S. 2, Art. 15 Abs. 3

BayBO Art. 76

VwZVG Art. 31 Abs. 2, § 36 Abs. 1

Leitsätze:

1. Veränderung im denkmalschutzrechtlichen Sinne ist grundsätzlich jede Änderung des bisherigen Zustandes. (Rn. 26) (redaktioneller Leitsatz)

2. Eine gleichheitswidrige, willkürliche und damit fehlerhafte Ausübung des Ermessens setzt grundsätzlich eine unterschiedliche Behandlung vergleichbarer Sachverhalte voraus. (Rn. 34 – 35) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Denkmalschutz, Beseitigungsanordnung, Wiederherstellungsanordnung, Ensemble, Kunststofffenster, Holzfenster, Materialgerechtigkeit, Zwangsgeld, denkmalschutzrechtliche Anordnung, Ensembleschutz, erlaubnispflichtige Veränderung, Ermessen, Zwangsgeldandrohung

Rechtsmittelinstanz:

VGH München, Beschluss vom 08.01.2020 – 1 ZB 19.1540

Fundstelle:

BeckRS 2019, 14408

Tenor

I. Die Klage wird abgewiesen.

II. Der Kläger hat die Kosten des Verfahrens zu tragen.

III. Die Kostenentscheidung ist vorläufig vollstreckbar. Der Kläger darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe des vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht der Beklagte vorher Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand

1

Der Kläger wendet sich mit seiner Klage gegen jeweils mit einer Zwangsgeldandrohung für den Fall der Nichterfüllung versehene denkmalschutzrechtliche Anordnungen, die ohne denkmalschutzrechtliche Erlaubnis in dem Anwesen auf dem Grundstück FINr. ... Gemarkung ... eingebauten Kunststofffenster zu entfernen und durch Holzfenster zu ersetzen.

2

Der Kläger ist Eigentümer des Grundstücks FINr. ... Gemarkung ... (...) (alle Flurnummern sind solche der Gemarkung ...). Dieses liegt im Stadtkern der Kreisstadt Altötting und ist mit einem mehrgeschossigen Gebäude bebaut, das im Erdgeschoss gewerblich genutzt wird. Westlich des Grundstücks FINr. ... grenzt die ...straße an. Südlich des Grundstücks FINr. ... befindet sich die gepflasterte Straße ...berg, die zum ...platz hinaufführt.

3

Das Anwesen auf dem Grundstück FINr. ... befindet sich innerhalb des denkmalgeschützten Ensembles „...“, das in die Bayerische Denkmalliste eingetragen ist (E- ...). Die nordwestliche Grenze des Ensembles wird durch die von Südwesten nach Nordosten verlaufende ...straße markiert.

4

Mit Schreiben vom ... Oktober 2014 beantragte der Kläger die Erteilung einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis für die beabsichtigte Außenrenovierung des Anwesens, darunter auch für die Erneuerung der Fenster.

5

Mit Schreiben vom 27. Oktober 2014 forderte das Landratsamt Altötting den Kläger daraufhin zur Nachbesserung des Antrags auf, insbesondere zur Vorlage von Unterlagen zu den geplanten Maßnahmen und deren Ausführung. Dieser Aufforderung kam der Kläger in der Folge nicht nach.

6

Am 21. Dezember 2015 stellte das Landratsamt Altötting bei einer Baukontrolle fest, dass die Fassade des Anwesens auf dem Grundstück FINr. ... ungefähr ein Jahr zuvor renoviert und dort Kunststofffenster eingebaut worden waren, wobei im Erdgeschoß die alten Holz- und Stahlschaufenster belassen und neu gestrichen worden waren.

7

Auf Bitte des Landratsamtes Altötting nahm das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege mit Schreiben vom 14. Juli 2016 hierzu Stellung und teilte mit, dass der Einbau der Kunststofffenster nicht denkmalverträglich sei. Statt der Kunststofffenster sollten denkmalgerechte Fenster in Holzbauweise eingebaut werden.

