

2..5.3 BY Abbrucherlaubnis VG Bayreuth 20.3.2004 2 Urteile

1. Coburg I - VG Bayreuth Urteil 20.3.2014, B 2 K 13.809

Das Verwaltungsgericht hat die Klage abgewiesen.

Siehe hierzu auch das Urteil vom selben Tag Az. B 2 K 14.79– Aufhebung der Baugenehmigung

Sachverhalt:

Die Klägerin beehrte die Aufhebung einer Abbruchuntersagung und wandte sich gleichzeitig gegen den Widerruf einer erteilten Baugenehmigung (B 2 K 14.79– Aufhebung der Baugenehmigung – Coburg II). Sie hatte am 10.5.2013 eine Baugenehmigung für den Neubau eines Mehrfamilienhauses in Coburg beantragt. Gleichzeitig zeigte sie formblattmäßig den Abbruch des Gebäudes ... an; dieses ist deshalb zum Abbruch vorgesehen, weil an gleicher Stelle der o. g. Neubau errichtet werden soll. Ein Antrag auf denkmalrechtliche Erlaubnis zur Beseitigung eines Baudenkmals wurde ausdrücklich nicht gestellt.

Das Landesamt für Denkmalpflege wandte sich am 29.5.2013 gegen den Neubau. Eine Äußerung zum vorgesehenen Abbruch des Gebäudes ist in dieser Stellungnahme nicht enthalten. Am 18.06.2013 teilte die Stadt der Klägerin mit, dass der beantragte Abbruch nicht untersagt wird. Mit Bescheid vom 1.10.2013 wurde ferner die beantragte Baugenehmigung für den Neubau des Mehrfamilienhauses erteilt.

Aufgrund eines Hinweises des Heimatpfleger vom 15.10.2013 wurde das zum Abbruch vorgesehene Gebäude in Augenschein genommen. Das erneut beigezogene Landesamt für Denkmalpflege wies in einer E-Mail vom 17.10.2013 darauf hin, dass es sich bei dem Gebäude mit samt seiner wandfesten Ausstattung um ein hochwertiges Baudenkmal handele, das in die Denkmalliste nachzutragen sei. Die Erhaltung liege im Interesse der Allgemeinheit. Die Stadt untersagte daraufhin mit Bescheid vom 17.10.2013 den beabsichtigten Abbruch des Gebäudes. ... In einem Vermerk wird ferner darauf hingewiesen, dass aufgrund der Begehungen im Oktober 2013 zeitnah eine Aufnahme in die Denkmalliste stattgefunden habe.

Mit weiterem Bescheid vom 22.1.2014 wiederrief die Stadt gegenüber der Klägerin die o. g. Baugenehmigung vom 1.10.2013 für den Neubau eines Mehrfamilienhauses. ...

Aus den Entscheidungsgründen:

Die Klage hat in der Sache keinen Erfolg, da die streitgegenständliche Abbruchuntersagung vom 17.10.2013 rechtmäßig ist, § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO.

Bei dem Gebäude ..., das mittlerweile nach Art. 2 Abs. 1 DSchG nachrichtlich (d. h. rein deklaratorisch) mit dem Eintragungstext "... Kleinvilla, zweigeschossiger Bau mit flach geneigtem Pyramidendach, spätklassizistisch, 1837; mit Ausstattung um 1885. [Fl.Nr. ... Gemarkung Coburg]" in die Denkmalliste eingetragen ist, handelt es sich nach Art. 1 Abs. 1, 2 DSchG um ein Baudenkmal. ... Das Landesamt für

