M 11 K 18.4756

Bayerisches Verwaltungsgericht München

Im Namen des Volkes

In der Verwaltungsstreitsache

- Kläger -

gegen

Freistaat Bayern

- Beklagter -

wegen

Denkmalschutzrecht, Gemarkung

erlässt das Bayerische Verwaltungsgericht München, 11. Kammer,
durch den Vorsitzenden Richter am Verwaltungsgericht
die Richterin am Verwaltungsgericht
den Richter am Verwaltungsgericht
die ehrenamtliche Richterin
den ehrenamtlichen Richter

aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 16. Juli 2020

am 16. Juli 2020

folgendes

Urteil:

I. Die Klage wird abgewiesen.

II. Die Kläger haben die Kosten des Verfahrens zu tragen.

III. Die Kostenentscheidung ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe des vollstreckbaren Betrags vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand:

1 Die Kläger sind Miteigentümer des Grundstücks mit der Flurnummer der Gemarkung . Die Beteiligten streiten über das (Nicht-)Bestehen der Denkmaleigenschaft von auf dem Grundstück befindlichen baulichen Anlagen sowie hilfsweise um die Erteilung einer Abbrucherlaubnis für diese Anlagen.

2 Auf dem vorgenannten Grundstück befinden sich ein Wohnhaus, die sogenannte , ein zugehöriges Nebengebäude sowie eine Brunnensäule. Für diese Bebauung besteht unter der Nummer eine Eintragung in die Denkmalliste des Landkreises Der Listentext lautet „Landhaus, dann Künstler Villa, zweigeschossiger teilverschalter Flachsatteldachbau in historisierenden Formen mit Giebelrisalit, Balusterbalkon und Putzgliederung, im Kern von 1868, um 1876/77 Erweiterung und Ausbau zum Künstlerhaus von ; mit Ausstattung; ehem. Sommer- und Waschhaus, kleiner Holzbau mit Bundwerk unter Verwendung älterer Teile, 1876/77, modern erweitert; Brunnen, gusseiserne Brunnensäule, Ende 19. Jh.“

3 Das Wohnhaus ist in drei Wohneinheiten nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt. Die Kläger haben das Grundstück und die Gebäude sukzessive in den Jahren

1995 bis 1998 von den damaligen drei WEG-Eigentümern erworben. Das Hauptgebäude ist seit dem Jahr 1998 nicht mehr bewohnt.

4 Am 05.11.2001 beantragte die Klägerin zu 1 beim Beklagten erstmalig die Feststellung, dass es für den Abbruch der Gebäude auf dem streitgegenständlichen Grundstück keiner denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis bedürfe, hilfsweise wurde die Erteilung einer entsprechenden Erlaubnis beantragt. Mit Bescheid vom 13.11.2001 entschied der Beklagte, dass wegen der Denkmaleigenschaft der Anlagen eine Abbrucherlaubnis erforderlich sei. Hinsichtlich des Hilfsantrags wurde zunächst keine Entscheidung getroffen. Hierzu wurde auf eine andauernde Prüfung in Zusammenarbeit mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege verwiesen. Am 13.01.2004 erhob die Klägerin zu 1 Untätigkeitsklage zum VG München (Az. M 11 K 04.308) mit dem Antrag, die beantragte Abbrucherlaubnis nach dem Denkmalschutzgesetz zu erteilen. Mit Bescheid vom 28.04.2005 wurde der Antrag auf Erteilung der denkmalpflegerischen Erlaubnis zum Abbruch der Gebäude durch den Beklagten abgelehnt. Mit Urteil vom 23.06.2005 wurde die Klage auf Erteilung der Abbrucherlaubnis abgewiesen. In der Begründung des Urteils wurde festgestellt, dass es sich bei den Gebäuden auf dem streitgegenständlichen Grundstück, insbesondere bei der ", um Baudenkmäler im Sinne des Art. 1 Abs. 1 und Abs. 2 BayDSchG handelt. Unter anderem weise die Villa Hauptelemente aus ihrer Entstehungszeit auf und eine ablesbare Ausstattungssubstanz sei vorhanden, die eine Vorstellung der historischen Zeit ermögliche. Ferner wurde in der Urteilsbegründung festgestellt, dass trotz der nunmehr vorhandenen baulichen Mängel die historische Struktur des Gebäudes erhalten geblieben sei. Trotz des nicht unerheblichen Sanierungsaufwands gebe es keine Anhaltspunkte dafür, dass die erforderlichen Instandhaltungsmaßnahmen ein Ausmaß erreichen würden, die zu einer bloßen Rekonstruktion und damit einem Verlust der historischen Identität der Gebäude führen würden. Ferner sei die Versagung der beantragten Abbrucherlaubnis auch unter Ermessensgesichtspunkten nicht zu beanstanden. Insbesondere führe die notwendige Sanierung der Gebäude nicht zu einer unverhältnismäßigen wirtschaftlichen Belastung der Klägerin. Nach einer Sanierung sei eine Wiederaufnahme der Wohnnutzung möglich. Aufgrund der exklusiven Lage der Gebäude sei

auch ein angemessener Mietertrag zu erzielen. Der notwendige Erhaltungsaufwand sei zudem auf den allgemein vernachlässigten Zustand des Hauses zurückzuführen und nicht Teil der Denkmaleigenschaft.

5 Am 21.03.2011 stellten die Kläger erneut einen Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis zum Abbruch gemäß Art. 6 Abs. 1 BayDSchG für die Gebäude auf dem streitgegenständlichen Grundstück. Dieser Antrag wurde mit Bescheid vom 02.01.2012 abgelehnt. Zur Begründung wurde unter anderem darauf verwiesen, dass aufgrund des Urteils des VG Münchens vom 23.06.2005 bereits feststehe, dass es sich bei den Gebäuden auf dem Grundstück um Baudenkmäler handele. Die Abbrucherlaubnis könne nicht erteilt werden, da die Baudenkmäler erhaltungswürdig seien. Die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen seien nicht so tiefgreifend, dass es sich nicht mehr um eine Sanierung, sondern um einen Wiederaufbau des Gebäudes handele. Die Sanierung stelle zudem keine unzumutbare Belastung dar. Die im Rahmen des Antragsverfahrens vorgelegte Wirtschaftlichkeitsberechnung sei nicht geeignet, eine wirtschaftliche Unzumutbarkeit darzulegen. Die Kläger nahmen mit Schreiben vom 23.01.2012 in der Folge den am 21.03.2011 gestellten Antrag zurück.

