

2.5.3 BY VGe Denkmaleigenschaft VG München Urteil v. 20. Juli 2015 M 8 K 14.3265

-//

Hauptpunkte:

Denkmaleigenschaft eines Gebäudes;
Verlust der Denkmaleigenschaft durch Umbau eines Gebäudes;
Abgrenzung Umbau eines Gebäudes im Gegensatz zur bloßen Sanierung;
Bewertung der früheren Denkmalwürdigkeit des Gebäudes im Kontext mit den vorgenommenen Veränderungen;
keine Vergleichbarkeit von Denkmälern in Bezug auf vorgenommene Veränderungen

Urteil:

- I. Es wird festgestellt, dass das Gebäude *****str. 5 kein Denkmal im Sinn von Art. 1 BayDSchG ist.
- II. Die Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
- III. Die Kostenentscheidung ist gegen Sicherheit i.H.v. 110% des vollstreckbaren Betrages vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand:

Die Parteien streiten über die Denkmaleigenschaft des Gebäudes *****str. 5, Fl.Nrn. ***** und ***** der Gemarkung ***** in *****. Die Klägerin plant nach Abriss des Bestandsgebäudes auf den streitgegenständlichen Grundstücken den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage. Dort befindet sich derzeit ein im Jahr 1923 errichtetes, zweigeschossiges Wohngebäude mit den Abmessungen von 12,70 m x 12,40 m.

Nach Angaben des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (im Folgenden: LfD) wurde das streitgegenständliche Gebäude Ende 1979 erstmals in die Bayerische Denkmalliste mit dem Baujahr 1910 eingetragen. Aufgrund des erheblich späteren Erbauungsjahres ergaben sich Zweifel am Denkmalcharakter (LfD v. 15.04.1981). 1982 wurde es nach einer Besichtigung mit der Bezeichnung „Villa, zweigeschossiger historisierender Walmdachbau mit Erkern und Altane, von Joseph Kaiser, 1924“ in die Denkmalliste eingetragen.

Gemäß einem Bauantrag von 1931 wurde im Jahre 1935 die im Süden liegende Terrasse in einen kleinen Wintergarten umgebaut. Im Jahre 1985 befand sich das Gebäude in einem schlechten und sanierungsbedürftigen Zustand. Im Rahmen der daran anschließenden Umbau- und Sanierungsarbeiten nahm das LfD den Ersatz des Wintergartens durch einen erheblich größeren Bau sowie die Erneuerung der Fenster (Erlaubnis der Beklagten für die Firma *****-Fenster für Fenstererneuerung vom ** Juni 1986) ohne Einwand zu Kenntnis.

Unter dem Datum des 12. November 2012 wurde das LfD gebeten, die Denkmaleigenschaft des Anwesens zu prüfen. Nach einer Ortseinsicht am 29. November 2012 teilte das LfD der Beklagten mit Schreiben vom 10. Januar 2013 mit, dass aufgrund der umfassenden Erneuerungen im Inneren mit Austausch nahezu sämtlicher Ausbauelemente und Veränderung der Grundrisse das Gebäude nicht mehr beispielhaft für das frühe Eindringen sachlicher und zurückhaltender Formgebung in die zumeist konservativ geprägte Münchner Architektur der 1920er Jahre stehe. Das Gebäude lasse jetzt keine besondere Bedeutung mehr erkennen und erfülle aufgrund der zwischenzeitlich vorgenommenen Veränderungen nicht mehr die Voraussetzungen des Art. 1 Abs. 1 und 2 DSchG. Es sei daher aus der Denkmalliste gestrichen worden.

Mit Schreiben vom 1. Februar 2013 bat die Beklagte das LfD, die Streichung des Objekts aus der Denkmalliste noch einmal zu überprüfen. Das LfD bestätigte seine Auffassung zum Verlust der Denkmaleigenschaft gegenüber der Beklagten mit Schreiben vom 22. März 2013. In einer Pressemitteilung vom 3. April 2013 erläuterte das LfD, der entscheidende Denkmalwert sei nicht das äußere Erscheinungsbild (Fassaden), sondern die sehr gut erhaltene Innenausstattung des Gebäudes gewesen. Die Überprüfung im Jahr 2012 habe ergeben, dass das Haus nach 1981 im Inneren gravierend verändert worden sei und entscheidende

Denkmalwerte verloren habe, so dass die Denkmaleigenschaft des Gebäudes nicht mehr gegeben sei.

Das Bayerische Staatsministerium für Wissenschaft, Forschung und Kunst bat das LfD mit E-Mail vom 29. Mai 2013 den Vollzug der Streichung aus der Denkmalliste (Schreiben v. 10.01.2013) bis zur endgültigen Entscheidung des Bayerischen Landtags über die von der Bürgerinitiative „Kulturgut *****“ eingereichte Petition gegen die Streichung aus der Denkmalliste sowie des Landesdenkmalrates auszusetzen. Am 1. Juni 2013 setzte das LfD die Streichung vorläufig aus und teilte dies der Beklagten am 3. Juni 2013 mit.

Mit Bescheid vom ** Juni 2013 setzte die Beklagte den Antrag der Klägerin vom 21. Dezember 2012 auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis zum Abbruch des Gebäudes *****str. 5 bis zur Entscheidung des Bayerischen Landtags und des Landesdenkmalrates über die anhängige Petition vom 20. Februar 2013, längstens bis zum 16. Januar 2015 aus.

Mit Schreiben vom 19. Juni 2013 an das Bayerische Staatsministerium für Wissenschaft, Forschung und Kunst führte das LfD aus, dass das streitgegenständliche Gebäude bis zu den Erneuerungsmaßnahmen 1986 ein Beispiel für das frühe Eindringen sachlicher und zurückhaltender Formgebung in die Münchner Architektur in den 1920er Jahren gewesen sei, was man besonders anhand der bauzeitlich überlieferten Innenausstattung ablesen habe können. Die Gesamtheit von Gebäude und Innenausstattung habe somit künstlerische und wissenschaftliche Bedeutung aufgewiesen, die äußere Gestaltung erfülle für sich genommen nicht die Kriterien gem. Art. 1 Abs. 1 DSchG. Das LfD habe bereits 1980/1981 wegen der Entstehungszeit Zweifel am Denkmalcharakter gehabt, erst nach einer Innenbesichtigung sei das Gebäude

in die Denkmalliste eingetragen worden. Durch den Umbau des Inneren habe es 1986 sowohl die künstlerische als auch die wissenschaftliche Bedeutung verloren. Beim Umbau seien alle Ausbauelemente wie Fußböden, Wand- und Deckengestaltung sowie die Innentüren insgesamt erneuert worden, die wenigen in Dachgeschoß befindlichen Türen, die noch aus der Bauzeit stammten, könnten allein kein Zeugnis ablegen über die Art der Ausgestaltung der Wohnräume, da sie nur untergeordnete Nebenräume erschließen würden. Ein sachliches und von zurückhaltender Formgebung geprägtes Wohnhaus aus den 1920er Jahren sei somit nach dem Umbau von 1986 definitiv nicht mehr vorhanden. Die äußere Gestaltung zeige sich konservativ und erfülle für sich allein genommen nicht die Kriterien gem. Art. 1 Abs. 1 DSchG. Eine besondere geschichtliche Bedeutung habe das Objekt zu keinem Zeitpunkt aufgewiesen, weder Bauherr noch Architekt seien als geschichtlich bedeutsame Persönlichkeiten feststellbar. Es besitze auch keine städtebauliche Bedeutung, eine besondere Positionierung auf dem Grundstück mit einer Ausrichtung beispielsweise auf eine gegenüberliegende Platzsituation sei nicht gegeben. Es stehe auch nicht in städtebaulichem Zusammenhang mit den benachbarten Gebäuden. Allein das Abweichen von den Vorgaben des Staffelbauplans von 1904 begründe keine besondere städtebauliche Leistung. Für eine volkskundliche Bedeutung gebe es keinerlei Anhaltspunkte. Walmdachbauten kämen in den 1920er Jahren in Bayern häufig vor, in München sei dieser Typ häufig anzutreffen, daher könne kein Seltenheitswert geltend gemacht werden. Ein Vergleich mit dem Objekt *****straße 17, entstanden um 1875 in einer spätklassizistischen Tradition, sei aufgrund der anderen Geschichte nicht angezeigt, es handele sich in keiner Weise um ein vergleichbares Gebäude. Eine Wiederherstellung der verlorenen bauzeitlichen Elemente sei nicht möglich, generell könne mit einem Nachbau der historische Bestand nicht

wiederhergestellt werden. Eine Rekonstruktion erfülle nicht die Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes („aus vergangener Zeit“).

Mit Schriftsatz vom 4. Juli 2013, am selben Tag beim Verwaltungsgericht München eingegangen, haben die Prozessbevollmächtigten der Klägerin Klage gegen den Aussetzungsbescheid der Beklagten erhoben und beantragt,

1. Der Bescheid der Beklagten vom ** Juni 2013, Az. ***** , wird aufgehoben.
2. Die Beklagte wird verpflichtet, die mit Antrag vom 21.12.2012 begehrte denkmalschutzrechtliche Erlaubnis zu erteilen.

Die Anfechtungsklage wurde mit Beschluss vom 28. Juli 2014 abgetrennt und unter dem Aktenzeichen M 8 K 13.2937 fortgeführt. Gegenstand der vorliegenden Klage (M 8 K 14.3265) war zunächst nur der Antrag unter Ziffer 2.

Zur Begründung der Klage führten die Bevollmächtigten der Klägerin im Wesentlichen aus, dass die Verpflichtungsklage auf Erteilung der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis nur höchst vorsorglich erhoben werde, da - wie im Schriftsatz vom 12. August 2013 im Verfahren M 8 K 13.2636 ausgeführt - davon ausgegangen werde, dass es sich bei dem streitgegenständlichen Gebäude um kein Baudenkmal handele. Für den Fall, dass hinsichtlich der Denkmaleigenschaft des Gebäudes eine für die Klägerin ungünstige Bewertung getroffen werde, behalte man sich eine weitere Begründung vor. In diesem Fall gehe man davon aus, dass ein Anspruch auf Erteilung der denkmalrechtlichen Erlaubnis zur Beseitigung des Gebäudes wegen dessen geringer Bedeutung bzw. des geringen denkmalrechtlichen Wertes bestehe. Mit Schriftsatz vom 25. Oktober 2013 übergaben die Prozessbevollmächtigten von der Klägerin

beauftragte Sachverständigengutachten zum fehlenden Denkmalwert des streitgegenständlichen Objekts von Prof. Dr. *****, Prof. Dr. ***** und Frau Dipl.-Ing. Architektin *****.

Prof. Dr. ***** ist gegenwärtig Professor an der Hochschule für angewandte Wissenschaften in *****, Fakultät Architektur, Fachgebiet Denkmalpflege. Davor war er von 1989 bis 1994 Gebietsreferent im Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege. Den Schwerpunkt seiner Tätigkeit in den vergangenen 30 Jahren beschreibt er als „die ersten vier Jahrzehnte des 20. Jahrhunderts und dabei hauptsächlich Themen mit Münchener Kontext“. Er ist darüber hinaus öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Beurteilung, Instandsetzung und Restaurierung historischer Gebäude. Nach seinen Ausführungen sei es bei den Ausbaudetails durch Veränderungs- und Instandsetzungsmaßnahmen 1985/86 zu Verlusten gekommen, die in der Summe als gravierend zu bezeichnen seien. Bereits 1981 hätten Zweifel im Hinblick auf die denkmalpflegerische Bewertung der Villa bestanden. Die baurechtlich genehmigten und ungenehmigten Baumaßnahmen von 1985/86 hätten die originale Überlieferung derart ausgedünnt, dass der gesamte Innenausbau mit Ausnahme der Treppe praktisch keinerlei Denkmalaussage mehr besitze. Eine geschichtliche oder künstlerische Bedeutung sei zu verneinen. In städtebaulicher Hinsicht stelle das freistehende zurückversetzte Einzelgebäude *****str. 5 eine „Störung“ des städtebaulichen Konzeptes dar, das hier eine dreigeschossige halboffene Bauweise vorsehe. Eine städtebauliche Bedeutung sei nicht zu erkennen. Auch eine wissenschaftliche oder volkskundliche Bedeutung komme der Villa nicht zu. Die Verluste an originaler Bausubstanz hätten die ursprüngliche Aussage der geschichtlichen und künstlerischen Bedeutung derart ausgedünnt, dass eine Denkmaleigenschaft nicht mehr gegeben sei.

Prof. Dr. ***** ist Professor für Architekturgeschichte an der Fakultät für Architektur und Stadtplanung der Universität ***** und Bearbeiter des Handbuchs der Deutschen Kunstdenkmäler. Nach seinem Gutachten ist das streitgegenständliche Gebäude ein Einfamilienhaus, dessen Kubatur, Fassadengestaltung und Grundrissdisposition einem um 1910 entwickelten Typus entspricht, der bereits zur Erbauungszeit veraltet gewesen sei. Es handele sich nicht um eine irgendwie geartete innovative Leistung des Architekten, der hier nur wiederhole, was er bereits über zehn Jahre zuvor in ähnlicher Weise realisiert habe. Von der bescheidenen wandfesten Innenausstattung, die auf Fotos aus den 1960er Jahren erkennbar sei, habe sich nichts mehr erhalten, die Treppe sei bauzeitlich. Insgesamt habe das Innere des Hauses kein in sich geschlossenes stilistisches Bild geboten, es seien versatzstückartig verschiedene stilistische Maßnahmen eingesetzt worden. Das Haus widerspräche in seiner äußeren Form als einziges der für die *****- und *****straße nach der Staffelbauordnung von 1904 vorgesehenen Bauweise. Ein besonderer städtebaulicher Wert sei aus dieser abweichenden Stellung nicht zu begründen. Lage und Orientierung des Hauses verhielten sich autistisch gegenüber der umgebenden Bebauung. Durch die baulichen Veränderungen von 1931 (Anbau eines Wintergartens) und nach 1985 sei der ursprüngliche Eindruck empfindlich gestört, von der bauzeitlichen Innenraumgestaltung sei bis auf die Treppen nichts mehr erhalten. Insgesamt handele es sich um ein einfaches Einfamilienhaus, dessen Architektur um 1910 in München entwickelt worden und in zahlreichen oft gut erhaltenen Beispielen überliefert sei. Es dokumentiere keinen historischen Entwicklungsprozess und auch keine städtebauliche Entwicklung, da es später als die umgebende Bebauung errichtet worden sei. Aus der untypischen Lage des Hauses könne kein besonderer Wert abgeleitet werden. Die künstlerische Bedeutung sei eher gering zu veranschlagen gewesen, das Innere sei einfach ausgestattet gewesen, jedoch nicht als

Ausdruck eines ästhetischen Mehrwerts, sondern fehlendem Qualitätsbewusstsein. Aufgrund der gravierenden Veränderungen könne der Streichung aus der Denkmalliste nur vollumfänglich zugestimmt werden.

Frau Dipl.-Ing. Architektin ***** ist Lehrbeauftragte an der Hochschule in ***** für die Fächer „Bauen im Bestand“ und „Historische Baukonstruktionen“ und als Architektin mit dem Schwerpunkt auf historischer Bauforschung, Sanierung von Denkmälern und Bauaufgaben im Denkmalbestand tätig. Sie kommt in ihrem vertieften Gutachten (50 Seiten zzgl. 60 Seiten Anlagen) zu dem Ergebnis, dass der Villa ursprünglich eine kunst- und architekturgeschichtliche Bedeutung zuzuschreiben gewesen sei, diese jedoch durch die Sanierungs- und Umbaumaßnahmen in den 1980er Jahren nahezu auf die „nackten“ Mauern und zwei Innentreppen reduziert worden sei. Deshalb überwögen heute jene Elemente, für welche keine Schutzgründe gelten. Mit dem Entfernen beinahe der gesamten bauzeitlichen Innenausstattung, sämtlicher Fenster und Türen könne der Villa gegenwärtig keine Denkmaleigenschaft mehr zugesprochen werden. Der ursprüngliche baugeschichtliche Wert der Villa als einer typischen Vertreterin ihrer Epoche sei seit 1985/86 verloren.

Mit Schreiben vom 25. November 2013 beantragte die Beklagte,

die Klage abzuweisen.

Zur Begründung wurde auf den Bescheid vom ** Juni 2013 (Verfahren M 8 K 13.2937) Bezug genommen. Entscheidend sei der Denkmalwert des Wohngebäudes ***** Straße 5, den die Beklagte bejahe. Mit Schreiben vom 11. Dezember 2013 legte die Beklagte ein Gutachten von Prof. Dr. ***** (Teil 1

und Teil 2) vor und führte dazu aus, dass dem Objekt eine hohe künstlerische, städtebauliche, geschichtliche und auch wissenschaftliche Bedeutung zukomme.

Prof. Dr. ***** war von 1974 bis 1981 Diözesankonservator in *****, nahm dann einen Lehrauftrag an der Universität ***** an und leitete als Professor den Aufbaustudiengang Denkmalpflege an der Universität *****. Daneben war er in verschiedenen Gremien der Denkmalpflege tätig und veröffentlichte eine Vielzahl von Publikationen zu denkmalpflegerischen Fragestellungen. In dem von der Beklagten vorgelegten Gutachten befasst er sich zunächst mit der Baugeschichte, der Beschreibung des Baues und seiner Umgebung. Eine lockere Bebauung und Durchgrünung sei seit den 1920er Jahren das neue Ideal der städtebaulichen Planung geworden (S. 7). Der im Jahr 1972 errichtete fünfgeschossige Wohnblock *****str. 1 stelle einen echten Störfaktor dar (S. 8). Die Treppe im Inneren des Gebäudes stamme unverändert aus der Entstehungszeit, die Diele sei erstaunlich hell infolge der „klugen Idee“, die Treppe nicht vom Eingang her zu erschließen (S. 9). Die im Erdgeschoß gelegenen Räume seien ursprünglich in harmonischen Proportionen gestaltet gewesen, der südlich gelegene Raum sei in der heutigen Form jedoch disproportioniert, es habe sich ursprünglich um zwei Räume gehandelt, deren Trennwand 1986 abgebrochen worden sei. Dieser Eingriff habe die gesamte Raumwirkung zerstört. Die Trennwand müsse unbedingt wieder eingezogen werden, weil es bei dieser architektonischen Formensprache vor allem auf die Maßverhältnisse und die Proportionen ankomme (S. 9). Der 1935 errichtete Wintergarten beeinträchtige das Äußere der Südfassade (S. 11). Das Gebäude gehöre in die Zeit der sog. Reformarchitektur (S. 14). Schon auf den ersten Blick werde deutlich, dass der Architekt bei dem Haus *****str. 5 deutlich von einem Vorbild des Architekten Muthesius beeinflusst gewesen sei (S. 15). Die Reformarchitektur stehe für eine völlig neue Form des Bauens und Wohnens, die

bahnbrechend werden sollte. Wäre das Haus *****str. 5 bereits 1910 errichtet worden, dann wäre es eine Inkunabel der Reformarchitektur gewesen (S. 16). Bei seiner Erbauung in der Inflationszeit von 1923 sei eine heute unvorstellbare logistische Meisterleistung zu erbringen gewesen. Aus diesem Jahr stünden nur zwölf andere Häuser in München unter Denkmalschutz (S. 17). Deren Architekten hätten aber in den überlieferten Formen des Historismus entworfen (S. 18). Das Haus *****str. 5 hebe sich in seiner konsequenten Reformarchitektur deutlich von den gleichzeitigen Gebäuden ab (S. 19) und sei das einzige unter Denkmalschutz stehende Wohnhaus im damaligen Münchener Stadtgebiet, das im Inflationsjahr 1923 gebaut worden sei und die Reformarchitektur vor dem ersten Weltkrieg wieder aufgreife. Nur in ***** gebe es ein weiteres Gebäude (S. 20). Die 1986 vorgenommenen Veränderungen beeinträchtigten den Denkmalwert kaum (S. 21). Der Grundriss des Hauses verdeutliche grundlegende Prinzipien der Reformarchitektur. Das sparsame Treppenhaus sei original erhalten, der Grundriss des Erdgeschosses mit Ausnahme der entfernten Trennwand im Wesentlichen unverändert (S. 23). Die übrigen Veränderungen in den Grundrissen seien gering und deshalb von der Denkmalwertigkeit nicht zu beanstanden (S. 24). Was die Ausstattung betreffe, so habe die Reformarchitektur auf die Schaffung guter Verhältnisse (S. 28) Wert gelegt. Dekorative Ausstattungen seien daher nicht zu erwarten, die auf Fotos erkennbaren Dekorationen stammten aus den 1950er Jahren. Die Wand- und Deckengestaltung sei noch so wie in der Zeit der Erbauung (S. 28 – 29). 1986 seien allerdings die Türen entfernt worden. Die heutigen würden („leider“) überhaupt nicht zu dem Reformstil des Hauses passen. Es sei aber ohne große Kosten möglich, die alten einfachen Türen nach fotografischen Vorlagen zu rekonstruieren (S. 28). Bei der Sanierung im Jahre 1986 seien keine zerstörenden Eingriffe in die Bausubstanz vorgenommen worden (S. 29 f). Die Maßnahmen seien fast durchgehend nach dem auch vom LfD genehmigten

Bauplan ausgeführt worden (S. 31). Die typischen Elemente der Außenerscheinung seien unverändert erhalten, mit seinen schlichten Grundformen erweise sich das Haus als Beispiel für die ab 1908 verbreiteten Ideen der Reformarchitektur. Das gelte auch für das Innere des Hauses. Weiter stelle es ein wichtiges historisches Zeugnis für das Jahr 1923 dar (S. 31). Seine künstlerische Bedeutung bestehe darin, ein qualitätsvolles und für München fortschrittliches Zeugnis der Reformarchitektur zu sein, die städtebauliche Bedeutung in der Einbindung in das Ensemble *****- *****straße – ***** . Die geschichtliche Bedeutung liege in der Erbauung während des Höhepunktes der Inflation im Jahr 1923. In wissenschaftlicher Hinsicht könnte es ein interessantes Studienobjekt für die Entwicklung der Architektur vom Jugendstil zur Moderne darstellen (S. 32).

Mit Schriftsatz vom 7. Dezember 2013 nahmen die Prozessbevollmächtigten der Klägerin Stellung und verwahrten sich aufs Schärfste gegen die vom Gutachter der Beklagten vorgebrachten Vorwürfe fehlender Objektivität und Parteilichkeit der Gutachter der Klägerin.

Mit Schriftsatz vom 16. Juni 2014 übergaben die Prozessbevollmächtigten der Klägerin ergänzende Stellungnahmen der von der Klägerin beauftragten Gutachter. Sämtliche von der Klägerin beauftragte Gutachter kämen unabhängig voneinander zu dem Ergebnis, dass der Gutachter der Beklagten seine Thesen maßgeblich auf Spekulationen stütze. Es sei erkennbar, dass der Haltung der Beklagten und ihres Gutachters fachfremde und vom Denkmalrecht nicht geschützte Belange zu Grunde lägen.

