

**Titel:**

**VGH München: DSchG, Denkmaleigenschaft, Bausubstanz, FINr, Denkmalliste, Abbruchgenehmigung, Bergmüller, Landesanwaltschaft, Teilbereich, Rechtsquelle, Beklagte, Beseitigung des Gebäudes, Widmann, Fuss, Anwesen, Gemarkung, Denkmalpflege, Wohnfläche, Grundfläche**

**Normenketten:**

Art. 1 Abs. 3 DSchG

Art. 6 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, Satz 3, Abs. 2 Satz 1 DSchG.

**Leitsatz:**

**1. Das Fehlen von prägenden Einzelbaudenkmälern in einem Ensemble stellt die Ensemblequalität eines in der Denkmalliste eingetragenen Ensembles in Frage. Fehlt es in einem Teilbereich des Ensembles an historischer Bausubstanz, die das Ensemble prägen könnte, liegt insoweit ein denkmalgeschütztes Ensemble nicht mehr vor. (amtlicher Leitsatz)**

**Entscheidungsgründe**

Bayerischer Verwaltungsgerichtshof

Aktenzeichen: 1 B 12.2353

Im Namen des Volkes

Urteil

vom 22. April 2016

(VG München, Entscheidung vom 15. Juli 2010, Az.: M 11 K 09.3000)

1. Senat

Sachgebietsschlüssel: 940

Hauptpunkte:

Denkmaleigenschaft eines Gebäudes;

Abbruchgenehmigung;

Ensemble;

Fehlen eines prägenden Einzelbaudenkmals;

Substanzschutz;

Erfordernis einer historischen Bausubstanz.

Rechtsquellen:

Leitsätze:

In der Verwaltungsstreitsache

...

gegen

Markt ... vertreten durch die erste Bürgermeisterin, ...

- Beklagter -

beteiligt: Landesadvokatur Bayern als Vertreter des öffentlichen Interesses, Ludwigstr. 23, 80539 München,

wegen der Denkmaleigenschaft eines Gebäudes (FINr. 179 ...);

hier: Berufung des Beklagten gegen das Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichts München vom 15. Juli 2010,

erlässt der Bayerische Verwaltungsgerichtshof, 1. Senat,

durch den Vorsitzenden Richter am Verwaltungsgerichtshof Dhom, den Richter am Verwaltungsgerichtshof Bergmüller, die Richterin am Verwaltungsgerichtshof Widmann aufgrund mündlicher Verhandlung vom 21. April 2016 am 22. April 2016 folgendes Urteil:

I.

Die Berufung wird zurückgewiesen.

II.

Der Beklagte trägt die Kosten des Berufungsverfahrens.

III.

Die Kostenentscheidung ist gegen Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar. Der Beklagte darf eine Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe des zu vollstreckenden Betrags abwenden, wenn nicht der Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in derselben Höhe leistet.

IV.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand:

**1**

Die Beteiligten streiten um die Frage, ob der Abbruch eines Gebäudes, das im Bereich des Ensembles S.-straße liegt, einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis bedarf, und ob diese Erlaubnis ggf. zu erteilen ist.

**2**

Das Anwesen des Klägers befindet sich auf dem Grundstück FINr. 179, Gemarkung P., in der F.-straße ... Das Haus steht seit 2007 leer. Im Dezember 2008 zeigte der Kläger die Beseitigung des Gebäudes an und beantragte gleichzeitig die Erteilung einer Baugenehmigung für den Neubau eines Gebäudes mit einer Grundfläche von 70,13 m<sup>2</sup> und einer Wohnfläche von 130,03 m<sup>2</sup>.

**3**

Nach Einschätzung des vom Beklagten eingeschalteten Landesamts für Denkmalpflege sei das Gebäude F.-straße ... Bestandteil des Ensembles S.-straße. Das Ensemble, das sich vom alten P.er Ortskern in östlicher Richtung gegen den Fuß des W. im ansteigenden Gelände des S. ausdehne und dessen Hauptachse - dem Bachlauf des F. folgend - die S.-straße und in deren Verlängerung die F.-straße (ehemals: Obere Gasse) darstelle, sei geprägt von seiner weitgehend einheitlichen Bebauung aus der Zeit nach dem großen Flächenbrand von 1863. Beim zeitnah erfolgten Wiederaufbau der bäuerlichen Anwesen sei aus Brandschutzgründen die in Holzbauweise errichtete Bautradition aufgegeben worden. An ihrer Stelle seien nunmehr verputzte Bruchsteinbauten mit ziegelgedeckten Steildächern getreten. Die historische Bebauung der F.-straße bestehe aus einer dicht aneinander gereihten, dem offenen Bachlauf des F. folgenden Zeile giebelständiger Bauernhäuser. Einige davon besäßen noch Giebeltennen. Das in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts errichtete Gebäude F.-straße ..., ein zweigeschossiger, giebelständiger Satteldachbau mit breitem Dachvorstand und verziertem Giebelschrot gehöre zu jenem einheitlichen, das

Ensemble in besonderer Weise prägenden Wiederaufbau nach dem großen Flächenbrand von 1863. Wie in einer sekundären Vermauerung am straßenseitigen Giebel noch ablesbar, gehöre das Gebäude zu den bäuerlichen Anwesen mit Giebeltenne. Als prägender baulicher Bestandteil des Ensembles aus der Zeit des Wiederaufbaus und aufgrund seines besonderen geschichtlichen Zeugniswertes gehöre das weitgehend intakt überlieferte Gebäude zu den das Ensemble S.-straße konstituierenden Bauten. Das Gebäude sei sanierungsfähig. Aufgrund seiner besonderen Bedeutung für das Ensemble S.-straße bzw. seiner Eigenschaft als Ensemble konstituierender Bau müssten gegen den Abbruch des historischen Anwesens erhebliche denkmalpflegerische Bedenken erhoben werden. Ergänzend wurde darauf hingewiesen, dass das Ensemble S.-straße nach einer jüngst erfolgten Überprüfung durch Abbrüche und Neubauten bereits massive Verluste im historischen, das Ensemble prägenden Baubestand, erfahren habe, die den Denkmalwert reduziert hätten. Weitere erhebliche Verluste an historischem das Ensemble konstituierenden Baubestand würden zum Verlust der Denkmaleigenschaft des Ensembles nach Art. 1 Abs. 3 DSchG führen. Der Bau- und Umweltausschuss des Beklagten beschloss am 16. Februar 2009, das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag nicht zu erteilen. Am Schutz des Denkmalensembles S.-straße - wie aller anderen Denkmalensembles im Ortsbereich des Marktes - werde festgehalten.

#### 4

Der Beklagte lehnte mit Bescheid vom 5. Juni 2009 unter Wiedergabe der Ausführungen des Landesamts für Denkmalpflege den Antrag auf denkmalpflegerische Erlaubnis zum Abbruch des streitgegenständlichen Anwesens ab. Gewichtige Gründe sprächen für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustandes.

