

RECHT

Dachgeschossaus- bzw. -aufbauten bei Baudenkmalern

Urteile des BayVG München zu Dachgeschossaus- bzw. -aufbauten im Zeichen der Nachverdichtung im Ballungsraum München: vom 28. April 2008, Az.: M 8 K 07.4115, juris, vom 6. Oktober 2008, Az.: M 8 K 07.5693, juris, vom 10. November 2008, Az.: M 8 K 07.5911, n. v.

Seit geraumer Zeit zeichnet sich bundesweit ein das Spannungsfeld Denkmalschutz – Wirtschaftlichkeit/Rendite in besonderer Weise zuspitzendes Problem als Gegenstand denkmalschutzrechtlicher Beschäftigung der zuständigen Behörden, aber auch der Gerichte ab. Besonders in den Ballungsräumen, in Bayern vor allem in den größeren Städten, wird zunehmend versucht, aus bestehenden Bebauungsplänen vermeintlich ableitbare „Baurchte“ geltend zu machen und mit insoweit „zu kleinen“ Baudenkmalern „belastete“ Grundstücke baulich intensiviert zu nutzen. Vorgeblich im Sinne der dem Eigentum obliegenden Verpflichtung zur dem Denkmalschutz gegenüber aufgeschlossenen Grundhaltung, also der Verpflichtung zur Pflege und zum grundsätzlichen Erhalt des überkommenen baulichen kulturellen Erbes, wird versucht, bestehende Bausubstanz durch zusätzlichen Ausbau insbesondere der Dachgeschosse zu Nutzflächen, i. d. R. zu Wohnbereichen, nicht selten aber auch durch Aufstockung der vorhandenen Bausubstanz wirtschaftlich effektiver und attraktiver zu machen. Dies gipfelt dann in der Argumentation, dass diese denkmalfreundliche und substanzschonende Vorgehensweise nicht nur „zur sinnvollen Nutzung“ des Baudenkmals geboten sei, sondern einem im Grunde gewünschten Abbruch der baulichen Anlage doch in denkmalschutzrechtlicher Hinsicht vorzuziehen sei.

Im Jahre 2008 beschäftigte sich die insbesondere in verfassungs-, bau- und denkmalschutzrechtlicher Hinsicht herausragende 8. Kammer des BayVG München sowohl in bau- und denkmalschutzrechtlicher als auch in einkommensteuerrechtlicher Hinsicht mit diesen Fragen. Im Sinne des Beschlusses des BVerfG vom 2. März 1999 (Az.: 1 BvL 7/91, EzD I.1 Nr. 7), aber auch der nun verfestigten Rechtsprechung des BayVerfGH und des BayVGH zu Art. 141 BV und zur Bedeutung des (u. a. baulichen) kulturellen Erbes sowohl für die Allgemeinheit als auch für das verfassungsrechtlich eben nicht schrankenlos geschützte Privateigentum, urteilte die 8. Kammer grundlegend und sicher zu Recht mit dem Anspruch auf bayern- und bundesweite Beachtung und Nachfolge:

1. Sachverhalte:

1.1 Die Klägerin im mit Urteil vom 28. April 2008 entschiedenen Sachverhalt beantragte am 25. Mai 2007 die Baugenehmigung für die Sanierung eines Wohn- und Geschäftshauses mit Umbau und Aufstockung des Dachgeschosses sowie Einbau eines Personenliftes auf einem Grundstück in München. Der Bauantrag wurde in der

Landeshauptstadt München wie üblich in einer regulären Gemeinsamen Sitzung des Heimatpflegers und des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) sowie der Unteren Denkmalschutzbehörde (UDS) behandelt. Es wurde festgehalten, dass das Gebäude ein Einzelbaudenkmal (Art. 1 Abs. 2 DSchG) sei und zusätzlich im Ensemblebereich (= Einzelbaudenkmal, Art. 1 Abs. 2, 3 DSchG) liege. „Es gehöre in eine Reihe klassizistischer Mietshausbauten in der ...straße und gelte im heutigen Straßenbild als Zeugnis einer frühen Urbanisierungsphase dieser Straße. Die Höhenentwicklung mit drei Geschossen, das Satteldach sowie die strenge Mittelsymmetrie der Fassade kennzeichneten das markante Erscheinungsbild dieses Gebäudetyps, der im heutigen Denkmalbestand ... nur noch eine verschwindend kleine Minderheit ausmache. Im Inneren sei das Gebäude vorzüglich überliefert. Sowohl die Grundrisse als auch die gestaltprägenden Elemente, vor allem des Treppenhauses, seien unverändert vorhanden und repräsentierten einen wertvollen Baubestand. Somit stelle dieses Gebäude, das auch in der stadtgeschichtlichen Literatur reichen Niederschlag finde, ein ausgesprochen seltenes und bedeutsames Baudenkmal dar, das in der Lage sei, von früheren Lebens- und Arbeitsformen sowie vom Gestaltreichtum eines klassizistischen Wohnhauses um 1840 ein eindrucksvolles Zeugnis abzulegen.“