In seiner Erwiderung vom 9. Dezember 2013 führt Prof. Dr. ***** aus, dass Scheinkamine, Stofftapeten und die Ausstattung des Hauses gemäß einer Reihe von Fotografien aus der Zeit um 1970 in stärkstem Widerspruch zu dem vom Gutachter der Beklagten behaupteten Reformcharakter des Hauses stünden. Lediglich die schlichten Türen, der Linoleumböden, das Treppenhaus und das weiß gekachelte Bad wiesen eine Zeitgenossenschaft zum Baujahr 1923 auf. Indem Prof. ***** zum Vergleich Beispiele aus Gartenstädten der Vorkriegszeit heranziehe, verkenne er die städtebauliche Bedeutung der Münchener Staffelbauordnung. Hierbei sei für das Grundstück *****str. 5 wie für die übrigen Grundstücke ein breites mehrgeschossiges Mietshaus vorgesehen gewesen. Die Abstufung erfolgte auf der *****-Seite mit zweigeschossigen Einfamilienhäusern auf großen Gartengrundstücken. Damit stünde das Haus *****str. 5 am falschen Platz, in einer Hinterhofsituation zwischen größeren mehrgeschossigen Bauten. Die hohe Gartenmauer zur Straße zeige zudem, dass eine Blickbeziehung oder gar Verzahnung mit dem ***** nicht gesucht worden sei. Bezüglich der geschichtlichen Bedeutung seien die drastischen Schilderungen der Schwierigkeiten des Bauens im Jahr 1923 unzutreffend. Das Haus *****str. 5 folge leicht abgewandelt einem vor dem ersten Weltkrieg entwickelten Typus des Wohnhauses und stehe in einer Hinterhofsituation, der Bau besitze kein entwicklungsgeschichtliches Potential. Zusammenfassend könne er daher nur wiederholen, dass die vom Gutachter der Beklagten vorgebrachten Argumente zur Denkmalqualität des Hauses *****str. 5 nicht stichhaltig und nicht sachrelevant seien. Die nach 1985 eingetretenen Veränderungen und historischen Substanzabgänge seien als gravierend zu bewerten, die baulichen Maßnahmen am Wintergarten, am Gartentor, am Geländer des Eingangsbereichs sowie am Zugang zum Tiefgeschoss hätten die historische Situation völlig verändert.

In ihrer Stellungnahme vom 11. Dezember 2013 ergänzt Frau Dipl.-Ing. *****, dass das streitgegenständliche Gebäude nicht die stadtplanerischen Vorgaben und Vorstellungen seiner Entstehungszeit repräsentiere. Die 1986 angefallenen Umbaukosten von 1,7 Millionen Mark könne man nicht mehr als geringen Eingriff bezeichnen. Die Fotografien aus der Zeit vor 1938 zeigten, dass die historisierende Wandgliederung und die Heizkörperverkleidungen aus Marmor bauzeitlich seien. Die Ansicht des Gutachters der Beklagten, dass es sich bei dem Gebäude um einen typischen Repräsentanten der Reformarchitektur handele, sei unzutreffend. Es stehe vielmehr für das Bauen im traditionsverhafteten München der 1920er Jahre, es zeige hartnäckiges Beharren auf alten Traditionen in Kombination mit zaghaften Ansätzen eines modernen Kunst- und Architekturverständnisses. Es sei nicht Aufgabe der Denkmalpflege Verlorenes zu rekonstruieren, die Ausweisung als Denkmal sei immer an das aus vergangener Zeit Stammende gebunden. Die zu rekonstruierende Substanz – Zimmertüren, Bodenbeläge, abgebrochene Innenwände, Fenster, Heizkörperverkleidungen und Wandoberflächen – stelle den überwiegenden baulichen Anteil im Wohnhaus *****str. 5 dar. Auch sei das Treppenhaus nicht im Sinne der Reformarchitektur auf eine Mindestgröße zusammengeschrumpft, vielmehr weise die Treppe eine Breite von 1,30 m und ein Treppenauge von 0,50 m auf und sei damit nicht nur reines Mittel zum Zweck der Erschließung. Der Gutachter der Beklagten stütze sich in seiner Argumentation auf persönliche Vorlieben und Spekulationen, der Erkenntniswert seines Gutachtens sei daher gering.

In seiner ergänzenden Stellungnahme vom 22. Mai 2014 führt Prof. ***** aus, die den Bau insgesamt bestimmende, in der Zusammenschau der verschiedenen Fassaden zu Tage tretende ungeklärte Haltung sei aussagekräftig für die noch unentschiedene Situation im konservativen München gewesen.

Diese Charakteristik sei aber durch die aus denkmalpflegerischer Sicht so unglücklichen Veränderungen von 1986 verschwunden. Die Mischung aus funktionsbezogener Modernität und traditionellem Symmetriestreben sei nun einer Beliebigkeit gewichen, die Rückschlüsse auf den architektonischen Willen der Erbauungszeit nicht mehr zulasse (S. 8). Kunststofffenster seien bei Baudenkmalen kein angemessener Baustoff. Dies hätten auch obergerichtliche Urteile längst bestätigt. Gußeiserne Heizkörper seien als integraler Bestandteil eines Baudenkmals zu erhalten, insbesondere wenn wie hier die wertvollen Verkleidungen der Erbauungszeit noch vorhanden gewesen seien (S. 17). Auch der ursprünglich vorhandene Kachelofen sei wahrscheinlich der Erbauungszeit zuzurechnen, da er einem damaligen Musterentwurf entsprochen habe (S. 12). Auch der Verlust des zur Erstaussstattung gehörigen Einbauschranks in der Bibliothek müsse aus denkmalpflegerischer Sicht als Minderung der Anschaulichkeit des Anwesens gewertet werden (S. 13). Die Wanddekorationen seien anders als vom Gutachter der Beklagten angenommen bauzeitlich, wie inzwischen aufgedeckte alte Fotografien zeigten. Die Vorstellungen des Gutachters der Beklagten, wie das Haus ehemals ausgesehen habe, bestimme nicht die noch feststellbare ehemalige Realität, sondern seine Vorstellung einer idealen Reformarchitektur, die obendrein wiederherstellbar sei (S. 14). Dabei übersehe er, dass es in der Denkmalpflege ganz allgemein um den Erhalt originaler Substanz gehe und nicht um die Herstellung von Eindrücken (S. 18). Durch Rekonstruktion der Böden und Türen nach dem Vorbild der alten Fotografien könne dem Haus die Denkmaleigenschaft nicht zurückgegeben werden. Rekonstruktion oder Wiederherstellung verlorener Zustände hätten wegen der Gebundenheit des Denkmalwertes an die Originalsubstanz nach Auffassung aller maßgeblichen Denkmaltheoretiker mit Denkmalpflege von ganz seltenen Ausnahmefällen vielleicht abgesehen nichts zu tun (S. 19). Folge man hier den Hypothesen des Gutachters der Beklagten, so entstünde ein ideales,

aus anderen Bauten abgeleitetes Beispiel von Reformarchitektur, die mit dem Haus, das 1923 in München errichtet wurde, mit allen seinen nachweislichen charakteristischen Schwächen und Brüchen kaum etwas zu tun hätte (S. 19). Nüchtern betrachtet sei das streitgegenständliche Gebäude keinesfalls von ungewöhnlicher Qualität oder gar innovativer Kraft (S. 20). Fast alle Bauten aus der Zeit zwischen 1904 und 1924 trügen, sofern sie sich nicht noch im Historismus des 19. Jahrhunderts bewegten, mehr oder weniger ausgeprägte Züge der Reform (S. 21). Das streitgegenständliche Haus zeige widersprüchliche Strukturen und sei daher bis zu den Veränderungen von 1986 ein gutes Beispiel für das tastende Suchen nach modernen Lösungen der Münchener Architekten gewesen (S. 22). Die vergleichsweise bescheiden ausgefallene Diele und Treppe sei nicht typisches Merkmal der Reform, sondern dem Anspruchsniveau des Bauherrn geschuldet (S. 24). Das Haus folge einem häufig angewendeten Grundrisschema, das für sich genommen keine Lösung von besonderer Bedeutung darstelle (S. 25). Die Verbindung vom Haus zum Garten sei denkbar ungeschickt ausgefallen, wie ein Vergleich mit anderen Bauten zeige (S. 26). Seltenheit könne ein Argument sein, das die Forderung nach dem Erhalt eines Bauwerks stütze, auch wenn es sich nicht um ein Meisterwerk handele. Voraussetzung sei aber, dass der Bau nicht zuviel von seiner Aussagekraft eingebüßt habe (S. 26). Es sei festzuhalten, dass sämtliche vom Gutachter der Beklagten auf spätere Zeit datierten Ausbaudetails der Erbauungszeit oder einer sehr erbauungsnahen Zeit zuzuordnen seien, ihr Verlust habe demnach den Denkmalwert zusammen mit Veränderungen der Bausubstanz gravierend reduziert, so dass nur mehr der Verlust der Denkmaleigenschaft konstatiert werden könne. Der Denkmalwert sei an das Vorhandensein von Originalsubstanz gebunden, die das im Denkmalschutzgesetz formulierte „aus vergangener Zeit“ repräsentiere. Die vom Gutachter der Beklagten behauptete höchste architektonische Qualität und Beispielhaftigkeit für die Reformarchitektur träfen

nicht zu (alle S. 30). Es habe sich nie um ein wirklich qualitätsvolles oder für München fortschrittliches Zeugnis der Reformarchitektur gehandelt (S. 31). Die Einbindung des Anwesens in die Umgebung sei nicht das Ergebnis sorgfältiger Planung, sondern eher zufälliges Ergebnis des Wunsches des Bauherrn, umgeben von Grün leben zu wollen, gewesen. Es sei weder eine städtebaulich motivierte Absicht zu erkennen noch ginge von dem Anwesen eine städtebaulich greifbare Wirkung aus, so dass keine städtebaulichen Gründe für die Denkmaleigenschaft geltend gemacht werden könnten (S. 31). In den Überlegungen zur Unterschutzstellung des Anwesens werde mehrfach betont, dass die Überlieferungsdichte insbesondere der Ausstattung bemerkenswert sei (S. 3). Im Weiteren sei zu den Umständen des Baugenehmigungsverfahrens von 1985/1986 zu bemerken, dass die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde über drei Sachbearbeiter verfügt habe. Aufgrund der Arbeitsbelastung hätte ein Sachbearbeiter damals nicht mehr als 20% der von ihm betreuten Objekte aus eigener Anschauung kennen können (S. 33 – 34).

Mit Schreiben vom 16. Juli 2014 legte die Beklagte eine ergänzende Stellungnahme ihres Gutachters vom 13. Juli 2014 vor. Das Haus wäre in der vorliegenden Form 1923 nicht genehmigt worden, wenn sich nicht die städtebaulichen Vorstellungen geändert hätten. Im Hinblick auf die Darstellung von Prof. Dr. ***** hinsichtlich des Ablaufs des Genehmigungsverfahrens von 1985 / 1986 habe er umfangreiche Einwände und Zweifel. Nach der Überzeugung des Gutachters der Beklagten habe das Haus auch nach der Sanierung von 1986 seine Denkmalswürdigkeit behalten.

Mit Schriftsatz vom 21. Juli 2014 wiesen die Prozessbevollmächtigten der Klägerin darauf hin, dass sich der Gutachter der Beklagten in seinem Gutachten

zur Denkmaleigenschaft der Villa *****str. 5 zu seiner früheren Auffassung in Widerspruch setze.

Über die baulichen und örtlichen Verhältnisse auf dem streitgegenständlichen Grundstück sowie in dessen Umgebung und den Zustand des Gebäudes hat das Gericht am 28. Juli 2014 Beweis durch Einnahme eines Augenscheins erhoben. Hinsichtlich der Feststellungen dieses Augenscheins sowie der anschließenden mündlichen Verhandlung wird auf das Protokoll vom 28. Juli 2014 verwiesen.

Mit Beschluss des Gerichts vom 6. August 2014 wurde Architekt Dr. – Ing. *****, von der Architekten- und Ingenieurkammer ***** öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger auf dem Gebiet des Denkmalschutzes in ****, mit der Erstellung eines gerichtlichen Sachverständigengutachtens beauftragt.

In seinem Gutachten vom 23. September 2014 führte der gerichtlich beauftragte Sachverständige aus, das Gebäude *****str. 5 sei ursprünglich nur knapp denkmalfähig gewesen. Die späteren Veränderungen vor allem im Inneren hätten zu einem Qualitätsverlust geführt, der die denkmalfachliche Bedeutung gegen Null reduziere. Das Gebäude sei keiner Stilrichtung zuzuordnen, auch wenn es stilistische Anleihen bei einer inzwischen überholten Reformarchitektur genommen habe. Es gäbe keine Bauteile, die eine geschichtliche und/oder künstlerische/architektonische Qualität aufwiesen, abgesehen von der Treppe, die eine handwerkliche Qualität zeige, heute aber in der Banalität der 80er-Jahre-Architektur untergehe. Die neuen Kunststofffenster würden das Gebäude innen noch stärker entstellen als das Äußere, die neuen Einbauten seien in ihrem verfremdenden Charakter kaum zu überbieten. Allein aufgrund der Errichtung im Inflationsjahr 1923 komme dem Gebäude keine geschichtliche Bedeutung

zu. Die unterschiedlichen Ansätze der Gutachter zur Sonderstellung des Einzelhauses innerhalb der benachbarten Blockrandbebauung ließen sich beide vertreten, die so entstandene Situation mit dem von alten Bäumen bewachsenen Garten dem Park gegenüber könne aus städtebaulichen Gründen heute durchaus als erhaltenswert eingestuft werden. Zur Erhaltung derart extensiv genutzter Lagen gäbe aber das Planungsrecht mit bauleitplanerischen Festsetzungen die geeigneten Elemente. Der Versuch angesichts drohender Verdichtung das Denkmalrecht als preiswerten Ersatz für stadtplanerische Versäumnisse missbrauchen zu wollen, scheitere auch hier. Der entschlossene Kampf der betroffenen Eigentümer der umliegenden wenigstens vier mehrgeschossigen Mietshäuser, um ihren seit einem Jahrhundert freien Blick auf die begrünte Villa bzw. den ***** sei daher nachvollziehbar (S. 5). Die Veränderungen der Südfassade durch den Wintergarten und die Veränderungen der Fensteröffnungen verringerten die Qualität der schon ursprünglich bescheidenen Architektur weiter und wirkten damit die Anerkennung einer Denkmaleigenschaft. Dagegen komme der Veränderung der Grundrisse nur untergeordnete Bedeutung. Der Verlust bauzeitlicher Details der Ausstattung schmälere den Dokumentationswert und damit die Denkmalfähigkeit. Auf einer Skala von 1 bis 100 hätten die Veränderungen von 1923 bis vor 1985 den Überlieferungswert von 100 auf 70 sinken lassen, die danach durchgeführten weiteren Veränderungen hätten ihn weiter auf nur noch 10 vermindert. Dieser verbliebene städtebauliche Wert käme aber nicht dem Gebäude selbst, sondern dem Grundstück mit seinem Großgrün zu. Die noch vorhandene Substanz für wissenschaftliche Untersuchungen rechtfertige nicht die Einschätzung als Baudenkmal, sonst wäre ein großer Teil der vorhandenen Bebauung als Baudenkmal zu betrachten. Dem Gebäude komme keine geschichtliche Bedeutung zu, allein seine Errichtung im Hyperinflationsjahr 1923 ändere daran nichts, denn auch Prof. ***** bestätige, dass in diesem Jahr in München kräftig

gebaut worden sei. Der bestenfalls mittelmäßigen und kontinuierlich verwässerten Architektur komme keine künstlerische Bedeutung zu. Eine wissenschaftliche oder volkskundliche Bedeutung sei nicht zu erkennen. Damit sei keines der fünf Kriterien gemäß Art. 1 Abs. 1 BayDSchG erfüllt, das Voraussetzung dafür sei, um in die Prüfung einzutreten, ob die Erhaltung im Interesse der Allgemeinheit liege. Eine Gruppe von betroffenen Nachbarn, Verdichtungsgegnern, Denkmalrat oder Petitionsausschuss könnten selbst dann, wenn eines der Kriterien erfüllt sei, nicht das öffentliche Erhaltungsinteresse verkörpern. Die Streichung der Villa *****str. 5 aus der Denkmalliste der Landeshauptstadt München durch das LfD am 10. Januar 2013 sei schlüssig und in keiner Weise zu beanstanden.

Mit Schriftsatz vom 18. Dezember 2014 legten die Bevollmächtigten der Beklagten eine Reihe von Fragen an den Gerichtsgutachter vor. Unter anderem fragten sie, welche Bedeutung der Einbindung in die Umgebung und der grünordnerischen Grundstücksgestaltung im Rahmen der Reformarchitektur zukomme und ob das auch für das streitgegenständliche Objekt gelte. Die denkmalwürdige Eigenschaft des streitgegenständlichen Gebäudes sei gerade, dass es sich um eines der ersten Gebäude handle, das den späten Einzug der Reformarchitektur in München kennzeichne. Gerade die optimierte Grundrissgestaltung sei ein Kennzeichen der Reformarchitektur, so dass Lage und Orientierung (die „autistische Haltung des Hauses“ nach Prof. *****) der Denkmaleigenschaft nicht entgegenstehe, sondern sie begründe. Bei den Veränderungen im Jahr 1986 sei nur ein Teil der Maßnahmen mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt worden. Aus Art. 15 Abs. 3 BayDSchG folge, dass der Eigentümer eines Denkmals aus nicht genehmigten und nicht zulässigen Änderungen keine Vorteile ableiten könne (Martin BayVBl 2001, 289, 293; Martin in Eberl/Martin/Greipl, Bayer. Denkmalschutzgesetz 6. Aufl. 2007

Art. 15 Rn. 34). Aus der Wiederherstellungspflicht könne nur geschlossen werden, dass jedenfalls wiederherstellbare Änderungen am vorhandenen Denkmal bei der Bewertung, ob nach Durchführung der Änderung noch ein Denkmal vorliege, nicht berücksichtigt werden könnten. Um der Wertung des Art. 15 Abs. 3 BayDSchG ausreichend Rechnung zu tragen, müsse gelten, dass bauliche Veränderungen, die nicht denkmalschutzrechtlich genehmigt worden seien, nicht zum Entfall der Denkmalschutzeigenschaft führen könnten. Im vorliegenden Fall dürften daher nur der Ersatz des Wintergartens im Süden, die Auswechslung der Fenster und das Verschieben von Innenwänden berücksichtigt werden. Daher könne man den Verlust der Denkmaleigenschaft nicht mit der Entscheidung des OVG Münster (U.v. 26.08.2008 – 10 A 3250/07 – juris) begründen. Es sei allgemein anerkannt, dass die Denkmaleigenschaft erst mit der Zerstörung der baulichen Anlage ende (Eberl in Eberl/Martin/Greipl, Bayer. Denkmalschutzgesetz 6. Aufl. 2007 Art. 1 Rn. 29, 38). Nachträgliche Änderungen ließen das Erhaltungsinteresse grundsätzlich nicht wegfallen (Eberl a.a.O. Rn. 38 unter Verweis auf die Rechtsprechung des BayVGH). Die geschichtliche Bedeutung ergäbe sich daraus, dass nach Auffassung des LfD wie auch des Gutachters der Beklagten das Gebäude ein Beispiel für ein in München relativ frühes Eindringen sachlicher und zurückhaltender Formgebung der Reformarchitektur darstelle. Die künstlerische Bedeutung sei dadurch gekennzeichnet, dass es sich bei der Villa um ein repräsentatives Zeugnis der frühen Reformarchitektur in München handele. Der Villa komme als exponiertes Einzelbauwerk im Rahmen der Blockbebauung eine besondere städtebauliche Bedeutung zu. Verwiesen werde dazu auf die Stellungnahme des Generalkonservators vom 25. November 2014. Im Übrigen werde auf die weitere gutachterliche Stellungnahme von Prof. Dr. ***** verwiesen und diese zum Gegenstand des Sachvortrags gemacht. Die nicht mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmten und akzeptierten baulichen Veränderungen

fürten zudem aufgrund ihrer Geringfügigkeit hinsichtlich des Eingriffs in das Baudenkmal nicht zu einem Verlust der Denkmaleigenschaft. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts München sei der Verlust der Denkmaleigenschaft bei Bauwerken äußerst großzügig zu sehen. Geringfügige Veränderungen wie vorliegend reichten dafür nicht aus. Insoweit werde auf 13 in München gelegene Baudenkmäler verwiesen, an denen erhebliche Veränderungen stattgefunden hätten, ohne dass ihre Denkmalwürdigkeit davon beeinträchtigt worden sei. Sie zeigten, „dass hier die Annahme des Verlustes der Denkmalwürdigkeit die bisherigen Maßstäbe der Denkmalpflege ad absurdum führen würden“. Auch der Austausch der Fenster durch Kunststoffrahmen sei nicht entscheidend (vgl. VG München U.v. 08.06.2010 – M 1 K 09.3528). In seiner Stellungnahme erläuterte der Gutachter der Beklagten, anhand von anderen der Reformarchitektur zuzurechnenden Häusern zeige sich, dass das streitgegenständliche Gebäude ein typisches Beispiel der Reformarchitektur sei. Das Haus habe eine grüne Verbindung zum ***** über die Straße hinweg geschaffen. Diese städtebauliche Funktion stelle eines der wichtigsten Argumente für die Denkmalbedeutung dar. Die verloren gegangenen Ausstattungsdetails seien entweder gar nicht bauzeitlich gewesen, oder ihr Verlust sei nicht von entscheidender Bedeutung. Die architektonische Qualität sei durch die Veranda bzw. den späteren Wintergarten zwar geschmälert worden, die Veränderungen nach 1982 hätten den Denkmalwert aber nicht mehr entscheidend verringert. Die Denkmaleigenschaft habe auch durch den Austausch der Fenster gelitten, hier sei die Frage des Materials aber nicht von grundlegender Bedeutung. Daher setze er den gegenwärtigen Überlieferungswert des Hauses immer noch mit 70 von 100 an. Die künstlerische Bedeutung ergäbe sich daraus, dass es sich um ein qualitätsvolles und für München fortschrittliches Zeugnis der Reformarchitektur handele; die städtebauliche Bedeutung bekunde eine gelungene Einbindung gegenüber dem

Eingang zum *****, geschichtliche Bedeutung komme dem Haus wegen seiner Entstehungszeit im Jahre 1923 zu.

Mit Schreiben vom 25. November 2014 an die Beklagte nahm das LfD zum Gutachten des vom Gericht beauftragten Sachverständigen Stellung. Unabhängig davon, ob es sich bei der Anlage des Gebäudes auf einem großen Gartengrundstück um eine geschichtliche oder städtebauliche Bedeutung handele, läge aus Sicht des LfD die Bedeutung im Sinne des Art. 1 DSchG vor. Die Villa weise geschichtliche Bedeutung im Sinn des Art. 1 DSchG auf. Diese begründe sich aus der Anlage des Hauses in einem großen Gartengrundstück und der damit einhergehenden Idee der Durchgrünung des Bereichs. Der Bauherr habe mit der Abweichung von der Staffelbauordnung bewusst auf Baurecht verzichtet, um eine größere Gartenfläche zu schaffen. Damit sei die Absicht verbunden gewesen, den auf der östlichen Straßenseite befindlichen ***** auf die Westseite hinüberzuführen und das Konzept von Villenbauten in großen Gartengrundstücken auf der Ostseite auch auf die andere Straßenseite zu übertragen.