6 Am 03.07.2012 kam es auf dem streitgegenständlichen Anwesen zu einem gemeinsamen Ortstermin der Kläger und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Feststellung des Bauzustands der dort befindlichen Gebäude. Hierbei wurde von den Klägern das Fotografieren der Gebäude durch das Landesamt ausdrücklich untersagt. Mit Bescheid vom 17.10.2012 verpflichtete der Beklagte die Kläger am 31.10.2012 das Betreten der Gebäude, der Räume und des Grundstücks sowie das Fertigen von Bildaufnahmen zu Dokumentationszwecken zu dulden. Hiergegen begehrten die Kläger einstweiligen Rechtsschutz zum VG München, Az. M 11 S 12.5132. Der Antrag der Kläger wurde mit Beschluss vom 09.11.2012 abgelehnt. Zur Begründung wurde insbesondere ausgeführt, dass die fotografische Dokumentation durch den Beklagten erforderlich sei, um prüfen zu können, ob und gegebenenfalls welche Erhaltungsmaßnahmen gemäß Art. 4 BayDSchG zum Schutz der Denkmäler notwendig seien. Die

Entscheidung des Verwaltungsgerichts wurde durch den Bayerischen Verwaltungsgerichtshof mit Beschluss vom 10.01.2013, 1 CS 12.2638, bestätigt. Zur Begründung wurde festgestellt, dass gegenüber der Klägerin zu 1 aufgrund des Urteils des Verwaltungsgerichts München vom 23.06.2005 verbindlich feststehe, dass es sich bei den Gebäuden um Baudenkmäler handele. Ein fortschreitender Verfall der Denkmäler sowie die Notwendigkeit und der Umfang von Erhaltungsmaßnahmen nach Art. 4 Abs. 1 BayDSchG könnten nur aufgrund einer umfassenden bildlichen und textlichen Dokumentation beurteilt werden.

7 Mit Antrag vom 01.02.2018 beantragten die Kläger erneut für die baulichen Anlagen auf dem streitgegenständlichen Grundstück eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis zur Beseitigung der Denkmäler gemäß Art. 6 Abs. 1 BayDSchG. In der Folge wurden durch den Beklagten Stellungnahmen der Gemeinde vom 28.03.2018 sowie des Landesamts für Denkmalpflege vom 17.08.2018 eingeholt.

8 Am 26.09.2018 erhoben die Kläger Klage mit den Anträgen:

9 1. Es wird festgestellt, dass das Hauptgebäude samt zugehörigem Nebengebäude und Brunnensäule auf dem Anwesen

kein Baudenkmal im Sinne des Art. 1 Abs. 2 BayDSchG ist.

10 2. Hilfsweise für den Fall, dass der Antrag nach Ziffer 1 erfolglos ist:
11 Der Beklagte wird verpflichtet, die von den Klägern mit Antrag vom 01.02.2018 unter dem Az. 22-C DE 18/012 beantragte Erlaubnis zum Abbruch des Hauptgebäudes samt zugehörigem Nebengebäude und Brunnensäule auf dem Anwesen

zu erteilen.

12 Zur Begründung des Hauptantrags trugen die Kläger vor, dass die Gebäude keine Denkmäler seien. Diese Feststellung ergebe sich aus den vorgelegten Gutachten von

Herrn [redacted] vom November 2019 (Anlage K 1) und des öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Denkmalschutz, Herrr
vom 17.04.2015 (Anlage K 2). Danach komme den Gebäuden weder die erforderliche künstlerische noch städtebauliche Bedeutung zu, die eine Eigenschaft als Baudenkmal begründen könnten. Aufgrund der wechselvollen Geschichte der Gebäude sei bereits nicht klar, aus welchem Umstand sich eine denkmalrechtliche Bedeutung ergebe. Seit Errichtung habe sich die Gebäudestruktur mehrfach erheblich verändert. Eine geschichtliche Bedeutung könne sich allenfalls daraus ergeben, dass sich das Gebäude Ende des 19. Jahrhunderts im Besitz des Malers (gefunden habe. Dies sei vorliegend jedoch nicht der Fall, da sich der Maler nur kurze Zeit tatsächlich in den Gebäuden aufgehalten habe und diese weder Mittelpunkt noch Schwerpunkt seines künstlerischen Wirkens gewesen seien. Eine etwaige baukünstlerische Bedeutung sei aufgrund der im Laufe der Jahre erfolgten An- und Umbauten in jedem Fall zumindest verloren gegangen. Der Vortrag wurde weiter vertieft. Eine Denkmalfähigkeit ergebe sich auch nicht aufgrund einer städtebaulichen Bedeutung. In den 1980er Jahren sei der nördliche Teil des Grundstücks getrennt und veräußert worden. Durch die nunmehr dort befindliche Bebauung sei der Charakter des Gebäudes als Teil einer Villenreihe entlang des Ostufers des Starnberger Sees, die sich durch Solitärstellung von Gebäuden auf flächenmäßig großen Grundstücken auszeichne, verloren gegangen. Zudem fehle es an einem Erhaltungsinteresse der Allgemeinheit für die Gebäude. Dieses fehle insbesondere, da die Gebäude aufgrund der notwendigen umfangreichen Sanierungen nach deren Umsetzung nur noch Rekonstruktionen darstellen würden. Diese seien jedoch nicht denkmalwürdig. Es seien grundlegende erhebliche Eingriffe in die Bausubstanz erforderlich beispielsweise durch neue Bodenplatten oder den fast vollständigen Neuaufbau des Daches und der Außenwände. Die ohnehin nicht bauzeitlichen Balkone wären vollständig neu zu fertigen. Zu den erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen wurde ein Gutachten des [redacted] s vom 13.10.2017 (Anlage K 3) vorgelegt. Hinsichtlich der im Hilfsantrag angestrebten Abbruchgenehmigung trugen die Kläger vor, dass die beantragte Erlaubnis nach Art. 6 Abs. 1 BayDSchG zu erteilen sei, da keine entgegenstehenden überwiegenden Gründe des Denkmalschutzes vorlägen. Die Denkmaleigenschaft der Gebäude sei u. a. aufgrund der beschriebenen

erheblichen baulichen Veränderungen usw. zumindest erheblich herabgesetzt. Zudem ergebe sich aus dem vorgelegten Gutachten vom 13.10.2017 zum Zustand des Gebäudes und den notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen, dass die Erhaltung der Gebäude für die Kläger wirtschaftlich unzumutbar und damit unverhältnismäßig seien. Die Sanierungskosten würden unter Berücksichtigung eines Puffers von 10 % bei etwa liegen. Hierzu kämen Kosten der Finanzierung. Trotz der Berücksichtigung von Erstattungen, Zuschüssen und Steuervorteilen usw. ergebe sich auf 10 Jahre gesehen sogar ein Gesamtbedarf von €. Dem stünden für den gleichen Zeitraum erzielbare Mieteinnahmen von lediglich gegenüber. Damit ergebe sich zwischen Aufwand und Einnahmen im Zeitraum von 10 Jahren ein Saldo von zulasten der Kläger. Vor dem Hintergrund des geringen Denkmalwerts der Gebäude und den wirtschaftlichen Belastungen der Kläger bei einer Sanierung sei das Ermessen vorliegend derart reduziert, dass die begehrte Abbruchgenehmigung zu erteilen sei.

13 Mit Schriftsatz vom 25.02.2019 beantragte der Beklagte, vertreten durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege,

14 die Klage als unzulässig, hilfsweise als unbegründet abzuweisen.