Der vorgelegte Bauantrag widerspreche der hohen denkmalpflegerischen Bedeutung in eklatanter Weise. Die beantragte Aufstockung um ein Stockwerk [= um ein weiteres (Dach-)Geschoss] verzerre die Proportion und die Silhouette des Hauses und zerstöre den klassizistischen Typus in seiner Gesamtaussage. Im Inneren sei der Einbau eines Liftes zu beanstanden, dessen Lage in den Hauptgeschossen zu einem Umbau des Treppenhauses führe, dem die historischen Wohnungseingänge zum Opfer fielen. Da mit dem Einbau des Liftes auch gewichtige Substanzverluste verbunden seien, werde es für erforderlich gehalten, den Lift als leichte Konstruktion vor die Hoffassade zu stellen und den Anschluss an das jeweilige Treppenpodest herzustellen. Des Weiteren sei der (Teil-)Abbruch der beiden monumentalen Kaminanlagen beantragt. Diese stellten beeindruckende bauliche Zeugnisse dar, deren Position und Geometrie den Gesamtgrundriss des Hauses wesentlich beeinflussten. Aus denkmalpflegerischer Sicht müssten die Kamine aufgrund ihrer Seltenheit und ihrer baulichen Besonderheit erhalten bleiben.“

Folgerichtig wurde der Bauantrag im August 2007 abgelehnt, da das Bauvorhaben „zum einen im Widerspruch zu Art. 6 Abs. 2 DSchG [stehe], da gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für eine weitgehend unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprächen.“ Zum andern halte das Bauvorhaben bauordnungsrechtliche Vorgaben (Abstandsflächen, Verschlechterung der Belichtung und

Belüftung für die Wohn- bzw. Aufenthaltsbereiche im neuen Rückgebäude) nicht ein.

Hinsichtlich der Aufstockung argumentierte die Klägerin in denkmalschutzrechtlicher Hinsicht wie folgt: „Da nicht nur das unmittelbar angrenzende Nachbargebäude ...str. 9, sondern auch die Nachbargebäude ...str. 5 und 17 bereits aufgestockt seien, könne die beantragte Aufstockung nicht zu einer Beeinträchtigung des Wesens, des überlieferten Erscheinungsbildes oder der künstlerischen Wirkung benachbarter Baudenkmäler führen. Gewichtige Gründe des Denkmalschutzes sprächen auch deshalb nicht für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustandes, weil das Gebäude selbst bereits maßgeblich verändert worden sei, insbesondere durch die vielen Dachgauben sowohl straßen- als auch hofseitig. Insoweit berufe sich die Beklagte auf einen angeblich historischen Zustand des Ensembles, der nicht mehr existiere, da ein Teil der Gebäude aufgestockt und der übrige Teil insbesondere durch das Aufsetzen der Dachgauben nicht unerheblich verändert worden sei. Damit sei die Funktion des streitgegenständlichen Gebäudes als seltenes und bedeutsames Baudenkmal nicht mehr gegeben. Insofern fehle es an der Denkmalwürdigkeit. Laut den bereits im Behördenverfahren vorgelegten Stellungnahmen der Sachverständigen ... – nach Angabe der Klägerin Professoren für Denkmalschutz – sprächen keine gewichtigen Gründe gegen die Aufstockung. Insbesondere habe der frühere Ausbau des Dachgeschosses und der Aufbau von Dachgauben das Gebälk im Dachgeschoss so maßgeblich beeinträchtigt, dass nach den Feststellungen der Gutachter auch dieses nicht erhaltenswert sei. Dies gelte auch für die alten Kaminanlagen, wobei diese nicht vollständig abgebrochen werden, sondern teilweise, insbesondere die Kamine selbst, erhalten bleiben sollten. Lediglich der vierzügige Kaminblock solle abgebrochen werden. Die Erhaltung dieser jeweils mehrere Quadratmeter beanspruchenden Kaminblöcke würde einen Umbau zu Wohnzwecken nahezu unmöglich machen und sei daher unzumutbar. Der Klägerin sei der Erhalt des Dachgeschosses in unveränderter Form auch aus wirtschaftlichen Gründen nicht zumutbar. Ohne die streitgegenständliche Genehmigung wäre der Klägerin eine Nutzung und Verwertung einer Fläche von ca. 180 m² verwehrt. Unter Zugrundelegung eines Verkaufspreises von 5.500 € pro m² würde die Ablehnung des streitgegenständlichen Bauantrages somit einen Verlust in Höhe von 180 m² × € 5.500,- = € 990.000,- abzüglich der – nicht näher bezifferten – Gestehungskosten bedeuten. Damit könne der Klägerin die erhebliche Nutzungs- und Verwertungsmöglichkeit des Dachgeschosses nicht deshalb versagt werden, weil dort nach den Vorstellungen der Denkmalschutzbehörden ein für niemanden zugänglicher Kaminblock und einige Balken erhalten bleiben müssten, die bei einem Ausbau ohnehin verkleidet und damit weder zugänglich noch sichtbar sein würden.

