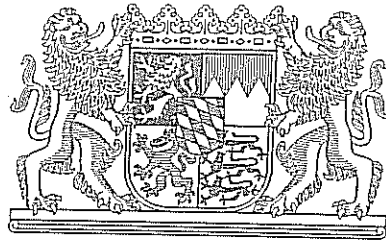


Ausfertigung

2 ZB 11.587

M 8 K 09.3950



Bayerischer Verwaltungsgerichtshof

In der Verwaltungsstreitsache

[REDACTED],

[REDACTED], [REDACTED],

- Kläger -

bevollmächtigt:

[REDACTED]

[REDACTED], [REDACTED]

gegen

[REDACTED],

[REDACTED], [REDACTED],

[REDACTED]

[REDACTED], [REDACTED],

- Beklagte -

wegen

denkmalschutzrechtlicher Abbrucherlaubnis, [REDACTED],

hier: Antrag des Klägers auf Zulassung der Berufung gegen das Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichts München vom 18. Oktober 2010,

erlässt der Bayerische Verwaltungsgerichtshof, 2. Senat,
durch den Vorsitzenden Richter am Verwaltungsgerichtshof Dösing,
den Richter am Verwaltungsgerichtshof Dr. Bauer,
die Richterin am Verwaltungsgerichtshof Winkler

ohne mündliche Verhandlung

am 4. September 2012

folgenden

Beschluss:




- I. Der Antrag auf Zulassung der Berufung wird abgelehnt.
- II. Der Kläger trägt die Kosten des Zulassungsverfahrens.
- III. Der Streitwert wird auf 20.000,-- Euro festgesetzt.

Gründe:

- 1 Der Antrag des Klägers auf Zulassung der Berufung (§§ 124, 124a Abs. 4 VwGO) hat keinen Erfolg, da keiner der geltend gemachten Zulassungsgründe vorliegt (§ 124a Abs. 5 Satz 2 VwGO).
- 2 1. Das Urteil des Verwaltungsgerichts begegnet keinen ernstlichen Zweifeln an seiner Richtigkeit (§ 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO).
- 3 a) Der Senat geht mit dem Verwaltungsgericht davon aus, dass es sich bei dem verfahrensgegenständlichen Gebäude um ein Baudenkmal im Sinn von Art. 1 Abs. 1, Abs. 2 Satz 1 DSchG handelt.
- 4 Das Verwaltungsgericht hat die besondere geschichtliche und städtebauliche Bedeutung des Anwesens ausführlich darstellt. Städtebauliche Bedeutung kommt einer Anlage zu, wenn sie durch ihre Anordnung oder Lage in der Örtlichkeit, durch ihre Gestaltung für sich allein oder zusammen mit anderen Anlagen den historischen Entwicklungsprozess einer Stadt oder Siedlung in nicht unerheblicher Weise bestimmt (vgl. Eberl/Martin/Greipl, Bayerisches Denkmalschutzgesetz, 6. Auflage 2007, Art. 1 RdNr. 18 m.w.N.). Es handelt sich vorliegend um den Typus eines Herbergs-hauses, der für nahezu alle Ortskerne östlich der [redacted] typisch war. Die zeitgeschichtliche Bedeutung des Anwesens liegt darin, dass es die erste Phase der Anbindung [redacted] an die [redacted] verkörpert. Die Besonderheit liegt