#### 5

Auf Klage des Klägers hat das Verwaltungsgericht München den Bescheid nach Einnahme eines Augenscheins aufgehoben und festgestellt, dass für die Beseitigung des Gebäudes eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nicht erforderlich sei. Im Übrigen hat es die Klage abgewiesen. Für den Abbruch des Gebäudes sei eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nicht notwendig, weil ein denkmalgeschütztes Ensemble im hier maßgeblichen Bereich mangels Vorhandensein eines Einzelbaudenkmals nicht mehr vorliege. Der entgegenstehende Bescheid des Beklagten vom 5. Juni 2009 sei aufzuheben, weil er in seiner Begründung ausdrücklich das Gegenteil bestimmt habe. Im Übrigen sei die Klage abzuweisen, weil die Erteilung einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis in einer solchen Konstellation nicht möglich sei. Die Zurückstellung des Bauantrags durch den Beklagten sei zwar fragwürdig, da zu einzelnen Fragen des Bauvorhabens ein Vorbescheid beantragt werden könne, es spräche jedoch nichts dagegen, die Frage, ob das klägerische Gebäude unter Denkmalschutz stehe, isoliert zu klären. Gebäudemehrheiten, zu denen kein Einzelbaudenkmal (mehr) gehöre, könnten zwar aus Gründen der Ortsbildpflege erhaltenswert sein; im Sinn des Denkmalschutzgesetzes könnten sie jedoch kein Ensemble sein, und zwar auch dann nicht, wenn sie unter Beachtung eines historischen Stadt-, Platz- oder Straßengrundrisses errichtet worden seien. Wolle man auch Gebäudemehrheiten ohne herausragende Einzelobjekte als Ensemble ansehen, was mit dem Wortlaut des Gesetzes nicht Einklang zu bringen sei, so würden alle Gebäudemehrheiten, die insgesamt ein erhaltungswürdiges historisches Ortsbild ausmachen, zu den Ensembles gehören. Damit wäre die Grenze zur Ortsbildpflege überschritten. Zumal bei größeren Ensembles werde man, auch wenn der Wortlaut des Gesetzes das nicht zwingend erfordere, im Hinblick auf das Ziel des Gesetzes, die Baukultur der Vergangenheit zu erhalten, fordern müssen, dass eine angemessene Zahl von Einzelbaudenkmälern vorhanden sei. Im gesamten Bereich der F.-straße sowie im weiteren Verlauf der vom F.platz abzweigenden R.-straße, S.-straße und der B...gasse befinde sich jedoch kein Einzelbaudenkmal mehr. Die am Ende der B...gasse befindlichen drei Einzelbaudenkmäler sowie das am Ende der S.-straße (Nr. ...) eingetragene Gebäude, das möglicherweise ein Einzelbaudenkmal sei, lägen so weit von der F.-straße entfernt und abgekoppelt von jeder Blickbeziehung, dass sie das Orts-, Platz- oder Straßenbild in der F.-straße nicht mehr beeinflussen könnten. Hinzu komme, dass weite Bereiche des Ensembles bereits neu gebaut oder jedenfalls die Gebäude so verändert worden seien, dass sie das Ensemble nicht mehr prägen würden. Die Frage, ob die Wirtschaftlichkeitsberechnung für den Nachweis der Unzumutbarkeit der Erhaltung des Gebäudes geeignet gewesen wäre, könne daher offen bleiben.

#### 6

Mit seiner vom Senat zugelassenen Berufung begehrt der Beklagte die Abweisung der Klage in vollem Umfang. Für die Beseitigung des Gebäudes sei eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis erforderlich. Der Kläger habe keinen Anspruch auf die Erteilung der Erlaubnis, da gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen würden. Dem Wortlaut des Art. 1 Abs. 3 DSchG könne nicht zwingend entnommen werden, dass mindestens eine der zu einem Ensemble gehörenden baulichen Anlagen ein Einzeldenkmal sein müsse. Art. 1 Abs. 3 DSchG verlange nur, dass das Orts-, Platz- oder Straßenbild insgesamt erhaltungswürdig sei. Dies lasse die Auslegung zu, dass nicht jede bauliche Anlage des Ensembles, sondern die baulichen Anlagen als Gesamtheit erhaltungswürdig sein müssten. Ausweislich der Kartierung des Landesamts für Denkmalpflege seien innerhalb des Ensembles S.-straße fünf bauliche Anlagen gemäß Art. 1 Abs. 2 DSchG als Baudenkmäler in die Denkmalliste eingetragen: Zwei Bauernhäuser (B...gasse ... und ...), der A...brunnen (S.-straße), der F.brunnen (F.platz) und eine Haustür (S.-straße ...). In drei Fällen (R.-straße ..., R.-straße ..., S.-straße ...) müsse die Denkmaleigenschaft der Bauten im Sinne des Art. 1 Abs. 2 DSchG noch geprüft werden. Bei 35 Gebäuden, vorwiegend ehemalige Bauernhäuser, sei eine Bausubstanz noch aus dem 19. Jahrhundert oder älter festzustellen. Diese Bauten seien als bauliche Anlagen mit besonderem Aussagegewicht ensemblekonstituierend und würden das Ensemble maßgeblich prägen. Der früher von den Anwohnern vielfach genutzte und heute zumindest noch in Teilbereichen offen geführte F.bach stelle einen weiteren Wert innerhalb des Ensembles dar. Das Landesamt für Denkmalpflege habe nach Einbindung des Landesdenkmalsrats den Grund für die Anerkennung eines Denkmalensembles in der historischen, städtebaulichen und volkskundlichen Bedeutung des „Wiederaufbaus“ nach dem großen Brand im 19. Jahrhundert gesehen. Als prägender Bestandteil des Ensembles aus der Zeit des Wiederaufbaus und aufgrund seines besonderen geschichtlichen Zeugniswertes sei das weitgehend intakt überlieferte Gebäude eines der das Ensemble S.-straße konstituierenden Bauten. Auch ein Gebäude in einem Ensemble, das für sich genommen kein Denkmal sei, könne dann einen unverzichtbaren Bestandteil eines Ensembles bilden, wenn es die Geschichtlichkeit des Ortes und die Information über die früheren städtebaulichen Zusammenhänge unmittelbar verkörpere und so für die historische Erscheinungsweise des Ensembles von besonderer Bedeutung sei. Das Gebäude weise weder im statisch-konstruktiven noch in anderen Bereichen Schadensbilder auf, bei denen die Erhaltungsfähigkeit des Ensemblebaus in Frage gestellt wäre. Auch die an der rückwirkenden Giebelwand feststellbare Mauerfeuchte aufgrund des hier anstehenden Geländes könne im Rahmen einer Gesamtinstandsetzung des Anwesens beseitigt werden. Ein Abbruch sei aufgrund der besonderen Bedeutung des streitgegenständlichen Gebäudes für das Ensemble S.-straße nicht hinnehmbar. Das vom Kläger vorgelegte Gutachten belege nicht die wirtschaftliche Unzumutbarkeit der Sanierung. Die vorliegende Kostenberechnung für die Sanierung des Bestandsgebäudes stelle sich aus denkmalfachlicher Sicht als überzogen dar und könne in wesentlichen Teilen nicht nachvollzogen werden.

