

Juristen-Dienstbesprechung der  
Regierung von Schwaben  
„Ausgewählte Probleme aus dem  
Denkmalschutzrecht mit  
Diskussion“

am 29. November 2012  
in Augsburg

## Schwerpunktthemen:

- Prüfungsverfahren bei Veränderung oder Abbruch eines Baudenkmals (Folien 3-49)
- Energieeffizienz – Klimaschutz - Denkmalschutz (Folien 50-109)

---

## Schwerpunktthema:

# Prüfungsverfahren bei Veränderung oder Abbruch eines Baudenkmals

## Abbruch

## Verfassungsrechtlich „Gebundene“

## Entscheidung (Prüfungsverfahren,

## Ausgleichsleistungen,

## Ermessensausübung)

## Prüfungsverfahren

## Normative Grundlagen:

**Verfassung des Freistaates Bayern  
(in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Dezember 1998 [BayRS 100-1-I])**

**Art. 141 Abs. 1**

1 Der Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen ist, auch eingedenk der Verantwortung für die kommenden Generationen, der besonderen Fürsorge jedes einzelnen und der staatlichen Gemeinschaft anvertraut. 2 Tiere werden als Lebewesen und Mitgeschöpfe geachtet und geschützt. 3 Mit Naturgütern ist schonend und sparsam umzugehen. **4 Es gehört auch zu den vorrangigen Aufgaben von Staat, Gemeinden und Körperschaften des öffentlichen Rechts,**

- Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebensgrundlagen zu schützen, eingetretene Schäden möglichst zu beheben oder auszugleichen und auf möglichst sparsamen Umgang mit Energie zu achten,
- die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erhalten und dauerhaft zu verbessern,
- den Wald wegen seiner besonderen Bedeutung für den Naturhaushalt zu schützen und eingetretene Schäden möglichst zu beheben oder auszugleichen,
- die heimischen Tier- und Pflanzenarten und ihre notwendigen Lebensräume sowie **kennzeichnende Orts- und Landschaftsbilder zu schonen und zu erhalten.**

## **Verfassung des Freistaates Bayern (in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Dezember 1998 [BayRS 100-1-I])**

### **Art. 141 Abs. 2**

**Staat, Gemeinden und Körperschaften des öffentlichen  
Rechts haben die Aufgabe,**

- **die Denkmäler der Kunst, der Geschichte und der Natur  
sowie die Landschaft zu schützen und zu pflegen,**
- **herabgewürdigte Denkmäler der Kunst und der  
Geschichte möglichst ihrer früheren Bestimmung  
wieder zuzuführen,**
- **die Abwanderung deutschen Kunstbesitzes ins  
Ausland zu verhüten.**

# Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Denkmalschutzgesetz - DSchG)

in der Fassung vom 27. Juli 2009  
(BayRS IV, 354 [2242-1-WFK],  
GVBl 2009, 385, 390 f.)

Anwendungsbereich (Blatt 1/3)

Art. 1

Begriffsbestimmungen

- (1) Denkmäler sind *von Menschen geschaffene Sachen oder Teile davon aus vergangener Zeit, deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen, städtebaulichen, wissenschaftlichen oder volkskundlichen Bedeutung im Interesse der Allgemeinheit liegt.*
- (2) 1 *Baudenkmäler* sind bauliche Anlagen oder Teile davon aus vergangener Zeit, *soweit sie nicht unter Absatz 4 fallen*, einschließlich dafür bestimmter historischer Ausstattungsstücke und mit der in Absatz 1 bezeichneten Bedeutung. 2 Auch bewegliche Sachen können historische Ausstattungsstücke sein, wenn sie integrale Bestandteile einer historischen Raumkonzeption oder einer ihr gleichzusetzenden historisch abgeschlossenen Neuausstattung oder Umgestaltung sind. 3 Gartenanlagen, die die Voraussetzungen des Absatzes 1 erfüllen, gelten als Baudenkmäler.
- (3) Zu den Baudenkmalern kann auch eine Mehrheit von baulichen Anlagen (Ensemble) gehören, und zwar auch dann, wenn nicht jede einzelne dazugehörige bauliche Anlage die Voraussetzungen des Absatzes 1 erfüllt, das Orts-, Platz- oder Straßenbild aber insgesamt erhaltenswürdig ist.
- (4) *Bodendenkmäler* sind bewegliche und unbewegliche Denkmäler, die sich im Boden befinden oder befanden und in der Regel aus vor- oder frühgeschichtlicher Zeit stammen.

Baudenkmäler (Blatt 1/3)

Art. 4

Erhaltung von Baudenkmälern

- (1) 1 Die Eigentümer und die sonst dinglich Verfügungsberechtigten von Baudenkmälern haben ihre Baudenkmäler instandzuhalten, instandzusetzen, sachgemäß zu behandeln und vor Gefährdung zu schützen, soweit ihnen das zuzumuten ist. 2 Ist der Eigentümer oder der sonst dinglich Verfügungsberechtigte nicht der unmittelbare Besitzer, so gilt Satz 1 auch für den unmittelbaren Besitzer, soweit dieser die Möglichkeit hat, entsprechend zu verfahren.
- (2) 1 Die in Absatz 1 genannten Personen können verpflichtet werden, bestimmte Erhaltungsmaßnahmen ganz oder zum Teil durchzuführen, soweit ihnen das insbesondere unter Berücksichtigung ihrer sonstigen Aufgaben und Verpflichtungen zumutbar ist; soweit sie die Maßnahmen nicht selbst durchzuführen haben, können sie zur Duldung der Maßnahmen verpflichtet werden. 2 Entscheidungen, durch die der Bund oder die Länder verpflichtet werden sollen, bedürfen der vorherigen Zustimmung der Obersten Denkmalschutzbehörde.
- (3) 1 Macht der Zustand eines Baudenkmals Maßnahmen zu seiner Instandhaltung, Instandsetzung oder zu seinem Schutz erforderlich, ohne daß eine vollstreckbare Entscheidung nach Absatz 2 vorliegt, so kann die zuständige Denkmalschutzbehörde die Maßnahmen durchführen oder durchführen lassen. 2 Die dinglich und obligatorisch Berechtigten können zur Duldung der Maßnahmen verpflichtet werden. 3 Die Kosten der Maßnahmen tragen die in Absatz 1 genannten Personen, soweit sie nach Absatz 2 zur Durchführung der Maßnahmen verpflichtet wurden oder hätten verpflichtet werden können, im übrigen der Entschädigungsfonds (Art. 21 Abs. 2).
- (4) Handlungen, die ein Baudenkmal schädigen oder gefährden, können untersagt werden.

## Baudenkmäler (Blatt 2/3)

### Art. 5

#### Nutzung von Baudenkmälern

1 Baudenkmäler sollen möglichst entsprechend ihrer ursprünglichen Zweckbestimmung genutzt werden. 2 Werden Baudenkmäler nicht mehr entsprechend ihrer ursprünglichen Zweckbestimmung genutzt, so sollen die Eigentümer und die sonst dinglich oder obligatorisch zur Nutzung Berechtigten eine der ursprünglichen gleiche oder gleichwertige Nutzung anstreben. 3 Soweit dies nicht möglich ist, soll eine Nutzung gewählt werden, die eine möglichst weitgehende Erhaltung der Substanz auf die Dauer gewährleistet. 4 Sind verschiedene Nutzungen möglich, so soll diejenige Nutzung gewählt werden, die das Baudenkmal und sein Zubehör am wenigsten beeinträchtigt. 5 Staat, Gemeinden und sonstige Körperschaften des öffentlichen Rechts sollen Eigentümer und Besitzer unterstützen. 6 Die Eigentümer und die sonst dinglich oder obligatorisch zur Nutzung Berechtigten können bei Vorliegen der Voraussetzungen des Art. 4 Abs. 2 verpflichtet werden, eine bestimmte Nutzungsart durchzuführen; soweit sie nicht zur Durchführung verpflichtet werden, können sie zur Duldung einer bestimmten Nutzungsart verpflichtet werden.

**Abbruch**

**Gebundene Entscheidung (Prüfung, Ausgleichsleistungen, Ermessen, Abwägung)**

**Prüfungsverfahren**

Art. 6 Maßnahmen an Baudenkmalern

(1) 1 Wer

**1. Baudenkmalern beseitigen, verändern oder an einen anderen Ort verbringen** oder

2. geschützte Ausstattungstücke beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder aus einem Baudenkmal entfernen

**will, bedarf der Erlaubnis.** 2 Der Erlaubnis bedarf auch, wer in der Nähe von Baudenkmalern Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmalern auswirken kann. 3 Wer ein Ensemble verändern will, bedarf der Erlaubnis nur, wenn die Veränderung eine bauliche Anlage betrifft, die für sich genommen ein Baudenkmal ist, oder wenn sie sich auf das Erscheinungsbild des Ensembles auswirken kann.

(2) 1 **Die Erlaubnis kann im Fall des Abs. 1 Satz 1 Nrn. 1 und 2 versagt werden, soweit gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen.** 2 Im Fall des Absatzes 1 Satz 2 kann die Erlaubnis versagt werden, soweit das Vorhaben zu einer Beeinträchtigung des Wesens, des überlieferten Erscheinungsbilds oder der künstlerischen Wirkung eines Baudenkmalers führen würde und gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen.

(3) 1 Ist eine Baugenehmigung oder an ihrer Stelle eine bauaufsichtliche Zustimmung oder abgrabungsaufsichtliche Genehmigung erforderlich, entfällt die Erlaubnis. 2 Ist in den Fällen des Art. 18 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) keine Baugenehmigung oder bauaufsichtliche Zustimmung, jedoch eine durch die Denkmaleigenschaft bedingte Abweichung nach Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO erforderlich, schließt die Erlaubnis nach diesem Gesetz die Zustimmung im Einzelfall nach Art. 18 Abs. 2 BayBO und die Abweichung nach Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO ein.

(4) Bei Entscheidungen nach den Abs. 1 bis 3 sind auch die Belange von Menschen mit Behinderung und von Menschen mit sonstigen Mobilitätsbeeinträchtigungen zu berücksichtigen.

Abbruch

Gebundene Entscheidung (Prüfung, Ausgleichsleistungen, Ermessen, Abwägung)

Prüfungsverfahren

Rechtsprechungs-Grundlagen:

- **BVerfG, Beschluss vom 2. März 1999**, Az.: 1 BvL 7/91, juris / EzD 1.1 Nr. 7 / DSI 2005/I, 63 ff. (mit Anm. W. K. Göhner) / Jahrbuch des BLfD 2002/2003 S. 137 ff. (Abhandlung von W. K. Göhner)
- **BayVGh, Urteil vom 27. September 2007**, Az.: Az.: 1 B 00.2474, juris / BayVBl 2008, 141-148 / DSI 2007/IV, 93 ff. (mit Anm. J. Spannemann, <http://www.dnk.de/uploads/beitrag-pdf/e56d03a888279222f48f9a41cba2c5bc.pdf>) / Schöner Heimat 2007/IV, 241 f. (mit Anm. W. Eberl) / BayVBl 2008, 148 f. (mit Anm. D. Martin) / EzD 1.1 Nr. 18 (Anm. W. Eberl, S. 18-20) / VGHE BY 60, 268-288 / BRS 71 Nr. 200 (2007) / [http://www.blfd.bayern.de/medien/urteil\\_2\\_2\\_5.pdf](http://www.blfd.bayern.de/medien/urteil_2_2_5.pdf) (mit Anm. W. K. Göhner)
- **BayVGh, Urteil vom 27. Januar 2010**, Az.: 2 B 09.250, <http://www.w-goehner.de/cms/uploads/media/BayVGh - Urteil v. 27.01.2010 - 2 B 09.250 - anonym.pdf>
- **BayVGh, Urteil vom 18. Oktober 2010**, Az.: 1 B 06.63, <http://www.w-goehner.de/cms/uploads/media/BayVGh - Urteil v. 18.10.2010 - 1 B 06.63 - neutrale Fassung G 1.pdf>
- **BayVGh, Beschluss vom 4. September 2012**, Az.: 2 ZB 11.587, <http://w-goehner.de/cms/uploads/media/BayVGh - Beschluss v. 04.09.2012 - 2 ZB 11.587.PDF>

## Prüfungsverfahren

1. Baudenkmal i. S. v. Art. 1 Abs. 1, 2 Satz 1 DSchG

1.1 Denkmalfähigkeit

- Sache
- von Menschen geschaffen
- aus vergangener Zeit
- kein Bodendenkmal (Art. 1 Abs. 4, Abs. 2 Satz 1 DSchG)

## Prüfungsverfahren

### 1.2 Denkmalbedeutung, aus

- geschichtlichen,
- künstlerischen,
- städtebaulichen,
- Wissenschaftlichen ODER
- volkskundlichen

### Gründen

## Prüfungsverfahren

### 1.3 Denkmalwürdigkeit

#### 1.3.1 Formal: Feststellung erfolgt durch

Sachverständige = in Bayern nach Art. 12 Abs. 1  
Satz 1 DSchG das BLfD

1.3.2 Materiell: die Erhaltung des besagten Objekts  
ist aus dem, das öffentliche bzw. allgemeine  
Interesse gesetzlich definierenden Katalog der  
Bedeutungsarten (s. Nummer 1.2) erforderlich  
und damit im Interesse der Allgemeinheit

## Prüfungsverfahren

1.3.3 Gründe der Denkmalbedeutung erreichen ein „gewisses im Bewußtsein der Öffentlichkeit verankertes Maß“ = gewisse Verankerung der ortsgeschichtlichen Bedeutung im Bewusstsein der Bevölkerung muss (ggf. auch negativ: „Schandfleck“) gegeben sein

1.3.4 kein Entfall der Denkmaleigenschaft nach Instandsetzung, Sanierung und Modernisierung =

- „Verbleib eines erkennbaren Baudenkmals“ bzw.
- „Schäden haben an den für die Denkmaleigenschaft relevanten Bauwerksteilen noch kein Ausmaß erreicht, so daß die Sanierung einer Neuerrichtung des Gebäudes gleichkommt“

## Prüfungsverfahren

2. Sprechen „gewichtige“ Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustandes:

2.1 diese ergeben sich in aller Regel aus der die Denkmaleigenschaft begründenden Bedeutung des Bauwerks, Art. 1 Abs. 1, 2 Satz 1 DSchG

- „gesteigerte“ Bedeutung nicht erforderlich
- Denkmal begründenden Faktoren sind i. d. R. so gewichtig, daß Versagung einer Abbrucherlaubnis in Betracht kommt.
- Abwägung zwischen für und wider die Erlaubniserteilung sprechenden Gründe erfolgt nicht

## Prüfungsverfahren

2.2 Muß Erlaubnis erteilt werden, weil es wegen des Zustandes des Gebäudes oder aus anderen Gründen „tatsächlich“ unmöglich ist, das Baudenkmal zu erhalten?:

2.2.1 Gebäude wird in absehbarer Zeit verfallen und als Ruine nicht erhaltungswürdig sein oder

2.2.2 bei Sanierung würde nur so wenig Substanz erhalten bleiben, daß die Identität des Bauwerks verloren ginge oder

2.2.3 eine den Anforderungen von Art. 5 DSchG entsprechende Nutzung kommt nicht in Betracht.

