

**Versagung einer Erlaubnis zum Abbruch eines gemeindeeigenen Baudenkmals (1773 errichteter Pfarrhof).**

**Gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustandes**

**Antrag auf Einholung eines Sachverständigengutachtens dazu, dass bei Instandsetzung mehr als die Hälfte der Bausubstanz ausgetauscht werden muß.**

**Künftige Nutzung des Baudenkmals**

**Mehraufwand gegenüber einem Neubau**

**Zumutbarkeit bei Gemeinden**

Bayerischer Verwaltungsgerichtshof Urteil vom 22. Dezember 1994 14 B 94.806 – Auszug - . Rechtskräftig, veröffentlicht in EzD 2.2.6.1 Nr. 4 mit Anm. Martin

**Zum Sachverhalt**

*Eine bayerische Gemeinde setzte alle Hebel in Bewegung, um den Abbruch des ihr gehörenden ungeliebten Pfarrhofs zu erreichen. In einer Bürgerbefragung sprachen sich über 90% gegen das Denkmal aus. Das Landratsamt musste durch aufsichtliche Weisung angehalten werden, die Genehmigung zu versagen. Mehrere Ministerien und der Landesdenkmalrat wurden eingeschaltet. Der VGH bestätigte die Versagung der Abbruchgenehmigung.*

**Aus den Gründen**

Der ehemalige Pfarrhof in X. ist ein Baudenkmal im Sinne des Art. 1 Abs. 2 DSchG. Er ist eine bauliche Anlage aus vergangener Zeit, deren Erhaltung wegen ihrer baukünstlerischen, städtebaulichen sowie auch orts- und kulturgeschichtlichen Bedeutung im Interesse der Allgemeinheit liegt. Hiervon ist das Gericht aufgrund der nachvollziehbaren fachlichen Stellungnahmen des Landesamtes für Denkmalpflege vom 29. August und 9. Dezember 1991 sowie vom 19. Juli 1994 in Verbindung mit den Erläuterungen, die der Vertreter des Landesamtes bei dem Augenschein abgegeben hat, überzeugt. Das Landesamt für Denkmalpflege ist die staatliche Fachbehörde für alle Fragen des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege (Art. 12 Abs. 1 Satz 1 DSchG). Eine zusätzliche gutachterliche Stellungnahme ist nicht erforderlich.

Die Behörden haben gleichfalls zutreffend erkannt, dass gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustandes sprechen (siehe dazu Art. 6 Abs. 2 Satz 1 DSchG). Wird beabsichtigt, ein Baudenkmal vollständig zu beseitigen, so gehen notwendigerweise alle Gesichtspunkte, auf denen die Bedeutung des Baudenkmals (einschließlich seines

Seltenheitswertes) beruht, in die Prüfung ein, ob derartige Gründe vorliegen. Das Gericht folgt auch insoweit dem Landesamt. Der ehemalige Pfarrhof ist ein Baudenkmal von hohem baukünstlerischen Rang und hat für das Ortsbild von X. eine unverzichtbare städtebauliche Funktion. Mit einem Abbruch würde zugleich ein wesentliches Stück sichtbarer Geschichte der Gemeinde beseitigt. Bei dem im Originalgrundriss erhaltenen Baudenkmal handelt es sich nach Ausführung, Masse und Funktion um ein Baudenkmal von nicht lediglich lokaler, sondern überregionaler Bedeutung. Bedeutsam ist auch, daß in X. außer der Kirche und dem historischen Pfarrhof keine weiteren Baudenkmäler mehr vorhanden sind.