8

Mit Schreiben vom 25. August 2016 gab das Landratsamt Altötting dem Kläger zu dem beabsichtigten Erlass der denkmalschutzrechtlichen Anordnungen zu der Wiederherstellung denkmalverträglicher Zustände Gelegenheit zur Stellungnahme. Der Kläger bat mit Schriftsatz vom *. September 2016 um einen Nachweis dafür, dass das Anwesen denkmalgeschützt sei, und wies darauf hin, dass in der Nachbarschaft ebenfalls Kunststofffenster vorhanden seien, die sich harmonisch einfügen würden, ohne hierzu jedoch konkrete Angaben zu machen. Daraufhin teilte das Landratsamt Altötting dem Kläger mit Schreiben vom 26. September 2016 und 12. Oktober 2016 mit, dass das Anwesen auf dem Grundstück FINr. ... Bestandteil des denkmalgeschützten Ensembles „...“ sei, dass die ohne Erlaubnis eingebauten Kunststofffenster nach der Fensterrichtlinie des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege nicht material- und denkmalgerecht seien und dass Anwesen, bei welchen innerhalb des Ensembles ohne denkmalschutzrechtliche Erlaubnis Kunststofffenster eingebaut worden seien, sowie Anwesen außerhalb des Ensembles nicht als Bezugsfälle dienen könnten.

9

Mit angegriffenem Bescheid vom 7. März 2017 gab der Beklagte dem Kläger auf, die ohne denkmalschutzrechtliche Erlaubnis im Anwesen auf dem Grundstück FINr. ... eingebauten Kunststofffenster zu entfernen (Nr. I.), an deren Stelle - unter Einreichung eines mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abzustimmenden Antrags auf Erteilung einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis - denkmalgerechte Holzfenster entsprechend der „Fensterrichtlinie“ einzubauen (Nr. II.), ordnete die sofortige Vollziehung der Nrn. I. und II. an (Nr. III.), drohte für den Fall der Nichterfüllung der Verpflichtung aus Nr. I. bis zum 31. Juli 2017 ein Zwangsgeld in Höhe von 1.000,00 EUR an (Nr. IV. Satz 1), wobei für den Fall der Anordnung der aufschiebenden Wirkung eines Rechtsbehelfs oder dessen Wiederherstellung die Verlängerung der Erfüllungsfrist bis zum Ablauf von einem Monat nach Eintritt der Bestandskraft in Aussicht gestellt wurde (Nr. IV. Satz 2) und drohte schließlich für den Fall der Nichterfüllung der Verpflichtung aus Nr. II. bis zum 31. Juli 2017 ebenfalls ein Zwangsgeld in Höhe von 1.000,00 EUR an (Nr. V. Satz 1), wobei auch für den Fall der Anordnung der aufschiebenden Wirkung eines Rechtsbehelfs oder dessen

Wiederherstellung die Verlängerung der Erfüllungsfrist bis zum Ablauf von einem Monat nach Eintritt der Bestandskraft in Aussicht gestellt wurde (Nr. V. Satz 2). Der Bescheid wurde am 10. März 2017 zugestellt.

10

Mit Telefax vom ... April 2017 hat der Kläger Klage erhoben und beantragt,

11

den Bescheid des Beklagten vom 7. März 2017 aufzuheben.

12

Zur Begründung trägt der Kläger Folgendes vor: Der Einbau von Kunststofffenstern im ersten und zweiten Obergeschoss des Anwesens auf dem Grundstück FINr. ... verändere das Erscheinungsbild des Ensembles gemessen am Schutzzweck des Denkmalschutzgesetzes nicht negativ. Nur im ersten und zweiten Obergeschoss seien Kunststofffenster eingebaut worden. Im Erdgeschoss, welches zuerst in den Blick eines Betrachters gerate, seien die Fenster unverändert geblieben. Die im ersten und zweiten Obergeschoss verbauten Kunststofffenster seien für Passanten optisch nicht von Holzfenstern zu unterscheiden. Außerdem befinde sich das Anwesen am Rande des Ensembles, nicht direkt am ...platz. Die Renovierungsmaßnahme habe das Gesamterscheinungsbild des Gebäudes deutlich verbessert. Der Bescheid lasse konkrete Ausführungen zu den negativen Auswirkungen der Kunststofffenster vermissen. Eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis sei nicht erforderlich gewesen. Es fehle damit an der Grundlage für eine Ermessensausübung, mit der Folge, dass der Bescheid schon aus diesem Grund rechtswidrig sei. Auch an unmittelbar umliegenden Gebäuden seien Kunststofffenster verbaut worden. Der Bescheid sei gleichheitswidrig, willkürlich und damit ermessensfehlerhaft. Fast zwei Jahrzehnte habe der Beklagte übersehen, dass im Gasthof „...“ Kunststofffenster eingebaut worden seien. Es bedürfe eines Sanierungskonzeptes. Bei dem Augenschein habe sich schließlich erwiesen, dass vom ...platz aus das Gebäude des Klägers nicht sichtbar sei beziehungsweise nur von einer einzigen Stelle aus optisch erfasst werden könne.