Am 19. Januar 2015 legte der Gerichtsgutachter Dr.-Ing. ***** seine Antworten auf die von den Bevollmächtigten der Beklagten aufgeworfenen Fragen vor. Das Gebäude *****str. 5 lasse sich heute mit Sicherheit nicht mehr der Reformarchitektur zuordnen. Nur die im Inneren vor den Veränderungen 1985/86 erhaltenen Strukturen aus der Entstehungszeit hätten damals den Denkmalcharakter begründet. In der Reformarchitektur habe die Einbindung in eine entsprechende Gartengestaltung eine besondere Bedeutung gehabt, hier fehle aber eine qualifizierte Freiflächenplanung. Es sei im Interesse der Denkmalpflege prinzipiell positiv zu beurteilen, dass die Rechtsprechung feststelle, die Denkmaleigenschaft ende grundsätzlich nicht mit seiner

Veränderung, sondern erst mit der Zerstörung. Bei der angeführten Rechtsprechung hätte es sich aber um Objekte von ganz anderer Qualität gehandelt. Sie könnten daher vorliegend nicht maßgeblich sein. Die von den Bevollmächtigten der Beklagten angeführten Beispiele von Baudenkmalen in München lasse eine kategorienadäquate Betrachtung des jeweils noch vorhandenen Denkmalwertes vermissen. Auch angesichts der Stellungnahme des LfD vom 25. November 2014 bleibe es bei der Bewertung der städtebaulichen Bedeutung aus dem Erstgutachten. Die unterstellte bewusste Berücksichtigung der städtebaulichen Situation durch den Bauherrn sei reine Spekulation, die zufällig entstandene Konstellation als eigenständige Schöpfung zu interpretieren sei abwegig. Es handele sich bei dem streitgegenständlichen Gebäude um kein Baudenkmal.

Mit Schriftsatz vom 28. Mai 2015 änderten die Bevollmächtigten der Klägerin den Klageantrag und beantragten:

- I. Es wird festgestellt, dass das Gebäude *****str. 5 keine Denkmaleigenschaft im Sinne des Art. 1 BayDSchG aufweist und mithin nicht als Denkmal zu qualifizieren ist.

Hilfsweise zu I.

Die Beklagte wird verpflichtet, die mit Antrag vom 21.12.2012 begehrte denkmalschutzrechtliche Abbrucherlaubnis zu erteilen.

Die Beschränkung des Klageantrags sei zulässig und entsprechend § 173 Satz 1 VwGO i.V.m. § 64 ZPO nicht als Klageänderung im Sinne des § 91 VwGO anzusehen. Der Übergang von einer Verpflichtungs- zu einer Feststellungsklage sei von dem ursprünglichen Klagegrund sozusagen als Minus gedeckt. Selbst wenn man die Änderung des Klageantrags als Klageänderung verstehe, sei diese zulässig, wenn die übrigen Beteiligten einwilligten oder das

Gericht die Änderung für sachdienlich halte. Die Sachdienlichkeit sei vorliegend offenkundig. Zum Fehlen der Denkmaleigenschaft werde auf die Ausführungen in den Verfahren M 8 K 13.2626, M 8 K 13.2937 und M 8 K 13.2963 verwiesen. Mit dem Schriftsatz vom 18. Dezember 2014 seien weder von der Beklagten noch von ihrem Gutachter neue auch nur ansatzweise haltbare Aspekte vorgetragen worden. Die Stellungnahme von Prof. Dr. ***** stelle im Wesentlichen nur eine Wiederholung seiner bisherigen Argumente dar. Interessant erscheine allein der Umstand, dass Prof. Dr. ***** nunmehr Frau Prof. Dr. ***** als Expertin der Reformarchitektur heranziehe, die er in den genannten Verfahren zuvor vehement abgelehnt habe und die daher auf Wunsch der Beklagten nicht zu Rate gezogen worden sei. Aus der beigelegten Stellungnahme von Frau Prof. Dr. ***** ergebe sich, dass sie die fachliche Einschätzung des Gebäudes *****str. 5 von Herrn Prof.- Dr. ***** nicht teile und die Denkmaleigenschaft des Gebäudes sowie seinen Zeugniswert für die Reformarchitektur ausdrücklich verneine. Weiter sei die Beklagte bislang davon ausgegangen, dass mit dem LfD abgestimmte oder akzeptierte Veränderungen nicht zum Verlust der Denkmaleigenschaft führen könnten. Nunmehr vertrete sie die Auffassung, dass bauliche Veränderungen, die nicht denkmalschutzrechtlich genehmigt seien, auch nicht zum Entfall der Denkmaleigenschaft führen könnten. Dies sei ebenso wenig durch das Bayer. Denkmalschutzgesetz gedeckt wie die frühere Auffassung. Im Hinblick auf die Stellungnahme des LfD vom 25. November 2014, in der dem Gebäude *****str. 5 eine „geschichtliche-städtebauliche“ Bedeutung zugesprochen werde, spreche schon der späte Zeitpunkt wie die recht kurze Begründung dafür, dass sich die Behörde schwer getan habe, überhaupt eine Begründung zu finden. Das LfD vermische scheinbar die Bedeutungskategorien der geschichtlichen und städtebaulichen Bedeutung und begründe die erstere mit einer dem Bauherrn unterstellten städtebaulichen Idee oder Absicht, wobei es

sich aber um reine Mutmaßungen handele. Dazu lege die Klägerin eine Stellungnahme von Herrn Prof. Dr. ***** sowie von Prof. Dr. ***** vor. Letzterer sei Professor für Geschichte und Theorie der Architektur in ***** und Experte im Bereich des architekturhistorischen Städtebaus. Er sei bei der Bewertung des Gebäudes *****str. 5 zu dem Ergebnis gelangt, dass diesem weder eine städtebauliche noch eine städtebaulich-geschichtliche Bedeutung zukomme. Er stufe das Gebäude als „Störung des städtebau-historisch so bedeutenden Staffelbauplans und dessen heute noch vorhandener Realisierung entlang der *****straße“ ein. Die Klägerin habe für den Fall der Denkmaleigenschaft einen Anspruch auf Erteilung der denkmalrechtlichen Erlaubnis zur Beseitigung des Gebäudes wegen dessen geringer Bedeutung bzw. des geringen denkmalrechtlichen Wertes. Vorliegend bestünden erhebliche Zweifel an der besonderen Bedeutung des Gebäudes.

In der Kommentierung vom 8. April 2015 zur Stellungnahme von Herrn Prof. Dr. ***** vom 16. Dezember 2014 führt Frau Prof. Dr. ***** aus, die Verwendung des Begriffes der Reformarchitektur sei nur gerechtfertigt, wenn er die Reformbewegung reflektiere. Reformarchitektur sei ein Teil eines umfassenden Reformwillens und eines entsprechenden Reformprogrammes, das eine grundlegende Umgestaltung der Gesellschaft anvisiert habe. Vor diesem Hintergrund sei die Reformarchitektur auf die Jahre bis zum Ende des 1. Weltkrieges begrenzt. Einzelne Ideen hätten fortgewirkt, seien aber in andere ästhetische Zusammenhänge eingeflossen. Hinsichtlich der Gestaltungsgrundsätze, nicht jedoch in der Form ließen sich Parallelen zwischen der Reformarchitektur und der Architektur der 1920er Jahre aufzeigen. Die in diesem Zusammenhang bedeutsamen Kriterien der Schlichtheit, Zweckmäßigkeit und Sparsamkeit träfen jedoch auf unterschiedliche Architektrichtungen zu, sowohl auf die Reformarchitektur vor 1918 wie auf die Klassische Moderne, aber

auch auf die sog. „konservative Architektur“ der zwanziger Jahre, die als eine Fortschreibung der Reformarchitektur verstanden werden könne. Selbst der Historismus des späten 19. Jahrhunderts habe die Forderung nach zweckmäßiger Gestaltung und Innenraumdisposition für sich in Anspruch genommen. Diese universell formulierten Leitlinien seien daher nicht geeignet, Stildifferenzen oder Traditionslinien substantiell zu begründen. So sei die Anlage des Treppenhauses *****str. 5 nicht explizit Ausdruck von Reformarchitektur, denn es würden nur prinzipielle Gestaltungsrichtlinien eingehalten. Allein die direkte Verbindung zum Gedankengut der Reformbewegungen könne ein Gebäude als dieser zugehörig ausweisen. Die in den zwanziger Jahren noch zu Ende gebauten Großprojekte seien nicht Beleg für das Fortwirken der Reformarchitektur, sondern Ergebnis der Notwendigkeit, die unterbrochene Bautätigkeit zum Abschluss zu bringen. In ähnlicher Weise sei die Schrift von Hermann Muthesius zu bewerten. Er habe darin seine über Jahrzehnte gewachsene Architektursprache beibehalten. Zudem habe er in den späteren Auflagen nicht mit der Reformarchitektur argumentiert, sondern die Fragen der Sparsamkeit und Finanzierbarkeit in den Mittelpunkt gestellt. Das frei stehende Wohnhaus sei in der Reformarchitektur als Alternative zum städtischen Wohnen konzipiert worden, daher sei seine Einbindung in die örtlichen Gegebenheiten höchst wichtig gewesen. Dazu habe u.a. die Aufnahme der Geländeformationen und die ortstypische Flora gehört, um eine „malerische Wirkung“ zu erzielen. Die Gestaltungsabsicht sei jedoch großräumig zu verstehen. Im Falle der *****str. 5 könne die malerische Wirkung bzw. die Einbindung in den ***** nicht allein durch den Baumbestand im Garten eines einzigen Wohnhauses erreicht werden, an das sich eine mehrgeschossige Straßenbebauung anschließe. Das würde im Umkehrschluss bedeuten, dass sich der ***** über die Straße hinweg in

einem einzigen Grundstück hätte fortsetzen sollen, eine stadtplanerisch wenig überzeugende Argumentation.

In seiner Stellungnahme zum Aspekt der städtebaulichen Bedeutung vom 30. April 2015 ergänzte Prof. Dr. ***** seine bisherigen Ausführungen zur Frage der städtebaulichen Bedeutung der *****str. 5. Die in dem früheren Gutachten vertretene Auffassung würden durch die neuen Vorträge nicht entkräftet. Das LfD unterstelle in seinem Schreiben vom 25. November 2014, dass der Bauherr bewusst auf Baurecht verzichtet habe, um eine größere Gartenfläche zu gewinnen und den auf der östlichen Straßenseite befindlichen ***** auf die Westseite hinüberzuführen. Eine Grundlage für diese Behauptung werde aber nicht angegeben. Diese spekulative Mutmaßung sei mehr als unwahrscheinlich, wesentlich plausibler sei die Auffassung, dass der Bauherr eben lediglich eine Villa habe errichten wollen. Eine stadträumliche Leistung oder eine entsprechende Absicht könne man beim Fehlen zeitgenössischer Quellen nur dann annehmen, wenn dies an der Architektur, der Positionierung des Hauses, der Situierung des Eingangs oder Ähnlichem abzulesen sei. Gestalterisch-städtebauliche Überlegungen oder städtebauliche Konsequenzen seien aber weder am Bau selbst noch an seiner Erschließung ablesbar. Das LfD habe das städtebauliche Argument erst jetzt vorgetragen, in dem Schreiben von Landeskonservator Dr. ***** vom 25. Juni 1982 sei davon noch nicht die Rede gewesen. In seiner Stellungnahme vom 16. Dezember 2014 wiederhole Prof. Dr. ***** die Argumente aus seinem Gutachten vom 9. Dezember 2013 und 13. Juli 2014, ohne sich mit den Gegenargumenten auseinanderzusetzen. Seine Unterstellung einer grundsätzlichen Neuorientierung der städtebaulichen Ziele des Staffelbauplans gehe fehl. Dass auf dem Grundstück *****str. 5 an Stelle eines mehrgeschossigen Doppelhauses mit Wohnungen eine Villa entstehen konnte, sei keineswegs als Erfüllung

gewandelter städtebaulicher Vorstellungen zu begreifen. Der Schriftsatz der Bevollmächtigten der Beklagten vom 18. Dezember 2014 zitiere aus der Literatur – Kiesow, Einführung in die Denkmalpflege – hinsichtlich des Kriteriums der Bedeutung eines exponierten Einzelbauwerks für ein Ortsbild. Der Villa solle insoweit als Solitär im Rahmen einer Blockbebauung eine besondere städtebauliche Bedeutung zukommen, als das Gebäude durch seinen grünen Umgriff einen Kontrapunkt zur Blockbebauung setze. Bei Kiesow finde sich jedoch die Einschränkung: „Aufgrund seiner Monumentalität oder exponierten topografischen Lage kann ein Bauwerk das Erscheinungsbild einer ganzen Landschaft oder eines Ortes bestimmen.“ Das gelte für den Kölner Dom, das Straßburger Münster, das Marburger Schloss, aber auch für unzählige weniger berühmte Bauwerke. Die *****str. 5 sei aber überhaupt nicht berühmt und zeige weder Monumentalität noch eine exponierte topografische Lage. Ein weiteres vom Bevollmächtigten der Beklagten angeführtes Kriterium sei der „wichtige raumbildende oder milieuprägende Bestandteil eines Straßenzuges“, durch das das Haus *****str. 5 im Bezug auf den östlich befindlichen ***** städtebauliche Bedeutung entfalte. Kiesow beziehe sich dabei jedoch auf vollkommen andere Gegebenheiten wie den Umstand, dass bei mittelalterlichen Stadtgrundrissen Straßen fast immer an Gebäudefronten endeten, wodurch geschlossene Raumbilder entstünden, die leider ebenso gefährdet seien wie die wegen ihrer Bedeutung für das Gemeinwesen exponiert in den Straßenraum hineinragenden Rathäuser. Auch dieses Argument sei im Hinblick auf *****str. 5 nicht anwendbar. Daher könne dieses Gebäude keine städtebauliche Bedeutung für sich in Anspruch nehmen. Die Baukörpersituation der Villa sei eher zufällig, eine städtebauliche Bedeutung im Hinblick auf das Umfeld sei nicht erkennbar, sie sei weder letztes singuläres Beispiel einer städtebaulichen Entwicklung noch Ausgangspunkt neuer städtebaulicher

Überlegungen (Gutachten v. 15.10.2013 S. 9; Gutachten vom 15. Oktober und vom 22. Mai 2014).

Prof. Dr. *****, Lehrstuhl für Geschichte und Theorie der Architektur an der TU ***** führt in seinem Gutachten vom 27. April 2015 zu der Frage einer möglichen städtebaulichen und historischen Begründung des Hauses *****str. 5 aus, dass dem Staffelbauplan Theodor Fischers, dessen Vorgaben die Bebauung in der Umgebung entspreche, in der Stadtbaugeschichte Europas eine herausragende Bedeutung zu komme. Erstmals seien für eine gesamte Großstadt Bestrebungen einer baulich-hygienischen mit einer ästhetischen Verbesserung verbunden worden. Das städtebauhistorisch Bedeutsame in dem Quartier ***** sei dieser Staffelbauplan und die heute noch nachvollziehbare Konsequenz, mit der er umgesetzt worden sei. Das Haus *****str. 5 entspreche nicht den Vorgaben, nach denen eine fluchtlinienständige Bebauung wie für die Nachbarn vorgesehen gewesen sei. Damit sei es als eine Störung der Realisierung zu kennzeichnen. Eine solche Störung könne nur dann denkmalschützerischen Wert beanspruchen, wenn das Gebäude eine Bedeutung hätte, die die Bedeutung des Staffelbauplans von Theodor Fischer übertreffe. Vorliegend handele es sich um ein gewöhnliches Wohnhaus ohne jeglichen besonderen Anspruch, daher sei eine solche Bedeutung auch nicht annähernd gegeben. Der Typus des Hauses sei zu dieser Zeit weit verbreitet gewesen. Unzutreffend sei, dass mit dem Garten der gegenüberliegende Park in das Blockinnere hinübergeführt werden sollte. Bei Reformblockanlagen habe man derartiges mit zugänglichen begrünten Höfen praktiziert, hier aber handele es sich um einen gewöhnlichen privaten Garten, der von der Straße auch optisch durch eine Mauer abgetrennt werde. Die Schriften von Theodor Fischer belegten, dass er keineswegs nach dem 1. Weltkrieg einen städtebaulichen Sinneswandel

vollzogen habe. Ein entscheidendes Mittel seines künstlerischen Städtebaus sei, Straßenzüge mit Häusern desselben Typus zu bauen, um ein stimmiges Straßenbild zu erhalten. Die Unterbrechung der Straßenfront durch das Einfamilienhaus *****str. 5 widerspreche also Fischers Intentionen und folge keinem übergreifenden Gedanken wie etwa der Gartenstadt- oder Reformblockbewegung. Städtebaugeschichtlich bedeutsam sei im Quartier ***** nicht die zufällige Durchgrünung eines Blocks infolge der individuellen Entscheidung eines Eigentümers, sondern die nahezu geschlossene Umsetzung des Staffelbauplans. Eine historische Bedeutung der *****str. 5 sei nicht zu erkennen, es handele sich um ein gewöhnliches Einfamilienhaus eines gewöhnlichen Bürgers, das von einem gewöhnlichen Architekten mit gewöhnlichen Mitteln errichtet und danach in gewöhnlicher Weise ohne irgendwelche historischen Besonderheiten genutzt worden sei. Es seien auch keine Quellen überliefert, die über die spezifischen ökonomischen Bedingungen und Methoden der Errichtung Hinweise geben, und das Haus biete auch kein anschauliches Beispiel für die Erforschung und das Verständnis der Bausituation im Inflationsjahr 1923, daher könne der Hinweis auf das Erbauungsjahr noch keinen hinreichenden Grund für eine Unterschutzstellung darstellen. Im Übrigen könne weder aus der Einschätzung des Hauses *****str. 5 als frühes oder als spätes Beispiel der Reformarchitektur ein hinreichender Schutzgrund abgeleitet werden. Erst in Verbindung mit einem Qualitätsurteil vermöge daraus eine schlüssige Begründung zu werden. Eine solche Qualität habe aber die überwiegende Mehrheit der Gutachter eindeutig verneint.

Mit Schriftsatz vom 8. Juli 2015 legten die Bevollmächtigten der Beklagten eine ergänzende Stellungnahme von Prof. Dr. ***** vom 4. Mai 2015 vor. Er widerspricht hier energisch der Ansicht, dass das Gebäude *****str. 5

die Eigenschaft als Denkmal durch die Sanierung 1985/86 verloren habe. Die äußere Substanz und die Außengliederung seien bis auf wenige Details fast unverändert erhalten. Im Inneren sei entgegen mancher Behauptung der anderen Gutachter die Struktur fast komplett erhalten. Der angebliche Verlust der Ausstattung lasse sich mangels genauer Informationen kaum verifizieren. Auch heute würden bei der Sanierung von Baudenkmalern erhebliche Umbauten von den Denkmalschutzbehörden genehmigt, ohne dass diese ihre Denkmaleigenschaft verlieren würden. In der Folge beschreibt Prof. Dr. ***** die baulichen Maßnahmen am Wohnhaus *****str. 31, das nach seiner Ansicht ein vergleichbares kategorienadäquates Beispiel darstelle. Gerade weil die Denkmalschutzbehörden in den letzten Jahren immer großzügiger bei der Genehmigung von Sanierungen geworden seien, sei es seines Erachtens ausgeschlossen, das Haus *****str. 5 wegen der Sanierung aus der Denkmalliste zu streichen.

Mit Schriftsatz vom 16. Juli 2015 entgegneten die Bevollmächtigten der Klägerin, dass die Auseinandersetzung von Prof. Dr. ***** mit dem Gebäude *****str. 31 nicht streitgegenständlich sei. Das Denkmalschutzrecht sei auf den Einzelfall bezogen und entgegen der Auffassung von Prof. Dr. ***** könne man aus der denkmalfachlichen Behandlung und Bewertung des Gebäudes *****str. 31 keine Schlüsse auf das streitgegenständliche Gebäude ziehen.

In der mündlichen Verhandlung vom 20. Juli 2015 erklärte Prof. Dr. *****, dass nach seiner Ansicht die horizontale und vertikale Strukturgebung des Gebäudeäußeren sowie die innere Struktur des Gebäudes für die Denkmaleigenschaft entscheidend seien. In Bayern sei in den 80er Jahren der Austausch originaler gegen Kunststofffenster üblich gewesen, was von Seiten des Vertreters des LfD so nicht bestätigt wurde. Der Stadtheimatspfleger vertrat die Auffassung, dass der Bauherr für sein Grundstück bewusst zwei Parzellen

zusammengelegt habe, um einen Beitrag zum Gartenstadtcharakter zu leisten. Der Vertreter des LfD bemerkte, dass die Umbauten und Veränderungen 1985/1986 eine deutliche Reduzierung des früheren Denkmalwertes nach sich gezogen hätten. Es existierten, wie auch Prof. Dr. ***** deutlich gemacht habe, nur noch die nackten Grundstrukturen im Inneren, aber keine Ausstattungsmerkmale mehr. Die Denkmaleigenschaft lasse sich allenfalls aus der stadträumlich-historischen Bedeutung herleiten, die auf dem deutlich sichtbaren Bruch der damals geltenden Staffelbauordnung beruhe. Das sei die Aussage der Stellungnahme des Generalkonservators vom 25. November 2014. Ein weiterer Vertreter des LfD ergänzte, dass der Abriss einen unwiederbringlichen Verlust für das Wohnviertel und das Heimatgefühl der Bewohner darstellen würde. Hinsichtlich der Frage einer Rückbauanordnung gemäß § 15 BayDSchG erläuterte der Vertreter des LfD, eine solche habe nur in wenigen Ausnahmefällen Sinn, und zwar dann wenn die Originalsubstanz noch vorhanden sei. Das Erzeugen eines schönen Scheins in Form eines Nachbaues habe mit den Aufgaben der Denkmalpflege, der Erhaltung von Denkmälern nichts zu tun, da damit nicht die originale Substanz erhalten werde.

Dem Gericht lagen insgesamt 22 sachverständige Äußerungen bzw. Gutachten zur Denkmaleigenschaft des Anwesens *****str. 5 vom Landesamt für Denkmalpflege sowie von 8 weiteren Gutachtern vor:

- 1.) Schreiben des Landesamts für Denkmalschutz (LfD) an die Beklagte vom 10. Januar 2013,
- 2.) Gutachterliche Stellungnahme des LfD vom 19. Juni 2013 (LfD),
- 3.) Schreiben des LfD an die Beklagte vom 25. November 2014,
- 4.) Fünf Gutachten und ergänzende Stellungnahmen von Seiten der Klagepartei:

- Prof. Dr. ***** ***** , öffentlich bestellter und beeidigter Sachverständiger für die Beurteilung, Instandsetzung und Restaurierung historischer Gebäude, vom 15. Oktober 2013,
- Stellungnahme zur Frage der denkmalrechtlichen Abstimmung mit dem LfD 1985/1986,
- ergänzendes Gutachten vom 22. Mai 2014,
- ergänzendes Gutachten vom 30. April 2015 zur städtebaulichen Bedeutung;

- Prof. Dr. *** ***** , Professor für Architekturgeschichte, vom 18. Oktober 2013,
- ergänzende Stellungnahme vom 9. Dezember 2013;

- Dipl.-Ing. Architektin ***** ***** , vom 4. Oktober 2013,
- ergänzende Stellungnahme vom 10. April 2014;

- Prof. Dr. ***** ***** , Professorin an der Philipps-Universität ***** , Architekturgeschichte und -theorie des 19. und 20. Jahrhunderts, u.a. Veröffentlichung Reformarchitektur 1900-1918; Kommentierung vom 8. April 2015 zur Stellungnahmen von Prof. ***** vom 16.12.2014

- Prof. Dr. ***** ***** , TU ***** , Lehrstuhl Geschichte und Theorie der Architekturgeschichte, Forschung und Lehre u.a. Städtebau und Denkmalpflege; Gutachten zur Denkmaleigenschaft *****str. 5 vom 27. April 2015;

5.) Ein Gutachten mit ergänzenden Stellungnahmen von Seiten der Beklagten:

- Prof. Dr. ***** ***** , em. Professor für Denkmalpflege, Gutachten zur Denkmaleigenschaft *****str. 5 vom 9. Dezember 2013,
- ergänzende Stellungnahmen vom 13. Juli 2014,
- ergänzende Stellungnahme vom 16. Dezember 2014,
- ergänzende Stellungnahme vom 4. Mai 2015;

- 6.) Prof. Dr. ***** , Gutachten über die zeitliche Einordnung bzw. Datierung von 33 Fotografien vom Gebäude *****str. 5 vom 17. Februar 2014;
- 7.) Ein Gutachten mit ergänzenden Stellungnahmen des vom Gericht beauftragten Sachverständigen
- Dr.-Ing. ***** , öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger auf dem Gebiet des Denkmalschutzes in ***** , vom 23. September 2014,
 - mit ergänzender Stellungnahme vom 19. Januar 2015,
 - sowie die schriftliche Ausarbeitung seiner Stellungnahme in der mündlichen Verhandlung vom 20. Juli 2015

Dem vom Gericht beauftragten Sachverständigen waren die zeitlich jeweils vorangegangenen Gutachten und Stellungnahmen der übrigen Beteiligten bekannt.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sachverhalts wird auf das Protokoll zur mündlichen Verhandlung vom 28. Juli 2014 und vom 20. Juli 2015, in der die Parteien ihre schriftsätzlich angekündigten Anträge stellten sowie auf die Gerichts- und die vorgelegten Behördenakten, insbesondere auf die vom Klägerbevollmächtigten und der Beklagten eingereichten Sachverständigen-gutachten und das Gutachten des gerichtlich beauftragten Sachverständigen, sowie die Gerichts- und Behördenakten in den Verfahren M 8 K 13.2963, M 8 K 13.2937, M 8 K 13.2626 und M 8 K 14.3265 verwiesen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage hat Erfolg, da sie zulässig und begründet ist.

