

Gewichtige Gründe für die Erhaltung; Ermessensfehler im Verfahren, weil private Belange des Eigentümers nicht (hinreichend) gewürdigt wurden

Zum Sachverhalt

Die Beteiligten streiten um die Erlaubnis zum Abbruch des Gebäudes W.–Straße. Das Grundstück hat eine Größe von 470 m² und ist fast vollständig überbaut. Das streitgegenständliche Rückgebäude weist vier Geschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss auf. In jedem Geschoss sind zwei Wohnungen, die nach den Feststellungen der Beklagten jeweils eine Wohnfläche zwischen ca. 21 qm und 33 qm haben. In der Denkmalliste wird das Gebäude wie folgt beschrieben: „Bürgerhaus wohl des 17. Jahrhunderts mit Krüppelwalmdach; Fassadengestaltung des mittleren 19. Jahrhunderts, 1969 restauriert“.

1. Am 29. September 1993 beantragte der Kläger bei der Beklagten die Erteilung einer Abbrucherlaubnis. Ein der Beklagten im Rahmen des Zweckentfremdungsverfahrens vom Amt für Wohnungswesen erstelltes technisches Gutachten vom 5. Oktober 1993 kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass das Gebäude erhebliche Mängel im Sinne des Art. 3 Abs. 2 WoAufG aufweise und aufgrund dieser Mängel unbewohnbar sei. Die Beklagte erteilte daraufhin am 18. Januar 1994 ein zweckentfremdungsrechtliches Negativtestat.

Das Landesamt für Denkmalpflege sprach sich gegen den Abbruchartrag aus. Das Rückgebäude gehöre zu einer Gruppe von Häusern, die sich - am Rande der Altstadt innerhalb des zweiten Befestigungsringes im mittelalterlichen Siedlungsgebiet errichtet - aus der Barockzeit bis heute erhalten hätten. Es gehöre damit zu den wenigen in der Münchner Altstadt erhaltenen „Inseln“ bedeutender baulicher Zeugnisse, die einen anschaulichen Eindruck von der Entwicklung der Residenzstadt zu vermitteln im Stande seien. Bei dem Anwesen handle es sich um ein wohlüberliefertes, wenngleich in gewissem Sinn verwahrlostes Mietshaus der ersten Hälfte des 18. Jahrhunderts, dessen Erhalt auf Grund seiner sozial- und baugeschichtlichen Bedeutung, seiner anschaulichen Überlieferungsdichte und nicht zuletzt wegen seiner Seltenheit im öffentlichen Interesse liege. Im Hinblick auf die Bedeutung des Anwesens stelle das Landesamt für die für eine Instandsetzung des Gebäudes notwendigen Vorarbeiten (Aufmaß, Bauforschung, Nutzungsuntersuchung, Kostenermittlung) einen Zuschuss nach Maßgabe der Haushaltsmittel in Aussicht. Der Heimatpfleger schloss sich der Stellungnahme des Landesamts an.

Mit Bescheid vom 30. Mai 1994 lehnte die Beklagte den Antrag ab. In den Bescheidsgründen übernahm sie die Stellungnahme des Landesamts und führte ergänzend aus, wegen der nachgewiesenen Bedeutung für die Bau- und

Sozialgeschichte Münchens sprächen somit gewichtige Gründe für die unveränderte Beibehaltung des überlieferten, denkmalpflegerisch relevanten Zustands. Ein Abbruch des Baudenkmals wäre ein unwiederbringlicher Verlust sowohl für das erlebbare Geschichtsbild der Münchener Altstadt als auch für die nur noch spärlich überlieferte Wohnhaustypologie des frühen 18. Jahrhunderts.

Gegen den Bescheid legte der Kläger Widerspruch ein, über den nicht entschieden worden ist. In einem Aktenvermerk vom 18. August 1995 führte das Landesamt für Denkmalpflege aus: Obwohl es sich um einen für das 18. Jahrhundert charakteristischen und weit verbreiteten Haustypus handle, seien historische Zeugnisse dieser Art heute von außerordentlicher Seltenheit. Ein typologisch vergleichbares Mietwohnhaus dieser Zeit sei in München nicht mehr vorhanden. Das Dach mit dem typischen, liegenden Dachstuhl bestätige die Entstehung des Gebäudes im frühen 18. Jahrhundert.