13

Mit Telefax vom 26. April 2017 hat der Beklagte auf die Klage erwidert und beantragt,

14

die Klage abzuweisen.

15

Zur Begründung führt der Beklagte aus, dass für keines der umliegenden Gebäude der Einbau von Kunststofffenstern genehmigt worden sei, und verweist im Übrigen auf den angegriffenen Bescheid vom 7. März 2017.

16

Mit Schriftsatz vom ... April 2017 hat der Kläger zudem beantragt, die aufschiebende Wirkung der Klage anzuordnen (M 1 S 17.1531).

17

Am 29. März 2019 nahm die Kammer mit den Beteiligten das Anwesen auf dem Grundstück FINr. ... sowie die nähere Umgebung samt des ...platzes in einem Ortstermin in Augenschein. Im Anschluss daran fand die mündliche Verhandlung statt, an deren Ende die Beteiligten ihr Einverständnis erklärten, in das schriftliche Verfahren überzugehen.

18

Im Übrigen wird wegen der näheren Einzelheiten auf die Gerichtsakte, insbesondere die Niederschrift über die Einnahme des Augenscheins und die mündliche Verhandlung, und die vorgelegte Behördenakten sowie die Gerichtsakte in dem Eilverfahren (M 1 S 17.1531) verwiesen.

Entscheidungsgründe

19

1. Das Verwaltungsgericht konnte nach Durchführung der mündlichen Verhandlung am 29. März 2019 gemäß § 101 Abs. 2 VwGO ohne eine weitere mündliche Verhandlung entscheiden, da sich die Beteiligten mit der Entscheidung im schriftlichen Verfahren einverstanden erklärt haben.

20

2. Die zulässige Klage ist unbegründet. Der Bescheid des Beklagten ist rechtmäßig und verletzt den Kläger nicht nach § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO in seinen Rechten.

21

a) Die in Nr. I. des angegriffenen Bescheides angeordnete Verpflichtung zum Ausbau der Kunststoffenster findet ihre Rechtsgrundlage in Art. 15 Abs. 1 Satz 2 DSchG (i.d.F.v. 1.1.2018, gültig bis zum 30.4.2017, im Folgenden: a.F., nunmehr Art. 15 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG) in Verbindung mit Art. 76 Satz 1 BayBO ist formell und materiell rechtmäßig.

22

Die Voraussetzungen des Art. 15 Abs. 1 Satz 2 DSchG a.F. (nunmehr Art. 15 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG) in Verbindung mit Art. 76 Satz 1 BayBO, wonach die Untere Denkmalschutzbehörde anordnen kann, dass eine Maßnahme, die nach Art. 6 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 DSchG a.F. (nunmehr Art. 6 Abs. 1 Nr. 1 BayDSchG) erlaubnispflichtig ist, aber ohne Erlaubnis durchgeführt wurde, zu beseitigen ist, wenn nicht auf andere Weise rechtmäßige Zustände hergestellt werden können, liegen vor.

23

(1) Der erforderliche denkmalschutzrechtliche Bezug besteht. Baudenkmäler sind nach Art. 1 Abs. 1 und 2 Satz 1 DSchG a.F. (nunmehr Art. 1 Abs. 1 und 2 Satz 1 BayDSchG) bauliche Anlagen aus vergangener Zeit, deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen, städtebaulichen, wissenschaftlichen oder volkskundlichen Bedeutung im Interesse der Allgemeinheit liegt. Zu den Baudenkmalern kann nach Art. 1 Abs. 3 DSchG a.F. (nunmehr Art. 1 Abs. 3 BayDSchG) auch eine Mehrheit von baulichen Anlagen (Ensemble) gehören, und zwar auch dann, wenn keine oder nur einzelne dazugehörige Anlagen Baudenkmäler vorgenannten Sinne sind, das Orts-, Platz- oder Straßenbild aber insgesamt erhaltenswürdig ist.