- I. Die Klägerbevollmächtigten haben die am 4. Juli 2013 als Untätigkeitsklage nach § 75 VwGO erhobene Verpflichtungsklage auf Erteilung einer Abrisserlaubnis gem. Art. 6 DSchG mit Schriftsatz vom 28. Mai 2015 in eine Feststellungsklage geändert. Es kann dahinstehen, ob es sich hierbei lediglich um eine bloße Konkretisierung des Klageantrags handelt oder um eine Klageänderung im Sinn von § 91 VwGO, da das Gericht die Änderung des Klageantrags für sachdienlich hält, § 91 Abs. 1 Alt. 2 VwGO.
- II. Die Feststellungsklage ist gemäß § 43 Abs. 1 VwGO zulässig.
 1. Sie ist insbesondere statthaft, denn die Klägerin begehrt mit der Feststellung, dass das Gebäude *****str. 5 kein Baudenkmal im Sinn von Art. 1 DSchG darstellt, die Feststellung des Nichtbestehens eines Rechtsverhältnisses. Unter einem feststellungsfähigen Rechtsverhältnis sind die rechtlichen Beziehungen zu verstehen, die sich aus einem konkreten Sachverhalt aufgrund einer öffentlich-rechtlichen Norm für das Verhältnis von (natürlichen oder juristischen) Personen untereinander oder einer Person zu einer Sache ergeben. Gegenstand der Feststellungsklage muss ein streitiges konkretes Rechtsverhältnis sein, d.h. es muss „in Anwendung einer Rechtsnorm auf einen bestimmten bereits überschaubaren Sachverhalt streitig“ sein (st. Rspr., vgl. BVerwG, U.v. 28.1.2010 - 8 C 38.09 - juris Rn. 32 - BVerwGE 136, 75 m. w. N.). Diese Voraussetzungen liegen vor. Aus der Denkmaleigenschaft folgen zahlreiche gesetzliche Pflichten, unter anderen die in Art. 4 DSchG geregelte Erhaltungspflicht, die Pflicht zur denkmalgerechten Nutzung (Art. 5 DSchG) sowie zahlreiche Genehmigungsvorbehalte (Art. 6 DSchG). Mit der Feststellung des Nichtbestehens der Denkmaleigenschaft möchte die Klägerin mithin geklärt wissen, dass die

vorgenannten Vorschriften auf ihr Gebäude *****str. 5 keine Anwendung finden; eben dies ist zwischen den Beteiligten umstritten (vgl. Nds. OVG, U.v. 30.10.1995 - 6 L 2747/94 - juris Rn. 3; Nds. OVG, U.v. 15.07.2014 – 1 LB 133/13 – juris Rn. 25).

2. Der Feststellungsklage steht auch nicht der Grundsatz der Subsidiarität (§ 43 Abs. 2 Satz 1 VwGO) entgegen. Nach dieser Vorschrift kann die Feststellung nicht begehrt werden, soweit die Klägerin ihre Rechte durch Gestaltungs- oder Leistungsklage verfolgen kann oder hätte verfolgen können. Dem Subsidiaritätsgrundsatz des § 43 Abs. 2 Satz 1 VwGO liegt der Gedanke der Prozessökonomie zu Grunde. Der der Klägerin zustehende Rechtsschutz soll auf dasjenige Verfahren, das ihrem Anliegen am wirkungsvollsten gerecht wird, konzentriert werden (vgl. BVerwG, U.v. 19.03.2014 - 6 C 8.13 - juris Rn. 13). Gemessen daran kann die Klägerin nicht auf eine Klage auf Erteilung einer Abrisserlaubnis nach Art. 6 DSchG verwiesen werden, da sich aus der von der Klägerin vorrangig geltend gemachten fehlenden Denkmaleigenschaft des streitgegenständlichen Gebäudes ein Anspruch auf Erteilung einer denkmalschutzrechtlichen Abrissgenehmigung nicht ableiten lässt, weil eine Genehmigungspflicht gem. Art. 6 Abs. 1 S. 1 DSchG für einen Gebäudeabriss nur besteht, wenn es sich um ein Baudenkmal i. S. v. Art. 1 DSchG handelt (vgl. Sächs. OVG, U.v. 16.03. 2015 – 1 A 727/13 – juris Rn. 10). Ausgehend davon legt die Klägerin mit ihrem Hauptvorbringen zur „mangelnden Denkmalwürdigkeit“ des streitgegenständlichen Gebäudes einen Sachverhalt dar, der zur Unzulässigkeit einer Verpflichtungsklage auf Erteilung der beantragten Abrissgenehmigung und damit zur Klageabweisung führt (vgl. Sächs. OVG, U.v. 16.03. 2015 – 1 A 727/13 – juris Rn. 10). Die Klägerin kann

auch nicht auf eine Verpflichtungsklage auf Erteilung einer Baugenehmigung verwiesen werden. Erstens führt eine solche Klage nicht zwangsläufig eine abschließende Klärung der Denkmaleigenschaft herbei; eine Baugenehmigung kann grundsätzlich auch aus anderen Gründen versagt oder aber erteilt werden, wenn den Anforderungen des Denkmalschutzes Rechnung getragen wird. Zweitens hängt es häufig gerade von der Frage der Denkmaleigenschaft ab, ob die Klägerin den Aufwand eines Bauantrags auf sich nimmt und welches Vorhaben sie gegebenenfalls zur Genehmigung stellt (vgl. Nds. OVG, U.v. 15.07.2014 - 1 LB 133/13 - juris Rn. 27). Vor diesem Hintergrund stellt in diesem Fall gerade die Feststellungsklage den wirkungsvollsten Rechtsschutz bereit.

3. An dem Vorliegen des gemäß § 43 Abs. 1 VwGO erforderlichen Feststellungsinteresses besteht kein Zweifel. Die Klägerin plant eine Bebauung der streitgegenständlichen Grundstücke, dem stehen gegebenenfalls Art. 4 und Art. 6 Abs. 1 DSchG entgegen.
- III. Die zulässige Klage ist auch begründet, da es sich bei dem Gebäude *****straße 5 nicht um ein Denkmal im Sinn von Art. 1 DSchG des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) handelt.
1. Das Gebäude *****str. 5 ist gegenwärtig mit der Bezeichnung „Villa, zweigeschossiger historisierender Walmdachbau mit Erkern und Altane, von Joseph Kaiser, 1924“ in die Denkmalliste eingetragen. Nach Art. 2 Abs. 1 DSchG hat diese Eintragung aber keine rechtsbegründende Wirkung, sondern ist nur nachrichtlich (Eberl/Martin/Greipl, Bayer. DSchG, 6. Aufl. 2007 Art. 2 Rn. 2). Die Eigenschaft einer Sache als

Baudenkmal hängt nicht von der Eintragung ab (a.a.O. Rn. 4). Damit begründet die bestehende Eintragung keine Denkmaleigenschaft.

2. Nach Art. 1 Abs. 1 DSchG sind Denkmäler von Menschen geschaffene Sachen oder Teile davon aus vergangener Zeit, deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen, städtebaulichen, wissenschaftlichen oder volkskundlichen Bedeutung im Interesse der Allgemeinheit liegt. Nach Art. 1 Abs. 2 Satz 1 DSchG sind Baudenkmäler bauliche Anlagen oder Teile davon aus vergangener Zeit, einschließlich dafür bestimmter historischer Ausstattungsstücke mit der in Art. 1 Abs. 1 DSchG bezeichneten Bedeutung.
3. Bei dem Gebäude *****str. 5 handelt es sich um eine von Menschen geschaffene Sache. Das gleiche gilt auch für die mit dem Gebäude verbundenen Ausstattungsstücke.
4. Das Gebäude wurde nach übereinstimmender Ansicht aller Sachverständigen im Jahre 1923 errichtet. Bei Werken aus den 1920er und 1930er Jahren handelt es sich um Schöpfungen einer abgeschlossenen historisch gewordenen Epoche (Eberl/Martin/Greipl, Bayer. DSchG, 6. Aufl. 2007 Art. 1 Rn. 6, Abgrenzung zu Werken der Gegenwart Rn. 7).
- 4.1 Mit der historischen Einordnung eines Bauwerks in eine frühere Epoche ist die Denkmaleigenschaft aber noch nicht begründet, es bedarf darüber hinaus noch der Feststellung seiner Erhaltenswürdigkeit bzw. eines öffentlichen Erhaltungsinteresses (vgl. Viebrock, in: Martin/Krautzberger, Handbuch Denkmalschutz und Denkmalpflege, 3. Aufl. 2010, Kapitel C Rn. 5).

- 4.2 Die Frage, ob es sich bei dem streitgegenständlichen Gebäude zum Zeitpunkt seiner Eintragung in die Denkmalliste im Jahr 1982 um ein Denkmal im Sinne von Art. 1 Abs. 1 DSchG gehandelt hat, entzieht sich der Bewertung durch das Gericht. Die Frage kann im vorliegenden Fall offen bleiben, da es für die Entscheidung über den Antrag der Klägerin allein darauf ankommt, ob es sich bei dem Anwesen heute um ein Denkmal im Sinne des Art. 1 Abs. 1 DSchG handelt. Dafür wiederum ist allein sein gegenwärtiger Zustand (insbesondere nach den Veränderungen im Jahre 1985/86) maßgeblich. Nur wenn die Voraussetzungen des Art. 1 Abs. 1 und Abs. 2 DSchG im maßgeblichen Zeitpunkt der Überprüfung der Denkmaleigenschaft erfüllt sind, liegt ein Denkmal vor.
- 4.2.1 Ziel des Denkmalschutzes ist es, die Baukultur der Vergangenheit, d.h. die geschichtlichen Zeugnisse im Original zu erhalten. Denkmalpflege und Denkmalschutz zielen darauf, historische Zusammenhänge in Gestalt einer baulichen Anlage in der Gegenwart zu veranschaulichen (vgl. BayVGH, U.v. 03.01.2008 – 2 BV 07.760 – juris Rn. 18). Tragender Grund für die mit der Unterschutzstellung als Denkmal verbundenen weitreichenden Einschränkungen der Eigentümerbefugnisse ist es, dass Denkmäler für geschichtliche Umstände und Entwicklungen Zeugnis ablegen. Der Denkmalschutz will körperliche Zeugnisse aus vergangener Zeit als sichtbare Identitätszeichen für historische Umstände bewahren und die Zerstörung historischer Substanz verhindern (vgl. OVG NRW, U.v. 26.08.2008 – 10 A 3250/07 – juris Rn. 45).
- 4.2.2 Grundsätzlich entfällt das öffentliche Interesse an der Erhaltung einer denkmalwürdigen Sache daher erst, wenn ihre historische Substanz soweit verloren geht, dass sie ihre Funktion, Aussagen über

geschichtliche Umstände und Vorgänge zu dokumentieren, nicht mehr erfüllen kann (vgl. OVG NRW, U.v. 26.08.2008 – 10 A 3250/07 – juris Rn. 47).

Die Baudenkmaleigenschaft endet daher jedenfalls mit der Zerstörung der baulichen Anlage. Bauliche Veränderungen, die nach der Errichtung eines Gebäudes vorgenommen werden, können für die Denkmaleigenschaft grundsätzlich unschädlich sein, da ein vom Zeitpunkt seiner Errichtung unverändertes Baudenkmal angesichts der üblichen, durch Entwicklung und Fortschritt bedingten An-, Um- und Ausbauten, welche bei nahezu jedem Gebäude im Laufe seines Bestehens vorgenommen werden, die Anforderungen an die Begründung der Denkmaleigenschaft bei weitem überspannen würden (vgl. Martin/Krautzberger, Handbuch Denkmalschutz und Denkmalpflege, 3. Aufl. 2010, Kapitel C Rn. 29 ff.).

- 4.2.3 Die Baudenkmaleigenschaft kann jedoch nach der ständigen obergerichtlichen Rechtsprechung durch Veränderungen verloren gehen, wenn die aus vergangener Zeit stammenden Teile beseitigt werden oder die historische Substanz insgesamt und insoweit beeinträchtigt ist, dass die Bedeutungsschwelle des Art. 1 Abs. 1 DSchG nicht mehr erreicht wird (vgl. BayVGH, B.v. 04.09.2012 – 2 ZB 11.587 – juris Rn. 5; BayVGH, U.v. 20.09.2011 – 1 B 11.1011 – juris Rn. 23; BayVGH, B.v. 14.09.2010 - 2 ZB 08.1815 – juris Rn. 3; OVG Sachsen-Anhalt, U.v. 18.2.2015, juris LS 1 und Rn. 38; Eberl/Martin/Greipl, Bayer. DSchG, 6. Aufl. 2007, Art. 1 Rn. 38 m.w.N.).

Entgegen dem Vortrag der Beklagten endet die Denkmaleigenschaft nach ständiger obergerichtlicher Rechtsprechung daher nicht nur mit

der Zerstörung der baulichen Anlage, sondern auch, wenn durch bauliche Veränderungen, die Denkmaleigenschaft nachträglich entfallen ist (vgl. u.a. BayVGh, U.v. 20.09.2011 – 1 B 11.1011 – juris Rn. 23 zu einem Anfang der 1980iger Jahre wegen dem weitgehend unverfälscht erhaltenen Bestand einschließlich verschiedener Ausbau- und Zierelemente im Innern in die Denkmalliste aufgenommenen Landhaus, das seine Denkmaleigenschaft wegen durchgeführter Baumaßnahmen verloren hat). Durch Veränderungen endet die Denkmaleigenschaft jedenfalls dann, wenn durch diese die aus vergangener Zeit stammenden Teile der baulichen Anlage beseitigt werden oder die bauliche Anlage so weit beeinträchtigt wird, dass sie die Bedeutungsschwelle des Art. 1 Abs. 1 DSchG nicht mehr erreicht. Auf- und Anbauten sind dabei grundsätzlich nur denkmalrechtlich unbedenklich, wenn weder die Substanz noch die Erscheinung des Denkmals empfindlich gestört werden (vgl. BayVGh, B.v. 14.09.2010 – 2 ZB 08.1815 - juris Rn. 5).

- 4.2.4 Für die Frage, wann die historische Identität eines Baudenkmals entfällt, kommt es nicht auf eine schematische, an Zahlenwerten orientierte Betrachtungsweise an. Es lässt sich keine feste Regel darüber aufstellen, welcher relative Anteil an historischer Substanz eines Gebäudes wegfallen kann, ohne dass es zu einer Gefährdung oder zum Wegfall seiner Identität kommt. Erforderlich ist vielmehr eine qualitative Betrachtung, die die Gründe der Unterschutzstellung und alle Besonderheiten des Einzelfalles berücksichtigt (vgl. BayVGh, B.v. 4.9.2012 – 2 ZB 11.587 – juris Rn. 5; Hönes, BayVBl, 2012, 522/524). Maßgeblich ist die Frage, ob ein Objekt trotz eingetretener Verluste an historischer Substanz noch die Erkennbarkeit der Aussage bewahrt hat,

die zu seiner Anerkennung als Denkmal geführt hat (vgl. OVG NRW, U.v. 26.08.2008 – 10 A 3250/07 – juris Rn. 48).

Die Beantwortung der Frage, ob die Denkmaleigenschaft eines Baudenkmals entfallen ist, muss daher von den Gründen ausgehen, die zur Anerkennung seiner Denkmaleigenschaft geführt haben. Zwar hat in Bayern die Eintragung in die Denkmalliste nur deklaratorische Bedeutung und erschöpft sich in der Regel in einer Kurzbeschreibung des Denkmals. Ihr kommt aber zumindest eine Indizwirkung dafür zu, dass es sich bei dem Objekt im Zeitpunkt der Eintragung tatsächlich um ein Denkmal im Sinne von Art. 1 Abs. 1 DSchG gehandelt hat. Anschließend ist zu prüfen, ob die für die Denkmaleigenschaft maßgeblichen Teile des Gebäudes in einem solchen Umfang zerstört worden oder sonst weggefallen sind, dass die verbliebene historische Substanz keinen Zeugniswert mehr besitzt (vgl. OVG NRW, U.v. 26.08.2008 – 10 A 3250/07 – juris Rn. 49 zur konstitutiven Denkmalliste).

- 4.3 Die Prüfung dieser Frage führt im vorliegenden Fall zu dem Ergebnis, dass nach Überzeugung des Gerichts die Denkmaleigenschaft des streitgegenständlichen Gebäudes nach der Einstufung als Denkmal und nach der Eintragung in die Denkmalliste jedenfalls infolge der zwischenzeitlich vorgenommenen Veränderungen verloren gegangen ist.
- 4.3.1 Maßgeblich für die Anerkennung als Denkmal und die Eintragung in die Denkmalliste war nach dem Schreiben des Bayerischen Landesamts für Denkmalschutz vom 25. Juni 1982, dass der Bau durch die ungestörte Erhaltung der Formen seiner Bauzeit von besonderem Zeugniswert sei und zugleich ein Beispiel gebe „für ein für München relativ frühes Eindringen sachlicher und zurückhaltender Formgebung - die Münchener

Architektur ist sonst um diese Zeit wesentlich konservativer“. Im Protokoll der Ortsbesichtigung am 4. April 1981 wurde dazu vermerkt, dass es sich um ein einfaches, nicht besonders qualitätsvolles Villengebäude aus wohl konjunkturschwacher Zeit handele, das aber gleichzeitig auch dafür wieder charakteristisch sein könnte. Zugleich wurde festgehalten, „die Villa hat innen die originale Substanz“.

In der Stellungnahme vom 19. Juni 2013 erläuterte das LfD dazu, dass sich die sachliche und zurückhaltende Formgebung besonders anhand der bauzeitlichen überlieferten Innenausstattung habe ablesen lassen. Die Gesamtheit von Gebäude und Innenausstattung habe somit künstlerische und wissenschaftliche Bedeutung aufgewiesen. Die äußere Gestaltung habe allein für sich genommen nicht die Kriterien gemäß Art. 1 Abs. 1 DSchG erfüllt.

5. Im vorliegenden Fall lagen dem Gericht insgesamt 22 Gutachten bzw. sachverständigen Stellungnahmen von Seiten des LfD sowie acht weiteren Gutachtern vor. Mit Ausnahme des Sachverständigen der Beklagten kommen alle Gutachten zu dem Ergebnis, dass die seit dem Eintrag in die Denkmalliste vorgenommenen Veränderungen so schwerwiegend sind, dass sie zum Verlust der Denkmaleigenschaft geführt haben (LfD v. 19.06.2013, S. 6, 7 und 10; Prof. Dr. ***** v. 18.10.2013, S. 16; Prof. Dr. ***** v. 09.12.2013, S. 8; Dipl. Ing. ***** v. 4.10.2013, S. 50; Prof. Dr. ***** v. 15.10.2013, S. 10; Dr.-Ing. ***** v. 23.09.2014, S. 8 – 9). Selbst der Gutachter der Beklagten konstatiert eine Reihe schwerwiegender Eingriffe in die Substanz des Denkmals, so den Abbruch der Trennwand zwischen den beiden Räumen an der Südseite („Der scheinbar belanglose Eingriff hat die gesamte Raumwirkung zerstört!“, Prof. Dr. ***** vom 09.12.2013, S. 10, 4. Abs.)

und den Verlust der bauzeitlichen Türen (die neuen „passen leider überhaupt nicht zu dem Reformstil des Hauses“, Prof. Dr. ***** v. 09.12.2013, S. 28, 4. Abs.). Er meint jedoch, dass diese Veränderungen entweder durch Rekonstruktion der ursprünglichen Verhältnisse rückgängig zu machen (so Wiederaufbau der Wand und Türen nach dem Muster alter Fotografien) oder nicht so gravierend seien, als dass sie zum Verlust der Denkmaleigenschaft führen würden (Prof. Dr. ***** v. 09.12.2013, S. 31, 1. Abs.). Die Kopie eines Kulturdenkmals oder eines Objekts ist aber nicht selbst Denkmal, weil es an der entsprechenden speziellen Bedeutung fehlt und daher ein öffentliches Erhaltungsinteresse nicht gegeben ist. Eine unmittelbare Wiederholung, also Rekonstruktion eines untergegangenen Objekts zur Gänze oder in seinen die Denkmalaussage tragenden Teilen nach dessen Zerstörung kann nicht zum Wiederaufleben der unwiederbringlich zerstörten Originalsubstanz und folglich des Denkmalstatus führen (vgl. Viebrock, in: Martin/Krautzberger, Handbuch Denkmalschutz und Denkmalpflege, 3. Aufl. 2010, Kapitel C Rn. 30).

6. Vorliegend stand schon bei der ersten Prüfung der Denkmaleigenschaft durch das LfD im Jahr 1981 nicht ohne jeden Zweifel fest, dass das Anwesen die Voraussetzungen des Denkmalschutzrechts erfüllt und es sich um ein Denkmal i.S.v. Art. 1 Abs. 2 DSchG handelt. So hat das LfD in seinem Schreiben vom 15. April 1981 an den Sohn der damaligen Eigentümerin bemerkt: „Angesichts dieser späteren Bauzeit (1924) ist der Denkmalcharakter nach Art. 1 DSchG tatsächlich in Zweifel zu ziehen“. Daher fand am 4. September 1981 eine Ortsbesichtigung statt. Im Protokoll wurde vermerkt, dass dem Betroffenen die Denkmaleigenschaft nicht einsichtig sei, „womit er nicht unrecht“ habe,

es handele sich in der Tat um „ein sehr einfaches, nicht besonders qualitätsvolles Villengebäude aus wohl konjunkturschwacher Zeit“. Das Schreiben des LfD an den Sohn der Eigentümerin vom 25. Juni 1982 lässt ebenfalls eine gewisse Zurückhaltung erkennen, indem dort ausgeführt wird, „wir halten daher die Eintragung in die Denkmalliste durchaus für angezeigt“ (Akte des LfD S. 17).