In sozialgeschichtlicher Hinsicht sei sowohl die Grundrissdisposition als auch die bauliche Verdichtung durch Ausbau des Daches ein anschauliches Zeugnis für die hohe Belegungsdichte der städtischen Mietshäuser bereits im Barock. Das Gebäude weise darüber hinaus sehr bemerkenswerte bauliche Besonderheiten, wie die (Handwerker-) Esse im Keller oder die südlich angebaute Holzlege, auf. Aus bautechnischer Sicht sei insbesondere das vorgestellte Treppenhaus mit Treppenspindel erwähnenswert, das keine Parallelen im heutigen Denkmalbestand Münchens besitze. Das verformungsgerechte Aufmaß habe ergeben, dass das streng symmetrische Grundrissystem des ursprünglichen Entwurfs lediglich kleinere Veränderungen (Aborteinbau des 19. Jahrhunderts, gelegentliche Türdurchbrüche) erfahren habe, die den Denkmalwert und die historische Aussage des Baudenkmals in keiner Weise beeinträchtigten. Die Bausubstanz sei keineswegs „völlig verbraucht“. Nach den Erfahrungen des Landesamts sei die technische Instandsetzungsfähigkeit des Gebäudes gegeben. Genauerer Aufschluss könne erst die Schadensanalyse eines im Umgang mit historischen Gebäuden erfahrenen Statikers oder Architekten ergeben. Eventuell erforderliche statische Verbesserungen und Korrekturen seien auf denkmalverträgliche Weise zu bewerkstelligen. Die Frage der wirtschaftlichen Verwertbarkeit sei in erster Linie vor dem Hintergrund eines adäquaten Nutzungskonzepts zu beantworten. Der Grundriss der Geschosse lasse durchaus an Wohnungen mit zwei Zimmern, Küche und Bad denken, die auch heutigen Standards entsprechen, so dass die Vermietbarkeit in dieser Stadtlage in jedem Falle gewährleistet sein dürfte. Die Höhe der Investitionskosten sei in engem Zusammenhang mit dem Schadensbild und dem darauf aufzubauenden, denkmalgerechten Instandsetzungskonzept zu sehen.

2. Am 2. August 1995 hat der Kläger Untätigkeitsklage erhoben und zuletzt beantragt, den Bescheid der Beklagten vom 30. Mai 1994 aufzuheben und festzustellen, dass eine Abbrucherlaubnis nach dem Denkmalschutzgesetz nicht erforderlich ist,

hilfsweise: die Beklagte zu verurteilen, dem Antrag vom 29. September 1993 auf Erteilung einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis stattzugeben,

hilfsweise: ihn entsprechend der Auffassung des Gerichts erneut zu verbescheiden.

Das Rückgebäude sei kein Baudenkmal mehr. Es sei nicht mehr erhaltenswert, da die Bausubstanz völlig verbraucht sei und das Gebäude keiner wirtschaftlich vernünftigen Nutzung mehr zugeführt werden könne.

Der angefochtene Bescheid lasse erkennen, dass eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattgefunden habe. Die Beklagte habe in der Entscheidung insbesondere nicht berücksichtigt die völlig verbrauchte Bausubstanz, die fehlende Denkmalschutzwürdigkeit durch die zwischenzeitlich, insbesondere nach dem Krieg, erfolgten Änderungen und den Umstand, dass nach den dringend notwendigen Sanierungsmaßnahmen lediglich ein Torso eines Restdenkmals übrig bleibe, der wirtschaftlich nicht vernünftig genutzt werden könne. Ferner verstoße die Entscheidung der Beklagten - eine Ermessensausübung unterstellt - gegen den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit und des Übermaßverbots, weil die negativen finanziellen Auswirkungen für das betreffende Grundstück nicht mit einbezogen worden seien.

Mit Urteil vom 21. Oktober 1996 hat das Verwaltungsgericht unter Abweisung des Feststellungsantrags die Beklagte unter Aufhebung des ablehnenden Bescheids verpflichtet, entsprechend dem Antrag vom 29. September 1993 eine Abbrucherlaubnis zu erteilen. Zur Begründung führte es aus, die Feststellungsklage sei unbegründet. Das Gebäude sei als Denkmal im Sinne von Art. 1 Abs. 1 DSchG einzustufen, weshalb nach Art. 6 Abs. 1 Nr. 1 und Art. 6 Abs. 2 DSchG eine Abbrucherlaubnis erforderlich sei. Eine auf Art. 6 Abs. 2 DSchG gestützte Versagung der Abbrucherlaubnis komme nur in Betracht, wenn dem Objekt eine gegenüber den Maßstäben des Art. 1 Abs. 1 DSchG gesteigerte Bedeutung zuerkannt werden könne. Keinesfalls könne dieses Gebäude allerdings als ein besonders hoch einzustufendes Denkmal von großer Ausstrahlung angesehen werden. Der im Rahmen des Art. 6 Abs. 2 DSchG eröffnete Ermessenspielraum sei daher dahingehend reduziert, dass nur die Erteilung der Abbrucherlaubnis ermessensfehlerfrei sei. In dem angegriffenen Bescheid seien nur sehr spärlich Ermessenserwägungen angestellt worden. Eine Behörde, die dem Betroffenen verbiete, ein gegenwärtig nicht nutzbares sanierungsbedürftiges Baudenkmal abzubrechen, stelle damit die Weichen für die Erhaltung des Baudenkmals mit allen sich hieraus ergebenden Folgen. Der Vorstellung der Beklagten, die eine Mindestsanierung mit anschließender Vermietung, d. h. einen Erhalt des Gebäudes zu