**7**

Der Beklagte beantragt,

**8**

unter Änderung des Urteils des Verwaltungsgerichts München vom 15. Juli 2010 die Klage abzuweisen und die Anschlussberufung des Klägers zurückzuweisen.

**9**

Der Kläger, der nach der Berufungsbegründung des Beklagten Anschlussberufung eingelegt hat, beantragt,

**10**

die Berufung des Beklagten zurückzuweisen sowie die beantragte denkmalpflegerische Erlaubnis zum Abbruch des bestehenden Anwesens F.-straße ... zu erteilen, soweit festgestellt werde, dass eine solche Erlaubnis erforderlich sei.

**11**

Das Verwaltungsgericht habe zutreffend das Vorliegen eines schützenswerten Ensembles verneint und dementsprechend eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis für die Beseitigung des klägerischen Gebäudes nicht für erforderlich gehalten. Im Bereich des Gebäudes des Klägers liege kein schützenswertes Ensemble

mehr vor. Die schützenswerten Bereiche lägen so weitab, dass das Orts-, Platz- oder Straßenbild in der F.-straße von den Einzeldenkmälern nicht mehr beeinflusst werden könne. Der Straßenzug, in dem kein Einzeldenkmal mehr feststellbar sei, sei davon nicht geprägt. Weite Bereiche des behaupteten Ensembles seien neu gebaut oder die Gebäude so verändert, dass sie nicht mehr als prägend angesehen werden könnten. Der behauptete Ensembleschutz sei im Ergebnis nichts anderes als Ortsbildpflege und nicht Denkmalpflege. Die Einzeldenkmäler F.brunnen und A...brunnen seien nicht geeignet, die Ensembleeigenschaft im Bereich des Anwesens des Klägers zu begründen. Allein Lage und Ausgestaltung dieser beiden Einzeldenkmäler belegten, dass hier nur die Brunnenanlage selbst und eine darum herum gegebene spezielle Platzsituation angesprochen sei. Im Übrigen sei der im Jahr 1899 gestiftete F.brunnen nahezu vollständig erneuert worden, der Brunnentrog abgetragen und neu geschalt und betoniert worden, so dass ein vollständiger Neubau des Brunnens vorliege. Nur die Brunnensäule entspreche noch dem ursprünglichen Zustand. Damit habe der Brunnen seine Denkmaleigenschaft weitestgehend verloren. Die Festlegung eines Ensembleumfangs sei nur dann mit dem Gesetzeswortlaut vereinbar, wenn die Voraussetzungen des Art. 1 Abs. 1 DSchG auch im Rahmen des Art. 1 Abs. 3 DSchG erfüllt seien. Nach den vom Beklagten erneut vorgelegten Unterlagen werde deutlich, dass in dem Bereich der F.-straße kein denkmalgeschützter Bereich mehr gegeben sei, und zwar weder unter dem Gesichtspunkt des Vorliegens eines Einzeldenkmals, noch unter Ensemblegesichtspunkten. Die noch vorhandenen Einzeldenkmäler hätten keine Wirkung auf diesen Bereich mehr. Darüber hinaus sei das Gebäude des Klägers auch nicht erhaltungsfähig, eine lediglich denkmalgerechte Instandsetzung des Gebäudes sei in wirtschaftlicher Hinsicht nicht zumutbar. Eine historische Struktur sei allenfalls noch hinsichtlich der Außenmauer überhaupt erkennbar. Im Inneren habe das Gebäude deutliche Umbauten und Veränderungen erfahren, vor allem aber sei der Bauzustand so, dass allenfalls noch geringe Restbestände des ehemals historischen Gebäudes erhalten bleiben könnten, wenn man lediglich eine Sanierung unter Denkmalschutzgesichtspunkten durchführe. Angesichts des massiven Schimmelbefalls auch der Außenwände sei bereits fraglich, inwieweit diese erhalten werden könnten, vor allem seien aber die Kosten, die dadurch entstünden, für den Kläger nicht tragbar. Die vorgelegte Wirtschaftlichkeitsberechnung belege dies überdeutlich. Die Erhaltung der historischen Holzbalkendecke sei nicht zumutbar, ebenso sei eine vollständige Neuerstellung des Dachtragwerks sowie des Balkons erforderlich. Im Hinblick auf die massive Schimmelbildung müsse auch der Außen- und Innenputz vollständig erneuert werden, da er mit bloßen Ausbesserungsmaßnahmen nicht zu beseitigen sei. Der Gutachter komme zu dem Ergebnis, dass bei einem Erhalt des Gebäudes mit einhergehender denkmalgeprägter Sanierung des Hauses Kosten entstehen würden, die aus den daraus erzielenden Einnahmen nicht gedeckt werden könnten.

## 12

Die Landesadvokatur Bayern unterstützt - ohne eigene Antragstellung - als Vertreter des öffentlichen Interesses den Antrag des Beklagten. Ihrer Ansicht nach sei das Anwesen Bestandteil des Ensembles S.-straße. Der Ensembleschutz zöge selbst dann eine Erlaubnispflichtigkeit einer Beseitigung des streitbefangenen Gebäudes gemäß Art. 6 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, Satz 3 DSchG nach sich, wenn ein für den Nähebereich des zur Beseitigung anstehenden Gebäudes relevantes Einzeldenkmal innerhalb des Ensembles nicht existiere. Ob ein Ensemble schutzwürdig sei, beurteile sich entscheidend danach, ob das Orts-, Platz- oder Straßenbild insgesamt erhaltungswürdig sei. Dafür könne einzelnen Denkmälern zwar Indizwirkung zukommen, konstitutive Voraussetzung sei deren Existenz indes gerade nicht. Diese Rechtsauffassung überschreite die Wortlautgrenze von Art. 1 Abs. 3 DSchG nicht, stehe mit den Erwägungen des historischen Gesetzgebers in Einklang und sei nach dem Sinn und Zweck des Ensembleschutzes zudem auch geboten. Unter Berücksichtigung dieser Gesetzeslage habe der Landesdenkmalrat in der Folge in der 109. Sitzung vom 18. Juli 1983 beschlossen, in Ausnahmefällen positive Voten für Ensembleeintragungen nicht davon abhängig zu machen, dass sich im Ensemble zumindest ein Einzelbaudenkmal befinde. Dabei sei insbesondere an die Plansiedlungen des späten 19. und des 20. Jahrhunderts gedacht worden, deren Einzelbauten aufgrund der baulichen Qualität und Überlieferung in der Regel nicht die Bedeutungsschwelle eines Einzelbaudenkmals erreichen würden. Auch das streitgegenständliche Ensemble S.-straße sei im Übrigen Zeugnis eines planmäßigen Wiederaufbaus (nach dem Brand 1863), wobei hier - im Unterschied zu den genannten Plansiedlungen - ohnehin mehrere

