

RECHTSFRAGEN

Zu den Voraussetzungen zur Entscheidung über die beantragte Erteilung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis (Art. 6 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Satz 1 BayDSchG) – Urteil des BayVG Ansbach, vom 24.07.2002, Az.: AN 3 K 99.01379 (rechtskräftig)

(DSI) Die Klägerin hatte als Eigentümerin einer ehemaligen Reithalle des Ersten Bayerischen Cheveaulegers-Regiments, die zuletzt als Lagerhalle genutzt wurde, Antrag auf Erteilung der denkmalrechtlichen Erlaubnis zum Abbruch des 140 jährigen, in die Bayerische Denkmalliste aufgenommenen langgestreckten, neugotischen Baudenkmals gestellt.

Den gegen die ablehnende Entscheidung der Unteren Denkmalschutzbehörde eingelegten Widerspruch wies die Regierung von Mittelfranken u.a. mit der Begründung zurück, dass zweifelsfrei gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustandes sprechen, weshalb die Abbrucherlaubnis zu versagen sei. Nach der die Denkmaleigenschaft beschreibenden Ausführung wurden den daraus rührenden gewichtigen Gründe des Denkmalschutzes im Rahmen der Ermessensentscheidung der Unteren Denkmalschutzbehörde nach Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayDSchG die Interessen der Klägerin gegenübergestellt. Dabei wurde es für unzulässig angesehen, im Rahmen der Abwägung die Erzielung einer höheren Rendite bei der wirtschaftlichen Ausnutzung des Grundstücks zu berücksichtigen, da ansonsten der Abbruch von Baudenkmalern in aller Regel nicht zu verhindern wäre.

Die dagegen gerichtete Klage beim BayVG Ansbach hatte teilweise und insofern Erfolg, als die Beklagte dazu verpflichtet wurde, unter Beachtung der Rechtsauffassung des Gerichts neu zu bescheiden. Die im Hilfsantrag begründete Klage beruht auf der rechtswidrigen Versagung der Abbruchgenehmigung, da die Beklagte von dem ihr im Rahmen des Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayDSchG eingeräumten Ermessen nicht in einer dem Gesetz entsprechenden Weise Gebrauch gemacht hat.

Das inzwischen rechtskräftige Urteil des BayVG Ansbach zeichnet sich durch eine klare und nachvollziehbare Nomenklatur aus. Im Einklang mit der Auffassung der Höheren Denkmalschutzbehörde ist gerade dieses Urteil ebenso für den Rechtsanwender in den zuständigen Behörden zum täglichen Gebrauch im Fall von Anträgen auf Beseitigung, Veränderung oder Verbringung an einen anderen Ort geeignet als auch für potentielle private und öffentliche Investoren hilfreich, um ihre jeweiligen Möglichkeiten und Pflichten im Rahmen des Grundgesetzes und der Bayerischen Verfassung zu erkennen und auszuloten. Das BayVG Ansbach zieht insofern aus der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts vom 2. März 1999 (Vgl. NJW 1999, 2877-2880) zum rheinland-pfälzischen Denkmalschutzgesetz die notwendigen und zulässigen Folgerungen für Entscheidungen nach Art. 6 Abs. 1 Satz 1 BayDSchG. Diese Grundsätze sind unmittelbar insb. durch die Unteren Denkmalschutzbehörden bei künftigen Entscheidungen zu beachten.

(Wolfgang K. Göhner)

Auszug aus dem Urteil:

1.
Die Kammer ist der Auffassung, dass die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes auch angesichts der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts (B.v. 2. März 1999 -1 BvL 7/91, BayVBl. 2000 S. 88 ff.) in verfassungskonformer Weise auslegbar und anwendbar sind, so dass keine Verpflichtung der Kammer zur Vorlage der entsprechenden Regelungen an das Bundesverfassungsgericht besteht. Dies ergibt sich für die Kammer insbesondere daraus, dass beim Denkmalschutzgesetz anders als bei dem der zitierten Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts zu Grunde liegenden rheinland-pfälzischen Denkmalschutz- und Pflegegesetz bei der Entscheidung über den Erhalt oder die Beseitigung eines Denkmals die Interessen des Eigentümers durchaus berücksichtigt werden können und nach Auffassung der Kammer auch müssen. Nach Art. 6 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 DSchG bedarf die Beseitigung eines Baudenkmals der Erlaubnis. Diese Erlaubnis kann nach Art. 6 Abs. 2 S. 1 DSchG versagt werden, soweit gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustandes sprechen. Dies bedeutet, dass selbst dann, wenn gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für den Erhalt des Denkmals sprechen, der zuständigen Behörde eine Ermessensentscheidung obliegt, bei der die vom Bundesverfassungsgericht in der zitierten Entscheidung geforderte Berücksichtigung der privaten Interessen des Denkmaleigentümers möglich und auch geboten ist. Diese Auslegung des Art. 6 Abs. 2 S.1 DSchG entspricht zwar nicht der bisherigen Verwaltungspraxis und wird im Standardkommentar Eberl/Martin/Petzet zum Bayer. Denkmalschutzgesetz (5. Auflage, Nrn. 47 und 48 zu Art. 6) ausdrücklich abgelehnt unter Hinweis auf die Rechtsprechung des Bayer. Verwaltungsgerichtshofs und des Bayer. Obersten Landesgerichtes. Allerdings hat der Bayer. Verwaltungsgerichtshof in einzelnen Entscheidungen (vgl. z.B. BayVGH. Urteil vom 21.02.1985 BayVBl. 1986. S. 399 ff.) durchaus die Notwendigkeit einer Abwägung der für und gegen die Erhaltung eines Denkmals sprechenden Tatsachen auch, unter Berücksichtigung der dem Eigentümer offen stehenden Nutzungsmöglichkeiten und der auf diesen zukommenden wirtschaftlichen Belastungen im Rahmen der Ermessenentscheidung nach Art 6 Abs. 2 S. 1 DSchG bejaht, wenn auch mit verschiedenen Einschränkungen. Zwar hat der Bayer. Verwaltungsgerichtshof zumindest überwiegend die Auffassung vertreten, dass wirtschaftliche Gesichtspunkte grundsätzlich nicht bei der Ermessenentscheidung über Abbruch oder Erhalt des Denkmals, sondern im Rahmen von Art. 4 DSchG zu prüfen seien, wenn von Eigentümern wegen des Erhalts oder der Instandsetzung des Denkmals Aufwendungen verlangt werden, deren Zumutbarkeit nach dieser Vorschrift jeweils von der Behörde zu prüfen ist.