darin, dass die breite Ausfallstraße [REDACTED] [REDACTED] durch eine vergleichsweise niedrige Bebauung geprägt wurde und ein Beispiel der biedermeierlichen Vorstellung für den [REDACTED] Vorstadtbereich darstellt. Die ursprüngliche Baugenehmigung ist datiert mit 1. Mai 1876. Es handelt sich nicht, wie die Klagepartei annimmt, um ein Massenprodukt ohne besondere Bedeutung. Gerade im Bereich der [REDACTED] [REDACTED] handelt es sich um eines der letzten erhalten gebliebenen Gebäude dieser Art. Es liegt im Interesse der Allgemeinheit, Zeugnisse der Vergangenheit in möglicher Vielfalt zu erhalten. Dieses Interesse der Allgemeinheit wird daher umso größer, je kleiner die Zahl der noch vorhandenen Exemplare ist (vgl. Eberl/Martin/Greipl, Bayerisches Denkmalschutzgesetz, 6. Auflage 2007, Art. 1 RdNr. 9). Auch das Vorhandensein einer Mehrzahl vergleichbarer Gebäude würde nichts dran ändern, dass jedes einzelne Bauwerk als Denkmal anzusehen ist. Ein nur einfaches Handwerkerhaus kann daher die vom Denkmalschutzgesetz als Voraussetzung der Denkmalwürdigkeit geforderte Bedeutung haben (vgl. BayVGh vom 2. 4. 1986 Az. 2 B 86.01379 BRS 47 Nr. 128 zu einem Herbergshaus in Haidhausen; Eberl/Martin/Greipl, Bayerisches Denkmalschutzgesetz, 6. Auflage 2007, Art. 1 RdNr. 15). Lediglich wenn ein Massenprodukt objektiv belanglos ist, fällt es nicht unter das Denkmalschutzgesetz. Dies ist vorliegend aber nicht der Fall.

- 5 Die denkmalschutzrechtliche Bedeutung des verfahrensgegenständlichen Anwesens ist auch nicht durch die Veränderungen im Lauf der Zeit verloren gegangen. Die Baudenkmaleigenschaft endet erst mit der Zerstörung der baulichen Anlage. Durch Veränderungen endet sie grundsätzlich nicht (vgl. BayVGh vom 27. 3. 1979 Az. 305 I 74 VGh n.F. 32, 140 = BayVBI 1979, 616; Eberl/Martin/Greipl, Bayerisches Denkmalschutzgesetz, 6. Auflage 2007, Art. 1 RdNr. 38). Dies wäre nur dann der Fall, wenn durch die Veränderungen die aus vergangener Zeit stammenden Teile einer baulichen Anlage beseitigt werden oder die bauliche Anlage insoweit beeinträchtigt wird, dass sie die Bedeutungsschwelle des Art. 1 Abs. 1 DSchG nicht mehr erreicht (Eberl/Martin/Greipl, Bayerisches Denkmalschutzgesetz, 6. Auflage 2007, Art. 1 RdNr. 38 m.w.N.). Dies ist vorliegend nicht der Fall. Ausweislich der Niederschrift über den Augenschein und die mündliche Verhandlung des Verwaltungsgerichts (vgl. Bl. 143 ff. der erstinstanzlichen Gerichtsakte) sind noch zahlreiche Elemente vorhanden, die als bauzeitlich einzustufen sind. Auch der vom Kläger beauftragte Gutachter stellt in seiner Bauzustandserfassung vom 5. Oktober 2010 fest, dass zwar der Baustil durch den nachträglichen Einbau von Kunststofffenstern wesentlich verändert worden sei, das Gebäude aber in Bezug auf seine äußere Gestal-