Einzelbaudenkmäler vorlägen. Beim Ensembleschutz komme es allein auf den Erhalt historischer Bausubstanz aufgrund der objektiven Bedeutung des Denkmals im Lichte der Tatbestandsmerkmale nach Art. 1 Abs. 1 DSchG an, während hingegen die Ortsbildpflege - unabhängig vom Vorhandensein historischer Bausubstanz oder geschichtlicher Zeugnisse - die Gestaltung eines ansprechenden, das ästhetische Empfinden der Bürger angenehm berührenden Erscheinungsbildes der bebauten Ortsteile sicherstellen wolle. Es komme nach dem Sinn und Zweck des Bayerischen Denkmalschutzrechts für den Ensembleschutz gerade nicht darauf an, ob und ggf. wie viele einzelne Baudenkmal im Ensemble vorhanden seien. Der Denkmalwert eines Objekts sei nämlich auch dann zu bejahen, wenn sich die geschichtliche Bedeutung nicht unmittelbar aus sich selbst heraus visuell erschließe, es aber zusammen mit anderen Quellen einen optischen Eindruck von historisch bedeutsamen Gegebenheiten vermitteln könne. Dies lege schließlich auch der Dualismus der beiden alternativen Tatbestandsmerkmale in Art. 6 Abs. 1 Satz 3 Halbs. 2 DSchG nahe, da die beiden Alternativen dieser Vorschrift („... wenn die Veränderung eine bauliche Anlage betrifft, die für sich genommen ein Baudenkmal ist, oder wenn sie sich auf das Erscheinungsbild des Ensembles auswirken kann.“) ebenfalls das so vertretene Normverständnis von Art. 1 Abs. 3 DSchG stützen würden. Im Hinblick auf die im streitgegenständlichen Ensemble vorhandenen fünf in die Denkmalliste aufgenommenen Einzelbaudenkmäler sowie die 35 weiteren Gebäude mit besonderer, den Aussagewert des Ensemble bestimmender Wirkung, komme es, da die vom Verwaltungsgericht in diesem Zusammenhang zusätzlich postulierte „prägende Wirkung“ bzw. „Ausstrahlungswirkung“ der Einzeldenkmäler für das Ensemble im Bereich des streitgegenständlichen Gebäudes im Gesetz keine Stütze finde, entscheidend allein auf die Teilhabe des Gebäudes an einem erhaltenswerten optischen Gesamteindruck des Ensembles an. Die beiden zentral gelegenen Brunnen seien dabei bei der Bestimmung des Ensembleumfangs zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen sei schließlich auch, dass das Denkmalschutzgesetz grundsätzlich auch Veränderungen an Einzelbaudenkmälern oder an Ensembles zulasse, ohne dass dies von vornherein zu einem Wegfall der Denkmaleigenschaft führen würde. Dieser grundsätzlichen „Offenheit“ des Denkmalschutzgesetzes für Veränderungen würde es widersprechen, wenn mit einem Wegfall der Denkmaleigenschaft eines zu einem Ensemble gehörenden Einzelbaudenkmals in jedem Fall zwingend die Ensembleeigenschaft entfallen würde, obwohl das historische Orts-, Platz- oder Straßenbild im Übrigen weiterhin erhaltungswürdig sei. Hier müsse in Ausnahmefällen der Erhalt der Ensembleeigenschaft möglich sein.

### **13**

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Gerichts- und Behördenakten Bezug genommen. Wegen der beim Ortstermin am 21. April 2016 getroffenen Feststellungen wird auf die Niederschrift mit der beigefügten Fotodokumentation verwiesen.

Entscheidungsgründe:

### **14**

Die zulässige Berufung des Beklagten hat in der Sache keinen Erfolg, so dass über die hilfsweise gestellte Anschlussberufung des Klägers nicht zu entscheiden ist.

### **15**

Das Verwaltungsgericht hat den Bescheid des Beklagten vom 5. Juni 2009, mit dem die denkmalschutzrechtliche Abbruchgenehmigung für das Gebäude F.-straße ..., FINr. 179, Gemarkung P., versagt wurde, zu Recht aufgehoben. Für die Beseitigung des Gebäudes ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nicht erforderlich. Unabhängig von der Frage, ob es sich bei dem in die Denkmalliste eingetragenen Ensemble S.-straße (noch) um ein Ensemble nach Art. 1 Abs. 3 DSchG handelt (1.) ist jedenfalls das Gebiet im Bereich der F.-straße nicht (mehr) Teil des unterstellten Ensembles S.-straße (2.).

### **16**

Gemäß Art. 6 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, Satz 3 DSchG bedarf der Erlaubnis, wer ein Ensemble verändern will, wenn die Veränderung eine bauliche Anlage betrifft, die für sich genommen ein Baudenkmal ist, oder wenn sie sich auf das Erscheinungsbild des Ensembles auswirken kann. Die Funktion des Genehmigungserfordernisses als präventives Verbot mit Erlaubnisvorbehalt erfordert dabei eine weite

Auslegung des die Genehmigungspflicht auslösenden Tatbestands (OVG Berlin-Bbg, U. v. 21.2.2008 - 2 B 12.06 - BRS 73 Nr. 204; VGH BW, U. v. 27.6.2005 - 1 S 1674/04 - ÖffBauR 2005, 140). Ensembles genießen dabei den gleichen Schutz wie Einzelbaudenkmäler, ensembleprägende Bestandteile sollen grundsätzlich erhalten werden (BayVGH, U. v. 3.1.2008 - 2 BV 07.760 - BayVBI 2008, 477). Der Schutzanspruch des Ensembles zielt insoweit allerdings stärker und vorrangiger auf das Erscheinungsbild, das die Bedeutung vermittelt und in seiner Anschaulichkeit zu bewahren ist (BayVGH, U. v. 3.1.2008 a. a. O.).

## 17

1. Nach den beim Ortstermin getroffenen Feststellungen hat der Senat erhebliche Zweifel an der Ensemblequalität des in der Denkmalliste nach Art. 2 Abs. 1 Satz 1 DSchG unter der Aktennummer ... (vgl. <http://www.geodaten.bayern.de/Bayernatlas-klassik>) eingetragenen Ensembles S.-straße, das sich nach den Ausführungen in der Denkmalliste durch eine einheitliche Bauweise auszeichnet, mit der den brandschutztechnischen Anforderungen nach dem großen Flächenbrand von 1863 Rechnung getragen wurde.

## 18

1.1 Ausgangspunkt der Erwägungen ist Art. 1 Abs. 3 DSchG. Danach kann zu den Baudenkmalern auch eine Mehrheit von baulichen Anlagen (Ensemble) gehören, und zwar auch dann, wenn nicht jede einzelne dazugehörige bauliche Anlage die Voraussetzungen des Absatzes 1 erfüllt, das Orts-, Platz- oder Straßenbild aber insgesamt erhaltungswürdig ist, wobei die Eintragung in die Denkmalliste dabei nur deklaratorische Bedeutung hat (Art. 2 Abs. 1 Satz 1 DSchG). Zwar verlangt das Gesetz nicht, dass es sich um Gebäude mit den gleichen Stilmerkmalen handeln muss, da auch verschiedene, einander ausschließende, nicht abgeschlossene Planungen bzw. „willkürliche Zusammenhänge“ als Zeugnis früherer Entwicklungen zu einem erhaltenswerten Orts-, Platz- oder Straßenbild und damit zu einem Ensemble führen können (vgl. Eberl in Eberl/Martin/Spennemann, Bayer. Denkmalschutzgesetz, 7. Aufl. 2015, Art. 1 Rn. 54). Jedoch bedarf es eines festzustellenden Funktionszusammenhangs oder eines gemeinsamen Grundprinzips, um den Gebäuden einen sich daraus ergebenden gesteigerten Zeugniswert für bestimmte geschichtliche Entwicklungen oder städtebauliche Gegebenheiten an einem Ort zu vermitteln (vgl. Martin in Martin/Krautzberger, Denkmalschutz und Denkmalpflege, 3. Aufl. 2010, Teil C Rn. 44).