- 6.1 In einem Schreiben an die Beklagte vom 10. Januar 2013 führte das LfD aus, dass das Gebäude aufgrund der zwischenzeitlich vorgenommenen Veränderungen keine besondere Bedeutung mehr erkennen lasse und die Voraussetzungen des Art. 1 Abs. 1 und 2 DSchG nicht mehr erfülle. Nach 1981 seien nicht nur die Fenster ausgetauscht und ein neuer Wintergarten vorgesetzt, sondern darüber hinaus weitere Veränderungen ohne Abstimmung mit dem LfD vorgenommen worden. Im Erdgeschoss seien zwei Wohnräume durch Entfernen der Zwischenwand zusammengelegt worden, desgleichen im Obergeschoss, dort habe man weiter ein zusätzliches Badezimmer eingebaut. Sparren des Dachstuhls wären teilweise ausgetauscht worden. Alle Ausbauelemente wie Fußböden, Wand- und Deckengestaltung sowie die Innentüren wären insgesamt erneuert worden. Aufgrund der umfassenden Erneuerungen im Inneren mit Austausch nahezu sämtlicher Ausbauelemente und Veränderungen der Grundrisse stehe das Gebäude nicht mehr beispielhaft für das frühe Eindringen sachlicher und zurückhaltender Formgebung in der Münchner Architektur der 1920er Jahre. Im Schreiben vom 19. Juni 2013 an das Bayerische Staatsministerium für Wissenschaft, Forschung und Kunst betont das LfD, dass sich die sachliche und zurückhaltende Formgebung besonders anhand der bauzeitlich überlieferten Innenausstattung habe ablesen lassen (LfD vom

19.06.2013, S. 6 und S. 9). Die äußere Gestaltung des Anwesens zeige sich dagegen konservativ und erfülle für sich allein genommen nicht die Kriterien gem. Art. 1 Abs. 1 DSchG (LfD aaO. S. 9).

6.2 Die Beklagte hat dem Gericht zwei Versicherungen an Eides statt vom 5. Dezember 2014 des Architekten vorgelegt, der im Jahr 1986 die Baumaßnahmen am streitgegenständlichen Gebäude leitete. Die dortigen Angaben stehen im Wesentlichen in Übereinstimmung mit den Feststellungen der Sachverständigen. Weiter liegt dem Gericht ein Bauzustandsbericht dieses Architekten (ohne Datum) für die Sanierung des Gebäudes im Jahr 1986 vor (Prof. Dr. ***** vom 15.10.2013, Anlage 2), der auch eine Auflistung der vorgenommenen Maßnahmen enthält, sowie eine Stellungnahme vom 4. April 2013 für Notar *****. Gestützt auf diese Unterlagen kann festgehalten werden, dass folgende Änderungen beim Umbau im Jahre 1986 ausgeführt wurden:

- Einbau von Kunststofffenstern anstelle der Holzfenster,
- Sanierung der Außenfassade einschließlich der Gesimse, Erker und Gauben,
- Entfernung der Zwischenwand zwischen Damen- und Herrenzimmer im EG,
- Abmauerung der Fensteröffnung des Badezimmers,
- Abmauerung der Türe zwischen Herren- und Damenzimmer,
- Abmauerung des Durchgangs zwischen Speisezimmer und Flur,
- Abbruch der Zwischenwand zwischen WC und Badezimmer im EG,
- Abbruch des Wintergartens und Neubau eines erweiterten Wintergartens,
- Entfernung der Wand zwischen Schlafzimmer und dem Ruheraum des Damenschlafzimmers im 1. OG,

- Abbruch des Kachelofens im Ruheraum des Damenschlafzimmers,
- Schließung des Fensters West im Schlafzimmer,
- Veränderung von nicht tragenden Wänden im Kellergeschoss.

Diese Maßnahmen sollen nach der Angabe des ausführenden Architekten mit dem LfD abgestimmt gewesen sein.

Weitere nach den Angaben des ausführenden Architekten nicht mit dem LfD abgestimmte Änderungen waren

- die Auswechslung der Hauseingangstüre und der Pendeltüre des Windfangs mit Heruntersetzen des Sturzes,
- die Auswechslung aller Innentüren im EG und 1. OG,
- der Abbau der Radiatorenverkleidungen,
- die Auswechslung der Bodenbeläge,
- die Sanierung der Holzbalkendecke im Speise- und Damenzimmer,
- der Abbruch nicht tragender Wände zur Vergrößerung der Küche im EG,
- die Erneuerung aller Wand- und Bodenbeläge,
- der Austausch der historischen Holz-Rollläden durch Aluminium-Rollläden.

Professor Dr. ***** erwähnt zusätzlich noch weitere bauliche Veränderungen an der Westfassade. Dort waren bereits vor 1985 zwei Fenster im Erdgeschoß durch ein einzelnes ersetzt worden, das 1985 zugemauert wurde. Auch im Obergeschoss wurden die Fenster ebenfalls verändert, das rechte Fenster wurde geschlossen, das linke durch ein kleineres ersetzt (Prof. Dr. ***** v. 18.10.2013, S. 11). Veränderungen an der Westfassade und an der Südfassade belegen auch die vergleichenden Ansichten der Abbildungen 17 und 18 bzw. 19 und 20 im Gutachten von Prof. Dr. ***** (Prof. ***** v. 09.12.2013, Teil II).

- 6.3 Grundsätzlich beeinträchtigen bloße Renovierungsarbeiten, die jedes Gebäude erfährt, und die lediglich dem normalen Wandel der Zeit geschuldet sind, wie beispielsweise das Tapezieren oder Streichen von Innenwänden oder der Einbau von Bädern inklusive Fliesen nicht die denkmalschutzrechtliche Bedeutung des Gebäudes. Es kommt vielmehr auf die in der Gesamtschau zu erkennende denkmalschutzrechtliche Bedeutung des Bauwerks und die darauf beruhende Denkmalwürdigkeit an (vgl. BayVGH, B.v. 4.09.2012 – 2 ZB 11.587 – juris Rn. 5; vgl. auch Dr.-Ing. ***** v. 23.09.2014, S. 7 für Fensterläden, Nrn. 20, 23).

Vorliegend gingen die Maßnahmen jedoch weit über eine bloße sachgerechte Renovierung und Sanierung zur Erhaltung des Denkmals hinaus. Die Baumaßnahmen im vorliegenden Fall stellen keine bloße Sanierung oder Restaurierung dar, sondern einen Umbau. Nach Ansicht des gerichtlich beauftragten Gutachters handelt es sich um einen Umbau, der durch einen überforderten Architekten durchgeführt und lediglich mangelhaft von der Denkmalschutzbehörde begleitet wurde (vgl. Dr.-Ing. ***** v. 20.07.2015, S. 1). Es handelte sich daher nicht um bloße Renovierungsmaßnahmen, wie sie sich auch bei Baudenkmalern im Laufe der Zeit kaum vermeiden lassen. Vielmehr wurde im Vergleich zum Bauzustand und zum Erhaltungszustand zum Zeitpunkt des Ortstermins durch das LfD mit Innenbesichtigung am 25. Juni 1982 ein Großteil der für die historische Substanz des Gebäudes bedeutsamen bauzeitlichen Ausstattungselemente entfernt oder grundlegend verändert (LfD, v. 19.06.2013, S. 6 – 7; Prof. Dr. ***** v. 15.10.2013, S. 6, S. 7 und 8; Prof. Dr. ***** v. 18.10.2013, S. 14 – Fazit; Dr.-Ing. ***** v. 23.09.2014, S. 2 Nr. 1). Die noch vorhandene historische Substanz erschöpft sich in der erhaltenen Treppe, einigen Türen im Dachgeschoss

und in der Grundstruktur des Grundrisses, der aber durch Abbruch von Zwischenwänden und die Schließung von Durchgängen ebenfalls verändert wurde (LfD v. 19.06.2013, S. 6; Dr.-Ing. ***** vom 23.09.2014, S. 3, Abs. 2 und 4). Die äußere Gestalt des Gebäudes besitzt nach der Stellungnahme des LfD als zuständiger Fachbehörde und der Ansicht der mit dem Fall befassten Gutachter – mit Ausnahme des Gutachters der Beklagten - für sich genommen keinen Denkmalwert (LfD v. 19.06.2013, S. 9 2. Abs.; Prof. Dr. ***** v. 15.10.2013, S. 7; Prof. Dr. ***** v. 22.05.2014, S. 8; Prof. Dr. ***** v. 18.10.2013, S. 16; Dr.-Ing. ***** v. 23.09.2014, S. 2 – 3; Schreiben des Landesamts für Denkmalschutz (LfD) an die Beklagte vom 10. Januar 2013).

Hinsichtlich der verbliebenen Teile folgt die Kammer den entsprechenden Ergebnissen der Gutachter, dass diese keinen eigenständigen Denkmalwert aufweisen. Alle Gutachten - mit Ausnahme des von der Beklagten vorgelegten Gutachtens, insbesondere die Stellungnahme des LfD vom 10. Januar 2013 und vom 19. Juni 2013, sowie das vom Gericht durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen auf dem Gebiet des Denkmalschutzes mit langjähriger Berufserfahrung am Landesamt für Denkmalpflege in ***** (zuletzt als stellvertretender Landeskonservator), kommen zu dem Ergebnis, dass die nach den Umbaumaßnahmen verbleibende Originalsubstanz in ihrer Bedeutung dem Gebäude in seiner Gesamtheit derart untergeordnet ist, dass ihr Fortbestand bei einer qualitativen Betrachtung die Denkmaleigenschaft des Gesamtgebäudes nicht aufrechtzuerhalten vermag (vgl. OVG NRW, U.v. 28.08.2008 – 10 A 3250/07 – juris Rn. 57). Das LfD hat in der

mündlichen Verhandlung vom 20. Juli 2015 ergänzend ausgeführt, dass im Innern nur noch die „nackten Grundstrukturen“ existierten.

7. Den Einschätzungen des LfD und der von seiner Seite vorgelegten gutachterlichen Stellungnahme kommt tatsächliches Gewicht zu (vgl. BayVGH, U.v. 18.07.2013 - 2 ZB 12.1741 - juris Rn. 27), da das Landesamt für Denkmalpflege nach Art. 12 Abs. 1 und 2 DSchG die in Bayern zuständige Fachbehörde für alle Fragen des Denkmalschutzes ist (Eberl/Martin/Greipl, Bayer. DSchG, 6. Aufl. 2007 Art. 12 Rn. 11 und 14). Es ist durch Art. 12 Abs. 2 Satz 3 Nrn. 5 und 1 DSchG dazu berufen, durch sachverständige Bedienstete fachliche Stellungnahmen und Gutachten abzugeben. Damit wird die erforderliche Sachkunde vermutet (Eberl/Martin/Greipl, Bayer. Denkmalschutzgesetz, 6. Aufl. 2007 Art. 12 Rn. 39). Gerade die Denkmalfachbehörden der Länder sind dazu berufen, sachkundige Stellungnahmen zur Schutzwürdigkeit von Denkmalen abzugeben. Nur dadurch wird ein wirksamer und maßstabsgerechter Denkmalschutz unabhängig von einem sich wandelnden Bewusstsein der Bevölkerung sichergestellt (Viebrock, in: Martin/Krautzberger, Denkmalschutz und Denkmalpflege, 3. Aufl. 2010 Teil C Rn. 34 und 33).

Das LfD hat im Schreiben an das Bayer. Staatsministerium für Wissenschaft, Forschung und Kunst vom 19. Juni 2013 ausführlich und überzeugend dargelegt, dass und warum das streitgegenständliche Gebäude kein Denkmal (mehr) ist. Das LfD hat im weiteren Verfahren diese gutachterliche Stellungnahme in Bezug auf die durchgeführten Umbaumaßnahmen auch nicht widerrufen oder nachvollziehbare Gründe vorgetragen, dass diese Bewertung in irgendeiner Art unzutreffend wäre oder auf einem Irrtum oder unzuverlässigen Informationen beruhen

würde. Soweit der Vertreter des LfD in der mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht München vom 28. Juli 2014 ausführt, dass die Umbaumaßnahmen zumindest zu einem wesentlichen Teil mit dem LfD abgestimmt gewesen seien und das LfD daher nunmehr der Auffassung sei, dass die Denkmaleigenschaft wegen der „denkmalpflegerischen Verträglichkeit des Umbaus“ nicht entfallen sei, handelt es sich hierbei um eine rein rechtliche Frage, die vom Gericht rechtlich zu bewerten ist (vgl. unten unter Ziff. 15). Das Gericht kommt aber in Übereinstimmung mit der obergerichtlichen Rechtsprechung und der denkmalpflegerischen Fachmeinung zu dem Ergebnis, dass es für die Denkmaleigenschaft eines Gebäudes nur darauf ankommt, ob das Objekt auch nach den Umbaumaßnahmen noch über ausreichend schützenswerte, historische Originalsubstanz verfügt. Insoweit ist es für die Denkmaleigenschaft unerheblich, ob die Umbaumaßnahmen abgestimmt und/oder ungenehmigt gewesen sind. Einer eventuellen Abstimmung könnte allenfalls Indizwirkung zu kommen. Das Gericht legt daher der gutachterlichen Stellungnahmen des LfD vom 10. Januar 2013 und 19. Juni 2013 bei der Beurteilung der Denkmaleigenschaft des Hauses *****str. 5 besonderes Gewicht bei.

8. Auch die Prüfung der einzelnen Bedeutungskategorien des Art. 1 Abs. 1 DSchG ergibt, dass dem streitgegenständlichen Anwesen keine Denkmaleigenschaft zukommt. Der Gutachter der Beklagten hat zwar vorgetragen, dass die ersten vier der fünf Bedeutungskategorien des Art. 1 Abs. 1 DSchG erfüllt seien. Das Gericht schließt sich jedoch in Anbetracht einer Reihe innerer Widersprüche sowohl im Gesamtvortrag der Beklagten wie im Gutachten ihres Sachverständigen den ablehnenden Stellungnahmen aller anderen Gutachter,

insbesondere auch der gutachterlichen Stellungnahme des LfD vom 19. Juni 2013 an.

9. Das Anwesen hat insbesondere keine städtebauliche Bedeutung.

Städtebauliche Bedeutung kommt einer Anlage nur zu, wenn sie durch ihre Anordnung oder Lage in der Örtlichkeit, durch ihre Gestaltung für sich allein oder zusammen mit anderen Anlagen den historischen Entwicklungsprozess einer Stadt oder Siedlung in nicht unerheblicher Weise bestimmt (vgl. BayVGH, B.v. 04.09.2012 – 2 ZB 11.587 – juris Rn. 4; Eberl/Martin/Greipl, Bayer. DSchG, 6. Aufl. 2007 Art. 1 Rn. 19 m.w.N.) oder bezeugt und dokumentiert (vgl. OVG NRW, U.v. 12.03.1998 – 10 A 5113/96 – juris Rn. 39). Dabei muss die Prägung gerade aus einer geschichtlichen oder künstlerischen Bedeutung, also aus einem Alters-, Erinnerungs- und Gestaltungswert herrühren, auch wenn dieses für sich genommen die Denkmalfähigkeit nicht begründen kann. Dass ein Gebäude aus anderen Gründen das Stadtbild prägt, ist für einen durch städtebauliche Bedeutung begründeten denkmalrechtlichen Schutz nicht ausreichend (vgl. OVG Lüneburg, U.v. 15.07.2014 – 1 LB 133/13 - juris Rn. 40 m.w.N.). Nach Kiesow ist bei der Bedeutung eines exponierten Einzelbauwerks für ein Orts- oder Landschaftsbild, bei Symbolwert für den Gesamtort eine städtebauliche Bedeutung gegeben, wenn das Bauwerk einen wichtigen raumprägenden Bestandteil eines Straßenzuges, Platzes oder Ortsbildes darstellt, wenn es maßstabbildende Funktion in unmittelbarer Sichtbeziehung zu einem bedeutenden Kulturdenkmal hat oder wesentlicher baulicher Rest einer historischen Städtekonzeption ist (vgl. Viebrock, in: Martin/Krautzberger, Denkmalschutz und Denkmalpflege, 3. Aufl. 2010, Teil C Rn. 15). Es handelt sich bei diesem Tatbestand nicht

um die Einbeziehung von Orts- oder Stadtbildpflege in den Denkmalbegriff. Im Vordergrund steht vielmehr der Dokumentationswert der historischen Standorte und Baukörper. Historische Stadtbaukunst und Stadtanlagen werden vor allem durch die historische Bausubstanz des zu schützenden Objekts veranschaulicht. Die Kategorien von Milieu- und Heimatschutz sind dagegen Motive und Zielvorstellungen, die keine positiven Schutzgründe abgeben (vgl. Viebrock, in: Martin/Krautzberger, Denkmalschutz und Denkmalpflege, 3. Aufl. 2010, Teil C Rn. 17). Städtebauliche Bedeutung liegt also dann vor, wenn ein Gebäude die Gliederung und das Erscheinungsbild eines Ortsteiles, einer Straße oder eines Platzes mitprägt, sie setzt daher eine gewisse optische Dominanz voraus (Viebrock a.a.O. Rn. 18).

- 9.1 Das streitgegenständliche Gebäude hat schon keine ortsbildprägende Wirkung. Es wird vielmehr durch die umliegende höhere Bebauung selbst gewissermaßen überprägt. Die nähere und weitere Umgebung orientiert sich in keiner Weise an seiner Stellung, seiner Gestaltung und seiner Größe (vgl. Dipl.-Ing. Architektin ***** v. 04.10.2013, Luftbild Abb. 8, auch Abb. 9 und 10 und Lageplan Bauantrag Abb. 15). Das Haus weicht von der Staffelbauordnung von 1904, die für die übrige Bebauung maßgeblich war, deutlich ab (Prof. Dr. ***** v. 18.10.2013, S. 8, 9, 15; Prof. Dr. ***** v. 15.10.2013, S. 9; Plan Dipl.-Ing. Architektin ***** v. 04.10.2013, Abb. 11; Dr.-Ing. *****, v.19.01.2015, S. 9). Das streitgegenständliche Gebäude besitzt daher keinerlei Dominanz, es prägt weder das Straßen- noch das Ortsbild und es ist auch nicht wesentlicher Rest einer historischen Städtekonzeption.

Es ist kein denkmalspezifisches Element ersichtlich, das eigenständig eine städtebauliche Bedeutung herbeiführt. Der Einzelcharakter des

Gebäudes, sein Abweichen vom Gebietscharakter allein begründet keine Denkmalfähigkeit; jedes Einfamilienhaus hat Solitärcharakter im Sinne der offenen Bebauung. Ob ein Großgebäude allein wegen seiner Größe und Höhe denkmalrechtliche Bedeutung haben kann und damit denkmalfähig ist, kann hier offen bleiben, denn vorliegend ist genau der umgekehrte Fall gegeben. Das Gebäude ist kleiner und niedriger als die Umgebungsbebauung und ist nur auf kurze Entfernung vom Bereich der angrenzenden Straße zu sehen (vgl. OVG Lüneburg, U.v. 04.12.2014 – 1 LC 106/13 – juris Rn. 60).

Damit bleibt als Erhaltungsmotiv nur die Stadt- oder Ortsbildpflege, die aber gerade nicht Bestandteil des Denkmalbegriffs ist.

- 9.2 Es trifft auch nicht zu, dass das Gebäude den Eingang zum ***** dokumentieren oder mitgestalten würde. Der ***** beginnt stadtseitig an der *****straße und zieht sich von dort in einer langen Achse von Westen nach Osten entlang der Kante des *****ufers (vgl. Luftbild Dipl. Ing. Architektin ***** v. 04.10.2013 Abb. 13). An der *****straße stehen gegenüber dem Eingang hohe drei- und viergeschossige Gebäude in geschlossener Bauweise meist aus der Zeit vor dem 1. Weltkrieg, die dadurch, dass sie die Hangkante hinaufsteigen, zum Teil noch massiver wirken als ihre Geschosszahl vermuten lässt (Dipl.-Ing. Architektin ***** v. 04.10.2013, Abb. 5, 6). Sie bezeichnen damit in markanter Weise den Übergang von der vergleichsweise dichten Bebauung zu dem Gebiet des *****. Das streitgegenständliche Anwesen steht demgegenüber in keiner direkten Beziehung zum ***** (Prof. Dr. ***** v. 18.10.2013, S. 9, 15). Es schottet sich vielmehr von diesem mit einer hohen Mauer ab (Dr. ***** v. 09.12.2013, S. 6).

Zwar reicht ein kurzes Stück der Seite des Parkgebietes bis an die *****straße heran. Dort findet sich aber nur ein kleiner Fußweg, der nicht eigentlich in den Park hinein führt, sondern ihn nur auf einer kurzen Strecke kreuzt und die Verbindung der *****straße zu der Treppenanlage in der Verlängerung der *****straße herstellt. Dieses kurze Wegstück ist eine Art Abkürzung von der *****straße zur *****straße als Ausgang zur Treppe. Von einem „Eingang“ oder „Tor“ zum ***** kann hier keine Rede sein (Plan bei Dipl.-Ing. Architektin ***** v. 04.10.2013, Abb. 14; vgl. dazu auch das Foto Prof. Dr. ***** v. 09.12.2013, Teil II Abb. 38).

9.3 Darüber hinaus wendet sich das Haus auch mit seiner Hauptseite vom Park weg. Die Hauptseite mit den beiden Erkerzimmern und der Terrasse an der Stelle des heutigen Wintergartens ist nicht nach Süden und damit nicht zum Park hin ausgerichtet, wie man es bei einem Werk der Reformarchitektur erwarten würde, die auf die „Schaffung guter Verhältnisse“ (Prof. Dr. ***** v. 09.12.2013, S. 27) so viel Wert gelegt haben würde. Die Hauptseite wendet sich (auch wenn in den Ansichtszeichnungen diese Seite als Südseite bezeichnet wird) tatsächlich eher nach Westen zu dem dort westlich angrenzenden Grundstück, das im Jahr 1923 noch unbebaut war (vgl. Dipl.-Ing. Architektin ***** v. 04.10.2013, Abb. 15; zur Lage Prof. Dr. ***** v. 09.12.2013, Teil II Abb. 2). Auch der Eingang zum Haus liegt nicht auf der Straßen- und Parkseite, sondern seitlich Richtung Nord-Osten (Grundrisse bei Prof. Dr. ***** v. 09.12.2013, Teil II Abb. 2 i.V.m. Abb. 5 und 7). Der Eindruck der Abwendung vom Park wird durch die hohe Mauer zur Straße hin noch verstärkt. Diese Umstände lassen alle Vermutungen, der Erbauer habe den Entwurf seines Gebäudes

in eine Beziehung zum ***** setzen wollen, als unzutreffend erscheinen (Prof. Dr. ***** v. 22.05.2014, S. 29; vgl. auch Dr. ***** v. 09.12.2013, S. 5 – 6; und Prof. Dr. ***** v. 27.04.2015, S. 2).

