

**1. Zur städtebaulichen Bedeutung eines Gebäudes**

**2. Zur Zulässigkeit von Veränderungen (hier: Unterkellerung), um eine sinnvolle, der ursprünglichen vergleichbare Nutzung zu ermöglichen**

**3. Baulinien gelten auch für unterirdische Gebäudeteile.**

Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Urteil vom 2.4.1987 2 B 86.01379, rechtskräftig, EzD 2.1.2 Nr. 16 mit Anm. Eberl

**Zum Sachverhalt**

*Das Grundstück der Klägerin ist mit Ausnahme eines schmalen Vorgartens vollständig mit einem im frühen 19. Jahrhundert errichteten ehemaligen Kleinwohnhaus, einer sogenannten „Herberge“ bebaut. Dieses Gebäude sowie die Nachbargebäude sind in der Denkmalliste als Baudenkmäler eingetragen. Für den Bereich dieser Grundstücke besteht ein schon Ende des vorigen Jahrhunderts von der Beklagten festgesetztes Bauliniengefüge. Während die Gebäude . . . die vordere rote Baulinie einhalten, liegt das Gebäude der Klägerin (neben zwei weiteren älteren Gebäuden) zum überwiegenden Teil vor der Baulinie.*

*Am 17. Mai 1983 beantragte die Klägerin bei der Beklagten die Genehmigung zur Sanierung und Unterkellerung des Gebäudes. Den eingereichten Plänen stimmte das von der Beklagten eingeschaltete Landesamt für Denkmalpflege hinsichtlich der Unterkellerung nicht zu, weil es diese aus der Sicht des Denkmalschutzes zwar für vertretbar hielt, jedoch befürchtete, daß die Erhaltung der originalen Gebäudesubstanz technisch und wirtschaftlich kaum möglich sei und eine Kopie des Altbaus nicht hingenommen werden könne. Nachdem die Klägerin weitere Pläne und eine statische Berechnung für die technische Durchführbarkeit der Unterkellerung vorgelegt hatte, wandte sich das Landesamt für Denkmalpflege in seiner abschließenden Stellungnahme vom 20. November 1984 nach wie vor gegen eine Unterkellerung, erklärte jedoch, dass diese hingenommen würde, wenn die Beklagte bei Gewährleistung und Erhaltung der Bausubstanz das Vorhaben für genehmigungsfähig halte.*

*Mit Bescheid vom 5. Februar 1985 lehnte die Beklagte die beantragte Genehmigung ab. Mit Urteil vom 12. Dezember 1985 hob das Verwaltungsgericht den Bescheid der Beklagten in der Fassung des Widerspruchsbescheids insoweit auf, als damit die Unterkellerung des Gebäudes abgelehnt wurde, verpflichtete die Beklagte, den Bauantrag der Klägerin insoweit unter Beachtung der Rechtsauffassung des Gerichts neu zu bescheiden und wies die Klage im übrigen ab. Zur Begründung führte es aus: Eine Unterkellerung des Gebäudes stehe nicht im Widerspruch zu den im ablehnenden Bescheid angeführten öffentlich-rechtlichen Vorschriften des Denkmalschutzes und des Bauplanungsrechts. Denkmalschutzrechtliche Belange*

*könnten einer Unterkellerung der ehemaligen Herberge, die ein Baudenkmal sei, nicht entgegengehalten werden, da insoweit keine gewichtigen Gründe für eine unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustandes sprächen. Die geschichtliche und volkskundliche Bedeutung des Anwesens bestehe darin, dass es als eines der letzten Zeugnisse der altmünchener Herbergsbauweise des 18. und 19. Jahrhunderts ein bedeutsames Denkmal der Sozial- und Baugeschichte der Landeshauptstadt München darstelle. Seine städtebauliche Bedeutung komme ihm im wesentlichen deshalb zu, weil es zusammen mit dem benachbarten Gebäude, ebenfalls einer ehemaligen Herberge, das Erscheinungsbild des Platzes maßgeblich mitgestalte. Eine Unterkellerung - ohne Gefährdung der Bausubstanz - werde dieses städtebaulich bedeutsame Erscheinungsbild nicht beeinträchtigen. Zu beachten sei auch, daß nach den Vorstellungen des Denkmalschutzgesetzes möglichst die ursprüngliche oder eine ähnliche Nutzung des Denkmals beibehalten werden soll. Das sei angesichts der beengten Grundstücksverhältnisse nur zumutbar, wenn durch Unterkellerung zusätzliche Räume geschaffen werden können. Demgegenüber müsse die Forderung nach einer absolut originalen Beibehaltung des historischen Zustandes zurückstehen.*

## **Aus den Gründen**

...