## 19

Wie der Senat festgestellt hat, gibt es in dem in der Denkmalliste beschriebenen Gebiet, das neben der S.-straße auch die F.-straße, die R.-straße, die B...gasse und die ...-Straße umfasst, keine die Bauweise nach der Brandkatastrophe prägende Einzelbaudenkmäler. Denn unabhängig davon, ob der F.brunnen nach der dokumentierten baulichen Veränderung im Sockel noch ein (Einzel-)Denkmal darstellt (vgl. die Beschreibung in der Denkmalliste unter der Aktennummer ..., wonach das Denkmal die historisierende Bronzefigur des heiligen Florian auf hoher Mittelsäule inmitten eines Steinbeckens umfasst), stellen weder der F.brunnen sowie der A...brunnen, die in der Beschreibung des Ensembles S.-straße aufgeführt werden als besondere Akzentuierung des Straßenzugs S.-straße, noch die unter der Aktennummer ... aufgeführte neugotische Haustüre nach 1863 im Anwesen S.-straße ... das Ensemble prägende Einzelbaudenkmäler dar. Auch die Anwesen B...gasse ... und ... die ebenfalls als Einzelbaudenkmäler unter der Aktennummer ... bzw. ... in die Denkmalliste eingetragen sind, vermögen das unterstellte Ensemble S.-straße nicht zu prägen. Die beiden Anwesen, die die landwirtschaftlichen Anwesen im Werdenfelser Land mit flachgeneigten, ehemals mit Holzschindeln gedeckten Dächern repräsentieren, sind Zeugnis der vor dem großen Brand Ende des 18. Jahrhunderts und in der 2. Hälfte des 17. Jahrhunderts errichteten Bauernhäuser. Das gilt auch für das Gebäude S.-straße ..., das ebenfalls vor dem großen Brand errichtet wurde, im Übrigen aber wegen der Neuausführung von Erdgeschoss und erstem Obergeschoss seinen Status als Einzelbaudenkmal verloren hat. Die Gebäude in der B.-straße stellen ersichtlich den Vorbestand vor dem großen Brand dar, repräsentieren aber nicht die Bedeutung der einheitlichen Bebauung nach dem großen Brand von 1863 in den genannten Straßenzügen. Wie im Berufungsverfahren festgestellt, sind nach den Ausführungen des Vertreters des Landesamts für Denkmalpflege keine weiteren Einzelbaudenkmäler

zu verzeichnen, insbesondere ergab die Überprüfung der Anwesen R.-straße Nr. ... und S.-straße Nr. ... keine Einstufung als Einzelbaudenkmäler.

## 20

1.2 Fehlt es aber an Einzelbaudenkmälern, die den Charakter des Ensembles prägen, so kommt der Rechtsfrage, ob Gebäudemehrheiten, zu denen kein Einzelbaudenkmal (mehr) gehört, als Ensemble anzusehen sind, maßgebliche Bedeutung zu. Nach Auffassung des Senats setzt der Ensembleschutz das Ensemble prägende Einzelbaudenkmäler voraus.

## 21

a) Ensembles stellen unzweifelhaft zentrale Bestandteile des Denkmalschutzgesetzes dar (Art. 1 Abs. 3 DSchG). Sie umfassen räumliche Gesamtheiten aus denkmalgeschützten Anlagen und Anlagen, die für sich genommen nicht als Denkmäler einzustufen sind, aber zusammen insgesamt ein erhaltungswürdiges Orts-, Platz- oder Straßenbild als Erscheinungsform tiefer liegender baulicher Qualitäten ergeben. Der Wortlaut des Art. 1 Abs. 3 DSchG beschreibt eine städtebauliche Situation, in der durch mehrere einzelne Gebäude, die nicht alle für sich Baudenkmäler sein müssen, eine Gesamtheit entstanden ist, die als Ganzes von geschichtlicher, künstlerischer, städtebaulicher, wissenschaftlicher oder volkskundlicher Bedeutung ist (vgl. BayObIG, B. v. 25.3.1993 - 3 ObOWi 17/93 - NVwZ 1994, 828). Obwohl dafür der optische Eindruck der Gesamtheit, also das ganzheitliche Erscheinungsbild, entscheidend ist, kann nach dem Sinn und Zweck der Vorschrift nicht auf das Vorliegen von das Ensemble prägenden Einzelbaudenkmälern verzichtet werden, da sich der Gesamteindruck auf die Mehrheit von Anlagen in einem Ensemble und das öffentliche Erhaltungsinteresse bezieht. Zudem formuliert Art. 1 Abs. 3 DSchG im Gegensatz zu Art. 1 Abs. 1, Abs. 2 DSchG und der Fiktion in Art. 1 Abs. 2 Satz 3 DSchG, dass Ensembles zu den Baudenkmalern gehören können. Auch diese Bezugnahme auf Art. 1 Abs. 2 DSchG spricht für die Annahme, dass in einem Ensemble eine nennenswerte Anzahl von Baudenkmalern nach Art. 1 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 1 DSchG (sog. Einzelbaudenkmäler) vorhanden sein müssen. Gebäudemehrheiten, zu denen kein Einzelbaudenkmal mehr gehört, können zwar aus Gründen der Ortsbildpflege erhaltenswert sein, sie sind aber keine Ensemble mehr, und zwar selbst dann nicht, wenn sie unter Beachtung eines historischen Stadt-, Platz- oder Straßengrundrisses errichtet wurden (vgl. dazu Martin in Martin/Krautzberger, a. a. O. Rn. 49; Eberl in Eberl/Martin/Spennemann, a. a. O. Art. 1 Rn. 54, 54a, 56). Dieses am Wortlaut orientierte Verständnis findet sich auch in der Rechtsprechung wieder (vgl. BayObIG, B. v. 25.3.1993 a. a. O.; BayVGh, B. v. 22.1.2014 - 1 ZB 11.2164 - juris Rn. 3; B. v. 29.7.2013 - 14 ZB 11.398 - juris, Rn. 3; B. v. 12.12.2012 - 15 ZB 11.736 - juris Rn. 5; U. v. 3.1.2008 - 2 BV 07.760 - a. a. O.; U. v. 3.8.2000 - 2 B 97.1119 - juris Rn. 18; BVerwG, U. v. 22.2.1980 - IV C 44.76 - juris Rn. 17, das zwar im Zusammenhang mit dem ortsrechtlichen Verbot zur Lichtreklame steht, aber zum Indiz des Ensembleschutzes für die Einheitlichkeit der historischen Altstadt ausführt und es dabei genügen hat lassen, dass die Altstadt von einigen künstlerisch wertvollen Gebäuden geprägt wird und insgesamt den Charakter einer mittelalterlichen Stadt bewahrt hat; BayVGh, B. v. 9.12.2011 - 15 ZB 09.3143 - juris Rn. 12, der ebenfalls im Zusammenhang mit einer Baugenehmigung für eine Werbeanlage auf das vorstehende Urteil des Bundesverwaltungsgerichts Bezug nimmt).