tung, Raumaufteilung und Funktion sowie auf die vorgefundene Ausbauqualität weitgehend den Anforderungen und Stilelementen der Bauzeit entspricht. Insbesondere der Austausch der Fenster gegen Kunststofffenster wurde mit Bescheid vom 17. Juli 1985 denkmalschutzrechtlich mit entsprechenden Auflagen genehmigt. Fußbodenbeläge aus Laminat oder Teppichboden können ebenso wie der rote Farbansrich im Treppenhaus ohne größeren Aufwand zur Wiederherstellung des historischen Stils entfernt werden. Gleiches gilt für den Einbau von Leichtbauwänden oder die abgehängte Decke im Laden. Hierbei handelt es sich zwar um nicht denkmalgerechte nachträgliche Einbauten, welche aber ohne Eingriff in die denkmalgeschützte Substanz entfernbar sind. Auch das Ladenschild und die Markise sind offensichtlich nicht denkmalschutzrechtlich genehmigt, können aber ohne Weiteres entfernt werden. Hinsichtlich der Dachgauben ist davon auszugehen, dass diese schon mit der Errichtung des Gebäudes eingebaut wurden. So zeigen die ursprünglichen Baupläne vom 1. Mai 1876 Fenster im Dachgeschoß in der Ansicht. Im Querschnitt sind hingegen keine Dachgauben eingezeichnet. Gleiches gilt im Übrigen für die früheren Gebäude   und  ausweislich der ursprünglichen Baupläne sowie der vorhandenen Fotos in den Behördenakten. Im Bauantrag für den Einbau des Ladens im Erdgeschoß, genehmigt am 1. August 1900, sind hingegen die Dachgauben im Schnitt a-b als Bestand eingezeichnet. Bautechnisch dürfte es im Jahr 1876 noch nicht möglich gewesen sein, haltbare Dachflächenfenster einzubauen, so dass die Darstellung in der früheren Ansicht ebenfalls Dachgauben zeigt. Der Laden im Erdgeschoß ist seit dem Jahr 1900 vorhanden. Die Außenansicht des Gebäudes wurde seitdem nicht mehr wesentlich verändert. Es wurden jedoch offensichtlich das Schaufenster und die Ladentür erneuert. Insgesamt ist daher davon auszugehen, dass die Straßenansicht des Gebäudes seit dem Einbau des Ladens im Jahr 1900 nur unwesentlich verändert wurde. Renovierungsarbeiten wie ein neuer Außenansrich sind Veränderungen, die jedes Gebäude erfährt und beeinträchtigen nicht grundsätzlich die denkmalschutzrechtliche Bedeutung des Gebäudes. Auch das Tapezieren von Innenwänden oder beispielsweise der Einbau von Bädern (inklusive Fliesen) ist lediglich dem normalen Wandel der Zeit geschuldet und führt nicht zu einem Entfallen der denkmalschutzrechtlichen Bedeutung. Die Denkmaleigenschaft steht regelmäßig nicht bereits infrage, wenn bauzeitlich untypische Materialien eingebaut wurden. Es kommt insbesondere nicht auf eine mathematische, exakte Addition von einzelnen Denkmalwerten an, sondern vielmehr auf die in der Gesamtschau zu erkennende denkmalschutzrechtliche Bedeutung des Bauwerks und die darauf beruhende Denkmalwürdigkeit an (vgl. Hönes, BayVBI 2012, 522/524).

- 6 b) Der Kläger hat keinen Anspruch auf Erteilung der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis zum Abbruch des verfahrensgegenständlichen Anwesens nach Art. 6 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 DSchG.
- 7 aa) Der Senat geht ebenfalls davon aus, dass gewichtige Gründe des Denkmalschutzes vorliegen, die für eine unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen (Art. 6 Abs. 2 Satz 1 DSchG). Ob gewichtige Gründe des Denkmalschutzes vorliegen, ist ein uneingeschränkt nachprüfbarer unbestimmter Rechtsbegriff auf der Tatbestandsseite der Norm (vgl. BayVGH vom 8. 5. 1989 Az. 14 B 88.02426 VGH n.F. 42, 117 = BayVBI 1990, 208; vom 27. 9. 2007 Az. 1 B 00.2474 VGH n.F. 60, 268 = BayVBI 2008, 141; vom 11. 1. 2011 Az. 15 B 10.212 KommPrax BY 2011, 152; Eberl/Martin/Greipl, Bayerisches Denkmalschutzgesetz, 6. Auflage 2007, Art. 6 RdNr. 56). Ob solche gewichtigen Gründe vorliegen, ist im Einzelfall festzustellen. Dabei ist davon auszugehen, dass in aller Regel bei jedem Denkmal das Erhaltungsinteresse besteht und damit Gründe für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands indiziert sind (vgl. BayVGH vom 18. 10.2010 Az. 1 B 06.63 BayVBI 2011, 303; Eberl/Martin/Greipl, Bayerisches Denkmalschutzgesetz, 6. Auflage 2007, Art. 6 RdNr. 56). Gewichtige Gründe liegen allenfalls bei völlig unbedeutenden Baudenkmalern nicht vor. Eine „gesteigerte Bedeutung“ ist gerade nicht erforderlich (vgl. BayVGH vom 18. 10.2010 Az. 1 B 06.63 BayVBI 2011, 303). Selbst eine solche liegt hier jedoch vor, wie das Erstgericht richtig festgestellt hat. Das Gebäude besitzt geschichtlich und städtebaulich eine besondere Bedeutung in der Entwicklung der [REDACTED] und ist einer der letzten Zeitzeugen der Stadtentwicklung in den früheren Vorstädten, wie der sachkundige Vertreter des Landesamts für Denkmalpflege in der mündlichen Verhandlung angeführt hat (vgl. Niederschrift über den Augenschein und die mündliche Verhandlung, Bl. 143/149 der erstinstanzlichen Gerichtsakte). Insbesondere befindet sich das Gebäude in keinem Zustand, der in naher Zukunft den Verfall unabwendbar machen würde. Dies ergibt sich auch aus dem von der Klagepartei vorgelegten Gutachten vom 5. Oktober 2010. Zudem ist ausreichend historische Bausubstanz vorhanden (s.o. Ziffer 1. a)).
- 8 bb) Die Erlaubnis ist dem Kläger auch nicht deshalb zu erteilen, weil es für ihn wirtschaftlich unzumutbar wäre, das Baudenkmal zu erhalten. In finanzieller Hinsicht wird der Eigentümer eines für die geldwerte Nutzung bestimmten Baudenkmals dann durch die Versagung der Erlaubnis zur Beseitigung unverhältnismäßig belastet, wenn