dem ursprünglichen Zweck (Mietwohnhaus) vorsehe, sei entgegenzuhalten, dass auch die Kosten einer solchen Mindestsanierung sehr hoch sein würden. Trotzdem würden für heutige Verhältnisse viel zu kleine Räume mit zu kleinen Fenstern verbleiben, die den heutigen Belichtungserfordernissen nicht gerecht würden. Zudem verblieben auch zu niedrige Räume und zu niedrige Türstöcke. Insoweit könnten zwar jeweils bauordnungsrechtliche Abweichungen erteilt werden, jedoch sei es nach Auffassung des Gerichts dem Eigentümer nicht zumutbar, mit hohen Kosten ein Gebäude zu sanieren, in dem sich dann Wohnungen befinden würden, die dem heutigen Wohnungsstandard dennoch nicht entsprächen, weil sie zu dunkel und zu niedrig seien. Die Nutzung als Mietshaus wäre hier auch nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz im Regelfall nicht mehr zulässig, da die Raumhöhen in vielen Räumen weniger als 2,0 m betrügen. Dies stelle keine geeignete und für den Kläger annehmbare Nutzung des Gebäudes dar, sondern würde ihn zum Mäzenatentum verpflichten, also zur Erhaltung eines Gebäudes lediglich im öffentlichen Interesse.

3. Die Beklagte hat gegen das Urteil Berufung eingelegt. Das Verwaltungsgericht habe die unterschiedlichen gesetzlichen Anforderungen für das Veränderungsverbot (Art. 6 DSchG) und das Erhaltungsgebot (Art. 4 DSchG) nicht beachtet. Die Frage, ob eine Abbrucherlaubnis zu erteilen sei, habe der Gesetzgeber lediglich an das Vorliegen „gewichtiger Gründe“ gekoppelt. Zumutbarkeitserwägungen hinsichtlich der Instandsetzung sehe das Gesetz im Rahmen dieses Verfahrens nicht vor. Die Frage der individuellen Zumutbarkeit sei vielmehr einem gesonderten Verfahren (Art. 4 DSchG) unterworfen und erlange erst dort Bedeutung.

Es treffe zwar zu, dass die Räume des Hauses eine geringere lichte Höhe aufwiesen als andere Mietshäuser, dass die Räume nicht sehr groß seien sowie das Gebäude in Teilen nur über eine geringe Belichtung verfüge. Diesen - seiner Zeit entsprechenden und den Denkmalcharakter des Gebäudes begründenden - „Nachteilen“ stünden jedoch Vorteile gegenüber, welche die Nutzbarkeit des Gebäudes klar aufzeigten. § 10 WoAufG sehe die Möglichkeit von Ausnahmen gerade unter Berücksichtigung künstlerischer und geschichtlicher Bedeutung vor. Dies gelte für zahlreiche Bauernhäuser, die oftmals ebenfalls nicht die normgerechten Raumhöhen und Öffnungen besäßen und dennoch bewohnt und vermietet würden.

Vor der mündlichen Verhandlung legte die Beklagte ergänzend ein Wertgutachten des Städtischen Bewertungsamts vom 12. September 1997 vor. Dieses kommt zum Ergebnis, dass für das Gebäude im umfassend sanierten Zustand unter Berücksichtigung der gebäudespezifischen, nicht veränderbaren Merkmale, einer Aufteilung in zehn Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 20 qm und 30 qm und zeitgemäßer Ausstattung eine Ausgangsmiete von 20,50 DM/qm (Netto kalt) anzunehmen sei. Bei der vorhandenen Wohnfläche von insgesamt 269,50 qm ergebe das einen monatlichen Mietwert von 5525 DM.

Auszug aus den Gründen

Die Berufung der Beklagten hat nur zum Teil Erfolg. Zwar liegen die Voraussetzungen für die Versagung der nach Art. 6 Abs. 1 DSchG erforderlichen denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis vor, weil das Gebäude ein Baudenkmal (Art. 1 Abs. 1 und 2 DSchG) ist und gewichtige Gründe des Denkmalschutzes im Sinne von Art. 6 Abs. 2 Satz 1 DSchG für eine unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustandes sprechen. Die Beklagte hat jedoch ihr Ermessen nicht ordnungsgemäß ausgeübt. Das Verwaltungsgericht hat deshalb den ablehnenden Bescheid der Beklagten vom 30. Mai 1994 zu Recht aufgehoben. Da die Sache aber noch nicht spruchreif ist, ist die Beklagte - unter Abänderung des verwaltungsgerichtlichen Urteils - lediglich zu verpflichten, über den Antrag des Klägers auf Erteilung einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis unter Beachtung der Rechtsauffassung des Gerichts neu zu entscheiden (§ 113 Abs. 5 Satz 2, § 114 VwGO), und die Berufung der Beklagten im Übrigen zurückzuweisen.