## Prüfungsverfahren (Übersicht)

2.3 Wurde seitens des Antragstellers die wirtschaftliche Unzumutbarkeit der Erhaltung des Baudenkmals ausreichend belegt?

2.3.1 Maßstab

2.3.2 Nachweispflichten

2.3.3 Prüfungsinhalt

2.3.4 Berechnung (en detail)

## Prüfungsverfahren

### 2.3.1 Maßstab

- Auslegung von Art. 6 Abs. 2 Satz 1 DSchG in Entsprechung der Anforderungen aus Art. 14 GG an ein Inhalt und Schranken des Grundeigentums bestimmenden Gesetzes
- Prüfung, ob dem Denkmaleigentümer die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustandes mit den Erhaltungs- und Nutzungspflichten gem. Art. 4, 5 DSchG zuzumuten ist, muß dem Grunde nach im Erlaubnisverfahren erfolgen
- Abzustellen ist auf den „für Denkmalbelange aufgeschlossenen Eigentümer“
- Erwartung an diesen Denkmaleigentümer ist, daß er das Denkmal nicht nur als Belastung betrachtet, sondern das Baudenkmal i. R. d. Zumutbaren zu erhalten versucht

## Prüfungsverfahren

### 2.3.2 Nachweispflichten

- **Eigentümer muss mit den Denkmalbehörden abgestimmte bzw. besprochene Planung (Nutzungskonzept) mit dem eigentlichen Ziel der Denkmalerhaltung und sinnvollen Nutzung erstellen = zentrale Verfahrensbedeutung, die für einen effektiven Vollzug unverzichtbar ist**
- Eigentümer legt eine Berechnung der Wirtschaftlichkeit dieses konstruktiv am Denkmalerhalt orientierten Nutzungskonzepts vor, die UDB und das BLfD prüfen diese en detail

## Prüfungsverfahren

### 2.3.2 Nachweispflichten

- **Bei der Ermittlung der Sanierungskosten sind dabei nur die mit den Denkmalbehörden abgestimmten notwendigen (= als zum Schutz und zur Pflege des Denkmals erforderlich = denkmalfachlich als geboten angesehen) Maßnahmen und Kosten als Sanierungskosten anzusetzen**
- Prozessual spätester Zeitpunkt: mündliche Verhandlung

## Prüfungsverfahren

### 2.3.3 Prüfungsinhalt

- **Darlegungs- und Beweislast trägt der Eigentümer, der sich auf einen seine Rechtsposition erweiternden Ausnahmetatbestand beruft**
- Ein Eigentümer eines für eine geldwerte Nutzung bestimmten Baudenkmals wird durch eine Erlaubnisversagung dann unverhältnismäßig belastet, wenn das Objekt nicht mehr wirtschaftlich vernünftig genutzt werden kann =
- „trägt sich das Baudenkmal selbst“?

## Prüfungsverfahren

### 2.3.3 Prüfungsinhalt

- Unzumutbarkeit der Erhaltung steht nur dann überhaupt im Raum, wenn eine sinnvolle Nutzung ohne bauliche Veränderungen nicht mehr möglich ist (vgl. BVerfG, Beschluss vom 14. April 2010, Az. 1 BvR 2140/08, juris; z. B. OVG Magdeburg, Urteil vom 15. Dezember 2011, Az. 2 L 152/06, juris [Rz. 99]).
- Daher: Eine weiterhin mögliche Wohnnutzung – wenn auch mit geringerem Komfort als ein Neubau oder sanierter Altbau – reicht grundsätzlich aus, um von einem auch künftig nutzbaren Denkmal auszugehen (BayVGH, Urteil vom 27. Januar 2010, Az. 2 ZB 09.250, juris)

## Prüfungsverfahren

### 2.3.3 Prüfungsinhalt

- Berechnung (objektbezogen, nach objektiven Kriterien):
    - a) voraussichtliche Erträge (z. B. Mieteinnahmen) bzw. Gebrauchswert des Baudenkmals + bewilligte/ verbindlich in Aussicht gestellte öffentliche Zuwendungen und Steuervergünstigungen abzüglich
    - b) Sanierungskosten + Bewirtschaftungskosten plus
    - c) Fiktive Kosten des in der Vergangenheit vom Eigentümer und seinen Rechtsvorgängern unterlassenen Bauunterhalts plus
    - d) Sog. Bau- und sicherheitsrechtlich veranlaßte Kosten
- = € 0,-- bzw. > € 0,--

## Prüfungsverfahren

### 2.3.4 Berechnung (en detail gem. Weisung des BayStMWFK vom 14. Januar 2009) – Folie 1:

- a) Ermittlung der voraussichtlichen Erträge (z. B. Mieteinnahmen) bzw. des Gebrauchswerts des Baudenkmals + bewilligter/ verbindlich in Aussicht gestellter öffentlicher Zuwendungen und Steuervergünstigungen (s. nachstehend Buchst. c Pkt. 1)
- b) Aufstellung der mit den Denkmalbehörden (= UDB, BLfD) abgestimmten notwendigen Maßnahmen und Kosten (insb. Notsicherungsmaßnahmen)
- c) Davon sind **abzuziehen** (jeweils als **investitionskostenmindernd**):
  - **Bau- und sicherheitsrechtlich** veranlaßte Kosten (= Instandhaltungskosten, die jeder Hauseigentümer ohne Rücksicht auf wirtschaftliche Leistungsfähigkeit **aus Rechtsgründen** für seine Immobilie aufwenden muss, u. a. gem. Art. 54 Abs. 4 BayBO und Art. 54 Abs. 2 S. 2 BayBO; Buchst. b ./ . „**bus-Kosten**“)
  - *Kosten und Folgekosten* ggf. unterlassenen Bauunterhalts durch Eigentümer und Rechtsvorgänger (Detailberechnung s. Folien 31-32)

## Prüfungsverfahren

### 2.3.4 Berechnung (en detail gem. Weisung des BayStMWFK vom 14. Januar 2009) – Folie 2:

- c) Davon sind abzuziehen (Fortsetzung jeweils als investitionskostenmindernd):
- Mögliche Steuervorteile bei Instandsetzung (*wahlweise auch auf der Einnahmenseite nach Buchst. a & f hinzuzurechnen!*)
  - Mögliche Zuwendungen (insb. Entschädigungsfonds, Denkmalfördermittel, Fördermittel der Bay. Landesstiftung, Regierungen, Landkreise, Kommunen)
  - Wert möglicher Kompensationsmaßnahmen (z. erhöhtes Baurecht, ggf. im Wege entsprechender Bauleitplanung [mit aktiver Beteiligungspflicht der betroffenen Gemeinde gem. **Art. 141 Abs. 2 Bay. Verf.** i. V. m. Art. 3 Abs. 2 DSchG, s. **BayVerfGH, Entscheidung v. 22. Juli 2008**, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 / EzD 1.2 Nr. 6 {Anm. W. Eberl, S. 9-10} / GVBl 2008, 579 / BayVBl 2009, 142-144 {nachgehend: BVerfG, Beschlüsse v. 4.11.2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.}])

## Prüfungsverfahren

### 2.3.4 Berechnung (en detail gem. Weisung des BayStMWFK vom 14. Januar 2009) – Folie 3:

- d) b) – c ) = Basiskosten
- e) Daraus zu berechnen sind die anteiligen Finanzierungs- und Bewirtschaftungskosten für „Basiskosten“ (Buchstabe d); *gem. § 21 Abs. 3 II. BV analog ist dabei der vereinbarte Zinssatz bzw. der tatsächlich niedrige Zinssatz, höchstens jedoch der marktübliche Zinssatz (gem. Zinsstatistik der Deutschen Bundesbank) zu Grunde zu legen*
- f) Gegenüberstellung der *aus dem Objekt zu erzielenden Einnahmen unter Berücksichtigung des Wertzuwachses durch die Objektsanierung* (dabei sind die Einnahmen aus Miet- und Pachtverträgen sowie bei selbstgenutzten Objekten die fiktiv erzielbaren Beträge gem. § 31 II. BV analog heranzuziehen) *./. denkmalrechtlich relevante Gesamtaufwendungen (Buchstabe e)*

= **Ergebnis = anteiliger Verlust oder anteiliger Gewinn**

## Prüfungsverfahren

### 2.3.4 Berechnung (en detail gem. Weisung des BayStMWFK vom 14. Januar 2009) – Folie 3:

#### Unberücksicht haben zu bleiben:

- Erwerbskosten für das Grundstück
- Vor- und Zwischenfinanzierungsmittel  
(entsprechend § 12 Abs. 1 S. 2 der II. BV)
- Darlehenstilgungsleistungen, da sie der  
Vermögensmehrung des Eigentümers dienen



Bayerisches Staatsministerium für Wissenschaft, Forschung und Kunst, 80337 München

- An die  
Unteren Denkmalschutzbehörden -

Ihr Zeichen / Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen (bitte bei Antwort angeben)  
B 4-K 5111.0-12c/31 828 (07)

München, 14.01.2009  
Telefon: 089 2186 2511  
Name: Dr. Spennemann

**Vollzug des DSchG**  
hier: **Prüfung der Zumutbarkeit im Erlaubnisverfahren nach**  
**Art. 6 DSchG**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit seiner Entscheidung vom 27.09.2007 hat der Bayerische Verwaltungsgerichtshof die Voraussetzungen konkretisiert, unter denen der Abbruch eines Baudenkmals wegen wirtschaftlicher Unzumutbarkeit der Erhaltung zu erlauben ist. Das Gericht hat klargestellt, dass Art. 6 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler - Denkmalschutzgesetz - DSchG - (BayRS 2242-1-WFK), zuletzt geändert durch § 9 des Gesetzes vom 20. Dezember 2007 (GVBl S. 958) so ausgelegt und angewendet werden kann, dass den aus Art. 14 GG folgenden Anforderungen an ein Inhalt und Schranken des Grundeigentums bestimmendes Gesetz entsprochen wird. Die Entscheidung ist auf der Internetseite der Landesanwaltschaft Bayern ([www.landesanwaltschaft.bayern.de/entscheidungen.htm](http://www.landesanwaltschaft.bayern.de/entscheidungen.htm)) abrufbar.

Auf der Grundlage dieser Entscheidung werden zur Behandlung von Abbrucharträgen nach Art. 6 Abs. 1 DSchG folgende Hinweise gegeben:

Telefon: 089 2186 0  
Telefax: 089 2186 2800

e-mail: [poststelle@stmrftk.bayern.de](mailto:poststelle@stmrftk.bayern.de)  
Internet: [www.stmrftk.bayern.de](http://www.stmrftk.bayern.de)

Salvatorstraße 2 - 80333 München  
U3, U4, U5, U6 - Haltestelle Odeonsplatz

**Prüfungsverfahren** (Auszug)

2.3.4 Berechnung (en detail gem. Weisung des BayStMWFK vom 14. Januar 2009) – Folie 1:

Berechnung der aus Rechtsgründen abzuziehenden Kosten und Folgekosten ggf. unterlassenen Bauunterhalts durch Eigentümer und Rechtsvorgänger:

a) Methode 1: pauschalisierte Ermittlung gem. Vorgaben des BayORH zum jährlichen Unterhaltsbedarf öffentlicher Baudenkmäler:

- „Als Orientierungsgröße für den jährlichen Bedarf an Bauunterhaltungsmitteln gilt ein Wert von 1,0 bis 1,5% des Neubauwerts [= ca. € 2.019,23 gem. BKI Baukosteninformationszentrum Deutsche Architektenkammer Stuttgart X m<sup>2</sup> Nutzfläche] als gesichert. Für die vielen Gebäude der BSV, die unter Denkmalschutz stehen, ist nach Auffassung des BayORH der höhere Wert von 1,5% maßgeblich. Bei einem mittleren Kubaturpreis bei Denkmalschutzobjekten von € 500,--/m<sup>3</sup> und einem umbauten Raum von 3,3 Mio. m<sup>3</sup> ergibt sich für die Gebäude der BSV ein Wiederbeschaffungswert von € 1,65 Mrd.. Daraus errechnet sich ein jährlicher Bedarf an Bauunterhaltungsmitteln von € 25 Mio.“

- bei der pauschalierten Berechnung des unterlassenen Bauunterhalts sind die Folgekosten nicht umfasst und müssen im Einzelfall ermittelt werden

Prüfungsverfahren (Auszug)

2.3.4 Berechnung (en detail gem. Weisung des BayStMWFK vom 14. Januar 2009) – Folie 2:

Berechnung der aus Rechtsgründen abzuziehenden Kosten und Folgekosten ggf. unterlassenen Bauunterhalts durch Eigentümer und Rechtsvorgänger:

- a) Methode 1: pauschalisierte Ermittlung gem. Vorgaben des BayORH zum jährlichen Unterhaltsbedarf öffentlicher Baudenkmäler (*Fortsetzung*):  
Der so errechnete jährliche Bauunterhaltsbetrag ist dann entsprechend den Vorgaben der Staatszielbestimmung aus Art. 141 Abs. 2 DSchG und des DSchG als einer auf Dauer angelegten, zeitlich unbegrenzten Erhaltungspflicht im Rahmen des Zumutbaren (Art. 4 DSchG) zu berechnen und über den plausibel einzubeziehenden Zeitraum (ab dem Zeitpunkt der Kenntnis bzw. des Kennenmüssens der Denkmaleigenschaft, s. nachstehend Buchst. c) als unterlassener Bauunterhalt hochzurechnen.
- b) Methode 2: individuelle Erfassung aller Mängel, Bewertung der Beseitigungskosten und konkrete Zuordnung als unterlassener Bauunterhalt
- c) HINWEIS für Buchst. a und b:
  - Keine doppelte Berücksichtigung des ermittelten unterlassenen Bauunterhalts bei bus-Kosten UND separat!
  - **Zeitraum: ab dem Zeitpunkt der Kenntnis bzw. des Kennenmüssens der Denkmaleigenschaft (spätestens mit der deklaratorischen Eintragung in die Denkmalliste [Art. 2 Abs. 1 DSchG], in Folge deren Publizitätsfunktion als öffentliches Register [Art. 2 Abs. 1 Satz 5 DSchG])**

# Prüfungsverfahren

## 2.4 Zwischenergebnis:

Ist das Gewicht der für den Abbruch  
sprechenden Gründe so groß, daß  
das Ermessen der UDB auf Null  
reduziert ist?