15 Der Beklagte begründet den Antrag damit, dass es bei dem Feststellungsantrag bereits am erforderlichen Feststellungsinteresse fehle. Vorliegend könne das feststellungsfähige Bestehen oder Nichtbestehen eines Rechtsverhältnisses nur in der Frage der Denkmaleigenschaft der Gebäude liegen. Diese Frage sei jedoch - wie zuletzt im Beschluss des BayVGH vom 10.01.2013, Az. 1 CS 12.2638 bestätigt - bereits gerichtlich rechtskräftig geklärt. Die Kläger hätten gerade nicht vorgetragen, dass die Feststellung begehrt werde, dass die Denkmaleigenschaft trotz engmaschiger Überwachung und durchgeführter Sicherungsmaßnahmen durch die Denkmalbehörden nunmehr entfallen sei. Die Kläger verfolgten vielmehr das Ziel einer wiederholten Prüfung der rechtskräftig festgestellten Denkmaleigenschaft der Gebäude bei gleichem Sach-

verhalt ohne Vortrag neuer Tatsachen. Die Klage sei darüber hinaus auch unbegründet. Die Gebäude würden die Anforderungen aus Art. 1 Abs. 1 BayDSchG erfüllen. Wesentliche, insbesondere denkmalrechtlich relevante Änderungen am historischen Bestand der Villa habe es seit dem Urteil des Verwaltungsgerichts München vom 23.06.2005, Az. M 11 K 04.308, nicht gegeben. Den Gebäuden käme auch aufgrund der Baugeschichte sowie dem Bezug zu dem Maler Denkmaleigenschaft zu. Eine Instandsetzung sei unter Erhalt der wesentlichen Denkmalsubstanz technisch möglich. Lediglich die in den letzten Jahren zerstörten Bauteile der Balkonbalustrade und der Veranda bedürften einer Rekonstruktion. Hierbei handele sich aber nur um kleinere Teile der Bausubstanz. Eine Erneuerung entspräche dem üblichen Rahmen einer Denkmalinstandsetzung. Die Denkmaleigenschaft fuße im Wesentlichen auch weiterhin auf der erhaltenen materiellen Denkmalsubstanz und nicht auf einer Rekonstruktion. Zur hilfsweise angestrebten Abbrucherlaubnis führt der Beklagte aus, dass hinsichtlich der Beurteilung der wirtschaftlichen Zumutbarkeit einer Sanierung das vorgelegte Gutachten vom 13.10.2017 nicht ausreichend sei. Es fehle an einem mit den Denkmalbehörden abgestimmten Nutzungs- und Instandsetzungskonzept. Nur mit einem solchen Konzept könne beurteilt werden, ob beispielsweise durch Fördermittel die Vermeidung der behaupteten wirtschaftlichen Unzumutbarkeit der Sanierung möglich wäre. Das vorgelegte Gutachten vom 13.10.2017 enthalte zudem weder Nachweise noch nachvollziehbare Qualifizierungen von Schäden. Die pauschalierten Aussagen zu einzelnen Bauteilen wie „Weiterverwendung problematisch" würden keine Bewertung der Erhaltungsfähigkeit und der notwendigen Erhaltungsmaßnahmen erlauben.

16 Mit Schriftsatz vom 06.05.2019 beantragte der Beklagte, vertreten durch das Landratsamt –

17 Die Klage als unzulässig, hilfsweise als unbegründet abzuweisen.

18 Zur Begründung wurde auf die Klageerwiderung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 25.02.2019 verwiesen. Der Beklagte ergänzte, dass der hilfsweise

gestellte Klageantrag auf Abbrucherlaubnis in Form der Untätigkeitsklage unzulässig sei. Die Untätigkeitsklage sei nur zulässig, wenn der Antrag auf Abbruchgenehmigung ohne zureichenden Grund nicht in angemessener Frist beschieden worden sei. Vorliegend sei die Verzögerung bei der Bescheidung des Antrags aufgrund der Beteiligung anderer Behörden, der Gemeinde und dem Landesamt für Denkmalpflege und damit im Einklang mit der Rechtsordnung eingetreten. Der Antrag sei zudem auch unbegründet. Nach Art. 4 Abs. 1 BayDSchG hätten die Eigentümer die Pflicht, ihre Baudenkmäler instandzuhalten oder instandzusetzen. Dem Abbruch würden nach den Feststellungen des Landesamts für Denkmalpflege gewichtige Gründe des Denkmalschutzes entgegenstehen. Die Instandhaltung stelle auch keine unzumutbare Belastung der Kläger dar. Eine Prüfung der Zumutbarkeit werde erst durchgeführt, wenn im Ausnahmefall nachweislich weder eine Nutzbarkeit noch eine realistische Veräußerungsmöglichkeit bestehe. Eine Nutzbarkeit der Gebäude durch die Kläger als Wohnhaus sei jedoch gegeben. Ferner bestehe die Möglichkeit, die Gebäude zu veräußern. Die von den Klägern vorgelegte Kostenschätzung für eine Sanierung der Gebäude könne nicht als Grundlage zur Darstellung der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit herangezogen werden. Es fehle bereits an einem mit den Denkmalbehörden abgestimmten Konzept, aus dem sich ergeben würde, welche Maßnahmen und Kosten für eine denkmalgerechte Sanierung tatsächlich notwendig wären. Es sei nicht ersichtlich, welche Posten aus dem Gutachten bei der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung infolge von unterlassenem Bauunterhalt abzuziehen seien. Die Kläger hätten seit Jahren jeglichen Bauunterhalt unterlassen. Die hierdurch ersparten Aufwendungen seien im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsberechnung bei den Belastungen der Kläger in Abzug zu bringen. Die pauschalen Angaben zu Steuervorteilen, Mieteinnahmen usw. seien nicht hinreichend belegt und könnten somit nicht berücksichtigt werden. Ferner seien die Möglichkeiten einer finanziellen Förderung der Sanierungsmaßnahmen derzeit noch unklar, da deren Höhe von den zu erwartenden, bislang nicht ausreichend dargelegten Kosten abhänge. Im Rahmen der Ermessensausübung für die Erteilung einer Abbrucherlaubnis sei zudem zu berücksichtigen, dass der Villa als Denkmal ein hoher Stellenwert beizumessen sei. Der Denkmalwert werde vorliegend zudem dadurch erhöht, dass sich die Denkmäler in einem instandsetzungsfähigen Zustand befänden und in

einer den Anforderungen des Art. 5 BayDSchG entsprechenden Art und Weise genutzt werden könnten. Danach bestehe keine Verpflichtung, den Klägern die beantragte Erlaubnis zum Abbruch der Gebäude zu erteilen.

19 Die Kammer hat am 16.07.2020 die mündliche Verhandlung durchgeführt.

20 Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Niederschrift zur mündlichen Verhandlung sowie auf die Gerichtsakten und die vorgelegten Behördenakten verwiesen.

Entscheidungsgründe:

21 Die Klage hat weder im Haupt- noch im Hilfsantrag Erfolg.

22 I. Die Klage ist im Hauptantrag unzulässig. Dem klägerischen Begehren steht die Rechtskraft des Urteils des VG München vom 23.06.2005, Az. M 11 K 04.308, entgegen.

