

Urteil Az. 1 B 14.196*

Bayerischer VGH

22. Mai 2014

Leitsätze

Beseitigungsanordnung; Außenbereich; Neuerrichtung eines Wohngebäudes; Erweiterung einer Splittersiedlung; Verfestigung einer Splittersiedlung; Ermessenserwägungen; Wiederherstellung eines Denkmals; das Bild der Kulturlandschaft prägendes Gebäude.

Tenor

- 1 I. Das Urteil des Verwaltungsgerichts München vom 6. November 2008 wird in Nr. I. Satz 1 und Nr. II. geändert.
- 2 Die Klage wird insgesamt abgewiesen.
- 3 II. Der Kläger trägt die Kosten des Verfahrens in sämtlichen Rechtszügen.
- 4 III. Die Kostenentscheidung ist vorläufig vollstreckbar. Der Kläger darf eine Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe des zu vollstreckenden Betrags abwenden, wenn nicht der Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in derselben Höhe leistet.
- 5 IV. Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand

- 6 Der Beklagte wendet sich gegen ein Urteil des Verwaltungsgerichts München, mit dem dieses zu Gunsten des Klägers eine Beseitigungsanordnung für das „Hauptgebäude“ auf dem Seeufergrundstück FlNr. 1359/3 Gemarkung E... aufgehoben

*<http://openjur.de/u/703998.html> (= openJur 2014, 14546)

hat.

- 7 Der Kläger ist Eigentümer des genannten Grundstücks, das er im Jahr 1999 von den Nachfahren des Kunstmalers Hans Beat Wieland (1867 - 1945) erworben hat. Der von 1894 bis 1918 in München wohnende Schweizer Kunstmaler errichtete hier im Jahr 1900 ein Haus im norwegischen Stil mit einem Riegelmauerwerk, einer Brettverschalung außen und einem Betonunterbau. Das Haus hatte eine Küche, eine Wohnstube, zwei Schlafzimmer, eine Toilette und eine Veranda. Mit baupolizeilicher Verfügung vom 12. Juni 1900 wurde es als „Landhaus“ genehmigt. Mit baupolizeilichen Verfügungen vom 5. Juli 1902 bzw. 14. Mai 1904 wurden jeweils auf der Westseite ein Atelieranbau und ein weiterer Anbau genehmigt. Der mit baupolizeilicher Verfügung vom 27. August 1909 genehmigte Atelieranbau wurde nicht verwirklicht. Mit Verfügung vom 29. April 1911 wurde ein unterkellertes Anbau an der Nordseite genehmigt, mit Verfügung vom 7. Mai 1913 ein Ausbau des Dachgeschosses auf der Westseite des Gebäudes.
- 8 Das Grundstück des Klägers liegt im Geltungsbereich der Verordnung „Landschaftsschutzgebiet A...-West“ vom 1. Oktober 1997, die an die Stelle der früheren Landschaftsschutzgebietsverordnung vom 26. Juni 1972 getreten ist. Nach §6 Nr. 1 der Verordnung bleiben die bei ihrem Inkrafttreten mit Wohngebäuden/landwirtschaftlichen Hofstellen bebauten Grundstücke von den Beschränkungen der Verordnung ausgenommen.
- 9 Ab dem Jahr 2002 bemühte sich der Kläger um eine Genehmigung zur Sanierung und zum Umbau des unter Denkmalschutz stehenden Anwesens. Ein mit dem Landratsamt L... abgestimmter Vorschlag mit „bewusst moderner Gestaltung der Ostfassade in Glas, Stahl und Beton“ wurde vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abgelehnt. Daraufhin reichte der Kläger einen Eingabeplan zum Umbau und zur Sanierung der Kellerräume und zur Errichtung einer aufgeständerten Terrasse bzw. Balkons ein, der mit Bescheid des Landratsamts vom 25. April 2005 genehmigt wurde. Diese Genehmigung beinhaltet auch eine vollständige Unterkellerung des bislang nur teilweise unterkellerten Gebäudes. Mit weiterem Bescheid vom 29. August 2006 erteilte das Landratsamt dem Kläger auch die Baugenehmigung für die beantragte Sanierung des Daches und den Einbau von zwei zusätzlichen Dachgauben.
- 10 Bei einer Baukontrolle am 6. Dezember 2006 stellte das Landratsamt bei dem im Rohbau befindlichen Bauvorhaben zahlreiche Planabweichungen fest. So seien im Kellergeschoss die als Bestand gekennzeichneten Wände entfernt und teilweise neu wieder errichtet worden. Neue Fensteröffnungen seien hergestellt worden. Die Holzbalkendecken über Keller- und Erdgeschoss seien jeweils durch eine Ziegelbetondecke ersetzt worden. Im Erdgeschoss seien bis auf die Außenwandverkleidung (Holzschalung) alle Außen- und Zwischenwände neu errichtet worden. Die Raumhöhe sei mit 3,13 m vom Rohboden aus gemessen worden. Im Dachgeschoss sei der Kniestock an der Ost- und Nordseite von 1 m auf 1,20 m

erhöht worden.

- 11 Mit Bescheid vom 7. Dezember 2006 bestätigte das Landratsamt die bereits am 6. Dezember 2006 wegen der planabweichenden Ausführung der Bauarbeiten mündlich verfügte Baueinstellung. Widerspruch und Klage gegen diesen Bescheid blieben erfolglos.
- 12 Mit Schreiben vom 2. Mai 2007 teilte das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege mit, man habe bei einem Ortstermin am 6. Februar 2007 festgestellt, dass die vor kurzem erfolgten baulichen Maßnahmen an dem Landhaus im Norwegerstil zu einer erheblichen Reduzierung des historischen Baubestands geführt hätten. Hinter der Holzverkleidung des Objekts sei ohne denkmalrechtliche Erlaubnis ein nahezu vollständiger Neubau errichtet worden. Lediglich im Dachwerk seien noch wenige, teilweise zusammenhanglose Reste des ursprünglichen Bestands vorhanden. Keller, Zwischendecken, Innen- und Außenwände seien erneuert worden. Hierdurch sei der historische Baubestand stark eingreifend verändert worden. Die gesamte, teilweise künstlerisch gestaltete Oberfläche sowie Ausstattungsdetails seien verloren gegangen. Das Anwesen erfülle damit nicht mehr die Kriterien nach Art. 1 DSchG und habe aus der Denkmalliste gestrichen werden müssen.
- 13 Mit Bescheid vom 25. September 2007 verpflichtete das Landratsamt nach Anhörung den Kläger, das „Hauptgebäude“ auf dem genannten Grundstück zu beseitigen, und drohte für den Fall der Nichterfüllung dieser Verpflichtung binnen vier Monaten ab Bestandskraft ein Zwangsgeld in Höhe von 15.000 Euro an. Die an dem Gebäude durchgeführten Bauarbeiten hätten der Genehmigung bedurft. Die nachträgliche Genehmigung könne jedoch nicht erteilt werden, weil das Vorhaben den bauplanungsrechtlichen Vorschriften widerspreche. Durch die Bauarbeiten sei so massiv in den Bestand eingegriffen worden, dass dies einem Neubau gleichkomme. Die Voraussetzungen für einen Ersatzbau gemäß §35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB lägen nicht vor. Nach Kenntnis des Landratsamts habe es sich bei dem im Jahr 1900 genehmigten Gebäude um ein Wochenend- und Ferienhaus gehandelt. Dies könne jedoch dahingestellt bleiben, weil es vom Kläger und dessen Familie so genutzt worden sei. Als sonstiges Vorhaben seien die durchgeführten Baumaßnahmen nicht zulässig, weil in mehrfacher Hinsicht öffentliche Belange beeinträchtigt würden. Das Gebäude widerspreche den Darstellungen des Flächennutzungsplans, der hier eine Fläche für die Landwirtschaft vorsehe. Zudem sei das Vorhaben geeignet, die natürliche Eigenart der Landschaft und ihre Aufgabe als Erholungsgebiet für die Allgemeinheit zu beeinträchtigen. Dabei sei zu berücksichtigen, dass das Vorhaben in der landschaftlich äußerst reizvollen und damit schützenswerten Gegend des A...sees liege. Besonders schwer wiege, dass das errichtete Gebäude im Fall der Genehmigung einen Bezugsfall darstellen würde, der dazu führen könne, dass weitere Eigentümer Baurecht in dem betreffenden Gebiet einforderten. Die Anordnung zur Beseitigung erfolge nach pflichtgemäßem Ermessen. Das Interesse des Klägers am Erhalt des Gebäudes müsse hinter dem Interesse der Allge-

meinheit an der Wiederherstellung rechtmäßiger Zustände zurückstehen.

- 14 Mit Bescheid vom 17. Januar 2008 lehnte das Landratsamt einen dort am 28. Dezember 2007 eingegangenen Antrag des Klägers auf Erteilung einer Baugenehmigung zum „Rückbau/Entfernung von gesundheitsschädlichen Baumaterialien (kontaminierte Innenwände und Decken im best. Wohnhaus); ersatzweise Einbau von Innenwänden und Decken mit Ton-Ziegelsteinen/Naturbaustoffen“ als bauplanungsrechtlich unzulässig ab.
- 15 Mit Urteil vom 6. November 2008 wies das Verwaltungsgericht München die auf Erteilung dieser Baugenehmigung gerichtete Verpflichtungsklage des Klägers ab, seiner Anfechtungsklage gegen den Bescheid vom 25. September 2007 gab es jedoch statt.
- 16 Auf die Berufung des Beklagten hat der Senat mit Urteil vom 20. September 2011 das erstinstanzliche Urteil geändert und die Klage auch hinsichtlich der Beseitigungsanordnung abgewiesen. Diese sei rechtmäßig, weil infolge der im Außenbereich ungenehmigt durchgeführten Baumaßnahmen das Wohngebäude seine Eigenschaft als Denkmal verloren habe und deshalb die Belange des Denkmalschutzes (§35 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 BauGB) beeinträchtigt seien.
- 17 Mit Urteil vom 12. Dezember 2013 hat das Bundesverwaltungsgericht das Urteil des Senats aufgehoben und die Sache zur erneuten Verhandlung und Entscheidung zurückverwiesen. Das Berufungsurteil verletze Bundesrecht. Werde durch ungenehmigte bauliche Maßnahmen die Denkmaleigenschaft eines im Außenbereich gelegenen Bauwerks zerstört, könne die Genehmigungsfähigkeit der durchgeführten Maßnahmen jedenfalls nicht mehr am öffentlichen Belang des Denkmalschutzes (§35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 Alt. 4 BauGB) scheitern. Da der Verwaltungsgerichtshof keine Feststellungen dazu getroffen habe, ob das klägerische Vorhaben andere öffentliche Belange im Sinn von §35 Abs. 3 BauGB beeinträchtige, sei das Verfahren zur erneuten Verhandlung und Entscheidung zurückzuverweisen. Die möglicherweise beeinträchtigten öffentlichen Belange seien nicht gemäß §35 Abs. 4 BauGB unbeachtlich, denn die Voraussetzungen der dort genannten Begünstigungstatbestände lägen nicht vor. Namentlich §35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 4 BauGB sei nicht einschlägig, weil diese Vorschrift nicht Veränderungen ermögliche, die einer Neuerrichtung gleichkämen. Nach den Feststellungen des Verwaltungsgerichtshofs sei dies bei den vom Kläger durchgeführten Maßnahmen der Fall.
- 18 Zur Begründung der Berufung macht der Beklagte geltend, nunmehr stehe die materiell-rechtliche Genehmigungsfähigkeit der Baumaßnahmen nach §35 Abs. 2 BauGB im Zentrum. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts müsse sich ein Bauherr, der ein vorhandenes Gebäude ersetzen wolle, im Zusammenhang mit §35 Abs. 2 BauGB so behandeln lassen, als wenn er an der vorgesehenen Stelle erstmalig ein Gebäude errichten wolle. Wie im streitgegenständlichen Bescheid bereits dargestellt, beeinträchtige das Bauvorhaben

mehrere öffentliche Belange. Es stehe im Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplans, der im maßgeblichen Bereich eine „Grünfläche“ vorsehe. Das Vorhaben beeinträchtige auch die natürliche Eigenart der Landschaft und deren Erholungswert. Es liege am landschaftlich äußerst reizvollen und damit besonders schützenswerten Westufer des A...sees. Die umliegenden Anwesen, die in die das Seeufer begleitende Landschaft eingebettet seien, bewahrten weiterhin den ursprünglichen Charakter einer künstlerisch gestalteten „Sommerfrische“ in freier Natur. Schwer wiege im vorliegenden Fall der öffentliche Belang der Verfestigung und Erweiterung einer vorhandenen Splittersiedlung. Das Vorhaben fülle nicht eine „Lücke“ in einem Siedlungssplitter, sondern sei in seinem früheren Zustand selbst konstitutiver Bestandteil der Künstlerkolonie gewesen. Eine deutliche Unterordnung unter die Umgebungsbebauung liege erkennbar nicht vor. Ohne den Altbestand auf dem klägerischen Grundstück entstehe keine „Lücke“, sondern das Gewicht des ohnehin kleinen Siedlungssplitters werde sich weiter marginalisieren. Bei einer Genehmigung des Vorhabens könnten weitere Bezugsfälle in der Umgebung entstehen, die über den Umgriff der vermeintlichen Lücke auch nach Westen und Norden hinausreichten und damit eine Erweiterung des Splitters befürchten ließen. Für die Bezugswirkung sei es rechtlich ohne Belang, wenn das Vorhaben die ursprüngliche „Hülle eines Baudenkmales“ beibehalte. Die Ermessensausübung im angegriffenen Bescheid sei nicht zu beanstanden. Die vom Kläger vorgetragene vermeintlichen Interessen des Denkmalschutzes und des Städtebaurechts seien bereits berücksichtigt bzw. seien ersichtlich nicht relevant gewesen. Die Berücksichtigung eines hypothetischen Wiederherstellungsverlangens gemäß Art. 15 Abs. 3 DSchG im Rahmen der Beseitigungsverfügung scheide aus. Schon nach der ratio legis des Denkmalschutzrechts diene diese Anordnungsbefugnis nicht dazu, dem Schädiger eines Denkmals baurechtlich eine Previligierung zu verschaffen. Jedenfalls aber sei diese Bestimmung mangels Denkmaleigenschaft des jetzt vorhandenen Baubestands nicht einschlägig. Der Neubau, bei dem lediglich die Bretterverkleidung beibehalten worden sei, sei allenfalls ein sog. „Potemkin’sches Haus“. Die äußere Hülle wirke alt, bestehe aber nur aus einer dünnen Schicht von Brettern und einem beibehaltenen, in Teilen alten Dach. Das vormalige Grassodendach sei bereits vor der Baumaßnahme durch ein Blechdach ersetzt worden. Mangels historischen Baubestands sei die Denkmaleigenschaft des auch baukonstruktiv in der Art eines Norwegerhauses errichteten Künstlerhauses mit Atelier und künstlerisch ausgestalteten Räumen verloren gegangen. Schließlich sei es nach den Maßnahmen des Klägers auch nicht mehr ein erhaltenswertes, die Kulturlandschaft prägendes Gebäude.

- 19 Der Beklagte beantragt,
- 20 das Urteil des Verwaltungsgerichts München vom 16. November 2008 in Ziffer I. Satz 1 und Ziffer II. abzuändern und die Klage insgesamt abzuweisen.
- 21 Der Kläger beantragt,

- 22 die Berufung des Beklagten zurückzuweisen.
- 23 Die angefochtene Beseitigungsanordnung sei rechtswidrig, weil zum einen auf andere Weise rechtmäßige Zustände hergestellt werden könnten und zum anderen die Anordnung ermessensfehlerhaft sei. Vorliegend komme eine nachträgliche Genehmigung der Baumaßnahmen am streitgegenständlichen Gebäude in Betracht. Vorbehaltlich des durchzuführenden Augenscheinsterns erscheine es nach den vorliegenden Luftbildern nicht ausgeschlossen, die nähere Umgebung des Grundstücks (gerade noch) als Innenbereich nach §34 BauGB einzuordnen. Gehe man von einer Lage im Außenbereich nach §35 BauGB aus, sei ebenfalls eine planungsrechtliche Zulässigkeit der planabweichend ausgeführten Baumaßnahmen und der baulichen Anlage insgesamt anzunehmen. Die im Raum stehenden Belange nach §35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB (entgegenstehende Darstellungen im Flächennutzungsplan), §35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 BauGB (Beeinträchtigung der Eigenart von Natur und Landschaft) sowie der Belang nach §35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB (Verfestigung einer Splittersiedlung) würden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan stelle für den fraglichen Bereich Grünflächen dar, allerdings seien die vorhandenen Baudenkmäler und sonstigen Gebäude ebenfalls dargestellt. Diese Darstellung könne auf dem großzügigen Grundstück des Klägers mit dem in seinem äußeren Erscheinungsbild nach wie vor vorhandenen Gebäude ohne Weiteres erfüllt werden. Ebenso wenig könne der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Gebäudes entgegengehalten werden, dass es die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert beeinträchtige. Ein Landschaftsbild bzw. die Eigenart der Natur seien dann nicht mehr schützenswert im Sinn des §35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 BauGB, wenn sie nachhaltig zerstört seien. Vorliegend sei durch die vielfachen baulichen Eingriffe und gärtnerischen Nutzungen in der näheren Umgebung ein entsprechendes Schutzgut nicht mehr vorhanden. Auch der Belang des §35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB stehe dem Bauvorhaben nicht entgegen. Bei einer (Wieder-)Errichtung des vorhandenen Gebäudes erfolge „lediglich“ eine Lückenfällung. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts könne die Auffällung einer Lücke im Außenbereich planungsrechtlich zulässig sein, wenn in einer Splittersiedlung ein Gebäude beseitigt worden sei, während der übrige Bestand erhalten geblieben sei und sich das neu hinzutretende Vorhaben dem vorhandenen Bestand unterordne und auch nicht aus anderen Gründen mit einer geordneten Siedlungsstruktur unvereinbar sei. Es handle sich hier um einen Fall der Verfestigung einer Splittersiedlung (und nicht um die Entstehung oder Erweiterung einer Splittersiedlung), weil das zu genehmigende Vorhaben - ähnlich wie im Fall des §34 BauGB - in eine vorhandene Lücke der übrigen Bebauung hineinrücke. Im Fall der Verfestigung sei eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange nur anzunehmen, wenn sie im Interesse einer geordneten Siedlungsstruktur unerwünscht und deshalb zu befürchten sei. Dies bedürfe grundsätzlich einer konkreten Begründung. Durch das Wohngebäude auf dem Grundstück des Klägers würden planungsrechtlich relevante Spannungen nicht hervorgerufen. Auch die übrigen Grundstücke in der Nähe seien bebaut und sämtliche für eine Wohnnutzung erforderlichen Bedürfnisse, wie die straßenmäßige Erschließung,

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung, seien vorhanden und bisher ohne Probleme genutzt worden. Ebenso wenig habe das Vorhaben eine Bezugsfallwirkung auf andere Grundstücke. Das Grundstück des Klägers sei seit mehr als 100 Jahren mit einem Wohngebäude bebaut gewesen, nach wie vor mit Nebengebäuden bebaut und seit langer Zeit dem klassischen Außenbereich entzogen. Werde das Wohngebäude - wie vom Kläger geplant - in der nach wie vor intakten Außenhülle der „Wielandshütt“ errichtet, so sei eine Bezugsfallwirkung schon deshalb nicht anzunehmen, da von außen nicht erkennbar sei, dass ein Gebäude errichtet worden sei, das wegen ungenehmigter Baumaßnahmen seinen Bestandsschutz verloren habe und neu habe genehmigt werden müssen. Eine Bezugsfallwirkung sei wohl eher dem unmittelbar benachbarten Neubau als der klägerischen Wiederherstellung zuzuschreiben. Der angefochtene Bescheid sei auch deshalb rechtswidrig, weil die Bauaufsichtsbehörde von dem ihr zustehenden Ermessen nicht fehlerfrei Gebrauch gemacht habe. Sie habe vollkommen außer Acht gelassen, dass auch die Interessen des Denkmalschutzes und des Städtebaurechts in die Ermessensentscheidung mit einzustellen gewesen seien. Beide Belange sprächen gegen die Beseitigung des vorhandenen Gebäudes. Art. 15 Abs. 3 DSchG sehe vor, dass die Untere Denkmalschutzbehörde die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands verlangen könne, soweit dies noch möglich sei, wenn Handlungen nach Art. 6 DSchG ohne die erforderliche Erlaubnis oder Baugenehmigung durchgeführt worden seien. Damit gebe das Denkmalschutzgesetz gerade das Gegenteil von dem vor, was Art. 82 BayBO a.F. in bauordnungsrechtlicher Hinsicht verlange. Nach Art. 15 Abs. 3 DSchG werde der Erhaltung des Baudenkmals selbst dann noch ein äußerst hoher Stellenwert zugeschrieben, wenn eine vollständige Wiederherstellung nicht möglich sei, und auch dann noch, wenn nicht einmal sichergestellt sei, dass durch die Wiederherstellung das Baudenkmal erhalten bleibe. Vorliegend sei tatsächlich eine weitgehende Wiederherstellung des Denkmals möglich. Nach wie vor existiere das Haus in seiner äußeren Erscheinung nahezu unverändert mit Ausnahme der im Jahr 2006 genehmigten Baumaßnahmen. Das Baudenkmal stehe nach wie vor in seiner denkmalgeschützten Beziehung zu Natur und Landschaft und könne dort auch wiederhergestellt werden. Damit bleibe es in seiner geschichtlichen Bedeutung und im Hinblick auf sein äußeres Erscheinungsbild im Hinblick auf die ungenehmigten Baumaßnahmen unverändert. Auch hinsichtlich der künstlerischen Bedeutung sei bisher keine wesentliche Änderung des Baudenkmals eingetreten. Von behördlicher Seite sei lediglich gemutmaßt worden, dass der Bestand im Innern des Gebäudes weitgehend unverfälscht vorhanden sei und somit verschiedene „Ausbau- und Zierelemente im Innern als authentisches Zeugnis aus dem Leben und Schaffen des Künstlers Hans-Beat Wieland“ vorlägen. Hierzu sei festzustellen, dass vor allem die Möblierung im Innern des Gebäudes ein Zeugnis aus dem Leben und Schaffen des Künstlers dargestellt habe. Das damals vorhandene Mobiliar befinde sich nach wie vor im Eigentum und Besitz des Klägers und werde in und am streitgegenständlichen Gebäude aufbewahrt bzw. genutzt. Somit könne ohne Weiteres bei Fortführung der Baumaßnahmen das Innere des Gebäudes in den (vorgeblichen) denkmalschutzwürdigen Zustand zurückversetzt werden. Ausbauelemente im Innern des Hauses, die durch die Baumaßnahmen

unwiderbringlich verloren gegangen seien, existierten - jedenfalls seitdem sich das Gebäude im Eigentum des Klägers befinde - nicht und seien demzufolge auch nicht unwiderbringlich zerstört. Damit sei aber offensichtlich, dass eine weitgehende Wiederherstellung des Denkmals unproblematisch möglich sei. Diese Wiederherstellung sei sogar vom Kläger während des gesamten verwaltungsgerichtlichen Streitverfahrens gegenüber der Behörde angeboten worden und habe sich bereits in seinem Bauantrag vom 28. Dezember 2007 konkretisiert. Gleichwohl habe die Bauaufsichtsbehörde diese denkmalschutzrechtlichen Belange vollkommen unberücksichtigt gelassen. Bei Berücksichtigung sämtlicher Tatsachen - äußerlich intaktes Baudenkmal, geschichtliche, künstlerische Bedeutung desselben und Wiederherstellungsmöglichkeit - habe sie zu dem Ergebnis kommen müssen, dass den Interessen des Denkmalschutzes Vorrang vor den baurechtlichen Eingriffsbefugnissen habe gegeben werden müssen. Die Behörde habe auch berücksichtigen müssen, dass das Städtebaurecht in §35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 4 BauGB Gebäuden, die das Bild der Kulturlandschaft prägen, einen hohen Stellenwert beimesse. Zwar seien hier die Voraussetzungen für eine Genehmigung nach §35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 4 BauGB nicht gegeben, doch sei gleichwohl im Rahmen der Beseitigungsanordnung zu berücksichtigen, dass diesen Gebäuden städtebaulich ein anderes Gewicht zukomme als einem „üblichen Schwarzbau“. In diesem Zusammenhang sei insbesondere darauf hinzuweisen, dass das Verwaltungsgericht München in seinem Urteil die Auffassung vertreten habe, es handle sich bei dem Gebäude nach wie vor um ein erhaltenswertes und das Bild der Kulturlandschaft prägendes Gebäude.

- 24 Wegen der weiteren Einzelheiten des Sachverhalts und des Vorbringens der Beteiligten wird auf die Gerichtsakten der ersten und zweiten Instanz, die vom Beklagten vorgelegten Behördenakten und die Niederschrift über den Augenschein und die mündliche Verhandlung Bezug genommen.

Gründe

- 25 Die Berufung des Beklagten hat Erfolg.
- 26 Das Verwaltungsgericht hat der Anfechtungsklage zu Unrecht stattgegeben. Es hätte die Klage insgesamt abweisen müssen, weil die streitgegenständliche Beseitigungsanordnung und die mit ihr verbundene Zwangsgeldandrohung rechtmäßig sind und somit den Kläger nicht in seinen Rechten verletzen (§113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).
- 27 Rechtsgrundlage für die Beseitigungsanordnung ist Art. 82 Satz 1 BayBO 1998 (= Art. 76 Satz 1 BayBO). Demgemäß kann die Bauaufsichtsbehörde die teilweise oder vollständige Beseitigung von im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichteten oder geänderten Anlagen anordnen, wenn nicht auf andere Weise rechtmäßige Zustände hergestellt werden können. Diese Vorausset-

zungen sind erfüllt. Die vom Kläger abweichend von den ihm erteilten Baugenehmigungen durchgeführten baulichen Maßnahmen (§29 Abs. 1 BauGB) widersprechen bauplanungsrechtlichen Vorschriften. Sie sind nicht genehmigungsfähig, weil das Bauvorhaben des Klägers im Außenbereich verwirklicht wurde (1.) und dort als sonstiges Vorhaben im Sinn von §35 Abs. 2 BauGB öffentliche Belange beeinträchtigt, indem es die Erweiterung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lässt (§35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB) (2.). Damit kann offen bleiben, ob das Vorhaben weitere öffentliche Belange beeinträchtigt, namentlich ob es den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht (§35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB) oder die natürliche Eigenart der Landschaft oder Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege beeinträchtigt (§35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 BauGB). Die behördlichen Ermessenserwägungen sind nicht zu beanstanden (3.).

- 28 1. Das Grundstück des Klägers liegt nicht innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§34 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Es besteht bereits kein Bebauungszusammenhang zwischen dem klägerischen Anwesen und dem westlich der K...straße stehenden Wohnhaus auf dem Grundstück FlNr. 1359/6. Dieses bereits von der Straße deutlich abgesetzte Haus ist sowohl von dem Haus des Klägers als auch dem Wohngebäude auf dem nördlich angrenzenden Grundstück FlNr. 1359/4 ca. 80 m entfernt. Zudem liegt es wesentlich höher und wird durch das Grundstück FlNr. 1359/7 von der K...straße getrennt. Erst recht besteht kein Bebauungszusammenhang zu den noch weiter entfernten Wohnhäusern, die sich nördlich des auf dem Grundstück FlNr. 1359/6 stehenden Hauses befinden. Insoweit kommt dem großen, naturbelassenen Grundstück FlNr. 1358 zusätzlich eine trennende Wirkung zu.
- 29 Abgesehen davon fehlt den insgesamt ca. zehn Wohnhäusern in dem gesamten Bereich das „gewisse Gewicht“, das nach gefestigter Rechtsprechung Voraussetzung für die Annahme eines Ortsteils im Sinn des §34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist (vgl. BVerwG, U.v. 6.11.1968 – VI C 31.66 – BVerwGE 31, 22; U.v. 17.2.1984 – 4 C 56.79 – ZfBR 1984, 151). Auch eine organische Siedlungsstruktur ist angesichts der Regellosigkeit der Bebauung nicht erkennbar.
- 30 2. Das Vorhaben des Klägers lässt die Erweiterung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten (§35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB) und beeinträchtigt damit öffentliche Belange im Sinn von §35 Abs. 2 BauGB.
- 31 Der Kläger muss sich im Zusammenhang mit §35 Abs. 2 BauGB so behandeln lassen, als wenn er an der vorgesehenen Stelle erstmalig ein Gebäude errichten wollte (vgl. BVerwG, U.v. 13.6.1980 – 4 C 63.77 – DÖV 1980, 765/766; U.v. 19.2.2004 – 4 C 4.03 – BVerwGE 120, 130/132; B.v. 27.10.2004 – 4 B 74.04 – ZfBR 2005, 277). Wie der Senat im Hinblick auf §35 Abs. 4 BauGB bereits in dem Urteil vom 20. September 2011 (Az. 1 B 11.1011) ausgeführt hat, kommen die Baumaßnahmen des Klägers angesichts des weitgehenden Verlusts der alten Bausubstanz (nahezu vollständige Entkernung, Neuerrichtung aller

Außenwände des Erdgeschosses u.a.) einem Neubau gleich. Diese Einschätzung, die vom Bundesverwaltungsgericht geteilt wurde (vgl. BVerwG, U.v. 12.12.2013 – 4 C 15.12 – NVwZ 2014, 454 Rn. 12), hat sich durch den Augenschein und die Ausführungen der Beteiligten in der mündlichen Verhandlung vom 21. Mai 2014 bestätigt. Im Zusammenhang mit §35 Abs. 2 BauGB kann insoweit wegen des einheitlichen Regelungssystems zwischen den Absätzen 2, 3 und 4 nichts anderes gelten. Davon geht ersichtlich auch der Schriftsatz des Klägers vom 12. Mai 2014 aus. Liefße nicht auch die Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes an gleicher Stelle, das sich dem nach Beseitigung des Altgebäudes verbleibenden Bestand nicht deutlich unterordnet, die Erweiterung bzw. Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten, wäre der Ausnahmetatbestand des §35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB insoweit überflüssig. Soll in einer Splittersiedlung ein Gebäude ersetzt werden, kann der Grundsatz, dass der Außenbereich von allen Baulichkeiten freigehalten werden soll, die einer geordneten Siedlungsstruktur zuwiderlaufen, insoweit wieder Geltung beanspruchen und die Zersiedelung des Außenbereichs kann zurückgedrängt werden (vgl. BVerwG, B.v. 27.10.2004 – 4 B 74.04 – ZfBR 2005, 277 Rn. 6).

- 32 Das Vorhaben des Klägers führt zur Erweiterung einer nicht im Zusammenhang bebauten Splittersiedlung, die von den drei Wohnhäusern auf den Grundstücken FlNr. 1359/4, 1359/2 und 1359/6 gebildet wird. Das Wohnhaus des Klägers kann in diesem Zusammenhang nicht berücksichtigt werden, weil er sich – wie oben dargelegt – auch im Zusammenhang mit §35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB so behandeln lassen muss, als wenn er am Standort des bereits verwirklichten Vorhabens erstmalig ein Gebäude errichtet hätte. Sein ca. 7000 m großes Seeufergrundstück bildet keine „Baulücke“ zwischen dem nördlich angrenzenden Grundstück FlNr. 1359/4 und dem südlichen Nachbargrundstück FlNr. 1359/2. Die dort vorhandenen maßstabsbildenden Wohnhäuser haben einen Abstand von ca. 100 m und sind damit trotz der insgesamt vorhandenen lockeren Bebauung zu weit voneinander entfernt, um noch einen Bebauungszusammenhang zu bilden (vgl. BVerwG, U.v. 3.6.1977 – IV C 37.75 – BVerwGE 54, 73/77 f.). Die damit vorliegende Erweiterung der Splittersiedlung ist als Vorgang der Zersiedelung städtebaulich zu missbilligen und damit „zu befürchten“.
- 33 Nimmt man - insoweit dem Vortrag des Klägers folgend - gleichwohl das Bestehen einer Lücke an, so ändert dies im Ergebnis nichts an der bauplanungsrechtlichen Unzulässigkeit des klägerischen Vorhabens. Zwar handelt es sich dann „nur“ um eine Verfestigung der vorhandenen Splittersiedlung, doch ist diese schon deshalb „zu befürchten“, weil sich das Vorhaben des Klägers dem vorhandenen Bestand nicht deutlich unterordnet. Sein Wohnhaus verstärkt das Gewicht der vorhandenen, bisher nur aus drei Wohnhäusern bestehenden Splittersiedlung erheblich und trägt dadurch zur weiteren Zersiedelung dieses Teils des Außenbereichs bei (vgl. BVerwG, U.v. 18.5.2001 – 4 C 13.00 – NVwZ 2001, 1282 Rn. 13). Zudem kommt dem Vorhaben des Klägers angesichts der besonders attraktiven Umgebung mit zahlreichen noch unbebauten Grundstücken in Seenähe eine weitreichende und letztlich nicht zu übersehende Vorbildwirkung zu. So

würde sich der nördliche Teil des klägerischen Grundstücks als Lücke innerhalb der vorhandenen Splittersiedlung für eine weitere (Wohn-)Bebauung anbieten. Anschließend würde Entsprechendes für das Grundstück FlNr. 1359/7 gelten. In der weiteren Umgebung würde die Überzeugungskraft der gegen eine Erweiterung der Splittersiedlung sprechenden Argumente deutlich geschwächt, so dass mit zahlreichen weiteren Bauwünschen gerechnet werden müsste (vgl. BVerwG, U.v. 19.4.2012 – 4 C 10.11 – ZfBR 2012, 570 Rn. 22). Eine Genehmigung der Neuerrichtung des Wielandhauses könnte als Präzedenzfall zum Anlass genommen werden, die Inanspruchnahme des Außenbereichs in Seenähe zu nicht privilegierten Zwecken voranzutreiben. In einem solchen Fall erfordern es die öffentlichen Belange, den ersten Ansätzen entgegenzutreten (vgl. BVerwG, U.v. 19.4.2012 a.a.O. Rn. 23).

- 34 3. Die Beseitigungsanordnung ist nicht ermessensfehlerhaft.
- 35 Das Landratsamt war nicht gehalten, die Interessen des Denkmalschutzes zugunsten des Klägers in die Ermessensentscheidung mit einzustellen. Der Kläger hat den ursprünglichen, unter Denkmalschutz stehenden Bestand einschließlich der künstlerisch wertvollen Innenraumgestaltung (s. S. 2 des Schreibens des Bayer. Landesamts für Denkmalpflege vom 5.8.2004 an das Landratsamt Landsberg a. Lech, dem eine Ortseinsicht vorausgegangen war; Äußerung der Oberkonservatorin Dr. Fischer in der mündlichen Verhandlung vom 20.9.2011 - S. 3 der Niederschrift -; Äußerung des Landeskonservators Dr. Vollmar in der mündlichen Verhandlung vom 21.5.2014 - S. 8 der Niederschrift -) nahezu vollständig beseitigt, indem er ohne Genehmigung u.a. mehrere Kellerwände, alle Außen- und Zwischenwände des Erdgeschosses sowie die Holzbalkendecken über dem Keller und Erdgeschoss entfernt hat (s. Aufnahmeprotokoll des Baukontrolleurs über ungenehmigte/planabweichende Bauarbeiten vom 7.12.2006). Durch die fast vollständige Beseitigung der vorhandenen Bausubstanz hat das Gebäude seine geschichtliche und künstlerische Bedeutung und damit seine Denkmaleigenschaft unwiderbringlich verloren (s. Schreiben des Bayer. Staatsministeriums für Bildung und Kultus, Wissenschaft und Kunst vom 16.4.2014). Unter diesen Umständen scheidet eine Wiederherstellungsanordnung nach Art. 15 Abs. 3 DSchG von vornherein aus.
- 36 Entgegen seiner Auffassung kann sich der Kläger auch auf städtebauliche Belange nicht mit Erfolg berufen. Der gesetzlichen Wertung, wie sie sich aus den Begünstigungstatbeständen des §35 Abs. 4 BauGB ergibt, ist zu entnehmen, dass die Kulturlandschaft prägende Gebäude nur im Rahmen einer Änderung oder Nutzungsänderung nach Nr. 4, nicht aber im Rahmen einer Neuerrichtung nach Nr. 2 von Bedeutung sind. Selbst wenn es sich bei dem Vorhaben um eine originalgetreue Nachbildung handeln würde, kann von einem erhaltenswerten, das Bild der Kulturlandschaft prägenden Gebäude keine Rede sein. Abgesehen davon hat sich durch die vom Kläger durchgeführten Baumaßnahmen auch die äußere Erscheinung des Hauses erheblich verändert, wie ein Vergleich der beiden Fotos auf S. 9 und 10 der Landratsamtsakte 5-546-2007-1 zeigt, mit denen

das Erscheinungsbild vorher und nachher dokumentiert wird. Zwar ist der Grundriss offenbar gleichgeblieben, doch hat sich die Höhe und damit die Kubatur des Hauses dadurch deutlich geändert, dass im Erdgeschoss die Raumhöhe auf ca. 3,10 m angehoben und zusätzlich im Dachgeschoss der Kniestock auf der Nord- und Ostseite um 20 cm erhöht wurden. Es kommt hinzu, dass das Haus zur Seeseite hin nun auch deshalb erheblich wuchtiger in Erscheinung tritt, weil die Raumhöhe des Kellers durch Tieferlegung des Bodens stark vergrößert wurde.

- 37 Im Übrigen genügt es bei der Ermessensentscheidung über das Einschreiten gegen baurechtswidrige Zustände regelmäßig, dass die Behörde - so wie hier - zum Ausdruck bringt, der beanstandete Zustand müsse wegen seiner Rechtswidrigkeit beseitigt werden (vgl. BVerwG, U.v. 18.4.1996 - 4 C 22.94 - BVerwGE 110, 58/64). Bei einem Einschreiten gegen rechtswidrige Zustände stehen sich nicht in dem Sinn ein „Für und Wider“ gegenüber, dass der zuständigen Behörde ohne gesetzliche Intention freigegeben wäre, zwischen dem Einschreiten und dem Nichteinschreiten zu wählen. Bei der Ermessensentscheidung über das Einschreiten gegen rechtswidrige Zustände geht es vielmehr darum, dass die zuständige Behörde in die Lage versetzt werden soll, von dem an sich aus der Natur der Sache gerechtfertigten Einschreiten (ausnahmsweise) absehen zu dürfen, wenn sie dies nach den konkreten Umständen für opportun hält. Angesichts dessen braucht sie das „Für und Wider“ nur dann abzuwägen, wenn konkrete Anhaltspunkte für die Angemessenheit einer Ausnahme, d.h. der Duldung eines rechtswidrigen Zustands bestehen (vgl. BVerwG, B.v. 28.8.1980 - 4 B 67.80 - BRS 36 Nr. 93 Rn. 6). Wie sich aus den vorstehenden Ausführungen ergibt, ist hier eine solche Ausnahmesituation nicht gegeben.
- 38 4. Der Kläger hat die Kosten des Verfahrens in sämtlichen Rechtszügen zu tragen, weil er letztlich unterlegen ist (§154 Abs. 1 VwGO).
- 39 Die Kostenentscheidung war gemäß §167 VwGO i.V.m. §§708 ff. ZPO für vorläufig vollstreckbar zu erklären.
- 40 Gründe für die Zulassung der Revision liegen nicht vor (§132 Abs. 2 VwGO).