24

Der „...“ ist in seiner Gesamtheit als Ensemble im Sinne von Art. 1 Abs. 3 DSchG a.F. (nunmehr Art. 1 Abs. 3 BayDSchG) geschützt und mit dem dort beschriebenen Umgriff in der Bayerischen Denkmalliste eingetragen (vgl. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Baudenkmäler in Altötting, Ensemble ...platz E- ..., abrufbar unter: www.blfd.bayern.de sowie unter: <http://geoportal.bayern.de>). Die Kammer hat sich bei dem Ortstermin davon überzeugt, dass es sich um ein denkmalschutzwürdiges Ensemble handelt. Das Ensemble umfasst den polygonalen Wallfahrtsplatz mit der frei darauf stehenden Heiligen Kapelle, die Stiftspfarrkirche mit den anhängenden Kapellen und dem ehemaligen Propsteibau, Kirche und Kloster St. Magdalena mit dem Kongregationssaal, die ehemaligen Kanonikerhäuser, Gasthäuser, alle Wallfahrtsläden, das Rathaus und zwei freistehende Brunnen. Der geschichtliche Rang des Kapellplatzes Altötting beruht auf den Anziehungskräften der Wallfahrt, sichtbar geworden zunächst in spätgotischer, neuinterpretiert dann in barocker Gestalt. Das klägerische Anwesen auf dem Grundstück FINr. ... ist Bestandteil des denkmalgeschützten Ensembles „...“. Die von dem Kläger geltend gemachte Randlage vermag daran nichts zu ändern.

25

(2) Der Kläger hat durch den Einbau der Kunststoffenster eine nach Art. 6 Abs. 1 Satz 3 Alt. 2 DSchG a.F. (Art. 6 Abs. 1 Satz 2 Alt. 3 BayDSchG) denkmalschutzrechtlich erlaubnispflichtige Veränderung herbeigeführt.

26

(a) Eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnispflicht wird nach Art. 6 Abs. 1 Satz 3 Alt. 2 DSchG a.F. (Art. 6 Abs. 1 Satz 2 Alt. 2 BayDSchG) ausgelöst, wenn die Veränderung eine bauliche Anlage betrifft, die für sich

genommen kein Baudenkmal ist, sich aber auf das Erscheinungsbild eines Ensembles auswirken kann. Veränderung im denkmalschutzrechtlichen Sinne ist grundsätzlich jede Änderung des bisherigen Zustandes (vgl. Martin, Bayerisches Denkmalschutzgesetz, 2019, Art. 6 Rn. 58 u. 60). Dabei kommt es nicht auf eine nach dem Empfinden des so genannten gebildeten Durchschnittsmenschen zu beurteilende Wirkung an, sondern auf denkmalschutzfachliche Gesichtspunkte (vgl. BayVGh, U.v. 18.7.2005 - 14 B 04.2285 - juris Rn. 19). Der Austausch von Fenstern und Türen an einem Anwesen, das selbst kein Baudenkmal ist, kann sich auf das Erscheinungsbild eines Ensembles insgesamt deutlich auswirken (vgl. BayVGh, B.v. 29.2.2016 - 9 ZB 15.1146 - juris Rn. 5). Der Grund ist darin zu sehen, dass die Fenster und Türen „die Augen“ eines Gebäudes darstellen und das äußere Erscheinungsbild als wesentliche gestalterische und gliedernde Merkmale maßgeblich prägen (vgl. Martin, Bayerisches Denkmalschutzgesetz, 2019, Art. 6 Rn. 159). Eine solche Auswirkung ist beispielsweise dann gegeben, wenn unter dem Gesichtspunkt der Materialgerechtigkeit der Kunststoffcharakter der eingebauten Fenster im Vergleich zu Holzfenstern deutlich zutage tritt (vgl. BayVGh, B.v. 29.2.2016 - 9 ZB 15.1146 - juris Rn. 5; VG München, U.v. 8.6.2010 - M 1 K 09.3528 - juris Rn. 21). Vorbelastungen durch bereits vorhandene Kunststofffenster innerhalb des Ensembles schmälern weder die Schutzwürdigkeit des Ensembles noch rechtfertigen sie weitere gleichartige Beeinträchtigungen. Das Erscheinungsbild eines Ensembles wird durch den Gesamteindruck des erhaltungswürdigen Orts-, Platz- oder Straßenbildes geprägt. Maßgebend ist deshalb das überlieferte Erscheinungsbild eines Ensembles (vgl. BayVGh, B.v. 29.2.2016 - 9 ZB 15.1146 - juris Rn. 10 unter Verweis auf: U.v. 3.1.2008 - 2 BV 07.760 - juris Rn. 18).

27

(b) Gemessen daran liegt eine erlaubnispflichtige Veränderung vor. Das Anwesen des Klägers ist zwar kein eigenständiges Baudenkmal, jedoch kann sich der Einbau der Kunststofffenster auf das Erscheinungsbild des Ensembles „...“ auswirken.