1. Das Verwaltungsgericht ist zutreffend davon ausgegangen, dass das streitgegenständliche Gebäude ein Baudenkmal (Art. 1 Abs. 2 Satz 1 DSchG) ist, dessen Erhaltung wegen seiner geschichtlichen und städtebaulichen Bedeutung im besonderen Interesse der Allgemeinheit liegt. Auch liegen gewichtige Gründe des Denkmalschutzes im Sinne von Art. 6 Abs. 2 DSchG vor, die einem Abbruch und damit einer Vernichtung des Denkmals entgegenstehen. Dabei kann offen bleiben, ob der Begriff der „gewichtigen Gründe“ des Denkmalschutzes - wovon das Verwaltungsgericht unter Hinweis auf die Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofs vom 21. Februar 1985 (BayVBl. 1986, 399/401) ausgeht - gegenüber Art. 1 Abs. 1 DSchG höhere Anforderungen an die Wertigkeit eines Denkmals stellt. Denn das Gebäude genügt auch derartigen gesteigerten denkmalschützerischen Anforderungen.

. . . Der Verwaltungsgerichtshof macht sich die nachvollziehbaren und plausiblen, durch den Augenschein bestätigten Ausführungen des Landesamts für Denkmalpflege, die in dem sog. „Auslöseschreiben“ vom 22. Dezember 1997 nochmals zusammengefasst sind, zu Eigen und legt sie seiner Beurteilung zu Grunde. . . . Insgesamt handelt es sich um ein seltenes Überbleibsel des „alten“ München, welches die weitgehende Zerstörung der Münchner Altstadt im Zweiten Weltkrieg mit lediglich kleineren Schäden überstanden hat. Ein typologisch vergleichbares Mietwohnhaus dieser Zeitstellung ist in München sonst nicht mehr vorhanden.

Das Vorbringen des Klägers, der kulturhistorische Wert des Gebäudes sei wegen der zahlreichen späteren Änderungen und der Beschädigungen auf Grund des zweiten Weltkriegs äußerst gering, hat sich beim Augenschein nicht bestätigt. Zwar wurden, abweichend von der ursprünglichen Raumaufteilung, Veränderungen der Innenwände vorgenommen und der Bestand an historischen Ausbaudetails (Fenster, Türen etc.) reduziert. Andererseits sind nach wie vor zahlreiche dieser Ausbaudetails sowie sehr

bemerkenswerte bauliche Besonderheiten, wie das vorgebaute hölzerne Treppenhaus mit Treppenspindel oder die Handwerkeresse im Keller, vorhanden. Auch hat sich die historische Struktur des Gebäudes bis heute erhalten. Das seit Jahren leerstehende Anwesen macht zwar einen verwahrlosten Eindruck, ist aber keinesfalls in einem ruinösen Bauzustand, sondern technisch ohne Zweifel sanierungsfähig. Es gibt auch keine Anhaltspunkte dafür, dass die für die Sanierung erforderlichen Maßnahmen ein solches Ausmaß erreichen würden, dass das Anwesen danach nur noch einen „gestützten Torso“ oder einen „rekonstruierten Neubau“ darstellen würde. Der Umstand, dass das Gebäude im rückwärtigen Teil des Grundstücks steht und von der Straße her nicht einsehbar ist, vermag seine denkmalschützerische Bedeutung nicht zu mindern. Denn dies ist für seinen Wert als Zeugnis der Zeitgeschichte unmaßgeblich.

2. Die Versagung der beantragten Abbrucherlaubnis erweist sich aber als ermessensfehlerhaft. Die Beklagte hat die für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechenden gewichtigen Gründe des Denkmalschutzes nicht mit den für den Abbruch sprechenden Interessen des Klägers abgewogen.

Die Bescheidsbegründung beschränkt sich darauf, die fachliche Stellungnahme des Landesamts vom 1. Februar 1994 fast wortgetreu wiederzugeben und ergänzend festzustellen, dass wegen der nachgewiesenen Bedeutung für die Bau- und Sozialgeschichte Münchens somit gewichtige Gründe für die unveränderte Beibehaltung des überlieferten, denkmalpflegerisch relevanten Zustands sprächen. Die Genehmigung für den Abbruch des Baudenkmals müsse daher gemäß Art. 6 DSchG versagt bleiben. Im Bescheid selbst kommt damit in keiner Weise zum Ausdruck, dass Art. 6 Abs. 2 DSchG eine Ermessensvorschrift darstellt und es daher nach der Gesetzeslage keinen „Automatismus“ in dem Sinn gibt, dass das Vorliegen der dort genannten Voraussetzungen („gewichtige Gründe des Denkmalschutzes“) zwingend zur Versagung der erforderlichen denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis führen müsste.