## Prüfungsverfahren

### 2.5 Subjektive Zumutbarkeitsprüfung:

u. U. Berücksichtigung personenbezogener Gründe (private Leistungsfähigkeit) allenfalls in der Ermessensentscheidung der UDB (Folie 1):

- Vermögensverhältnisse (vom Leistungsfähigeren können grds. größere Anstrengungen verlangt werden),
- Kreditwürdigkeit,
- Jährliche Zinsbelastung (allerdings nur hinsichtlich des denkmalpflegerischen Mehraufwandes!),
- Gesundheitszustand,

## Prüfungsverfahren

2.5 u. U. Berücksichtigung personenbezogener Gründe (private Leistungsfähigkeit) allenfalls in der Ermessensentscheidung der UDB (Folie 2):

- Ist ggf. inwieweit ist es einem wirtschaftlich nicht leistungsfähigen Eigentümer, dem die Denkmalerhaltung aber wirtschaftlich zumutbar ist, anzusinnen, das Denkmal in „leistungsfähigere Hände“ zu überführen (sind konkrete und konstruktive Verkaufsbemühungen eines dem Denkmalschutz gegenüber aufgeschlossenen Grundeigentümers nachgewiesen [z. B. über die BLfD-Homepage]?) = **Vorabprüfung der Verkaufsmöglichkeit!**
- **Derjenige, der „sehenden Auges“ ein instandsetzungsbedürftiges Denkmal erwirbt, kann sich wegen der zu diesem Zeitpunkt ersichtlichen Instandsetzungskosten nicht auf „Unzumutbarkeit“ berufen!**

## Prüfungsverfahren

2.6 Im Falle eines anteiligen Verlust als Ergebnis der Wirtschaftlichkeitsberechnung:

**ZWINGEND vor abschließender Ermessensentscheidung -**

Vorlage über BLfD an StMWFK mit exakter Forderung hinsichtlich eines ggf. (zusätzlich) erforderlichen finanziellen Ausgleichs für den Fall, daß der Staat trotz berechneter Unzumutbarkeit die Zumutbarkeit dennoch herstellen wollen würde!!

## Prüfungsverfahren

### 2.7 Abschließende Ermessensentscheidung = dabei an Art. 141 Abs. 1 Satz 4, Abs. 2 BV, Art. 3 Abs. 2 DSchG gebundene Entscheidung!:

- **Bindung an dieses objektive Verfassungsrecht** (Staatszielbestimmung)
- Richtet sich mit **verbindlicher Wirkung an ALLE Träger staatlicher Gewalt** (u. a. auch und gerade **UDBen!**)
- **Pflicht zur Ausschöpfung ALLER** unter Berücksichtigung des konkurrierenden Grundrechtsschutz aus Art. 14 GG **verfassungsrechtlich zulässiger Massnahmen!!!**

# Abbruch

## Abbruch eines Einzeldenkmals

### Grundsätze

## Weitere Gerichtserkenntnisse ...

**Abbruch**

**Abbruch eines Einzeldenkmals**

**Grundsätze**

BVerwG, Urteil v. 21.4.2009,

Az.: 4 C 3.08,

DVBl 2009, 913 ff. / BauR 2009, 1281-1285/ BauR 2009, 1525-1536 [1528] (Anm. E. Beckmann) / BauR 2009, 1536-1547 (Anm. J. Müller) / BRS-ID 4/2009, S. 16-19 / NVwZ 19/2009, 1231-1234 / UPR 2009, 310-313 / ZfBR 2009, 580-583 / NJ 2009, 388-390 (Anm. Ch.-W. Otto, S. 390) / RdL 2009, 263-265 / IBR 10/2009, 610 (Anm. S. Pützenbacher, S. 610) / BayVBl 2009, 669-672 / SächsVBl 2009, 234-237 / juris / Stephan Gatz (Anm. in jurisPR-BVerwG 2009 Heft 16 Anm. 2) / LL 2009, 761-768 (Anm. S. 768) / NZBau 2009, 642 – 643 (Anm. O. Dziallas, S. 643) (Leitsätze Blatt 1/2)

1. Der Eigentümer eines Kulturdenkmals ist verpflichtet, dieses im Rahmen des Zumutbaren zu erhalten und zu pflegen. **Die auf Dauer angelegte und vom Eigentümer grundsätzlich auf eigene Kosten zu erfüllende Erhaltungspflicht** ist in erster Linie eine Rechtspflicht zu positivem Tun. Der Eigentümer muß u. a. Schäden an der Denkmalsubstanz beseitigen; beschädigte Teile muß er reparieren und, wenn dies nicht möglich ist, erneuern.
2. Der Eigentümer eines geschützten Kulturdenkmals muß in Folge der Bestandsgarantie des Art. 14 I 1 GG und der umfassenden Schutzpflicht des Gesetzgebers für die Kulturdenkmäler jedenfalls dann berechtigt sein, die denkmalrechtliche Genehmigung eines benachbarten Vorhabens anzufechten, wenn das Vorhaben die Denkmalwürdigkeit seines Anwesens möglicherweise erheblich beeinträchtigt und die getätigten Erhaltungsinvestitionen entwertet würden. Insoweit sind die (landes-) denkmalrechtlichen Vorschriften, welche die Zulässigkeit eines Vorhabens in der Umgebung eines geschützten Kulturdenkmals regeln, zu Gunsten des Eigentümers des Kulturdenkmals drittschützend.
3. Die Ziele des Denkmalschutzes lassen sich nur erreichen, wenn auch das Eigentum in der Umgebung eines denkmalgeschützten Gebäudes beschränkt wird. Denkmalschutz braucht Substanz- und Umgebungsschutz. Der Gesetzgeber handelte widersprüchlich, wenn er einerseits das Kulturdenkmal unter Schutz stellte und den Eigentümer zu dessen Erhaltung und Pflege verpflichtete, andererseits aber erhebliche Beeinträchtigungen der Denkmalwürdigkeit des Kulturdenkmals durch Vorhaben in der Umgebung ohne weiteres zuließe.
4. Das Wohl der Allgemeinheit ist nicht nur Grund, sondern auch Grenze für die dem Einzelnen aufzuerlegenden Belastungen für sein Eigentum. Einschränkungen der Eigentümerbefugnisse dürfen nicht weitergehen, als der Schutzzweck reicht, dem die Regelung dient.

**Abbruch**

**Abbruch eines Einzeldenkmals**

**Grundsätze**

BVerwG, Urteil v. 21.4.2009,

Az.: 4 C 3.08,

DVBl 2009, 913 ff. / BauR 2009, 1281-1285/ BauR 2009, 1525-1536 [1528] (Anm. E. Beckmann) / BauR 2009, 1536-1547 (Anm. J. Müller) / BRS-ID 4/2009, S. 16-19 / NVwZ 19/2009, 1231-1234 / UPR 2009, 310-313 / ZfBR 2009, 580-583 / NJ 2009, 388-390 (Anm. Ch.-W. Otto, S. 390) / RdL 2009, 263-265 / IBR 10/2009, 610 (Anm. S. Pützenbacher, S. 610) / BayVBl 2009, 669-672 / SächsVBl 2009, 234-237 / juris / Stephan Gatz (Anm. in jurisPR-BVerwG 2009 Heft 16 Anm. 2) / LL 2009, 761-768 (Anm. S. 768) / NZBau 2009, 642 – 643 (Anm. O. Dziallas, S. 643) (Leitsätze Blatt 2/2)

5. Der nachbarliche Drittschutz zu Gunsten des Denkmaleigentümers führt nicht zu einer Veränderung der Grundlagen und Maßstäbe für die Beurteilung der Rechtmäßigkeit von Vorhaben in der Umgebung des Denkmals; er erlaubt nur, daß der Eigentümer des Denkmals als Nachbar – bestimmte – Verletzungen objektiven Rechts geltend machen darf (vgl. BVerwG, Ur. v. 23.8.1996, Az.: 4 C 13.94, BVerwGE 101, 364 ff., 375 f.).
6. Der zur Erhaltung verpflichtete Eigentümer hat ein schutzwürdiges Interesse daran, dass die Belastungen, die ihm infolge der Erhaltungspflicht zum Schutz des Denkmals auferlegt werden, den mit der Unterschutzstellung angestrebten Zweck auch tatsächlich und auf Dauer erreichen können.
7. § 35 II 1 Nr. 5 BauGB gewährleistet ein Mindestmaß an bundesrechtlich eigenständigem, von landesrechtlicher Regelung unabhängigem Denkmalschutz; die Vorschrift hat im Verhältnis zu den denkmalrechtlichen Vorschriften, die nach § 29 II BauGB unberührt bleiben, eine Auffangfunktion.
8. Ist ein Vorhaben in der Umgebung eines geschützten Kulturdenkmals denkmalrechtlich genehmigt, können wegen der Tatbestandswirkung der Genehmigung Belange des Denkmalschutzes i. S. d. zu Gunsten eines Denkmaleigentümers drittschützenden § 35 III 1 Nr. 5 BauGB nicht beeinträchtigt sein.

**Abbruch**

**Abbruch eines Einzeldenkmals**

**Grundsätze**

OVG Koblenz, Urteil v. 2.12.2009,

Az.: 1 A 10547/09,

juris / EzD ... (in Vorbereitung) / Pressemitteilung: <http://www.dnk.de/uploads/beitrag-pdf/2ecad81d53ffb76f9c1b4e2f4dc79956.pdf>

1. Ein Denkmal darf nur abgerissen werden, wenn seine Erhaltung dem Eigentümer nicht zumutbar ist.
2. Bei Beantragung einer Abbruchgenehmigung ist der Denkmaleigentümer dafür nachweislich, daß ihm die wirtschaftliche Belastung durch Erhaltungskosten nicht mehr zumutbar ist und auch keine Veräußerungsmöglichkeit bezüglich des Denkmals besteht. Die Unzumutbarkeit muß nach dem Denkmalschutzgesetz also vom Eigentümer nachgewiesen werden.
3. Den Nachweis, daß das Kloster Marienberg wirtschaftlich nicht nutzbar und unverkäuflich ist, hat die Klägerin nicht erbracht.
4. Hierfür reicht der pauschale Verweis auf den maroden Zustand des Klosters, die fehlenden Mieteinnahmen und den hohen Sanierungsaufwand nicht aus.
5. Erforderlich ist vielmehr zum Nachweis der Unwirtschaftlichkeit einer Denkmalerhaltung die Vorlage einer nachvollziehbaren, detaillierten Wirtschaftlichkeitsberechnung für ein Nutzungskonzept (bei großer Nutzungsvariationsbreite sogar für zwei Konzepte) durch den Eigentümer, bei der auch mögliche Steuervergünstigungen sowie zugesagte öffentliche Zuschüsse und Fördermöglichkeiten zu berücksichtigen sind.
6. Eine solche Berechnung ist durch die Klägerin vorzulegen.
7. Ebenso wenig hat die Klägerin die Unverkäuflichkeit des Denkmals nachgewiesen. Es liegt kein Wertgutachten vor, aus dem sich ergibt, ob das Anwesen tatsächlich nicht verkauft werden kann oder der Verkauf bisher allein an überzogenen Kaufpreisvorstellungen gescheitert ist.

OVG Sachsen, Urteil v. 10.6.2010,  
Az.: 1 B 818/06,  
UBB 2010, 11-12 (mit Anm., S. 12) / juris (Tatbestand)

1. Die Pflicht, Baudenkmäler zu erhalten, hat zur Konsequenz, dass der Eigentümer eines Baudenkmals nicht verlangen kann, dieses mit denselben Renditeerwartungen wirtschaftlich zu verwerten wie eine beliebige andere Immobilie. Allerdings lässt sich aus der Vorschrift im Umkehrschluss auch ableiten, dass jenseits dieser Erhaltungspflicht das private Interesse am Abriss das öffentliche Erhaltungsinteresse überwiegt.
2. Der Erhalt eines Denkmals ist in Anknüpfung an dessen Bedeutung nur dann unzumutbar, wenn keine sinnvolle Nutzungsmöglichkeit mehr besteht. Das ist der Fall, wenn selbst ein dem Denkmalschutz aufgeschlossener Eigentümer von einem Baudenkmal keinen vernünftigen Gebrauch mehr machen und es praktisch nicht veräußern kann, wenn er also im öffentlichen Interesse eine Last zu tragen hat, ohne dafür die Vorteile einer privaten Nutzung genießen zu können.
3. Die Wirtschaftlichkeitsprüfung ist danach objektbezogen vorzunehmen. Sie stellt eine in Zukunft gerichtete Prognose über einen längeren Zeitraum dar. Die wirtschaftliche Zumutbarkeit fehlt, wenn die Kosten der Erhaltung und Bewirtschaftung nicht durch Erträge oder den Gebrauchswert des Baudenkmals aufgewogen werden können.

## Grundsätze

BayVG Bayreuth, Hinweisschreiben v. 22.8.2008,  
B 2 K 07.594,  
n. v.