## 22

b) Dagegen überzeugt das Argument des Beklagten, dem Wortlaut des Art. 1 Abs. 3 DSchG könne nicht zwingend entnommen werden, dass mindestens eine der zu einem Ensemble gehörenden baulichen Anlagen ein Einzeldenkmal sein müsse, vielmehr nur erforderlich sei, dass das Orts-, Platz- oder Straßenbild insgesamt erhaltungswürdig sei, im Hinblick auf die vorstehenden Ausführungen unter Buchst. a) nicht. Gleichmaßen ist der von dem Beklagten weiter gezogene Rückschluss auf eine in der 109. Sitzung des Landesdenkmalrats vom 18. Juli 1983 getroffene Entscheidung, in Ausnahmefällen positive Voten für Ensembleeintragungen nicht davon abhängig zu machen, dass sich im Ensemble zumindest ein Einzelbaudenkmal befindet, was ein Beleg für die weite Auslegung des Art. 1 Abs. 3 DSchG sei, nicht überzeugend. Unabhängig von der Stellung des Landesdenkmalrats nach Art. 14 DSchG zeigt auch die Formulierung „in Ausnahmefällen“, dass in einem Ensemble notwendigerweise zumindest ein Einzelbaudenkmal vorhanden sein muss und der Ensembleschutz nicht von Anfang an als selbstständige Kategorie neben dem Schutz von Einzelbaudenkmälern verstanden wurde. Bereits in den Empfehlungen



vom 19. April 1977 im Zusammenhang mit Baumaßnahmen (IMS Nr. II B 4-9130-22, veröffentlicht in Simon/Busse Anhang 422) führt der Landesdenkmalrat zu den charakteristischen Merkmalen eines Ensembles unter Nr. 1.1.1 „Städtebauliche Struktur“ aus, dass dazu u. a. auch das Straßenschema, die Viertelsbildung, die Maßstäblichkeit der Bebauung sowie das Verhältnis der Baumassen zueinander, zu herausragenden Baudenkmalern und Blickpunkten und zu charakteristischen Vegetationsbereichen zählen und stellt damit ersichtlich darauf ab, dass in einem Ensemble prägende Einzelbaudenkmäler vorhanden sein müssen.

### 23

c) Eine Auslegung des Art. 1 Abs. 3 DSchG, wonach bauliche Anlagen als Gesamtheit (im Sinn von „nicht jede für sich“) erhaltungswürdig sind, kann aber auch nicht der Gesetzesbegründung (vgl. LT-Drs-7/2033 vom 14.2.1972, Seite 9) entnommen werden. Darin wird wie folgt zu Art. 1 Abs. 2 DSchG (jetzt Art. 1 Abs. 3 DSchG) ausgeführt: „(...) Im Einklang mit den in vielen europäischen Ländern zu beobachtenden Bestrebungen des Denkmalschutzes, nicht nur einzelne Gebäude zu erhalten, die gelegentlich inmitten von lauter modernen Neubauten wie Fremdkörper wirken können, sondern durch Erhaltung von Häusergruppen, von Straßenzügen und Plätzen ein besseres Abbild der Geschichte zu geben, legt Art. 1 Abs. 2 fest, dass auch eine Mehrheit von Gebäuden ein Baudenkmal sein kann (Ensembleschutz). Baudenkmal ist hier nicht oder jedenfalls nicht nur ein einzelnes Gebäude, sondern ein Platz oder eine Straße. (...)“. Anhaltspunkte dafür, dass der angestrebten Unterschutzstellung von Häusergruppen, Straßenzügen und Plätzen - unabhängig von der Frage, wie viele Einzelbaudenkmäler in einem Ensemble vorhanden sein müssen - ein gänzlicher Verzicht auf das Vorhandensein eines Einzelbaudenkmals entnommen werden könnten, liegen nicht vor.

### 24

d) Die von dem Beklagten in den Blick genommen Auslegung orientiert sich vielmehr an der in anderen Bundesländern aufgrund von anderslautenden Gesetzesbestimmungen festgelegten Unterschutzstellung von Siedlungen ohne herausragendes Einzeldenkmal als Ensemble (vgl. dazu Eberl in Eberl/Martin/Spennemann, a. a. O. Art. 1 Rn. 54, 54a, 56 m. w. N. sowie die Formulierungen in § 2 Abs. 1, Abs. 3 Nr. 2, § 19 DSchG Baden-Württemberg, § 2 Abs. 2 Nr. 2 DSchG Brandenburg, § 4 Abs. 3 Satz 1 DSchG Hamburg, § 2 Abs. 3 Satz 1 DSchG Mecklenburg-Vorpommern, § 3 Abs. 3 Satz 1 DSchG Niedersachsen, § 4 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2, Satz 2, § 5 DSchG Rheinland-Pfalz, § 2 Abs. 2 Nr. 2 DSchG Saarland, § 1 Abs. 1, Abs. 3 Nr. 2, § 21 DSchG Sachsen und § 2 Abs. 3 Nr. 3 DSchG Schleswig-Holstein). Von dieser Möglichkeit ausdrücklich zu bestimmen, dass ein Ensemble auch dann vorliegt, wenn kein oder nicht jeder einzelne Teil des Ensembles ein Denkmal darstellt, hat der bayerische Gesetzgeber bislang keinen Gebrauch gemacht.

### 25

Dem steht nach Auffassung des Senats auch nicht die vom Oberverwaltungsgericht Hamburg in der Entscheidung vom 16. Mai 2007 (2 Bf 298/02 - NVwZ-RR 2008, 300) zu § 2 Nr. 2 DSchG vom 3. Dezember 1973 (HbgGVBl S. 466) i. d. F. des Gesetzes zur Änderung des Denkmalschutzgesetzes vom 25. Juni 1997 (HbgGVBl S. 267) vorgenommene Auslegung entgegen, wonach die geschichtliche Bedeutung eines Ensembles nicht voraussetze, dass zumindest einem seiner Bestandteile für sich genommen diese Eigenschaft zuerkannt werden könne. Nach dieser Vorschrift werden als Denkmäler (auch) Mehrheiten von unbeweglichen Sachen geschützt, zusammen mit ihrem Zubehör und ihren Ausstattungen und den mit ihnen verbundenen Garten- und Parkanlagen (Ensemble), zu denen auch städtebauliche Einheiten, insbesondere kennzeichnende Straßen-, Platz- und Quartiersbilder gehören können, wobei nicht erforderlich ist, dass jeder einzelne Teil des Ensembles ein Denkmal darstellt. Unabhängig davon, dass bereits die Formulierung in § 2 Nr. 2 DSchG i. d. F. vom 3. Dezember 1973 abweichend von der Formulierung im Bayer. Denkmalschutzrecht in Art. 1 Abs. 3 DSchG darauf abstellt, dass gerade nicht (mindestens) ein Denkmal vorhanden sein muss, stellt das Gericht in seiner Entscheidung zutreffend auf die (mit den Bayer. Denkmalschutzrecht nicht vergleichbare) Historie des Hamburger Denkmalschutzgesetzes ab, indem es ausführt, dass die Ursprungsfassung des § 2 DSchG i. d. F. vom 3. Dezember 1973 weder diese noch eine vergleichbare Formulierung enthielte und nach der Begründung des damaligen

