VG München, *Urteil* vom 23.06.2005 - M 11 K 04.308

Titel:

Baudenkmal, Abbrucherlaubnis, Sanierung, Nutzungsmöglichkeit

Normenketten:

Art. 40 BayVwVfG

Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG

Art. 14 Abs. 1 GG

Art. 14 GG

Orientierungssatz:

Baudenkmal; Abbrucherlaubnis; Sanierung; Nutzungsmöglichkeit

Rechtsgebiet:

Öffentliches Recht

Schlagworte:

Baudenkmal, Abbrucherlaubnis, Sanierung, Nutzungsmöglichkeit

M 11 K 04.308

Bayerisches Verwaltungsgericht München

Im Namen des Volkes

In der Verwaltungsstreitsache

****** *******

********* ** ***** ********

- Klägerin -

bevollmächtigt:

Consilia Rechtsanwälte *** *********** ****** *** *********

*************** ****** ***** ********

gegen

********* *******

vertreten durch:

********* *** **********

****

********* *** ***** ********

- Beklagter -

wegen

Abbrucherlaubnis

betr. FlNr. 3131/6 Gemarkung M****** *****

erlässt das Bayerische Verwaltungsgericht München, 11. Kammer,

durch den Vorsitzenden Richter am Verwaltungsgericht Dr. Berberich,

den Richter am Verwaltungsgericht Trutwig,

den Richter am Verwaltungsgericht Senftl,

*** ********** ********* ******

*** ********** ********* **********

aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 23. Juni 2005

am 23. Juni 2005

folgendes

Urteil:

I.Die Klage wird abgewiesen.

II.Die Klägerin hat die Kosten des Verfahrens zu tragen.

III.Die Kostenentscheidung ist vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand:

Die Klägerin ist Miteigentümerin des Grundstücks Fl.Nr. 3131/6 der Gemarkung M******. Am 23. Juli 1979 wurden das dortige Wohnhaus, das Gartenhaus und die im Garten befindliche Brunnensäule in die Liste der Baudenkmäler aufgenommen. Der Listentext lautet: „Landhaus mit Giebelrisalit, Veranda und Balusterbalkonen, im Kern erbaut 1871, von dem Maler G****** *** *** als Künstlerhaus ausgebaut; um 1900 Erweiterung nach Osten und Ausstattung durch E****** *** *****, sog. Spiel- und Kinderhaus, kleiner Holzbau mit Bundwerk unter Verwendung älterer Teile, um 1900; gusseiserne Brunnensäule, Ende 19. Jh. im Garten".

Am 5. November 2001 beantragte die Klägerin durch ihre damaligen Bevollmächtigten die Feststellung, dass für den Abbruch der auf dem Grundstück Fl.Nr. 3131/6 der Gemarkung M****** bestehenden Gebäude eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 6 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Denkmalschutzgesetz bzw. nach Art. 6 Abs. 1 Satz 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) nicht erforderlich ist; hilfsweise wurde die Erteilung einer entsprechenden Erlaubnis beantragt.

Mit Bescheid vom *** November 2001 entschied das Landratsamt *** ********** (Landratsamt), dass eine Abbrucherlaubnis erforderlich sei und teilte mit, dass der Hilfsantrag auf Erteilung einer Abbrucherlaubnis nach Art. 6 DSchG zusammen mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege derzeit geprüft werde.

Gegen den am 15. November 2001 zugestellten Bescheid legten die damaligen Bevollmächtigten der Klägerin am 15. November 2001 Widerspruch ein.

Mit Schriftsatz ihrer Prozessbevollmächtigten vom 29. Dezember 2003, bei Gericht eingegangen am 13. Januar 2004, erhob die Klägerin Untätigkeitsklage zum Bayerischen Verwaltungsgericht München mit dem Antrag,

den Beklagten zu verpflichten, der Klägerin die am 5. November 2001 beantragte Abbrucherlaubnis nach Art. 6 Denkmalschutzgesetz für die auf dem Grundstück Fl.Nr. 3131/6 der Gemarkung M****** bestehenden Gebäude zu erteilen.

Noch vor Begründung der Klage nahm die Regierung von Oberbayern, Prozessvertretung, mit Schreiben vom 5. April 2004 hierzu Stellung und beantragte,

die Klage abzuweisen.