Dem hielt die beklagte Landeshauptstadt im Einklang mit dem BLfD entgegen, dass das Gebäude mit der Beschreibung „Mietshaus, mit Gurtgesimsen und Stichbogenfenstern, 1843 von Gottlieb Fischer“ in die Denkmalliste eingetragen sei. „Das Haus sei Bestandteil einer Gruppe mit weiteren historisch und typologisch vergleichbaren

Baudenkmalern (...str. 9, 11, 13, 15, 17). Es folgten Ausführungen zur architektur- und stadtgeschichtlichen Bedeutung des Hauses ...str. 11, die insbesondere auch wissenschaftlich untersucht und belegt worden sei. Die von der Klägerin vorgelegte Stellungnahme vom 30. Januar 2007 bestätigte, dass es sich bei dem Dachstuhl und den Kaminen um die 1843 errichteten Bauteile handle. Der hölzerne Dachstuhl weise die für die Mitte des 19. Jahrhunderts typische Konstruktionsart auf. Störungen des originalen Konstruktionsgefüges seien durch den um 1900 erfolgten Teilausbau des Dachs zu Wohnzwecken bzw. durch die Errichtung von Dachgauben im letzten Viertel des 20. Jahrhunderts erfolgt. Zu den Fragen der Erhaltungswürdigkeit des Dachstuhls bzw. der Aufstockung treffe die Stellungnahme keine Aussagen. Die Stellungnahme vom 6. Februar 2006 sei insbesondere in zwei Punkten fehlerhaft und widersprüchlich. Zum einen bedaure der Verfasser, dass man im Falle der Aufstockung den früheren Eindruck mit der klassizistisch niedrigeren Bebauung nicht mehr nachvollziehen könne, um die historische Entwicklung zu erkennen. Dies halte ihn jedoch nicht davon ab, im gleichen Absatz der Aufstockung und damit der typologischen Veränderung des Baudenkmals das Wort zu reden. Zum andern könne die Tatsache, dass das Nachbarhaus ...str. 9 im Jahr 1890/91 aufgestockt und seine Fassade stilistisch aktualisiert worden sei, heute weder als gestalterische noch als rechtliche Legitimation für eine Aufstockung des hier streitigen Gebäudes herangezogen werden. Die Häuser ...str. 5 und 17 seien ebenfalls bereits in historischer Zeit (1893 und 1890) aufgestockt worden und eigneten sich deshalb nicht als Bezugswerte. Aus dem Bauantrag sei ersichtlich, dass die Kamine, also die (ehemals) rauchführenden Vertikalschächte, über dem 3. OG weitgehend abgebrochen werden sollten, um dort den notwendigen Wohnraum zu schaffen. Damit werde ein wichtiges, wesensbestimmendes Element des Hauses zerstört, was aus denkmalpflegerischer Sicht zu erheblichen Bedenken führe. Ferner wurde von der Beklagten vorgetragen, die Ablehnung der beantragten Aufstockung verstoße weder gegen den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit noch sei sie für die Klägerin unzumutbar. Die Privatnützigkeit des Grundeigentums werde durch die Ablehnung der Aufstockung nicht beeinträchtigt. Diese begründe weder die Unwirtschaftlichkeit der Gebäudenutzung noch zwingen sie der Klägerin kostspielige Erhaltungspflichten auf. Vielmehr lasse sich das Gebäude wie bisher gut zu Gewerbe- und Wohnzwecken nutzen. Einen Anspruch, die einträglichste Nutzung eines Objekts zu verwirklichen, habe der Eigentümer eines Baudenkmals nach der Rechtsprechung nicht.“