Denkmalpflege als für Fragen des Denkmalschutzes besonders sachkundige staatliche Fachbehörde (Art. 12 DSchG) hat das Gebäude mehrfach in Augenschein genommen, in gleicher Weise wurden die historischen Bilder, die sich im ersten Obergeschoss und im Treppenhaus der Villa befinden, vom Direktor der Kunstsammlung in Coburg, Herrn ... begutachtet (vgl. Vermerk vom 16.12.2013, Abbruchakte Bl. 87 ff.). Danach ergibt sich die miteinander verzahnte geschichtliche, künstlerische und städtebauliche Bedeutung daraus, dass die Innendekoration (Gemälde und architektonische Schreinerarbeiten, im Eingangsbereich etc.) für die lokale Kulturgeschichte wichtig sind, selbst wenn sich nicht belegen lässt, dass die Gemälde im Treppenhaus aus dem Atelier der berühmten Coburger Theatermaler Brückner stammen. Aufgrund des Zusammenspiels von Ausstattung und Gebäude ergibt sich, dass das Gebäude trotz der kleinen Kubatur ein sehr aufwendig gestaltetes repräsentatives Villengebäude darstellt, das schon vor 1860 außerhalb der Stadt in einem großzügigen Garten errichtet wurde. Bei diesem Gebäude handelt es sich um ein spätklassizistisches zweigeschossiges Wohnhaus mit flach geneigtem Walmdach. Das vergleichsweise unauffällige Gebäude hat nach den Aussagen der Fachbehörde noch die relativ hohen Fensterformate und zeigt einen sogenannten Konsolfries unter der Traufe. Es steht in einer Reihe von villenartigen Wohnhäusern, die im Laufe des mittleren und späten 19. Jahrhunderts entlang der ... entstanden sind. Zur Bedeutung der Innenausstattung, insbesondere der Gemälde, weist ... in seinem Vermerk vom 16.12.2013 mehr oder weniger als Ergebnis darauf hin, dass das Dekorationskonzept des Treppenhauses durchdacht, aufwendig angelegt und mit Begabung ausgeführt wurde, wobei die Qualität allerdings schwankt. Einige Teile wie die pompejanischen Figuren und die Staffagefiguren sind von hoher Qualität, andere nur summarisch behandelt. Die insgesamt bemerkenswerte Dekoration gewinnt ihre Bedeutung allerdings vor allem aus dem Zusammenspiel von Malerei und architektonischer Wanddekoration. Diese Dekoration gehört zwar nicht zur Ausstattung des Hauses aus der Erbauungszeit. Die künstlerische bzw. geschichtliche Bedeutung ergibt sich allerdings danach daraus, dass bekannt ist, dass es auch im bürgerlichen Wohnbereich zwischen 1830 und 1860 eine pompejanische Mode gegeben hat. Die streitgegenständliche Bedeutung einschließlich dieser Innenausstattung gewinnt deshalb an hoher Bedeutung, weil von dieser pompejanischen Mode fast nichts dokumentiert ist.

Diese fachliche Einschätzung teilt das Gericht vor allem aufgrund der beim gerichtlichen Augenschein gewonnenen Eindrücke und zusätzlicher Informationen. ... Der erfolgte Anbau ist insoweit nicht von Bedeutung, da er von seiner Kubatur her architektonisch separat betrachtbar ist. Sowohl vom Äußeren her, wie auch nach der Besichtigung der Innenräume steht auch fest, dass die Gebäudesubstanz trotz kleiner altersbedingter Schadstellen (Risse in den Kellerdecken, Feuchtigkeitsausblühungen der Kelleraußenwand) keineswegs abgängig ist. Auch im Inneren entspricht die Raumaufteilung (mit Ausnahme des getrennt betrachtbaren Anbaus) dem Originalgrundriss. Die (in der Regel zweiflügeligen) Zimmertüren machen optisch ebenfalls den Eindruck, dass sie aus der Erbauungszeit stammen. Außergewöhnlich auch für einen Durchschnittsbetrachter ist vor allem die Gestaltung des Treppenhauses mit der in Öl gemalten Darstellung des Golfes von Neapel und der rückwärtigen Wandgestaltung mit gemalten pompejanischen Figuren. Die Aussage der oben genannten Fachstellen, dass hier für den Betrachter der Eindruck entstehen solle, man stünde auf einem fiktiven Balkon und blicke im Halbrund auf den Golf von Neapel, ist ohne weiteres nachvollziehbar. Gleiches gilt für die übereinstimmenden Äußerungen des Vertreters des Landesamts für Denkmalpflege

wie auch des Direktors der Kunstsammlungen ..., dass derartige Ausstattungsdetails bei - wie hier – eher kleineren Villengebäuden nahezu Unikatcharakter haben, was für die denkmalfachliche Wertigkeit des Objekts ebenfalls von hoher Bedeutung ist.

Auf den während des Augenscheins geführten Meinungsstreit zur Qualität der einzelnen Gemälde kommt es nicht entscheidungserheblich an, da der Wert des Objektes – wie ausgeführt – in dem Zusammenspiel der Gesamtheit der Bilder verbunden mit der Architektur liegt. Einer von der Klägerseite während des Augenscheins angeregten Beweiserhebung zur Denkmaleigenschaft des Gebäudes und seiner Innenausstattung, insbesondere zur Wertigkeit der Innenausstattung bedarf es demgemäß ebenfalls nicht.

b) Aus der Begründung des Bescheides ergibt sich auch, dass die Beklagte das ihr zustehende Ermessen erkannt und sachgerecht ausgeübt hat. Die Frage, ob die Erhaltung des Baudenkmals unter Berücksichtigung der Bedeutung des Eigentumsgrundrechts verhältnismäßig ist, ist im streitgegenständlichen Verfahren nicht zu prüfen, sondern in dem bereits eingeleiteten Erlaubnisverfahren mit dem Ziel des Abbruchs dieses Gebäudes.