23 Rechtskräftige Urteile binden die Beteiligten, soweit über den Streitgegenstand entschieden worden ist (§ 121 Nr. 1 VwGO). Die Rechtskraft schafft ein unabdingbares, in jeder Verfahrenslage von Amts wegen zu beachtendes Hindernis für eine erneute gerichtliche Nachprüfung des Sachverhalts, über den bereits entschieden worden ist (BVerwG, U.v. 20.10.2016 – 7 C 27.15, juris Rn. 12 m.w.N.). Zweck der Rechtskraft ist es zu verhindern, dass eine aus einem festgestellten Tatbestand hergeleitete Rechtsfolge, über welche durch Urteil entschieden worden ist, bei unveränderter Sach- und Rechtslage erneut zum Gegenstand eines gerichtlichen Verfahrens zwischen denselben Parteien oder ihren Rechtsnachfolgern gemacht wird. Es käme ansonsten zu einer Mehrfachbelastung der Justiz, die zudem die Gefahr sich widersprechender Entscheidungen und eine daraus erwachsende Gefährdung des Rechtsfriedens schafft (VG Augsburg, U.v. 28.10.2008 - Au 3 K 07.876, juris Rn. 14 m.w.N.).

24 Soweit die Kläger vorliegend die Feststellung begehren, dass die Gebäude auf dem Grundstück mit der Flurnummer , keine Baudenkmäler im Sinne des Art. 1 Abs. 2 BayDSchG seien, steht die Denkmaleigenschaft der Gebäude ihnen gegenüber aufgrund des genannten Urteils der Kammer vom 23.06.2005 bereits rechtskräftig fest (vgl. Ziff.1). Eine relevante Änderung der Sach- und Rechtslage, die diesem Urteil zugrunde liegt, ist nicht ersichtlich (vgl. Ziff.2).

25 **1.** Die Bindungswirkung eines Urteils besteht, soweit der personelle und sachliche Umfang der Rechtskraft reicht (BVerwG, U.v. 28.01.2010 – 4 C 6/08, juris Rn. 11). Diese Bindungswirkung besteht unabhängig davon, ob die Sach- und Rechtslage in dem rechtskräftigen Verfahren zutreffend beurteilt wurde. Eine nochmalige Sachprüfung ist dem Gericht insoweit verwehrt (BayVGH, U.v. 04.01.2001 – 13 A 98.1556, juris Rn.11).

26 **1.1** Die Feststellung der Denkmaleigenschaft der Bauwerke auf dem streitgegenständlichen Grundstück durch das Urteil des VG München vom 23.06.2005 nimmt am sachlichen Umfang der Rechtskraft des Urteils gegenüber den Klägern teil. Gegenstand der damaligen gerichtlichen Entscheidung war ein Antrag der Klägerin zu 1 auf Verpflichtung des Beklagten, eine beantragte Abbrucherlaubnis nach Art. 6 BayDSchG für die Bauwerke auf dem Grundstück mit der Flurnummer 3131/6 zu erteilen. Die Klage wurde abgewiesen. Bei einem ein Verpflichtungsbegehren ablehnenden Urteil erwächst nach § 121 VwGO die Feststellung in materielle Rechtskraft, dass der Kläger von dem Beklagten den geforderten Erlass des begehrten Verwaltungsakts nicht verlangen kann. An der Rechtskraft nehmen dabei auch die tragenden Gründe für die Verneinung des Anspruchs teil. Damit entfaltet die Aussage im Urteil Bindungswirkung auch hinsichtlich der Gründe, aufgrund derer der geltend gemachte Anspruch nicht besteht (OVG Münster, B.v. 26.06.2010 – 7 A 1790/09, juris Rn.10). Erst die tragenden Gründe geben Aufschluss darüber, weshalb der geltend gemachte Anspruch nicht erfolgreich war (vgl. BayVGH, U.v. 27.07.2017 – 6 B 17.519, juris Rn. 17).

27 Im Rahmen des Rechtsstreits vor dem VG München, Az. M 11 K 04.308, hinsichtlich der nun im Hilfsantrag erneut begehrten Abrissgenehmigung wurde zwischen den Beteiligten ausführlich über das Vorliegen der Denkmaleigenschaft der verfahrensgegenständlichen baulichen Anlagen gestritten. Ausweislich des Tatbestands des rechtskräftigen Urteils wurde von der Klägerin zu 1 sowohl die Denkmalfähigkeit wie auch die Denkmalwürdigkeit aus unterschiedlichen Gründen in Zweifel gezogen. In den Entscheidungsgründen stellte das Verwaltungsgericht in einem maßgeblichen Teil der Begründung zur Abweisung der Klage explizit fest, dass den Gebäuden auf dem Grundstück Denkmaleigenschaft zukommt. Hierbei handelt es sich auch um tragende Gründe des Urteils. Sofern eine Denkmaleigenschaft nicht angenommen worden wäre, wäre die Klage erfolgreich gewesen. An diese Feststellung aus dem Urteil sind die Kläger nunmehr gebunden, soweit keine Änderung der zugrundeliegenden Sachlage eintritt (vgl. Ziff. 2). Soweit der Bevollmächtigte der Kläger vorträgt, dass die Denkmaleigenschaft im Freistaat Bayern nicht durch Verwaltungsakt oder die nur deklaratorische Eintragung in die Denkmalliste festgestellt werde, sondern kraft Gesetz bei Vorliegen der Voraussetzungen des Art. 1 BayDSchG vorliegt, führt dies zu keiner anderweitigen Beurteilung. Die Kläger sind der Auffassung, dass die Feststellung des Urteils des VG München aus dem Jahr 2005 lediglich das Vorliegen der Denkmaleigenschaft zu dem für das Urteil relevanten Zeitpunkt betreffe. Insoweit stehe rechtsverbindlich lediglich die Denkmaleigenschaft der Bauwerke zum damaligen, nicht aber zum heutigen Zeitpunkt fest. Der Bevollmächtigte der Kläger verkennt dabei, dass allgemein anerkannt ist, dass auch bei abweisenden Urteilen beispielsweise auf eine begehrte Baugenehmigung durch die gerichtliche Entscheidung die Feststellung der Unvereinbarkeit des Vorhabens mit den jeweils maßgeblich zu beachtenden Rechtsvorschriften als Teil der tragenden Gründe ebenfalls an der Rechtskraft teilnimmt (BayVGH, B.v. 15.11.2019 – 1 ZB 17.2406, juris Rn.5). Hierbei handelt es sich ebenfalls um eine Feststellung eines sich direkt aus dem Gesetz ergebenden Zustands – der Nichtvereinbarkeit des Vorhabens mit rechtlichen Vorschriften – zum für die gerichtliche Entscheidung maßgeblichen Zeitpunkt. Der Zweck der Rechtskraft,wie die Schaffung von Rechtsklarheit und Sicherung eines Rechtsfriedens, gebietet auch in diesen Fällen eine dauerhafte Bindungswirkung einer solchen Feststellung zwischen

den Beteiligten. Diese ist nur bei einer maßgeblichen Änderung der Sach- oder Rechtslage einer erneuten rechtlichen Überprüfung zugänglich.