das Objekt nicht mehr wirtschaftlich vernünftig genutzt werden kann. Ausschlaggebend ist dabei, ob sich das Denkmal „selbst trägt“ (vgl. BayVGH vom 25. 9. 2007 Az. 1 B 00.2474 VGH n.F. 60, 268 = BayVBI 2008, 141; vom 18. 10.2010 Az. 1 B 06.63 BayVBI 2011, 303). Ist dies der Fall, sind die einer ertragreicheren Nutzung entgegenstehenden denkmalschutzrechtlichen Anforderungen in der Regel als Sozialbindung des Denkmaleigentums hinzunehmen. Die wirtschaftliche Zumutbarkeit setzt allerdings nicht voraus, dass mit der Nutzung des Denkmals eine Rendite erzielt werden kann.

- 9 Ob sich das Denkmal „selbst trägt“ ist grundsätzlich mittels einer Wirtschaftlichkeitsberechnung zu entscheiden (vgl. BayVGH vom 25. 9. 2007 Az. 1 B 00.2474 VGH n.F. 60, 268 = BayVBI 2008, 141; vom 18. 10.2010 Az. 1 B 06.63 BayVBI 2011, 303). Bei dieser Berechnung sind insbesondere die Sanierungskosten – abzüglich der fiktiven Kosten des in der Vergangenheit unterlassenen Bauunterhalts und der so genannten bau- und sicherheitsrechtlich veranlassten Kosten – sowie die Bewirtschaftungskosten den voraussichtlichen Erträgen, wie Mieteinnahmen, bzw. dem Gebrauchswert des Denkmals sowie den bewilligten oder verbindlich in Aussicht gestellten Zuschüssen aus öffentlichen Mitteln und Steuervergünstigungen gegenüberzustellen (vgl. BayVGH vom 25. 9. 2007 Az. 1 B 00.2474 VGH n.F. 60, 268 = BayVBI 2008, 141; vom 18. 10.2010 Az. 1 B 06.63 BayVBI 2011, 303). Insgesamt ist somit eine wertende Betrachtung vorzunehmen. Der ermittelte Betrag entspricht deshalb in aller Regel nicht den tatsächlichen finanziellen Aufwendungen des Eigentümers (vgl. BayVGH vom 18. 10.2010 Az. 1 B 06.63 BayVBI 2011, 303). Nicht geeignet zur Feststellung der wirtschaftlichen Zumutbarkeit ist eine Vergleichsberechnung, welche die Kosten des Abbruchs und eines Neubaus mit den Kosten einer Sanierung mit entsprechendem Ausbau vergleicht. Es widerspräche den Zielen des Denkmalschutzes und dem Leitbild des für Belange des Denkmalschutzes aufgeschlossenen Eigentümers, würde man die Zumutbarkeit der Erhaltung des Denkmals davon abhängig machen, ob ein Abbruch und Neubau wirtschaftlicher wäre (vgl. BayVGH vom 25. 9. 2007 Az. 1 B 00.2474 VGH n.F. 60, 268 = BayVBI 2008, 141; vom 18. 10.2010 Az. 1 B 06.63 BayVBI 2011, 303).
- 10 Zur Beurteilung der wirtschaftlichen Zumutbarkeit kann das vom Kläger vorgelegte Gutachten nicht herangezogen werden. Das Gutachten vom 5. Oktober 2010 stellt zunächst eine Bauzustandserfassung dar. In der Folge wird der Ertrag berechnet, wobei das Gutachten hinsichtlich der Mieteinnahmen für den Wohnraum lediglich von