Zu einer Abwägung der für und gegen den Erhalt des Gebäudes sprechenden Belange war die Beklagte verpflichtet, auch wenn der Kläger im Antragsverfahren nicht ausdrücklich begründet hat, weshalb er den Abbruch betreibt. Denn der Beklagten war aus dem zweckentfremdungsrechtlichen Negativattest bekannt, dass - jedenfalls nach Auffassung des Amtes für Wohnungswesen - das Gebäude nicht mehr bewohnbar war und auch nicht mehr mit einem vertretbaren Renovierungsaufwand in einen bewohnbaren Zustand versetzt werden konnte, weil schon die Beseitigung der behebbaren Mängel unzumutbar hohe Kosten verursachen würde, welche durch die Erträge nicht gedeckt werden könnten. Die Motive des Klägers für den Abbruchartrag lagen damit auf der Hand.

Der Mangel der fehlenden Abwägung wurde durch spätere Bescheide nicht geheilt, weil über den Widerspruch des Klägers nicht entschieden worden ist und die Beklagte von der Möglichkeit, eine derartige Abwägung in einem Ergänzungsbescheid nachzuholen,

keinen Gebrauch gemacht hat. Eine Heilung des Ermessensfehlers nach § 114 Satz 2 VwGO durch die von der Beklagten im Berufungsverfahren angestellten Ermessenserwägungen kommt nicht in Betracht. Denn diese Vorschrift kann nicht zur Anwendung kommen, wenn Ermessenserwägungen völlig fehlen. Sie schafft die prozessualen Voraussetzungen lediglich dafür, dass defizitäre Ermessenserwägungen ergänzt werden, nicht hingegen, dass das Ermessen erstmals ausgeübt wird (BVerwG vom 14.1.1999 NJW 1999, 2912).

3. Die vom Verwaltungsgericht ausgesprochene Verpflichtung der Beklagten, eine Abbrucherlaubnis zu erteilen, ist in einen Verbescheidungsanspruch abzuwandeln. Nach dem gegenwärtigen Sachstand kann nicht davon ausgegangen werden, dass der der Beklagten nach Art. 6 Abs. 2 DSchG zukommende Ermessensspielraum dahin geschrumpft wäre, dass eine andere als eine stattgebende Entscheidung nicht mehr in Betracht käme.

a) Bei ihrer Entscheidung über einen Abbruchantrag nach Art. 6 DSchG muss die Behörde insbesondere das durch Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG verfassungsrechtlich verbürgte Privateigentum berücksichtigen. Zwar muss es der Eigentümer eines mit einem Baudenkmal bebauten Grundstücks angesichts des hohen Ranges des Denkmalschutzes und im Blick auf Art. 14 Abs. 2 Satz 2 GG grundsätzlich hinnehmen, dass ihm möglicherweise eine rentablere Nutzung des Grundstücks verwehrt wird. Auch schützt Art. 14 Abs. 1 GG nicht die einträglichste Nutzung des Eigentums (vgl. BVerfGE 100, 226/242 = EzD 1.1 Nr. 7). Der Betroffene wird aber unverhältnismäßig belastet, wenn selbst ein dem Denkmalschutz aufgeschlossener Eigentümer von einem Baudenkmal keinen vernünftigen Gebrauch machen kann und es praktisch auch nicht veräußern kann. In diesem Fall wird die Privatnützigkeit des Eigentums nahezu vollständig beseitigt. Die Versagung einer Abbrucherlaubnis ist dann nicht mehr zumutbar (vgl. BVerfGE 100, 226/243). Diesen Grundsätzen entsprechend ist bei der Ermessensentscheidung nach Art. 6 DSchG zu Gunsten des Betroffenen insbesondere zu berücksichtigen, ob das Baudenkmal überhaupt einer geeigneten, ihm zumutbaren Nutzung zugeführt werden kann oder ob es gleichsam nur als Museum bestehen bleibt. Ferner spielt es für die behördliche Ermessensentscheidung eine Rolle, ob die Bedeutung des Baudenkmals es rechtfertigt, das Risiko einer Belastung des Betroffenen bis zur Zumutbarkeitsschwelle des Art. 4 DSchG hinzunehmen (vgl. schon BayVGH vom 21.2.1985 BayVBl 1986, 399; vom 8.5.1989 BayVBl 1990, 208/210). Schließlich kann sich die Versagung der Abbruchgenehmigung ungeachtet der flankierenden Regelung in Art. 4 DSchG als ermessensfehlerhaft erweisen, wenn im Falle einer rechnerischen Deckungslücke über den erforderlichen Ausgleich nicht zumindest dem Grunde nach Klarheit besteht.