28 **1.2** Das Urteil der Kammer aus dem Jahr 2005 bindet vorliegend darüber hinaus beide Kläger. Dies gilt auch vor dem Hintergrund, dass nur die Klägerin zu 1 formell Beteiligte des früheren Rechtsstreits (M 11 K 04.308) war. Der personelle Umfang der Rechtskraftwirkung ist gemäß § 121 Nr. 1 VwGO grundsätzlich auf die Beteiligten des Prozesses und deren Rechtsnachfolger beschränkt. Dies gilt auch, wenn ein Miteigentümer Ansprüche aus dem Eigentum geltend macht. Ein Urteil erwächst dabei gegenüber den nicht klagenden Miteigentümern grundsätzlich nicht in Rechtskraft (Schoch/Schneider/Bier/Clausing, 38. EL Januar 2020, VwGO § 121 Rn.106). Etwas Anderes ergibt sich jedoch, soweit der Rechtsstreit mit Zustimmung des jeweiligen Miteigentümers betrieben wurde. Diese Zustimmung muss dabei nicht offen nach außen hin erteilt worden sein (BGH, U.v. 28.06.1985 – V ZR 43/84, NJW 1985, 2825). Vorliegend verfolgen beide Kläger gemeinsam seit Erwerb des streitgegenständlichen Grundstücks den Abriss der hierauf befindlichen Bauwerke. Dies ergibt sich deutlich daraus, dass die Anträge auf eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis zur Beseitigung des Baudenkmals in den Jahren 2011 sowie 2018 jeweils von beiden Klägern unterzeichnet wurden. Auch das Verfahren des einstweiligen Rechtsschutzes zur Frage der Duldungspflichten der Kläger von Fotografien zur Dokumentation der Bauwerke auf dem Grundstück wurde von beiden Klägern betrieben. Zwar wurde der Antrag vom 05.11.2001, welcher mit Bescheid vom 28.04.2005 abgelehnt wurde und der Gegenstand des Klageverfahrens vor der Kammer (M 11 K 04.308) war, formell nur von der Klägerin zu 1 geführt, gleichwohl wird aus dem vorliegenden Sachverhalt deutlich, dass dies mit Zustimmung des Klägers zu 2 erfolgte. Dies ergibt sich auch daraus, dass das Gutachten zur Sanierung der streitgegenständlichen Gebäude vom 21.05.2003, welches maßgeblicher Inhalt des Vortrags der Klägerin zu 1 in dem Verwaltungsrechtsstreit war, von beiden Klägern in Auftrag gegeben wurde. Selbst in der Klagebegründung des Bevollmächtigten der Kläger vom 25.09.2018 wird unter Ziffer 6 vorgetragen, dass sich beide Kläger in einer langjährigen Auseinandersetzung mit dem Beklagten über die Denkmaleigenschaft der Gebäude befänden. Aus der Formulierung

wird deutlich, dass sich dies auch auf die Antragstellung vom 05.11.2001 bezieht. Ferner ist die Besonderheit zu berücksichtigen, dass im vorliegenden Verfahren beide Kläger hinsichtlich der begehrten Feststellung bzw. Abbruchgenehmigung eine Art Bauherrengemeinschaft bilden. Der von den Klägern gestellte Antrag auf Abbrucherlaubnis vom 01.02.2018 kann ihnen gegenüber nur einheitlich entschieden werden. Insoweit ist beiden Klägern die Rechtskraftwirkung des genannten Urteils der Kammer entgegenzuhalten (vgl. auch im Nachgang zur Entscheidung: OVG Münster, B.v. 21.07.2020 – 2 A 1939/19, juris Rn.11).

29 Bei der vorliegenden Sachlage, insbesondere unter Berücksichtigung der Gesamtumstände und dem langjährigen gemeinsamen Vorgehen der Kläger, erschiene es zudem rechtsmissbräuchlich, wenn in einer solchen Situation der jeweils nicht förmlich beteiligte Miteigentümer trotz des faktischen gemeinsamen Vorgehens - entgegen dem Zweck der Rechtskraftwirkung - ohne eine relevante Änderung der Sach- oder Rechtslage eine neuerliche gerichtliche Überprüfung des Sachverhalts erreichen könnte (vgl. ähnlich im Nachgang zur Entscheidung: OVG Münster, B.v. 21.07.2020 – 2 A 1939/19, juris Rn.13).

30 **2.** Entgegen der Auffassung der Kläger entfällt die Bindung an das Urteil der Kammer vom 23.06.2005 auch nicht aufgrund einer mittlerweile geänderten Sach- oder Rechtslage.

31 Es gab keine Änderung der materiell-rechtlichen Grundlagen, die die Kammer in ihrer Entscheidung im Jahr 2005 zugrunde gelegt hat.

32 Auch eine relevante Änderung der zugrundeliegenden Sachlage ist nicht gegeben. Eine Sachlage ändert sich dann, wenn Tatsachen eintreten, die den vom Streitgegenstand erfassten Sachverhalt entscheidungserheblich verändern (NK-VwGO/Kilian/Hissnauer, 5. Aufl. 2018, VwGO § 121 Rn. 116). Dabei lässt die Beibringung neuer Beweismittel die Sachlage grundsätzlich unberührt (Schoch/Schneider/Bier/Clausing, 38. EL Januar 2020, VwGO § 121 Rn.72).

33 Die Kläger tragen aufgrund der Gutachten von Herrn r vom November 2010 (Anlage K 1) und Herrn vom 17.04.2015 (Anlage K 2) umfangreich eine nach ihrer Auffassung nicht bestehende Denkmaleigenschaft, insbesondere die fehlende geschichtliche, künstlerische, städtebauliche, wissenschaftliche oder volkskundige Bedeutung vor. Hierbei wurde vor allem auf die seit Fertigstellung der Gebäude mehrfach erfolgten Umbauten und die im Laufe der Zeit hierdurch verloren gegangene Bausubstanz sowie den Verlust der inneren Ausstattung der Gebäude verwiesen. Nach dem Gutachten von (Anlage K 2) sei es insbesondere aufgrund eines Anfangs der 1970er Jahren erfolgten grundlegenden Umbaus zu gravierenden Veränderungen der inneren Strukturen und zum weitestgehenden Verlust des ursprünglichen Zustands der Gebäude gekommen. Die in den Anlagen K 1 und K 2 vorgelegten Gutachten beziehen sich hinsichtlich ihrer Einschätzungen zum Denkmalwert jeweils auf baulichen Veränderungen, welche bis ins Jahr 1999 erfolgt sind. Relevante Veränderungen durch Umbauten nach dem Jahr 2000 sind dagegen nicht ersichtlich. Soweit zudem der Verlust der städtebaulichen Bedeutung der Villa in Abrede gestellt wird, folge dies aus Sicht der Kläger insbesondere aufgrund der 1980 erfolgten Grundstücksteilung im Norden des streitgegenständlichen Grundstücks und der nunmehr dort befindlichen Bebauung. Ausweislich der Entscheidungsgründe aus dem Jahr 2005 stellte die Kammer eindeutig fest, dass die Villa, wenn auch reduziert, *„nach wie vor noch Hauptelemente [...] aus der Entstehungszeit“* aufweist und, dass *„die historische Struktur des Gebäudes bis heute erhalten“* ist. Soweit der Vortrag der Kläger und die vorgelegten Gutachten die fehlende Denkmaleigenschaft aufgrund der vorgetragenen Veränderungen und Vorkommnisse, welche vor dem Jahr 2000 stattgefunden haben, herleiten, handelt es sich mithin nicht um einen veränderten Sachverhalt seit der Entscheidung der Kammer aus dem Jahr 2005. Die erfolgten Veränderungen bis ins Jahr 1999 lagen bereits zum damaligen Zeitpunkt vor. Der nunmehr diesbezüglich erneut vorgetragene Sachverhalt ist insoweit deckungsgleich mit dem Sachverhalt zum damaligen Zeitpunkt. Aus dem Vortrag der Kläger wird vielmehr deutlich, dass die erneute Klage hauptsächlich darauf beruht, dass die Kläger mit der Entscheidung der Kammer aus dem Jahr 2005 inhaltlich nicht einverstanden sind. Noch

in der mündlichen Verhandlung vom 16.07.2020 trugen die Kläger durch den beigezogenen Gutachter [redacted] vor, dass das Grundproblem der bestehenden Situation in den - aus Sicht des Gutachters - unzureichenden Regelungen des bayerischen Denkmalschutzgesetzes liege. Auch dies verdeutlicht, dass die Kläger tatsächlich vor allem die damalige Entscheidung inhaltlich ablehnen, nicht aber, dass nach ihrer Ansicht nunmehr eine geänderte Sachlage vorliegt.

