

Urteil Az. M 9 K 13.2310*

VG München

21. Januar 2015

Tenor

- 1 I. Der Bescheid der Beklagten vom ... April 2013 wird aufgehoben und die Beklagte wird verpflichtet, über den Antrag vom ... August 2012 auf Erteilung der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis zum Abriss unter Beachtung der Rechtsauffassung des Gerichts erneut zu entscheiden.
- 2 II. Die Beklagte hat die Kosten des Verfahrens zu tragen.
- 3 III. Die Kostenentscheidung ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe des vollstreckbaren Betrags vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand

- 4 Die Klägerin begehrt die denkmalrechtliche Erlaubnis für die Beseitigung eines in ihrem Eigentum stehenden Baudenkmals. Es handelt sich dabei nach dem Eintrag in der Denkmalliste um ein Wohnhaus, zweigeschossiger giebelständiger Flachsatteltbau mit Kalkplattendeckung, Kniestock und rückwärtigem Giebel in verputztem Fachwerk, um 1720 „(Dachwerk 1718/19 Dendo.Dat.)“.
- 5 Das Wohnhaus steht direkt an der Straße. Die Rückseite grenzt mit dem Erdgeschoss an das Erdreich des Nordhanges. Das Obergeschoss (Südgiebel) steht in einem Abstand von ca. 1,50 m von einer ca. 1,80 m hohen Stützwand entfernt. Der Eingang an der Nordseite (Nordgiebel) liegt ebenerdig an der Grenze zum Gehweg. Das Gebäude ist nicht unterkellert und seit 2004 unbewohnt.
- 6 Nach dem Ergebnis des Augenscheins der Kammer vom 9. Juli 2014 ist das Haus in miserablem Zustand, verschimmelt und einsturzgefährdet. Bedingt durch die fehlende Heizung und dem Anbau in Erdgeschosshöhe ohne Isolierung an den Hang sind die Innen- und Außenwände durchfeuchtet und teilweise schief. Die

*<http://openjur.de/u/767144.html> (= openJur 2015, 7467)

Decken sind niedrig, die Treppen kaputt und die Fußböden teilweise durchgebrochen. Auf das Protokoll des Augenscheins der mündlichen Verhandlung vom 9. Juli 2014 (Bl. 44 der Gerichtsakte) wird verwiesen.

- 7 Mit Schreiben vom ... August 2012 beantragte die Klägerin die denkmalschutzrechtliche Erlaubnis zur Beseitigung des Wohnhauses. Das Gebäude sei marode und sie habe kein Geld. Bevor die Denkmaleigenschaft des Gebäudes festgestellt worden sei, habe sich ein Kaufinteressent gefunden, der ihr 140.000.– bezahlt hätte, jedoch vom Kauf Abstand genommen habe. Seit 2012 sei das Objekt durch einen Immobilienmakler angeboten worden; es seien maximal 100.000.– zu erzielen.
- 8 Mit Bescheid vom ... April 2013 lehnte die Beklagte den Antrag ab, da nach Art. 6 Abs. 2 Satz 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustandes sprächen. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, das am Verfahren beteiligt worden sei, habe mitgeteilt, dass im Falle einer nachgewiesenen Unzumutbarkeit grundsätzlich öffentliche Fördermittel in Frage kämen. Der Eigentümer habe nicht nachgewiesen, dass weder eine sinnvolle Nutzungsmöglichkeit noch eine realistische Veräußerungsmöglichkeit bestehe. Erst dann habe eine Prüfung der Zumutbarkeit durch die Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Die Klägerin habe keine Wirtschaftlichkeitsberechnung vorgelegt. Die bloße Gegenüberstellung von Sanierungs- und Neubaukosten sei nicht ausreichend. Da eine realistische Veräußerungsmöglichkeit bestehe und im Falle einer nachgewiesenen Unzumutbarkeit öffentliche Fördermittel in Frage kämen, könne dem Antrag bereits deshalb nicht entsprochen werden.
- 9 Der Bevollmächtigte der Klägerin erhob mit Schriftsatz vom 21. Mai 2013 Klage und beantragte:
- 10 Der Bescheid der Beklagten vom ... April 2013 wird aufgehoben. Die Beklagte wird verurteilt, die Klägerin nach der Rechtsauffassung des Gerichts erneut zu verbescheiden.
- 11 Die Klägerin habe das Haus schon in einem baufälligen Zustand geerbt. Die Lage zwischen der Verbindungsstraße ...-... am Ortseingang und zwischen dem ca. 10 m entfernten Schlossbergmassiv mit Steilwand sei schlecht. Das Gebäude sei nicht mehr bewohnbar. Eine Sanierung koste mindestens 700.000.– . Ein Verkauf sei nicht möglich gewesen.
- 12 Die Beklagte beantragte mit Schreiben vom 30. Januar 2014:
- 13 Klageabweisung.
- 14 Der instandsetzungsbedürftige Zustand des Baudenkmals, das erst 2012 in die Denkmalliste eingetragen worden sei, werde nicht bestritten. Die Zumutbarkeitsprüfung werde durch die Denkmalschutzbehörde nur vorgenommen, wenn sich

der Eigentümer zumindest vorläufig auf eine bestimmte denkmalverträgliche Nutzung mit oder ohne bauliche Veränderung festlege. Es sei eine Wirtschaftlichkeitsberechnung vorzulegen, die dann überprüft werde.

