

## RECHTSFRAGEN

Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichts München zu den Voraussetzungen für die Entscheidung über die beantragte Erteilung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis (Art. 6 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Satz 1 BayDSchG) - BayVG München, Urteil vom 25.04.2002 - Az.: M 11 K 01.3201 (rechtskräftig)

Die Klägerin hatte als Eigentümerin einer als "vormaliger Vierseithof, dann Dreiseithof mit zweigeschossigem Bauernhaus, bez. 1844 (Haustafel), Erdgeschoss mit Teilunterkellerung dat. nach 1530 (dendrodat.; Aufstockung und Stüberlanbau bez. 1701; zugehöriger Stall/Stadelbau, errichtet 1927" in die bayerische Denkmalliste eingetragene Hofstelle, ursprünglich Antrag auf Erteilung der denkmalrechtlichen Erlaubnis zum Abbruch aller sämtlicher vier Gebäude gestellt. Erst im Klageverfahren wurde dieser Antrag beschränkt auf ein ehemaliges Stall-/Stadelgebäude.

Nach Anhörung der Denkmalfachbehörde lehnte die Untere Denkmalschutzbehörde den Abbruchantrag für das streitgegenständliche Gebäude ab. Die Hofstelle sei auf Grund ihrer agrar-, orts- und baugeschichtlichen sowie baukünstlerischen, städtebaulichen und volkskundlichen Bedeutung ein Baudenkmal nach Art. 1 Abs. 2 BayDSchG. Nach detaillierten Ausführungen zu den Einzelbestandteilen des Baudenkmals betont das BayVG München das strenge städtebauliche Konzept der Hofstelle, die ein lebendiges Zeugnis vom Leben und Arbeiten auf dem Bauernhof im betroffenen Landkreis sei. Sie sei in ihrem unverfälschtem Erscheinungsbild eines der ganz wenigen Gehöfte, die dort in dieser Form noch vorzufinden seien. An der Erhaltung von zweien der vier schützenswerten Gebäuden der Hofstelle bestehe ein hohes öffentliches Interesse, zumal das zweigeschossige Bauernhaus mit spätgotischem Keller und Erdgeschoss zum ältesten Bestand an Bauernhäusern im Landkreis zähle. Beide Gebäude könnten technisch erhalten, die Beschädigungen nach Vorliegen eines entsprechenden Sanierungskonzeptes jederzeit instandgesetzt werden. Eine sinnvolle Nutzung stünde zwar noch nicht fest, wäre aber objektiv denkbar. Bei Abwägung der privaten Interessen am Abbruch mit den öffentlichen Interessen an der Erhaltung könne die Untere Denkmalschutzbehörde einem Abbruch nicht zustimmen.

Den gegen die ablehnende Entscheidung der Unteren Denkmalschutzbehörde eingelegten Widerspruch wies die Regierung von Oberbayern 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 besonders betont, dass neben dem natürlichen Alterungsprozess vor allem der unterlassene Bauunterhalt und die in Kauf genommene Verwahrlosung für die Bauschäden ursächlich gewesen sei, sei 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 München hatte keinen Erfolg. Die unbegründete Klage beruht auf der rechtmäßigen Versagung der Abbruchgenehmigung, da "gewichtige Gründe des Denkmalschutzes im Sinne von Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayDSchG für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustandes sprechen."

Das Urteil des BayVG München ist inzwischen rechtskräftig. In Umsetzung der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts vom 2. März 1999 (vgl. NJW 1999, 2877-2880) zum rheinland-pfälzischen Denkmalschutzgesetz und in interessanter Paralleilität zum im DSI-Heft Nr. 2 aus 2003 besprochenen Urteil des BayVG Ansbach vom 24. Juli 2002 verdeutlicht das vom BayVGH gestützte Urteil die Fragen und Problemstellungen aus Art. 6 Abs. 1 Satz 1 BayDSchG; es zieht daraus die Konsequenzen für die Denkmaleigentümer und die Denkmalschutzbehörden, die als Grundsätze für alle zuständigen Denkmalschutzbehörden von großem Interesse sind und zukünftig Beachtung verdienen.

Auf der Grundlage der wissenschaftlichen Ausführungen der hierzu landesrechtlich berufenen Sachverständigen von der Denkmalfachbehörde bestätigt das BayVG München die zutreffende Feststellung der Eigenschaft der streitgegenständlichen Gebäude als Baudenkmal, u.a. "weil historische Ereignisse oder Entwicklungen heute und für zukünftige Generationen an dieser baulichen Anlage aus vergangener Zeit anschaulich sind". Das streitgegenständliche Gebäude ist "als wesentlicher Bestandteil der denkmalgeschützten Hofstelle selbst ein Baudenkmal, da das strenge städtebauliche Konzept der Hofstelle ein lebendiges Zeugnis ist vom Leben und Arbeiten auf einem großen Bauernhof" in dieser Region. Neben seiner individuellen herausragenden agrar-, orts- und baugeschichtlichen, baukünstlerischen Bedeutung kommt dem Gebäude auch städtebauliche und volkskundliche Bedeutung zu.

