

Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs zu den Voraussetzungen einer bauplanungsrechtlichen Begünstigung eines Vorhabens zur Änderung erhaltenswürdiger Gebäude im Außenbereich (§ 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 4 BauGB) – BayVGH, Urteil vom 20. Dezember 2000, Az.: 2 B 99.2118

Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof bestätigte mit diesem Urteil vom 20. Dezember 2000, Az.: 2 B 99.2118, das erstinstanzliche Urteil des BayVG München vom 31. Mai 1999 (n.v.) in vollem Umfang und ließ die Revision nicht zu.

Der Kläger hatte 1995 von der Bundesrepublik Deutschland – Bundeseisenbahnvermögen – ein Grundstück gekauft, auf dem sich ein um 1870 errichtetes Gebäude, das in der Vergangenheit als Bahnwärterhaus (Bahnbetriebsanlage) gedient hatte, ab 1955 durch einen Bediensteten der Deutschen Bundesbahn (ohne jegliche Funktion zur Bedienung der Bahnanlagen) zu Wohnzwecken genutzt wurde und zum Zeitpunkt des Eigentumsübergangs unbewohnt war; zudem entwidmete das Eisenbahn-Bundesamt diese Betriebsanlage. Das ehem. Bahnwärterhaus ist mit dem Vermerk "ehemaliges Bahnwärterhaus mit Walmdach und Holzverschaltem Obergeschoss, um 1870" in die im deklaratorischen System geführte Denkmalliste des Freistaats Bayern eingetragen. Das Grundstück ist nur über eine nicht öffentlich gewidmete Straßenbahnwendeschleife (Eigentümer: Gemeinde M.) und eine parallel verlaufende Zufahrtsstraße (Eigentümer: Freistaat Bayern) zu erreichen. Die Inanspruchnahme einer Teilfläche der Straßenbahnwendeschleife wurde dem Kläger zum Zeitpunkt des Eigentumserwerbs als Zufahrt im Rahmen eines Benutzungsvertrags gestattet, bezüglich der Zufahrtsstraße Jahre später ein Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks im Grundbuch eingetragen.

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Forstfläche eingetragen.

Die Parteien streiten über die Frage, ob dem Kläger in einem Vorbescheid die Zulässigkeit eines zweigeschossigen Anbaus an das vorhandene Gebäude und die der Nutzung des Gebäudes auch nach der Entwidmung zu Wohnzwecken bescheinigt werden kann. Die Beklagte verneinte dies, da das Grundstück im Außenbereich liege und planungsrechtlich nach § 35 BauGB zu beurteilen, nach § 35 Abs. 2 und 3 BauGB aber nicht zulässig sei. An drei Seiten sei es von einem Landschaftsschutzgebiet umgeben, eine wegemäßige Erschließung wegen der unmittelbaren Lage an der Unterführungsrampe der Zufahrt zum klägerischen Grundstücks genutzten Straße nicht möglich. Wegen der spezifischen Lage des Grundstücks am Stadtrand im Außenbereich inmitten forstwirtschaftlicher Nutzung und ohne jeden städtebaulichen Zusammenhang widerspreche die reine Wohnnutzung sowie jede Erweiterung der baulichen Anlage einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Nach Aufgabe der Schrankenanlage sowie der Entwidmung der Anlage sei die Privilegierung des Gebäudes im Außenbereich entfallen. Die geplante – uneingeschränkte – Wohnnutzung sei zudem eine Nutzungsänderung, da die bauliche Anlage eine andere Zweckbestimmung erhalten solle.

Seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde wurden gegen den geplanten Anbau und die Wohnnutzung keine Bedenken erhoben.

Der Antrag auf Erteilung des Vorbescheids wurde abgelehnt, die örtlich zuständige Regierung wies den Widerspruch als unbegründet zurück. Das BayVG München verpflichtete hingegen die Beklagte zur Erteilung eines positiven Vorbescheids. Der erkennende 2. Senat des BayVGH stellte nun in dem hier interessierenden denkmalrechtlichen Teil des Urteils vom 20. Dezember 2000 fest, dass die geplante Nutzungsänderung des unstreitig im Außenbereich gelegenen Gebäudes und auch die geplante Ersetzung des erdgeschossigen durch einen zweigeschossigen Anbau nicht an den Anforderungen des § 35 Abs. 2 und 3 BauGB scheitern. "Zwar widerspricht das inmitten forstwirtschaftlicher Nutzung gelegene Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Beklagten (forstwirtschaftliche Fläche) und beeinträchtigt die natürliche Eigenart der Landschaft. Diese Belange können dem Vorhaben jedoch nicht entgegengehalten werden, da es nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 4 BauGB begünstigt ist. Nach dieser Vorschrift ist teilprivilegiert die Änderung oder Nutzungsänderung von erhaltenswerten, das Bild der Kulturlandschaft prägenden Gebäuden, wenn das Vorhaben einer zweckmäßigen Verwendung der Gebäude und der Erhaltung des Gestaltwerts dient. Zweck dieser Regelung ist es, dem drohenden Verfall von Baudenkmalern und anderen kulturell bedeutsamen Bauwerken vorzubeugen. Die Voraussetzungen dieser Vorschrift sind erfüllt."