28

Die Einnahme des Augenscheins hat - in Übereinstimmung mit den Ausführungen des Beklagten - erbracht, dass nach dem Gesamteindruck der Kunststoffcharakter der in das Anwesen auf dem Grundstück FINr. ... eingebauten Fenster deutlich zutage tritt. Diese weisen eine kalte Farbe auf und erscheinen von der Oberfläche her unnatürlich glatt und unbehauen. Die eingebauten Kunststofffenster stehen dabei in markantem Kontrast zu dem Hintergrund und den übrigen Holzfenstern in dem Anwesen und in der näheren Umgebung. Es ist abzusehen, dass sich dieser Effekt vor dem Hintergrund der umgebenden verwitternden Materialien über die Zeit hinweg noch verstärken wird. Die eingebauten Kunststofffenster an der nordwestlichen Seite des Anwesens befinden sich im Erdgeschoss, mithin auf Augenhöhe und wirken besonders beeinträchtigend. Die eingebauten Kunststofffenster im ersten und zweiten Obergeschoss geraten, begünstigt durch das Gefälle der Straße „...berg“, ebenfalls in hervorgehobenem Maße beeinträchtigend in das Sichtfeld. Die das Ensemble betretenden Besucher nehmen die Kunststofffenster wahr, weil sie erwartungsvoll den Kopf nach oben hebend und umherblickend in die Straße „...berg“ einbiegen und in Richtung ...platz bergauf gehen. Die den ...platz verlassenden Besucher sehen die Kunststofffenster, weil sie von erhöhter Position aus umherblickend die Straße „...berg“ wieder hinuntergehen. Das klägerische Anwesen liegt am Eingang des und an einer Haupttroute durch das Ensemble. Die stark frequentierte Straße „...berg“ führt von der Basilika St. Anna in Richtung ...platz. Das klägerische Anwesen prägt wie eine Visitenkarte den ersten und letzten Eindruck des Ensembles. Dass eine denkmalschutzrechtlich erlaubnispflichtige Veränderung vorliegt, kommt letztendlich auch in dem Verhalten des Klägers zum Ausdruck. Der Kläger selbst hat zunächst hierfür die Erteilung einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis beantragt, nur dann in der Folge das Ergebnis der Prüfung und die Verbescheidung nicht abgewartet, bevor er die Veränderung vorgenommen hat.

29

(3) Die Erteilung einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis ist nach Art. 6 Abs. 3 Satz 1 DSchG a.F. (nunmehr Art. 6 Abs. 3 Satz 1 BayDSchG) auch nicht wegen des Vorrangs eines etwaigen Baugenehmigungsverfahrens entbehrlich, da der Einbau von Fenstern nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 11 Buchst. d) BayBO verfahrensfrei ist.

30

(4) Der von dem Kläger vorgenommene Einbau von Kunststofffenstern ist auch nicht nachträglich erlaubnisfähig, da gemäß Art. 6 Abs. 2 Satz 1 DSchG a.F. (nunmehr Art. 6 Abs. 2 Satz 1 DSchG) gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen. Die Einschätzung des Beklagten, dass die Kunststofffenster einen Fremdkörper in der Fassade des im Ensembleschutz stehenden Anwesens auf dem Grundstück FINr. ... darstellen und auf das Erscheinungsbild des Ensembles bedeutenden Einfluss haben, erscheint aufgrund der vorgenannten Umstände und Erwägungen zutreffend (s.o.). Insbesondere ist nicht zu beanstanden, dass der Beklagte hierbei als Maßstab auf die sogenannte „Fensterrichtlinie“ des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege rekurriert hat, wonach das vorherrschende Material für ein Fenster in historischer Zeit Holz ist und ein Kunststofffenster keinen angemessenen Ersatz für ein handwerklichen Fertigungstechniken folgendes Holzfenster sein kann, weil es - zusammengefasst - nicht farb-, form-, material-, witterungs- und werkgerecht ist (vgl. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Beratungsrichtlinie A03 - Richtlinie zum Umgang mit Fenstern im Baudenkmal und Ensemble, Stand: 23.5.2011, Nrn. I.1, 3, IV.3.). Dies ist nachvollziehbar und überzeugend, zumal die jüngste Periode, welche das Ensemble prägt, die Barockzeit ist, in der Holz als Material vorherrschend war.

31

(5) Der Beklagte hat sein Ermessen diesbezüglich ordnungsgemäß ausgeübt. Die vorgenommene Abwägung geht zutreffend zu Lasten des Klägers aus.