34 Ferner wird klägerseits ausführlich dargestellt, dass eine künstlerische und bauhistorische Bedeutung auch nicht durch den Bezug auf den Maler [redacted] gegeben sei. Auch dieser Aspekt war bereits Gegenstand in dem Verwaltungsstreit M 11 K 04.308 und wurde in den Entscheidungsgründen berücksichtigt. Insoweit liegt mithin ebenfalls keine neue Sachlage vor.

35 Der Bevollmächtigte der Kläger trägt weiterhin vor, dass aufgrund der erforderlichen Sanierungsarbeiten nur noch eine Rekonstruktion der ursprünglichen Gebäude entstehen würde. An der Erhaltung von Rekonstruktionen bestehe jedoch kein Interesse der Allgemeinheit. Auch die hierdurch aufgeworfene Frage, ob die notwendigen Sanierungen der Denkmaleigenschaft der Gebäude entgegensteht, war bereits Gegenstand der früheren Entscheidung der Kammer. In dem damaligen Rechtsstreit wurde von der Klägerin zu 1 ein Sanierungskonzept des Architekten [redacted] und des [redacted] vom 21.05.2003 vorgelegt. Im Rahmen der Urteilsbegründung stellte die Kammer damals fest, dass es trotz des nicht unerheblichen Sanierungsaufwands *„keine Anhaltspunkte dafür [gäbe], dass die für die Sanierung erforderlichen Maßnahmen ein solches Ausmaß erreichen würden, dass das Gebäude als bloße Rekonstruktion seine historische Identität verlieren würde“*. Zur Begründung im vorliegenden Verfahren legten die Kläger nun im Hinblick auf die erheblichen erforderlichen Sanierungsmaßnahmen ein Gutachten von Herrn [redacted] vom 13.10.2017 (Anlage K 3) vor. Hierin wurden unter anderem Feststellungen zu notwendigen Austausch- und Reparaturarbeiten im Bereich des Dachs, der Fassaden, Decken usw. getroffen. Eine geänderte Sachlage im Vergleich zum Zustand des Gebäudes im Jahr 2003 ist hieraus jedoch nicht zu erkennen. Bereits das Gutachten aus

dem Jahr 2003 stellt in den gleichen Bereichen wie das aktuelle Gutachten notwendige Sanierungsbedarfe fest. Aus dem nunmehr vorgelegten Gutachten geht jedoch nicht hervor, inwieweit heute in größerem Umfang als im Jahr 2003 der Austausch von relevanter Bausubstanz erforderlich ist. Eine deutliche entscheidungserhebliche Verschlechterung der Bausubstanz im Vergleich zum für die Entscheidung der Kammer im Jahr 2005 relevanten Beurteilungszeitraum ist nicht erkennbar. Soweit die Kläger in der mündlichen Verhandlung darauf verweisen, dass insbesondere die Veranda nunmehr erhebliche bauliche Mängel aufweise und einzustürzen drohe, folgt hieraus nichts Anderes. Nicht jede Veränderung oder jeder Verlust von Bausubstanz stellt eine notwendige entscheidungserhebliche Sachverhaltsänderung dar, die geeignet ist, eine Rechtskraftbindung zu beseitigen. Es kommt zwar nicht darauf an, dass die veränderte Sachlage im Ergebnis tatsächlich zu einem anderen Ergebnis führt. Es ist aber maßgeblich, dass Verschlechterungen und Zerstörungen in denkmalrechtlich relevanten Bereichen der Gebäude eingetreten sind oder bei einer neuen Beurteilung der Denkmaleigenschaft zu berücksichtigen wären. Durch die Baukontrollen des Beklagten, welche zwischen den Beteiligten teilweise Gegenstand eines Rechtsstreits (BayVGH, B.v. 10.01.2013 – 1 CS 12.2638) waren, wurde jedoch gerade sichergestellt, dass ein denkmalrechtlich relevanter Verlust von Bausubstanz vermieden wird. Dies wird durch das klägerseits vorgelegte Gutachten nicht widerlegt.

36 Eine Änderung der Sachlage ergibt sich auch nicht aus der in der mündlichen Verhandlung vorgetragenen – nunmehr erkannten – Belastung der Dachkonstruktion mit Holzschutzmitteln. Diese führe ausweislich des Gutachtens aus dem Jahr 2017 (Anlage K 3) dazu, dass diese Konstruktion künftig einzukapseln sei. Bereits in dem vergangenen gerichtlichen Verfahren trug die Klägerin zu 1 einen umfangreichen Sanierungsbedarf des Daches vor. In dem damals vorgelegten Sanierungsgutachten vom 21.05.2003 wurde auf S. 29 sogar festgestellt, dass die gesamte Dachkonstruktion abzubauen und durch eine neue Holzkonstruktion zu ersetzen sei. Die nunmehr vorgetragene Notwendigkeit der Einkapselung der erhaltenen Bausubstanz geht hinter die damalige Einschätzung eines notwendigen vollständigen Abbruchs des Dachs zurück. Insoweit ist keine entscheidungserhebliche Änderung der Sachlage gegeben.

Zudem führen neue Erkenntnisse über zum maßgeblichen Entscheidungszeitpunkt bereits vorhandene Tatsachen oder im rechtskräftigen Urteil nicht berücksichtigte Beweismittel oder wenn ein Beteiligter sein Vorbringen aufgrund neuer Beweismittel „besser" beweisen kann, nicht zu einer Änderung der Sachlage (VGH Baden-Württemberg, U.v. 03.07.2014 – 5 S 2429/12, juris Rn. 37 m.w.N.). Vorliegend dürfte die Schadstoffbelastung, wenn auch nicht erkannt, bereits bei Erstellung des Gutachtens im Jahr 2003 bestanden haben und nicht erst zu einem späteren Zeitpunkt eingetreten sein. Es ist auch nicht ersichtlich, dass aus der vorgetragenen Belastung der Dachkonstruktion ein relevanter Verlust von denkmalrechtlich bedeutsamer Bausubstanz zu befürchten ist.