b) Im vorliegenden Fall ist davon auszugehen, dass das seit Jahren leerstehende Gebäude nach einer umfassenden Sanierung wieder sinnvoll genutzt werden kann und

eine solche Sanierung technisch grundsätzlich möglich ist. . . . Wie der vom Verwaltungsgerichtshof vorgenommene Augenschein gezeigt hat, sind die durch die Belange des Denkmalschutzes bedingten Einschränkungen nicht von der Art, dass die Nutzbarkeit des Gebäudes zu Wohnzwecken im Hinblick auf die heutigen Wohnbedürfnisse ausgeschlossen oder wesentlich eingeschränkt wäre. Zu den das Denkmal prägenden und im Falle einer Sanierung unverzichtbaren Merkmalen gehört nach Lage der Dinge neben dem bemerkenswerten Treppenhaus insbesondere das streng symmetrische Grundrissystem mit dem im Wesentlichen authentisch gebliebenen Zuschnitt der Wohnungen. Bei Beachtung dieser Gegebenheiten würde dem Kläger die Möglichkeit bleiben, das Gebäude zumindest in den Obergeschossen einschließlich des Dachgeschosses zu Wohnzwecken zu nutzen, wobei im Hinblick auf die gegebenen Grundrisse bis zu zehn Wohnungen mit zwei Zimmern, Küche und Bad mit einer Wohnfläche von 20 bis 33 qm denkbar sind. Es kann keine Rede davon sein, dass aufgrund dieser Wohnungsgrößen und –zuschnitte sowie der gegebenen Raumhöhen und der Belichtungsverhältnisse für die Bewohner unzumutbare Wohnverhältnisse entstehen würden. Wie der Augenschein gezeigt hat, sind die Belichtungsverhältnisse der Räume, möglicherweise abgesehen vom südlichen Teil des Erdgeschossbereichs, für Wohnzwecke ausreichend; Belichtungsverhältnisse wie auch Raumgrößen würden im Übrigen nicht unerheblich verbessert, wenn die teilweise eingezogenen Zwischenwände wieder entfernt und somit im Sinne des Denkmalschutzes die originalen Raumgrundrisse wieder hergestellt würden. Zur Frage einer ausreichenden Wohnungsgröße hat der Senat bereits in seinem - nicht rechtskräftigen - Urteil vom 25. Mai 2000 Az. 2 B 93.3969 festgestellt, dass es für Wohnungen keine gesetzlich festgelegte Mindestgröße (mehr) gibt, sondern dies nach dem Wortlaut des Art. 46 Abs. 2 Satz 1 BayBO für „jede Wohnung“ gesondert und unter Berücksichtigung ihrer konkreten „Bestimmung“ ermittelt werden muss; anhand dieser Maßstäbe könne auch eine Einraumwohnung mit Kochnische und Bad/WC mit einer Fläche von 16 qm ausreichen. Hinsichtlich der unzureichenden Raumhöhen hat die Beklagte zu Recht darauf hingewiesen, dass zahlreiche andere denkmalgeschützte Häuser ebenfalls nicht normgerechte Raumhöhen und Öffnungen aufweisen und dennoch bewohnt und vermietet werden. Derartigen Konflikten mit den Vorschriften der Bauordnung oder denen des Wohnungsaufsichtsgesetzes kann - wie die Rechtsprechung wiederholt anerkannt hat (vgl. schon BayVGH vom 27.3.1979 BayVBl 1979, 616/618) - durch die Gewährung von Abweichungen nach Art. 70 BayBO oder Ausnahmen nach Art. 10 WoAufG Rechnung getragen werden (vgl. auch Eberl/Martin/Petzet, Bayer. Denkmalschutzgesetz, 5. Aufl., Rn. 55 zu Art. 6).

Die Wohnungen genügen unter Berücksichtigung aller hier in Betracht zu ziehenden Umstände den zu stellenden Anforderungen. Zu Recht hat die Beklagte darauf verwiesen, dass den - seiner Zeit entsprechenden und den Denkmalcharakter des Gebäudes begründenden - „Nachteilen“ hier Vorteile gegenüber stehen, welche die

Nutzbarkeit des Gebäudes zu Wohnzwecken klar aufzeigen: Das Gebäude liegt in einer herausragenden Münchner Innenstadtlage, wodurch die zu vermietenden Wohnungen für sich schon hohe Attraktivität auf dem Wohnungsmarkt erreichen. Attraktiv ist auch die straßenabgewandte Lage des Hauses als Rückgebäude neben einem begrünten Innenhof. Nachvollziehbar ist ferner die Einschätzung der Beklagten, der Charakter des Denkmals in seinen konkreten Ausformungen, wie z. B. den niederen Raumhöhen, den kleinen Fenstern und Türen, verleihe dem Anwesen einen besonderen Reiz. Zudem sei eine Vermietung als Stadtwohnungen für außerhalb Münchens Lebende oder als Studentenwohnungen denkbar. Hierzu hat der Vertreter der Beklagten in der mündlichen Verhandlung ergänzend ausgeführt, die Vergangenheit habe gezeigt, dass derartige Wohnungen in sanierten Herbergshäusern, die vergleichbare Wohnungsgrößen und –zuschnitte sowie Raumhöhen aufweisen, etwa in Liebhaberkreisen oder bei Studenten sehr gefragt seien. Die verhältnismäßig bescheidenen Wohnungsgrößen ermöglichen andererseits eine Gesamtmiete, welche die Wohnungen auch für finanziell weniger gut gestellte Personenkreise erschwinglich machen. Eine Vermietbarkeit der Wohnungen im Falle der Sanierung steht daher auch für den Senat angesichts des im Bereich der Beklagten bestehenden angespannten Wohnungsmarkts und hohen Mietniveaus sowie der dargestellten attraktiven Bedingungen des Wohnumfelds außer Frage. Die Einzelheiten der künftigen Nutzung und die Frage, inwieweit die Belange des Denkmalschutzes dabei Modifizierungen des Gebäudes zulassen, sind nicht Gegenstand dieses Verfahrens.