Zur Begründung wurde im Wesentlichen ausgeführt, die Abbrucherlaubnis könne nicht erteilt werden, da es sich bei dem streitgegenständlichen Gebäude um ein Baudenkmal handele, bei dem gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustandes sprächen (Art. 6 Abs. 2 Satz 1 DSchG). Wie das Bayerische Oberste Landesgericht im Beschluss vom 28. Juni 2002 im Bußgeldverfahren gegen die Klägerin ausgeführt habe, seien bei dem streitgegenständlichen Gebäude die die Denkmaleigenschaft begründenden Umstände offensichtlich, so dass an der Eigenschaft als Baudenkmal im Sinne des Art. 1 Abs. 1, Abs. 2 Satz 1 DSchG keine vernünftigen Zweifel bestehen könnten. Dies werde auch durch die Eintragung in die Denkmalliste bestätigt. Bei der zu treffenden Ermessensentscheidung spreche zugunsten des öffentlichen Interesses an der Erhaltung des Gebäudes vor allem seine hohe denkmalschützerische Bedeutung. Das Gebäude könne auch mit einem vertretbaren Renovierungsaufwand in einen bewohnbaren Zustand versetzt werden, weil die Beseitigung der behebbaren Mängel keine unzumutbar hohen Kosten verursachen würde. Der Eigentümer eines mit einem Baudenkmal bebauten Grundstücks müsse angesichts des hohen Ranges des Denkmalschutzes und im Blick auf Art. 14 Abs. 2 Satz 2 GG es grundsätzlich hinnehmen, dass ihm möglicherweise eine rentablere Nutzung des Grundstücks verwehrt werde. Nach der obergerichtlichen Rechtsprechung werde der Betroffene nur dann unverhältnismäßig belastet, wenn selbst ein dem Denkmalschutz aufgeschlossener Eigentümer von einem Baudenkmal keinen vernünftigen Gebrauch machen könne und es praktisch auch nicht veräußern könne, da in diesem Fall die Privatnützigkeit des Eigentums nahezu vollständig beseitigt würde. Dies sei aber vorliegend nicht der Fall, da das Baudenkmal einer geeigneten, zumutbaren Nutzung zugeführt werde könne und nicht gleichsam nur als Museum bestehen bleibe. Zu berücksichtigen sei auch, dass der derzeitige schlechte bauliche Zustand des Hauses seine Ursache zumindest auch darin habe, dass die Klägerin es in der Vergangenheit versäumt habe, das Gebäude durch ordnungsgemäßen Bauunterhalt instand zu halten.

Mit Schriftsatz vom 30. September 2004 begründeten die neu bestellten Bevollmächtigten der Klägerin die Klage im Wesentlichen wie folgt: Es bestünden bereits erhebliche Zweifel an der Denkmalfähigkeit des Anwesens, das lediglich im Kern von 1871 stamme, um 1900 aber nach Osten erweitert worden sei und damit seinen ursprünglichen Charakter verloren habe. Das gelte auch in Bezug auf die auf der Westseite vorgestellte Holzkonstruktion, den Umbau des Terrassenzimmers, den Umbau des Obergeschosses in den 70-er Jahren, die Beseitigung der Holzvertäfelung und Wandmalereien des Malers G****** *** *** etc. Diese Ausstattung sei eines der wichtigsten Kriterien für die Aufnahme des Gebäudes in die Denkmalliste 1978 als Künstlerhaus gewesen. Heute sei von diesen Einbauten außer Konturen an den Wänden nichts mehr vorhanden.

Das Gebäude besitze jedenfalls keine Denkmalwürdigkeit. Das Gebäude habe inzwischen eine völlig abgewirtschaftete Bauwerkssubstanz, die begründet sei durch die Hanglage des Gebäudes, das von Beginn an einem ungehinderten Wasserdruck gegen die Außenwände ausgesetzt gewesen sei, da weder eine horizontale, noch eine vertikale Feuchtigkeitssperre existiere und keine Drainage vorhanden sei. Das Gebäude sei auch nicht unterkellert. Diese ständig eindringende Feuchtigkeit habe zu massiven Schäden im Mauerwerk des Erdgeschosses geführt. Aufgrund der permanenten Feuchtigkeitsbelastung lösten sich Putz und Fliesen von den Wänden, die sowohl auf der Außen- wie teilweise auch auf der Innenseite Ausblühungen und Schimmelbefall aufwiesen. Noch problematischer sei der Zustand der Holzteile des Gebäudes, die in wesentlichen Teilen ausgetauscht werden müssten. Dies gelte vor allem auch für den kompletten Dachstuhl mit Eindeckung. Nach Durchführung der notwendigen Sanierungsmaßnahmen würde im Grunde genommen ein Neubau mit einigen wenigen Bauteilen des 19. Jahrhunderts entstehen, in Wirklichkeit keine Wiederherstellung des Denkmals, sondern eine Kopie. Dies belege auch das als Anlage übergebene Sanierungskonzept des Büros F********* und M***** vom 21. Mai 2003. Darüber hinaus könne der Eigentümerin die Erhaltung des Gebäudes auch deshalb nicht zugemutet werden, weil die hohen Instandsetzungs- und Unterhaltungskosten in keinem Verhältnis zu einem möglichen Ertrag stünden. Bei der Gegenüberstellung des notwendigen Erhaltungsaufwands und dem wirtschaftlichen Nutzen des Objekts ergäbe sich ein wirtschaftliches Missverhältnis, so dass der Erhalt des Baudenkmals dem Eigentümer im öffentlichen Interesse nicht zumutbar sei. Zu den Gestehungskosten des Grundstücks mit dem alten, unsanierten Haus von 3.096.000 EUR kämen die vom Büro F********* und M***** ermittelten Sanierungskosten in Höhe 762.958,59 EUR hinzu, denen lediglich 33.908,64 EUR als Netto-Mieteinnahmen gegenüber stünden. Daraus errechne sich eine Rendite von weniger als einem Prozent und damit ein wirtschaftliches Missverhältnis. Bei einem Neubau mit weit höherer Nutzbarkeit stünde den Gestehungskosten eine entsprechende Rentabilität gegenüber. Hinzu komme, dass im Falle eines Neubaus ein erheblich größeres Baurecht verwirklicht werden könnte. Das Grundstück erfahre eine ganz erhebliche Wertminderung dadurch, dass die Klägerin nicht das nach § 34 BauGB mögliche Baurecht ausnützen könne, sondern auf den Erhalt der wesentlich geringeren Nutzflächen des bestehenden Gebäudes angewiesen sei. Die Behörden dürften sich nicht nur mit der Denkmalsfähigkeit auseinandersetzen, sondern müssten auch die Frage der Zumutbarkeit der Erhaltung eines Kulturdenkmals für den Eigentümer in Rechnung stellen. Das Bundesverfassungsgericht betone in der Entscheidung vom 2. März 1999 die Verpflichtung der Behörden, eine Abbruchgenehmigung für ein Denkmal zu erteilen, wenn für den Eigentümer keine sinnvolle Nutzungsmöglichkeit mehr bestehe. Die Klägerin habe einen Rechtsanspruch auf Erteilung der beantragten Abbrucherlaubnis.