- 9.4 Dem Anwesen kommt auch keine städtebauliche Bedeutung aufgrund des Umstandes zu, dass es von der höheren und massiveren Umgebungsbebauung abweicht und dadurch eine Auflockerung des Siedlungsbildes bewirken würde. Es liegt schon städtebaulich keine „gelungene Einbindung in das Ensemble *****straße – *****straße – *****straße vor (so Prof. Dr. ***** v. 16.12.2014, S. 18). Zum einen handelt es sich nicht um ein Ensemble (Prof. Dr. ***** v. 22.05.2014, S. 31). Ein Ensemble ist eine Mehrheit von Anlagen, die in Folge einer einheitlichen Konzeption oder Planung oder durch sonstige übergeordnete Komponenten in einen Zusammenhang gebracht und als Gruppe zu einer schutzfähigen und schutzwürdigen Einheit zusammengeführt werden. Die einzelnen Anlagen müssen verbindende einheitsstiftende Merkmale aufweisen und als historisch überlieferter Bestand einen zusätzlichen eigenen („übersummativen“) Aussagewert für die städtebauliche Entwicklung aufweisen. Es muss sich also um eine Gruppe baulicher Anlagen handeln, die aufeinander bezogen sind und deren Bezug sich an äußeren Umständen ablesen lässt (vgl. Viebrock, in: Martin/Krautzberger, Denkmalschutz und Denkmalpflege, 3. Aufl. 2010 Teil C Rn. 44 Abs. 1; Eberl/Martin/Greipl, BayDSchG, 6. Aufl. 2007, Art. 1 Rn. 52). Auch eine gewachsene Struktur kann diese Voraussetzungen erfüllen, und ebenso eine einheitliche oder abgestimmte Funktion. Das Korrektiv ist dabei das Erfordernis der Denkmalwürdigkeit, es muss also dargetan werden, dass gerade die verbindenden Bezüge ein öffentliches Interesse an der Erhaltung der

Gesamtanlage begründen (Viebrock, in: Martin/Krautzberger, Denkmalschutz und Denkmalpflege, 3. Aufl. 2010, Teil C Rn. 44 Abs. 2). Im vorliegenden Fall besteht zwischen dem Anwesen *****str. 5 und anderen in der Nähe befindlichen Baudenkmalern, aber auch den übrigen Gebäuden in unmittelbarer Nähe kein erkennbarer Zusammenhang. Die Gebäude sind nicht Teil einer Gesamtkonzeption, sie sind nicht aufeinander bezogen und weisen auch sonst keine verbindenden Elemente auf (vgl. Prof. Dr. ***** v. 27.04.2015 S. 1 und 2). Vielmehr steht das Gebäude zwischen den höheren Umgebungsbauten vereinzelt in einer Art „Hinterhofsituation“ oder in einer Baulücke zwischen der insgesamt höheren und massiveren Bebauung des Gevierts (vgl. Prof. Dr. ***** v. 18.10.2013, S. 8 -10, Dr. ***** v. 09.12.2013, S.6). Damit vermittelt das Gebäude eben gerade nicht „zwischen den viergeschossigen Häusern an der ***** Straße über das zweigeschossige Haus *****str. 5 zur Ebene des *****s“ wie von Prof. Dr. ***** vorgetragen (vgl. 16.12.2014, S. 18; zur Lage und Situierung im Geviert vgl. auch das Luftbild Prof. Dr. ***** v. 09.12.2013, Teil II Abb. 1). Nach der Stellungnahme von Prof. Dr. ***** ist das städtebauhistorisch Bedeutsame gerade der Staffelbauplan Theodor Fischers und die heute noch nachvollziehbare Konsequenz, mit der dieser im Quartier ***** umgesetzt wurde (vgl. Prof. Dr. ***** v. 27.04.2015, S. 1 sowie S. 2 unten).

Prof. ***** , der zwar von der Klagepartei als Gutachter in den Prozess eingeführt wurde, der jedoch als öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger im besonderen Maß zur Unparteilichkeit verpflichtet ist, erläutert nochmals ausführlich in seiner ergänzenden

Stellungnahme zur städtebaulichen Bedeutung vom 30. April 2015, dass gestalterisch-städtebauliche Überlegungen oder gestalterische Konsequenzen weder am Bau selbst noch an seiner Erschließung ablesbar sind. Eine „stadträumliche Leistung“ oder eine entsprechende „Absicht“ ist auch durch keinerlei zeitgenössische schriftliche Quellen belegt (vgl. ***** vom 30.4.2015, S. 2 und 3). Die Errichtung des Gebäudes *****str. 5 ist daher nicht als Erfüllung gewandelter städtebaulicher Vorstellungen Theodor Fischers zu begreifen, da gewandelte städtebauliche Vorstellungen, für die die *****str. 5 beispielhaft stehen könnte, jedenfalls nicht gegeben sind (vgl. ***** 5 S. 4). Der von der Beklagten angeführten Begründung, dass der Villa als Solitär im Rahmen der Blockrandbebauung eine städtebauliche Bedeutung zukomme, kann mit Prof. ***** auch deshalb nicht gefolgt werden, da die Beklagte hier die Kommentarliteratur nur unvollständig zitiert. Selbst nach der von der Beklagten angeführten Literatur (Gottfried Kiesow, Einführung in die Denkmalpflege, Darmstadt 1982, S. 53/54) kann ein Bauwerk „aufgrund seiner Monumentalität oder exponierten topografischen Lage die Eigenart einer ganzen Landschaft oder Ortes bestimmen. Das gilt für den Kölner Dom, das Straßburger Münster, das Marburger Schloss aber auch für unzählige weniger berühmte Bauwerke“ (vgl. ***** v. 30.04.2015, S. 4). Nach kritischer Würdigung der in den genannten Stellungnahmen und Schriftsätzen vorgetragenen Argumente sieht Prof. ***** als öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, nach wie vor keine städtebauliche Bedeutung des Gebäudes *****str. 5.

Auch Prof. ***** kommt zu dem Ergebnis, dass dem Haus *****str. 5 keine städtebauliche Bedeutung zukommt, da dies bedeuten würde, dass

sich der ***** über die Straße hinweg in einem einzigen Grundstück hätte fortsetzen müssen, eine stadtplanerisch wenig überzeugende Argumentation (vgl. Prof. Dr. Sigrid ***** v. 08.04.2015, S. 3).

Der vom Gericht beauftragte und staatlich bestellte und vereidigte Sachverständige lehnt ebenfalls eine städtebauliche Bedeutung ab, da der vorgefundenen Situation kein Entwurfsprozess zugrunde liegt (vgl. Dr.-Ing. ***** v. 20.07.2015, S. 3).

9.5 Will man die durch die vergleichsweise geringe Bebauung des streitgegenständlichen Grundstücks entstandene Situation mit dem von alten Bäumen bewachsenen Anwesen aus städtebaulichen Gründen erhalten, so ist auf bauleitplanungsrechtliche Festsetzungen zurückzugreifen.

9.5.1 Zur Erhaltung baulicher Anlagen können grundsätzlich die Instrumente des Denkmalschutzrechts ebenso wie die der Bauleitplanung eingesetzt werden. Welchem dieser Regelungsbereiche eine Erhaltungsmaßnahme zuzuordnen ist, beurteilt sich nach den unterschiedlichen Zielsetzungen, denen das Recht des Denkmalschutzes und des Städtebaus dient (vgl. BVerwG, U.v. 18.05.2001 – 4 CN 4/00 – juris Rn. 10).

Denkmalschutz hat die Erhaltung baulicher Anlagen aus historischen Gründen im weitesten Sinne im Auge. Er zielt darauf, historische Zusammenhänge in Gestalt einer baulichen Anlage in der Gegenwart zu veranschaulichen.

Das Bodenrecht dagegen nimmt die zu erhaltenden baulichen Anlagen, Straßen-, Platz- oder Ortsbilder in ihrer Beziehung zur aktuellen Stadtstruktur und ihrer stadträumlichen Funktion für das gegenwärtige

und zukünftige Zusammenleben der Menschen in den Blick. Der Steuerungsansatz der Bauleitplanung ist also primär räumlich-funktional auf die gebietsbezogene Zuweisung einer zeitgerechten Nutzungsstruktur sowie auf die Erfordernisse städtebaulicher Gestaltung ausgerichtet (vgl. BVerwG, U.v. 18.05.2001 – 4 CN 4/00 – juris Rn. 11). § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 5 BauGB, nach dem bei der Aufstellung der Bauleitplanung die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung in der planerischen Abwägung zu berücksichtigen sind, bestätigt die Aufgabenteilung zwischen den Regelungsbereichen des Städtebaus und des landesrechtlichen Denkmalschutzes (vgl. BVerwG, U.v. 18.05.2001 – 4 CN 4/00 – juris Rn. 12).

§ 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 5 BauGB bringt überdies zum Ausdruck, dass zulässiger Inhalt eines Bebauungsplans auch Festsetzungen sein können, die dazu bestimmt sind, historisch gewachsene und als schutzwürdig erachtete Verhältnisse der Bodennutzung zu erhalten. Zugleich trägt diese Bestimmung dem Umstand Rechnung, dass der Schutz erhaltenswerter Ortsteile, Straßen und Plätze städtebauliche Relevanz unabhängig davon erlangen kann, ob diese Bereiche die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung nach dem Landesdenkmalschutzrecht erfüllen (vgl. BVerwG, U.v. 18.05.2001 – 4 CN 4/00 – juris Rn. 13).

9.5.3 In Anwendung dieser vom Bundesverwaltungsgericht entwickelten Abgrenzungskriterien kommt vorliegend nur eine städtebauliche Bedeutung im Sinne des Baurechts in Frage. Das Denkmalschutzgesetz ist kein Gesetz zur Ortsbildpflege, sondern zur Erhaltung der historischen

Bausubstanz (vgl. BayVGH, U.v. 03.01.2008 – 2 BV 07.760 – juris Rn. 18). Ist die historische Bausubstanz wie hier (aus denkmalschutzrechtlicher Sicht) selbst nicht (mehr) erhaltenswürdig, so kann auch eine vor allem für die unmittelbaren Anwohner vorteilhafte städtebauliche Situation durch das vorhandene Bauwerk nicht zu einer Anerkennung als Denkmal führen. Die Absicht, die gegenwärtig vorhandene aufgelockerte und im Verhältnis zur Umgebung zurückhaltende Bebauung zu erhalten, kann sich nur auf die städtebauliche Bedeutung im Sinne des Bodenrechts berufen (vgl. Dr.-Ing. ***** v. 23.09.2014, S. 5 unter Nr. 13; Dr.-Ing. ***** v. 19.01.2015, S. 6 – 7). Instrument zur Verwirklichung einer solchen Absicht ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes und eventuell einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Die Instrumente der Bauleitplanung und die Erhaltungssatzung (§ 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) können nebeneinander zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets eingesetzt werden. Ob sie gemeinsam zum Einsatz kommen, beurteilt sich nach den städtebaulichen Zielen des Plangebers (vgl. BVerwG, U.v. 18.05.2001 - 4 CN 4/00 – juris Leitsatz 4).

- 9.6 In der mündlichen Verhandlung vom 28. Juli 2014 hat sich der Vertreter des LfD dahingehend geäußert, dass man nunmehr das streitgegenständliche Anwesen wegen seiner städtebaulichen Bedeutung als Denkmal einschätze. Für die Änderung seiner Einschätzung des Gebäudes habe unter anderem die stadträumliche Bedeutung des Grundstücks gegenüber dem Eingang zum ***** Bedeutung. Ein weiterer Aspekt sei der Umstand, dass der Bauherr seinerzeit bewusst auf das durch die Staffelbauordnung weit umfänglichere Baurecht verzichtet habe, um die gegebene stadträumliche Situation zu schaffen.

Diese Ansicht hat das LfD in einem Schreiben vom 25. November 2014 an die Beklagte dargelegt. Auch die Beklagte beruft sich nunmehr auf diese städtebauliche Bedeutung. In der mündlichen Verhandlung vom 20. Juli 2015 hat der Vertreter des LfD diese Argumentation dahingehend präzisiert, dass nach Verlust der Ausstattungsmerkmale sich „die Denkmaleigenschaft allenfalls aus der stadträumlich-historischen Bedeutung herleiten“ ließe (Sitzungsprotokoll v. 20.07.2015, S. 9).

- 9.6.1 Es kann hier offen bleiben, ob und inwieweit eine solche kurzfristige und nicht auf neue Erkenntnisse im Hinblick auf den Denkmalwert gestützte Meinungsänderung überhaupt zulässig ist (verneinend Eberl/Martin/Greipl, BayDSchG, 6. Aufl. 2007 Art. 12 Rn. 42). Vorliegend handelt es sich bei dem Schreiben vom 25. November 2014 jedenfalls nicht um ein Gutachten im eigentlichen Sinne (vgl. zu den Anforderungen Eberl/Martin/Greipl, BayDSchG, 6. Aufl. 2007, Art. 12 Rn. 36 und 37). Das LfD hat auch seine ursprüngliche Einschätzung (gutachterliche Stellungnahme vom 10. Januar 2013 und 19. Juni 2013) zu keinem Zeitpunkt ausdrücklich widerrufen oder für fachlich unzutreffend erklärt. Auch liegen von seiner Seite keine fachlichen Ausführungen vor, die geeignet sind, seine ursprüngliche Begutachtung zu widerlegen. Die nachgeschobene Meinungsäußerung ist daher weder plausibel noch erklärbar, wenn man den in der Öffentlichkeit ausgeübten politischen Druck außer Betracht lässt. Den fundierten Darlegungen in der genannten Stellungnahmen des LfD an die Beklagte vom 10. Januar 2013 und vom 19. Juni 2013 an das Bayerische Staatsministerium für Wissenschaft, Forschung und Kunst kommen damit weiter entscheidendes Gewicht zu, zumal diese gutachterlichen Stellungnahmen im Ergebnis auch von allen dazu befragten Gutachtern

– mit Ausnahme des Gutachters der Beklagten - bestätigt werden. Vor allem haben die Vertreter des LfD in der mündlichen Verhandlung vom 20. Juli 2015 letztendlich klargestellt, dass dem Gebäude allenfalls eine städteräumlich-historische Bedeutung zukommt (vgl. Sitzungsprotokoll vom 20.7.2015, S. 9).

9.6.2 Im Übrigen erscheint es lebensfremd, dass ein Bauherr, der für sich ein mittleres Einfamilien-Wohnhaus von einem sonst weitgehend unbekanntem Architekten errichten lässt, dabei spezifische Absichten über die Gestaltung des umliegenden Stadtraumes verwirklichen will. Im vorliegenden Fall können weder die Beklagte noch der Gutachter der Beklagten und auch nicht das LfD in seinem knappen Schreiben vom 25. November 2014 dafür einen substantziellen Beleg anführen. Damit beruht der behauptete Zeugniswert ausschließlich auf bloßer Spekulation. Es lassen sich keine irgendwie gearteten Anhaltspunkte dafür finden. Dieser Gesichtspunkt wurde weder bei der Eintragung des Anwesens in die Denkmalliste noch in den Behördenakten herangezogen, was den spekulativen Charakter der nunmehr nachgeschobenen Behauptung bestätigt. Die Beklagte und das LfD sind für diese Aussage jede fachliche Begründung schuldig geblieben. Ohne einen entsprechenden historischen Nachweis würde die Qualifizierung einer baulichen Anlage als Denkmal einer Beliebigkeit ausgesetzt, die mit den - vor dem Hintergrund der mit einer Unterschutzstellung verbundenen - Beschränkungen der im Grundgesetz (Art. 14 GG) verankerten Eigentumsbefugnisse nicht vereinbar ist (so auch Dr.-Ing. ***** v. 20.07.2015 S. 3; ***** 5 S. 2, 3, 4; Prof. Dr. ***** ***** v. 08.04.2015 S. 3; Prof. Dr. ***** v. 27.04.2015 S. 2). Prof. Dr. ***** hat darüber hinaus in seiner Stellungnahme herausgearbeitet, dass das

„städtebauhistorisch Bedeutsame in diesem Quartier der Staffelbauplan Theodor Fischers und die heute noch nachvollziehbare Konsequenz ist, mit der er im Quartier ***** umgesetzt wurde“ (vgl. Prof. Dr. ***** v. 27.04.2015, S. 1). Auch Prof. ***** hat in ihrer Stellungnahme vom 8. April 2015 (vgl. S. 3 und 4) ausgeführt, dass die vom Gutachter der Beklagten angeführten Gesichtspunkte für die Begründung einer vermeintlichen städtebaulichen Bedeutung eine stadtplanerisch wenig überzeugende Argumentation darstellt, da diese im Umkehrschluss bedeuten würden, dass sich der ***** über die Straße hinweg in einem einzigen Grundstück hätte fortsetzen sollen.

- 9.7 Im Ergebnis ist festzuhalten, dass dem Gebäude *****str. 5 keine städtebauliche Bedeutung im Sinn des Denkmalrechts zukommt. Der Denkmalschutz hat den Zweck bauliche Anlagen aus historischen Gründen zu erhalten, also die Originalsubstanz einer baulichen Anlage in der Gegenwart zu veranschaulichen. Wenn die historische Substanz jedoch soweit verloren geht, dass sie ihre Funktion, Aussagen über geschichtliche Umstände und Vorgänge zu dokumentieren, nicht mehr erfüllen kann (vgl. OVG NRW, U.v. 26.08.2008 – 10 A 3250/07 – juris Rn. 47), da durch die Veränderungen die aus vergangener Zeit stammenden Teile der baulichen Anlage beseitigt werden oder die bauliche Anlage so weit beeinträchtigt wird, dass sie die Bedeutungsschwelle des Art. 1 Abs. 1 DSchG nicht mehr erreicht (vgl. BayVGh, B.v. 04.09.2012 – 2 ZB 11.587 – juris Rn. 5; BayVGh, U.v. 20.09.2011 – 1 B 11.1011 – juris Rn. 23; Eberl/Martin/Greipl, Bayer. Denkmalschutzgesetz, 6. Aufl. 2007, Art. 1 Rn. 38 m.w.N.), dann kann diese Anlage auch keine städtebauliche Bedeutung im Sinn des Denkmalrechts haben. Auch in der Kommentarliteratur ist es

unbestritten, dass historische Stadtbaukunst und Stadtanlage vor allem durch die historische Bausubstanz des zu schützenden Objekts veranschaulicht werden (vgl. Viebrock, in: Martin/Krautzberger, Handbuch Denkmalschutz und Denkmalpflege, 3. Aufl. 2010, Kap. C Rn. 5). Im Rahmen der Bewertung eines öffentlichen Erhaltungsinteresses sind deshalb nur die gesetzlichen Schutzgründe zu beurteilen. Eine Abwägung mit anderen öffentlichen Belangen wie z. B. der Stadtplanung findet bei der Beurteilung des Denkmalwerts nicht statt (vgl. Viebrock, in: Martin/Krautzberger, Handbuch Denkmalschutz und Denkmalpflege, 3. Aufl. 2010, Kap. C, Rn. 31).

Dies schließt jedoch nicht aus, dass dem Gebäude städtebauliche bzw. städteräumliche Bedeutung im Sinn des Bauplanungsrechts zukommt. Diese Frage ist allerdings nicht streitgegenständlich und braucht daher hier nicht abschließend erörtert zu werden.

Diese Differenzierung zwischen der städtebaulichen Bedeutung im Sinn des Denkmalschutzrechts einerseits und im Sinn des Bauplanungsrechts andererseits, wie sie das Bundesverwaltungsgericht in dem oben zitierten Urteil vom 18.05.2001 – 4 CN 4/00 anschaulich verdeutlicht, ist jedoch zwingend notwendig, um dem jeweiligen Schutzzweck des Gesetzes gerecht zu werden. Diese entscheidende Differenzierung des Bundesverwaltungsgerichts zwischen der städtebaulichen Bedeutung in denkmalschutzrechtlicher und bauplanungsrechtlicher Hinsicht vermag auch die vermeintlichen Widersprüche in den Aussagen des LfD zur städtebaulichen bzw. städteräumlichen Bedeutung zu erklären. Wenn man mit dem Bundesverwaltungsgericht zwischen dem Schutzzweck des Denkmalschutzgesetzes auf der einen Seite und dem des Baugesetzbuches auf der anderen Seite genau unterscheidet, dann

widersprechen sich die Aussagen zur städtebaulichen Bedeutung des streitgegenständlichen Gebäudes nicht. In der gutachterlichen Stellungnahme vom 19. Juni 2013 verneint das Lfd zutreffend eine städtebauliche Bedeutung im Sinn des Denkmalrechts, wie auch die Klägerseite und die ihre Position stützenden Gutachter; in der nachgeschobenen kurzen Äußerung vom 25. November 2014 bejaht das Lfd zutreffend eine städtebauliche Bedeutung, die wie die Vertreter in der mündlichen Verhandlung vom 20. Juli 2015 klarstellten, jedoch allenfalls in einer städteräumlich-historischen Bedeutung liegen könne. Dies begründet jedoch allenfalls eine städtebauliche Bedeutung im bauplanungsrechtlichen Sinn, der mit den Instrumenten des Bauplanungsrechts (Bebauungsplan oder Erhaltungssatzung) Rechnung getragen werden muss bzw. kann.

10. Das Anwesen hat auch keine geschichtliche Bedeutung (vgl. Lfd v. 19.06.2013, S. 7; Prof. Dr. ***** v. 15.10.2013, S. 8; Prof. Dr. ***** v. 22.05.2014, S. 31; Dr. ***** v. 09.12.2013, S. 6 und 8; Dipl. Ing. Architektin ***** v. 4.10.2013, S. 38 – 39 und S. 41; Dr.-Ing. ***** v. 23.09.2014, S. 8; Dr.-Ing. v. 19.01.2015, S. 7).
- 10.1 Geschichtliche Bedeutung ist gegeben, wenn ein Gebäude historische Ereignisse oder Entwicklungen heute und für zukünftige Generationen anschaulich macht. Die Bedeutung kann aus allen Zweigen der Geschichte hergeleitet werden. Sie kann auch darin liegen, dass das Gebäude eine besondere Bedeutung hat oder das erste oder das einzig erhaltene Beispiel einer bestimmten Bautechnik oder einer Stilrichtung oder einer Gebäudeart ist (vgl. Eberl/Martin/Greipl, BayDSchG, 6. Aufl. 2007 Art. 1 Rn. 17). Die Anschaulichkeit der Geschichte kann darin

bestehen, dass das Bauwerk indirekt z.B. als Ort bedeutender Ereignisse auf sie verweist; in diesen Fällen spielen die baulichen Eigenarten keine Rolle (vgl. OVG Lüneburg, U.v. 04.12.2014 – 1 LC 106/13 – juris Rn. 68). In rechtlicher Hinsicht muss ein geschichtlich bedeutendes Denkmal historische Ereignisse oder Entwicklungen heute und für zukünftige Generationen anschaulich machen. Dem modernen Denkmalverständnis liegt der Dokumentationswert früherer Bauweisen und der in ihnen zum Ausdruck kommenden politischen, sozialen, kulturellen und wirtschaftlichen Verhältnisse aller gesellschaftlichen Schichten zugrunde (vgl. Martin/Krautzberger, Handbuch Denkmalschutz und Denkmalpflege, 3. Aufl. 2010, Kap. C Rn. 11).

Geschichtliche Bedeutung kann auch dann gegeben sein, wenn das Bauwerk typischer Ausdruck einer historischen Bauform ist oder wenn es die Entwicklung einer Bauform angestoßen hat.

Das streitgegenständliche Anwesen verweist jedoch nicht auf ein konkretes geschichtliches Ereignis. Entscheidend ist daher, inwieweit es dokumentarischen oder exemplarischen Charakter als Zeugnis der Vergangenheit aufweist (vgl. Viebrock, in: Martin/Krautzberger, Handbuch Denkmalschutz und Denkmalpflege, 3. Aufl. 2010, Kap. C Rn. 12).

Nach der Stellungnahme des LfD vom 19. Juni 2013 hat es eine solche geschichtliche Bedeutung nie gehabt (vgl. S. 7). Sollte es dennoch vor 1986 geschichtliche Bedeutung als Dokument für das Bemühen, in schwierigen Zeiten unter Verwirklichung eines beachtlichen repräsentativen Anspruchs ein Haus zu konzipieren und zu bauen, gehabt haben, so ist die bis zu den Veränderungen 1986 greifbare

Anschaulichkeit durch die dabei eingetretenen Verluste verloren gegangen (vgl. Prof. Dr. ***** v. 15.10.2013, S. 8; Prof. Dr. ***** v. 22.05.2014, S. 31; Dr.-Ing. ***** v. 23.09.2014, S. 2 und 8; Dr.-Ing. ***** v. 19.01.2015, S. 2). Eine geschichtliche Bedeutung in der oben beschriebenen Art kommt dem streitgegenständlichen Anwesen also ebenfalls nicht zu.