32

Der Denkmalschutz ist eine Gemeinwohlaufgabe von hohem Rang (vgl. Art. 141 Abs. 2 BV) und kann als Inhalts- und Schrankenbestimmung im Sinne des Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG Eingriffe in das Eigentum rechtfertigen. Mit Blick auf den hohen Rang des Denkmalschutzes und den Grundsatz der Sozialpflichtigkeit des Eigentums gemäß Art. 14 Abs. 2 Satz 2 GG muss ein Eigentümer es grundsätzlich hinnehmen, dass ihm möglicherweise eine rentablere Nutzung des Grundstücks verwehrt wird. Art. 14 Abs. 1 GG schützt nicht die einträglichste Nutzung des Eigentums. Wo die Grenze der Zumutbarkeit verläuft, ist eine Frage der Prüfung des Einzelfalls (vgl. BVerfG, B.v. 2.3.1999 - 1 BvL 7/91 - juris Rn. 81, 84, 86). Hierbei spielen insbesondere die Bedeutung des Denkmals, die in Frage stehende Maßnahme, die Nutzungsmöglichkeiten des geschützten Objekts und auch subjektiv-individuelle Gesichtspunkte eine Rolle (vgl. Spannemann in Eberl/Martin/Spannemann, Bayerisches Denkmalschutzgesetz, 7. Aufl. 2016, Art. 4 Rn. 19 ff.). Die Grenze der Zumutbarkeit ist erst erreicht, wenn von dem Eigentümer Aufwendungen verlangt werden, die in einem offenkundigen Missverhältnis zum wirtschaftlichen Nutzen des geschützten Objektes stehen (vgl. VG Augsburg, U.v. 4.7.2013 - Au 5 K 12.488 - juris Rn. 38).

33

Diese Grenze der Zumutbarkeit ist im vorliegenden Fall nicht überschritten. Die eingebauten Kunststofffenster beeinträchtigen als Fremdkörper das historisch höchst wertvolle und schützenswerte Erscheinungsbild des Ensembles „...“ in maßgeblicher Art und Weise (s.o.). Der Kläger hat mehrere Fenster ausgetauscht. Die Außenwirkung ist beachtlich. Das klägerische Anwesen befindet sich, wie bereits dargestellt, an der zentralen, stark frequentierten Route von der Basilika St. Anna in Richtung ...platz. Ein Ausbau der eingebauten Kunststofffenster ist ohne Weiteres möglich. Der Kläger hat zwar ein Interesse daran, vor staatlich auferlegten Kosten verschont zu werden, die an die Nutzung seines verfassungsrechtlich geschützten Eigentums anknüpfen. Dass dieser Ausbau unter dem Gesichtspunkt der Kosten unverhältnismäßig wäre, ist nicht vorgetragen. Der Kläger hat die Kosten nicht einmal thematisiert und dazu keinerlei Angaben gemacht. Eine Unverhältnismäßigkeit ist insoweit auch nicht anderweitig ersichtlich. Der Kostenaufwand des Klägers ist im Ergebnis begrenzt. Denn der Kläger hat, wie er bei der Einnahme des Augenscheins angegeben hat, bei der Außenrenovierung in dem ersten und zweiten Obergeschoss lediglich die äußeren Fenster in Kunststoff ausführen lassen, die inneren Fenster jedoch in Holz belassen. Der Beklagte hat zudem zutreffend darauf abgestellt, dass der Kläger von der Erlaubnisspflichtigkeit der Maßnahme Kenntnis hatte, da er am ... Oktober 2015 eine

denkmalschutzrechtliche Erlaubnis beantragt, jedoch das Ergebnis der Prüfung nicht abgewartet hat. Diese Vorgehensweise und der daraus resultierende finanzielle Mehraufwand sind ihm daher zurechenbar.