c) Steht nach all dem auf Grund des Ergebnisses des Augenscheins die Möglichkeit einer Wohnnutzung nach einer Sanierung außer Frage, so ist doch nach wie vor offen, ob selbst nach einer solchen Sanierung angesichts der verbleibenden denkmalschützerischen Zwänge kostendeckende Mieten zu erzielen sind und ob dem Kläger damit die Erhaltung des Gebäudes zumutbar ist. Der Eigentümer eines mit einem Baudenkmal bebauten Grundstücks hat zwar - wie dargelegt - keinen Anspruch auf eine rentablere oder die rentabelste Nutzung seines Eigentums, andererseits darf ihm aber durch die mit dem Denkmalschutz verbundenen Pflichten keine ersichtlich unrentable Nutzung seines Grundstücks auferlegt werden. Die Klärung dieser Frage setzt in erster Linie Klarheit darüber voraus, welche Mieteinnahmen - nach einer Sanierung - zu erwarten sind und ob diese Mieteinnahmen - auch unter Berücksichtigung staatlicher Zuschüsse, sonstiger Fördermittel oder steuerlicher Anreize - kostendeckend sind. In diesem Zusammenhang kann, ungeachtet des Umstands, dass nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs bei der Entscheidung über die Erlaubnis zur Beseitigung eines Baudenkmals die Frage der wirtschaftlichen Zumutbarkeit von Erhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen grundsätzlich nicht zu prüfen ist (vgl. BayVGH vom 21.2.1985 BayVBI 1986, 399; vom 6.9.1988 Az. 1 B 87.3648, bestätigt durch BVerwG vom 31.6.1989 Az. 4 B 196.89; vom 8.5.1989 BayVBI 1990, 208/210; vom 22.7.1998 BayVBI 2000, 280, bestätigt durch BVerwG vom 23.4.1999 Az. 6 B 9.99), die

zu erwartende Höhe der Sanierungskosten nicht gänzlich außer Betracht bleiben, weil eine Sanierung hier zwingende Voraussetzung für eine wirtschaftlich sinnvolle Wohnnutzung ist.

Hinsichtlich der zu klärenden Punkte verbleiben auch nach den im verwaltungsgerichtlichen Verfahren abgegebenen Stellungnahmen und Erklärungen der Verfahrensbeteiligten noch offene Fragen. Zur Höhe der Instandsetzungskosten hat der Kläger in der mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgerichtshof angegeben, dass unter Einschaltung eines Architekten Sanierungskosten in Höhe von 2 bis 2,5 Millionen DM ermittelt worden seien, ohne jedoch diese Angaben näher zu substantiieren. Der Vertreter des Landesamts für Denkmalpflege hat seinerseits in der mündlichen Verhandlung erklärt, bei Zugrundelegung der Erfahrungswerte des Landesamts sei für eine gehobene Sanierung allenfalls mit Kosten von 1,2 Millionen DM zu rechnen. Zur Höhe des Mietwertes nach einer Sanierung hat das von der Beklagten vorgelegte Wertgutachten des Städtischen Bewertungsamts vom 12. September 1997 für das Gebäude im umfassend sanierten Zustand unter Berücksichtigung der gebäudespezifischen, nicht veränderbaren Merkmale, einer Aufteilung in zehn Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 20 qm und 30 qm und zeitgemäßer Ausstattung eine Ausgangsmiete von 20,50 DM/qm (Netto kalt) und somit einen monatlichen Mietwert von 5 525,- DM ermittelt. Dem hält der Kläger - allerdings ohne nähere Substantiierung - entgegen, dass gerade im Hinblick auf die niedrigen Raumhöhen und Türen nach einer Sanierung allenfalls eine Miete von 12,00 DM pro qm zu erzielen sei. Auch das Landesamt legt einen geringeren Mietwert als das Gutachten des städtischen Bewertungsamts zu Grunde. Jedenfalls verbleibt nach den Angaben des Vertreters des Landesamts in der mündlichen Verhandlung bei der Kalkulation des Landesamts ein rechnerisches Defizit. Auch könnten über das Auslöseschreiben vom 22. Dezember 1997 hinaus derzeit keine Zusagen über eine mögliche Entschädigung getroffen werden; zunächst müssten vielmehr die Einzelheiten eines Sanierungskonzepts festgelegt sein. Damit würde der Betroffene im Unklaren gelassen, ob und wie im Falle einer Deckungslücke ein Ausgleich durch die öffentliche Hand überhaupt erfolgt. Dies genügt nicht den verfassungsrechtlichen Anforderungen; vielmehr muss über einen gegebenenfalls erforderlichen Ausgleich zumindest dem Grunde nach Klarheit bestehen (vgl. BVerfGE 100, 226/246). Die vom Gericht aufgezeigten offenen Punkte wird die Beklagte aufzuklären und ihrer Ermessensentscheidung zugrundelegen haben.