- 1. Ein Denkmaleigentümer kann erwarten, daß ihn die Denkmalfachbehörde berät (Art. 12 II 1 Nr. 5 BayDSchG), auf welche Weise sich seine Nutzungsabsichten und seine Verpflichtungen als Denkmaleigentümer in Einklang bringen lassen.***
- 2. Da der Eigentümer das Denkmal im Rahmen des Zumutbaren erhalten muß, muß er aber auch das ihm Zumutbare zur Klärung dieser Frage beitragen.**
- 3. Die Frage der wirtschaftlichen Zumutbarkeit (der Denkmalerhaltung) ist erst dann im Einzelnen zu prüfen, wenn sich der Eigentümer (vorläufig) auf eine bestimmte denkmalverträgliche Nutzung mit oder ohne bauliche Veränderung festlegt.**
- 4. Nur an Hand einer konkreten Planung kann die Behörde eine Wirtschaftlichkeitsberechnung durchführen, entscheiden, ob und welche Maßnahmen zur „Herbeiführung“ der Zumutbarkeit veranlaßt sind, und ggf. im Rahmen ihrer Beratungsobliegenheit Alternativen aufzeigen.**

BVerfG, Beschluß v. 14.4.2010,

Az.: 1 BvR 2140/08,

ZfIR (aktuell) 2010, 4 / KommJur 2010 (KommJur KOMMUNALSPIEGEL), 4-5 / KommJur 2010, 337-339 /  
ImmWert 2010, 32-33 / NVwZ 2010, 957-958 / BauSV 2010, 80 (mit Anm. H. Ganten, S. 80) / BauR 2010,  
1574-1576 / BayVBl. 2010, 597 / GuT 2010, 282 / juris

- 1a. Die Versagung einer Beseitigungsgenehmigung bzgl. eines denkmalgeschützten Gebäudes ist auch im Hinblick auf die gesteigerte Sozialbindung nicht mehr zumutbar, wenn der Eigentümer mit der gesetzlichen Erhaltungspflicht belastet wird, ohne dafür die Vorteile einer privaten Nutzung ziehen zu können, vgl. BVerfG, 02.03.1999, 1 BvL 7/91, BVerfGE 100, 226 <243>.
- 1b. In die wirtschaftliche Zumutbarkeitsprüfung können Ertragsmöglichkeiten anderer Eigentümer von Teilen einer denkmalgeschützten Gesamtanlage nicht einbezogen werden, sofern ein Ausgleich zwischen den Eigentümern nicht gesichert ist.
2. Hier: Vorliegend hatte der Beschwerdeführer den Grundstücksteil zu einem Zeitpunkt erworben, zu dem die Gesamtanlage bereits als Denkmalzone ausgewiesen war. **Das erworbene Grundstück war also zum Zeitpunkt seines Eigentumserwerbs bereits denkmalschutzrechtlich vorbelastet** (vgl. für den Fall von Belastungen aufgrund der Erforderlichkeit einer Altlastensanierung BVerfG, 16.02.2000, 1 BvR 242/91, BVerfGE 102, 1 <21 f>).

OVG Sachsen-Anhalt, Urteil v. 29.10.2009,

Az.: 2 L 200/07

Juris

1. Auf eine denkmalrechtliche Abrissgenehmigung, die im Wege einer Fiktion nach § 14 XI DenkmSchG (DSchG ST) erteilt worden ist, kann der Antragsteller wirksam verzichten.
2. § 10 VI DenkmSchG (DSchG ST), wonach Eingriffe in ein Kulturdenkmal, die es seiner Denkmalqualität berauben oder zu seiner Zerstörung führen, nur genehmigt werden dürfen, wenn alle Möglichkeiten einer Erhaltung ausgeschöpft wurden, verpflichtet die Denkmalschutzbehörden und nicht den Grundstückseigentümer.
3. **Die Pflichten des Grundstückseigentümers in Bezug auf die Erhaltung eines Baudenkmals enden mit der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit von Erhaltungsmaßnahmen i.S.v. § 10 IV DenkmSchG (DSchG ST).**

## Abbruch

### Gebundene Entscheidung (Prüfung, Ausgleichsleistungen, Ermessen, Abwägung)

BayVG Augsburg, Urteil v. 17.2.2011

Az.: Au 5 K 09.1566

[http://www.dnk.de/uploads/media/1118\\_Rechtsprechungs\\_Newsletter\\_20110630.pdf](http://www.dnk.de/uploads/media/1118_Rechtsprechungs_Newsletter_20110630.pdf)

(Leitsätze 1/3)

1. Maßgeblicher Zeitpunkt für die Beurteilung der Sach- und Rechtslage bei einer Klage auf Erteilung der denkmalrechtlichen Erlaubnis ist der Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung.
2. Die Beurteilung der Denkmaleigenschaft in einem Urteil, welches über die Erteilung einer Abbruchgenehmigung entscheidet, erwächst in Rechtskraft
3. Der Erhaltungszustand eines Gebäudes hat nur dann Einfluss auf seine Denkmaleigenschaft, wenn das Gebäude akut einsturzgefährdet ist oder die Schäden an den für die Denkmaleigenschaft relevanten Bauwerksteilen ein Ausmaß erreicht haben, dass die Sanierung einem Neubau gleichkäme
4. Eine Nutzungsänderung bei Belassung der Substanz hat keinen Einfluss auf die Denkmaleigenschaft
5. Gewichtige Gründe des Denkmalschutzes ergeben sich im allgemeinen schon aus der Bedeutung, die die Denkmaleigenschaft begründet, eine gesteigerte Bedeutung ist nicht erforderlich.

Abbruch

Gebundene Entscheidung (Prüfung, Ausgleichsleistungen, Ermessen, Abwägung)

BayVG Augsburg, Urteil v. 17.2.2011

Az.: Au 5 K 09.1566

[http://www.dnk.de/uploads/media/1118\\_Rechtsprechungs\\_Newsletter\\_20110630.pdf](http://www.dnk.de/uploads/media/1118_Rechtsprechungs_Newsletter_20110630.pdf)

(Leitsätze 2/3)

6. Tatsächliche Gründe, die gegen die Zumutbarkeit der Erhaltung sprechen, liegen vor, wenn bei einer Sanierung nur so wenig Substanz erhalten bliebe, dass die Identität des Bauwerks verloren ginge.
7. Die Wirtschaftlichkeit ist objektiv objektbezogen zu berechnen. Persönliche Aspekte können Eingang in die Ermessenserwägungen finden.
8. **Nur der denkmalpflegerische Mehraufwand darf Grundlage der Wirtschaftlichkeitsberechnung sein. Instandhaltungskosten, die jeder Hauseigentümer aufwenden muss, d. h. die bau- und sicherheitsrechtlich veranlassten Kosten, bleiben ausser Betracht. Unerheblich, ist, ob die weitergehende Anordnung nach Art. 54 IV BayBO oder nur diejenige nach Art. 54 II 2 BayBO hätte ergehen können. Die Bau- und sicherheitsrechtlich relevanten Kosten können grundsätzlich als die Differenz zwischen Gesamtkosten der Sanierung und dem denkmalpflegerischen Mehraufwand angesehen werden. Allerdings dürfen Kosten für den unterlassenen Bauunterhalt nicht in die bau- und sicherheitsrechtlich relevanten Kosten einbezogen werden. Diese werden nämlich ohnehin nicht in die Wirtschaftlichkeitsberechnung einbezogen und würden bei ihrer Einrechnung in die bau- und sicherheitsrechtlich relevanten Kosten somit zweifach zuungunsten des Eigentümers gewertet.**

---

**Abbruch**

**Gebundene Entscheidung (Prüfung, Ausgleichsleistungen, Ermessen, Abwägung)**

BayVG Augsburg, Urteil v. 17.2.2011

Az.: Au 5 K 09.1566

[http://www.dnk.de/uploads/media/1118\\_Rechtsprechungs\\_Newsletter\\_20110630.pdf](http://www.dnk.de/uploads/media/1118_Rechtsprechungs_Newsletter_20110630.pdf) (Leitsätze 3/3)

9. **Die Aufwendungen, die durch unterlassenen Bauunterhalt erspart worden sind, sind von den in die Wirtschaftlichkeitsberechnung einzustellenden Kosten abzuziehen, ohne dass für jedes einzelne Jahr in der Vergangenheit ermittelt werden müsste, ob der Bauunterhalt zumutbar war. Denn es hätte immer die Möglichkeit des Ausgleichs durch den Entschädigungsfonds bestanden.**
10. Möglicherweise können die Kosten für den unterlassenen Bauunterhalt nicht pauschaliert berechnet werden sondern müssen aufgrund einer individuellen Erfassung aller Mängel ermittelt werden.
11. Zwar kann die Erweiterung des Baurechts eine Kompensation darstellen. Eine Erweiterung liegt allerdings nicht vor, wenn ohnehin schon ein Baurecht auf der als Erweiterungsfläche deklarierten Fläche besteht oder wenn die Erweiterungsfläche im Außenbereich liegt und die Gemeinde keinerlei Anhaltspunkte dafür liefert, dass die Fläche irgendwann tatsächlich Bauland werden würde.
12. Es ist bei der Wirtschaftlichkeitsberechnung auch zu berücksichtigen, ob der Eigentümer die Sanierungskosten durch Kredit zu finanzieren hat. In einem solchen Fall sind auch die Belastungen für die Zinszahlung zu berücksichtigen.
13. Es ist fragwürdig, dem Eigentümer zuzumuten, mit dem Denkmalgrundstück auch noch landwirtschaftliche Flächen, die nicht unmittelbar in Zusammenhang mit dem Denkmalgrundstück stehen, zu veräußern.

**Abbruch**  
**Gebundene Entscheidung (Prüfung, Ausgleichsleistungen, Ermessen,**  
**Abwägung)**

*Regierung von Oberfranken, Aufsichtliches Schreiben v. 12.10.2012*  
*Az.: 32-416m-2/12*

- 1. Der Abbruch des Einzeldenkmals zum Zwecke der leichteren Überplanung des Grundstückes – und damit aus rein wirtschaftlichen Erwägungen heraus – ist unzulässig, eine dennoch erteilte Abbrucherlaubnis ist rechtswidrig.*
- 2. Erlaubnisse zum Abbruch eines Baudenkmals bedürfen angesichts der Staatszielbestimmungen von Art. 141 I 4, II BV nachvollziehbarer Ermessenserwägungen, die sich im Bescheid wiederfinden müssen.*
- 3. Bei Zuwiderhandeln von UDBen kann und muss im aufsichtlichen Wege ggf. aufgegeben werden, jegliche Abbrucharträgen stattgebende Entscheidungen selbständig der Oberen Denkmalschutzbehörde zur Vorabprüfung vorzulegen.*

---

# Schwerpunktthema:

## Energieeffizienz – Klimaschutz - Denkmalschutz

Baudenkmäler (Blatt 1/3)

Art. 4

Erhaltung von Baudenkmälern

- (1) 1 **Die Eigentümer** und die sonst dinglich Verfügungsberechtigten **von Baudenkmälern haben ihre Baudenkmäler *instandzuhalten, instandzusetzen, sachgemäß zu behandeln und vor Gefährdung zu schützen***, soweit ihnen das zuzumuten ist. 2 Ist der Eigentümer oder der sonst dinglich Verfügungsberechtigte nicht der unmittelbare Besitzer, so gilt Satz 1 auch für den unmittelbaren Besitzer, soweit dieser die Möglichkeit hat, entsprechend zu verfahren.
- (2) 1 Die in Absatz 1 genannten Personen können verpflichtet werden, bestimmte Erhaltungsmaßnahmen ganz oder zum Teil durchzuführen, soweit ihnen das insbesondere unter Berücksichtigung ihrer sonstigen Aufgaben und Verpflichtungen zumutbar ist; soweit sie die Maßnahmen nicht selbst durchzuführen haben, können sie zur Duldung der Maßnahmen verpflichtet werden. 2 Entscheidungen, durch die der Bund oder die Länder verpflichtet werden sollen, bedürfen der vorherigen Zustimmung der Obersten Denkmalschutzbehörde.
- (3) 1 Macht der Zustand eines Baudenkmals Maßnahmen zu seiner Instandhaltung, Instandsetzung oder zu seinem Schutz erforderlich, ohne daß eine vollstreckbare Entscheidung nach Absatz 2 vorliegt, so kann die zuständige Denkmalschutzbehörde die Maßnahmen durchführen oder durchführen lassen. 2 Die dinglich und obligatorisch Berechtigten können zur Duldung der Maßnahmen verpflichtet werden. 3 Die Kosten der Maßnahmen tragen die in Absatz 1 genannten Personen, soweit sie nach Absatz 2 zur Durchführung der Maßnahmen verpflichtet wurden oder hätten verpflichtet werden können, im übrigen der Entschädigungsfonds (Art. 21 Abs. 2).
- (4) Handlungen, die ein Baudenkmal schädigen oder gefährden, können untersagt werden.

## Baudenkmäler (Blatt 2/3)

### Art. 5

#### Nutzung von Baudenkmälern

1 Baudenkmäler sollen möglichst entsprechend ihrer ursprünglichen Zweckbestimmung genutzt werden. 2 Werden Baudenkmäler nicht mehr entsprechend ihrer ursprünglichen Zweckbestimmung genutzt, so sollen die Eigentümer und die sonst dinglich oder obligatorisch zur Nutzung Berechtigten eine der ursprünglichen gleiche oder gleichwertige Nutzung anstreben. 3 **Soweit dies nicht möglich ist, soll eine Nutzung gewählt werden, die eine möglichst weitgehende Erhaltung der Substanz auf die Dauer gewährleistet.** 4 **Sind verschiedene Nutzungen möglich, so soll diejenige Nutzung gewählt werden, die das Baudenkmal und sein Zubehör am wenigsten beeinträchtigt.** 5 *Staat, Gemeinden und sonstige Körperschaften des öffentlichen Rechts sollen Eigentümer und Besitzer unterstützen.* 6 Die Eigentümer und die sonst dinglich oder obligatorisch zur Nutzung Berechtigten können bei Vorliegen der Voraussetzungen des Art. 4 Abs. 2 verpflichtet werden, eine bestimmte Nutzungsart durchzuführen; soweit sie nicht zur Durchführung verpflichtet werden, können sie zur Duldung einer bestimmten Nutzungsart verpflichtet werden.

Baudenkmäler (Blatt 3/3)

Art. 6

Maßnahmen an Baudenkmälern

(1) 1 Wer

1. **Baudenkmäler** beseitigen, **verändern** oder an einen anderen Ort verbringen oder
2. *geschützte Ausstattungsstücke* beseitigen, *verändern*, an einen anderen Ort verbringen oder aus einem **Baudenkmal** entfernen

will, bedarf der **Erlaubnis**. 2 Der Erlaubnis bedarf auch, wer in der Nähe von Baudenkmälern Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann. 3 Wer ein Ensemble verändern will, bedarf der Erlaubnis nur, wenn die Veränderung eine bauliche Anlage betrifft, die für sich genommen ein Baudenkmal ist, oder wenn sie sich auf das Erscheinungsbild des Ensembles auswirken kann.