7,- Euro/qm ausgeht, die Beklagte hingegen eine marktübliche Miete nach Mietspiegel von 10,87/qm für angemessen hält. In der sogenannten Wirtschaftlichkeitsberechnung (S. 82 des Gutachtens / Bl. 128 der erstinstanzlichen Gerichtsakte) wird der jährliche Reinertrag (Rohertrag = Mieteinnahmen abzüglich Bewirtschaftungskosten) den jährlichen Finanzierungskosten gegenübergestellt. Die Finanzierungskosten basieren jedoch auf einer umfassenden Sanierung der Bauschäden des Gebäudes. Insbesondere werden nicht die durch den vorhandenen – auch vom Gutachter festgestellten – Sanierungsstau verursachten Kosten abgezogen. Ferner werden weder Steuervorteile noch eventuelle Fördermittel und Zuschüsse bei dieser Wirtschaftlichkeitsberechnung berücksichtigt. Das fachlich zuständige Bayerische Staatsministerium für Wissenschaft, Forschung und Kunst hat den unteren Denkmalschutzbehörden mit seinem Schreiben vom 14. Januar 2009 (Az. B 4-K 5111.0-12c/31 828 (07)) ein Schema zur Wirtschaftlichkeitsberechnung zur Verfügung gestellt. Danach sind richtigerweise nur die mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmten notwendigen Maßnahmen und Kosten als Sanierungskosten anzusetzen. Eine solche Abstimmung hat der Kläger bis heute nicht herbeigeführt. Vielmehr geht das von ihm vorgelegte Gutachten vom 5. Oktober 2010 von einer umfassenden Sanierung der vorhandenen Bauschäden aus.

- 11 Es ist daher nicht zu beanstanden, dass das Erstgericht eine weitere Wirtschaftlichkeitsprüfung nicht vorgenommen hat, weil der Kläger bisher nicht konkret an einer Prüfung möglicher zukünftiger denkmalgerechter Nutzungen des Gebäudes mitgewirkt hat (vgl. BayVGH vom 25. 9. 2007 Az. 1 B 00.2474 VGH n.F. 60, 268 = BayVBI 2008, 141). Denn eine Wirtschaftlichkeitsprüfung ist nur möglich, wenn sich der Eigentümer (vorläufig) auf eine bestimmte denkmalverträgliche Nutzung mit oder ohne bauliche Veränderung festlegt. Nur anhand einer konkreten Planung kann die Behörde eine Wirtschaftlichkeitsberechnung durchführen, die dann vom Gericht überprüft werden kann. Eine konkrete Planung liegt aber hier auch mit dem Gutachten vom 5. Oktober 2010 nicht vor. Dies enthält lediglich eine Bauzustandserfassung sowie die durch eine Sanierung der vorhandenen Bauschäden verursachten Kosten. Es entspricht damit nicht den Anforderungen, welche die oben genannte Rechtsprechung an eine solche Wirtschaftlichkeitsberechnung stellt. Es werden keine Überlegungen beispielsweise im Hinblick auf eine Modernisierung der Wohnungen durch Einbau von zeitgemäßen Bädern angestellt, wie dies vom Vertreter des Landesamts für Denkmalpflege in der mündlichen Verhandlung (vgl. Bl. 149 der erstinstanzlichen Gerichtsakte) für möglich erachtet wurde. Das Gutachten enthält kein Nutzungskon-

zept für eine künftige Nutzung des Gebäudes, beispielsweise auch durch Einbeziehung der Hinterhofbebauung, sondern erfasst lediglich den Status quo.

