

RECHTSFRAGEN

Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichts München zum denkmalschutzrechtlichen Erlaubnisverfahren zum Zwecke des Abbruchs eines Denkmals - BayVG München, Urteil vom 23. Juli 2005 Az. M 11 K 04.308

(DSI) Dem Verwaltungsgericht lag ein Fall zur Erkenntnis vor, in dem für ein von einem Münchner Kunstmalers und Professor für Historienmalerei an der Bayerischen Akademie der Schönen Künste errichtetes Landhaus mit Giebelrisalit, Veranda und Balusterbalkonen, nebst Gartenhaus und im Garten befindlicher Brunnensäule, im Kern 1871 er- und zum Künstlerhaus ausgebaut, von einem berühmten und erfolgreichsten Münchner Villenarchitekten der Vorkriegszeit um 1900 erweitert, hilfsweise ein Abbruchantrag gestellt wurde, obschon ein solcher mangels Denkmaleigenschaft auch denkmalrechtlich nicht erforderlich sei.

Unter Berufung auf die ständige Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgeschichtshofs (BayVGH; vgl. hierzu W. K. Göhner, DSI 2004 Heft 4 S. 65ff.) und des OVG Lüneburg (Urteil vom 4. Juni 1982, Az.: 6 A 57/80, NVwZ 1983, 231ff.; vgl. hierzu Aufsatz von E.-R. Hönes, NVwZ 1983, 213f.) bestätigte die Kammer die Auffassung der Unteren Denkmalschutzbehörde, welche auf der Grundlage des Wissens- und Erkenntnisstandes des sachverständigen Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege die Denkmaleigenschaft bejahte. Es bestünden keine Bedenken, „von den Sachverständigenangaben und Ausführungen der fachlich ausgebildeten Konservatoren des Landesamts für Denkmalpflege auszugehen“; der baulichen Anlage komme Denkmaleigenschaft zu, da sie u.a. „historische Ereignisse oder Entwicklungen heute und für zukünftige Generationen anschaulich macht“.

Bei der Beurteilung des Vorliegens gewichtiger Gründe des Denkmalschutzes (i. S. v. Art. 6 Abs. 2 BayDSchG), die einem Abbruch und damit einer Vernichtung des Denkmals entgegenstehen, und bei der Frage der Instandsetzungs- und Erhaltungsfähigkeit des Gebäudes, die in Folge des jahrelang vom Kläger unterlassenen Bauunterhalt erforderlich wurden, folgte die Kammer ebenfalls den in der Rechtsprechung stark vereinheitlichten Argumentationsschemata; beide Fragestellungen wurden positiv beantwortet.

Von besonderem Interesse ist dieses Urteil allerdings in Folge der besonderen Klarheit und lebenserfahrenen Diktion hinsichtlich des nach Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde eingeräumten Ermessens. Die Versagung der beantragten Abbrucherlaubnis war danach nicht zu beanstanden:

Bei dieser inhaltlichen Auseinandersetzung hatte die Denkmalschutzbehörde insbesondere das durch Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG verfassungsrechtlich verbürgte Privateigentum zu berücksichtigen.

Unter Verweis auf den wegweisenden Beschluss des Bundesverfassungsgericht vom 2. März 1999, Az.: 1 BvL 7/99, EzD 1.1 Nr. 7, betonte das Verwaltungsgericht, dass „es der Eigentümer eines Baudenkmals angesichts des hohen Ranges des Denkmalschutzes und im Blick auf Art. 14 Abs. 2 Satz 2 GG grundsätzlich hinnehmen muss, dass ihm möglicherweise eine rentablere Nutzung des Grundstücks verwehrt wird. Auch schützt Art. 14 Abs. 1 GG nicht die einträglichste Nutzung des Eigentums“. Diesen und den weiteren Grundsätzen des Bundesverfassungsgerichts folgend war im Rahmen der Ermessensentscheidung daher zu prüfen, „ob das Baudenkmal überhaupt einer geeigneten, dem betroffenen Kläger zumutbaren Nutzung zugeführt werden kann oder ob es gleichsam nur als Museum bestehen bleibt.“