1.2 Der Kläger im mit Urteil vom 6. Oktober 2008 entschiedenen Sachverhalt beantragte am 9. November 2006 bei der Beklagten die Baugenehmigung für den Dachgeschossausbau, den Einbau eines Personenaufzuges, eine Nutzungsänderung im Erdgeschoss, die teilweise Hofüberdachung und Begrünung, den Einbau einer Gaszentralheizung, die Erneuerung und Vergrößerung der Balkone an der Süd- und Westfassade sowie den Bau eines Duplexstellplatzes in dem in München liegenden Anwesen. Hierbei handelt es sich um ein in die Denkmalliste der Beklagten als

„Mietshaus, später Jugendstil, mit Erker, um 1910“ eingetragenes Baudenkmal.

In der turnusmäßigen UDS-Sitzung (s. Nummer 1.1) wurde festgehalten, der geplanten Überdeckung des historischen Treppenhauses könne nicht zugestimmt werden. „Sie diene dem Ziel, einen entsprechend hohen und von oben belichteten Wohnraum herzustellen. Das zentral gelegene Treppenhaus stelle jedoch ein wesentliches Strukturelement des Mietshauses dar. Sein Oberlicht bilde wie bei typologisch vergleichbaren Mietshäusern ein nach außen erkennbares Element in der Dachlandschaft. Bei einem Umbau des Glasdaches zu Wohnzwecken werde die historische Erscheinungsweise erheblich verändert. Es sei mit einem wintergartenähnlichen, den First überragenden Ausbau mit Öffnungsfügeln, Sonnenschutzvorrichtungen usw. zu rechnen. Zudem werde das Treppenhaus dadurch zu einem Dunkelraum und somit entwertet. Die geplante Dachterrasse über der straßenseitigen Gaube werde aus Gründen der Störung der historischen Dachlandschaft abgelehnt. Es müsse eine andere Fluchtwegführung aus dem Dachspitz gefunden werden.“ Auch eine zwischenzeitlich erfolgte Umplanung führte nicht zur Erteilung der beantragten Baugenehmigung.

Nach erneuter Umplanung wurde dem Kläger eine Baugenehmigung unter den Planrevisionen des Entwurfsverfassers im Eingabe- und im Freifächengestaltungsplan vom 26. und 28. Juni 2007 sowie unter der aufschiebenden Bedingung einer Sicherheitsleistung für die Freifächengestaltungsplanung erteilt. Dabei wurden u. a. die Schaffung einer über eine interne Wendeltreppe erschlossenen zweiten Dachgeschossebene mit einem 39,27 m² großen Wohnraum, einer 13,3 m² großen Dachterrasse (Südseite) und einem 3,6 m² großen WC, zwei zusätzliche, nach Norden und Westen ausgerichtete Dachgauben in der zweiten Dachgeschossebene sowie die Verlängerung der Haupttreppe bis zum zweiten Dachgeschoss genehmigt. Im Übrigen blieben die Umfassungswände des Treppenraums bis zum Schnittpunkt mit der Dachkonstruktion, in der sich das historische Glasdach befindet, unberührt.

Dennoch beantragte der Kläger daraufhin unter Verweis auf nachbarschaftliche Bezugsfälle eine Tekturbaugenehmigung, die, wie schon ähnlich mit den Bauanträgen vom 9. November 2006 und 30. April 2007 beantragt, den Dachgeschossausbau mit Überbauung des Treppenhauses und den Einbau einer straßenseitigen Terrasse vor der Gaube im zweiten Dachgeschoss vorsah. Im Wesentlichen sollte damit erreicht werden, dass zwischen dem in den Dachflächen befindlichen historischen Glasdach und dem darunter liegenden Haupttreppenhaus eine Decke über dem ersten Dachgeschoss so eingezogen würde, dass nur noch eine Rauchabzugsöffnung ausgespart bleiben und damit die Belichtung des Treppenhauses vom Dach her unterbunden würde. Diesen Antrag lehnte die Beklagte ab. Die Überbauung des Treppenraumes und die Anordnung der Dachterrasse auf der straßenseitigen Gaube stehe im Widerspruch zu Art. 6 Abs. 3 Satz 2, Art. 6 Abs. 2 DSchG, weil gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustandes sprächen.