Mit Schriftsatz vom 29. Oktober 2004 führte der Beklagte hierzu ergänzend aus, das Sanierungskonzept des Büros F********* und M***** vom 21. Mai 2003 beinhalte keine denkmalgerechte Sanierung. Mit diesem Konzept werde letztlich das Niveau eines Neubaus angestrebt. Den Ausführungen, dass die hohen Instandsetzungs- und Unterhaltungskosten in keinem Verhältnis zu einen möglichen Ertrag stünden, könnte nicht gefolgt werden, da Instandsetzungs- und Unterhaltungskosten sich bislang überhaupt nicht ermitteln ließen. Im Falle eines Neubaus könnte auch kein erheblich größeres Baurecht verwirklicht werden, da nur der Bestand gesichert sei und kein zusätzliches Baurecht. Die Zumutbarkeitsschwelle hinsichtlich der Erhaltung des Baudenkmals sei höher anzusetzen, da das Gebäude maßgeblich durch die Klägerin

in den derzeitigen Zustand versetzt worden sei. Eine Wohnnutzung sei ohne weiteres auch mit geringem finanziellem Aufwand jederzeit möglich.

Schließlich lehnte das Landratsamt *** ********** mit Bescheid vom *** April 2005 den Antrag auf Erteilung der denkmalpflegerischen Erlaubnis nach Art. 6 Abs. 1 Nr. 1 Denkmalschutzgesetz zum Abbruch eines Landhauses ****** **** und des sogenannten Spiel- und Kinderhauses in A********, ******** ***straße 29, ***** M******, Grundstück Fl.Nr. 3131/6 der Gemarkung und Gemeinde M****** ab.

Zur Begründung wurde im Wesentlichen ausgeführt, am 23. Juli 1979 seien das Wohnhaus, das Gartenhaus und die im Garten befindliche Brunnensäule in die Liste der Baudenkmäler aufgenommen worden. Der im Bußgeldverfahren gegen die Klägerin beauftragte Sachverständige von P****** habe in seinem Gutachten vom 2. Mai 2001 die Denkmaleigenschaft und Sanierbarkeit des Baudenkmals bestätigt. Mit Schreiben vom 27. November 2001 habe das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ausdrücklich die Denkmaleigenschaft der beiden Gebäude bekräftigt. Aufgrund seiner geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Bedeutung liege die Erhaltung im Interesse der Öffentlichkeit (Art. 1 Abs. 1 DSchG). Die 1875 von dem Münchner Maler G****** *** erworbene Villa sei eine der frühen Villenbauten am ********** See aus der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts. Die kulturgeschichtlich bedeutsame Reihung und Fülle der Villenbauten am ********** See zähle zu den herausragenden Leistungen der Bau- und Kunstgeschichte in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts. Die Künstlervilla *** gehöre dabei zu den frühesten Bauten und nehme in ihrer zugleich strengen als auch reich und detailliert gestalteten Fassade zum See hin einen besonderen Stellenwert ein. Die herausragende Stellung dieser Villa werde darüber hinaus durch den äußerst qualitätsvollen und einfühlsamen Umbau und die Erweiterung durch Architekt E****** *** ***** bestätigt. Daran änderten auch die aufgrund unterlassener Bauunterhaltungsmaßnahmen aufgetretenen Schäden an baukünstlerischen Details und an den Fassaden der Villa und die fahrlässige Entfernung von geschützten Ausstattungsstücken nichts. Das Landhaus ****** **** sei nach wie vor angemessen nutzbar. Dieses sei bis zum vollständigen Erwerb durch die Familie M***** im Jahre 1996 permanent zu Wohnzwecken (3 Wohnungen) genutzt worden und eine solche Wohnnutzung wäre auch jetzt, zumindest in den oberen Stockwerken, ohne weiteres möglich. Dem Alter und Zustand des Gebäudes entsprechend sei die mögliche Wohnnutzung auch als durchaus angemessen zu bewerten. Lediglich das Erdgeschoss finde sich derzeit in einem nicht bewohnbaren Zustand, was jedoch auf den unterlassenen Bauunterhalt und die Entfernung von Ausstattungsstücken zurückzuführen sei. Nach den Aussagen des Landesamts für Denkmalpflege und des Sachverständigen von P****** im Bußgeldverfahren sei eine denkmalgerechte Sanierung im unteren Schwierigkeitsgrad anzusiedeln und voraussichtlich auch mit vertretbarem Kostenaufwand zu realisieren. Das vorgelegte Sanierungskonzept des Büros F********* und M***** vom 21. Mai 2003 beinhalte keine denkmalgerechte Sanierung. Damit werde letztlich das Niveau eines Neubaus angestrebt. Es liege auch kein wirtschaftliches Missverhältnis vor. Im Falle eines Neubaus könne kein erheblich größeres Baurecht verwirklicht werden, da nur der Bestand gesichert sei und kein zusätzliches Baurecht. Die Zumutbarkeitsschwelle hinsichtlich der Erhaltung des Baudenkmals sei höher anzusetzen, da das Landhaus maßgeblich durch die Antragstellerin in den derzeitigen Zustand versetzt worden sei. Das deswegen eingeleitete Ordnungswidrigkeitsverfahren habe mit der Festsetzung einer nicht unerheblichen Geldbuße durch das Amtsgericht ********** geendet. Ein entsprechendes