- 12 cc) Es liegt auch keine Ermessensbindung auf Seiten der Beklagten durch die Genehmigung des Abbruchs der vergleichbaren Gebäude in der [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] vor.
- 13 Die denkmalschutzrechtlichen Erlaubnisse zum Abriss dieser Gebäude gehen auf einen Vorbescheid vom 16. November 1993 zurück. Aus den beigezogenen Verwaltungsakten ergibt sich, dass die damalige Entscheidung gegen den massiven Widerstand des Landesamts für Denkmalschutz erfolgte. Die Beklagte fühlte sich offensichtlich aufgrund dieser damaligen Entscheidung in ihrem Ermessen gebunden, was die weiteren späteren Erlaubnisse anging (vgl. auch Auszug aus der 826. HDS vom 21. Mai 2008 zu einem erneuten Vorbescheidsantrag betreffend das Gebäude [REDACTED] [REDACTED], genehmigt mit Bescheid vom 28. November 2008). Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege hatte seine Zustimmung ausdrücklich mit Schreiben vom 2. Juni 2008 verweigert. Der Abriss des letzten Gebäudes ([REDACTED] [REDACTED]) wurde erst mit Bescheid vom 1. März 2010 denkmalschutzrechtlich genehmigt, der jedoch keinerlei Begründung enthält. Die Entscheidung im Jahr 1993 beruhte wohl im Wesentlichen darauf, dass sich die Beklagte einem Entschädigungsrisiko nicht aussetzen wollte (vgl. Schreiben vom 19. Juli 1993 an das Landesamt für Denkmalpflege) und auf einem mangelnden Problembewusstsein in denkmalschutzrechtlicher Hinsicht.
- 14 Hieraus lässt sich jedoch keine Ermessensbindung hinsichtlich des verfahrensgenständlichen Anwesens ableiten. Zum einen ist eine Ermessenentscheidung immer eine Frage des Einzelfalls, wobei auch der Zustand der jeweiligen Bauwerke zu beachten ist. Gerade im Hinblick auf den Abbruch der Anwesen [REDACTED] ist aber der Erhalt des noch verbliebenen klägerischen Anwesens besonders hoch einzuschätzen. Zum anderen ist es mehr als zweifelhaft, ob die Entscheidungen zu den Anwesen [REDACTED] einer rechtlichen Überprüfung stand gehalten hätten. Ein Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht lässt sich Art. 3 Abs. 1 GG jedoch nicht entnehmen.
- 15 Ferner ist die Entscheidung der Beklagten im Hinblick auf die Anwesen [REDACTED] ebenfalls als Einzelfallentscheidung zu betrachten, aus der sich keine allgemeine Verwaltungspraxis der Beklagten ableiten lässt, welche diese im vorliegenden Fall

binden würde. Für die Anwesen [REDACTED] wurde im Jahr 1993 eine Grundsatzentscheidung getroffen, welche in der Folge seitens des Bauherrn und der Beklagten umgesetzt wurde. Diese Entscheidung wurde damals einheitlich für alle vier Anwesen getroffen. Es ist weder erkennbar noch vorgetragen, dass die Beklagte durchwegs Abbrucherlaubnisse nach dem Denkmalschutzrecht für gleichartige Gebäude erteilt und damit eine Verwaltungspraxis aufgestellt hätte, welche hier eine Ermessensreduzierung auf Null indizieren würde.