Erfolglos wendet die Klägerin ein, bei einer Instandsetzung müsse mehr als die Hälfte der Bausubstanz vernichtet werden, weil die Schäden im Grundmauerwerk, Decken- und Dachbereich so groß seien. Dieses Vorbringen erscheint zwar zunächst - für sich betrachtet - rechtserheblich. Ob bei einer Sanierung mangels genügend verbleibender originaler Substanz eine bloße Rekonstruktion entstünde, der keine Denkmaleigenschaft mehr zukäme, ist beachtlich. Falls nämlich ein Baudenkmal aus (ausschließlich) objektbezogenen Gründen nicht erhaltungsfähig ist, so können nicht gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustandes sprechen (siehe hierzu sowie zum folgenden BayVGH vom 8. 5. 1989 VGH n. F. 42, 117 = BayVBl 1990, 208 = NVwZ - m. w. Nachw.). Dem Beweisangebot der Klägerin, hierzu ein Sachverständigengutachten einzuholen, wird jedoch nicht gefolgt. Nach § 86 Abs. 1 Satz 1 VwGO erforscht das Gericht den Sachverhalt von Amts wegen, wobei die Beteiligten heranzuziehen sind. Die tatsächliche Behauptung der Klägerin, über die Beweis erhoben werden soll, ist jedoch angesichts dessen, dass die Bausubstanz eines Baudenkmalts sich denkmalpflegerisch nicht durch physikalische Raum- oder Gewichtsmaße zutreffend erfassen lässt, zu wenig substantiiert. Es steht außer Frage, daß das Gebäude, dessen laufende Unterhaltung zunehmend vernachlässigt worden ist, grundlegend instandgesetzt werden muss, wobei Schwerpunkte das Fundamentmauerwerk an der Staatsstraße, einzelne Decken sowie Teile des Dachstuhls sind. Die Klägerin macht jedoch nicht hinreichend deutlich, inwiefern Instandsetzungsarbeiten die Identität des Gebäudes in denkmalpflegerischer Hinsicht tilgen sollten. Damit handelt es sich in Wirklichkeit nicht um einen beachtlichen Beweis Antrag, sondern einen Beweisermittlungsantrag (vgl. hierzu Kopp, VwGO, 9. Aufl. 18 a zu § 86). Die Klägerin kann ihre Vermutung nicht auf die von ihr angeführten Kostenschätzungen stützen. Werden diese fachlichen Äußerungen einbezogen, so ist der Tatsachenvortrag der Klägerin in sich widersprüchlich. Unbeschadet der unterschiedlichen Wertigkeit der Bauteile gilt dies insbesondere für die bautechnische Frage, in welchem Umfang Mauerwerk voraussichtlich auszutauschen ist. Das Ingenieurbüro M. kommt auf zusammen etwa 90 cbm auszutauschendes Mauerwerk. Die gesamte Mauerwerkssubstanz ohne die Gewölbe bemisst sich jedoch nach dem unwidersprochen gebliebenen Vortrag des Landesamtes überschlägig auf etwa 470 cbm. Folglich kann auch bei

Mitberücksichtigung dessen, dass einzelne Decken wohl nicht sanierbar sind und Reparaturen im Dachstuhl anstehen, bei Zugrundelegung des gesamten Vortrags der Klägerin keine Rede davon sein, dass mehr als die Hälfte der Bausubstanz verloren geht. Die Dachdeckung, die zu den „Verschleißteilen“ eines Gebäudes gehört, kann in diese Betrachtung ohnehin nicht einbezogen werden. Dem pauschalen und widersprüchlichen Sachvortrag der Klägerin steht gegenüber, daß das Landesamt, dem die Denkmalpflege und die Mitwirkung beim Denkmalschutz obliegt und das dabei insbesondere die Aufgabe der fachlichen Beratung und Erstattung von Gutachten in allen Angelegenheiten des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege hat (siehe Art. 12 Abs. 2 Satz 1 und Satz 3 Nr. 5 DSchG), in nachvollziehbarer Weise und gestützt auf die von ihm in vergleichbaren Fällen reichlich gesammelten Erfahrungen nicht anders als die Oberste Baubehörde eine Instandsetzung ohne jeden Zweifel für möglich erachtet, ohne dass 50% der historischen Bausubstanz auszuwechseln wären. Das Gericht ist von der Richtigkeit der Ansicht des Landesamtes, dass keine schwerwiegenden Bauschäden vorliegen und eine Sanierung erfolversprechend ist, überzeugt. Sie lässt sich mit den von der Klägerin eingeführten beiden fachlichen Stellungnahmen vereinbaren □

Ebenso wenig dringt die Klägerin mit ihrem Vorbringen durch, gewichtige Gründe des Denkmalschutzes könnten auch deshalb nicht gegen den Abbruch sprechen, weil ohne Lösung des Straßenproblems das Gebäude nicht sinnvoll instandgesetzt werden könne, das Straßenproblem jedoch praktisch unlösbar sei. Das trifft nicht zu □

Im Übrigen legt es die Beschäftigung mit einem Gebäude aus vergangener Zeit nahe, auch für die Zukunft längere Zeiträume in den Blick zu nehmen. Die von den Behörden derzeit bevorzugte Lösung schließt nicht aus, später einmal eine weitergehende Lösung (Gehsteig- und Fahrbahnabsenkung oder eine gänzlich neue Straßenführung) zu verwirklichen □

Das Landratsamt hat das ihm somit eröffnete Ermessen, die Erlaubnis zu versagen, in nicht zu beanstandender Weise gebraucht. Es hat die für den Abbruch sprechenden Interessen der Klägerin mit den gewichtigen Gründen des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustandes zutreffend abgewogen.