Der erkennende Senat folgt der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (insb. der Bestimmung von Inhalt und Grenzen des Genehmigungstatbestandes von § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 4 BauGB im Beschluss vom 18. Oktober 1993, NVwZ-RR 1994, 307-308/ DVBl 1994, 292), sieht aber die besonderen Tatbestandsvoraussetzungen incl. der erhaltenswerten, vom Gebäude selbst ausgehenden, die Kulturlandschaft prägenden Wirkung bei dem in Rede stehenden ehemaligen Bahnwärterhaus als gegeben an; das Bundesverwaltungsgericht hatte dies für den Umbau eines ehemaligen Bahnhofs einer Eisenbahnanlage des 19. Jahrhunderts in ein schlichtes Wohnhaus noch ablehnend entschieden (vgl. BVerwG, Beschl. vom 17. Januar 1991, NVwZ-RR 1991, 339/ ZfBR 1991, 131).

"Nach der Stellungnahme des Vertreters der Unteren Denkmalschutzbehörde handelt es sich bei dem Gebäude um eines der wenigen noch erhaltenen Bahnwärterhäuschen aus der spätklassizistischen Zeit. Aus geschichtlichen und städtebaulichen Gründen sei das Anwesen daher inzwischen in die *Denkmalschutzliste der Beklagten* [richtig: Denkmalliste des Freistaats Bayern] aufgenommen worden. Nach den vorgelegten und mit den Beteiligten erörterten Fotos hat das ehemalige Bahnwärterhaus mit Walmdach und holzverschalttem Obergeschoss seinen Charakter unverändert erhalten. Damit ist es als erhaltenswert einzustufen. Das seit über 100 Jahren bestehende Bahnwärterhaus prägt als Teil der hier die Landschaft kennzeichnenden Eisenbahnanlage die umgebende Kulturlandschaft. Seine prägende Wirkung wird besonders hervorgehoben durch seinen singulären Standort und sein dadurch bedingtes Erscheinungsbild. Sie ist auch im Gebäude selbst erkennbar. Die Denkmalqualität unterscheidet das vorliegende Bahnwärterhaus von

---

einem für sich genommenen belanglosen ehemaligen Bahnhofsgebäude, das nicht dadurch zum nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 4 BauGB begünstigten Vorhaben wird, dass es an einer noch teilweise erhaltenen Eisenbahnanlage liegt (vgl. BVerwG v. 17. Januar 1991 ZfBR 1991, 131).

Entsprechend dem Zweck der Vorschrift, die die Kulturlandschaft prägenden Gebäude zu erhalten, ist weitere Voraussetzung, dass das Vorhaben einer zweckmäßigen Verwendung des Gebäudes und der Erhaltung seines Gestaltswerts dient. Auch diese Voraussetzung ist vorliegend erfüllt, nachdem der Kläger das Gebäude weiterhin als Wohngebäude nutzen will, der Anbau die Identität des Gebäudes unangetastet lässt und im Vergleich zum früheren Zustand kein wesentlich anderes Erscheinungsbild vermittelt (vgl. BVerwG v. 18.10.1993 DVBl 1994, 292). ..."

Mit dieser Entscheidung unterstreicht der Bayerische Verwaltungsgerichtshof die Bedeutung, die Baudenkmalern auch im Bauplanungsrecht zukommt. Die Voraussetzungen des Privilegierungstatbestands von § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 4 BauGB sind zwar in der Regel erfüllt, wenn das Gebäude unter Denkmalschutz steht, doch ist dies nicht zwingende Voraussetzung für die Anwendung der Vorschrift (vgl. OVG Rheinland-Pfalz, Urt. vom 24. Februar 1983, BRS 40, 234).

(bearbeitet von Wolfgang Karl Göhner, Justitiar im Bayrischen Landesamt für Denkmalpflege)