- 10.2 Dem Gebäude kommt auch keine zeitgeschichtliche Bedeutung aufgrund seiner Erbauung in der Inflationszeit von 1923 zu (so Prof. Dr. ***** v. 16.12.2014, S. 10 und 18). Es ist nicht zu erkennen, für welche Umstände und Gegebenheiten gerade dieser Zeit es stehen soll. Der Gutachter der Beklagten nennt die Errichtung in dieser Zeit eine „für uns heute unvorstellbare logistische Meisterleistung“ (vgl. Prof. Dr. ***** v. 09.12.2013, S. 17). Allerdings bleibt er sowohl die Begründung für diese Behauptung als auch die Erklärung schuldig, worin der für diese Zeit und ihre Umstände charakteristische besondere Zeugniswert des Gebäudes zu sehen wäre. Nach der unwidersprochenen Darlegung im Gutachten von Prof. Dr. ***** vom 22. Mai 2014 (S. 27) wurden in diesem Jahr in München 819 Neubauten errichtet, davon 250 als Familien- und Kleinhäuser. Damit hat das streitgegenständliche Gebäude auch keinen besonderen Seltenheitswert in Richtung des Alleinstellungsmerkmals (vgl. Dr.-Ing. ***** v. 19.01.2015, S. 4. Nr. 6).
- 10.3 Dem Gebäude kommt auch keine geschichtliche Bedeutung als Beispiel für die Bauart oder den Baustil der Reformarchitektur zu (so Prof. Dr. ***** v. 09.12.2013, S. 14 ff., S. 16, S. 20 und S. 22). Die Ansicht des Gutachters der Beklagten, es handele sich bei dem Haus um ein qualitätsvolles und für München fortschrittliches Zeugnis der

Reformarchitektur (so Prof. Dr. ***** v. 09.12.2013, S. 32), wird von den übrigen Gutachtern nicht geteilt.

So führt Prof. ***** aus, „fast alle Bauten, die der Zeit zwischen 1904 und 1924 zugehörig sind, tragen, sofern sie sich nicht noch hoffnungslos im Historismus des 19. Jahrhunderts bewegen (..) mehr oder weniger ausgeprägte Züge der Reform“. Weiter meint er, „die Reformarchitektur existiert aber in einer allein von derartigen Bauten definierten Form nicht“. Der Begriff sei hilfreich, eine präzise Definition gäbe es aber nicht (vgl. Prof. Dr. ***** v. 22.05.2014, S. 21). Alle Gutachten - mit Ausnahme des Gutachters der Beklagten - weisen darauf hin, dass das Gebäude eine Mischung unterschiedlicher alter und neuer Stilelemente sei. Der Gerichtsgutachter erklärt ausdrücklich, dass das Gebäude mit Sicherheit nicht mehr der Reformarchitektur zuzuordnen ist (vgl. Dr.-Ing. ***** v. 23.09.2014, S. 3, 1. Abs.). Nur noch Teile der Fassade erinnerten mit ihren Zitaten an die Reformarchitektur (vgl. Dr.-Ing. ***** v. 19.01.2015, S. 3 – 4). Auch das Grundrisschema sei in der Zeit zwischen 1900 und 1925 häufig verwendet worden (vgl. Prof. Dr. ***** v. 22.05.2014, S. 25).

Prof. ***** , die sich im besonderen Maß mit der Reformarchitektur befasst und dazu ein Buch veröffentlicht hat und vom Gutachter der Beklagten mehrfach in seiner Stellungnahme vom 14. Dezember 2014 zitiert wird, stellt hierzu in ihrer Stellungnahme vom 8. April 2015 klar, dass die Reformarchitektur auf die Jahre bis zum Ende des 1. Weltkrieges begrenzt ist. Lediglich hinsichtlich der Gestaltungsgrundsätze, nicht jedoch der Form, würden sich Parallelen zwischen der Reformarchitektur und der Architektur der 1920-er Jahre aufzeigen lassen. Die genannten Leitlinien – Schlichtheit, Einfachheit,

Zweckmäßigkeit und Sparsamkeit – seien allerdings so universell, dass sie auf unterschiedliche Stile zutreffen. Nach Prof. ***** sind sie daher nicht geeignet Stildifferenzen bzw. stilistische Traditionslinien substantiell zu begründen. Daher ist die „Anlage des Treppenhauses in der *****str. 5 auch nicht als expliziter Ausdruck der Reformarchitektur zu werten“ (vgl. Prof. Dr. Sigrid ***** v. 08.04.2015, S. 2).

Im Übrigen findet sich in dem Gutachten der Beklagten noch ein weiterer systematischer Fehler. Anstatt zu untersuchen, welche Ausstattungselemente im Inneren des Hauses ursprünglich vorhanden waren, legt der Gutachter seine bereits gefasste Ansicht, das Gebäude gehöre der Reformarchitektur an, zugrunde und fragt allein danach, „was an Ausstattung zu erwarten war“ (Prof. Dr. ***** v. 09.12.2013, S. 27). Alle die Elemente, die u.a. auf alten Fotos zu erkennen sind und die nicht zur Reformarchitektur passen, verwirft er als nicht bauzeitlich, weshalb deren Verlust daher für die Denkmaleigenschaft nicht nur bedeutungslos, sondern – da es sich bei diesen Elementen um spätere Zufügungen handele – sogar gewissermaßen von Vorteil sei, weil dadurch die reine Formensprache der Reformarchitektur wiederhergestellt werde (vgl. Prof. Dr. ***** v. 09.12.2013, S. 27 - 28).

- 10.4 Das Gericht ist dagegen in Übereinstimmung mit den übrigen Sachverständigen der Überzeugung, dass die Ausbauelemente im Inneren des Hauses bauzeitlich waren (Prof. Dr. ***** v. 22.05.2014, S. 14, S. 16 – 17, S. 23; Prof. Dr. ***** v. 18.10.2013 S. 14; Dipl.-Ing. Architektin ***** v. 10.04.2014, S. 6 – 8; Dr.-Ing. ***** v. 23.09.2014, S. 5). Die Feststellung im Protokoll des LfD zum Ortstermin vom 4. September 1981 lässt keinen anderen Schluss zu. Denn der Satz „Die Villa hat innen die originale Substanz“ macht

nur Sinn, wenn dort tatsächlich eine Substanz von erheblichem Umfang angetroffen wurde (Akte des LfD, S. 15) und diese als bauzeitlich erkannt worden war. Bestätigt wird diese Überzeugung durch die in den Akten befindlichen Fotografien von der früheren inneren Ausstattung des Hauses (hierzu auch das Fotogutachten von Prof. Dr. ***** v. 17.02.2014, nach dem zumindest ein Teil der vorliegenden Innenaufnahmen vor 1938 – 1940 entstanden ist).

Zusammenfassend kann als Ergebnis festgehalten werden, dass der Zeugniswert des Gebäudes ursprünglich darin bestanden haben könnte, dass es ein weitgehend original erhaltenes Beispiel für eine Bauform in München in den frühen 1920er Jahren darstellte, mit der ein gewisses Repräsentationsbedürfnis sowie gehobene Wohnverhältnisse mit begrenztem Aufwand befriedigt werden sollten. Dazu gehörte ganz wesentlich die Gestaltung der Innenräume. Durch den Verlust der Ausstattungselemente sowie der Veränderung des Grundrisses ist dieser Zeugniswert jedoch verloren gegangen (LfD v. 19.06.2013, S. 9; Dipl.-Ing. Architektin ***** v. 04.10.2013 S. 44 – 45; Dr.-Ing. ***** v. 23.09.2014, S. 7). Der Abriss des 1935 errichteten Wintergartens und die Errichtung eines Wintergartens mit einer im Vergleich zum Bestandsgebäude disproportional großen Grundfläche, der Einbau von Kunststofffenstern und (in den 80-er Jahren) modernen Fliesen sowie das Zumauern einzelner Fenster haben zur Verfremdung und Beseitigung des Originalzustandes und einer anfänglich eventuell vorhandenen Denkmaleigenschaft ihr Übriges beigetragen (vgl. auch Dr.-Ing. ***** v. 20.07.2015, S. 2).

11. Das Gebäude hat auch keine künstlerische Bedeutung.

Mit dem Merkmal der künstlerischen Bedeutung stellt das Gesetz auf die Qualität in ästhetisch-gestalterischer Hinsicht ab, also auf eine Schöpfung, die das ästhetische Empfinden in besonderem Maß anspricht oder den Eindruck vermittelt, dass etwas nicht Alltägliches geschaffen worden ist (Eberl/Martin/Greipl, Bayer. Denkmalschutzgesetz, 6. Auf. 2007, Art. 1, Rn. 18). Künstlerische Bedeutung kann auch vorliegen, wenn das Bauwerk Merkmale der Kunst aufweist und diese Resultat besonderer individueller schöpferischer Gestaltung sind (vgl. OVG Lüneburg, U.v. 04.12.2014 – 1 LC 106/13 – juris Rn. 57). Für die individuelle Eigenart ist in der Regel nicht auf einzelne Details des Gebäudes abzustellen, sondern auf die prägenden Elemente (vgl. OVG Lüneburg, U.v. 04.12.2014 – 1 LC 106/13 – juris Rn. 58). Fehlt der baulichen Anlage jeder Hinweis auf eine individuell-künstlerische Gestaltung und hat sie eindeutig auch keine baukünstlerische Epoche angestoßen oder abgeschlossen, dann kommt ihr auch keine künstlerische Bedeutung zu (vgl. OVG Lüneburg, U.v. 04.12.2014 – 1 LC 106/13 – juris Rn. 56, 59 und 60).

Vorliegend ist eine besondere individuelle Eigenart der schöpferischen Leistung nicht zu erkennen. Ein Abstellen auf beliebige Details, wie z.B. die noch weitgehend original erhaltene Treppe, würde dazu führen, dass nahezu jedes ältere Gebäude denkmalfähig ist. Daher ist nicht auf einzelne Details, sondern auf die Gesamtheit der prägenden Elemente abzustellen (vgl. OVG Lüneburg, U.v. 04.12.2014 – 1 LC 106/13 – juris Rn. 58).

Sofern das Gebäude ursprünglich solche künstlerischen Elemente enthalten haben sollte, so waren diese im Inneren zu finden. Gerade diese Ausstattungselemente sind jedoch bei den Baumaßnahmen von

1985/86 verloren gegangen. Die pauschale Behauptung des Gutachters der Beklagten (Prof. Dr. ***** v. 09.12.2013, S. 32) genügt daher nicht zum Nachweis, zumal sowohl das LfD in seiner fachlichen Äußerung vom 19. Juni 2013 (S. 6) wie auch der Gerichtsgutachter (vgl. Dr.-Ing. ***** v. 23.09.2014, S. 9) sowie weitere Gutachter (vgl. auch Prof. Dr. ***** v. 15.10.2013, S. 8 und Prof. Dr. ***** v. 22.05.2014, S. 31) eine künstlerische Bedeutung klar verneinen. Danach lassen sich bei dem streitgegenständlichen Gebäude keine besonderen künstlerischen Elemente erkennen, es ist weder von besonderer Qualität noch für München fortschrittlich (Prof. Dr. ***** v. 22.05.2014, S. 31), es gibt keine Bauteile oder Elemente, die eine künstlerische Qualität aufweisen (Dr.-Ing. ***** v. 23.09.2014, S. 3). Dem Gebäude kommt daher keine künstlerische Bedeutung zu (vgl. Dr.-Ing. ***** v. 23.09.2014, S. 9; vgl. dazu auch Prof. Dr. ***** v. 27.04.2015, S. 2).

12. Das Gebäude hat auch keine wissenschaftliche Bedeutung.

Wissenschaftliche Bedeutung liegt vor, wenn ein Gebäude für die Wissenschaft oder einen Wissenschaftszweig von Bedeutung ist (Eberl/Martin/Greipl, Bayer. DSchG, 6. Aufl. 2007 Art. 1 Rn. 20). Selbst der Gutachter der Beklagten vermag für eine solche Bedeutung nichts Substantielles vorzubringen. Dass das Haus ein „interessantes Studienobjekt sein könnte“ (Prof. Dr. ***** v. 09.12.2013, S. 32) bleibt reine Spekulation ohne greifbaren Hintergrund (Prof. Dr. ***** v. 16.12.2014, S. 16). Das Gericht kommt daher in Übereinstimmung mit den anderen Sachverständigen zu der Auffassung, dass eine wissenschaftliche Bedeutung nicht gegeben ist (LfD v. 19.06.2013, S. 6; Prof. Dr. ***** v. 22.05.2014, S. 31 – 32; Prof. Dr. ***** v.

09.12.2013, S. 7; Dr.-Ing. ***** v. 23.09.2014, S. 9; vgl. dazu auch Prof. Dr. ***** v. 27.04.2015, S. 4).

13. Im Ergebnis ist daher festzuhalten, dass das Gebäude *****straße 5 kein Denkmal im Sinn von Art. 1 Abs. 1 DSchG ist.

Zu diesem Ergebnis gelangen sowohl das LfD als zuständige Fachbehörde in seinen Stellungnahmen vom 10. Januar 2013 und vom 19. Juni 2013, alle fünf Sachverständigengutachten, die die Klagepartei dem Gericht vorlegte sowie der vom Gericht beauftragte Gutachter. Letzterer verfügt - als von der Architekten- und Ingenieurkammer ***** zum Sachverständigen auf dem Gebiet des Denkmalschutzes öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger – auch wegen seiner langjährigen Berufserfahrung am Landesamt für Denkmalpflege in ***** über vertiefte Kenntnisse im Bereich des Denkmalrechts. Ihm lagen zudem alle Gutachten, Stellungnahmen, Gegenstellungnahmen sowie die dem Gericht vorgelegten Behördenakten für eine umfassende Auswertung und anschließende Beurteilung der Denkmaleigenschaft des Gebäudes *****straße 5 vor. Auch bei den Gutachtern der Klägerseite handelt es um in ihren Fachbereichen sehr renommierte und in Fachkreisen überaus anerkannte Sachverständige, die zum Teil ebenfalls öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige sind und daher kraft ihrer Vereidigung zur Unparteilichkeit verpflichtet sind. Zu diesem Ergebnis gelangt auch die erkennende Kammer, die sich vertieft mit den vorgelegten Gutachten auseinandergesetzt hat.

Bereits bei der Überprüfung der Eintragung in die Denkmalliste im Jahre 1981 bestanden Zweifel, ob die Bedeutungsschwelle für die

Qualifizierung als Denkmal vorlag bzw. wurde das Gebäude als „nur knapp“ denkmalfähig angesehen (vgl. u.a. die Behördenakten des LfD, insb. Aktenvermerk zum Ortstermin v. 04.09.1981 „Hauptsächlich ist ihm die Denkmaleigenschaft nicht einsichtig, womit er nicht unrecht hat;...“; vgl. auch Dr.-Ing. ***** v. 23.09.2014, S. 2, Nr. 1). Im Hinblick auf die auch aus diesen Zweifeln resultierende relativ geringe Bedeutung des Denkmals folgt, dass die mit den Veränderungen einhergehenden Verfremdungen umso stärker ins Gewicht fallen. Selbst wenn das Gebäude vor 1985/1986 Denkmaleigenschaft aufgewiesen haben sollte, ist es daher folgerichtig, dass die massiven Eingriffe in die Denkmalsubstanz durch die umfassenden Umbauten und Renovierungsarbeiten 1985/86 dazu geführt haben, dass die Bedeutungsschwelle des Art. 1 Abs. 1 DSchG entfallen ist.

Die mündliche Verhandlung hat dies ebenfalls verdeutlicht. Die von der Beklagten angeführte städtebaulich-historische Bedeutung steht ausschließlich in Beziehung zu der aktuellen Stadtstruktur und ihrer stadträumlichen Funktion für das gegenwärtige und zukünftige Zusammenleben der Bewohner des Ortsteiles.

14. Die in der Entscheidung der Kammer vom 18. Oktober 2010 (M 8 K 09.3950) - bestätigt durch den Bayerischen Verwaltungsgerichtshof mit Beschluss vom 4. September 2012 - 2 ZB 11.587 - dargelegten Grundsätze führen im vorliegenden Fall nicht zu einem anderen Ergebnis.
- 14.1 In dem dort entschiedenen Fall war eindeutig, welchen umfangreichen Zeugniswert das streitgegenständliche Bauwerk an sich hatte. Es handelte sich um einen besonderen Bautypus, der für die Ortskerne

östlich der Isar typisch war, es verkörperte die erste Phase der Anbindung der Vorstadt an die älteren Teile Münchens entlang einer breiten Ausfallstraße und stellt damit ein Zeugnis der Stadterweiterung und der alten Vorstadtbebauung der 1870er Jahre dar. Dazu war es eines der letzten erhalten gebliebenen Beispiele seiner Art. Damit war zugleich sein äußeres Erscheinungsbild von hohem denkmalrechtlichem Zeugniswert. Es stellte sich also allein die Frage, ob dieser Zeugniswert durch zwischenzeitliche Veränderungen so weit vermindert worden war, dass die Bedeutungsschwelle des Art. 1 Abs. 1 DSchG unterschritten wurde. Dazu stellte die Kammer fest, dass das Gebäude in Bezug auf seine äußere Gestaltung, Raumaufteilung und Funktion sowie die vorgefundene Ausbauqualität weitgehend den Anforderungen und Stilelementen der Zeit seiner Erbauung entsprach (Urteil S. 9 – 10). Weiter war es möglich, die nicht denkmalgerechten nachträglichen Einbauten ohne Eingriff in die denkmalgeschützte Substanz zu entfernen, oder es handelte sich um unwesentliche Veränderungen oder bloße Renovierungen, die jedes Gebäude erfährt und die nicht zu einem Entfallen der denkmalrechtlichen Bedeutung führen (vgl. BayVGH, B.v. 04.09.2012 – 2 ZB 11.587 – juris, Rn. 4 – 5). Vor allem war die für den Zeugniswert bedeutsame Außenansicht des Gebäudes seit dem Jahr 1900 nicht mehr wesentlich verändert worden (vgl. BayVGH, B.v. 04.09.2012 – 2 ZB 11.587 – juris, Rn. 5).

- 14.2 Im vorliegenden Fall haben die wesentlichen baulichen Veränderungen jedoch erst im Jahre 1986 stattgefunden. Von Gesetzes wegen verfolgt der Denkmalschutz nicht das Anliegen, auch schon in jüngerer oder jüngster Zeit entstandene bauliche Anlagen unverändert zu erhalten.

Eine derartige „begleitende oder nacheilende“ Qualifizierung solcher Bauwerke als Baudenkmäler entspricht nicht der in der Bayerischen Verfassung (Art. 141 Abs. 2 BV) verankerten originären Aufgabe des Denkmalschutzes, die, auf die kürzest mögliche Formel gebracht, lautet: „Lebendigerhaltung des historischen Erbes“ (vgl. BayVGH, U.v. 28.05.2009 – 2 B 08.1971 – juris, Rn. 31; Eberl in Eberl/Martin/Greipl, Bayer. DSchG, 6. Aufl. 2007, Einleitung Rn. 1).

- 14.3 Vorliegend hat das streitgegenständliche Anwesen mehrfach erhebliche Veränderungen auch außen erfahren. In der mündlichen Verhandlung vom 20. Juli 2015 haben die Vertreter des LfD ausgeführt, dass, wie bereits Prof. ***** als Gutachter der Beklagten deutlich gemacht habe, nur noch die „nackten Grundstrukturen im Innern der Villa, aber keine Ausstattungsmerkmale“ mehr bestünden (vgl. Sitzungsprotokoll vom 20.7.2015, S. 9). Der Gerichtsgutachter führte hierzu in der mündlichen Verhandlung aus, dass die Baumaßnahmen keine Sanierung oder gar Restaurierung im denkmalpflegerischen Sinne darstellen. Sie seien „ein sehr profaner Umbau, durchgeführt ohne entsprechende Dokumentation von einem überforderten Architekten und mangelhaft begleitet von den Denkmalschutzbehörden. Abgesehen von einer erneuerten inneren Struktur, durch modellhafte Ausstattung teilweise kaschiert, entstellen allein der neue Wintergarten und die Befensterung das Gebäude in denkmalschädlicher Weise. Hatte die Erweiterung der Terrasse zur Veranda von 1935 mit einer zeitgemäßen Befensterung noch den architektonischen Grundsatz berücksichtigt, Jahresringe ablesbar auszubilden, wie es 1964 die Charta von Venedig mit Artikel 12 und 13 festschreiben sollte, so ist die dem übrigen Haus angepasste Struktur der Fenster des neuen Wintergartens fragliche Architektur und

mit denkmalpflegerischen Grundsätzen nicht vereinbar.“ Der Gerichtsgutachter kommt daher zu dem Ergebnis, dass „mit dem Umbau von 1985/86 die Villa *****straße 5, wie das Bayerische Landesamt nachvollziehbar festgestellt hat, ihre Denkmaleigenschaft verloren hat. Die Gründe, warum es angewiesen worden ist, das Gebäude vorläufig wieder in die Denkmalliste aufzunehmen, scheinen keine fachlichen gewesen zu sein.“ (vgl. Dr.-Ing. Helmut *****, schriftliche Ausarbeitung seiner Stellungnahme in der mündlichen Verhandlung vom 20. Juli 2015).

Soweit der Gutachter der Beklagten die Wiedererrichtung und Nachbildung verloren gegangener bauzeitlicher Elemente nach Fotos, die den Originalzustand zeigen, fordert, ist klarzustellen, dass nach der ständigen obergerichtlichen Rechtsprechung das Denkmalrecht nur dem Schutz der Originalsubstanz dient. Prof. ***** führt daher auch zutreffend aus, dass eine derartige „Rekonstruktion oder auch die Wiederherstellung verlorener Zustände aus gutem Grund – Gebundenheit des Denkmalwertes an die Originalsubstanz – nach Auffassung aller maßgeblichen Denkmaltheoretiker mit Denkmalpflege (..) nichts zu tun hat“ (vgl. Prof. Dr. ***** v. 22.05.2014, S. 19; vgl. dazu auch die Charta von Venedig, Art. 9 zur Restaurierung). Dazu kommt vorliegend der Umstand, dass ein erheblicher Teil der übrigen Innenausstattung des Hauses verloren ist – und zwar unwiederbringlich - (Dr.-Ing. ***** v. 23.09.2014, S. 6, 1. Absatz). Auch darin liegt ein deutlicher Unterschied zu dem Fall des Vorstadthauses, bei dem die wesentlichen bauzeitlichen Elemente noch vorhanden waren und die Veränderungen nicht in der Beseitigung von Elementen, sondern in

dem nicht denkmalgerechten Hinzufügen von wieder entfernbaren Ausbauteilen bestanden hat.

Daher ergibt sich im streitgegenständlichen Fall in der Gesamtschau der denkmalschutzrechtlichen Bedeutung des Bauwerks und der vorgenommenen Veränderungen - unter Beachtung derselben Grundsätze - angesichts der grundlegend anderen Voraussetzungen ein anderes Ergebnis als in der Entscheidung der Kammer von 2010.