Die Nutzungsinteressen der Klägerin und die künftigen Nutzungsmöglichkeiten des instandgesetzten Baudenkmals lassen sich vereinbaren. Zutreffend führt das Landratsamt im angefochtenen Bescheid aus, der Baukörper biete aufgrund seines Grundrisses die Möglichkeit, ihn künftig als gemeindliches Verwaltungsgebäude zu nutzen □

Dem Einwand der Klägerin, die Instandsetzung und Instandhaltung des Gebäudes könnten ihr finanziell nicht zugemutet werden, hat das Landratsamt zutreffend entgegengehalten, diese Frage sei für die hier zu treffende Ermessensentscheidung nicht maßgeblich. Über die Zumutbarkeit von Erhaltungsmaßnahmen ist im

Verfahren gemäß Art. 4 DSchG zu entscheiden. Unbeschadet dessen hat das Landratsamt zugunsten der Klägerin berücksichtigt, daß ihr bei der Sanierung gegenüber einem Abbruch und Neubau ein erheblicher Mehraufwand entstehen kann. Das Ingenieurbüro M. hat die Sanierungskosten auf etwa 5 Mio. DM geschätzt. Dipl. Ing. W. hat eine Differenz von etwa 2,6 Mio. angegeben. Dies war dem Landratsamt bei seiner Entscheidung bekannt. Es ist nicht zu beanstanden, daß es einen Mehraufwand selbst in dieser Größenordnung und damit auch eine erheblich ansteigende Eigenbelastung der Klägerin im Hinblick auf die herausragende Bedeutung des Baudenkmals für gerechtfertigt gehalten hat. Zutreffend hat es in diesem Zusammenhang Art. 141 Abs. 2 der Bayerischen Verfassung angeführt. Danach haben Staat, Gemeinden und Körperschaften des öffentlichen Rechts die Aufgabe, die Denkmäler der Kunst und der Geschichte zu schützen und zu pflegen. Die Klägerin *als Gemeinde* trifft demnach eine besondere Verantwortung und Verpflichtung, sich im Gemeindebereich nicht nur um den Erhalt der Kirchen zu sorgen, sondern ihr kulturelles Erbe umfassend zu bewahren. Das Landesamt für Denkmalpflege hatte bereits mit seinem „Auslöseschreiben“ vom 8. März 1990 es dem Grunde nach für vertretbar gehalten, einen Teil der Instandsetzungskosten auf den Entschädigungsfonds zu übernehmen. Das Staatsministerium für Unterricht, Kultus, Wissenschaft und Kunst hatte mit Schreiben an die Klägerin vom 5. März 1991 eine finanzielle Förderung der Maßnahme aus dem Entschädigungsfonds bis zur Höhe von 0,7 Mio. DM verbindlich in Aussicht gestellt. Die Klägerin braucht also nicht zu befürchten, nach Versagung der Erlaubnis gewissermaßen sich selbst überlassen zu sein, also ihr Baudenkmal nicht durch einen Neubau ersetzen zu dürfen, aber mangels Mitfinanzierung aus öffentlichen Mitteln auch nicht sanieren zu können.

### **Anmerkung Martin**

Der umstrittene Pfarrhof ist Gegenstand einer ländlichen Grotteske, die mit dem Urteil wohl wieder nur ein vorläufiges Ende gefunden hat, nachdem schon zehn Jahre vorher der Abbruch bereits bestandskräftig abgelehnt worden war. Der VGH hat sich offenbar angesichts der denkmalfeindlichen Einstellung der Bevölkerung und der unteren Behörden entschlossen, nicht „kurzen Prozess zu machen“, sondern psychologisch geschickt eine Entscheidung unter Widerlegung der ungeschickten Sachanträge der Klägerin zu treffen. Nur am Rande wird deshalb der von anderen Gerichten längst anerkannte und in Bayern verfassungsrechtlich durch Art. 141 BV fixierte Grundsatz erwähnt, dass sich Gemeinden nicht auf Unzumutbarkeit berufen können (vgl. z. B. OVG Lüneburg vom 2. 10. 1987, 6 A 71/86, NVwZ 1988, 1143). Immerhin sagt das Urteil aus, dass der Klägerin Eigenleistungen allein für den denkmalpflegerischen Mehraufwand mit 2 Millionen DM neben dem sonstigen Aufwand bei Gesamtkosten von 5 Millionen DM ohne weiteres zumutbar sind; denn sie hätte den Ersatzbau auch weitgehend selber finanzieren müssen. *Judex calculat!*