Konzept hinsichtlich der Sanierung des Baudenkmals sei trotz entsprechender Bemühungen der beteiligten Ämter bislang nicht vorgelegt worden, ebenso keine tragfähige Kostenschätzung. Seitens des Landratsamts sei im Falle einer Sanierung des Baudenkmals auf die Zuschussfähigkeit (Landkreis, Bezirk Oberbayern, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege) der Sanierungsmaßnahmen, ja sogar des Konzepts als Vorprojekt, wiederholt hingewiesen worden. Zudem sei zu berücksichtigen, dass unter dem Gesichtspunkt der Denkmaleigenschaft durchaus auch bauordnungsrechtliche Abweichungen/Befreiungen möglich seien. Bei der Frage, ob die Kosten einer denkmalgerechten Sanierung der Eigentümerin unter dem Gesichtspunkt eines unzulässigen Eingriffs in das Eigentum, zuzumuten seien, werde man neben den individuellen wirtschaftlichen Verhältnissen auch zu berücksichtigen haben, dass der derzeitige Zustand des Denkmals nicht unwesentlich auf das Verhalten der Antragstellerin zurückzuführen sei. Das Landhaus lasse sich mit einem vertretbaren Renovierungsaufwand in einen bewohnbaren Zustand versetzen, weil die Beseitigung der behebbaren Mängel keine unzumutbar hohen Kosten verursachen würde (siehe das Gutachten des Sachverständigen von P****** vom 2.5.2001). Die erforderlichen Erhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen seien deshalb der Antragstellerin bzw. den Eigentümern wirtschaftlich zuzumuten. Unter Berücksichtigung des bisherigen Verhaltens der Antragstellerin, der Tatsache, dass eine Wohnnutzung als angemessene wirtschaftliche Nutzungsmöglichkeit ohne weiteres realisiert werden könne, sowie unter Beachtung der fachlichen Aussagen des Landesamts für Denkmalpflege und des Sachverständigen von P******, wonach eine Sanierung im unteren Schwierigkeitsgrad mit vertretbarem Kostenaufwand ohne weiteres möglich sei, sprächen gewichtige Gründe des Denkmalschutzes wegen der herausragenden kulturhistorischen Bedeutung des Gebäudes gegen die Erteilung der begehrten Abbrucherlaubnis.

Zu dem hiergegen von den Klägerbevollmächtigten mit Schreiben vom 3. Mai 2005 eingelegten Widerspruch teilte die Regierung von Oberbayern mit Schreiben vom 23. Mai 2005 mit, dass aufgrund des bereits anhängigen verwaltungsgerichtlichen Verfahrens von einer Verbescheidung des Widerspruchs abgesehen werde.

Mit Schriftsatz vom 11. Mai 2005 beantragte der Klägerbevollmächtigte,

den Bescheid des Landratsamtes *** ********** vom *** April 2005 aufzuheben und den Beklagten zu verpflichten, die beantragte Abbrucherlaubnis nach Art. 6 Denkmalschutzgesetz für die auf dem Grundstück Fl.Nr. 3131/6 der Gemarkung M****** bestehenden Gebäude zu erteilen; hilfsweise, den Beklagten zu verpflichten, über den Antrag auf Abbrucherlaubnis neu zu entscheiden.

Am 23. Juni 2005 wurden ein Augenschein und daran anschließend die mündliche Verhandlung durchgeführt. Auf die diesbezüglichen Niederschriften wird verwiesen.