- 16 Auch im Übrigen ist die Ermessensentscheidung der Beklagten nicht zu beanstanden. Das rein wirtschaftliche Interesse des Klägers kann im vorliegenden Fall das öffentliche Interesse am Erhalt des Anwesens nicht überwiegen.
- 17 2. Die Rechtssache hat auch keine grundsätzliche Bedeutung (§ 124 Abs. 2 Nr. 3 VwGO). Dieser Zulassungsgrund setzt voraus, dass die im Zulassungsantrag dargelegte Rechts- oder Tatsachenfrage für die Entscheidung der Vorinstanz von Bedeutung war, auch für die Entscheidung des Berufungsgerichts erheblich wäre, höchstrichterlich oder – bei tatsächlichen Fragen oder nicht revisiblen Rechtsfragen – durch die Rechtsprechung des Berufungsgerichts nicht geklärt, aber klärungsbedürftig und über den zu entscheidenden Fall hinaus bedeutsam ist (vgl. Happ in Eyer- mann, VwGO, 13. Auflage 2010, § 124 RdNr. 369).
- 18 Die Frage, ob die von der Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs geforderte konkrete Planung durch den Denkmaleigentümer, mit der er nachweist, dass für ihn grundsätzlich auch ein Erhalt des Gebäudes mit einer denkmalgerechten Sanierung in Betracht kommt, auch noch im verwaltungsgerichtlichen Verfahren auf Erteilung einer Abbruchgenehmigung vorgelegt werden kann und dem Eigentümer, wenn sich aus dieser Planung nachvollziehbar ergibt, dass sich die hierfür notwendige Sanierung nicht aus dem Ertrag des (dann sanierten) Gebäudes erwirtschaften lässt, dann noch entgegengehalten werden darf, dass für ihn nur der Abbruch des Gebäudes in Frage komme, ist weder von grundsätzlicher Bedeutung im obigen Sinn noch im vorliegenden Fall entscheidungserheblich. Wie bereits unter Ziffer 1. b) bb) dargestellt, erfüllt das vorgelegte Gutachten weder die Anforderungen, welche an eine Wirtschaftlichkeitsberechnung zur Frage der Zumutbarkeit für den Denkmaleigentümer zu stellen sind, noch stellt diese bloße Bauzustandserfassung und Aufstellung der Sanierungskosten für die Beseitigung der vorhandenen Baumängel und Bauschäden eine Planung für die denkmalgerechte Nutzung des Gebäudes dar. Zu-

dem ist in der Rechtsprechung (vgl. Schmidt in Eyermann, VwGO, 13. Auflage 2010, § 113 RdNr. 45 m.w.N.) geklärt, dass es bei einer Verpflichtungsklage nach § 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO regelmäßig darauf ankommt, ob der Kläger im Zeitpunkt der gerichtlichen Entscheidung einen Anspruch auf den mit der Klage begehrten Verwaltungsakt hat. Damit ist ein erst im Gerichtsverfahren vorgelegtes Gutachten vom Gericht zu berücksichtigen, was vorliegend das Verwaltungsgericht auch getan hat.