37 Soweit der Bevollmächtigte der Kläger eine Änderung der Sachlage allein aufgrund des langen Zeitraums seit der gerichtlichen Feststellung im Jahr 2005 folgert, ist dem nicht zu folgen. Zwar ist den Klägern zuzugeben, dass seit der gerichtlichen Feststellung mehr als 10 Jahre vergangen sind. In einem solch langen Zeitraum ist es generell nicht ausgeschlossen, dass es zu maßgeblichen Veränderungen des Zustands von Gebäuden kommen kann. Gleichwohl stellt Zeitablauf alleine grundsätzlich keine erhebliche Änderung der Sachlage dar (Wysk/Bamberger, 3. Aufl. 2020, VwGO § 121 Rn. 28). Es widerspräche gerade dem Sinn und Ziel der Rechtskraftwirkung, dauerhaften Rechtsfrieden und Rechtssicherheit zwischen den Beteiligten zu schaffen, wenn Urteilen in zeitlicher Hinsicht eine Halbwertszeit beigemessen würde. Dies würde im Ergebnis zudem dazu führen, dass nach einem gewissen Zeitablauf eine wiederholte Inanspruchnahme der Justiz in derselben Sache erfolgen würde, ohne dass bei gleicher Sach- oder Rechtslage ein anderes Ergebnis zu erwarten wäre. Es ist außerdem unklar, ab welchem Zeitpunkt ohne Hinzukommen weiterer Veränderungen die Bindung der Beteiligten an ein rechtskräftiges Urteil entfallen sollte. Die Bindung an die Rechtskraft eines Urteils endet damit auch nach einem erheblichen Zeitablauf nur, wenn es zu maßgeblichen Änderungen der Sach- oder Rechtslage kommt. Eine solche Änderung ist hier jedoch nicht ersichtlich.

38 **II.** Der Hilfsantrag in Form einer Untätigkeitsklage nach § 75 VwGO, über den somit zu entscheiden war, ist ebenfalls unzulässig. Auch mit Blick auf den hilfsweise gestellten Verpflichtungsantrag zur Erteilung der beantragten Erlaubnis zum Abbruch der Gebäude auf dem streitgegenständlichen Grundstück steht die Rechtskraft des Urteils der Kammer vom 23.05.2005 (M 11 K 04.308) entgegen.

39 **1.** Die Kläger begründen den Hilfsantrag damit, dass dem Abbruch keine gewichtigen Gründe des Denkmalschutzes entgegenstünden (vgl. u. Ziff. 1.2) und die notwendigen Sanierungen der Gebäude unverhältnismäßig und wirtschaftlich unzumutbar (vgl. u. Ziff. 1.1) wären.

40 **1.1** Gegenüber den Klägern steht rechtskräftig fest, dass die durchzuführenden Sanierungsmaßnahmen zumutbar sind. Zur Begründung der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit haben die Kläger das Gutachten des Bausachverständigen ; vom 13.10.2017 (Anlage K 3) vorgelegt. Die Anlage K 3 enthält Feststellungen zum Umfang der aus Sicht des Gutachters notwendigen Sanierungen und eine Kostenschätzung für diese Maßnahmen. Aus den insgesamt im Zusammenhang mit den Sanierungsmaßnahmen anfallenden Kosten ergäbe sich unter Berücksichtigung von Zuschüssen, Steuervorteilen, Mieteinnahmen usw. ein jährlicher Minderertrag für die Kläger in Höhe von . Hieraus folgern die Kläger, dass der Erhalt der denkmalgeschützten Gebäude unverhältnismäßig und damit unzumutbar sei. Bereits in dem verwaltungsgerichtlichen Verfahren im Jahr 2004/2005 wurde von der Klägerin zu 1 die Verpflichtung auf Erteilung einer Abbruchgenehmigung für die Gebäude auf dem streitgegenständlichen Grundstück verfolgt. Das verfolgte damalige Klagebegehren ist insoweit deckungsgleich mit dem nunmehr gestellten Hilfsantrag. Auch in diesem Verfahren wurde klägerseits eine unzumutbare und unverhältnismäßige wirtschaftliche Belastung durch die notwendigen Sanierungsmaßnahmen vorgetragen, die nach Auffassung der Kläger im Ergebnis zu einem Anspruch auf Erteilung der beantragten Abbrucherlaubnis führen sollten. Als Grundlage für die Ausführungen der Klägerin zu 1 diente das Sanierungskonzept des Architekten und des

vom 21.05.2003. Die Kammer ging damals ausweislich der Entscheidungsgründe davon aus, dass eine sinnvolle Nutzung der Gebäude nach einer erfolgten Sanierung möglich sei und diese auch technisch und wirtschaftlich zumutbar wäre. Ein wirtschaftliches Missverhältnis zwischen notwendigen Sanierungskosten und Ertragsmöglichkeiten wurde ausdrücklich nicht gesehen. An diese Feststellungen sind die Kläger weiterhin gebunden. Die Sanierungsfähigkeit der Gebäude sowie deren wirtschaftliche Zumutbarkeit gehören zu den tragenden Gründen der gerichtlichen Entscheidung aus dem Jahr 2005. Das nunmehr vorgelegte Gutachten (Anlage K 3) stellt keine neue Sachlage dar, welche der Bindungswirkung des rechtskräftigen Urteils der Kammer entgegensteht. Die Vorlage neuer Beweismittel über bereits zum maßgeblichen Zeitpunkt der früheren Entscheidung vorhandene und bekannte Tatsachen stellt keine Änderung der Sachlage dar (NK-VwGO/Kilian/Hissnauer, 5. Aufl. 2018, VwGO § 121 Rn. 117). Das Gutachten aus dem Jahr 2017 beruht im Wesentlichen auf bereits 2003 bekannten Tatsachen. Es ist wie dargestellt (vgl. Rn. 34) nicht ersichtlich, dass sich der Zustand der Gebäude zwischen der Erstellung des Gutachtens aus dem Jahr 2003 und dem aktuellen Gutachten aus dem Jahr 2017 in einem maßgeblichen Umfang in denkmalrechtlich relevanten Bereichen verändert hat. Die nunmehr vorgetragenen Kosten basieren damit im Grunde auf demselben Sachverhalt wie das Gutachten aus dem Jahr 2003. Eine Änderung der Sachlage, welche die Möglichkeit einer erneuten gerichtlichen Überprüfung eröffnen würde, liegt damit nicht vor.

41 **1.2** Gegenüber den Klägern steht aufgrund des Urteils der Kammer zudem rechtskräftig fest, dass gewichtige Gründe des Denkmalschutzes einem Abbruch entgegenstehen. Die Kläger tragen vor, dass die Denkmaleigenschaft der Gebäude vorliegend nur von geringer Bedeutung sei, da diese keine künstlerische Besonderheit aufweisen würden. Ferner sei der bauliche und strukturelle Zustand im Laufe der Zeit erheblich verändert worden. Eine besondere Bedeutung könne ferner nicht aus dem Verweis auf gefolgert werden. Insoweit folgt die Argumentation dem Vorbringen der Kläger zum (Nicht-)Vorliegen der Denkmaleigenschaft der Gebäude. Die Kläger beziehen sich mithin nicht auf eine seit dem Urteil aus dem Jahr 2005 geänderte Sachlage. Vielmehr wird das damalige Vorbringen weitgehend wiederholt (vgl. oben Ziff. 2).

Im Rahmen der Begründung der damaligen Entscheidung hat die Kammer jedoch festgestellt, dass gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für den Erhalt der verfahrensgegenständlichen Gebäude sprechen, da diese – sogar gesteigerte – denkmalschützerische Anforderungen erfüllten.