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den Inhalt der Gerichtsakte und der vorgelegten Behördenakten Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Klage ist unbegründet.

Der angefochtene Bescheid des Landratsamts vom *** April 2005 ist rechtmäßig und verletzt die Klägerin nicht in ihren Rechten (vgl. § 113 Abs. 1, Abs. 5 VwGO). Ermessensfehler sind nicht erkennbar (vgl. § 114 VwGO, Art. 40 BayVwVfG). Der Beklagte hat die beantragte denkmalschutzrechtliche Erlaubnis für den Abbruch der Gebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 3131/6

der Gemarkung M****** zu Recht versagt, da gewichtige Gründe des Denkmalschutzes im Sinne von Art. 6 Abs. 2 Satz 1 DSchG für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustandes sprechen.

Bei den streitgegenständlichen Gebäuden, insbesondere der sogenannten ****Villa, handelt es sich um ein Baudenkmal im Sinne des Art. 1 Abs. 1 und Abs. 2 DSchG. Danach sind Baudenkmäler bauliche Anlagen oder Teile davon aus vergangener Zeit (...), deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen, städtebaulichen, wissenschaftlichen oder volkskundlichen Bedeutung im Interesse der Allgemeinheit liegt. Dabei genügt bereits das Vorliegen eines der gesetzlichen Merkmale, um die Denkmaleigenschaft einer baulichen Anlage anzunehmen (vgl. BayVGH, BayVBl 1979, 118). Eine derartige Bedeutung kommt einem Bauwerk zu, wenn es historische Ereignisse oder Entwicklungen heute und für zukünftige Generationen anschaulich macht (vgl. OVG Lüneburg, NVwZ 1983, 231). Ob dies der Fall ist, ist in der Regel anhand des Wissens- und Erkenntnisstandes von Sachverständigen zu beantworten (vgl. BayVGH, BayVBl 1986, 399). Es bestehen keine Bedenken, insoweit von den Sachverständigenangaben und Ausführungen der fachlich entsprechend ausgebildeten Konservatoren des Landesamts für Denkmalpflege auszugehen (vgl. VG München, Urteil vom 7.9.1995, AZ: M 11 K 94.2350).

Nach der - in Bayern nur deklaratorischen - Eintragung in die Denkmalliste handelt es sich um ein „Landhaus mit Giebelrisalit, Veranda und Balusterbalkonen, im Kern erbaut 1871, von dem Maler G****** *** *** als Künstlerhaus ausgebaut; um 1900 Erweiterung nach Osten und Ausstattung durch E****** *** *****, sogenanntes Spiel- und Kinderhaus, kleiner Holzbau mit Bundwerk unter Verwendung älterer Teile, um 1900". Wie im angefochtenen Bescheid ausgeführt ist die 1875 von dem Münchner Maler G****** *** erworbene Villa eine der frühen Villenbauten am ********** See aus der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts. Die kulturgeschichtlich bedeutsame Reihung und Fülle der Villenbauten am ********** See zählt zu den herausragenden Leistungen der Bau- und Kunstgeschichte in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts. Die Künstlervilla *** gehört dabei zu den frühesten Bauten und nimmt in ihrer zugleich strengen als auch reich und detailliert gestalteten Fassade zum See hin einen besonderen Stellenwert ein. Die herausragende Stellung dieser Villa wird darüber hinaus durch den äußerst qualitätsvollen und einfühlsamen Umbau und die Erweiterung durch Architekt E****** *** ***** bestätigt. Das Gericht ist auch aufgrund der Ausführungen des Vertreters des Landesamts für Denkmalpflege in der mündlichen Verhandlung von der Denkmaleigenschaft überzeugt, wenn sich auch durch die Entfernung von Inneneinbauten der Denkmalwert des Gebäudes zwar reduziert hat, aber dieses doch nach wie vor noch Hauptelemente der Villa aus der Entstehungszeit aufweist. Es ist nach wie vor eine ablesbare Ausstattungssubstanz vorhanden, um eine Vorstellung aus der historischen Zeit zu erhalten. Bereits die äußere Erscheinung des Gebäudes zusammen mit den noch vorhandenen Grundrissen der Wohnungen genügen für die Annahme der Denkmaleigenschaft.

Es liegen auch gewichtige Gründe des Denkmalschutzes im Sinne von Art. 6 Abs. 2 DSchG vor, die einem Abbruch und damit einer Vernichtung des Denkmals entgegenstehen.

Nach Art. 6 Abs. 2 Satz 1 DSchG kann die Erlaubnis zur Beseitigung eines Baudenkmals versagt werden, soweit gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen. Dabei kann offen bleiben, ob der Begriff der „gewichtigen Gründe" des Denkmalschutzes gegenüber Art. 1 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz höhere Anforderungen an die Wertigkeit eines Denkmals stellt (vgl. etwa BayVGH vom 21.2.1986, BayVBl 1986, 399 [401]),

denn die verfahrensgegenständlichen Gebäude genügen auch derartigen gesteigerten denkmalschützerischen Anforderungen.