Gesetzesentwurfs (Bü-Drs. VII/2883 Seite 9) die Unterschutzstellung von Gebäudegruppen und Gesamtanlagen unabhängig davon sei, ob sich unbewegliche Denkmäler darin befänden. Mit der durch das Gesetz zur Änderung des Denkmalschutzgesetzes vom 25. Juni 1997 bewirkten Neugliederung der Gegenstände des Denkmalschutzes in § 2 DSchG habe der Gesetzgeber eine Orientierung an der Systematik und den Begriffsbestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs, eine Vereinfachung der Definitionen und eine Vermeidung zuvor aufgetretener Abgrenzungsschwierigkeiten bezweckt. Anhaltspunkte dafür, dass zugleich die Voraussetzungen für den Ensembleschutz verschärft hätten werden sollen, seien den Materialien nicht zu entnehmen (vgl. OVG Hamburg, U. v. 16.5.2007 a. a. O.). Damit verbunden ist ausweislich des Hamburgischen Denkmalschutzgesetzes i. d. F. vom 5. April 2013 die nunmehr geltende Formulierung in § 4 Abs. 3 Satz 1 DSchG, wonach ein Ensemble ein Mehrheit baulicher Anlagen (...) ist, und zwar auch dann, wenn kein oder nicht jeder einzelne Teil des Ensembles ein Denkmal darstellt.

## 26

e) Ferner ist nach Auffassung des Senats auch in den Blick zu nehmen, dass nach Art. 6 Abs. 1 Satz 3 DSchG - der mit Wirkung vom 1. August 2003 in das Denkmalschutzgesetz eingefügt wurde (vgl. GVBl S. 475) - die Erlaubnispflicht einer Veränderung baulicher Anlagen, die für sich genommen kein Baudenkmal sind, davon abhängt, dass die Veränderung sich auf das Erscheinungsbild des Ensembles auswirken kann (vgl. BayVGh, B. v. 12.12.2012 - 15 ZB 11.736 - juris Rn. 3). Diese Regelung dient zwar der Verwaltungsvereinfachung und sollte insbesondere für Nicht-Baudenkmäler in Ensembles die bis dahin grundsätzlich auch bei baulichen Änderungen im Inneren dieser Gebäude bestehende Genehmigungsbedürftigkeit entfallen lassen, sie lässt im Übrigen aber die Genehmigungsbedürftigkeit im Ensemble unverändert (vgl. LT-Drs. 14/12042 S. 4). Das Erscheinungsbild des Ensembles wird aber durch das erhaltungswürdige Orts-, Platz- oder Straßenbild geprägt (Art. 1 Abs. 3 DSchG), das wiederum nicht nur aus einzelnen Teilen baulicher Anlagen wie Fronten und/oder Giebeln besteht, sondern aus einem Gesamteindruck (vgl. Eberl in Eberl/Martin/Spennemann a. a. O. Art. 1 Rn. 61). Auch das spricht gewichtig dafür, dass das Anliegen des Denkmalschutzes, die Substanz der Objekte zu erhalten, nur dann zu rechtfertigen ist, wenn Einzelbaudenkmäler das Ensemble als Ganzes maßgeblich prägen.

## 27

Diese vom Senat für zutreffend gehaltene Auslegung des Art. 1 Abs. 3 DSchG orientiert sich schließlich auch an dem vom Gesetzgeber in Art. 6 Abs. 2 Satz 1 DSchG angeordneten Substanzschutz, der in Einklang mit Art. 14 Abs. 1 GG bzw. Art. 103 BV zu bringen ist. Das Bundesverfassungsgericht hat dem Denkmalschutz einen hohen Stellenwert eingeräumt, zugleich aber eine ausreichende Berücksichtigung der Eigentümerbelange gefordert (vgl. BVerfG, B. v. 2.3.1999 - 1 BvL 7/91 - BVerfGE 100, 226). Die Lösung von Konfliktfällen erfolgt im Erlaubnisverfahren anhand der Regelung des Art. 6 Abs. 2 Satz 1 DSchG. Danach kann die Erlaubnis versagt werden, soweit gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen. Zwar gilt die Regelung ihrem Wortlaut nach nur für die auf einzelne Baudenkmäler bezogenen Fälle des Art. 6 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 DSchG, doch ist anzunehmen, dass der Gesetzgeber auch für den in dieser Regelung nicht genannten Fall der Erlaubnis zur Ensembleveränderung ebenfalls eine Versagungsmöglichkeit vorsehen wollte (vgl. dazu BayVGh, B. v. 12.12.2012 - 15 ZB 11.736 - juris Rn. 5). Wäre es Absicht des Gesetzgebers gewesen, das Bestehen eines Ensembles auch ohne ein Einzelbaudenkmal anzunehmen, hätte es nahegelegen, in Art. 6 Abs. 2 DSchG eine gesonderte Regelung für die Veränderung eines Gebäudes, das selbst kein Baudenkmal ist, jedoch Auswirkungen auf das Erscheinungsbild des Ensembles hat (Art. 6 Abs. 1 Satz 3 DSchG), vorzusehen, um eine unverhältnismäßige Belastung der Eigentümer von Nicht-Baudenkmalern zu vermeiden, die aus der pauschalen Forderung nach Substanzerhaltung resultieren kann.

## 28

2. Letztlich kann aber die Ensemblequalität des Gebiets im streitgegenständlichen Verfahren dahingestellt bleiben. Denn jedenfalls ist die F.-straße, in der sich das Gebäude des Klägers befindet, ersichtlich nicht (mehr) Teil des Ensembles S.-straße, dessen Schutzbedürftigkeit nach Art. 1 Abs. 3 DSchG zugunsten des

Beklagten unterstellt wird. Der beabsichtigte Abbruch des Gebäudes bedarf daher keiner Erlaubnis nach Art. 6 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, Satz 3 DSchG.

## **29**

2.1 Das Gebäude F.-straße ... erfüllt unstreitig nicht die Voraussetzungen, die es selbst zu einem Baudenkmal im Sinn des Art. 1 Abs. 2 Satz 1 DSchG qualifizieren würden.