(2) 1 **Die Erlaubnis kann im Fall des Abs. 1 Satz 1 Nrn. 1 und 2 versagt werden, soweit gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen.** 2 Im Fall des Absatzes 1 Satz 2 kann die Erlaubnis versagt werden, soweit das Vorhaben zu einer Beeinträchtigung des Wesens, des überlieferten Erscheinungsbilds oder der künstlerischen Wirkung eines Baudenkmal führen würde und gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen.

(3) 1 Ist eine Baugenehmigung oder an ihrer Stelle eine bauaufsichtliche Zustimmung oder eine abgrabungsaufsichtliche Genehmigung erforderlich, entfällt die Erlaubnis. 2 Ist in den Fällen des Art. 18 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) keine Baugenehmigung oder bauaufsichtliche Zustimmung, jedoch eine durch die Denkmaleigenschaft bedingte Abweichung nach Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO erforderlich, schließt die Erlaubnis nach diesem Gesetz die Zustimmung im Einzelfall nach Art. 18 Abs. 2 BayBO und die Abweichung nach Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO ein.

(4) Bei Entscheidungen nach den Abs. 1 bis 3 sind auch die Belange von Menschen mit Behinderung und von Menschen mit sonstigen Mobilitätsbeeinträchtigungen zu berücksichtigen.

© wolfgang.goehner@blfd.bayern.de •

## Wandel der Ortsbilder



**„In die Solarbundesliga aufgestiegen“  
(Anm.: keine EINZIGE denkmalrechtliche Erlaubnis!)**



Erscheinungsbild  
Bedeutung von Dächern/ Deckungen  
willkürlich angeordnete Solar-Anlagen



# Wandel der Baudenkmäler



# Denkmalschutz und Energieeffizienz wandeln sich gerade „vom Konfliktthema zum gemeinsamen Zukunftsprojekt“!

(nach) ZDK-Präsident Alois Glück

## Klimaschutz & Energieeffizienz:

- Senkung des Energieverbrauchs und
- Nutzung von Energie aus erneuerbaren Quellen
- zur Erreichung eines kostenoptimalen Energieeffizienzniveaus

## Denkmalpflege:

- Überlieferung der künstlerischen Wirkung des Denkmals (Art. 3 CvV)
- Grundsätze der sog. Material-, Form- und Werkstoffgerechtigkeit (Art. 10 CvV)
- Respektierung von Rahmen und Ausgewogenheit der Komposition des Denkmals (Art. 13 CvV)

## Ganzheitliche Lösungsvorschläge der (bayerischen) Denkmalpflege:

### Broschüre des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege „Solarenergie und Denkmalpflege - Denkmalpflege und Klimaschutz als gleichberechtigte Ziele“

([http://www.blfd.bayern.de/medien/solarenergie\\_und\\_denkmalpflege.pdf](http://www.blfd.bayern.de/medien/solarenergie_und_denkmalpflege.pdf))

# SOLARENERGIE UND DENKMALPFLEGE



Diese im November 2012 aktuell herausgegebene Broschüre  
**Solarenergie und Denkmalpflege** präsentiert gelungene  
Beispiele aus der Praxis und gibt Antworten auf diese Fragen:

- Welche Möglichkeiten gibt es, an einem Denkmal oder in seiner Nähe Solaranlagen anzubringen?
- Welche rechtlichen Vorgaben müssen dabei berücksichtigt werden?
- Wie soll eine Solaranlage am Denkmal gestaltet sein, damit sie sein Erscheinungsbild und seinen Wert nicht beeinträchtigt?

Die Publikation **Solarenergie und Denkmalpflege** bietet Denkmaleigentümern, Bauherren, Planern und Interessierten einen Leitfaden, der aufzeigt, wie die Interessen von Denkmalpflege und Klimaschutz vereinbar sind!

### Photovoltaik- und Solaranlagen, Kleinwindkraftanlagen

Art. 57 Abs. 1 Nr. 3 BayBO:

Neufassung zur Verfahrensfreiheit von Energiegewinnungsanlagen (Buchstabe a) aa) war bisher auf 9 qm-Fläche beschränkt):

"(1) Verfahrensfrei sind

...

3. folgende Energiegewinnungsanlagen:

a) Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren

aa) in und an Dach- und Außenwandflächen sowie auf Flachdächern, **im Übrigen mit einer Fläche bis zu einem Drittel der jeweiligen Dach- oder Außenwandfläche,**

bb) gebäudeunabhängig mit einer Höhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge bis zu 9 m,

**b) Kleinwindkraftanlagen mit einer Höhe bis zu 10 m,**

..."

## Energieeffizienzmaßnahmen

Art. 57 Abs. 1 Nr. 12 BayBO:

Neue Verfahrensfreiheit nachträglicher  
Wärmedämmmaßnahmen:

**"12. Maßnahmen zur nachträglichen Wärmedämmung an  
Außenwänden und Dächern,"**

## **Photovoltaik- und Solaranlagen**

Art. 57 Abs. 2 Nr. 9 BayBO:

Über Absatz 1 hinausgehend verfahrensfrei sind im Geltungsbereich einer städtebaulichen oder einer Satzung nach Art. 81 BayBO, die Regelungen über die Zulässigkeit, den Standort und die Größe der Anlage enthält, wenn sie den Festsetzungen der Satzung entspricht, Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren:

***"9. Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren"***

## Konsequenz:

Wiederaufleben der  
denkmalrechtlichen Erlaubnis als  
ehemals sog. „aufgedrängtes  
Baunebenrecht“

## Photovoltaik- und Solaranlagen

BayVG Ansbach, Urteil v. 31.10.2000,  
Az.: AN 9 K 99.01493,  
EzD 2.2.6.2 Nr. 19

*Einer Photovoltaikanlage in Rothenburg o. d. T.  
stehen gewichtige Belange des  
Denkmalschutzes entgegen.*

### Photovoltaik- und Solaranlagen

VG Gießen, Urteil v. 28.6.2004,  
Az.: 1 E 5226/03,  
n. v.

1. Nach § 16 III 2 HessDSchG ist eine Maßnahme an einer Gesamtanlage zu genehmigen, wenn sie deren historisches Erscheinungsbild nur unerheblich oder nur vorübergehend beeinträchtigt. Eine solche liegt typischer Weise bei einer nachteiligen Veränderung des Erscheinungsbildes des Kulturdenkmales vor.
2. *Zwar sind Solaranlagen im Gegensatz zu nachteiligen baulichen Veränderungen am Gebäude selbst nicht notwendiger Weise Teil der Bausubstanz, allerdings ist eine auf dem Dach montierte Photovoltaikanlage auf eine dauerhafte (15-20 Jahre) Nutzung ausgerichtet, bevor sie sich amortisiert. Dieser Zeitraum ist nicht als vorübergehend anzusehen.*
3. Nach dem gegenüber dem Einzelkulturdenkmal gelockerten Maßstab des § 16 III 2 HessDSchG ergibt sich hinsichtlich des Schutzzweckes des Ortsbildes und der Dachlandschaft – im vorliegenden Einzelfall - eine nur unerhebliche Beeinträchtigung.
4. ***Allerdings gibt es keinen Vorrang des Staatszieles Umweltschutz in Gestalt regenerativer Energieerzeugung vor dem Denkmalschutz.***

### Photovoltaik- und Solaranlagen

VGH BW, Urteil v. 27.6.2005,

Az.: 1 S 1674/04,

BauR 2005, 140 ff. / EzD 2.2.6.2 Nr. 45 (mit i. E. kritischer Anm. D. Martin) (Leitsätze Blatt 1/2)

1.-2. ...

3. *Die Photovoltaikanlage ist als nachteilige Veränderung des Erscheinungsbilds der Kirche ohne weiteres wahrzunehmen, da sie die bislang einheitliche Dachfläche teilt und insbesondere durch die je nach Lichtverhältnissen und Standort des Betrachters deutlich hervortretende Spiegelungswirkungen ein gewisse „Unruhe“ schafft.*
4. *Die wertende Einschätzung, ob eine erhebliche Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes eines Kulturdenkmals vorliegt, wird zum Einen maßgeblich bestimmt vom Denkmalwert. Zum Anderen hat die Entscheidung immer „kategorienadäquat“ zu erfolgen, d. h. sie muß sich an der für das Schutzobjekt maßgeblichen denkmalrechtlichen Bedeutungskategorie orientieren. Nur eine in dieser Weise differenzierende Betrachtungsweise wird dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit gerecht. Denn sie verhindert, daß dem Eigentümer Beschränkungen seiner durch das Grundrecht aus Art. 14 I GG geschützten Eigentümerbefugnisse auferlegt werden, die sich aus dem die Denkmaleigenschaft begründenden Schutzgrund nicht mehr rechtfertigen lassen.*

**Photovoltaik- und Solaranlagen**

VGH BW, Urteil v. 27.6.2005,

Az.: 1 S 1674/04,

BauR 2005, 140 ff. / EzD 2.2.6.2 Nr. 45 (mit i. E. kritischer Anm. D. Martin) (Leitsätze Blatt 2/2)

5. *Eine erhebliche Beeinträchtigung ist danach dann gegeben, wenn der Gesamteindruck von dem Kulturdenkmal empfindlich gestört wird. Sie muß – unterhalb der Schranke der baurechtlichen Verunstaltung – deutlich wahrnehmbar sein und vom Betrachter als belastend empfunden werden.*
6. *Bei einem Kulturdenkmal, an dessen Erhaltung aus künstlerischen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, hat eine möglichst umfassende und ungestörte Erhaltung der Identität seiner Substanz und seines Erscheinungsbildes eine überragende Bedeutung; die Schwelle zur belastenden Wirkung, die zur Erheblichkeit der Beeinträchtigung führt, ist hier tendenziell bald erreicht.*
7. *Bei den Schutzgründen der wissenschaftlichen und insbesondere der heimatgeschichtlichen Bedeutung kann die Sache deswegen anders liegen, weil das Kulturdenkmal gerade in seinem dokumentarischen Charakter über sich hinausweist. In dieser Funktion – seinem „Zeugniswert“ – kann es Veränderungen oftmals von vergleichsweise größerem Gewicht unbeschadet überstehen.*
8. *Dies gilt bei der wissenschaftlichen Bedeutung dann allerdings nicht, wenn das Kulturdenkmal als Gegenstand wissenschaftlicher Forschung unter einer durch die Veränderungen bedingten Einbuße an Authentizität leidet und deswegen sein „Quellenwert“ beeinträchtigt wird.*

VG Freiburg, Urteil v. 9.7.2009,  
Az.: 4 K 1143/08,  
FuBW 2010, 103-105 / GV/RP 2010, 242-243 / juris (Tatbestand)

1. Fall eines Kulturdenkmals (gem. § 2 DSchG) aus wissenschaftlichen und künstlerischen Gründen.
2. Verstöße gegen denkmalschutzrechtliche Vorschriften an Gebäuden in der Nachbarschaft wirken sich auf die Denkmaleigenschaft eines individuell denkmalgeschützten Gebäudes in der Regel nicht aus.
3. Bei Denkmälern aus künstlerischen Gründen ist die Schwelle für erhebliche Beeinträchtigungen des Erscheinungsbilds (hier: durch Einbau neuzeitlicher Dachlegefenster und durch einen großen Dachaufbau als Austritt auf ein als Terrasse genutztes Dach) niedrig.
4. Denkmalschutz ist primär Substanzschutz. Auf eine Sichtbarkeit der das Erscheinungsbild erheblich beeinträchtigenden baulichen Veränderungen vom öffentlichen Verkehrsraum kommt es grundsätzlich nicht an.
5. Die Praxis der Behörde, Dachaufbauten bei denkmalgeschützten Gebäuden in den für einen Dachausstieg unbedingt erforderlichen (Mindest-)Ausmaßen zu genehmigen, führt nicht im Wege der Gleichbehandlung zu einer Genehmigungspflicht für Dachaufbauten, die diese (Mindest-)Maße überschreiten.
6. **Diese Praxis der Behörde kann jedoch im Einzelfall dazu führen, dass es unverhältnismäßig und deshalb ermessensfehlerhaft sein kann, den vollständigen Abbruch eines Dachaufbaus zu fordern, der (zwar) größer (vor allem großflächiger) ist, als es für den bloßen Dachausstieg erforderlich ist, der aber in seiner optischen Präsenz nicht stärker in Erscheinung tritt als ein Dachaufbau, der nach dieser Verwaltungspraxis genehmigungsfähig wäre (und andernorts genehmigt wurde).**

VG Sigmaringen, Urteil v. 15.10.2009,  
Az.: 6 K 3202/08,  
Juris (Tatbestand)

1. Der Regelungsgehalt der §§ 15 III 1, 2 ; III Nr. 1 DSchG schützt auch und gerade die Wirkung des Kulturdenkmals in seiner Umgebung und die optischen Bezüge zwischen Kulturdenkmal und Umgebung, nicht dagegen die Umgebung selbst. Sie besitzt keinen eigenständigen Denkmalwert und ist Gegenstand des Denkmalschutzes nur insoweit, als sie für das Erscheinungsbild eines Kulturdenkmals von erheblicher Bedeutung ist. Die Genehmigungspflicht als solche setzt deshalb auch nicht voraus, dass die Errichtung, Veränderung oder Beseitigung einer baulichen Anlage das Erscheinungsbild eines Kulturdenkmals beeinträchtigt; selbst Maßnahmen, die das Erscheinungsbild eines eingetragenen Kulturdenkmals verbessern, können einer präventiven Kontrolle unterzogen sein. **Entscheidend ist allein, ob die Umgebung für das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals von so erheblicher Bedeutung ist, dass durch Veränderungen denkmalpflegerische Belange berührt werden. Das ist dann anzunehmen, wenn die Ausstrahlungskraft des Kulturdenkmals wesentlich von der Gestaltung seiner Umgebung abhängt, wenn beispielsweise die Umgebung die Wirkung des Kulturdenkmals wegen des architektonischen Konzepts oder der topografischen Situation prägt. Maßgebend ist die denkmalpflegerische Bedeutung der Umgebung in Bezug auf den wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Grund (§ 2 I DSchG), dessentwegen ein besonders gesteigertes Erhaltungsinteresse besteht;** der Schutzzweck des Regelungssystems zielt ausschließlich auf die Erhaltung des Denkmalwerts ab, nicht auf städtebauliche oder ästhetische Belange. Die denkmalschutzrechtliche Genehmigungspflicht stellt lediglich ein präventives Verbot mit Erlaubnisvorbehalt dar, das der Überprüfung und Wahrung der denkmalpflegerischen Belange dient.
2. *Als Umgebung eines Kulturdenkmals ist der Bereich zu sehen, auf den es ausstrahlt und der es in denkmalrechtlicher Hinsicht seinerseits prägt und beeinflusst. Die - gerichtlich voll überprüfbare - Abgrenzung ist nach dem Empfinden eines für die Belange des Denkmalschutzes aufgeschlossenen Durchschnittsbetrachters vorzunehmen.*
3. In objektiver Hinsicht setzt eine erhebliche Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes eines Denkmals i. S. v. § 15 III 3 DSchG voraus, dass eine empfindliche Störung vorliegt. Die damit allgemein gekennzeichneten Anforderungen bleiben einerseits unterhalb der Schranke dessen, was üblicherweise „hässlich“ wirkt und deshalb im bauordnungsrechtlichen Sinne „verunstaltend“ ist. Andererseits genügt für eine erhebliche Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes i. S. des § 15 III DSchG nicht jede nachteilige Beeinflussung des Erscheinungsbildes; vielmehr muss der Gegensatz deutlich wahrnehmbar sein und vom Betrachter als belastend empfunden werden.