"Es liegen gewichtige Gründe des Denkmalschutzes im Sinne des Art. 6 Abs. 2 BayDSchG vor, die für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen. Maßgeblich hierbei ist die denkmalpflegerische Bedeutung des jeweiligen Objekts. (...) Diese Fachfrage ist anhand des Wissen- und Kenntnisstandes von Sachverständigen zu beantworten, zu denen auch die Konservatoren des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege gehören."

"Eine auf Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayDSchG gestützte Versagung der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis zum Abbruch kommt nur in Betracht, wenn dem Objekt eine gegenüber den Maßstäben des Art. 1 Abs. 1 BayDSchG gesteigerte Bedeutung zuerkannt werden kann. Im vorliegenden Fall sind die Gründe, die zur Annahme der Denkmaleigenschaft des Gebäudes führen ..., so bedeutsam, dass sie zugleich 'gewichtige Gründe' im Sinne von Art. 6 Abs. 2 BayDSchG sind. ..."

"Die dargelegten gewichtigen Gründe des Denkmalschutzes für den Erhalt des Gebäudes werden nicht deshalb in Frage gestellt, weil es nicht erhaltungsfähig wäre (...). Trotz der vorhandenen baulichen Mängel" gibt es "keine Anhaltspunkte dafür, dass die für die Sanierung erforderlichen Maßnahmen ein solches Ausmaß erreichen würden, dass das Gebäude danach als bloße Rekonstruktion seine historische Identität verlieren würde.

Die Versagung der beantragten Abbrucherlaubnis ist auch im Hinblick auf das in Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayDSchG eingeräumte Ermessen nicht zu beanstanden. Sowohl die Ausgangs- wie auch die Widerspruchsbehörde haben sich bei ihrer Entscheidung mit den für und wider eine Beseitigung des Denkmals sprechenden Gründen hinreichend auseinandergesetzt. Dabei musste insbesondere das durch Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG verfassungsrechtlich verbürgte Privateigentum berücksichtigt werden." Der BayVGH bestätigt die allgemeinen und konkreten Ausführungen des BayVG München hierzu und betont, dass es bei den von den Behörden und dem Erstgericht für nachvollziehbar gehaltenen Erwägungen zur objektivierten (hier gewerblichen) Nutzungsmöglichkeit des Gebäudes ausreiche, wenn die Behörden mangels gegenteiliger, vom Kläger vorzutragender Anhaltspunkte in ihre Ermessensentscheidung "allgemein die Möglichkeit einer wirtschaftlich sinnvollen (gewerblichen) Nutzung bejaht und in ihre Abwägung eingestellt haben. (...) Diese Nutzung des Gebäudes fordert im übrigen der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan ... Umso weniger erscheint die Einschätzung der Behörden als unrealistisch, dass nach einer Gebäudesanierung eine den örtlichen Verhältnissen angemessene gewerbliche Nutzung zu erreichen sei." ... "Mit der behaupteten Unwirtschaftlichkeit einer etwaigen Vermietung des Stallgebäudes als Lager kann eine sinnvolle Verwendungsmöglichkeit jedenfalls nicht generell in Frage gestellt werden."

Zusammenfassend stellt das BayVG München daher fest, "dass das seit Jahren leerstehende Gebäude nach einer umfassenden Sanierung wieder sinnvoll genutzt werden kann und die dafür erforderlichen Aufwendungen auch im Hinblick auf den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit wirtschaftlich zumutbar sind." Der Kläger wird daher nicht unverhältnismäßig belastet, weil ihm als ein dem Denkmalschutz aufgeschlossener Eigentümer von seinem Baudenkmal bei objektiver Betrachtung einen vernünftigen Gebrauch machen kann. Entgegenstehende, besonders hochwertige Gewerbenutzungen, welche den Fortbestand eines Denkmals von vorneherein ausschließen, erfüllen diese aus der verfassungsrechtlich geregelten Sozialbindung des Privateigentums abgeleiteten Grundvoraussetzungen nicht und sind unbeachtlich.

Das BayVG München "legt daher bei ihrer Einschätzung die von Seiten des Beklagten als sinnvoll erachtete sparsame Sanierung zu Grunde, durch die der Kläger auch nicht unverhältnismäßig belastet würde und die ihm auch sinnvolle Nutzungsmöglichkeiten eröffnet". Die Versagung der Abbrucherlaubnis war im Rahmen der Sozialbindung somit zumutbar, die Klage abzuweisen."

(Wolfgang Karl Göhner, Justitiar im Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege)