

Urteil Az. AN 9 K 13.02051*

VG Ansbach

24. September 2014

Tenor

- 1 1. Die Klage wird abgewiesen.
- 2 2. Der Kläger hat die Kosten des Verfahrens zu tragen.
- 3 3. Das Urteil ist wegen der Kosten vorläufig vollstreckbar. Der Kläger kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 v.H. des zu vollstreckenden Betrags abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand

- 4 Der Kläger ist Mieter des sich auf dem Grundstück Fl.Nr. ... der Gemarkung ... befindlichen Reihenhauses. Dieses Grundstück steht im Eigentum der Gartenstadt ... eG. Bei dem Gebäude handelt es sich um ein in den 20iger Jahren des vorherigen Jahrhunderts errichtetes Reihenmittelhaus, welches Teil des unter Denkmalschutz stehenden Ensemble „Gartenstadt“ ist.
- 5 Bei einer Ortseinsicht durch einen Bediensteten der Beklagten im August 2011 wurde festgestellt, dass auf der Gartenseite (Südwestseite) an das bestehende Wohnhaus ein Wintergarten in der Größe 5 m x 3,80 m x 2,80 m über die gesamte Grundstücksbreite hin errichtet worden war.
- 6 Daraufhin teilte die Beklagte dem Vermieter mit Schreiben vom 30. August 2011 mit, dass das Ensemble Gartenstadt eine nach historisierend malerischen Gesichtspunkten in kleinteiliger Architektur errichtete Bebauung umfasse, für welche im Februar 1989 ein Rahmenplan für Wintergärten erstellt worden sei. Dieser Rahmenplan sei im September 2003 fortgeschrieben worden und sehe für das streitgegenständliche Anwesen die Errichtung eines Wintergartentyps 2a mit

*<http://openjur.de/u/741778.html> (= openJur 2014, 22130)

den Maßen 2,78 m x 3,25 m vor. Der klägerseits errichtete Wintergarten rage mit einer Tiefe von 1 m über die angrenzende Gebäudekante des Nachbaranwesens ...straße ... hinaus. Die Seitenteile seien mit bodentiefen Ornamentverglasungen versehen, während die Vorderseite mit einer großflächigen Verglasung und einer Glastür geschlossen worden sei. Die ursprünglich direkt an die Fassade anschließende Treppenanlage sei vor die vergrößerte und erhöhte Terrasse versetzt und wie der neue Sockel mit großformatigen hellbeige-rötlichen Platten belegt. Die Terrasse sei mit einer Konstruktion aus glänzendem Edelstahl umwehrt worden. Sowohl in gestalterischer Hinsicht (wuchtige Holzkonstruktion mit auskragender Überdachung mit Regenrinne und Ausdehnung über die gesamte Hausbreite bzw. die Gebäudekante hinaus) als auch durch die Materialwahl (Tragkonstruktion aus Holz, unterschiedliche Verglasungen mit Rahmenkonstruktion in Stahl/Alu) widerspreche der Wintergartenbau der durch den Rahmenplan vorgegebenen maßvollen kleinteiligen Erweiterungsmöglichkeit. Durch die Dimensionierung und Ausführung stehe der Anbau einer einheitlichen Gestaltung des Gartenstadt-Ensembles entgegen, das Erscheinungsbild werde wesentlich beeinträchtigt. Die Verkleidung des Sockels mittels glatter Platten und die Umwehrung der Terrasse in glänzender Edelstahlkonstruktion stellten für das Ensemble „Gartenstadt“ völlig wesensfremde Elemente dar und stünden dem bauzeitlichen Erscheinungsbild in seiner Wirkung völlig entgegen. Es werde deshalb die freiwillige Beseitigung des Wintergartens nebst Umwehrung und Plattenverkleidung gefordert.

- 7 Mit Schriftsatz seines damaligen Prozessbevollmächtigten vom 28. September 2011 ließ der Kläger u.a. vortragen, dass es sich bei dem Anbau nicht um einen Wintergarten handle, sondern um einen reinen Regen-, Wind- und Blickschutz auf der Terrasse. Die verwendeten Schiebeelemente seien zwischenzeitlich auch entfernt worden.
- 8 Der Kläger habe das Anwesen im Februar 1985 angemietet und im März 1986 sei in Ergänzung dieses Mietvertrags eine Vereinbarung über Modernisierungsmaßnahmen durch die Mieter getroffen worden, welche auch die Erneuerung der Terrasse beinhaltet habe. 1985 sei infolge dessen die erhöhte Terrasse mit Sockel errichtet worden und rundum mit Fliesen versehen.
- 9 2006 sei die Fassade des Anwesens renoviert worden. Es sei nur ein Teil der Terrassenüberdachung entfernt worden. Die Schrauben an der Hauswand und auch die vorderen Balken seien in ihrem Bestand verblieben. Bei den Renovierungsarbeiten des Daches seien mehrere Fliesen beschädigt worden, so dass die Terrasse mit Sockel habe neu gefliest werden müssen.
- 10 Mit weiterem Schreiben vom März 2012 ließ der Kläger u.a. vortragen, dass die Terrasse in der jetzt vorhandenen Form bereits seit 1986/87 und damit bereits vor Existenz des Rahmenplanes bestehe. Es sei in rechtlicher Hinsicht Bestandsschutz eingetreten. 2006 habe der Kläger die schadhafte Plexiglasüberdachung ausgewechselt und die jetzt bestehende Überdachung angebracht.

- 11 Als Anlage war diesem Schriftsatz u.a. ein Schreiben der Vermieterin vom 13. Dezember 2006 beigelegt, in welchem der Kläger aufgefordert wurde, die Errichtung einer Terrassenüberdachung nach Rahmenplan betreffenden Pläne und Antragsformulare als Bauherr zu unterschreiben und an die Vermieterin zwecks Einreichung der Pläne bei der Bauordnungsbehörde zurückzusenden.
- 12 Mit Schreiben seines nunmehrigen Prozessbevollmächtigten vom 23. Juli 2012 wurde u.a. ausgeführt, dass für die vorliegende Terrassenüberdachung bzw. Errichtung der Terrasse Bestandsschutz gegeben sei. Als die Terrasse mit Sockel und Fliesen 1985 errichtet worden sei, habe dies nach der damals geltenden BayBO von 1982, nach Art. 66 Abs. 1 Ziffer 26, keiner Genehmigung bedurft. Die Wiedererrichtung der anlässlich der Fassadenrenovierung 2006/2007 entfernten Überdachung sei nach der damals geltenden BayBO in der Fassung vom 4. August 1997 genehmigungsfähig gewesen.
- 13 Auch habe es sich beim Wiederaufbau der Terrassenüberdachung 2006/2007 nur um eine Instandsetzungsarbeit gehandelt, die auch nach der heutigen BayBO (Art. 57 Abs. 6) verfahrensfrei sei.
- 14 Mit Schreiben seines Bevollmächtigten vom 31. Juli 2012 ließ der Kläger zur vergleichweisen Einigung u.a. vorschlagen, die Glaselemente der Terrassenüberdachung im vorderen Bereich herauszunehmen, so dass die Überdachung sich auf eine Tiefe von ca. 2,40 m bis 2,45 m reduziere.
- 15 Mit Schreiben vom 22. August 2012 wurde seitens der Beklagten mitgeteilt, dass nach Absprache mit der Unteren Denkmalschutzbehörde die klägerseits vorgeschlagenen Änderungen aus denkmalrechtlicher Sicht vorerst geduldet werden könnten, solange keine Missstände oder Bezugsfälle aufträten. Dies gelte auch für das nicht ensemblegerechte Edelstahlgeländer. Der Rückbau der Fliesen des Terrassensockels mit anschließendem Verputzen müsse jedoch weiterhin gefordert werden, da die Fliesen beim Umbau der Terrassenüberdachung neu angebracht worden und denkmalfachlich nicht passend seien.
- 16 Mit weiterem Schreiben seines Prozessbevollmächtigten vom 3. Dezember 2012 ließ der Kläger mitteilen, dass er nunmehr zum Entschluss gekommen sei, keine Veränderungen der Terrassenüberdachung vorzunehmen. In jenem Schreiben wurde auch eine Reihe von möglichen Bezugsfällen genannt (... , ... , ... , ...straße ... und ... , ... oder ... , ...weg ... , ...).
- 17 Diese genannten Fälle wurden von der Beklagten überprüft und als Bezugsfälle wurden erkannt die sich auf dem Grundstück ... befindliche Terrassenüberdachung, die sich auf dem Grundstück ... Nr. ... befindliche Terrassenüberdachung und diejenige im Anwesen ...weg ... Diese Fälle seien mit dem klägerischen Anwesen aus denkmalschutzrechtlicher Sicht vergleichbar und stellten deshalb Bezugsfälle dar. Alle anderen überprüften Anbauten seien entweder denkmal-

rechtlich genehmigt oder genossen auf Grund ihres Alters Bestandsschutz, so dass sie nicht als Bezugsfälle herangezogen werden könnten.

- 18 Mit Bescheid der Beklagten vom 23. Oktober 2013 wurde der Kläger in Ziffer 1) aufgefordert, die ohne Baugenehmigung errichtete Terrassenüberdachung auf maximal 3 m Tiefe zu reduzieren, das Seitenelement auf der südlichen Seite und das letzte Seitenelement zu den Stufen hin auf der nördlichen Seite der Terrasse zu beseitigen und die Rahmenkonstruktion für die verschiebbaren Glaselemente an der Vorderseite der Terrassenüberdachung vollständig zu entfernen innerhalb eines Monats nach Unanfechtbarkeit des Bescheids. In Ziffer 2) wurde der Kläger aufgefordert, den Sockel der Terrasse zu verputzen und entsprechend dem „Farbkonzept Gartenstadt“ zu streichen nach Abstimmung mit der Bauordnungsbehörde. Auch dafür wurde eine Frist von einem Monat ab Unanfechtbarkeit des Bescheides gesetzt.
- 19 In Ziffer 3) wurde für den Fall der Nichteinhaltung dieser Fristen ein Zwangsgeld bezüglich der Anordnung Nr. 1 in Höhe von 2.000,00 EUR und bezüglich der Anordnung Nr. 2 in Höhe von 500,00 EUR festgesetzt.
- 20 Zur Begründung wurde im Wesentlichen ausgeführt, die Errichtung der Terrassenüberdachung zusammen mit den Seitenwänden und der Rahmenkonstruktion an der Vorderseite seien gemäß Art. 55 BayBO genehmigungspflichtig. Insbesondere liege keine Verfahrensfreiheit nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1g BayBO vor, da die Terrassenüberdachung mit ihrer Tiefe von 3,80 m die verfahrensfreie Tiefe von 3 m überschreite. Eine nachträgliche Baugenehmigung könne auf Grund Art. 68 BayBO nicht erteilt werden, da das Vorhaben insbesondere Art. 6 Denkmalschutzgesetz (DSchG) widerspreche.
- 21 Die Errichtung einer Terrassenüberdachung mit seitlichen Verglasungen und einer Rahmenkonstruktion an der Vorderseite sowie Verkleidung des Sockels der Terrasse auf einer erhöhten Terrasse seien erlaubnispflichtige Veränderungen gemäß Art. 6 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 DSchG.
- 22 Die Genossenschaftssiedlung Gartenstadt sei nach dem Gartenstadtkonzept in der Zeit 1911 bis 1930 nach historisierend malerischen Gesichtspunkten entstanden. Die Baugruppe 1 (...straße ... bis ...) sei 1921 nach Plänen des Architekturbüros ... als abwechslungsreiche Reihenhauszeile errichtet worden. Um den veränderten Wohn- und Lebensverhältnissen Rechnung zu tragen, sei im Februar 1989 ein Rahmenplan für Wintergärten bzw. Terrassenüberdachungen von den Architekten ... erstellt worden und im Jahre 2003 fortgeschrieben, um die erhaltende Erneuerung bzw. geordnete Wohnflächenerweiterung des Ensemble sicherzustellen. Für das klägerische Anwesen sei die Errichtung einer filigranen Veranda im Rahmentyp 2a mit den Maßen 2,78 m x 3,25 m vorgesehen. Die Überdachung solle bei Bedarf als Wintergarten nachrüstbar sein. Durch die vorgegebenen Maße und die differenzierten Typenausbildungen werde der Erhalt der kleinteiligen Architektur der Ensemblegebäude sichergestellt.

- 23 Bei der nunmehr vorhandenen Terrassenüberdachung mit seitlichen Ornamentverglasungen bleibe die im Rahmenplan maßvoll weiterentwickelte Kleinteiligkeit völlig unberücksichtigt. Die seitlich eingehauste Überdachung sei über die gesamte Breite des Gebäudes errichtet bzw. sogar vor einem Teil des Nachbaranwesens. Sie rage mit einer Tiefe von ca. 1 m über die angrenzende Gebäudekante dieses Nachbaranwesens hinaus. Die im Rahmenplan vorgesehene abgetrennte Überdachung der Gartenausgangstüre zur Unterstreichung der kleinteiligen Strukturen bleibe völlig unberücksichtigt. Dadurch entstehe der Eindruck einer im Verhältnis zur Grundfläche des Hauses überdimensionierten Wohnraumerweiterung, auch wenn die Vorderfront unverglast bleibe. Der negative Eindruck werde durch die massive Holzkonstruktion noch verstärkt. Auch die farbige Behandlung der Konstruktion in einem Grauton könne das beeinträchtigte Erscheinungsbild nur geringfügig abmildern.
- 24 Der für das Gartenstadtensemble in diesem Bereich typische Versatz in den Fluchtlinien werde durch den Anbau verunklart. Die ursprünglichen Gebäudekanten und –abmessungen seien nicht mehr ablesbar.
- 25 Die bauzeitlich direkt an die Fassade anschließende Treppenanlage sei durch die vergrößerte und erhöhte Terrasse versetzt worden und wie der neue Sockel mit großformatigen hellbeige-rötlichen Fliesenplatten belegt, die sich auch im Gartenbereich fortsetzten. Damit werde die typischerweise unterschiedliche Behandlung unterschiedlicher Bauteile aufgehoben. Der ursprünglich verputzte Sockel erscheine nicht mehr der aufgehenden Fassadenfläche zugehörig, sondern verschmilze mit Garten- und Terrassenebene. Der Eindruck einer undifferenzierten Fläche ohne Unterscheidung zwischen vertikal und horizontal werde geschaffen. Die hellbeige-rötliche Farbigkeit verstärke diesen Eindruck noch.
- 26 Die Gartenstadtbewegung sehe für jedes Einfamilienwohnhaus einen eigenen Hausgarten vor, ein „ländlicher“ Charakter in weitläufiger Bauungsweise sei damit vorprogrammiert. Die Oberfläche der Sockelverkleidung wirke wie ein Fremdkörper in der ursprünglich von „einfachen“ Baumaterialien geprägten Umgebung.
- 27 Die Materialwahl und Ausführungsart der Terrasse stellten somit für das Ensemble „Gartenstadt“ völlig wesensfremde Elemente dar und stünden dem bauzeitlich einfachen ländlichen Erscheinungsbild in seiner Wirkung entgegen. Sowohl die Gestaltung als auch die Materialwahl und vor allem die Dimensionierung der Maßnahmen widersprächen der durch den Rahmenplan vorgegebenen maßvollen kleinteiligen Erweiterungsmöglichkeit, die auf die ursprüngliche malerisch-differenzierte Bebauung Rücksicht nehme. Das Erscheinungsbild werde wesentlich beeinträchtigt. Eine einheitliche Gestaltung des Gartenstadtensembles werde nicht erreicht. Somit sprächen gewichtige Gründe des Denkmalschutzes gegen die vorhandene Ausführung. Eine nachträgliche Genehmigung könne aus den genannten Gründen nicht erteilt werden.

- 28 Eine nach Denkmalrecht erlaubnisfähige Konstruktion müsse deutlich hinter der Hauskante des Nachbaranwesens ...straße ... zurückspringen. Das Seitenelement an der südlichen Seite und das letzte Seitenelement zu den Stufen hin an der nördlichen Seite seien zu beseitigen ebenso wie die Rahmenkonstruktion für die verschiebbaren Glaselemente an der Vorderseite.
- 29 Der Sockel sei zu verputzen und entsprechend dem Farbkonzept Gartenstadt zu streichen. Diese Anordnung stütze sich auf Art. 15 Abs. 3 DSchG.
- 30 Die klägerseits genannten Vorhaben in der Umgebung seien überprüft worden. Die vorgefundenen rechtswidrigen Zustände könnten durch die Bauordnungsbehörde in Ermangelung ausreichender personeller und sachlicher Ressourcen nicht gleichzeitig bearbeitet werden. Der vorliegende Fall werde als geeigneter Musterfall ausgewählt, um erst nach einer gerichtlichen Bestätigung gleichgelagerter Fälle aufgreifen zu können. Diese Vorgehensweise werde von der höchstrichterlichen Rechtsprechung als zulässig erachtet (BVerwG vom 21.12.1990, 4 B 184/90). Nach einer gerichtlichen Bestätigung werde die Bauordnungsbehörde gegen die in der Umgebung des klägerischen Anwesens befindlichen rechtswidrigen Zustände schrittweise vorgehen.
- 31 Mit Schriftsatz seines Prozessbevollmächtigten vom 28. November 2013 ließ der Kläger Klage erheben. Zur Begründung wurde im Wesentlichen das im Verwaltungsverfahren Vorgetragene wiederholt.
- 32 Ergänzend wurde u.a. ausgeführt, dass es sich bei den denkmalschutzrechtlichen Erwägungen der Beklagten um fragwürdige Erwägungen handele. Denkmalschutzrechtlich erstrebenswert nach Rahmenplan solle eine filigrane Veranda mit den Maßen 2,78 m x 3,25 m sein. Entgegen diesen Maßen verlange die Beklagte im Streitgegenständlichen Bescheid eine Tiefe von 3 m. Die Breite der Terrasse, die denkmalschutzrechtlich gesehen 3,25 m betragen solle, werde mit einer tatsächlichen Breite von 5 m nicht beanstandet. Wie solle dies nachvollziehbar sein.
- 33 Die im Zeitpunkt ihrer Errichtung im Jahre 1985 nach Art. 66 Abs. 1 Ziffer 26 der BayBO i.d.F. vom 2. Juli 1982 nicht genehmigungspflichtige Terrasse sei bezüglich ihrer Überdachung im Jahre 1988 genehmigungsfähig. Die Wiedererrichtung der Terrassenüberdachung nach Beendigung der Renovierungsarbeiten im Jahr 2006/2007 sei gemäß BayBO von 1997 genehmigungsfähig. Sowohl bezüglich der Errichtung der Terrasse mit Sockel und Verfliesung 1985 und der Erstellung der Überdachung 1988 und der wieder angebrachten Überdachung 2006/2007 im gleichen Flächenmaß wie 1988 bestehe Bestandsschutz.
- 34 Hinsichtlich der 2007 vorgenommenen Terrassenüberdachung handele es sich nach Auffassung des Klägers auch lediglich um Instandsetzungsarbeiten. Es seien verschiedene Teile des Altbestandes wieder verwendet worden, defekte Teile seien durch neue ersetzt worden. Im vorderen Bereich der Terrassenkon-

struktion seien zwei seit 1988 bestehende Pfosten wieder eingesetzt worden. In beiden Seitenbereichen sei altes Pfostenmaterial wieder verwendet worden. Verschiedene neue Pfosten seien gesetzt worden, Querbalken und die Dachholzkonstruktion seien durch neue Pfosten ersetzt worden. Verwendet worden seien an der Hauswand die gleichen Dübellöcher, wie sie bereits vorhanden gewesen seien. Die Pfostenerneuerung sei notwendig gewesen, weil die alten Pfosten morsch und kaputt gewesen seien. Der seit 1988 bestehende seitliche Sichtschutz sei an beiden Seiten durch „mattiertes“ Plastikglas erneuert worden, das früher leicht gewellte Dachglas sei durch völlig durchsichtiges neues Glas ersetzt worden.

- 35 Die 1985 aufgebrachten Fliesen, die teilweise defekt gewesen seien, seien vom Kläger 2007 durch neue Fliesen in beiger Farbe ersetzt worden.
- 36 Soweit verlangt werde, der Kläger solle die Rahmenkonstruktion für die verschiebbaren Glas-elemente an der Vorderseite der Terrassenüberdachung vollständig entfernen, verstoße die Beklagte eklatant gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz. 2013 seien an einem Anwesen am ..., nicht weit vom klägerischen Anwesen entfernt, zwei Anbauten errichtet und wohl auch von der Beklagten genehmigt worden; es handele sich um kastenförmige Gebilde, bestehend aus Betonsockel mit verglasten Aufsätzen, deren Rahmen in grauer Farbe gestrichen seien.
- 37 Es wird beantragt,
- 38 den Bescheid der Stadt ... vom 23. Oktober 2013 aufzuheben.
- 39 Die Beklagte beantragt
- 40 Klageabweisung.
- 41 Zur Begründung wird im Wesentlichen ausgeführt, der Bescheid stütze sich auf Art. 15 DSchG. Die Maßnahmen an der Terrasse seien ohne denkmalschutzrechtliche Erlaubnis ausgeführt worden. Die Errichtung der Überdachung wirke sich auf das Erscheinungsbild des Ensembles aus. Eine Erlaubnis könne nicht erteilt werden, weil die Terrassenüberdachung, die Seitenteile ebenso wie die Verkleidung des Terrassensockels das überlieferte Erscheinungsbild des Ensembles beeinträchtigten.
- 42 Seitens der Beklagten sei nie bestritten worden, dass die erhöhte Terrasse bereits seit 1985 bestehe und auch eine ähnliche Dachkonstruktion mit Seitenelementen, wie sie heute bestehe, bereits 1988 errichtet worden sei. Hieraus könne jedoch kein Bestandsschutz abgeleitet werden. Die im Jahre 2007 getroffenen Maßnahmen gingen über bloße Instandsetzungsmaßnahmen hinaus und stellten sich als Erneuerung dar. Letztlich komme es darauf jedoch nicht an. Der Kläger lasse vortragen, dass die frühere Terrassenüberdachung mit Seitenteilen 1988 errichtet worden sei. Zu diesem Zeitpunkt jedoch sei das Baudenkmalensem-

ble Gartenstadt bereits in die Denkmalliste des Landesamtes für Denkmalpflege aufgenommen gewesen, ungeachtet der Tatsache, dass die Eintragung ohnehin nicht konstitutiv sei. Somit sei bereits die damalige Terrassenüberdachung nach Denkmalschutzrecht erlaubnispflichtig gewesen. Auch die Terrassenverfliesung einschließlich Sockel sei 2007 vollständig erneuert worden und auch insoweit sei der Bestandsschutz erloschen.

- 43 Zu erwähnen sei noch, dass nach der genehmigten Planung vom Mai 1921 und auch nach Deckblattänderung vom September 1921 es keine erhöhte Terrasse gegeben habe und die Treppe unmittelbar an der Gartenausgangstüre situiert gewesen sei.
- 44 Bei dem beklagten geforderten Rückbau der Terrassenüberdachung auf das Maß von 3 m Tiefe, gemessen von der Hausfassade in dem Bereich, in dem sich Fenster und Türen zur Terrasse hin befänden, würde die Traufe der Überdachung im Süden nahezu am Gebäudeeck des Anwesens ...straße ... enden, vielleicht mit einem geringfügigen Überstand von ca. 10 cm. Richtig sei zwar, dass das südlich angrenzende Gebäude gegenüber dem Gebäude des Klägers um 2,42 m vorspringe. Dass dennoch eine 3 m tiefe Terrassenüberdachung nahezu ohne Überstand auf das nachbarliche Gebäudeeck zulaufe, hänge damit zusammen, dass die Südwestfassade des klägerischen Anwesens im südlichen Teil nach Westen abknicke. Somit sei es nicht richtig, dass die Terrassenüberdachung bei einer zugestandenen Tiefe von 3 m um 0,58 m über die Hauskante des Nachbarhauses hinausragen würde.
- 45 Richtig sei es, dass in den Bescheidgründen eine nach Denkmalrecht erlaubnispflichtige Konstruktion deutlich hinter der Hauskante des Nachbaranwesens rückspringend gefordert werde. Wenn die Beklagte im angefochtenen Bescheid gleichwohl nur einen Rückbau auf 3 m verlange, so komme sie insoweit dem Kläger entgegen.
- 46 Ein fachliches Entgegenkommen stelle es auch dar, dass die Überbreite der Terrasse (statt 3,25 m 5 m) unbeanstandet bleibe. Insoweit habe die Beklagte zu Gunsten des Klägers berücksichtigt, dass die Terrasse mit ihren derzeitigen Außenmaßen bereits vor Eintrag des Ensembles in die Denkmalliste hergestellt gewesen sei. Genehmigungsfähig sei eine derart große Terrasse gleichwohl nicht. Sie stelle einen Bezugsfall für ähnliche Vorhaben in der Nachbarschaft dar.
- 47 Die vom Klägerevertreter vorgelegten Bilder eines Anwesens vom ... seien der Beklagten nicht bekannt. Es handele sich dabei vermutlich jedoch um die Anwesen ... und ... Die bauliche Situation sei nicht vergleichbar. Beide Anwesen seien Bestandteil einer anderen Baugruppe und lägen inmitten einer aneinandergereihten Stange von Reihenhäusern und nicht wie im Falle des klägerischen Anwesens am Ende einer versetzt abknickenden Zeile. Für diese Baugruppe sehe der Rahmenplan eine Veranda mit Überdachung vor, die auch geschlossen als Wintergarten ausgeführt werden könne.

- 48 Zu den Bezugsfällen im Übrigen werde auf die Bescheidbegründung verwiesen. Darin werde deutlich gemacht, dass die Bauordnungsbehörde gegen vergleichbare illegale Anbauten nach Bestandskraft des streitgegenständlichen Bescheids schrittweise bauaufsichtlich vorgehen werde.
- 49 In diesem Zusammenhang sei auch anzumerken, dass die Wintergärten in den Nachbaranwesen ...straße ..., ..., ... und ... in den 2000er Jahren bauaufsichtlich auf Grundlage des überarbeiteten Rahmenplans genehmigt worden seien.
- 50 Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Akten, wegen des Augenscheins und der mündlichen Verhandlung auf deren Niederschrift Bezug genommen.

Gründe

- 51 Nachdem die Verfahrensbeteiligten ihr Einverständnis erklärt haben, konnte ohne (weitere) mündliche Verhandlung entschieden werden, §101 Abs. 2 VwGO.
- 52 Streitgegenstand vorliegender Klage ist der Bescheid der Beklagten vom 23. Oktober 2013, mit welchem der Kläger bezüglich der von ihm errichteten Terrassenüberdachung zum teilweisen Rückbau und bezüglich des Terrassensockels zum Verputzen und Streichen nach Abstimmung mit der Bauordnungsbehörde verpflichtet wurde.
- 53 Die zulässige Klage ist unbegründet.
- 54 Der angefochtene Bescheid der Beklagten ist rechtmäßig und verletzt den Kläger nicht in seinen Rechten, §113 Abs. 1 Satz 1 VwGO.
- 55 I.
- 56 Die in Ziffer 1 des Bescheides der Beklagten vom 23. Oktober 2013 enthaltene teilweise Rückbau-/Beseitigungsanordnung findet ihre Rechtsgrundlage in Art. 15 Abs. 1 Satz 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) i.V.m. Art. 76 Satz 1 BayBO.
- 57 Nach diesen Vorschriften kann die (teilweise) Beseitigung von nach Art. 6 Abs. 1 DSchG genehmigungspflichtigen Anlagen angeordnet werden, wenn diese ohne die erforderliche Genehmigung errichtet wurden und wenn nachträglich auf andere Weise keine rechtmäßigen Zustände hergestellt werden können.
- 58 1.
- 59 Der Kläger ist als Handlungsstörer richtiger Adressat der streitgegenständlichen

Anordnung (dies gilt in gleicher Weise für die unter II. abgehandelte Anordnung nach Art. 15 Abs. 3 DSchG).

- 60 Sowohl nach der sich entsprechend Art. 9 LStVG ergebenden allgemeinen sicherheitsrechtlichen Verantwortlichkeit als auch unter Berücksichtigung der in Art. 15 Abs. 3 DSchG enthaltenen Anknüpfung der der Unteren Denkmalschutzbehörde zustehenden Eingriffsbefugnisse an die vom Adressaten vollzogenen Handlungen erweist sich der Kläger als der die streitgegenständlichen Anlagen errichtende Bauherr als richtigerweise heranzuziehender Adressat in Form des Handlungsstörers.
- 61 2.
- 62 Die streitgegenständliche Terrassenüberdachung ist – sollte eine Baugenehmigungspflicht nach Art. 55 BayBO nicht vorliegen – jedenfalls genehmigungspflichtig nach Art. 6 Abs. 1 DSchG.
- 63 Nach dieser Vorschrift bedarf der Erlaubnis, wer ein Ensemble verändern will, wenn die Veränderung eine bauliche Anlage betrifft, die für sich genommen ein Baudenkmal ist oder wenn – so vorliegend – sie sich auf das Erscheinungsbild des Ensembles auswirken kann.
- 64 Der Begriff des Ensembles wird von Art. 1 Abs. 3 Satz 1 DSchG definiert als Mehrheit baulicher Anlagen, von denen nicht jede einzelne die Voraussetzungen des Art. 1 Abs. 1 DSchG erfüllt, das Orts-, Platz- und Straßenbild jedoch insgesamt erhaltungswürdig ist.
- 65 a)
- 66 Das vom Kläger gemietete Anwesen befindet sich unstreitig im Bereich des seit 1981 in die Denkmalliste eingetragenen Ensembles „Gartenstadt“.
- 67 Zur denkmalschutzrechtlichen Bedeutung des Ensembles „Gartenstadt“ wird in der Denkmalliste des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege im Wesentlichen ausgeführt, dass in Folge von Notzeiten das ursprüngliche Konzept des Einzelhausprogrammes durchbrochen und auch Mehrfamilienhäuser errichtet worden seien. Die historisierend-malerische und noch kleinteilig gestaltete Architektur mit Elementen des Riemenschneiderschen Fachwerkstils werde fortgesetzt von der reich malerisch-barockisierenden Formensprache von Lehr und Leubert. Nach dem ersten Weltkrieg seien die barockisierenden Elemente geblieben, jedoch sachlich reduziert, bis dann auch Bauten im Sinne der neuen Sachlichkeit möglich geworden seien. Zuletzt werde dieser Stil wieder mehr in Richtung eines heimatgebundenen Bauens abgewandelt.
- 68 Die Kammer konnte sich beim durchgeführten Augenschein davon überzeugen, dass dieses Konzept auch heute noch deutlich erkennbar ist, auch wenn es in

dem für die Beurteilung der denkmalschutzrechtlichen Aspekte relevanten Nahbereich (vgl. hierzu: BayVGH, B.v. 29.7.2013, 14 ZB 11.398 - juris; VG Ansbach, U.v. 23.11.2010, AN 9 K 10.02049 - juris), vorliegend somit vorrangig in dem im Randbereich des Ensembles „Gartenstadt“ liegenden Straßenzug ...straße ... bis ... und der sich im rückwärtigen Bereich des klägerischen Anwesens befindlichen Grundstücke ... bis ... sowie ... bis ..., nicht durchgängig eingehalten wird. So befinden sich z.B. auf den nordwestlich des klägerischen Grundstücks gelegenen Grundstücken ...straße ... u. ... mit einer Holzverkleidung versehene Terrassen, welche sich von der auf den Nachbargrundstücken vorhandenen gartenseitigen Bebauung sowohl hinsichtlich Größe als auch Form und verwendeter Materialien unterscheiden. Ebenso entspricht z.B. der sich im Gartenbereich des Grundstücks ... befindliche Erdgeschossanbau nicht dem beschriebenen denkmalschutzrechtlichen Konzept der Kleinteiligkeit. Jedoch sind diese im zugrunde zu legenden Bereich der „näheren Umgebung“ vorhandenen „Ausreißer“ nach Auffassung der Kammer nicht derartig prägend und einflussreich, als dass der dortige Ensemblebereich denkmalrechtlich als „entwertet“ zu beurteilen und demnach als nicht mehr schützenswert einzuordnen wäre.

- 69 b)
- 70 Die vom Kläger 1985 und 1988 durchgeführten Bauarbeiten (Errichtung der erhöhten Terrasse mit Sockel und Verfliesung des Sockels, Errichtung der Terrassenüberdachung) stellen zweifelsohne Arbeiten dar, die sich auf Grund ihrer Gestaltung, ihres Größenausmaßes sowie des verwendeten Materials auf das Erscheinungsbild des Ensembles, wie es in der Denkmalliste niedergelegt wurde und auch weitgehend, so das Ergebnis des durchgeführten Augenscheins, heute noch in der relevanten Umgebung des Nahbereichs um das klägerische Grundstück herum anzutreffen ist, auswirken können und deshalb gemäß Art. 6 Abs. 1 Satz 3 DSchG genehmigungspflichtig sind.
- 71 c)
- 72 Dieser Genehmigungspflichtigkeit steht nicht etwa der klägerseits behauptete Bestandsschutz entgegen.
- 73 Selbst wenn die vom Kläger bezüglich der Terrasse durchgeführten baulichen Arbeiten nach der zum Zeitpunkt ihrer Errichtung geltenden bayerischen Bauordnung in der Fassung von 1982 genehmigungsfrei gewesen sein sollten, war die Errichtung der Terrassenüberdachung jedoch nach Art. 66 Abs. 6 BayBO 1982 materiell rechtswidrig wegen der zu keiner Zeit vorhandenen, jedoch erforderlichen denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis (siehe dazu oben); schon deshalb konnte kein Bestandsschutz eintreten.
- 74 d)
- 75 Infolge dieser rechtlichen Situation mag auch dahingestellt sein, ob es sich bei

den Renovierungsarbeiten im Jahre 2006/2007 um nach Art. 55 BayBO genehmigungspflichtige Arbeiten gehandelt hat oder – wie der Kläger meint – um bloße genehmigungsfreie, einen Bestandsschutz unberührt lassende Instandsetzungsarbeiten. Dennoch sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass angesichts des klägerseits vorgetragenen Umfangs der Renovierungsarbeiten 2006/2007 sehr viel für die Annahme einer zum Erlöschen eines (tatsächlich ohnehin nicht vorhandenen) Bestandsschutzes führenden baulichen Maßnahme spricht. In Abgrenzung zu den Bestandsschutz unberührt lassenden bloßen Reparatur- oder Instandsetzungsarbeiten führen Arbeiten, die, wie die vorliegend vom Kläger 2006/2007 durchgeführten, einer Neuerrichtung gleichkommend, zum Entfallen des Bestandsschutzes.

- 76 So hat das Bundesverwaltungsgericht in der Entscheidung vom 1. März 2001, BRS 64.391, u.a. ausgeführt, dass der Bestandsschutz dann erlischt, wenn die für die Instandsetzung notwendigen Arbeiten den Aufwand für einen Neubau erreichten.
- 77 Der Rahmen der Instandhaltung wird verlassen, wenn wesentliche Bestandteile vollständig ausgewechselt werden, so dass die „Wiederherstellung“ einer Neuerrichtung gleichkommt (vgl. Decker in Simon, BayBO, RdNr. 120 zu Art. 76 BayBO).
- 78 Unter Berücksichtigung des klägerischen Vorbringens und der diesbezüglich durch die Beklagte vorgelegten Fotos wäre – trotz der Verwendung „alter Materialien“ – wegen der mit den Bauarbeiten erfolgten Änderungen des Erscheinungsbildes und dem einen Neubau nahe kommenden Aufwandes von einer eventuellen Bestandsschutz zum Erlöschen bringenden Neuerrichtung auszugehen.
- 79 3.
- 80 Die Terrassenüberdachung erweist sich in dem Umfange, in dem ihre Beseitigung/ihr teilweiser Rückbau in Ziffer 1 des streitgegenständlichen Bescheids angeordnet wurde, als nicht genehmigungsfähig, denn es sprechen gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die Versagung der Erlaubnis, Art. 6 Abs. 2 DSchG.
- 81 a)
- 82 Zwar ist Art. 6 Abs. 2 DSchG als Ermessensvorschrift ausgestaltet. Jedoch handelt es sich bei der Frage, ob gewichtige Gründe des Denkmalschutzes vorliegen, um einen gerichtlicherseits unbeschränkt nachprüfbaren unbestimmten Rechtsbegriff auf der Tatbestandsseite der Norm (vgl. z.B. BayVGH, B.v. 4.9.2012, 2 ZB 11.587 - juris).
- 83 In aller Regel ist davon auszugehen, dass bei jedem Denkmal das Erhaltungsinteresse besteht und damit Gründe für die unveränderte Beibehaltung des ur-

sprünglichen Zustandes indiziert sind (vgl. z.B. BayVGH, B.v. 31.10.2012, 2 ZB 11.1575 - juris m.w.N.).

- 84 Die Erlaubnis darf nur versagt werden, wenn die Gründe, die für die mit dem Denkmalschutz grundsätzlich bezweckte weitestgehende unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustandes sprechen, so gewichtig sind, dass sie die für das Vorhaben streitenden öffentlichen und privaten Belange überwiegen. Dabei ist aus verfassungsrechtlichen Gründen eine Auslegung des Begriffes „gewichtige Gründe“ im Sinne von „überwiegenden Gründen“ geboten (vgl. z.B. BayVGH, U.v. 27.9.2007, 1 B 00.2474 - juris).
- 85 Die Gewichtigkeit der Gründe bemisst sich nach den Umständen des Einzelfalles, wobei von der Bedeutung des Denkmals auszugehen ist. Auch sind die Intensität und die Art des beabsichtigten Eingriffes in die Denkmalsubstanz ins Verhältnis zu setzen zu jenen gewichtigen Gründen (Martin in Ebert/Martin/Greipel, DSchG, 6. Aufl., 2007, RdNr. 63 zu Art. 6).
- 86 b)
- 87 Die Kammer ist beim durchgeführten Augenschein zum Ergebnis gelangt, dass die auf dem Klägergrundstück vorhandene Terrasse mit Überdachung jedenfalls im Umfange der in Ziffer 1 des Bescheids enthaltenen Rückbau- bzw. Beseitigungsanordnung einen erheblichen Eingriff in das überlieferte Erscheinungsbild des denkmalgeschützten Ensembles „Gartenstadt“ darstellt.
- 88 Die Kammer schließt sich insoweit den überzeugenden Ausführungen der Denkmalfachbehörden an.
- 89 Insbesondere auf Grund der Größe der vom Kläger errichteten Terrasse mit Überdachung, welche u.a. zu der Verlegung des Zugangs zum Gartenbereich weg von der Hauswand, stattdessen nunmehr über die Terrasse, führt und damit den Eindruck eines die gesamte Hausbreite überspannenden wintergartenähnlichen, die rückwärtige Hausseite dominierenden Anbaus verstärkt, ist der streitgegenständlich überdachte Terrassenbau nicht mit dem Erscheinungsbild des geschützten und weitgehend in dieser Form noch vorhandenen kleinteiligen Ensembles vereinbar und erweist sich damit als denkmalunverträglich.
- 90 Die Entscheidung der Beklagten, dass gewichtige Gründe des Denkmalschutzes die Interessen des Klägers überwiegen, ist in dem von §114 VwGO bestimmten Prüfungsumfang nicht zu beanstanden.
- 91 So hat die Beklagte im angefochtenen Bescheid u.a. ausgeführt, dass das Vorhaben zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Ensembles führe und eine einheitliche Gestaltung damit nicht erreicht werde, demgemäß die Belange des Klägers zurückzutreten hätten.

- 92 Die angeordnete Beseitigung wahrt auch den zu beachtenden Grundsatz der Verhältnismäßigkeit. Nach den im Ensemblebereich weitgehend zur Anwendung gebrachten, unter denkmalschutzrechtlichen Gesichtspunkten erstellten Rahmenplänen für Anbauten im Gartenbereich wäre eine weitergehende Beseitigung als die in Ziffer 1 des streitgegenständlichen Bescheids angeordnete denkbar gewesen.
- 93 Auch im Hinblick auf die klägerseits angeführten „Bezugsfälle“ ist kein Ermessensfehler zu erkennen im Vorgehen der Beklagten.
- 94 Diese hat über die vom Kläger angeführten Fälle und den relevanten Nahbereich hinaus weiträumig mögliche Bezugsfälle überprüft und in nicht zu beanstandender Weise ermessensfehlerfrei z.B. bestandsgeschützte Bauten bzw. solche, die anders als das klägerische Vorhaben, schon vor der Erstellung der Rahmenplanung 1988 errichtet wurden (das klägerische Vorhaben wurde im Jahre 2006/2007 unter der Geltung jener Rahmenpläne nicht in Übereinstimmung mit diesen „wiederhergestellt“ bzw. richtigerweise wohl neu errichtet) als nicht vergleichsfähig angesehen. Für die dann nach dieser Aussonderung noch verbliebenen Fälle hat die Beklagte ein bauaufsichtliches Einschreiten nach rechtskräftiger Entscheidung über den streitgegenständlichen Bescheid angekündigt und damit ein im Einklang mit der höchstrichterlichen Rechtsprechung stehendes Vorgehen dargelegt (vgl. z.B. BVerwG, U.v. 11.3.1991, 4 B 26.91 - juris).
- 95 Nach alledem erweist sich somit Ziffer 1 des angefochtenen Bescheids als rechtmäßig.
- 96 II.
- 97 Gleiches gilt für die in Ziffer 2 enthaltene Wiederherstellungsanordnung, mit welcher der Kläger verpflichtet wird, den Terrassensockel zu verputzen und entsprechend dem „Farbkonzept Gartenstadt“ zu streichen.
- 98 Nach Art. 15 Abs. 3 i.V.m. Art. 6 DSchG kann die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes – soweit dies noch möglich ist – verlangt werden, wenn Handlungen nach Art. 6 DSchG ohne die erforderliche Erlaubnis durchgeführt worden sind.
- 99 Vorliegend handelt es sich bei den am Terrassensockel aufgebrachten Fliesen nach Material und Farbe um bauliche Veränderungen, die sich auf das Erscheinungsbild des Ensembles „Gartenstadt“ (jedenfalls im relevanten Nahbereich) auswirken und damit genehmigungspflichtig sind (Art. 6 Abs. 1 Satz 3 DSchG), denn sie widersprechen eindeutig dem in jenem Ensemble vorhandenen Konzept der erkennbaren Trennung des Haus- und Gartenbereichs. Vielmehr verwischt dieser durch das verwendete Material und die gewählte Farbgestaltung sehr dominierend ins Auge tretende Terrassensockel den Übergang zwischen Haus- und Gartenbereich und läuft somit dem Konzept des auch mit der Farbgestaltung

und der Kleinteiligkeit der Anbauten verfolgten „ländlichen Charakters“ des Ensembles entgegen und stellt sich als ein das harmonische Gesamtbild störender Fremdkörper dar.

- 100 Wie der durchgeführte Augenschein ergeben hat, weisen die im relevanten Umfeld vorhandenen Anbauten im Gartenbereich statt gefliester Sockel weitgehend lediglich mit Putz versehene Terrassenabschlussbereiche auf, welche auch in der Farbgestaltung überwiegend dem denkmalschützerisch abgestimmten Farbkonzept entsprechen.
- 101 Die auf dem klägerischen Grundstück vorgefundene Situation beeinträchtigt und stört den mit dem Ensembleschutz verfolgten Zweck der Wahrung des kleinteiligen ländlichen Charakters erheblich. Die von den Denkmalschutzfachbehörden in diesem Zusammenhang gefertigten sachkundigen Ausführungen sind nach Auffassung der Kammer nachvollziehbar und nicht zu beanstanden. Nach allem erweist sich die vorliegend inmitten stehende Maßnahme der Verfliesung des Sockels mit der vom Kläger getroffenen Farbwahl als genehmigungspflichtig, jedoch nicht genehmigungsfähig, so dass die Beklagte die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes verlangen durfte.
- 102 Die Anordnung stellt sich darüber hinaus auch nicht als unverhältnismäßig oder sonst ermessensfehlerhaft dar (§114 VwGO).
- 103 Die dargelegte Beeinträchtigung des Ensembles durch die Sockelgestaltung der Terrasse überwiegt das Interesse des Klägers an der Beibehaltung des derzeitigen Zustandes.
- 104 III.
- 105 Der angefochtene Bescheid erweist sich auch hinsichtlich der in Ziffer 3 getroffenen Zwangsgeldandrohungen als rechtmäßig.
- 106 Diese finden ihre Rechtsgrundlage in Art. 29 Abs. 2 Nr. 1, Art. 31 Abs. 1, Abs. 2 und Art. 36 Abs. 1, Abs. 2 Satz 1 VwZVG.
- 107 Die Zwangsgeldandrohungen sind insbesondere hinreichend bestimmt; für jede der getroffenen Anordnungen im Bescheid (Ziffer 1 und Ziffer 2) wird ein eigenes Zwangsgeld angedroht.
- 108 Auch die Höhe des Zwangsgeldes ist angesichts des in Art. 31 Abs. 2 Satz 1 VwZVG normierten Rahmens von 15,00 EUR bis 50.000,00 EUR nicht zu beanstanden.
- 109 Im Übrigen verweist die Kammer zur Vermeidung von Wiederholungen auf den streitgegenständlichen Bescheid und folgt dessen zutreffender Begründung, §117 Abs. 5 VwGO.

- 110 Nach alledem war die Klage vollumfänglich abzuweisen.
- 111 Die Kostenentscheidung beruht auf §154 Abs. 1 VwGO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit auf §167 VwGO i.V.m. den §§708 Nr. 11, 711 ZPO.
- 112 Beschluss
- 113 Der Streitwert wird auf 5.000,00 EUR festgesetzt, §52 Abs. 2 GKG.