- 15 Auf Grund der mündlichen Verhandlung vom 9. Juli 2014 ließ die Klägerseite ein Gutachten durch einen Gebäudesachverständigen erstellen. Das Gutachten vom ... November 2014 kommt zu dem Ergebnis, dass die Kosten – nach einer grob überschlägigen Ermittlung – zur Herstellung des Wohnhauses in einem zeitgemäßen Wohnstandard incl. Mehrwertsteuer 913.000,- betragen; davon entfielen auf die Außenanlagen 153.000,-. Wegen der Einzelheiten sowie der Fotodokumentation wird auf das Gutachten verwiesen.
- 16 Die Beklagte nahm mit Schreiben vom ... Dezember 2014 dazu Stellung. Das Gutachten sei unzureichend, da die vorgeschlagenen Maßnahmen und Sanierungskosten nicht auf einem statischen Plangutachten, einer bauhistorischen Untersuchung und einer restauratorischen Bewertung der Bauteile und Oberflächen beruhen. Aus den aufgelisteten Maßnahmen ließe sich darüber hinaus kein grundsätzliches Interesse am substantiellen Erhalt des Baudenkmales ableiten, da überwiegend Maßnahmen durch massive Eingriffe in die Bausubstanz oder deren Verlust vorgeschlagen würden. Beispielhaft sei eine Erhöhung der Geschosshöhen auf über 2,15 m, die vollständige Erneuerung des Bestands, der Neubau der verformten Giebelwände anstelle einer Stabilisierung oder Rückformung und eine undifferenzierte Betrachtung der Feuchtesituation, die teilweise geringer sei. Auf Grund der durch die Beklagte ermittelbaren groben Angaben zum Baubestand sei von Gesamtkosten in Höhe von 530.753,90 brutto (ohne Außenanlagen) auszugehen.
- 17 Die aktuellen Hauspreise in ... betragen für ein Haus von 100 bis 140 m ca. 280.000,- (www.immowelt.de.).
- 18 Wegen der Einzelheiten wird auf die Gerichtsakte und die beigezogene Behördenakte Bezug genommen. Die Beteiligten haben ihr Einverständnis mit einer Entscheidung ohne weitere mündliche Verhandlung erklärt.

Gründe

- 19 Die zulässige Klage hat Erfolg. Der Bescheid vom ... April 2013 ist rechtswidrig und war aufzuheben. Die Beklagte war antragsgemäß zur Neuverbescheidung des Abrissantrages unter Beachtung der Rechtsauffassung des Gerichtes zu verpflichten, §113 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO). Nach der Rechtsauffassung des Gerichts ist die Erlaubnis zum Abbruch zu erteilen.
- 20 Nach Art. 6 Abs. 1 Nr. 1 DSchG bedarf die Beseitigung eines Baudenkmales der Erlaubnis. Die Erlaubnis kann gemäß Art. 6 Abs. 2 Satz 1 DSchG ver-

sagt werden, soweit gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustandes sprechen. Dabei liegen gewichtige Gründe des Denkmalschutzes im Sinne des Art. 6 Abs. 2 Satz 1 DSchG regelmäßig wegen der festgestellten Eigenschaft als Baudenkmal und der dadurch begründeten Bedeutung des Bauwerkes vor, Art. 1 Abs. 1 i.V.m. Abs. 2 Satz 1 DSchG. Der Erhaltungszustand des Gebäudes ist grundsätzlich ohne Einfluss auf seine Denkmaleigenschaft und dessen Erhaltungspflicht, die erst dann nicht mehr besteht, wenn das Gebäude akut einsturzgefährdet ist oder die Schäden an den für die Denkmaleigenschaft relevanten Bauwerksteilen ein Ausmaß erreicht haben, das dazu führt, dass eine Sanierung einer Neuerrichtung des Gebäudes gleichkäme (BayVGH, U.v. 18.10.2010 - 1 B 06,63 -). Eine Erlaubnis ist nach pflichtgemäßem Ermessen nach Art. 6 Abs. 2 Satz 1 DSchG ungeachtet des Vorliegens gewichtiger Gründe des Denkmalschutzes auch dann zu erteilen, wenn es tatsächlich unmöglich oder wirtschaftlich unzumutbar ist, das Baudenkmal zu erhalten. Art. 6 Abs. 2 Satz 1 DSchG ist unter Berücksichtigung des Eigentumsschutzes des Art. 14 Grundgesetz (GG) auszulegen und anzuwenden. Dies bedeutet, dass im Erlaubnisverfahren geprüft werden muss, ob dem Denkmaleigentümer die Beibehaltung des bisherigen Zustandes mitsamt der Erhaltungs- und Nutzungspflichten des Art. 4 und Art. 5 DSchG zuzumuten ist. Daran fehlt es, wenn ein dem Denkmalschutz aufgeschlossener Eigentümer von dem Baudenkmal keinen vernünftigen Gebrauch machen und es praktisch auch nicht mehr veräußern kann (BVerwG, U.v. 2.3.1999, BVerwGE 100, 226). Dafür ist grundsätzlich anhand einer Wirtschaftlichkeitsberechnung zu prüfen, ob die Privatnützigkeit und die Eigentumsposition erhalten bleibt, weil bei Fortbestand der Denkmaleigenschaft nach wie vor eine sinnvolle Nutzungsmöglichkeit für das Baudenkmal besteht. Die Grenze dieser Zumutbarkeit ist die Unverkäuflichkeit (BVerwG, U.v. 14.4.2010 - 1 BVR 2140/08 -, Juris).