## Energieeffizienzmaßnahmen



Solarworld auf der Audienzhalle Paul VI. im Vatikan, Rom

(© Chiorino, Cristiana, Turin)

## Energieeffizienzmaßnahmen

### Dr. Franz Alt (am 07./08.11.2012, Vortrag auf dem 11. UVP-Kongress, Dresden):

- Aufforderung an die Kirchen, Kirchengebäude als Beitrag zur Bewahrung der Schöpfung mit Solarmodulen zu bestücken!
- vgl. „Solarworld“ neben dem Petersdom im Vatikan
- Haltung deutscher Denkmalschützer? **„Auch einem deutschen Beamtenarsch müsse begreiflich gemacht werden, dass es wichtigere Dinge gebe, als die Paragraphen“**
- RICHTIG???

*(Vor dem Hintergrund der Solarworld auf der Audienzhalle Paul VI. im Vatikan, Rom)*

VG Dresden, Urteil v. 11.9.2010,  
Az.: 4 K 1827/08,  
Lexis

- 1. Ob auf der denkmalgeschützten Dorfkirche in Schlegel-Burkersdorf (Landkreis Görlitz) über die gesamte südliche Dachseite des Kirchenschiffs eine Solaranlage errichtet werden darf, bleibt vorläufig offen.*
- 2. Zwar hob das VG Dresden die entgegenstehende Behördenentscheidung wegen eines Verfahrensfehlers (Nichtbeteiligung des Landeskirchenamtes) auf, doch konnte die von der klagenden Kirchengemeinde begehrte denkmalschutzrechtliche Genehmigung nicht erteilt werden, da auch nach gerichtlicher Erkenntnis die Genehmigungsfähigkeit für eine vollflächige Solaranlage nicht gegeben ist.*
- 3. Eine vollständige Abdeckung der südlichen Dachfläche durch großformatige, glatte und zudem anthrazitfarbene Platten ziehe alle Blicke auf sich und erhalte im Gesamterscheinungsbild der Kirche eine die ruhige, aber fein detaillierte Fläche, die dem schlicht-würdevollen Charakter entspreche, störende Dominanz.*

OVG Lüneburg, Urteil v. 3.5.2006,

Az.: 1 LB 16/05,

BauR 2006, 1730 ff. / EzD 2.2.6.2 Nr. 47 (mit Anm. G.-U. Kapteina) / juris  
(Leitsätze Bl. 1/2)

1. Frühere Änderungen ändern an der Denkmaleigenschaft nichts, solange der auf uns gekommene Zustand gegen den städtebaulichen Wert noch weiter reduzierende Eingriffe in Schutz zu nehmen ist.
- 2. Satellitenschüsseln und Photovoltaikanlagen sind schon allein von der Größe nicht vergleichbar. Nur wenn die denkmalbegründenden Merkmale durch die Photovoltaikanlage nur geringfügig beeinträchtigt werden, ist eine durch sie verursachte Beeinträchtigung nicht gegeben.**
- 3. Das Anbringen von Sonnenkollektoren auf einem Steildach eines Gebäudes, das in einem zwischen dem 13. und 19. Jhd. Entstandenen Innenstadtbereich (Fachwerklandschaft) steht, kann einen denkmalwidrigen Eingriff darstellen.**

OVG Lüneburg, Urteil v. 3.5.2006,

Az.: 1 LB 16/05,

BauR 2006, 1730 ff. / EzD 2.2.6.2 Nr. 47 (mit Anm. G.-U. Kapteina)  
/ juris (Leitsätze Bl. 2/2)

- 4. Der Schutz natürlicher Lebensgrundlagen in Art. 20a GG hat keinen eindeutigen Vorrang vor anderen öffentlichen Interessen (z. B. dem Erhalt von Denkmälern).**
- 5. Auch Art. 14 und 20a GG hindern die Bauaufsichtsbehörde nicht, die Beseitigung solcher Kollektoren zu verlangen.**
6. Ein denkmalgeschütztes Ensemble muß nicht aus Gebäuden bestehen, die in einem überschaubaren Zeitraum erstellt worden sind.

VGH Baden-Württemberg, Urteil v. 1.9.2011,  
Az.: 1 S 1070/11,  
Juris / Publicus 2011.10, S. 45

- 1. In subjektiver Hinsicht ist für die Beurteilung der Frage, ob das Erscheinungsbild eines Kulturdenkmals erheblich beeinträchtigt wird, das Empfinden des für Belange des Denkmalschutzes aufgeschlossenen Durchschnittsbetrachters entscheidend (Bestätigung der Senatsrechtsprechung). Bei Anwendung dieses Maßstabs ist zu beachten, dass das Empfinden des Durchschnittsbetrachters sich im Laufe der Zeit wandeln kann und er Photovoltaikanlagen heute anders wahrnimmt als in der Anfangszeit der Nutzung dieser Technik.**
2. Das Erscheinungsbild von Gesamtanlagen wird nicht durch § 15 III, sondern ausschließlich durch § 19 DSchG geschützt.
3. *Der Umstand, dass die Belange des Klimaschutzes in den Staatszielbestimmungen des Art. 20 a GG und des Art. 3 a LV verankert sind, muss zu einer entsprechenden Gewichtung dieser Belange im Rahmen der nach den §§ 8 I Nr. 2 und 15 III DSchG zu treffenden Ermessensentscheidungen führen.*
4. Die Errichtung einer Photovoltaikanlage auf einem im Eigentum einer Kirche bzw. Religionsgemeinschaft stehenden Profandenkmal fällt nicht in den Schutzbereich des kirchlichen Selbstbestimmungsrechts (Art. 140 GG i.V.m. Art. 137 III WRV) und/oder der Religionsfreiheit (Art. 4 GG).

OVG Rheinland-Pfalz, Beschluss v. 16.8.2011,  
Az.: 8 A 10590/11.OVG,  
Juris / Publicus 2011.10, S. 45

- 1. Die Genehmigung einer Photovoltaikanlage auf einem denkmalrechtlich geschützten Anwesen setzt eine Einzelfallabwägung der entgegenstehenden Belange des Denkmalschutzes und der für die Anlage streitenden Gemeinwohlerfordernisse und privaten Interessen voraus.**
- 2. Zur Gewichtung des Denkmalwertes eines exponiert gelegenen Einzeldenkmals, das Teil einer nach der Haager Konvention zum Schutz von Kulturgut bei bewaffneten Konflikten unter besonderem Schutz stehenden Denkmalzone ist.*
- 3. Der in Art. 20 a GG normierte Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen entfaltet im Rahmen der denkmalrechtlichen Abwägung kein solches Gewicht, dass eine Photovoltaikanlage auf einem denkmalgeschützten Gebäude grundsätzlich genehmigt werden müsste.**

BayVG München, Urteil v. 28.6.2011,  
Az.: M 1 K 11.1954,  
juris (Leitsätze Bl. 1/2)

1. Der Bundwerkstadel ist in seiner Gesamtheit ein Baudenkmal und nicht nur im Hinblick auf einzelne Gestaltungsmerkmale.
2. Die Dachfläche ist ein wesentlicher Teil des Bundwerkstadels und beansprucht einen Denkmalwert.
3. **Die Installation einer Photovoltaikanlage überformt den Bundwerkstadel in einer Weise fremdartig und technoid, die mit dem Gebäude im Übrigen nicht in Einklang zu bringen ist.**
4. Die anthrazitfarbenen Solarmodule auf der Dachfläche verfremden das Gebäude gravierend.
5. Die Anbringung einer Photovoltaikanlage auf dem denkmalgeschützten Bundwerkstadel ist nicht erforderlich und es besteht hierfür auch keine Notwendigkeit.
6. **Photovoltaikanlagen zur Energieeinspeisung wohnen dem Nutzungsspektrum eines Gebäudes gerade nicht gleichsam untrennbar inne.**
7. **Vielmehr liegt in der Energiegewinnung zum Zweck der Stromeinspeisung eine ausserhalb des Nutzungszwecks eines Gebäudes zu sehende weitere Gewinnmöglichkeit für den Eigentümer.**

BayVG München, Urteil v. 28.6.2011,  
Az.: M 1 K 11.1954,  
juris (Leitsätze Bl. 2/2)

8. Die auf Grundlage des landesrechtlichen Denkmalschutzes vorliegend erfolgte Beschränkung der Verfügungsmöglichkeit über den klägerischen Bundwerkstadel berührt daher schon nicht den Kernbereich der Eigentumsgarantie und ist auch im Hinblick darauf, dass die Eigentumsgarantie nicht die einträglichste Nutzung des Eigentums gewährleistet, nicht zu beanstanden.
9. *Es ist äusserst fraglich, ob das in Art. 20 a GG enthaltene Umweltschutzprinzip die generelle Zulassung von Photovoltaikanlagen zum staatlichen Verfassungsauftrag erhebt.*
10. **Art. 20 a GG begründet weder subjektive Rechte (vgl. BVerwG, Urteil v. 19. Dezember 1997, Az.: 8 B 234.97, juris; Scholz in Maunz/Dürig, Kommentar zum GG, Art. 20 a RN 45 m. w. N.) noch ein Vorrang von Solarstromanlagen gegenüber den Belangen des Denkmalschutzes oder des Baurechts.**
11. Der Schutz von Kulturdenkmälern ist grundsätzlich ein legitimes Anliegen, Denkmalpflege eine Gemeinwohlaufgabe von hohem Rang, die einschränkende Regelungen im Sinne von Art. 14 I 2 GG rechtfertigt (BVerfG, Beschluss v. 2. März 1999, Az.: 1 BvL 7/91, juris).
12. **Die Verfassung des Freistaates Bayern verpflichtet in Art. 141 II Staat, Gemeinden und Körperschaften des öffentlichen Rechts, die Denkmäler der Kunst, der Geschichte und der Natur sowie die Landschaft zu schützen und zu pflegen.**
13. *Diesem legitimen Anliegen entzieht die Staatszielbestimmung in Art. 20 a GG auch im Verwaltungsverfahren und im gerichtlichen Verfahren nicht seine Bedeutung oder schmälert sie, wie der Zusatz „nach Maßgabe von Gesetz und Recht“ nochmals (neben Art. 20 III GG) verdeutlicht (vgl. hierzu: Reinhard Mast M. A. / Wolfgang Karl Göhner "Klimaschutz und Denkmalschutz im Widerstreit?", in: EnEVaktuell II/2012, Beuth Verlag, Berlin, <http://w-goehner.de/cms/uploads/media/1.169> - EnEV - Energieeffizienz - Aufsatz Denkmalschutz versus Klimaschutz.pdf)*

BayVG München, Urteil v. 26.7.2011,  
Az.: M 1 K 11.2428,  
juris (Leitsätze Bl. 1/2)

1. Die errichtete Photovoltaikanlage ist geeignet, sich negativ auf das Erscheinungsbild des Ensembles und den historischen Gesamteindruck der weitgehend intakten Dachlandschaft auszuwirken.
2. Trotz der Veränderungen durch moderne Dachterrassen und großflächig mit Glas überdeckte Pergolen im Dachbereich, so würde die Photovoltaikanlage einem für denkmalschutzrechtlichen Belangen aufgeschlossenen Durchschnittsbetrachter negativ auffallen.
3. Die Anlage ist ohne weiteres als moderne Konstruktion erkennbar, ihre Elemente würden die historische Dachlandschaft jedenfalls in einem kleinen, aber nicht unbedeutenden Bereich technoid überfrachten und sich damit als Fremdkörper darstellen.
4. Bei der angebrachten wertenden Betrachtung kommt es nicht auf bestimmte Winkelgrade an. Vielmehr ist der Gesamteindruck maßgeblich, der sich insbesondere an der Auffälligkeit und Fremdartigkeit der Konstruktion im Vergleich zur umgebenden Dachlandschaft bestimmt.
5. Die Beseitigung der Gesamtanlage zu verlangen, ist rechtlich nicht zu beanstanden. Das gilt insbesondere auch deshalb, weil das Landratsamt erst durch die Bestandsaufnahme zuverlässig Kenntnis von anderen ungenehmigten Solaranlagen hat.

BayVG München, Urteil v. 26.7.2011,  
Az.: M 1 K 11.2428,  
juris (Leitsätze Bl. 2/2)

6. Es ist äusserst fraglich, ob das in Art. 20 a GG enthaltene Umweltschutzprinzip die generelle Zulassung von Photovoltaikanlagen zum staatlichen Verfassungsauftrag erhebt.
7. Art. 20 a GG begründet weder subjektive Rechte (vgl. BVerwG, Urteil v. 19. Dezember 1997, Az.: 8 B 234.97, juris; Scholz in Maunz/Dürig, Kommentar zum GG, Art. 20 a RN 45 m. w. N.) noch ein Vorrang von Solarstromanlagen gegenüber den Belangen des Denkmalschutzes oder des Baurechts.
8. Der Schutz von Kulturdenkmälern ist grundsätzlich ein legitimes Anliegen, Denkmalpflege eine Gemeinwohlaufgabe von hohem Rang, die einschränkende Regelungen im Sinne von Art. 14 I 2 GG rechtfertigt (BVerfG, Beschluss v. 2. März 1999, Az.: 1 BvL 7/91, juris).
9. Die Verfassung des Freistaates Bayern verpflichtet in Art. 141 II Staat, Gemeinden und Körperschaften des öffentlichen Rechts, die Denkmäler der Kunst, der Geschichte und der Natur sowie die Landschaft zu schützen und zu pflegen.
10. Diesem legitimen Anliegen entzieht die Staatszielbestimmung in Art. 20 a GG auch im Verwaltungsverfahren und im gerichtlichen Verfahren nicht seine Bedeutung oder schmälert sie, wie der Zusatz „nach Maßgabe von Gesetz und Recht“ nochmals (neben Art. 20 III GG) verdeutlicht.