Der Kläger begründete die danach zulässig erhobene Klage

u. a. damit, dass entgegen der Auffassung der Beklagten keine gewichtigen Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustandes sprächen. „Das Gebäude sei im Zweiten Weltkrieg durch einen Bombentreffer am Nachbarhaus beschädigt worden. Dabei seien insbesondere Teile des Dachstuhls und das gesamte Treppenhaus mit dem originalen Treppengeländer, einer Kunstschlosserarbeit, der Treppe, den Treppenpodesten und dem Glasdach über dem Treppenhaus zerstört worden. Beim Wiederaufbau sei das Glasdach mit Drahtglas erneuert worden, die Treppe sei durch einfache Holztreppeinstufen sowie ein einfaches Holzgeländer und die der seitlichen Belichtung des Treppenhauses dienenden Fenster durch Glasbausteine ersetzt worden. Somit sei lediglich die Konzeption der Belichtung über ein Glasdach beibehalten worden. Die Ablehnung des Bauantrags verstoße gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz, weil die Beklagte in der Vergangenheit in zahlreichen vergleichbaren Fällen denkmalgeschützter Häuser, in denen von oben her belichtete Treppenhäuser überbaut werden sollten, eine Baugenehmigung erteilt habe.“

1.3 Im dritten mit Urteil vom 10. November 2008 entschiedenen Sachverhalt wendet sich der Kläger gegen die Nichtanerkennung von Kosten betreffend den Dachgeschossausbau eines denkmalgeschützten Gebäudes als steuerbegünstigt. „Der Kläger ist Sondereigentümer des Dachgeschosses des mehrstöckigen, denkmalgeschützten Wohnhauses ... in München. Der Kläger baute das bislang als Speicher genutzte Dachgeschoss zu Wohnzwecken aus. ... Mit streitgegenständlichem Bescheid vom 27. November 2007 stellte das BLfD fest, dass als steuerlich begünstigt von den insgesamt geltend gemachten € 178.539,24 an Ausbaukosten nur € 60.712,20 anerkannt werden könnten. Hierbei handle es sich um einen Zuschlag für konstruktive Maßnahmen zum Erhalt der Bausubstanz einschließlich insoweit angefallener Baunebenkosten. Zur Begründung wurde im Wesentlichen ausgeführt, der Dachgeschossausbau sei vorliegend einem Neubau gleichzustellen, welcher nicht steuerbegünstigt sei.“

Zur Begründung seiner Klage trug der Kläger vor, „nach dem Gesetzeswortlaut seien die Ausbaukosten als steuerbegünstigt anzuerkennen, wenn sie zur sinnvollen Nutzung des Denkmals erforderlich seien. Hierunter sei alles zu verstehen, was dem Baudenkmal als Nutzungserhöhung zu Gute komme, ohne es zu beeinträchtigen.“

2. Alle drei zulässigen Klagen wurden als unbegründet abgewiesen:

2.1 Im Urteil vom 28. April 2008 wurde für Recht erkannt:

- a) Das zu beurteilende Gebäude ist Einzeldenkmal und Bestandteil einer Gruppe historisch und typologisch vergleichbarer klassizistischer Mietshäuser, die in der seit jeher als Ausfallstraße dienenden Straße noch in ihrer originalen Grundstruktur erhalten ist.
- b) Die dortigen Häuser legen daher Zeugnis von der damaligen Urbanisierung des umgebenden Stadtteils ab.
- c) Die Höhenentwicklung mit drei Obergeschossen, dem

Satteldach sowie die strenge Mittelsymmetrie der Fassade kennzeichnen einen in derselben Straße mehrfach, wenn auch zwischenzeitlich verfremdet anzutreffenden Gebäudetyp, der im heutigen Denkmalbestand Münchens nur noch eine verschwindend kleine Minderheit ausmacht.

d) Die beantragte Aufstockung um ein Stockwerk ist daher geeignet, die Proportionen und die Silhouette des Hauses zu verzerren, den klassizistischen Typus in seiner Gesamtlage zu zerstören und ein negatives Vorbild für die beiden Nachbarhäuser abzugeben.

e) Auch die im Inneren des Gebäudes geplanten Veränderungen an dem vorzüglich erhaltenen originalen Bestand (Grundrisse und gestaltprägende Elemente wie Treppenhaus, Kaminanlage [Deutscher Kamin], Dachgeschoss) würden ein seltenes, bedeutsames und wertvolles Zeugnis für die frühen Lebens- und Arbeitsformen sowie den Gestaltungsreichtum klassizistischer Wohnhäuser um 1840 zerstören und damit das Baudenkmal insgesamt nachhaltig beeinträchtigen.