34

Eine gleichheitswidrige, willkürliche und damit fehlerhafte Ausübung des Ermessens ist nicht festzustellen. Eine solche setzt grundsätzlich eine unterschiedliche Behandlung vergleichbarer Sachverhalte voraus. Geht es im Ausgangsfall um eine jüngere denkmalschutzrechtlich relevante Veränderung, in dem als Vergleich herangezogenen Fall jedoch um einen Altfall, so sind die Sachverhalte nicht vergleichbar (vgl. BayVGH, B.v. 23.10.2012 - 1 ZB 10.2062 - juris Rn. 13). Eine Vollzugspraxis, die sich auf Neufälle beschränkt, ist verhältnismäßig (vgl. VG München, U.v. 8.6.2010 - M 1 K 09.3528 - juris Rn. 6). Nicht vergleichbar sind die Sachverhalte auch, wenn es sich im Ausgangsfall um ein Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs eines Ensembles handelt, in dem als Vergleich herangezogenen Fall um ein Gebäude außerhalb desselben. Eine Ungleichbehandlung muss zudem ausscheiden, wenn in dem als Vergleich herangezogenen Fall rechtswidrig gehandelt wurde. Es gibt wegen des Vorrangs des Gesetzes keine Gleichheit im Unrecht und daher auch keinen Anspruch auf die Wiederholung und Perpetuierung von Fehlern (vgl. Jarass in Jarass/Pieroth, GG, 15. Aufl. 2018, Art. 3 Rn. 46).

35

Gemessen daran scheidet im vorliegenden Fall eine Ungleichbehandlung aus. Das von dem Kläger als Bezugsfall herangezogene Gebäude „...“ auf dem Grundstück FINr. ... ist mit dem klägerischen Anwesen nicht vergleichbar. Zum einen befindet es sich außerhalb des Ensembles, zum anderen handelt es sich nach dem Vorbringen der Beteiligten erkennbar um einen Altfall. Im Übrigen kann sich der Kläger mangels Rechtmäßigkeit der Zustände nicht zu seinen Gunsten auf die bei dem Ortstermin festgestellten Kunststoffenster berufen. Der Beklagte hat bereits in der mündlichen Verhandlung mitgeteilt, dass er die bei der Einnahme des Augenscheins festgestellten Bezugsfälle, mithin die in den umliegenden Anwesen auf den Grundstücken FINrn. ...4 (...*), ...3 (...*), ...2 (...*), ... (...*) sowie ... (* ...) eingebauten Kunststoffenster, aufgreifen würde. Mit Schreiben vom 10. April 2019 hat das Landratsamt Altötting zudem bestätigt, dass es für keines der dort verbauten Kunststoffenster eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gebe. Augenscheinlich handelt es sich bei den an den umliegenden Anwesen vorgenommenen Veränderungen ebenfalls um Altfälle. Die geplante Vorgehensweise des Beklagten stellt damit zugleich das von dem Kläger als fehlend gerügte Sanierungskonzept dar.

36

b) Die in Nr. II. des angegriffenen Bescheides angeordnete Verpflichtung zum Einbau denkmalgerechter Holzfenster unter Einreichung eines mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abzustimmenden Antrags auf Erteilung einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 15 Abs. 3 DSchG a.F. (nunmehr Art. 15 Abs. 3 BayDSchG) in Verbindung mit Art. 6 Abs. 1 Satz 3 DSchG a.F. (Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayDSchG) ist ebenfalls rechtmäßig.

37

aa) Danach kann die Untere Denkmalschutzbehörde verlangen, dass, wenn ein Ensemble ohne die erforderliche Erlaubnis verändert wurde, der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt wird, soweit dies noch möglich ist, oder dass das Baudenkmal auf andere Weise wieder instandgesetzt wird.

38

bb) Auch diese Voraussetzungen liegen hier vor.

39

(1) Der Kläger hat mit dem Einbau der Kunststoffenster eine sich auf das Ensemble „...“ auswirkende Veränderung vorgenommen, ohne dass hierfür die gemäß Art. 6 Abs. 1 Satz 3 DSchG a.F. (Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayDSchG) erforderliche Erlaubnis vorlag und ohne dass diese nachträglich erteilt werden könnte (s.o.). Die Wiederherstellung durch den Wiedereinbau von Holzfenstern ist auch ohne Weiteres möglich. Weniger einschneidende Alternativen sind weder dargetan noch anderweitig ersichtlich. Zu der Herstellung des denkmalschutzkonformen Zustandes gehört auch die Abstimmung mit dem Landesamt für

Denkmalschutz und Landespflege bei der Beantragung einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis. Die Hilfe und Anleitung gewährende zuständige Spezialbehörde stellt sicher, dass dem Kläger sachkundige, erfahrene Ansprechpartner zur Verfügung stehen, welche schnell, effizient und nachhaltig ordnungsgemäße Rechtszustände schaffen (vgl. zu der Vorlage von Unterlagen: VG München, U.v. 8.6.2010 - M 1 K 09.3528 - juris Rn. 27 ff.).