15. Die Bevollmächtigten der Beklagten haben im Schriftsatz vom 18. Dezember 2014 vorgetragen, dass bauliche Veränderungen, die nicht denkmalschutzrechtlich genehmigt worden seien, nicht zum Entfall der Denkmaleigenschaft führen könnten. Aus Art. 15 Abs. 3 DSchG ergäbe sich, dass der Eigentümer eines Denkmals aus nicht genehmigten und nicht zulässigen Änderungen des Denkmals keine Vorteile ableiten könne. Aus der in dieser Vorschrift enthaltenen Wiederherstellungspflicht könne nur geschlossen werden, dass jedenfalls wiederherstellbare Änderungen am vorhandenen Denkmal bei der Bewertung, ob es sich nach Durchführung der Änderungen noch um ein Denkmal handle, nicht berücksichtigt werden könnten.
- 15.1 Diese Ansicht steht jedoch zunächst in Widerspruch zur Bestimmung des Denkmalbegriffs in Art. 1 DSchG. Dieser definiert für das gesamte Gesetz maßgebend die Begriffe Denkmal, Baudenkmal, Ensemble und Bodendenkmal. Dabei ist Denkmal der Oberbegriff, alle Gruppen von Denkmälern müssen seine Voraussetzungen erfüllen (Eberl/Martin/Greipl, Bayer. DSchG, 6. Aufl. 2007, Art. 1 Rn. 1). Nach dieser Bestimmung kann ein Anwesen, das die Bedeutungsschwelle nicht mehr erreicht, weil es substantiell verändert worden ist, auch

nicht länger ein Denkmal sein (vgl. BayVGH, U.v. 20.09.2011 – 1 B 11.1011 – juris, Rn. 23).

- 15.2 Weiter steht nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs fest, dass die Denkmaleigenschaft mit dessen Zerstörung endet, unabhängig davon ob diese rechtmäßig oder widerrechtlich erfolgt ist. Dasselbe muss aber auch für den Verlust der Denkmaleigenschaft durch die Beseitigung der vorhandenen für die Denkmaleigenschaft entscheidenden Bestandteile gelten. Denn auch in einem solchen Fall ist das Denkmal letztlich „zerstört“, zwar nicht in seiner Gesamtheit, aber doch in denjenigen Teilen, welche seine Denkmaleigenschaft ursprünglich begründet haben.
- 15.3 Darüber hinaus handelt es sich bei Art. 15 Abs. 3 und 4 DSchG um Schadenersatznormen (vgl. Eberl/Martin/Greipl, Bayer. DSchG, 6. Aufl. 2007 Art. 15, Rn. 34; Martin in Martin/Krautzberger, Denkmalschutz und Denkmalpflege, 3. Aufl. 2010, Teil E, Rn. 111). Schadenersatzansprüche unterliegen der Verjährung, im vorliegenden Fall gemäß § 199 Abs. 3 Nr. 1 BGB der Verjährungsfrist von 10 Jahren, da nach § 199 Abs. 3 Satz 2 BGB die früher endende Frist maßgeblich ist. Bei Veränderungen im Jahre 1986 endete diese also spätestens mit Ende des Jahres 1996. Weiter ist Adressat des Anspruchs immer nur der Schädiger, also derjenige, welcher für die Handlung verantwortlich ist (vgl. Eberl/Martin/Greipl, Bayer. DSchG, 6. Aufl. 2007, Art. 15, Rn. 34, 40). Damit kann aus diesen Bestimmungen kein Anspruch gegenüber der Klägerin abgeleitet werden. Die Klägerin war und ist nicht Verursacher der im Jahre 1986 vorgenommenen Veränderungen und damit nicht Schädiger entsprechend dem „Störer“ des Sicherheitsrechts (vgl. Eberl/Martin/Greipl, Bayer. DSchG, 6. Aufl. 2007 Art. 15 Rn. 40 m.w.N.;

Martin in Martin/Krautzberger, Denkmalschutz und Denkmalpflege, 3. Aufl. 2010, Teil E, Rn. 112).

- 15.4 Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof hat in seiner Entscheidung vom 20. September 2011 zu dem dort streitgegenständlichen Gebäude festgestellt, dass dieses „durch die fast vollständige Beseitigung der vorhandenen Bausubstanz (..) seine geschichtliche und künstlerische Bedeutung und damit seine Denkmaleigenschaft verloren“ hat, so dass es vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu Recht aus der Denkmalliste gestrichen wurde (vgl. BayVGH, U.v. 20.09.2011 – 1 B 11.1011 – juris Rn. 23). Die Beseitigungen wurden sämtlich durch nicht genehmigte und auch nicht genehmigungsfähige Maßnahmen verursacht (vgl. BayVGH, U.v. 20.09.2011 – 1 B 11.1011 – juris Rn. 23 bis 25). In der Entscheidung ist von einer möglichen dauerhaften „Sperrwirkung“ der Art. 15 Abs. 3 und 4 DSchG aber nicht die Rede. Gäbe es eine solche, ist davon auszugehen, dass der Verwaltungsgerichtshof diese zumindest angesprochen hätte.

Darüber hinaus hat das Bundesverwaltungsgericht in dem von ihm zu entscheidenden Fall bereits hinsichtlich des Bauplanungsrechts klargestellt, dass die Genehmigungsfähigkeit eines Bauvorhabens nach Zerstörung des Denkmals nicht mehr am öffentliche Belang des Denkmalschutzes scheitern kann (vgl. BVerwG, U.v. 12.12.2013 - 4 C 15/12 – juris Leitsatz und Rn. 7, 8 und 9). Das Bauplanungsrecht hat nicht die Aufgabe, rechtswidriges Verhalten zu sanktionieren, dafür gibt es andere rechtliche Instrumentarien, wie den Bußgeldtatbestand nach Art. 23 Abs. 1 Nr. 2 DSchG und die Entschädigungspflicht nach Art. 15 Abs. 4 BayDSchG. Insbesondere hat das Bundesverwaltungsgericht den Art. 15 Abs. 3 BayDSchG als reine Wiederherstellungsverpflichtung

interpretiert, „soweit dies noch möglich ist“ (vgl. BVerwG, U.v. 12.12.2013 - 4 C 15/12 – juris Rn. 9). Nach Auffassung der Kammer gilt dieser Rechtsgedanke nicht nur für das bauplanungsrechtliche Genehmigungsverfahren, sondern auch für das Denkmalschutzrecht, insbesondere für die Beurteilung der Denkmaleigenschaft im Sinn von Art. 1 DSchG. Die Denkmaleigenschaft eines Anwesens beurteilt sich daher allein nach Art. 1 DSchG und nicht nach der Schadenersatzvorschrift des Art. 15 Abs. 3 und 4 DSchG.

Dazu kommt, dass mit dem Wegfall des öffentlichen Interesses an der Erhaltung und Nutzung eines Objekts infolge von Veränderungen mit einem erheblichen Verlust an historischer Substanz und daraus herrührend der Einbuße des vormals gegebenen Zeugniswertes, der seine Denkmaleigenschaft begründet hatte, die Fortdauer der mit der Bewertung als Denkmal verbundenen Eigentumsbeschränkung nicht mehr zu rechtfertigen ist (vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, U.v. 26.08.2008 – 10 A 3250/07 – juris Rn. 42 und 43).

Schließlich ist auch zu beachten, dass die Belassung eines Gebäudes in der Denkmalliste zu Sanktionszwecken wegen unberechtigter Umbaumaßnahmen, den Eigentümer nicht nur in seinen Eigentumsbefugnissen beschränkt, sondern auch begünstigt, z.B. durch staatliche Förderungen und steuerliche Begünstigungen für Renovierungsmaßnahmen an seinem „vermeintlichen“ Denkmal. Das würde in letzter Konsequenz bedeuten, dass staatliche (Förder-)gelder zur Subventionierung von Sanierungs- und Erhaltungsmaßnahmen eines Gebäudes verwendet würden, das zwar kein Denkmal mehr ist, aber um

den Eigentümer wegen unberechtigter Zerstörung der Denkmaleigenschaft zu sanktionieren, noch als Denkmal behandelt wird.

- 15.5 Hinzu kommt, dass vorliegend zunächst die Ansicht vertreten worden war, dass die Denkmaleigenschaft nicht entfallen sein könne, da alle Umbaumaßnahmen mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt gewesen seien (vgl. insb. Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst vom 4.07.2013, S. 6 Absatz 2). Aber auch die Abstimmung jeder Einzelmaßnahme mit dem LfD hat nicht zwingend das Fortbestehen der Denkmaleigenschaft zur Folge. Die Abstimmung hat sicherlich eine gewisse Indizwirkung dahingehend, dass die Umbaumaßnahmen denkmalverträglich durchgeführt wurden. Wenn die Zustimmung des LfD mit den damals schon geltenden fachlichen Maßstäben (wie z.B. der Charta von Venedig, 1964) jedoch ausnahmsweise nicht vereinbar gewesen sein sollte (vgl. Dr.-Ing. ***** v. 23.09.2014, S. 9 f.), kann es trotz Abstimmung gleichwohl zum Verlust der Denkmaleigenschaft kommen.
- 15.6 Die von den Beteiligten aufgeworfene Frage, ob die Durchführung von Umbaumaßnahmen mit und ohne Zustimmung des LfD als Fachbehörde stattgefunden hat, spielt vorliegend für die Frage des Verlustes der Denkmaleigenschaft genauso wenig eine Rolle wie die von der Beklagten vorgelegten eidesstaatlichen Versicherungen des mit dem Umbau des Gebäudes *****straße 5 in den Jahren 1985/86 beauftragten Architekten Dipl.- Ing. ***** jeweils vom 5. Dezember 2014, wonach die Umbaumaßnahmen sowohl mit Zustimmung wie auch ohne Abstimmung mit dem LfD durchgeführt worden sind.

Durch die Änderung ihrer Rechtsposition hinsichtlich der - vermeintlichen - Abstimmungsproblematik zeigt die Beklagte aber selber auf, dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht mehr zweifelsfrei aufgeklärt werden kann, welche baulichen Veränderungen abgestimmt waren und welche nicht. Unabhängig davon ist diese Differenzierung auch nicht geeignet, um die Denkmalverträglichkeit von Maßnahmen zu beurteilen, da das Abstimmungserfordernis nicht mit der Genehmigungsfähigkeit von Maßnahmen am Denkmal gleichzusetzen ist und einen anderen Zweck - den der Steuererleichterung - verfolgt.

Abgesehen davon widerspricht der Architekt hinsichtlich des Umfangs der Abstimmung der Umbaumaßnahmen in seiner eidesstaatlichen Versicherung vom 5. Dezember 2014 seiner Stellungnahme vor dem Notar ***** vom 8. April 2013. Aus den oben genannten Gründen und weil sich die Denkmaleigenschaft des Gebäudes allein nach den gesetzlichen Vorgaben bestimmt, das heißt nach Art. 1 DSchG, bedarf dies jedoch keiner weiteren Aufklärung.

Die beiden eidesstaatlichen Versicherungen zeigen aber jedenfalls auf, wie umfangreich die Renovierungs- und Umbaumaßnahmen Mitte der 80-er Jahre gewesen sind. Dies wird allein schon durch die sich über drei DIN-A4 Seiten erstreckende Auflistung der durchgeführten Umbau- und Sanierungsmaßnahmen verdeutlicht und durch die Beschreibung des Hauses als ein Objekt in einem „unbewohnbaren und bedauerlichen Zustand“, das „komplett heruntergekommen und dem Verfall preisgegeben“, mit einer „zerstörten Außenfassade“ sowie mit „verfaulten Holzfenstern“ und einer Decke, der „Einsturzgefahr“ drohte, bei dem die „gesamte Heizungsanlage sowie Elektro- und Sanitär-

installationen erneuert werden musste“ und bei dem „die Böden wegen Feuchtigkeitsschäden und Termitenbefall in einigen Räumen durchhingen“. Dieser marode Zustand des Gebäudes *****straße 5 wird auch durch den Bauzustandsbericht des Architekten Dipl.-Ing. ***** (wohl) aus dem Jahr 1985 belegt.

16. Die in dem Schriftsatz vom 18. Dezember 2014 der Bevollmächtigten der Beklagten angeführten 13 in München gelegenen Baudenkmäler, bei denen umfangreiche Veränderungen vorgenommen worden wären, ohne dass dies zum Verlust der Denkmaleigenschaft geführt habe, sind hier nicht streitgegenständlich. Im vorliegenden Fall wird allein über den Einzelfall des streitgegenständlichen Anwesens entschieden, nicht über die Denkmaleigenschaft anderer Gebäude oder gar aller in die Denkmalliste eingetragener Anwesen, bei denen im Laufe der Zeit bauliche Veränderungen durchgeführt worden sind. Vergleiche mit Denkmälern an anderer Stelle im Stadtgebiet verbieten sich regelmäßig, weil die Gebäude individuelle Besonderheiten aufweisen. Gründe, weshalb vorliegend ausnahmsweise ein Vergleich gerechtfertigt wäre, sind weder dargelegt noch ersichtlich (vgl. VG München, U.v. 15.10.2012 – M 8 K 11.4210 – juris Rn. 26). Gleiches gilt für die von der Beklagten mit Schriftsatz vom 8. Juli 2015 angeführte *****str. 31, mit der sich der Gutachter der Beklagten in seiner Stellungnahme vom 4. Mai 2015 vertieft auseinandersetzt. Es bleibt daher bei der ständigen Rechtsprechung der Kammer, dass sich grundsätzlich Vergleiche von Denkmälern verbieten und zwar unabhängig davon, ob der Vergleich dazu dient, dass an einem Denkmal eine Baumaßnahme durchgesetzt werden soll oder die Denkmalfähigkeit anhand derartiger Vergleiche dokumentiert werden soll.

Ferner besagt wegen der rein deklaratorischen Wirkung der Denkmalliste der bloße Verbleib in der Liste nicht zwingend, dass die baulichen Veränderungen die Denkmaleigenschaft nicht beeinträchtigt haben oder sogar zum Verlust der Denkmaleigenschaft geführt haben. Es bleibt dem LfD als zuständiger Fachbehörde unbenommen, die Denkmaleigenschaft auch dieser Gebäude eingehend zu prüfen.

Schließlich ist für die Beurteilung der Frage, ob Belange des Denkmalschutzes einem Vorhaben entgegenstehen, darauf abzustellen, unter welchen Gesichtspunkten die Denkmalwürdigkeit des Objektes angenommen wird. Die entsprechende Beurteilung muss kategorienadäquat erfolgen und sich an der für das Schutzgut maßgeblichen denkmalrechtlichen Bedeutungskategorie orientieren. Dabei ist zu unterscheiden, aus welchen Gründen die betreffende Anlage denkmalwürdig ist. Nur eine solche differenzierende Betrachtungsweise wird dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit gerecht und verhindert Beschränkungen über Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG hinaus. Aus diesen Erkenntnissen ergibt sich der klare Auftrag an die Genehmigungsbehörden, im Rahmen des Verfahrens zunächst die Bedeutungskategorien herauszuarbeiten, um an diesen Parametern die Denkmalverträglichkeit des konkreten Vorhabens zu ermitteln.

Die Beurteilung, welche Auswirkungen eine Veränderung hat, muss also immer die Umstände des konkreten Einzelfalles in den Blick nehmen und davon ausgehend unter Berücksichtigung gerade der Denkmalkategorie und den für diese maßgeblichen konkreten Denkmaleigenschaften beurteilen, ob eine Veränderung denkmalverträglich ist oder nicht. Eine generalisierende Betrachtungsweise ist angesichts der Tatsache, dass jedes Denkmal im Grunde einzigartig ist, weder möglich noch wäre sie

sachgerecht. Vielmehr kommt es darauf an, im Einzelfall festzustellen, ob und wie weit diejenigen Eigenschaften und Bestandteile des Bauwerks, die für dessen Einordnung als Baudenkmal entscheidend sind, von den Veränderungen betroffen sind und welche denkmalrechtliche Bedeutung nach den Veränderungen verbleibt. So können bei einem Gebäude, dessen innere Ausgestaltung von hohem künstlerischem Wert ist, Veränderungen an der Fassade oder Anbauten unbedenklich sein. Umgekehrt kann der Fall vorliegen, dass eine Fassade und die äußere Form des Bauwerks seine denkmalrechtliche Bedeutung begründen, während sein Inneres auch infolge früherer Um- und Ausbauten nicht denkmalwürdig ist.

Die angeführten Beispiele erweisen sich unter diesen Gesichtspunkten als ungeeignet, zur Beurteilung des streitgegenständlichen Anwesens etwas beizutragen. Die Umstände sind ersichtlich derart anders, dass die Kritik des Gerichtsgutachters an dieser - vergleichenden - Vorgehensweise als „grotesk und hilflos“ verständlich erscheint. „Eine kategorienadäquate Betrachtung jedes Einzelfalles verdeutlicht auch dem Laien den jeweiligen noch vorhandenen Denkmalwert. So hat etwa die besonders gescholtene Umnutzung des Schutzbunkers *****straße nicht seine städtebauliche Dominanz und seinen Zeugniswert für eine verdrängte Epoche zerstört“ (vgl. Dr.-Ing. ***** v. 19.01.2015, S. 6).

Dasselbe gilt auch für das *****-Palais am *****platz, den Anbau an die Juristische Fakultät der Universität am *****-Platz, das ***** , die Bayerische ***** oder das Gebäude der Regierung *** ***** . Auch die Gebäude in der *****- und der *****straße zeigen sich schon bei Betrachtung der beigefügten Fotografien als nicht vergleichbar. Bei den anderen von Größe, Umfang

und genereller Bedeutung des Denkmals möglicherweise vergleichbaren Bauwerken könnte nur eine Einzelfallprüfung ergeben, inwieweit die von den Bevollmächtigten der Beklagten teilweise nur sehr kurz beschriebenen Veränderungen den Denkmalwert beeinflusst haben. Selbst wenn dabei herausgearbeitet würde, aus welchen einzelnen Eigenschaften sich die Denkmalwürdigkeit jeweils ergibt und warum die Veränderungen – wiederum jeweils in jedem Einzelfall – denkmalverträglich sind, kann dies keinen Einfluss auf das vorliegende Verfahren haben. Wie bereits dargelegt, könnte ein Vergleich mit den dort angeführten „Baudenkmalern“ wegen der Einzigartigkeit jedes Baudenkmal und der deshalb erforderlichen Einzelfallbetrachtung nicht zur Klärung der Frage der Denkmaleigenschaft des streitgegenständlichen Wohnhauses beitragen und auch nicht zu der Frage, ob die Veränderungen im vorliegenden zum Verlust der Denkmaleigenschaft geführt haben. Im vorliegenden Fall war die Denkmalqualität des streitgegenständlichen Gebäudes von Anfang an nicht evident (vgl. Behördenakte LfD, S. 13, Schreiben des LfD v. 15.04.1981: „Angesichts dieser späteren Bauzeit ist der Denkmalcharakter ... tatsächlich in Zweifel zu ziehen“ und S. 15 Protokoll zum Ortstermin am 04.09.1981: „Hauptsächlich aber ist ihm die Denkmaleigenschaft nicht einsichtig, womit er nicht unrecht hat;“), weshalb die später durchgeführten massiven Umbauten und die damit verbundenen Eingriffe in die Originalsubstanz umso stärker ins Gewicht fallen.

17. Schließlich ist es dem LfD sicherlich möglich, ein Arbeitsprozedere beim Schutz von Denkmälern und bei der Betreuung von Denkmaleigentümern zu installieren, mit dem sichergestellt wird, dass sich bei der Renovierung

von Baudenkmalern ein derart bedauerlicher Einzelfall, wie er sich in Bezug auf das Anwesen *****straße 5 vor rund 30 Jahren ereignet hat, nicht wiederholt. Wie dieser bedauerliche Einzelfall künftig vermieden werden kann, ist nicht im Rahmen des hier zu entscheidenden Rechtsstreits zu klären, sondern liegt in der Verantwortung der beteiligten Behörden. Das Denkmalschutzrecht eröffnet aber keine Möglichkeit, einen einmal gemachten Fehler, der zum vollständigen Verlust der Denkmaleigenschaft führt, gleichsam wieder rückgängig zu machen. Was an Denkmalsubstanz einmal verloren ist, bleibt verloren.

- IV. Das Gebäude *****straße 5 ist auch nicht im Bereich eines in der Denkmalliste geführten Ensembles i.S.v. Art. 1 Abs. 3 DSchG gelegen. Das LfD hat in keiner seiner gutachterlichen Stellungnahmen das Vorliegen eines Ensembles in Betracht gezogen, ebenso wie die übrigen Gutachter, die darauf abstellen, dass es sich bei dem Gebäude *****str. 5 um einen Fremdkörper handelt, der in keiner Beziehung zu den bereits über 10 Jahre früher erbauten umliegenden Gebäuden steht. Unter Berücksichtigung der Ausführungen unter Ziffer III. 9.4 liegen daher die Voraussetzungen des Art. 1 Abs. 3 DSchG nicht vor.
- V. Der Klage mit ihrem zuletzt gestellten Antrag ist nach alldem mit der Kostenfolge des § 154 Abs. 1 VwGO stattzugeben.
- VI. Der Ausspruch über die vorläufige Vollstreckbarkeit der Kostenentscheidung folgt aus § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. ZPO.

Rechtsmittelbelehrung:

Nach §§ 124, 124 a Abs. 4 VwGO können die Beteiligten die **Zulassung der Berufung** gegen dieses Urteil innerhalb **eines Monats** nach Zustellung beim **Bayerischen Verwaltungsgericht München**,

Hausanschrift: Bayerstraße 30, 80335 München, oder
Postanschrift: Postfach 20 05 43, 80005 München

schriftlich beantragen. In dem Antrag ist das angefochtene Urteil zu bezeichnen. Dem Antrag sollen vier Abschriften beigefügt werden.

Innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils sind die Gründe darzulegen, aus denen die Berufung zuzulassen ist. Die Begründung ist bei dem **Bayerischen Verwaltungsgerichtshof**,

Hausanschrift in München: Ludwigstraße 23, 80539 München, oder
Postanschrift in München: Postfach 34 01 48, 80098 München
Hausanschrift in Ansbach: Montgelasplatz 1, 91522 Ansbach

einzureichen, soweit sie nicht bereits mit dem Antrag vorgelegt worden ist.

Über die Zulassung der Berufung entscheidet der Bayerische Verwaltungsgerichtshof.

Vor dem Bayerischen Verwaltungsgerichtshof müssen sich die Beteiligten, außer im Prozesskostenhilfverfahren, durch Prozessbevollmächtigte vertreten lassen. Dies gilt auch für Prozesshandlungen, durch die ein Verfahren vor dem Bayerischen Verwaltungsgerichtshof eingeleitet wird. Als Prozessbevollmächtigte zugelassen sind neben Rechtsanwälten und den in § 67 Abs. 2 Satz 1 VwGO genannten Rechtslehrern mit Befähigung zum Richteramt die in § 67 Abs. 4 Sätze 4 und 7 VwGO sowie in §§ 3, 5 RDGEG bezeichneten Personen und Organisationen.

Beschluss:

Der Streitwert wird auf EUR 150.000,-- festgesetzt
(§ 53 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 52 Abs. 1 GKG)

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Beschluss steht den Beteiligten die **Beschwerde** an den Bayerischen Verwaltungsgerichtshof zu, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes EUR 200,-- übersteigt oder die Beschwerde zugelassen wurde. Die Beschwerde ist innerhalb von **sechs Monaten**, nachdem die Entscheidung in der Hauptsache Rechtskraft erlangt oder das Verfahren sich anderweitig erledigt hat, beim **Bayerischen Verwaltungsgericht München**,

Hausanschrift: Bayerstraße 30, 80335 München, oder
Postanschrift: Postfach 20 05 43, 80005 München

schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle einzulegen.

Ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf dieser Frist festgesetzt worden, kann die Beschwerde auch noch innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung des Festsetzungsbeschlusses eingelegt werden.

Der Beschwerdeschrift eines Beteiligten sollen Abschriften für die übrigen Beteiligten beigefügt werden.