- 21 Gemessen an diesen Maßstäben ist die Versagung der Abrissgenehmigung im vorliegenden Fall unzumutbar und belastet die Klägerin unverhältnismäßig, da der Erhalt unwirtschaftlich und das Anwesen zu einem angemessenen Preis unverkäuflich ist. Einer detaillierten Wirtschaftlichkeitsberechnung bedarf es zu dieser Feststellung im vorliegenden Falle nicht, da die Sanierungskosten den Verkaufserlös und den Bodenwert erheblich übersteigen. Der durchschnittliche Preis für Einfamilienhäuser in ... beträgt bei einer Größe von 100 bis 140 m ca. 280.000,- (www.immowelt.de). Die Angaben der Klägerseite über Interessenten, die 100.000,- bis 140.000,- bezahlt hätten, sind deshalb schlüssig und nachvollziehbar. Der Bodenwert in der Lage an der Verbindungsstraße beträgt nach Angaben der Vertreter der Beklagten in der mündlichen Verhandlung ca. 200,-/m. Unter Berücksichtigung der Sanierungskosten, die auch nach Angaben der Beklagten ca. 530.000,- ohne Außenanlagen betragen, ist das Baudenkmal praktisch nicht zu veräußern. Selbst ein dem Denkmalschutz aufgeschlossener Eigentümer kann ohne erhebliche Sanierungskosten das Gebäude nicht sinnvoll nutzen. Unter Berücksichtigung der Lage unmittelbar an der Straße und am Steilhang handelt es sich darüber hinaus um einen Standard der sowohl zu gewerblichen als auch zu Wohnzwecken ungünstig ist. Der Erhalt des Bau-

denkmales ist der Klägerin im Interesse des Gemeinwohles nicht mehr zuzumuten, da die Sanierungskosten nicht durch einen Verkauf zu erwirtschaften sind. Ausgehend von den durch die Beklagte geschätzten Sanierungskosten in Höhe von 530.000,- ohne Außenanlagen übersteigen die Renovierungskosten den durchschnittlichen Hauspreis in der Stadt ... um mehr als 250.000,- .

- 22 Eventuelle Fördermittel waren vorliegend nicht zu berücksichtigen. Im Rahmen des Augenscheins und der mündlichen Verhandlung wurden sowohl eine Wohnnutzung wie bisher als auch eine gewerbliche Nutzung als Büro o.Ä. erörtert. Die Beklagte hat keine konkrete Förderungssumme in Aussicht gestellt, die in etwa die Wertdifferenz abdecken könnte. Nach dem Ergebnis des Augenscheins und den vorgelegten Berechnungen und Gutachten sind die wesentlichen Sanierungskosten bereits durch den Verfall des Hauses und nicht durch den Denkmalschutzaufwand bedingt, so dass mit einem Zuschuss des Denkmalschutzes in ausreichender Höhe nicht zu rechnen ist.
- 23 Der Klage war daher im tenorierten Umfang stattzugeben. Es entspricht der Rechtsauffassung des Gerichtes, dass die Abrissgenehmigung zu erteilen ist. Die Kostenentscheidung folgt aus §164 VwGO.
- 24 Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus §167 VwGO i.V.m. §§708 f. Zivilprozessordnung (ZPO).
- 25 Beschluss
- 26 Der Streitwert wird auf EUR 140.000,00 festgesetzt (§52 Abs. 1 Gerichtskostengesetz -GKG-).
- 27 Der Streitwert beruht auf dem von der Klägerseite angegebenen Verkaufserlös ohne Denkmalschutz.