Trotzdem sieht die Kammer aber keine rechlichen Hinderungsgründe, weshalb nicht bereits im Rahmen der Ermessensentscheidung nach Art. 6 Abs. 2 S. 1 DSchG die vom Bundesverfassungsgericht geforderte Einbeziehung der wirtschaftlichen Folgen des Erhalts eines Denkmal, für den Eigentümer erfolgen sollte, um bereits zu diesem Zeitpunkt auszuschließen, dass durch die Verweigerung der Beseitigung des Denkmals durch die Behörde dem Eigentümer eine nicht zumutbare Last auferlegt wird und somit ein Eingriff in sein Eigentumsrecht erfolgt.

Im Gegensatz zur Auffassung von Martin (Anmerkungen zum Beschluss des Bundesverfassungsgerichts vom 2. März 1999. BayVBl. 2000, S. 584 ff.) ist die Kammer insoweit der Auffassung, dass Art. 6 Abs. 2 S. 1 DSchG bei entsprechender verfassungskonformer Auslegung (noch) den verfassungsgerichtlichen Anforderungen genügt, da die gesetzliche Regelung in Art. 6 Abs. 2 S. 1 DSchG (i.V.m. Art. 4 DSchG) gerade noch als hinreichend konkret und taugliche Handlungsanweisung für die Verwaltung angesehen werden kann. Nach Auffassung der Kammer zeigt auch gerade die Eröffnung einer Ermessensentscheidung selbst für den Fall, dass gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für den Erhalt eines Denkmals sprechen, dass der bayerische Gesetzgeber nicht vom unbedingten Vorrang der öffentlichen Interessen des Denkmalschutzes vor den privaten Interessen des Eigentümers ausgegangen ist, sondern dass sich eine entsprechende Praxis, zumindest was die Prüfung der Erteilung einer Abbrucherlaubnis betrifft, erst durch einen entsprechenden Vollzug und entsprechende Entscheidungen der Gerichte herausgebildet hat. Anders als in dem vom Bundesverfassungsgericht verworfenen rheinland-pfälzischen Denkmalschutzrecht ist nach dem bayerischen Denkmalschutzgesetz gerade eine Berücksichtigung der privaten, auch wirtschaftlichen Belange des Eigentümers möglich und geboten, er ist somit nicht auf die auch im bayerischen Denkmalschutzrecht vorhandenen ergänzenden Ausgleichs- und Entschädigungsmaßnahmen beschränkt.

Die Kammer sieht daher in Fortentwicklung der bisherigen Rechtsprechung zu Art. 6 Abs. 2 S. 1 DSchG eine Verpflichtung der zuständigen Behörde, bei der Entscheidung über eine beantragte Abbrucherlaubnis nicht nur wie bisher zu berücksichtigen, ob ein Denkmal aus tatsächlichen Gründen in naher Zukunft unabwendbar dem Verfall anheim gegeben sei, ob bei einer Baumaßnahme mangels genügender verreibender Substanz eine bloße Rekonstruktion entstünde und die Identität des Denkmals im Kern untergehen würde, ob für ein Gebäude überhaupt eine geeignete und annehmbare Nutzung in Betracht komme oder ob es nur gleichsam als Museum bestehen könne und ob, ggf. unter Erteilung von Ausnahmen und Befreiungen, ein bauordnungsrechtlich befriedigender Zustand geschaffen werden könne (Eberl/Martin/Petzet a.a.O. Nrn. 42 ff. zu Art. 6). Vielmehr sind auch - und zwar nicht nur in besonders gelagerten Einzelfällen - die privaten Belange des Eigentümers in die Ermessensentscheidung einzubeziehen, so dass insbesondere zu prüfen ist, ob für das betreffende Baudenkmal eine - auch wirtschaftlich tragbare - sinnvolle Nutzung, auf die der Eigentümer in zumutbarer Weise verwiesen werden könnte, verwirklicht werden kann. Dies bedeutet, dass mit der Entscheidung über den Abbruchartrag zugleich die Möglichkeit einer für den Eigentümer zumutbaren und sinnvollen Nutzungsmöglichkeit geprüft werden muss, was in entsprechend gelagerten Fällen - auch eine Entscheidung über Ausgleichsmaßnahmen etwa aus dem Entschädigungsfond nach Art. 4 i.V.m. 21 DSchG, jedenfalls hinsichtlich einer entsprechenden Förderung dem Grunde nach, verlangt. Im Hinblick auf die dargestellte Auslegung, die auch der vorliegenden Entscheidung insgesamt zu Grunde gelegt wird, hält die Kammer die einschlägigen genannten Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes für verfassungsgemäß und weiterhin anwendbar.