Ziel des Denkmalschutzes ist es, die Baukultur der Vergangenheit, d.h. die geschichtlichen Zeugnisse zu erhalten; das Denkmalschutzgesetz ist kein Gesetz zur Ortsbildpflege, sondern zur Erhaltung der historischen Bausubstanz, auch wenn diese von außen her einmal gar nicht sichtbar sein sollte oder wenn diese im Einzelfall ästhetisch bescheiden oder sogar unbefriedigend ist (BayVGH vom 3.8.2000, AZ: 2 B 97.1119; Eberl/Martin/Petzet, Bayerisches Denkmalschutzgesetz, 5. Auflage, zu Art. 1, RdNr. 59 und 60). Im vorliegenden Fall sind die Gründe, die zur Annahme der Denkmaleigenschaft des Gebäudes führen - dazu siehe oben -, so bedeutsam, dass sie zugleich „gewichtige Gründe" im Sinne von Art. 6 Abs. 2 DSchG sind. Aufgrund des geplanten Abrisses und damit der Vernichtung dieses Baudenkmals ist davon auszugehen, dass gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für den Erhalt der Gebäude vorliegen.

Die gewichtigen Gründe des Denkmalschutzes für den Erhalt der Gebäude werden nicht etwa deshalb in Frage gestellt, weil die „****Villa" und das Kinderspielhaus nicht erhaltungsfähig wären (vgl. hierzu BayVGH, BayVBl 1990, 208). Das sogenannte Kinderspielhaus befindet sich - wie der Augenschein bestätigt hat - in durchwegs gutem Erhaltungszustand und bedarf keines nennenswerten Erhaltungsaufwands, was von den Beteiligten auch nicht weiter problematisiert wurde. Bei der sogenannten „****Villa" hat sich trotz der vorhandenen baulichen Mängel, die in den vorgelegten Gutachten dokumentiert und auch im Augenscheinsprotokoll festgehalten sind, die historische Struktur des Gebäudes bis heute erhalten. Auch wenn das Gebäude insbesondere durch die jahrelang von den Eigentümern unterlassenen Erhaltungsmaßnahmen in seiner Bausubstanz angegriffen ist und insbesondere wegen der Feuchtigkeitsschäden, der kleineren Setzungsrisse an den Außenwänden und der verwahrlosten Holzvorbauten ein nicht unerheblicher Sanierungsaufwand ausgelöst wird, gibt es keine Anhaltspunkte dafür, dass die für die Sanierung erforderlichen Maßnahmen ein solches Ausmaß erreichen würden, dass das Gebäude als bloße Rekonstruktion seine historische Identität verlieren würde. Alle am Verfahren einschließlich dem Bußgeldverfahren beteiligten Gutachter sind davon ausgegangen, dass das Gebäude saniert werden kann. Nach den fachlichen Aussagen des Landesamts für Denkmalpflege und des Sachverständigen von P****** liegen die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen im unteren Schwierigkeitsgrad, so dass diese mit vertretbarem Kostenaufwand auch ohne weiteres durchführbar sind. Wegen der fehlenden oder unwirksam gewordenen Feuchtigkeitssperre und der dadurch aufgetretenen Feuchtigkeitsschäden an den Wänden wird das Fundament für die Sanierungsarbeiten freigelegt werden müssen, das dann zugleich, sollte dies wegen der Setzungsrisse erforderlich sein, unterfangen werden könnte. Wie die Gipsmarken mit dem Datum vom 23. Juni 1975 an den vorhandenen Setzungsrissen zeigen, hat sich das Gebäude während dieses langen Zeitraums kaum weitergesetzt, so dass nicht von einem derart erheblichen, die Erhaltungsfähigkeit des Gebäudes beeinträchtigenden Schaden ausgegangen werden kann, was im übrigen auch durch das von der Klägerin vorgelegte Sanierungskonzept F********* und M***** bestätigt wird (vgl. dort S. 34/35).

Die Versagung der beantragten Abbrucherlaubnis ist auch sonst im Hinblick auf das in Art. 6 Abs. 2 Satz 1 DSchG eingeräumte Ermessen nicht zu beanstanden. Der Beklagte hat sich bei seiner Entscheidung mit den Gründen, die für und wider eine Beseitigung des Denkmals sprechen, hinreichend auseinandergesetzt. Dabei musste insbesondere das durch Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG

verfassungsrechtlich verbürgte Privateigentum berücksichtigt werden. Zwar muss es der Eigentümer eines Baudenkmals 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 von einem Baudenkmal keinen vernünftigen Gebrauch machen und es praktisch auch nicht veräußern kann. In diesem Fall wird die Privatnützigkeit des Eigentums nahezu vollständig beseitigt. Die Versagung einer Abbrucherlaubnis wäre dann nicht mehr zumutbar (vgl. BVerfG vom 2.3.1999, BVerfGE 100, 226 [243]). Diesen Grundsätzen entsprechend ist bei der Ermessensentscheidung nach Art. 6 DSchG zugunsten des Betroffenen insbesondere zu berücksichtigen, ob das Baudenkmal überhaupt einer geeigneten, ihm zumutbaren Nutzung zugeführt werden kann oder ob es gleichsam nur als Museum bestehen bleibt.