Anmerkung von Dieter J. Martin

1. Synchron und im Zusammenhang mit dem weiteren Urteil vom selben Tag (siehe EzD 2.2.2. Nr. 8) hat der BayVGH die mit Spannung erwartete erste Entscheidung zur Praxis des Denkmalschutzes in der Zeit nach dem Beschluss des Bundesverfassungsgerichts vom 2.3.1999 (EzD 1.1. Nr. 7) erlassen und nicht unerwartet seine bisherige Linie allerdings mit Modifikationen in der Begründung fortgesetzt. Er erwähnt zwar seine

bisherige Rechtsprechung, dass bei einer Entscheidung über die Beseitigung eines Denkmals die Frage der wirtschaftlichen Zumutbarkeit grundsätzlich nicht zu prüfen sei. Gleichzeitig verlangt er aber zumindest künftig die Einbeziehung der Sanierungskosten in die nach bayerischem Recht anzustellende Ermessensprüfung („können...nicht gänzlich außer Betracht bleiben“) mit der Folge, dass ein Verbescheidungsurteil unter Beachtung der Rechtsauffassung des Gerichts erging.

2. Auch die Verwaltungen in den Ländern, die bisher bei denkmalrechtlichen Entscheidungen über die Beseitigung von Denkmälern keine Zumutbarkeitsprüfung zugunsten des Eigentümers angestellt haben, können in der Praxis über die eindeutigen, in mehreren Besprechungen herausgestellten, von einigen Gesetzen allerdings in Ansätzen bereits formulierten Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts nicht hinweggehen. Eine Mindestforderung ist, dass zur Berücksichtigung der grundrechtlich geschützten Belange des Eigentümers geprüft werden muss, ob durch die Ablehnung des Abbruchs die Privatnützigkeit des Eigentums nahezu vollständig beseitigt wird.

3. Im zu entscheidenden Fall hat der BayVGH die Sanier- und Nutzbarkeit des Denkmals unter im Detail sehr interessanten Ausführungen bejaht. Anschließend hat er die Kostendeckung und die Frage der Zumutbarkeit angesprochen. Die Angaben zu den Kosten differierten zwischen 2,5 (Eigentümer) und 1,2 Mio DM (Landesamt für Denkmalpflege). Die Fragen der Mieteinnahmen waren nicht geklärt und mögliche Zuwendungen des Staates waren nicht fixiert. Das Gericht hat hierin eine Unterlassung der Behörden erblickt und der beklagten unteren Denkmalschutzbehörde aufgegeben, die offenen Punkte aufzuklären und ihrer Entscheidung zugrunde zu legen.

4. Das Urteil versucht die Fortsetzung der bisherigen Rechtsprechung des BayVGH unter den neuen Maßgaben des Bundesverfassungsgerichts. Offensichtlich werden den Behörden zusätzliche Anstrengungen zumindest bei der Ablehnung von Anträgen auf Beseitigung von Denkmälern abverlangt. 1. Uno actu müssen sie mit der ablehnenden Entscheidung synchron mindestens dem Grunde nach über den Ausgleich entscheiden; es bleibt bis auf weiteres ungeklärt, ob und wie weit diese Entscheidung einem gesonderten Entschädigungsverfahren vorbehalten bleiben kann. 2. Die Entscheidung über die Ablehnung oder Gewährung eines Ausgleichs kann aber - anders als vom BayVGH angedeutet - sicher nicht mit einer einfachen Gegenüberstellung der Sanierungskosten und der Mieteinnahmen abgetan werden: Erforderlich ist eine sorgfältige Ermittlung der Kosten für die denkmalpflegerischen Mehraufwendungen der von den Behörden erwarteten Instandsetzung (nicht eine Luxusmaßnahme); berücksichtigt werden müssen die Entstehung der Schäden, die sicherheitsrechtliche Lage (die Beseitigung von baurechtlichen Gefahrenlagen geht auf Konto des Eigentümers) und die steuerrechtlichen Vorteile und sonstige Kompensationen (so ausdrücklich das Bundesverfassungsgericht aaO). Zur Gesamtrechnung siehe z. B.

Martin/Viebrock/Bielfeldt, Handbuch Denkmalschutz - Denkmalpflege - Bodendenkmalpflege, Kennzahlen 81 und 82.

5. Siehe in diesem Zusammenhang auch den Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 6.3.2000, EzD 1.1. Nr. 8) und die Monographie Martin/Mieth/Spennemann, Die Zumutbarkeit im Denkmalrecht, 2014.