2.

Die Versagung der von der Klägerin beantragten Abbruchgenehmigung ist rechtswidrig. Nach Art. 6 Abs. 2 S. 1 DSchG kann die Genehmigung für die Beseitigung eines Baudenkmals versagt werden, wenn gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustandes sprechen. Zwar handelt es sich bei der Reithalle um ein Baudenkmal, für dessen Erhalt gewichtige Gründe des Denkmalschutzes sprechen, die Beklagte hat jedoch von dem ihr im Rahmen des Art. 6 Abs. 2 Satz 1 DSchG eingeräumten Ermessen nicht in einer dem Gesetz entsprechenden Weise Gebrauch gemacht.

2.1

Die Reithalle ist ein Baudenkmal im Sinne des Art. 1 Abs. 1, 2 S. 1 DSchG. Hierzu zählen alle baulichen Anlagen, deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen, städtebaulichen, wissenschaftlichen oder volkskundlichen Bedeutung im Interesse der Allgemeinheit liegt. Eine derartige Bedeutung kommt einem Bauwerk zu, wenn es historische Ereignisse oder Entwicklungen heute und für zukünftige Generationen anschaulich macht (vgl. BayVGh vom 21.02.1985, a.a.O.). Die Frage, ob der Erhalt einer baulichen Anlage im Interesse der Allgemeinheit liegt, unterliegt der uneingeschränkten gerichtlichen Nachprüfung, wobei bei dieser Frage nicht auf die Anschauung des gebildeten Durchschnittsmenschen abzustellen ist, sondern auf den Wissens- und Kenntnisstand sachverständiger Kreise (vgl. Eberl/Martin/Petzelt a.a.O., Nr. 11 zu Art. 1 und die dort zitierte Rechtsprechung).

(...)

2.2

Nach Auffassung der Kammer sprechen auch gewichtige Gründe des Denkmalschutzes i.S. des Art. 6 Abs. 2 Satz 1 DSchG für den Erhalt der Halle. Dabei geht die Kammer nicht davon aus, dass bereits die Denkmaleigenschaft das Vorliegen solcher gewichtiger Gründe des Denkmalschutzes in jedem Fall indiziert, sondern dass bei der Beantwortung dieser Frage die denkmalpflegerische Bedeutung des maßgeblichen Objekts zu bewerten ist (vgl. BayVGh vom 21.02.1985 a.a.O.). Im vorliegenden Fall ergibt sich die besondere denkmalpflegerische Bedeutung der Halle allein schon daraus, dass eine entsprechende ehemalige militärische Reithalle in Bayern heute nur noch in München und möglicherweise eine weitere Halle in Coburg vorhanden ist. Die Halle stellt hier ein wichtiges, weil zumindest für Mittelfranken einzigartiges Zeugnis der militärischen Entwicklung während der geschichtlichen Epoche des Königreichs Bayern dar, wie bereits oben dargestellt.

(...)

3.

Die Entscheidung über den Abbruchartrag ist damit in das Ermessen der Bauaufsichtsbehörden gestellt. Es sind die gegen eine Beseitigung des Denkmals sprechenden Gründe mit denjenigen abzuwägen, die zu Gunsten des Vorhabens der Klägerin zu berücksichtigen sind. Diese Abwägung haben die Behörden unterlassen, jedenfalls aber nicht in dem vom Gesetz gebotenen Umfang vorgenommen.

Der angefochtene Bescheid der Beklagten vom 30. Juni 1995 lässt keinerlei Ermessensbetätigung erkennen, vielmehr scheint die Beklagte davon auszugehen, dass der Abbruch zwingend zu versagen sei, weil hier ein Baudenkmal vorliege, dessen Erhaltung allgemein im öffentlichen Interesse liege. Der Widerspruchsbescheid der Regierung von Mittelfranken vom 15. Juli 1995 enthält zwar eine Ermessensentscheidung gemäß Art. 6 Abs. 2 S. 1 DSchG; dabei wird jedoch den von der Regierung festgestellten gewichtigen Gründen des Denkmalschutzes im Rahmen der Abwägung lediglich gegenüber gestellt, dass die Klägerin im Fall des Abbruchs eine höhere Rendite erzielen könne als im Fall des Bestands des Baudenkmals. Diese Abwägung wird der hier vorzunehmenden Ermessensentscheidung im Rahmen des Art. 6 Abs. 2 Satz 1 DSchG nicht hinreichend gerecht.