Im vorliegenden Fall ist davon auszugehen, dass das seit einigen Jahren leerstehende Gebäude nach einer erforderlichen Sanierung wieder sinnvoll genutzt werden kann und eine solche Sanierung - wie oben bereits ausgeführt - auch technisch und wirtschaftlich zumutbar durchaus möglich ist. Schon aufgrund seiner ursprünglichen Zweckbestimmung und Nutzung bis etwa 1996 drängt sich für das Gebäude geradezu eine Wiederaufnahme der früheren Wohnnutzung (zuletzt 3 Wohnungen) auf. Die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen, nach fachkundiger Aussage am unteren Schwierigkeitsgrad anzusiedeln, sind damit auch mit einem geringeren Bau- und Kostenaufwand als im Sanierungskonzept F********* und M***** dargestellt zu realisieren. Eine denkmalgerechte Sanierung erfordert nicht die Angleichung an das Niveau eines Neubaus. Der Beklagte hat zu Recht darauf hingewiesen, dass im Hinblick auf die Denkmaleigenschaft durchaus auch Abweichungen bzw. Befreiungen von sonst bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Vorschriften gewährt werden können. Bei der Vermietung von drei Wohneinheiten in exklusiver Lage unmittelbar am ********** Seeufer, ist auch von einem angemessenen Mietertrag auszugehen. Den Ausführungen der Klägerin zu einer Rendite von weniger als 1% und damit einem wirtschaftlichen Missverhältnis kann nicht gefolgt werden. Die von ihr vorgenommene Vergleichsrechnung setzt die vollen Sanierungskosten - und diese höher als notwendig - und nicht nur die denkmalschutzrechtlich bedingte Erhöhung an, zudem bringt sie keinerlei Zuschüsse oder Erleichterungen in Ansatz. Auch sind in der Vergleichsrechnung bei der Gegenüberstellung von Erhaltungsaufwand und Rendite nicht die Erwerbskosten des Grundstücks, wie es die Klägerin getan hat, einzubeziehen. Denn auch das Grundstück mit einem nicht denkmalgeschützten Haus hätte sie zu einem ähnlichen, oder gar höheren Preis erwerben müssen und der allgemein vernachlässigte Zustand des Hauses ist nicht Teil seiner Denkmaleigenschaft. Folgte man der Argumentation der Klägerin, dann würde jeder, der ein Grundstück in spekulativer Erwartung seiner höheren Bebaubarkeit zu einem überhöhten Preis kauft, mit dem Hinweis auf die deshalb fehlende Rendite und Art. 14 GG ein „Baurecht" bis zu der Grenze durchsetzen können, ab der eine angemessene Rendite zu erzielen wäre. Ein geradezu abwegiges Ergebnis. Die spekulative Absicht der Klägerin dürfte bereits daraus erhellen, dass sie nach Erwerb der zwei oberen Eigentumswohnungen im Jahr 1993 die Erdgeschosswohnung im Jahr 1996 noch für ca. 890.000,-- DM dazu erworben hat, obwohl die beklagten „desolaten Zustände" nach ihren Bekundungen im Augenscheinstermin bereits im Zeitpunkt des Erwerbs 1993 und 1996 vorhanden waren. Verstärkt wird dieser Eindruck

noch durch die Herausnahme von „antiken" Inneneinbauten, die den Denkmalwert des Gebäudes reduzierte, für die aber Liebhaber bereit sind, erhebliche Preise zu zahlen, so dass unter diesem Blickwinkel die im Bußgeldverfahren festgesetzte Geldbuße eher moderat erscheint.

Angesichts der für drei in dieser Lage unmittelbar am Seeufer gelegenen Wohnungen zu erzielenden Mieteinnahmen geht die Kammer davon aus, dass die von der Klägerin zu erbringende Sanierung zur Wohnbarmachung des Gebäudes diese nicht unverhältnismäßig belasten würde.

Nach alledem war die Klage mit der Kostenfolge aus § 154 Abs. 1 VwGO abzuweisen. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit im Kostenpunkt beruht auf § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 ff ZPO.

Rechtsmittelbelehrung:

Nach §§ 124, 124 a Abs. 4 VwGO können die Beteiligten die Zulassung der Berufung gegen dieses Urteil innerhalb eines Monats nach Zustellung beim Bayerischen Verwaltungsgericht München,

Hausanschrift: Bayerstraße 30, 80335 München, oder

Postanschrift: Postfach 20 05 43, 80005 München

schriftlich beantragen. In dem Antrag ist das angefochtene Urteil zu bezeichnen. Dem Antrag sollen vier Abschriften beigefügt werden.

Über die Zulassung der Berufung entscheidet der Bayerische Verwaltungsgerichtshof.

Vor dem Bayerischen Verwaltungsgerichtshof besteht Vertretungszwang (§ 67 VwGO). Dies gilt auch für den Antrag auf Zulassung der Berufung.