## **30**

2.2 Darüber hinaus ist das Gebäude auch - unabhängig von der vorliegend unter Nr. 1. thematisierten Rechtsfrage - nicht Teil des unterstellten Ensembles S.-straße. Insoweit fehlt es im Bereich der F.-straße ersichtlich an ausreichender historischer Bausubstanz, die das unterstellte Ensemble prägen könnte. Das Verwaltungsgericht ist somit im Ergebnis zutreffend davon ausgegangen, dass im maßgeblichen Bereich der F.-straße ein denkmalgeschütztes Ensemble nicht mehr vorliegt. Dabei hat es angesichts des flächenmäßig großen Ensembles S.-straße zutreffend für die Beurteilung der denkmalschützerischen Aspekte auf den Nahbereich um das klägerische Anwesen und damit auf die F.-straße abgestellt (vgl. BayVGh, B. v. 29.7.2013 - 14 ZB 11.398 - juris Rn. 3; U. v. 11.1.2011 - 15 B 10.212 - juris 31).

## **31**

Ohne dass es dabei auf die vom Verwaltungsgericht angeführte fehlende Prägung der F.-straße durch die Einzelbaudenkmäler B...gasse ... und ... ankommt, da die Tatsache, dass insoweit kein Blickkontakt besteht, grundsätzlich den historischen Bezug des Gebäudes zum Ensemble und seine Funktion für dieses nicht entfallen lässt (vgl. BayVGh, U. v. 3.8.2000 - 2 B 97.1119 - juris Rn. 19), ist nach den vom Senat im Ortstermin gewonnenen Erkenntnissen im Bereich der F.-straße keine historische Bausubstanz mehr vorhanden, die das Ensemble prägen könnte. Ein insoweit erhaltungswürdiges Ort-, Platz- oder Straßenbild als ein Zeugnis geschichtlicher Ereignisse ist im Bereich der F.-straße nicht mehr vorhanden.

## **32**

Ein Einzelbaudenkmal ist im Bereich der F.-straße selbst nicht vorhanden. Auch im Übrigen ist die F.-straße, in der zwar einzelne historische Bauten saniert wurden (vgl. Niederschrift vom 21. April 2014 - Hausnummern ... und ...), im Gegensatz zu den Bereichen ...t...-Straße, B...gasse sowie R.-straße, die durchgehend noch historische Bausubstanz aufweisen, maßgeblich geprägt von Neubauten (vgl. Niederschrift vom 21. April 2014 - Hausnummern ... und die Nebengebäude gegenüber Nr. ...) bzw. von einem sanierten historischen Bau direkt neben dem Gebäude des Klägers, der sich insbesondere aufgrund der erkennbaren Erhöhung des Kniestocks nicht von einem Neubau unterscheidet (vgl. Niederschrift vom 21. April 2014 - Hausnummer ...). Auch der Blick in die F.-straße aus westlicher Sicht vom F.platz aus ist geprägt durch den Neubau R.-straße ... sowie die Gebäude F.-straße ... und ..., die - im Gegensatz zu den sonstigen giebelständigen Gebäuden in der F.-straße - traufseitig errichtet sind. Auch die Neubauten in dem Bereich R.-straße ... und ..., die zwar jenseits des F.bachs stehen, die F.-straße jedoch wesentlich prägen, stehen nur teilweise giebelständig zur F.-straße hin, wie das für die historische Bauweise kennzeichnend ist.

## **33**

Da jedenfalls im Bereich der F.-straße keine ausreichende historische Bausubstanz mehr vorhanden ist, kommt es ungeachtet der vom Beklagten nicht zu beanstandenden Zielrichtung, im Ensemble - im Gegensatz zu der bisherigen Handhabung - möglichst alle relevanten Gebäude mit historischer Substanz zu erhalten, für den Fortbestand des unterstellten Ensembles S.-straße nicht mehr auf den Erhalt des streitgegenständlichen Gebäudes des Klägers an.

## **34**

3. Nach alledem kommt es nicht mehr darauf an, ob das Gebäude des Klägers erhaltungsfähig ist und ob nach Sanierung eine sinnvolle und wirtschaftlich vertretbare Nutzung möglich ist. Auch über die Anschlussberufung des Klägers ist nicht zu entscheiden, weil sie nur für den Fall erhoben worden ist, dass für den Abbruch eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis erforderlich ist.

## **35**

Der Beklagte trägt die Kosten des Berufungsverfahrens, weil sein Rechtsmittel erfolglos geblieben ist (§ 154 Abs. 2 VwGO).

**36**

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit der Kostenentscheidung beruht auf § 167 Abs. 1 Satz 1 VwGO i. V. m. §§ 708 ff. ZPO.

**37**

Gründe für die Zulassung der Revision (§ 132 Abs. 2 VwGO) liegen nicht vor.

Rechtsmittelbelehrung

**38**

Nach § 133 VwGO kann die Nichtzulassung der Revision durch Beschwerde zum Bundesverwaltungsgericht in Leipzig angefochten werden. Die Beschwerde ist beim Bayerischen Verwaltungsgerichtshof (in München Hausanschrift: Ludwigstraße 23, 80539 München; Postfachanschrift: Postfach 34 01 48, 80098 München; in Ansbach: Montgelasplatz 1, 91522 Ansbach) innerhalb eines Monats nach Zustellung dieser Entscheidung einzulegen und innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung dieser Entscheidung zu begründen. Die Beschwerde muss die angefochtene Entscheidung bezeichnen. In der Beschwerdebegründung muss die grundsätzliche Bedeutung der Rechtssache dargelegt oder die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts, des Gemeinsamen Senats der obersten Gerichtshöfe des Bundes oder des Bundesverfassungsgerichts, von der die Entscheidung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs abweicht, oder der Verfahrensmangel bezeichnet werden.

**39**

Vor dem Bundesverwaltungsgericht müssen sich die Beteiligten, außer in Prozesskostenhilfverfahren, durch Prozessbevollmächtigte vertreten lassen. Dies gilt auch für Prozesshandlungen, durch die ein Verfahren vor dem Bundesverwaltungsgericht eingeleitet wird. Als Prozessbevollmächtigte zugelassen sind neben Rechtsanwälten und Rechtslehrern an den in § 67 Abs. 2 Satz 1 VwGO genannten Hochschulen mit Befähigung zum Richteramt nur die in § 67 Abs. 4 Satz 4 VwGO und in §§ 3, 5 RDGEG bezeichneten Personen. Für die in § 67 Abs. 4 Satz 5 VwGO genannten Angelegenheiten (u. a. Verfahren mit Bezügen zu Dienst- und Arbeitsverhältnissen) sind auch die dort bezeichneten Organisationen und juristischen Personen als Bevollmächtigte zugelassen. Sie müssen in Verfahren vor dem Bundesverwaltungsgericht durch Personen mit der Befähigung zum Richteramt handeln.

Beschluss:

Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird auf 10.000 Euro festgesetzt.

Gründe:

Der Senat geht in Übereinstimmung mit der erstinstanzlichen Streitwertfestsetzung von einem Streitwert in Höhe von 10.000 Euro aus (§ 47 Abs. 1 Satz 1 und § 52 Abs. 1 GKG).