Die von den Behörden zu treffende Ermessensentscheidung hat schon nach der bisherigen Rechtsprechung des Bayer. Verwaltungsgerichtshofs (vgl. Eberl/Martin/Petzet, a.a.O., Nr. 43 zu Art. 6 mit Hinweisen auf die einzelnen Entscheidungen) zu berücksichtigen

- ob ein Denkmal aus tatsächlichen Gründen in naher Zukunft unabwendbar dem Verfall anheim gegeben ist, in diesem Fall könne das Ermessen zu Gunsten eines Abbruchs gebunden sein;
- ob bei einer Baumaßnahme mangels genügend verbleibender Substanz eine bloße Rekonstruktion entstünde und die Identität des Denkmals im Kern untergehen müsste;
- ob für ein Gebäude überhaupt eine geeignete und annehmbare Nutzung in Betracht komme oder ob es nur gleichsam als Museum bestehen bleibt; allerdings sei davon nicht die Rechtmäßigkeit der Ablehnung des Abbruchsantrags abhängig zu machen, vielmehr solle lediglich abgewogen werden, ob die Bedeutung des Denkmals das Risiko eines so tief greifenden Eingriffs in die Eigentümerrechte rechtfertige (BayVGH vom 21. Februar 1985 a.a.O. S. 401);
- ob ggf. unter Erteilung von Ausnahmen und Befreiungen ein bauordnungsrechtlich befriedigender Zustand geschaffen werden könne.

Auch wurde bisher schon die Berücksichtigung bestimmter privater Belange bejaht, so z.B. ob denkmalrechtliche Erlaubnisse oder ihre Versagung auch rechtlich geschützte Interessen eines Nachbarn berühren können (Eberl/Martin/Petzet, a.a.O. Nr. 47 C zu Art 6).

Demgegenüber wurde bisher von der Rechtsprechung wie von der Kommentierung (vgl. Eberl/Martin/Petzet, a.a.O., Nrn. 44 und 47 ff. zu Art. 6) die Berücksichtigung privater, insbesondere wirtschaftlicher Interessen des Eigentümers weitgehend abgelehnt. So wurden insbesondere die bei Erhaltungsmaßnahmen entstehenden Kosten oder Beschränkungen hinsichtlich Gewinnerzielung bei der Entscheidung über den Abbruchantrag ebenso ausgeblendet, wie die Frage, ob dem Eigentümer Erhaltungsmaßnahmen nach Art. 4 Abs. 1 DSchG zumutbar sind; auch sollten die auf die öffentliche Hand zukommenden Belastungen, evtl. durch einen Ausgleichsanspruch nach Art. 20 DSchG, hier nicht berücksichtigt werden. Vielmehr sei im Hinblick auf den Rechtscharakter der Abbrucherlaubnis als dinglichem Verwaltungsakt die Vermischung der denkmalrechtlichen Fragen mit den subjektiven Elementen einer Zumutbarkeitsprüfung unzulässig; zwar hat der Bayer. Verwaltungsgerichtshof in einigen Entscheidungen eine Art Zumutbarkeitsprüfung angestellt, ohne diese jedoch exakt zu begründen. So hat der Bayer. Verwaltungsgerichtshof im Urteil vom 14. März 1988 Nr. 14 B 87.00092 zwar festgestellt, dass bei einer Entscheidung nach Art. 6 DSchG die wirtschaftliche Zumutbarkeit unmittelbar außer Betracht bleiben könne, die Versagung könne sich aber als Eingriff in das Eigentum darstellen, so dass hier besonders sorgfältig abzuwägen sei, ob das Risiko eines Eingriffs in das Eigentum hinzunehmen oder ob das Erhaltungsgebot unverhältnismäßig sei. Insoweit handele es sich aber richtiger Weise nicht um den Inhalt der Ermessensausübung nach Art 6 Abs. 2 oder 3 DSchG, sondern um Gründe, die nach der Fehlerlehre des Verwaltungsaktes generell einen Verwaltungsakt rechtswidrig machen könnten. Generell sei nicht in jedem Einzelfall zu prüfen, ob die Entscheidung tatsächlich Art. 14 GG entspreche, da grundsätzlich davon auszugehen sei, dass die Beschränkungen des Baurechts und des Denkmalschutzrechts sich weitgehend im Bereich der Sozialbindung des Eigentums hielten.