Das Recht zum Einschreiten ist auch nicht deshalb verwirkt, weil der Gutachterausschuss das Objekt vor einigen Jahren besichtigt und ein Verkehrswertgutachten erstellt hat. Die Stadt hat schriftsätzlich zu Recht darauf hingewiesen, dass der Gutachterausschuss nach § 192 Abs. 1 des Baugesetzbuches – BauGB – ein zur Ermittlung von Grundstückswerten und sonstigen Wertermittlungen zuständiges selbständiges unabhängiges Gremium darstellt. Wenngleich die Denkmaleigenschaft mittelbar Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen beeinflussen kann, so ist dieses Gremium auch nicht originär zuständig für die denkmalfachliche Beurteilung von Gebäuden einschließlich ihrer Ausstattungsgegenstände.

Als unterlegene Beteiligte hat die Klägerin die Kosten des Verfahrens nach § 154 Abs. 1 VwGO zu tragen.

Das Urteil ist im vollen Wortlaut aus der Datenbank juris abrufbar.

Bearbeitung 11. Mai 2014 Dr. D. Martin

.....

2. Coburg II - VG Bayreuth 20.3.2014 II - B 2 K 14.79– Aufhebung der Baugenehmigung

Die Klägerin wandte sich gegen die Aufhebung einer Abbruchuntersagung (Az. B 2 K 13.809 – siehe oben 1. Coburg I) und gleichzeitig gegen den in diesem Urteil behandelten Widerruf einer erteilten Baugenehmigung (Az. B 2 K 14.79 = 2. Coburg II).

Aus den Entscheidungsgründe

Die zulässige Klage hat in der Sache keinen Erfolg. Die streitgegenständliche Aufhebung der Baugenehmigung ist rechtmäßig, da die tatbestandlichen Voraussetzungen für eine Rücknahme des Bescheides nach Art. 48 BayVwVfG gegeben sind und ein Verstoß gegen allgemeine Handlungsgrundsätze nicht erkennbar ist, § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO.

Die von der Bekl. angegebene Rechtsgrundlage (Widerruf nach Art. 49 Abs. 2 Nr. 3 VwVfG) für die Aufhebung des Verwaltungsakts dürfte zwar unrichtig sein, da nach objektiver Sach- und Rechtslage die Denkmaleigenschaft des Gebäudes bereits im Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung vorlag, weshalb von keiner nachträglich eingetretenen Tatsache im Sinn des Art. 49 Abs. 2 Nr. 3 BayVwVfG gesprochen werden kann (vgl. Kopp/Ramsauer, VwVfG, 8. Auflage, § 49 Rdn. 45). Die Baugenehmigung, die im Rahmen der Konzentrationswirkung die denkmalrechtliche Erlaubnis, die für den Abbruch erforderlich wäre, nach Art. 6 Abs. 3 Satz 1 DSchG i. V. m. Art. 59 Satz 1 Nr. 3 BayBO mit umfasst, war allerdings bereits im Zeitpunkt ihres Erlasses rechtswidrig, da die Erlaubnisfähigkeit nach Art. 6 DSchG nicht geprüft wurde. Der Widerruf kann aber ohne weiteres in eine Rücknahme nach Art. 48 BayVwVfG umgedeutet werden, da ein rechtswidriger Verwaltungsakt im Vergleich zu einem rechtmäßigen Verwaltungsakt unter erleichterten tatbestandlichen Voraussetzungen aufgehoben werden kann.

Dazu, dass es sich bei dem Gebäude um ein Baudenkmal im Sinn des Art. 1 Abs. 1, 2 DSchG handelt, kann auf das zwischen den gleichen Beteiligten ergangene Urteil vom gleichen Tag (Az.: B 2 K 13.809) verwiesen werden, § 117 Abs. 5 VwGO entsprechend.

Ein derartiges Baudenkmal kann allenfalls nach Durchlaufen eines denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens beseitigt werden. Die Baugenehmigung regelt aufgrund der Unkenntnis der Beklagten im Rahmen der Konzentrationswirkung auch die denkmalrechtliche Erlaubnis für den Abbruch dieses Gebäudes. Diese von der Beklagten offensichtlich nicht gewollte und mangels durchgeführter denkmalfachlicher Prüfung nach Art. 6 DSchG auch rechtswidrige Regelung wurde durch die Rücknahme der Baugenehmigung zu Recht aufgehoben.

Die Bekl. hat im streitgegenständlichen Bescheid umfangreich die Frage geprüft, ob ohne Aufhebung das öffentliche Interesse gefährdet wäre. Sie hat damit von dem ihr eingeräumten Ermessen ordnungsgemäß Gebrauch gemacht.

....

Das Urteil ist im vollen Wortlaut aus der Datenbank juris abrufbar.

Bearbeitung 11. Mai 2014 Dr. D. Martin