BayVG München , Urteil v. 8.9.2011,  
Az.: M 11 K 10.532  
juris

1. Der Kläger hat keinen Anspruch auf Erteilung der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis zur Anbringung einer Photovoltaikanlage auf dem Wirtschaftsteil des streitgegenständlichen Gebäudes.
2. Die Anbringung der Photovoltaikanlage auf dem Wirtschafts- bzw. Gebäudeteil würde sich auf das Erscheinungsbild des unmittelbar benachbarten, unter Denkmalschutz stehenden Wohngebäudes auswirken (Art. 6 I 2 DSchG).
3. Die wesentliche Beeinträchtigung des Baudenkmals resultiert insbesondere daraus, dass das überlieferte Erscheinungsbild eines Einfirsthofes bestehend aus Wohn- und Wirtschaftsteil dadurch unnatürlich aufgespaltet würde.
4. Die Aufbringung der Photovoltaikanlage würde die durch die vorhandene traditionelle kleinteilige Dacheindeckung über das Gesamtgebäude hergestellte Zusammengehörigkeit beider Gebäudeteile massiv zerstören.
5. Dabei spielt es keine Rolle, dass die betroffene südliche Dachfläche von der vorbeiführenden Kreisstraße aus nicht einsehbar ist.
6. Die Abwägung zwischen den denkmalpflegerischen Belangen für die Beibehaltung des überlieferten Erscheinungsbildes und den wirtschaftlichen Interessen des Klägers sowie den ökologischen Gesichtspunkten einer Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien führt dazu, dass den gewichtigen Denkmalbelangen der Vorrang einzuräumen ist. Der Schutz von Kulturdenkmälern ist grundsätzlich ein legitimes Anliegen, Denkmalpflege eine Gemeinwohlaufgabe von hohem Rang, die einschränkende Regelungen im Sinne von Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG rechtfertigt (BVerfG, Beschluss vom 2. März 1999, Az: 1 BvL 7/91, juris).

BayVG Ansbach, Urteil v. 8.4.2009,  
Az.: AN 3 K 08.00981,  
Juris (Leitsätze Blatt 1/2)

1. Das 1929/30 errichtete Kirchengebäude erfüllt die Tatbestandsvoraussetzungen von Art. 1 II 1 BayDSchG, insb. stammt aus einer abgeschlossenen Epoche und damit aus vergangener Zeit.
2. Die Erweiterung von 1967/68 schließt sich hinsichtlich Baustil, Architektur, Bauausführung, Material und Optik an den bereits bestehenden Kirchenbau an.
3. Zudem handelt es sich um eine katholische Kirche in einem weitgehend protestantisch geprägten Raum.
4. **Fragen der Materialgerechtigkeit, der farblichen Abstimmung, der gewählten Baumaterialien und des Oberflächencharakters sind angesichts des schlichten Baukörpers für den anschaulichen Erhalt des Denkmalcharakters wesentlich.**
5. **Die Errichtung einer Photovoltaikanlage durch Belegung der Hauptdachfläche mit Solarelementen verändert eindeutig das Erscheinungsbild des Kirchengebäudes unabhängig von der Farbe der Solarelemente.**
6. **Jede Solaranlage wirkt allein schon auf Grund der Materialeigenschaften völlig anders, als die vorhandene oder eine ggf. zu erneuernde Dachdeckung mit den vorhandenen und ortsüblichen Biberschwanzziegeln. Die geplanten Module wären mit ihrer glatten Oberfläche und der spiegelnden Wirkung eindeutige Fremdkörper auf dem vorhandenen Dach des Denkmals.**
7. **Die städtebauliche Bedeutung des Denkmals und seine Wirkung würden deutlich beeinträchtigt, ohne daß es notwendig ist, daß die Kirche etwa im gesamten Ortsgebiet oder von weither sichtbar wäre. Die städtebauliche Bedeutung besteht insb. darin, daß das markante Kirchengebäude mit der räumlichen Situation um den zentralen Platz den ursprünglichen dörflichen Charakter bis in heutige Zeit dokumentiert.**

BayVG Ansbach, Urteil v. 8.4.2009,  
Az.: AN 3 K 08.00981,  
Juris (Leitsätze Blatt 2/2)

8. Die Bedeutung des Denkmals und die vorhandenen gewichtigen Gründe des Denkmalschutzes sind dabei i. R. dieser Ermessensentscheidung den Interessen des Eigentümers an der Verwirklichung seines Vorhabens gegenüberzustellen, wobei eine Ermittlung, Gewichtung und Abwägung dieser Privatinteressen mit dem öffentlichen Interesse des Denkmalschutzes vorzunehmen ist.
- 9. Das nachvollziehbare private Interesse, durch die Montage einer Photovoltaikanlage eine Rendite zu erzielen und so das Eigentum wirtschaftlich zu nutzen, kann die gewichtigen Gründe des Denkmalschutzes nicht aufwiegen.**
- 10. Der bloße Wunsch nach einer besseren Ausnutzung eines Gebäudes oder einer höheren Renditeerzielung ist für sich genommen nicht relevant, wenn nicht das Denkmal ohne die Zulassung dieser Nutzung sonst zu einer nicht zu bewältigenden Last für den Eigentümer würde. Die bisherige Nutzung als Raum für Gottesdienste und Veranstaltungen ist allerdings auch in Zukunft ohne die Solaranlage uneingeschränkt möglich.**
- 11. Die Tatsache, daß die erwarteten Gewinne aus der Solaranlage die Sanierung des Kirchendaches finanzieren sollen, ist zwar ein verständlicher Wunsch des Denkmaleigentümers, aber im Zusammenhang der Abwägung nicht relevant, da auch jede andere Art der Gewinnerzielung mit der Sanierung des Daches verknüpft werden könnte (etwa Anbringung von Werbeanlagen).**
- 12. Die Tatsache, daß die Erzeugung von Solarstrom durch Photovoltaikanlagen an sich sinnvoll und ökologisch vernünftig ist, führt nicht zu einem anderen Ergebnis, insb. da auf einer wesentlich kleineren Fläche des Eigentümers eine entsprechende Menge Strom erzielbar wäre.**

*Erinnerung an Dr. Franz Alt (s. Folien 69-70):  
was wäre bzw. was ist „richtig“ ???*

Ansichten des barocken Benediktinerklosters Stift Melk,  
Niederösterreich / Wachau – UNESCO-Welterbe Wachau“ :  
„sinnbildlichstes und prägnantestes Barockgebäude der Welt“

(laut Steven Beller "A Concise History of Austria, Cambridge 2006, 76)

VORHER – NACHHER







???

## Energieeffizienzmaßnahmen



EnEV und Energiepass von Einzelbaudenkmälern und im Ensemble

## Energieeffizienzmaßnahmen

BayVGH, Beschl. v. 26.2.2007,  
Az.: 8 ZB 06.879,  
NVwZ 2007, 1101-1103 / juris

- 1. Aus dem Gesetz für den Vorrang erneuerbarer Energie (EEG) ergibt sich nicht notwendig ein Vorrang der Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien vor den Belangen des Umwelt- und Naturschutzes.**
2. Zwingende Rechtsvorschriften des Naturschutzrechts (hier: Art. 7 II BayNatSchG) können der Errichtung und dem Betrieb einer privaten Wasserkraftanlage entgegenstehen.

### Energieeffizienzmaßnahmen

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung, EnEV) vom 24.07.2007 (BGBl I 2007, 1519) (Blatt 1/4):

#### § 1 Anwendungsbereich

*(1) Diese Verordnung gilt*

- 1. für Gebäude, deren Räume unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden, und*
- 2. für Anlagen und Einrichtungen der Heizungs-, Kühl-, Raumluft- und Beleuchtungstechnik sowie der Warmwasserversorgung in Gebäuden nach Nummer 1.*

Der Energieeinsatz für Produktionsprozesse in Gebäuden ist nicht Gegenstand dieser Verordnung.

*(2) Mit Ausnahme der §§ 12 und 13 gilt diese Verordnung nicht für*

- 1.-2. ....,*
- 3. unterirdische Bauten,*
- 4.-6. ....,*
- 7. Gebäude, die dem Gottesdienst oder anderen religiösen Zwecken gewidmet sind,*
- 8. Wohngebäude, die für eine Nutzungsdauer von weniger als vier Monaten jährlich bestimmt sind, und*
- 9. sonstige handwerkliche, landwirtschaftliche, gewerbliche und industrielle Betriebsgebäude, die nach ihrer Zweckbestimmung auf eine Innentemperatur von weniger als 12 Grad Celsius oder jährlich weniger als vier Monate beheizt sowie jährlich weniger als zwei Monate gekühlt werden.*

## Energieeffizienzmaßnahmen

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden

(Energieeinsparverordnung, EnEV) vom 24.07.2007 (BGBl I 2007, 1519) (Blatt 2/4):

### *§ 2 Begriffsbestimmungen*

*Im Sinne dieser Verordnung*

- 1. sind Wohngebäude Gebäude, die nach ihrer Zweckbestimmung überwiegend dem Wohnen dienen, einschließlich Wohn-, Alten- und Pflegeheimen sowie ähnlichen Einrichtungen,*
- 2. sind Nichtwohngebäude Gebäude, die nicht unter Nummer 1 fallen,*
- 3. sind kleine Gebäude Gebäude mit nicht mehr als 50 Quadratmetern Nutzfläche,*
- 3a. sind Baudenkmäler nach Landesrecht geschützte Gebäude oder Gebäudemehrheiten,*
- 4.-15. ...*

### Energieeffizienzmaßnahmen

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung, EnEV) vom 24.07.2007 (BGBl I 2007, 1519) (Blatt 3/4):

#### *§ 16 Ausstellung und Verwendung von Energieausweisen*

*(1) Wird ein Gebäude errichtet, hat der Bauherr sicherzustellen, dass ihm, wenn er zugleich Eigentümer des Gebäudes ist, oder dem Eigentümer des Gebäudes ein Energieausweis nach dem Muster der Anlage 6 oder 7 unter Zugrundelegung der energetischen Eigenschaften des fertig gestellten Gebäudes ausgestellt wird. Satz 1 ist entsprechend anzuwenden, wenn*

- 1. an einem Gebäude Änderungen im Sinne der Anlage 3 Nr. 1 bis 6 vorgenommen oder*
- 2. die Nutzfläche der beheizten oder gekühlten Räume eines Gebäudes um mehr als die Hälfte erweitert wird*

*und dabei für das gesamte Gebäude Berechnungen nach § 9 Abs. 2 durchgeführt werden. Der Eigentümer hat den Energieausweis der nach Landesrecht zuständigen Behörde auf Verlangen vorzulegen.*

*(2) ...*

*(3) Für Gebäude mit mehr als 1.000 Quadratmetern Nutzfläche, in denen Behörden und sonstige Einrichtungen für eine große Anzahl von Menschen öffentliche Dienstleistungen erbringen und die deshalb von diesen Menschen häufig aufgesucht werden, sind Energieausweise nach dem Muster der Anlage 7 auszustellen. Der Eigentümer hat den Energieausweis an einer für die Öffentlichkeit gut sichtbaren Stelle auszuhängen; der Aushang kann auch nach dem Muster der Anlage 8 oder 9 vorgenommen werden.*

*(4) Auf kleine Gebäude sind die Vorschriften dieses Abschnitts nicht anzuwenden. **Auf Baudenkmäler ist Absatz 2 nicht anzuwenden.***

## Energieeffizienzmaßnahmen

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden

(Energieeinsparverordnung, EnEV) vom 24.07.2007 (BGBl I 2007, 1519) (Blatt 4/4):

### § 24 Ausnahmen

- (1) Soweit bei Baudenkmalern oder sonstiger besonders erhaltenswerter Bausubstanz die Erfüllung der Anforderungen dieser Verordnung die Substanz oder das Erscheinungsbild beeinträchtigen oder andere Maßnahmen zu einem unverhältnismäßig hohen Aufwand führen, kann von den Anforderungen dieser Verordnung abgewichen werden.***
- (2) Soweit die Ziele dieser Verordnung durch andere als in dieser Verordnung vorgesehene Maßnahmen im gleichen Umfang erreicht werden, lassen die nach Landesrecht zuständigen Behörden auf Antrag Ausnahmen zu.***

## Energieeffizienzmaßnahmen



Es gibt keine Patentrezepte

VG Stuttgart, Urteil v. 23.6.2009,  
Az.: 6 K 4574/08,  
Juris (Tatbestand)

- 1. Auch im räumlichen Geltungsbereich einer Gesamtanlagenschutzverordnung nach § 19 I DSchG BW kann der Grundsatz der „Materialgerechtigkeit“, „Materialkontinuität“ oder „Werkgerechtigkeit“ dem Austausch von Holzfenster und Ersetzung durch Kunststofffenster als Belang des Denkmalschutzes entgegen stehen.**
- 2. Das setzt aber voraus, dass im optischen Bezugsfeld des Anwesens der klagenden Partei das Straßenbild maßgeblich durch die Fassade des Gebäudes und damit auch durch die in diesem Gebäude noch vorhandenen Holzfenster geprägt ist und der Austausch der Holzfenster und die Ersetzung durch Kunststofffenster dabei zu einer deutlich wahrnehmbaren Beeinträchtigung der Gesamtanlage führt.*

VG Minden, Urteil v. 25.8.2009,  
Az.: 1 K 2312/08,  
Juris (Tatbestand)

1. Ein dem Denkmalschutz entgegenstehender Eingriff ist gegeben, wenn für den Betrachter ein dem alten Gebäude nachempfundenes Gebäude bleibt, welches aber nicht mehr das unter Denkmalschutz stehende Gebäude darstellt, sondern ein "Remake".
2. **Es besteht kein öffentliches Interesse daran, Denkmäler mit einer Außendämmung zu versehen, da Baudenkmäler die Wärmeschutzanforderungen der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden - Energiesparverordnung - nicht erfüllen brauchen.**

OLG Karlsruhe, Urteil v. 9.12.2009,  
Az.: 6 U 121/09,

Justiz 2010, 72-73 / Grundeigentum 2010, 123-124 / DWW 2010, 27-  
29 / NJW 2010, 620-621 / NZM 2010, 176 / BauSV 2010 (Anm.  
H. Ganten, S. 80) / juris