42 **2.** Selbst wenn durch die Vorlage des Sanierungsgutachtens hinsichtlich der vorgetragenen Kosten eine Änderung der Sachlage angenommen würde, wäre die Klage auf Erteilung der begehrten Abbruchgenehmigung unbegründet. Die Kläger hätten – bei rechtskräftig feststehenden gewichtigen Gründen des Denkmalschutzes – keinen Anspruch auf Erteilung der für die Beseitigung der Gebäude erforderlichen denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis aufgrund wirtschaftlicher Unzumutbarkeit. Die Voraussetzungen, unter denen eine solche Erlaubnis erteilt werden müsste, liegen nicht vor.

43 Gemäß Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayDSchG kann eine Abbrucherlaubnis versagt werden, sobald gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen. Ein Anspruch auf die erstrebte Erlaubnis besteht dann nur, wenn einem Eigentümer die Erhaltung und die möglichst funktionsgerechte Nutzung eines Baudenkmals – auch in wirtschaftlicher Hinsicht – nicht zugemutet werden kann (BayVGH, U.v. 1 B 00.2474, juris Rn.52). Entscheidend für die Zumutbarkeit der Erhaltungspflicht ist, ob die wirtschaftliche Belastung durch die Kosten der Erhaltung und Bewirtschaftung des Denkmals dauerhaft durch dessen Erträge oder den Gebrauchswert aufgewogen werden können. Die Erhaltung einer baulichen Anlage ist jedenfalls dann nicht wirtschaftlich zumutbar, wenn die zu erzielenden Einnahmen bei einer einen längeren Zeitraum umfassenden Prognose die Erhaltungskosten der baulichen Anlage übersteigen. Die Zumutbarkeit ist anhand eines Vergleiches der voraussichtlichen Investitions- und Bewirtschaftungskosten sowie der möglichen Nutzungserträge zu beurteilen, wobei die Beweislast für die Unzumutbarkeit beim Eigentümer liegt (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, U. v. 17.09.2008 – OVG 2 B 3.06, juris Rn. 32 m.w.N.). Ist eine Renovierung für die Herstellung einer wirtschaftlichen Nutzung erforderlich, so sind auch die Renovierungskosten zu berücksichtigen. Eine Reihe von Kos-

tengruppen sind wegen der Besonderheiten des Denkmalrechts aus der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung jedoch herauszunehmen. So sind Grundleistungen der Erhaltung des Objekts wie etwa der übliche Bauunterhalt auf eigene Rechnung des Eigentümers zu erbringen, wobei die Pflichtigen sich nicht auf erhöhte Belastungen berufen können, die durch eine unterlassene Instandhaltung ab dem Zeitpunkt des Eigentumserwerbs bzw. des Übergangs der Instandhaltungspflicht und die damit aufgelaufenen Kosten entstanden sind (OVG Greifswald, U.v. 18.03.2009 – 3 L 503/04, juris Rn. 50). Auf der Einnahmenseite sind die jährlichen Mieteinnahmen zu berücksichtigen, hinzukommen öffentliche Zuschüsse und Vorteile aus Steuererleichterungen. Steuerliche Ersparnisse sowie Zuwendungen öffentlicher Kassen sind dabei zugunsten des Denkmals schon dann zu berücksichtigen, wenn sie in Anspruch genommen werden können (vgl. OVG Lüneburg, U. v. 24.03.2003 – 1 L 601/97, juris Rn.33). Nach diesen Maßstäben genügt das vorgelegte Gutachten aus dem Jahr 2017 nicht, um eine wirtschaftliche Unzumutbarkeit der Sanierung der Gebäude anzunehmen. Das Gutachten bringt insbesondere hinsichtlich der zu erwartenden Einnahmen pauschaliert und ohne nähere Begründung mögliche Steuererstattungen, Zuwendungen oder Zuschüsse sowie baurechtlicher und sicherheitsrechtlicher Kosten in Ansatz. Ferner fehlt es an einer Darstellung, welche Kosten bzw. Folgekosten aufgrund unterlassener Bauunterhaltung tatsächlich in Abzug zu bringen sind. Damit beruht der im Gutachten angenommene jährliche Minderertrag von 34.800 EUR in gewichtigen Teilen auf nicht nachvollziehbaren pauschalen Annahmen. Ferner ist zu berücksichtigen, dass auch das Gutachten im Ergebnis nicht zu einer Feststellung der Unwirtschaftlichkeit der Sanierungsmaßnahmen kommt. Vielmehr wird auf Seite 3 lediglich festgestellt, dass die Wirtschaftlichkeit einer Sanierung fragwürdig sei. Auf Seite 45 wird festgestellt, dass es erkennbar sei, *„dass es schwierig sein wird, mit einer Sanierung in absehbarer Zeit in die Gewinnzone zu kommen"*. Beide Aussagen schließen jedoch nicht aus, dass sich die Gebäude auf Dauer selber tragen können. Damit ist im Ergebnis nicht feststellbar, dass die wirtschaftlichen Belastungen der Kläger derart gewichtig oder gar unzumutbar sind, dass unter Berücksichtigung ihrer privaten Belange im Verhältnis zu den abzuwägen-

den öffentlichen Belangen und dem Interesse der Allgemeinheit am Erhalt von Baudenkmälern das nach Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayDSchG eingeräumte Ermessen nur dergestalt ausgeübt werden kann, dass die begehrte Erlaubnis erteilt werden muss.

44 **III.** Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO. Der unterliegende Teil trägt die Kosten des Verfahrens.

45 **IV.** 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

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

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.

Über die Zulassung der Berufung entscheidet der Bayerische Verwaltungsgerichtshof.

Vor dem Bayerischen Verwaltungsgerichtshof müssen sich die Beteiligten, außer im Prozesskostenhilfeverfahren, durch Prozessbevollmächtigte vertreten lassen. Dies gilt auch für Prozesshandlungen, durch die ein Verfahren vor dem Bayerischen Verwaltungsgerichtshof eingeleitet wird, die aber noch beim Verwaltungsgericht vorgenommen werden. Als Prozessbevollmächtigte zugelassen sind neben Rechtsanwälten und den in § 67 Abs. 2 Satz 1 VwGO genannten Rechtslehrern mit Befähigung zum Richteramt die in § 67 Abs. 4 Sätze 4 und 7 VwGO sowie in §§ 3, 5 RDGEG bezeichneten Personen und Organisationen.

Beschluss:

Der Streitwert wird auf EUR festgesetzt
(§ 52 Abs. 1 Gerichtskostengesetz -GKG-).

Der Streitwert wird mit Blick auf das wirtschaftliche Interesse der Kläger bezogen auf ein Jahr festgesetzt. Das wirtschaftliche Interesse wurde in Anlehnung an den klägerseits im Gutachten vom 13.10.2017 angenommen jährlichen Minderertrag bei einer Sanierung auf jeweils 31.000 EUR in Bezug auf die begehrte Feststellung sowie die begehrte Abbrucherlaubnis bemessen.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Beschluss steht den Beteiligten die **Beschwerde** an den Bayerischen Verwaltungsgerichtshof zu, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes EUR 200,-- übersteigt oder die Beschwerde zugelassen wurde. 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

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.

Für den Gleichlaut der Abschrift mit der Urschrift
München, 10.09.2020