Demgegenüber ist die Kammer, wie oben ausgeführt, der Auffassung, dass eine verfassungskonforme Auslegung des Art. 6 DSchG bedingt, dass bereits bei der Entscheidung über einen Abbruchantrag die Frage der wirtschaftlichen Zumutbarkeit der Verweigerung des Abbruchs für den Eigentümer von den Denkmalschutzbehörden zumindest insoweit zu prüfen ist, als bereits zu diesem Zeitpunkt sichergestellt werden muss, dass die Verweigerung der Abbrucherlaubnis nicht dazu führt, dass das Eigentum am Denkmal zu einer Last für den Eigentümer wird weil jeglicher vernünftige Gebrauch des Baudenkmals ausgeschlossen ist und insofern auch eine Veräußerung praktisch nicht möglich erscheint. Im Rahmen der Abwägung nach Art. 6 Abs. 2 Satz 1 DSchG ist somit auch zu prüfen, ob für das Baudenkmal eine wirtschaftlich tragfähige Nutzungsmöglichkeit gegeben ist. Dies bedeutet, dass insbesondere auch notwendige, in naher Zukunft für die Verwirklichung dieser Nutzung erforderliche Aufwendungen des Eigentümers bereits in diesem Verfahren zu berücksichtigen sind, wobei gleichzeitig eine Entscheidung auch über die verschiedenen Möglichkeiten der Vorteilsgewährung durch die öffentliche Hand zumindest dem Grunde nach verbindlich zu erfolgen hat.

Die Kammer verkennt nicht die Problematik für die Denkmalschutzbehörden, Möglichkeiten der Nutzung einer Halle in wirtschaftlicher Hinsicht zu prüfen und zu verbescheiden, zumal auch dem Eigentümer als Nutzungsberechtigtem natürlich keine konkrete bestimmte Nutzung vorgeschrieben werden kann. Allerdings muss bei Ablehnung eines Abbruchartrages feststehen, dass zumindest eine wirtschaftlich sinnvolle und tragfähige Nutzungsmöglichkeit für das betreffende Baudenkmal besteht; ob der Eigentümer davon Gebrauch macht oder andere Nutzungen verwirklicht, die evtl. höhere Investitionen erfordern, liegt in der Entscheidung des Eigentümers, wobei er umso konkreter und detaillierter eine Entscheidung der Behörde über evtl. Förderungsmöglichkeiten erwarten kann, je detaillierter und konkreter er sich auf eine bestimmte Planung und eine bestimmte Nutzung festlegt. Jedenfalls ist es aber nicht zulässig, dass die Behörde wie bisher nur prüft, ob überhaupt eine Nutzung denkbar ist, ungeachtet deren wirtschaftlicher Verwirklichbarkeit und alle Zumutbarkeitsfragen auf das getrennte Verfahren nach Art. 4 Abs. 1 DSchG verlagert, da eine entsprechende zeitgleiche Entscheidung vom Bundesverfassungsgericht in der zitierten Entscheidung ausdrücklich gefordert wird.

3.1

Im vorliegenden Verfahren führt die Anwendung dieser Grundsätze zu dem Ergebnis, dass hier das von der Behörde auszuübende Ermessen nicht auf Null reduziert ist, da weder die Erteilung der begehrten Abbrucherlaubnis noch deren Versagung als einzig rechtmäßige und mögliche Entscheidung der zuständigen Behörde erscheinen.

So hat das vom Gericht eingeholte Gutachten des Sachverständigen von Petzold zu dem auch vom Gericht für zutreffend gehaltenen Ergebnis geführt, dass die ehemalige Reithalle nicht in naher Zukunft unabwendbar dem Verfall anheim gegeben ist. Zwar hat der Gutachter in nachvollziehbarer Weise eine ganze Reihe von zum Teil erheblichen Schäden festgestellt und dokumentiert, deren Behebung für einen weiteren Bestand der Halle unerlässlich ist, insbesondere im Hinblick auf die Dacheindeckung, die Verblechung der Dachränder sowie die Tragfähigkeit der Dachkonstruktion und deren Verbindung mit dem Mauerwerk. Der Gutachter hat aber in einer die Kammer überzeugenden Weise festgestellt, dass eine Sicherung des weiteren Bestands der Halle technisch möglich ist und die hierfür erforderlichen Maßnahmen detailliert aufgeführt und deren Kosten ermittelt. Daraus ergibt sich weiter, dass die Identität der Halle, die durch die bisherigen Um- und Einbauten nicht in relevanter Weise beeinträchtigt wurde, zumal ein Großteil dieser Veränderungen wieder rückgängig gemacht werden könnte, durch die notwendigen Sanierungsarbeiten in ihrem Bestand als Denkmal nicht gefährdet ist. Es bestünde vielmehr sogar die Möglichkeit, dass durch eine fachgerechte Sanierung der Halle der ursprüngliche Bestand eindrucksvoller und besser zur Geltung kommen könnte. Entgegen der Auffassung der Klägerin ist die Kammer auch der Auffassung, dass weder das Bauplanungsrecht noch das Bauordnungsrecht dem weiteren Bestand der Halle entgegen stehen. So befindet sich die Halle wie der größte Teil des Baugrundstücks innerhalb der vom geltenden Bebauungsplan Nr. 3510 festgesetzten Baugrenzen, auch sonst enthält der Bebauungsplan keine Festsetzungen, die dem Bestand zuwider liefen, darüber hinaus genießt die Halle als lange vor Erlass des Bebauungsplanes errichtetes Bauwerk zudem Bestandsschutz.