f) Das BayDSchG ist kein Gesetz zur Ortsbildpflege, sondern zur Erhaltung der historischen Bausubstanz, welches darauf abzielt, die Baukultur der Vergangenheit, d. h. die geschichtlichen Zeugnisse im Original zu erhalten (vgl. BayVGH, Urteil v. 3. Januar 2008, Az.: 2 BV 07.760, BayVBl 2008, 477 f. = Juris (vorgehend: BayVG München, Urteil v. 11. Dezember 2006, Az.: M 8 K 06.1560, DI BY 2007/II [B 137], 44 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]). Denkmalschutz hat die Erhaltung baulicher Anlagen aus historischen Gründen im weitesten Sinne im Auge; er will geschichtliche, insbesondere kunst- oder architekturgeschichtliche Epochen und städtebauliche Entwicklungen, aber auch allgemein- oder sozialgeschichtliche Ereignisse und Zeitabschnitte dokumentieren (BVerwG, Urteil v. 18. Mai 2001, Az.: 4 CN 4/00, EzD 2.2.2 Nr. 12 [Anm. B. H. Schulte, NWVBl. 2008, 1–7] = BVerwGE 114, 247 ff. = BayVBl 2002, 119 ff.).

g) Die von der Rechtsprechung geforderte Prüfungspflicht gilt der Frage, ob dem Denkmaleigentümer die (unveränderte) Beibehaltung des bisherigen Zustandes mit den Erhaltungs- und Nutzungspflichten gem. Art. 4 und 5 BayDSchG auch in wirtschaftlicher Hinsicht auch dann noch zuzumuten ist, wenn für ein geschütztes Baudenkmal keinerlei sinnvolle Nutzungsmöglichkeit mehr besteht.

h) Ausgangspunkt der geforderten Verhältnismäßigkeitsprüfung sind demnach denkmalschutzrechtlich begründete Maßnahmen mit erheblichem Eingriffscharakter.

i) Angesichts des hohen Rangs des Denkmalschutzes und im Blick auf Art. 14 Abs. 2 Satz 2 GG bleibt es bei dem Grundsatz, dass es der Eigentümer grundsätzlich hinnehmen muss, dass ihm möglicherweise eine rentablere Nutzung des Grundstücks verwehrt wird, weil Art. 14 Abs. 1 GG nicht die einträglichste Nutzung des Eigentums schützt (BayVGH, Urte. v. 3. Januar 2008, a. a. O.).

j) Ein rechtlicher Grundsatz, der besagt, dass ein Bauherr stets im Wege der Ermessensreduzierung auf Null einen Anspruch auf Erteilung einer Abweichung von abstandsflächenrechtlichen Vorschriften (hier: Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayBO 1998) hat, soweit er wenigstens diese Mindestanfordernisse einhält, besteht nicht.

Im Urteil vom 6. Oktober 2008 wurde für Recht erkannt:

a) Das durch den geplanten Dachgeschossausbau zu verändernde Gebäude ist ein Baudenkmal i. S. v. Art 1 Abs. 2 Satz 1, Abs. 1 DSchG.

b) Das Tatbestandsmerkmal „aus vergangener Zeit“ ist zudem erfüllt, weil das Gebäude um das Jahr 1910 erbaut wurde und in seinen wesentlichen Teilen, u. a. hinsichtlich der Fassadenaufteilung, der Grundrissstruktur, der Treppenraumkonzeption sowie des Dachwerks im Originalzustand überliefert ist.

c) Die Erhaltung der baulichen Anlage liegt ferner „im Interesse der Allgemeinheit“, weil es ein baugeschichtliches und baukünstlerisches Zeugnis für die Epoche des späten Jugendstil darstellt und zusammen mit zahlreichen weiteren Baudenkmalern aus derselben Zeit den historisch gewachsenen Stadtteil ... auch städtebaulich mitprägt.

d) Nach Art. 6 Abs. 3 Satz 2 DSchG i. V. m. Art. 55 Abs. 1 BayBO 2008, Art. 6 Abs. 2 Satz 1, Abs. 1 Satz 1 DSchG kann die Baugenehmigung versagt werden, soweit gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustandes sprechen.

e) Das Vorliegen dieser Voraussetzung unterliegt der vollen verwaltungsgerichtlichen Überprüfung.

f) Die Erhaltung der funktionellen Einheit des Treppenhauses mit Belichtung von oben über das Glasdach, einer technischen Errungenschaft des 19. Jhs., ist für die Originalität des Denkmals von entscheidender Bedeutung.

g) Die durch das beantragte Vorhaben erfolgende Aufhebung der Belichtungssituation würde nicht nur einen graduellen, sondern einen prinzipiellen Eingriff in den historisch überlieferten Baubestand zur Folge haben.