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

Die spekulative Absicht der Klägerin dürfte bereits daraus erhellen, dass sie nach Erwerb der zwei oberen Eigentumswohnungen im Jahr 1993 die Erdgeschosswohnung im Jahr 1996 noch für ca. DM 890.000,-- dazu erworben hat, obwohl die beklagten ‚desolaten Zustände‘ nach ihren Bekundungen im Augenscheinstermin bereits im Zeitpunkt des Erwerbs 1993 und 1996 vorhanden waren. Verstärkt wird dieser Eindruck noch durch die Herausnahme von ‚antiken‘ Inneneinbauten, die den Denkmalwert des Gebäudes reduzierte, für die aber Liebhaber bereit sind, erhebliche Preise zu zahlen, so dass unter diesem Blickwinkel die im Bußgeldverfahren festgesetzte Geldbuße eher moderat erscheint. “

Nach alledem war die Klage zutreffender Weise abzuweisen. Im Hinblick auf die Ausführungen des Verfassers in DSI 2005 Heft 1 S. 63ff. lässt die Erkenntnis der 11. Kammer des BayVG München nichts zu wünschen übrig. Insbesondere ist der Hinweis – bzw. die versteckte Kritik an den mit Denkmalfragen nicht besonders häufig befassten Strafgerichten – von herausragender Bedeutung, dass die in Bußgeldverfahren festgesetzten Geldbußen angesichts der eigentlichen wirtschaftlichen Marktinteressen lediglich „moderat“ sind, - da oftmals sogar die Anerkennung als „Peanuts“ versagt werden muss – mehr als berechtigt.

(Bearbeitet von Wolfgang Karl Göhner, Justitiar des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege)

Nochmals: Historische Alleen und Straßenbau

Ministerialrat a. D. Prof. Dr. Ernst-Rainer Hönes, Mainz

I. Grund der Untersuchung

(DSI) Straßenbepflanzungen wie Baumreihen und Alleen sind in vielen Regionen und Kulturlandschaften Deutschlands insbesondere als historische Elemente von Straßen Zeugnisse von Kultur und Natur. Somit gehören Alleen zu den klassischen Gestaltungs- und Ausstattungselementen historischer Freiräume. Als gepflanzte Architektur können sie im Einzelfall zusammen mit historischen Parks, Gärten und Schlossanlagen auch Kulturdenkmäler von Rang sein. Da diese historischen Verkehrswege zum Teil heute noch genutzt werden, gibt es leider auch „Unfälle mit Aufprall auf Bäume“, selbst wenn Bäume an Straßen im Allgemeinen keine unmittelbaren Gefährdungen bewirken, da das Abkommen von der Fahrbahn andere Ursachen hat. Deshalb wurde dieser Problembereich bereits in den Denkmalschutz Informationen 1/2002 unter der Überschrift „Historische Alleen – ein Teil unserer Umwelt, Opfer unserer Umwelt“ unter Beachtung der damals geltenden Richtlinien und Empfehlungen des Straßenbaus diskutiert. Schließlich hatte sich aus Verantwortung für das Verkehrswesen der Bundesverkehrsminister nach der Wiedervereinigung nicht zuletzt wegen der Verkehrsentwicklung in den neuen Ländern und dem damit einhergehenden zügigen Ausbau zu leistungsfähigeren Straßen „zum Ziel gesetzt, diese erhaltenswerten Alleen zu schützen und soweit wie möglich als kulturelles Erbe zu sichern. Eine wesentliche Bedeutung hat hierbei die Allee als Ensemble, d.h. als Einheit von Alleebäumen und Straße“.

⁴ Der Bundesminister für Verkehr (Hrsg.), Merkblatt Alleen (MB-StB 92), 1992, S. 4.