Die bisher ausgeübte Nutzung der Halle als Lager ist in dem festgesetzten Mischgebiet generell zulässig; auch eine mögliche Nutzung als Bürogebäude oder als Garagenhaus waren nach § 6 der hier anzuwendenden Baunutzungsverordnung 1968 ausdrücklich oder als sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe generell zulässig. Auch im Hinblick auf das Bauordnungsrecht und insbesondere die einzuhaltenden Abstandsflächen kann sich die Halle auf den Bestandsschutz stützen.

Für die ehemalige Reithalle besteht auch eine geeignete und zumutbare Nutzungsmöglichkeit, so dass sie nicht nur gleichsam als Museum bestehen bleiben müsste. Wie die Klägerin selbst vorgetragen hat, wurde die Halle seit Ende der 50er Jahre bis Ende 2001 als Lagerhalle genutzt. In der Folge konnte die Halle kurzfristig auch für Verkaufsveranstaltungen vermietet werden. Es ist nicht ersichtlich, weshalb eine weitere Nutzung als einfache Lagerhalle nicht auch in Zukunft möglich sein sollte. Trotz der vom Gutachter von Petzold und der Klägerin vorgebrachten Bedenken im Hinblick auf die Entwicklung des umliegenden Quartiers und angesichts der bestehenden Zufahrt zur Bärenschanzstraße hält das Gericht eine solche Nutzung auch in der Zukunft für denkbar. Hinzu kommt, dass die Klägerin selbst erklärt hat, ein weiteres Interesse an einer Anmietung der Halle sei auch an der Höhe der zur Kostendeckung erforderlichen Miete gescheitert. Darüber hinaus hält das Gericht auch andere gewerbliche Nutzungen der Halle für möglich. So könnte die Halle auf Grund ihrer Größe und Lage ohne Weiteres wohl auch als Garagenhaus genutzt werden, was angesichts des aus mehreren anderen Verwaltungsstreitverfahren der Kammer bekannten erheblichen Stellplatzbedarfs in dem betreffenden Bauquartier wohl auf eine rege Nachfrage stoßen dürfte. Auch sind angesichts der Größe und der baulichen Situation der Halle bei Vornahme entsprechender Investitionen (Wärmedämmung, Heizung, Sanitäranlagen, Infrastrukturmaßnahmen wie Strom- und Telekommunikationsanschlüssen etc.) vielfältige weitere Nutzungen der Halle denkbar, da diese in einem verkehrsmäßig gut erschlossenen Gebiet nahe der Altstadt von Nürnberg liegt, in dem in den vergangenen Jahren in unmittelbarer Nähe großflächige Bürogebäude errichtet und erfolgreich vermietet wurden.

Allerdings reicht es dabei nach Auffassung der Kammer im Gegensatz zu früheren Rechtsprechungen des Bayer. Verwaltungsgerichtshofs nicht aus, lediglich festzustellen, dass eine Nutzung des Gebäudes in Betracht kommt. Vielmehr muss auch sichergestellt sein, dass eine entsprechende Nutzungsmöglichkeit in wirtschaftlich tragfähiger Weise betrieben werden kann, d.h. dass diese Nutzung sich zumindest selbst trägt und nicht zu dauerhaften Verlusten für die Eigentümer führt, da sonst das Eigentum an dem Denkmal zu einer Last für den Eigentümer würde. Insofern obliegt es nunmehr der Beklagten im Rahmen der Neuverbescheidung des klägerischen Antrags auf Erteilung der Abbrucherlaubnis, gemeinsam mit der Klägerin solche Nutzungsmöglichkeiten festzustellen und ggf. deren wirtschaftliche Tragfähigkeit zu prüfen, und, falls keine konkrete solche Nutzungsmöglichkeit festgestellt werden kann, durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen wirtschaftlich tragfähig zu machen, falls das Interesse am Erhalt des Baudenkmals dem aufzuwendenden Betrag bzw. den sonst zu gewährenden Förderungen entspricht.