- 19 3. Die Entscheidung des Verwaltungsgerichts weicht nicht von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs ab (§ 124 Abs. 2 Nr. 4 VwGO). Sie weicht insbesondere nicht von den klägerseits genannten Entscheidungen ab (vgl. BayVGh vom 25. 9. 2007 Az. 1 B 00.2474 VGh n.F. 60, 268 = BayVBI 2008, 141; vom 21. 2. 1985 BayVBI, 399). Diese Entscheidungen sprechen gerade nicht von einer höheren Wertigkeit des Baudenkmals gegenüber anderen Baudenkmalern, die gewichtigen Gründe ergeben sich vielmehr aus der Bedeutung, auf welcher die Denkmaleigenschaft beruht (vgl. BayVGh vom 25. 9. 2007 Az. 1 B 00.2474 VGh n.F. 60, 268 = BayVBI 2008). Dies hat das Erstgericht hier zutreffend beurteilt. Auch im Hinblick auf die Frage der wirtschaftlichen Zumutbarkeit weicht das Erstgericht nicht vom genannten Judikat (vgl. BayVGh vom 25. 9. 2007 Az. 1 B 00.2474 VGh n.F. 60, 268 = BayVBI 2008, 141) ab, sondern stützt seine Entscheidung auf dieses Urteil, welches die Vorlage eines Nutzungskonzepts im Rahmen der Mitwirkungspflicht des Denkmaleigentümers verlangt. Der Kläger hat mit dem Gutachten vom 5. Oktober 2010 kein solches Nutzungskonzept vorgelegt.
- 20 4. Ebenso wenig ist ein Verfahrensmangel gegeben (§ 124 Abs. 2 Nr. 5 VwGO). Es liegt kein Verstoß gegen den Grundsatz der freien Beweiswürdigung vor (§ 108 Abs. 1 Satz 1 VwGO), soweit dieser hier überhaupt als Verfahrensfehler angesehen werden könnte.
- 21 Das Gericht ist bei der Würdigung des Prozessstoffs an dessen Beweiswert nicht gebunden. Es entscheidet nach freier Überzeugung, ob eine tatsächliche Behauptung wahr ist oder nicht, und darf sich auch nicht für an Beweisvermutungen gebunden halten, die es nicht gibt (vgl. Schmidt in Eyermann, VwGO, 13. Auflage 2010, § 108 RdNr. 2). Das Gebot freier Überzeugungsbildung verpflichtet das Gericht, sich die geeigneten Grundlagen zu verschaffen, auf denen eine derartige Überzeugungsbildung möglich ist. Hierzu gehört regelmäßig eine dem Streitfall angemessene Auf-

klärung des maßgeblichen Sachverhalts gemäß § 86 Abs. 1 VwGO (vgl. Kopp/Schenke, VwGO, 18. Auflage 2012, § 108 RdNr. 4).

- 22 Dem ist das Verwaltungsgericht nachgekommen. Insbesondere hat das Erstgericht eine Beweisaufnahme in Form eines Augenscheins am 18. Oktober 2010 durchgeführt. Bei diesem Augenschein wurden ausweislich der Niederschrift über den Augenschein und die mündliche Verhandlung (vgl. Bl. 143 ff. der erstinstanzlichen Gerichtsakte) die örtlichen Gegebenheiten umfangreich aufgenommen und seitens des Vertreters des Landesamts für Denkmalpflege als fachkundiger Stelle die Besonderheiten des Anwesens erläutert. Es wurden insbesondere auch die nachträglichen Einbauten und Umbauten aufgenommen. Im Rahmen der mündlichen Verhandlung hat der Vertreter des Landesamts für Denkmalpflege nochmals die zeitgeschichtliche Besonderheit des Anwesens ausführlich erläutert. Weder wurden seitens der Klagepartei Beweisangebote zur weiteren Ermittlung des Sachverhalts gestellt, noch Defizite bei der Ermittlung des Sachverhalts substantiiert vorgetragen. Auch der Senat sieht keine Anhaltspunkte für weitere Sachverhaltsermittlungen.
- 23 Das Verwaltungsgericht hat sich in seinem Urteil (Bl. 9 des Urteilsumdrucks am Ende) mit den Äußerungen des Vertreters des Landesamts für Denkmalpflege auseinandergesetzt und diese im Rahmen seiner freien Beweiswürdigung als „überzeugend“ erachtet (vgl. Bl. 9 des Urteilsumdrucks, letzte Zeile) sowie dessen Ausführungen in das Urteil übernommen. In der Folge (Bl. 10 des Urteilsumdrucks) hat sich das Gericht auch mit den von der Klagepartei vorgetragenen nachträglichen Veränderungen auseinandergesetzt, ebenso wie mit dem von der Klagepartei vorgelegten Gutachten vom 5. Oktober 2010.
- 24 5. Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 2 VwGO.
- 25 Die Streitwertfestsetzung beruht auf §§ 47, 52 Abs. 1 GKG.



Für den Gleichlaut der Ausfertigung mit der Urschrift
München, den 7. September 2012

Als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle des
Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs:

M. Voggenreiter
M. Voggenreiter