**Der Eigentümer eines Grundstücks muss weder nach § 912 BGB noch nach § 7b Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg dulden, dass die Wand eines an die Grundstücksgrenze gebauten Nachbarhauses mit Wärmedämmplatten versehen wird, die 15 cm in den Luftraum seines Grundstücks ragen. Auf eine Hauswand aufgebrachte Wärmedämmplatten stellen kein untergeordnetes Bauteil i.S. von § 7b Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg dar.**

VG Gießen, Urteil v. 12.5.2010,

Az.: 8 K 4071/08.GI,

LKRZ 2010, 265-271 / ZNER 2010, 307-312 (mit Anm. F. Longo, S. 312-313) / ZUR  
2010, 375-380 (mit Anm. W. Kahl, S. 371-374) / IBR 2010, 477 (mit Anm. S.  
Pützenbacher, S. 477) / juris

1. Das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz vom 07.08.2008 (BGBl. I S. 1658) (juris: EEWärmeG) enthält hinsichtlich der Errichtung von Neubauten eine abschließende Regelung für die Verpflichtung, erneuerbare Energien einzusetzen.
2. Die (landesrechtliche) Regelung des § 81 II HBO (juris: BauO HE 2002) ermächtigt Gemeinden, satzungsrechtliche Vorgaben für die Verwendung bestimmter Heizungsarten aufzustellen. Unter den Begriff "bestimmte Heizungsart" fällt auch die Solarthermie. Soweit eine Satzung diesbezüglich für Neubauten Regelungen enthält, ist sie kompetenzwidrig.
3. **Die Einführung einer satzungsrechtlichen Solarthermiepflicht bedarf einer schonenden Übergangsregelung für Bestandsbauten, um dem grundrechtlichen Eigentumsschutz zu genügen.**

### Windkraftanlagen

VGH BW, Urteil v. 13.10.2005,  
Az.: 3 S 2521/04,  
NuR 2006, 785-790 / juris

- 1. Der Gesetzgeber richtet mit dem Tatbestandsmerkmal der Erforderlichkeit u. a. eine Planungsschranke für den Fall auf, daß sich eine Planung als nicht vollzugsfähig erweist, weil ihr auf unabsehbare Zeit unüberwindbare rechtliche oder tatsächliche Hindernisse im Wege stehen.*
- 2. Ein Bauleitplan, der aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen auf Dauer oder auf unabsehbare Zeit der Vollzugsfähigkeit entbehrt, vermag die Aufgabe der verbindlichen Bauleitplanung (hier für eine Windenergieanlage) nicht zu erfüllen und verstößt deshalb gegen das Gebot der Erforderlichkeit der Planung.*
- 3. Die geplanten Windenergieanlage würden die schützenswerte Kulturlandschaft, zu der auch bestimmte bauliche Anlagen, wie die typischen Schwarzwaldhöfe gehören, beeinträchtigen.*

### Windkraftanlagen

BVerwG, Beschluß v. 14.5.2007,  
Az.: 4 BN 8/07,  
NVwZ 2007, 953 f.  
(vorgehend:  
OVG Koblenz, Urteil v. 7.12.2006,  
Az.: 1 C 10901/06.OVG,  
n. v.)

- 1. Wenn nach Beschlussfassung eines Bebauungsplans ein Ziel der Raumordnung rechtswirksam wird, das eine Anpassungspflicht (§ 1 IV BauGB) begründet, darf der Bebauungsplan nicht bekanntgemacht werden.*
- 2. Der Standort, den der Gesetzgeber den Zielen der Raumordnung in der Bauleitplanung zuweist, ist nicht im Abwägungsprogramm zu suchen, sondern ist diesem vielmehr rechtlich vorgelagert. Die Ziele der Raumordnung enthalten Festlegungen, die in der Bauleitplanung als verbindliche Vorgaben hinzunehmen sind.*
- 3. Denkmalschutz ist eine taugliche Zielfestlegung nach § 3 Nr. 2 i. V. m. § 2 II Nr. 13 ROG. Danach gehört die Wahrung der geschichtlichen und kulturellen Zusammenhänge sowie der regionalen Zusammengehörigkeit zu den Grundsätzen der Raumordnung. Ferner sind die gewachsenen Kulturlandschaften in ihren prägenden Merkmalen sowie mit ihren Kultur- und Naturdenkmälern zu erhalten.*
- 4. Dominierende landschaftsprägende Gesamtanlagen mit erheblicher Fernwirkung können daher auch durch raumordnungsrechtliche Zielfestlegungen vor optischen Beeinträchtigungen bewahrt werden.*
- 5. Der in der Zielfestlegung von § 3 Nr. 2 ROG enthaltene Begriff der optischen Beeinträchtigung ist auch bei „Denkmalbelangen“ im Einzelfall zu konkretisieren.*

**Windkraftanlagen**

**Nachteilige Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes (Umgebung / Freiraum / Sichtbeziehungen vom und zum Denkmal)**

VG Düsseldorf, Urteil v. 13.3.2003

Az.: 4 K 8525.01,

juris

- 1. Verunstaltung des Landschaftsbildes i. S. d. § 35 III 1 Nr.5 liegt vor, wenn das Bauvorhaben dem Orts- und Landschaftsbild in ästhetischer Hinsicht grob unangemessen ist und auch von einem für ästhetische Eindrücke offenen Betrachter als belastend empfunden wird.*
- 2. Dabei stört insbesondere eine Standortwahl, wenn die Anlage als Blickfang den Gesamteindruck unangemessen belastet. Ein scharfer Maßstab ist bei einem Ortsbild angebracht, welches vom historischen Zusammenspiel antiker und mittelalterlicher Substanzen, sowie ihrer landschaftlichen Einbindung geprägt ist.*
- 3. Ein Abstand von 1.500 Metern zwischen einer Windenergieanlage und einem Dom wirkt störend, wenn die Anlage allein wegen ihrer Höhe dem Dom seine exponierte Lage nimmt.*

### Windkraftanlagen

VG Schleswig-Holstein, Urteil v. 1.2.2007,  
Az.: 12 A 136/06,  
BImSchG-Rspr § 6 Nr. 51 / juris

1. Die immissionsschutzrechtliche Konzentrationswirkung erstreckt sich nicht nur auf behördlichen Entscheidungen als solche, sondern erfasst auch das den Entscheidungen zugrunde liegende Verwaltungsverfahren. Neben den immissionsschutzrechtlichen Verfahrensbestimmungen sind andere Verfahrensvorschriften unanwendbar.
2. **Geeignet i. S. d. § 9 I 1 Nr. 3 DSchG, den Eindruck des Kulturdenkmals wesentlich zu beeinträchtigen ist eine Veränderung bereits dann, wenn ernsthaft in Betracht zu ziehen ist, dass die Veränderung eine wesentliche Beeinträchtigung des Eindrucks des betroffenen Kulturdenkmals bewirkt.**
3. **Windenergieanlagen, die von einem eingetragenen unbeweglichen Kulturdenkmal ca. 1, 6 bis 3, 8 km entfernt liegen und in die Sichtbarkeitsbeziehung zwischen einem Betrachter und das Kulturdenkmal treten können, können noch in dem vom Umgebungsschutz erfassten Bereich liegen.**
4. **Bei der Erhöhung vorhandener Windenergieanlagen im Zuge des Repowering kann in denkmalrechtlicher Hinsicht auch die Vorbildwirkung für die übrigen in der Umgebung befindlichen Anlagen bewertet werden.**
5. **Wird durch eine genehmigungspflichtige bauliche Maßnahme der Eindruck von Kulturdenkmälern wesentlich beeinträchtigt, ist die Genehmigung regelmäßig zu versagen.**

Windkraftanlagen

OVG Niedersachsen, Urteil v. 28.11.2007,

Az.: 12 LC 70/07,

DWW 2008, 187-193 / NdsVBl 2008, 171-174 / Juris / BauR 2009, 784-790 (mit krit. Anm. Vizepräsident OVG a. D. Hans Karsten Schmaltz, BauR 2009, 761-766)

1. Die eine Klageänderung ermöglichende Übergangsvorschrift des § 67 IX 4 BImSchG setzt voraus, daß das vor dem 1.7.2005 rechtshängig gewordene Verfahren auf Erteilung einer Baugenehmigung (oder eines Bauvorbescheids) zulässigerweise nach Maßgabe des bisherigen Rechts hätte abgeschlossen werden können.
2. Belange des Denkmalschutzes i. S. d. § 35 III 1 Nr. 5 BauGB und landesrechtliche Vorschriften zum Schutz von Denkmälern stehen einem privilegierten Belang entgegen, wenn trotz der Vorhabensprivilegierung nicht auf das Erscheinungsbild des Denkmals Rücksicht genommen wird. **Dabei ist den denkmalschutzrechtlichen Zielen, insbesondere Denkmäler nicht durch z. B. Windkraftanlagen gewisser Maßen „überflügeln“ oder „überdecken“ zu lassen, und denkmalrechtlich relevante Widersprüche und Maßstabsverluste zu vermeiden, Rechnung zu tragen. In der Nähe von Denkmälern dürfen (Windkraft-) Anlagen nicht als Fremdkörper und als unvereinbar mit den Werten empfunden werden, welche die Denkmäler verkörpern.**
3. Das zur denkmalschutzrechtlichen Beurteilung erforderliche Fachwissen vermitteln in Niedersachsen regelmäßig und in erster Linie das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege als staatliche Denkmalfachbehörde, und zwar auch insoweit, als die Frage zu beantworten ist, ob das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird.
4. **Durch die Errichtung der Windkraftanlagen würde das Erscheinungsbild der Gutsanlage mit ihrer die Umgebung über das unmittelbare Umfeld hinaus prägenden Wirkung empfindlich gestört werden. Die Windkraftanlagen wären bei einem gegebenen Abstand von c. 1.000 bis 1.200 m und angesichts der ebenen und offenen Landschaft als hoch herausragende Objekte deutlich erkennbar. Sie würden weit auf die Umgebung ausstrahlen und schon in Anbetracht ihrer absoluten Höhe die Blicke auf sich ziehen. Die Bewegung der Rotoren brächte zudem eine ständige Unruhe in die Landschaft. Dabei würden die Windkraftanlagen umso mehr als störende Fremdkörper hervortreten, als die Landschaft, in die sie hineingestellt werden sollen, bisher frei von ins Auge fallenden technischen Anlagen ist.**

**Ortsrecht – AKTIVE Pflege des eigenen, ÖRTLICHEN baulichen wie archäologischen kulturellen Erbes!!!**

BVerwG, Urteil v. 18.5.2001,

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.

- 1. Denkmalschutz hat die Erhaltung baulicher Anlagen aus historischen Gründen i. w. S. im Auge; er will geschichtliche, insb. kunst- oder architekturgeschichtliche Epochen und städtebauliche Entwicklungen, aber auch allgemein- oder sozialgeschichtliche Ergebnisse und Zeitabschnitte dokumentieren. Denkmalschutz und Denkmalpflege zielen darauf, historische Zusammenhänge in Gestalt einer baulichen Anlage oder einer Mehrheit baulicher Anlagen sowie von Straßen-, Platz- und Ortsbildern in der Gegenwart zu veranschaulichen („zu vergegenwärtigen“).**
2. Das Bodenrecht hingegen nimmt die zu erhaltenden baulichen Anlagen, Straßen-, Platz- und Ortsbilder in ihrer Beziehung zur aktuellen Stadtstruktur und ihrer stadträumlichen Funktionen für das gegenwärtige und künftige Zusammenleben der Menschen in den Blick. Darin zeigt sich der primär räumlich-funktionale Steuerungsansatz der Bauleitplanung, die auf die gebietsbezogene Zuweisung einer zeitgerechten Nutzungsstruktur sowie auf die Erfordernisse städtebaulicher Gestaltung ausgerichtet ist.
- 3. Eine Gemeinde darf somit nicht im Gewande des Städtebaurechts Denkmalschutz betreiben, da Denkmalschutz und Städtebau zwei unterschiedlichen Zuständigkeitsebenen angehören. Wenn die Gemeinde aber die Belange des Denkmalschutzes aus städteplanerischen Gründen, also in der Verfolgung städtebaulicher Ziele, nämlich auf die Regelung der Bodennutzung beschränkt, hoch gewichtet, verhält sie sich rechtmäßig. Auch die Festsetzung einer Grünfläche zur Wahrung des städtebaulichen Erscheinungsbildes ist rechtmäßig. Eine Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB kann neben der allgemeinen Bauleitplanung zur Verfolgung städtebaulicher Ziele eingesetzt werden.**

**Funktionen (1):**

- Regierungsdirektor
- Justitiar des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege  
- Der Datenschutzbeauftragte –  
Koordinator für internationale Angelegenheiten
- Lehrbeauftragter der Otto-Friedrich-Universität Bamberg
- Vorsitzender der Arbeitsgruppe Recht und Steuerfragen des Deutschen Nationalkomitees für Denkmalschutz (DNK)
- Mitglied des Deutschen Spiegelausschusses "Erhaltung des kulturellen Erbes" zu CEN TC 346 („European Committee for Standardization“)
- Mitglied der Working Group 8 „Energy efficiency of historic buildings“ von CEN TC 346

Homepage: <http://w-goehner.de> (Rechtsprechung, Denkmalschutzgesetze, Veröffentlichungen)

**Funktionen (2):**

- Chairman, Mitglied des Sekretariats des European Heritage Legal Forums (EHLF) und Deutsches EHLF-Mitglied als bestellter Vertreter
  - des Deutschen Nationalkomitees für Denkmalschutz (DNK),
  - der Vereinigung der Landesdenkmalpfleger der Bundesrepublik Deutschland (VdL) und
  - des Verbandes der Landesarchäologen in der Bundesrepublik Deutschland (VLA)
- Stellvertretender Vorsitzender des Vorstands des Verbands der Höheren Verwaltungsbeamtinnen und Verwaltungsbeamten in Bayern (VHBB) e. V.
- Ehrenamtlicher Richter am Bayerischen Verwaltungsgericht München (Kammer für Personalvertretungssachen, Kammer für Disziplinarsachen) und am Bayerischen Finanzgericht München

Homepage: <http://w-goehner.de> (Rechtsprechung, Denkmalschutzgesetze, Veröffentlichungen)

Herzlichen Dank  
für Ihre Aufmerksamkeit!