Dabei sind nach Auffassung der Kammer vielfältige Fallgestaltungen denkbar, wobei zunächst einmal von der bisher durchgeführten und wohl auch mit dem geringsten Aufwand zu verwirklichenden Nutzung, nämlich der Nutzung als einfaches Lager, ausgegangen werden könnte. Die zur Weiterführung dieser Nutzung notwendigen Aufwendungen sind in dem Gutachten des Sachverständigen von Petzold ausführlich beschrieben, wobei allerdings die ermittelten Kosten von rund 535.000,00 EUR (entspricht etwa 1.046.000,00 DM) durch Abzug einiger Posten wie etwa der verglasten Oberlichtkonstruktion als Ersatz für die in Wegfall gelangenden Skobaliboberlichter, da eine entsprechende künstliche Beleuchtung der Halle mit wesentlich geringerem Aufwand möglich wäre und durch den Verzicht auf die Wärmedämmung verringert werden könnten. Die verbleibenden, für die weitere Nutzung notwendigen Erhaltungskosten müssten dann, soweit sie nicht aus den Erträgen einer Vermietung als Lager erwirtschaftet werden können, von der öffentlichen Hand getragen werden, sei es, dass ein entsprechender Zuschuss zu den entsprechenden finanziellen Aufwendungen gewährt wird, sei es, dass eine Beteiligung an den laufenden Kosten inklusive der Verzinsung eines evtl. Kredites geleistet wird, sei es, dass die Halle etwa zu einem festen Preis von der Beklagten oder einer anderen Behörde angemietet oder die Vermietung an einen Dritten vermittelt wird. In jedem Fall muss bereits bei der Entscheidung über den Abbruchantrag durch verbindliche Regelungen sichergestellt werden, dass eine solche Lagernutzung für die Klägerin nicht zu einem dauerhaften Verlust führen würde. Allerdings sind insofern auch weitere Kompensationsmöglichkeiten denkbar, etwa steuerliche Erleichterungen, falls diese verwirklicht werden können oder auch die Gewährung eines zusätzlichen Baurechts auf dem Baugrundstück. Anhaltspunkte dafür, dass im Falle einer entsprechenden finanziellen Förderung die weitere Nutzung der Halle als Lager oder, mit einem überschaubaren Aufwand, als Garage nicht möglich sein sollte, sind nicht ersichtlich. Darüber hinaus bestehen vielfältige und von der Kammer nicht übersehbare Möglichkeiten der Nutzung des Baugrundstücks inklusive der Halle etwa durch eine Bebauung des Restgrundstücks, durch einen Einbau von Büros, Läden, durch den Ausbau der Halle ähnlich der in München zu einem Veranstaltungsort umgebauten Halle etc., auf deren konkrete Realisierungsmöglichkeiten hier nicht weiter eingegangen werden muss, da es zunächst der Eigentümerin obliegt, entsprechende Planungen erstellen zu lassen und sich auf entsprechende Nutzungsmöglichkeiten festzulegen. Es kann jedenfalls nach Auffassung der Kammer nicht davon ausgegangen werden, dass es keine wirtschaftlich vertretbare und der Klägerin zumutbare Nutzungsmöglichkeit für die Halle gibt, wenn man die vielfältigen Möglichkeiten der Beklagten und des Freistaates Bayern bedenkt durch die genannten Förderungs- und Ausgleichsmaßnahmen die Wirtschaftlichkeit einer geplanten Nutzung soweit zu verbessern, dass sie sich zumindest selbst trägt und damit nicht zu dauerhaften Verlusten der Eigentümerin führt. Demnach kann also nicht davon ausgegangen werden, dass sich das von der Beklagten nach Art. 6 Abs. 2 S. 1 DSchG auszuübende Ermessen auf Null reduziert hätte, also mangels einer zumutbaren Nutzungsmöglichkeit nur die Entscheidung für den Abbruch rechtmäßig wäre.

Insofern ist allerdings noch darauf hinzuweisen, dass auch im Hinblick auf die zitierte Entscheidung des Bundesverfassungsgerichtes nicht davon auszugehen ist, dass die Beklagte eine für die Klägerin möglichst wirtschaftlich vorteilhafte Lösung ihrer Entscheidung zu Grunde legen muss, da das Bundesverfassungsgericht nur die Verpflichtung der Denkmalschutzbehörde festgelegt hat, eine Belastung des Eigentümers durch den Erhalt eines Baudenkmals zu verhindern, nicht aber die maximale Rendite aus einem Grundstück erzielen zu lassen. Dies bedeutet nach Auffassung der Kammer weiter, dass hier der ohne den Bestand der Halle erzielbare Grundstückswert außer Betracht zu bleiben hat, da die Halle existiert, ihrem Abbruch erhebliche Belange des Denkmals entgegenstehen und die entsprechende Beschränkung der Klägerin in der Ausnutzung ihres Eigentums, nämlich des Baugrundstücks, zur Sozialbindung des Eigentums gehört und nicht zu einem Anspruch auf Erteilung der Abbrucherlaubnis aus diesem Grund führen kann.