40

(2) Der Beklagte hat sein Ermessen diesbezüglich ebenfalls ordnungsgemäß ausgeübt. Was sich gegenüber der Ausbauanordnung ändert, sind die Kosten für die geforderte Einbauanordnung. Der Einbau von Holzfenstern ist teurer als der Ausbau der Kunststofffenster. Anhaltspunkte für eine insofern unverhältnismäßige Inanspruchnahme des Klägers liegen indes ebenfalls nicht vor. Hierzu kann im Wesentlichen auf die Erwägungen zu dem ausgeübten Ermessen in Bezug auf die Ausbauanordnung verwiesen werden. Im Übrigen ist lediglich zu ergänzen, dass in der Rechtsprechung Mehrkosten für eine denkmalgerechte Ersetzung und weitere Instandhaltung in Höhe von Jahresmieteinnahmen als angemessen angesehen werden (vgl. HessVGH, U.v. 2.3.2006 - 4 UE 2636 - juris Rn. 35). Dies gilt für reelle und fiktive Mieteinnahmen. Dafür, dass dieser Orientierungspunkt überschritten ist, ist nichts ersichtlich. Gesichtspunkte dafür, dass die Beantragung einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis in Abstimmung mit der zuständigen Spezialbehörde unverhältnismäßig sein könnte, hat der Kläger ebenfalls nicht vorgetragen und sind auch anderweitig nicht ersichtlich.

41

c) Die in Nrn. IV. und V. des angegriffenen Bescheides ausgesprochenen Zwangsgeldandrohungen sind gemäß Art. 29 Abs. 1 und 2 Nr. 1, Art. 30, 31 und 36 VwZVG ebenfalls rechtmäßig.

42

Insbesondere sind Anhaltspunkte für eine unangemessene Höhe des jeweils angedrohten Zwangsgeldes angesichts der vorgenannten Umstände und Erwägungen nicht ersichtlich. Ein Zwangsgeld beträgt nach Art. 31 Abs. 2 Satz 1 VwZVG mindestens fünfzehn Euro und höchstens fünfzigtausend Euro. Der Beklagte hat den vorgenannten Rahmen damit nicht annähernd ausgeschöpft. Der Kläger hat sich zu der Höhe des jeweils angedrohten Zwangsgeldes auch nicht verhalten. Der Beklagte hat nach Art. 36 Abs. 1 Satz 2 VwZVG für die Erfüllung der Verpflichtung eine Frist bestimmt, innerhalb welcher dem Kläger der Vollzug billigerweise zugemutet werden kann. Anhaltspunkte dafür, dass die Frist unverhältnismäßig wäre, sind angesichts der vorgenannten Umstände und Erwägungen ebenfalls nicht erkennbar. Dabei ist davon auszugehen, dass die in Nr. IV. Satz 2 und Nr. V. Satz 2 des angegriffenen Bescheides getroffene Regelung einer Verlängerung der Erfüllungsfristen bis zum Ablauf von einem Monat nach Eintritt der Bestandskraft für den Fall der aufschiebenden Wirkung wegen identischer Interessenlage auch für den Fall gilt, dass, wie hier, das Verwaltungsgericht bis zum 31. Juli 2017 nicht im Eilrechtsschutz entscheidet. Hierbei ist zudem zu berücksichtigen, dass es bei den zugrunde liegenden Grundverwaltungsakten allein um die Verpflichtung zum Ausbau einer begrenzten Zahl von Kunststofffenstern und die Verpflichtung zum Einbau einer entsprechenden Zahl von Holzfenstern geht. Eine solche Maßnahme wird gemeinhin von einem Fenster- oder Glasfassadenbauer durchgeführt. Dem Kläger wurde nicht eine Vielzahl von aufwendigen verschiedenen Gewerke involvierenden Maßnahmen aufgegeben (vgl. zu ähnlichen Erfüllungsfristen bei aufwendigen und vielgestaltigen Maßnahmen: VG Augsburg, U.v. 4.7.2013 - Au 5 K 12.488 - juris Rn. 14; VG Ansbach, B.v. 30.7.2001 - AN 9 S 01.01049 - juris Rn. 3). Es konnte erwartet werden, dass die Frist zur Durchführung der angeordneten Maßnahmen ausreichend bemessen ist.

43

2. Der Kläger hat als unterliegender Teil nach § 154 Abs. 1 VwGO die Kosten des Verfahrens zu tragen.

44

3. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit der Kostenentscheidung beruht auf § 167 Satz 1 VwGO in Verbindung mit §§ 708 ff. ZPO.