h) Diese Verfremdung des Denkmals würde durch die beabsichtigte Beibehaltung des äußeren Erscheinungsbildes des gläsernen Oberlichts bzw. der Dachkonstruktion nicht herabgemindert.

i) Der Denkmalschutz zielt nicht darauf ab, die sichere Benutzung der Anlage, eine anspruchsvolle Architektur oder gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten, sondern durch Erhaltung der historischen Bausubstanz die Baukultur der Vergangenheit, d. h. die geschichtlichen Zeugnisse im Original zu erhalten (vgl. BayVGH, Urte. v. 3. Januar 2008, Az.: 2 BV 07.760, a. a. O.).

j) Denkmalschutz hat die Erhaltung baulicher Anlagen aus historischen Gründen im weitesten Sinne im Auge; er will geschichtliche, insb. kunst- oder architekturgeschichtliche Epochen und städtebauliche Entwicklungen, aber auch allgemein- oder sozialgeschichtliche Ereignisse und Zeitabschnitte dokumentieren (vgl. BVerwG, Urteil v. 18. Mai 2001, Az.: 4 CN 4/00, a. a. O.).

k) Die durch [den neu geschaffenen] Art. 6 Abs. 4 DSchG beeinflusste Erlaubnis zum Einbau des Personenaufzugs, welche den Lichteinfall von oben in das Treppenhaus beeinträchtigen wird, ändert hieran nichts, da es sich bei dem Aufzug um eine vom Gebäude konstruktiv getrennte und daher dessen historischen Bestand weitgehend unberührt lassende haustechnische Anlage handelt.

l) Die bauhistorische Bedeutung des Treppenhauses liegt

Fortsetzung auf Seite 52

nicht in der durch Kriegseinwirkung stark beeinträchtigten Originalität der in ihm noch vorhandenen Baumaterialien, sondern in der Architektur, die beim Wiederaufbau nach dem Krieg originaltreu, wenn auch in der Materialwahl sparsamer und moderner wiederhergestellt wurde.

m) Vorhaben, die diese Wirkung nicht wesentlich verfremden und die Grundkonzeption des Treppenhauses nicht beeinträchtigen (wie z. B. die Verlängerung der Treppe bis zur Höhe des zweiten Dachgeschosses), können denkmalfachlich und -rechtlich hingenommen werden.

n) Jedes Baudenkmal kann als unbewegliche Sache nur in Abhängigkeit von seinem Originalstandort und unter Berücksichtigung seines städtebaulichen Umfelds beurteilt werden, weshalb sich zumeist eine vergleichende Betrachtung mit Baudenkmalern an anderen Standorten verbietet.

o) Die Versagung einer über die zugestandene Flächenmehrerung und Wertsteigerung hinausgehenden baulichen Ausnutzung des Baudenkmal aus Gründen des Denkmalschutzes ist nicht willkürlich, sondern entspricht sachgerechter Abwägung der gegenläufigen öffentlichen und privaten Belange im individuellen Einzelfall.

2.3 Im Urteil vom 10. November 2008 wurde für Recht erkannt:

a) Die Erteilung einer Grundlagenbescheinigung nach §§ 7 i, 10 f, 10 g, 11 b EStG ist keine Abgabenangelegenheit i. S. v. § 33 FGO. Die öffentlich-rechtliche Streitigkeit hierüber ist daher nicht den Finanzgerichten zugewiesen.

b) Der Rechtsweg zu den Verwaltungsgerichten im Wege der Verpflichtungsklage ist deswegen eröffnet (§ 42 Abs. 1, § 40 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

c) Ausbaukosten für Maßnahmen im Dachgeschoss sind i. d. R. keine Herstellungskosten für Baumaßnahmen i. S. v. § 7 i Abs. 1 Satz 1 EStG.

d) In einem Baudenkmal sind nicht alle Baumaßnahmen im Sinne der Anspruchsnorm des § 7 i Abs. 1 Satz 1 EStG „erforderlich“.

e) Mit dem erweiternden Tatbestandsmerkmal „zur sinnvollen Nutzung erforderlich“ soll zudem sichergestellt werden, dass nur solche Aufwendungen gefördert werden, durch die die Erhaltung der schützenswerten Substanz des Gebäudes auf Dauer gewährleistet ist.

f) Mit seiner spezifisch denkmalpflegerischen Zielsetzung soll erreicht werden, dass einerseits eine unter den heutigen Verhältnissen baulich und ökonomisch sinnvolle und auf lange Sicht mögliche Nutzung eines Gebäudes und damit ein Investitionsanreiz geschaffen und damit eine dauerhafte Unterhaltung sowie Erhaltung des Gebäudes garantiert wird.