3.2

Die Kammer geht weiter davon aus, dass nach dem Sach- und Streitstand zum Zeitpunkt der gerichtlichen Entscheidung nicht davon ausgegangen werden kann, dass eine Ermessenreduzierung auf Null insofern angenommen werden könnte, dass auf Grund einer feststellbaren konkreten Nutzungsmöglichkeit die Klägerin ohne Weiteres auf diese verwiesen werden könnte, so dass der angefochtene Bescheid und der Widerspruchsbescheid rechtmäßig wären, weil das im Rahmen des Art. 6 Abs. 2 S. 1 DSchG auszuübende Ermessen insoweit auf Null reduziert wäre, als nur die Ablehnung der beantragten Abbrucherlaubnis rechtmäßig wäre. Zwar hat allein die Klägerin im Lauf des Verfahrens vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für das Baugrundstück unter Einschluss der gesamten Halle oder bei teilweisem Abbruch und mit oder ohne Verschieben der Halle untersucht bzw., untersuchen lassen, wobei insbesondere auf die von der Beklagten erteilte Baugenehmigung vom 23. Dezember 1997 für die Errichtung einer Wohnanlage mit Büros und Tiefgarage auf dem Baugrundstück sowie dem Teilabbruch und dem Versetzen der denkmalgeschützten Halle und den Einbau von Gaststätten und Läden in diese zu verweisen ist. Auch in der Folge bis zum Zeitpunkt der Entscheidung des Gerichts wurden dem Gericht immer wieder Nutzungsmöglichkeiten vorgetragen und entsprechende Berechnungen vorgelegt. Allerdings hat die Klägerin, ohne dass die Beklagte dies substantiiert in Zweifel ziehen konnte, jeweils vorgetragen, dass keine dieser Nutzungsmöglichkeiten derzeit realisierbar wäre, da insofern die Wirtschaftlichkeit nicht gegeben wäre. Im Hinblick auf das mit dem Bescheid vom 23. Dezember 1997 genehmigte Vorhaben spricht dafür allein die Tatsache, dass die Klägerin wohl nicht erhebliche Planungskosten aufgewendet hätte, ohne das Vorhaben letztendlich in Angriff zu nehmen, wenn nicht tatsächlich die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens gewährleistet wäre. Im Übrigen hat die Klägerin durch eine Vielzahl von Unterlagen dargelegt, dass sie durchaus ansehnliche Bemühungen unternommen hat, das Grundstück zu nutzen und auch die bestehende Halle einer sinnvollen Nutzung zuzuführen.

Auch wenn die Beklagte in einzelnen Punkten hiergegen Einwendungen erhoben hat, etwa dass nicht alle Möglichkeiten der Präsentation ausgenutzt worden wären oder dass die angebotenen Konditionen auf Grund einer Befristung möglicher Weise für potentielle Mieter nicht attraktiv genug gewesen wären, so hat es die Beklagte aber nicht vermocht, substantiiert darzulegen, welche konkrete derzeit durchführbare Nutzung den Bestand der Halle garantieren und gleichzeitig für die Klägerin in wirtschaftlicher Hinsicht zumutbar, d.h. ohne dauernden Verlust durchführbar wäre. Im Übrigen geht die Kammer auch davon aus, dass es nicht im Interesse der Klägerin liegen kann, mögliche Nutzungen des Baugrundstücks, die wirtschaftlich sinnvoll zu verwirklichen wären, nicht in Angriff zu nehmen, da sie auf Grund der vorliegenden Entscheidung des Gerichts, falls diese Bestand haben sollte, und im Rahmen der darauf folgenden Verbescheidung ihres Abbruchartrages zwar mit einer Förderung oder sonstigen Kompensationsleistungen der öffentlichen Hand rechnen könnte, die aber wohl nur zu einer Aufrechterhaltung des Status quo im Hinblick auf die wirtschaftliche Nutzung des Grundstücks und damit zum Ausgleich des Defizits, nicht aber zur Ausnutzung der in dem Baugrundstück liegenden finanziellen Reserven führen würde.

3.3 .

Wie die Kammer bereits in dem ausführlich begründeten Vergleichsvorschlag vom 05. Februar 2002 dargelegt hat, liegt es nun an den Beteiligten, sich auf eine wirtschaftlich tragbare Lösung zu verständigen. Dabei obliegt es der Klägerin, Nutzungsmöglichkeiten auszuloten und sich auf eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung festzulegen, während die Beklagte die insoweit notwendigen und möglichen Fördermöglichkeiten zu ermitteln und festzulegen hätte. Sollte die Klägerin keine weiteren Nutzungsmöglichkeiten finden, wäre von der bisherigen Nutzung der Halle auszugehen und eine entsprechende, diese Nutzung ermöglichende Förderung ins Auge zu fassen. Dabei obliegt es weiter der Beklagten, unter Zugrundelegung der Bedeutung des Baudenkmals die sich ja insbesondere aus den vorliegenden Stellungnahmen des Landesamts für Denkmalschutz ergibt, die zum Erhalt des Denkmals notwendigen Finanzmittel zuzusagen und bereit zu stellen bzw. die sonstigen Möglichkeiten, die wirtschaftliche Situation bezüglich der Hallennutzung zu verbessern, auszuloten und darüber zu entscheiden. Erst wenn nach dieser Prüfung feststünde, dass für keine von der Klägerin vorgeschlagene Nutzungsmöglichkeit und auch nicht für die sonstigen sinnvoller Weise denkbaren Nutzungsmöglichkeiten der Halle hinreichende wirtschaftliche Rahmenbedingungen durch entsprechende Förderungen etc. geschaffen werden könnten, könnte dies letztendlich doch zur Erteilung einer Abbrucherlaubnis führen, wobei dies dann im Wesentlichen von der Entscheidung der Denkmalschutzbehörde abhinge, in welcher Höhe Finanzmittel für den Erhalt der Halle eingesetzt werden könnten und sollten.

Damit ist der Klage im Hilfsantrag stattzugeben, während der Hauptantrag abzuweisen ist.