Jeder Beteiligte muss sich, soweit er einen Antrag stellt, durch einen Rechtsanwalt oder Rechtslehrer an einer deutschen Hochschule im Sinne des Hochschulrahmengesetzes mit Befähigung zum Richteramt als Bevollmächtigtem vertreten lassen.

Juristische Personen des öffentlichen Rechts und Behörden können sich auch durch Beamte oder Angestellte mit Befähigung zum Richteramt sowie Diplom-Juristen im höheren Dienst, Gebietskörperschaften auch durch Beamte oder Angestellte mit Befähigung zum Richteramt der zuständigen Aufsichtsbehörde oder des jeweiligen kommunalen Spitzenverbandes des Landes, dem sie als Mitglied zugehören, vertreten lassen.

In Angelegenheiten der Kriegsopferfürsorge und des Schwerbehindertenrechts sowie der damit im Zusammenhang stehenden Angelegenheiten des Sozialhilferechts sind gemäß § 67 Abs. 1 Satz 4 VwGO vor dem Bayerischen Verwaltungsgerichtshof als Prozessbevollmächtigte auch Mitglieder und Angestellte von Verbänden im Sinne des § 14 Abs. 3 Satz 2 des Sozialgerichtsgesetzes und von Gewerkschaften zugelassen, sofern sie kraft Satzung oder Vollmacht zur Prozessvertretung befugt sind. In Angelegenheiten, die Rechtsverhältnisse im Sinne des § 52 Nr. 4 VwGO betreffen, in Personalvertretungsangelegenheiten und in Angelegenheiten, die in einem Zusammenhang mit einem gegenwärtigen oder früheren Arbeitsverhältnis von Arbeitnehmern im Sinne des § 5 des Arbeitsgerichtsgesetzes stehen einschließlich Prüfungsangelegenheiten, sind gemäß § 67 Abs. 1 Satz 6 VwGO vor dem Bayerischen Verwaltungsgerichtshof als Prozessbevollmächtigte auch Mitglieder und Angestellte von Gewerkschaften zugelassen, sofern sie kraft Satzung oder Vollmacht zur Prozessvertretung befugt sind.

§ 67 Abs. 1 Sätze 4 und 6 VwGO gelten entsprechend für Bevollmächtigte, die als Angestellte juristischer Personen, deren Anteile sämtlich im wirtschaftlichen Eigentum einer der in den beiden letzten Sätzen genannten Organisationen stehen, handeln, wenn die juristische Person ausschließlich die Rechtsberatung und Prozessvertretung der Mitglieder der Organisation entsprechend deren Satzung durchführt und wenn die Organisation für die Tätigkeit der Bevollmächtigten haftet.

In Abgabenangelegenheiten sind vor dem Bayerischen Verwaltungsgerichtshof als Prozessbevollmächtigte auch Steuerberater und Wirtschaftsprüfer zugelassen.

Innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils sind die Gründe darzulegen, aus denen die Berufung zuzulassen ist. Die Begründung ist bei dem Bayerischen Verwaltungsgerichtshof,

Hausanschrift in München: Ludwigstraße 23, 80539 München, oder

Postanschrift in München: Postfach 34 01 48, 80098 München

Hausanschrift in Ansbach: Montgelasplatz 1, 91522 Ansbach

einzureichen, soweit sie nicht bereits mit dem Antrag vorgelegt worden ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Berufung nur zuzulassen ist,

1.wenn ernstliche Zweifel an der Richtigkeit des Urteils bestehen,

2.wenn die Rechtssache besondere tatsächliche oder rechtliche Schwierigkeiten aufweist,

3.wenn die Rechtssache grundsätzliche Bedeutung hat,

4.wenn das Urteil von einer Entscheidung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs, des Bundesverwaltungsgerichts, des gemeinsamen Senats der Obersten Gerichtshöfe des Bundes oder des Bundesverfassungsgerichts abweicht und auf dieser Abweichung beruht oder

5.wenn ein der Beurteilung des Berufungsgerichts unterliegender Verfahrensmangel geltend gemacht wird und vorliegt, auf dem die Entscheidung beruhen kann.

Dr. Berberich Trutwig Senftl

Beschluss:

Der Streitwert wird auf EUR 50.000,-- festgesetzt(§ 13 Abs. 1 Gerichtskostengesetz -GKG a. F.-).

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Beschluss steht den Beteiligten die Beschwerde an den Bayerischen Verwaltungsgerichtshof zu, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes EUR 50,-- übersteigt. Die Beschwerde ist innerhalb von sechs Monaten, nachdem die Entscheidung in der Hauptsache Rechtskraft erlangt oder das Verfahren sich anderweitig erledigt hat, beim Bayerischen Verwaltungsgericht München,

Hausanschrift: Bayerstraße 30, 80335 München, oder

Postanschrift: Postfach 20 05 43, 80005 München

schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle einzulegen.

Ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf dieser Frist festgesetzt worden, kann die Beschwerde auch noch innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung des Festsetzungsbeschlusses eingelegt werden.

Der Beschwerdeschrift eines Beteiligten sollen Abschriften für die übrigen Beteiligten beigefügt werden.

Dr. Trutwig Senftl
Berberich