g) Andererseits bezieht sich „sinnvoll“ in erster Linie nicht auf eine wirtschaftliche Nutzung, sondern auf eine Nutzung unter bestmöglicher Schonung des Denkmals (Eberl/Martin/Greipl, BayDSchG, 6. Aufl. 2007, Art. 25 Erl. Nr. 14).

h) Da die Erhaltung der schützenswerten Substanz des Baudenkmal bereits durch seine Wohnnutzung in allen vorhandenen Geschossen vor dem erfolgten Dachgeschossausbau dauerhaft gewährleistet war, bedurfte das denkmalgeschützte Gebäude keiner zusätzliche Nutzungen ermögli-

chende Maßnahmen (wie eines Dachgeschossausbaus), es konnte und musste keiner wirtschaftlich tragfähigen Nutzung erst zugeführt werden, welche den Erhalt der Denkmaleigenschaft begünstigen könnte.

i) Der Dachgeschossausbau hätte auch im vorliegenden Fall vielmehr der Herstellung weiterer Wohnfläche innerhalb des schon bislang als Wohnhaus genutzten Denkmals erstmalig im Dachgeschoss gedient.

j) Vor diesem Hintergrund liegt es nahe, einen solchen Dachgeschossausbau einem Neubau vergleichbar zu behandeln, der nach Sinn und Zweck der Steuerbegünstigung des § 7 i EStG nicht gefördert werden kann, auch weil es gerade um die Erhaltung eines bestehenden Denkmals geht (BFH, Urteil v. 14. Januar 2003, Az.: IX R 72/00, BStBl. 2003 II, 916 [unter II.1.a]).

3. Das BayVG München, im Besonderen seine 8. Kammer, führt mit dieser einheitlichen, in sich schlüssigen, nachvollziehbaren, keineswegs aber einseitig „denkmalfreundlichen“ Rechtsprechung die jahrelange Tradition insbesondere der bayerischen Verfassungs- und Verwaltungsgerichtsbarkeit in herausragender Weise fort. „Art. 141 Abs. 2 BV bestimmt in den Grundzügen die wichtigsten Aufgaben, die sich auf Grund der Staatsfundamentalnorm des Art. 3 Abs. 2 BV im Hinblick auf den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen, in dessen Kontext auch der Schutz und die Pflege der Denkmäler gehört, stellen. Dahinter steht die Einsicht, dass neben den natürlichen auch die kulturhistorischen Ressourcen ein unverzichtbarer Bestandteil der Lebensqualität sind und ein notwendiges Korrektiv zur Dynamik der zivilisatorischen Prozesse bilden. ... Art. 3 Abs. 2 BV sowie Art. 141 Abs. 2 BV sind keine bloßen Programmsätze, sondern enthalten bindendes objektives Verfassungsrecht, an dem die Handlungen und Unterlassungen von Staat, Gemeinden und Körperschaften des öffentlichen Rechts zu messen sind. ... Dem öffentlichen Interesse an der Erhaltung eines geschützten Denkmals kann nur durch die Inpflichtnahme des Eigentümers Rechnung getragen werden. Sein Eigentum unterliegt einer gesteigerten Sozialbindung (Art. 103 Abs. 2 BV), die sich aus der Situationsgebundenheit seines Grundbesitzes ergibt. Angesichts des hohen Rangs des Denkmalschutzes im Allgemeinen und der Bedeutung des Denkmals im Besonderen muss der Eigentümer es grundsätzlich hinnehmen, dass ihm eine rentablere wirtschaftliche Nutzung des Grundstücks verwehrt bleibt (vgl. BVerfG, Beschl. v. 2. März 1999, Az.: 1 BvL 7/91, BVerfGE 100, 226, 242).“ (vgl. BayVerfGH, Entscheidung v. 22. Juli 2008, Az.: Vf. II-VII-07, Juris [nachgehend: BVerfG, Beschlüsse v. 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]).

Das BayVG München hat sich unter Wahrung des Respekts vor allen im Einzelfall betroffenen Interessen und Belangen sowie im Einklang mit den bundes- und landesverfassungsrechtlichen Vorgaben einerseits um einen situationsbezogen gerechten Ausgleich bemüht, andererseits in herausragender Weise um die Einheit der Rechtsordnung sowie im Speziellen um die Achtung und Erhaltung des baulichen kulturellen Erbes in Bayern verdient gemacht!

Wolfgang Karl Göhner