Die Beklagte hat in den Gründen ihres Bescheides vom 5. Februar 1985 vornehmlich darauf abgestellt, dass die beantragte Unterkellerung zur einer unvertretbaren Gefährdung des (im übrigen durch frühere Maßnahmen im Innern bereits weitgehend entkernten) Denkmals führen würde. Die Beklagte hat damit unter Berufung auf die Stellungnahme des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege vom 20. November 1984 dessen Befürchtungen in den Vordergrund gerückt, die verbliebene originale Substanz, im wesentlichen also die Außenmauern, könne bei einer unsachgemäßen Ausführung der Bauarbeiten gefährdet werden. Sie hat dagegen nicht oder noch nicht in ausreichendem Umfang geprüft, ob die Unterkellerung bei gesicherten statischen Nachweisen und ordnungsgemäßer Bauausführung unter Wahrung der originalen Bauteile - wofür nach den vorliegenden statischen Untersuchungen einiges spricht - möglich ist. Wenn also die noch originalen Bauteile in ihrer Substanz erhalten werden können, vermag der Senat keine durchgreifenden Gründe gegen eine Unterkellerung aus denkmalschutzrechtlicher Sicht zu erkennen. Zwar hat das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege in seiner Stellungnahme vom 20. November 1984 seine Bedenken gegen eine Unterkellerung aufrechterhalten, weil durch eine „neuzeitliche Vollunterkellerung in ahistorischem Material (Beton) . . . das Wesen und die Individuelle Eigenart dieses dokumentatorisch historischen Bauwerks empfindlich gestört wird“. In derselben Stellungnahme schlug das Landesamt aber, nachdem „aus rein technischer Sicht eine Unterkellerung nicht abgelehnt werden“ könne, Auflagen für die Durchführung dieser Maßnahme vor und erklärte sich bereit, für den Fall, dass die Beklagte das Vorhaben für genehmigungsfähig halte, „diese

Entscheidung nach Sachlage hinzunehmen“. Das läßt darauf schließen, dass im Vordergrund auch beim Landesamt die Befürchtung stand, bei der geplanten Veränderung könnten die bestehenden Mauern zum Einsturz kommen und weniger, dass durch die Unterkellerung ein entscheidender Verlust am Denkmalwert des Bauwerks entstehen könnte. Denn nachdem auch das Innere des Gebäudes weitgehend nicht mehr die originale Bausubstanz aufweist, ist es schwer nachvollziehbar, aus welchen Gründen durch die Unterkellerung „die individuelle Eigenart dieses dokumentarisch historischen Bauwerks empfindlich gestört“ wird. Damit kann auch von einer Störung der volkskundlichen Bedeutung des Baudenkmals (vgl. Art. 1 Abs. 1 DSchG) durch die Unterkellerung nicht gesprochen werden.

Die Bedeutung des Baudenkmals besteht vielmehr - so wie es sich erhalten hat - zusammen mit den Nachbargebäuden zum einen darin, dass der so selten gewordene Typ der Herberge wenigstens nach außen hin erhalten bleibt, sowie insbesondere auch in seiner städtebaulichen Prägung des Erscheinungsbildes des W.-Platzes. Hier wird in augenfälliger Weise dokumentiert, wie in diesem Bereich in die ursprünglich kleinmaßstäbliche Bebauung mit Herbergen Ende des vorigen Jahrhunderts die benachbarten aufwendigen, mehrstöckigen Wohn- und Geschäftshäuser der Gründerzeit „eingebrochen“ sind. Diese Umstrukturierung, die hier im alten Bereich „ . . . “ nicht vollständig vollzogen wurde, läßt sich gerade am . . . Platz als Teil der städtebaulichen Entwicklung der in der zweiten Hälfte des vorigen Jahrhunderts auch in den Vororten rasch anwachsenden „Haupt- und Residenzstadt München“ besonders deutlich ablesen. Unter diesem städtebaulichen wie auch historischen Aspekt ist die - neben hier nicht zu beurteilenden einzelnen Gestaltungsdetails - besondere Bedeutung des Anwesens . . . als Baudenkmal zu sehen. Dieser Denkmalwert wird indessen durch eine Unterkellerung, die vollständig unter der Erdoberfläche liegen soll, nicht oder nur kaum merkbar gestört.

Die Beklagte hat ferner nicht in Erwägung gezogen, daß es nach Art. 5 DSchG ein gewichtiges Ziel der Denkmalpflege ist, Baudenkmäler möglichst entsprechend ihrer ursprünglichen Zweckbestimmung zu nutzen oder eine der ursprünglichen gleiche oder gleichwertige Nutzung anzustreben. Hinter dieser Forderung steht die Überlegung, dass nicht oder falsch genutzte Gebäude dem Verfall besonders leicht ausgesetzt sind (vgl. Eberl/Martin/Petzet, aaO., Rn. 1 zu Art. 5). Wegen des fehlenden Grundstücksumgriffs ist es ausgeschlossen, das Gebäude zu erweitern oder Nebengebäude zu errichten. Auch eine Aufstockung oder die Errichtung eines Kniestocks müßte aus denkmalpflegerischen Gründen ausscheiden. Angesichts der geringen Nutzfläche von nur etwa 45 m<sup>2</sup> kann eine sinnvolle, der ursprünglichen vergleichbare Nutzung des Gebäudes zum Wohnen, für Kleinhandwerk oder Kleingewerbe - auch unter Berücksichtigung moderner hygienischer Verhältnisse - nur sinnvoll ausgeübt werden, wenn durch eine Unterkellerung Abstell-, Vorrats- oder Lagerräume geschaffen werden. Nur dann ist auch gewährleistet, dass das

Baudenkmal auf Dauer in seinem Erscheinungsbild erhalten bleibt und nicht dem allmählichen Verfall preisgegeben wird.

Bei Einstellung dieser genannten denkmalschutzrechtlichen Belange und unter Berücksichtigung dessen, was den Denkmalwert des Gebäudes vorrangig ausmacht, wird bei einer neuen Entscheidung die Genehmigung des geplanten Vorhabens.- sofern nicht neue erhebliche Gesichtspunkte auftauchen sollten - aus Gründen des Denkmalschutzes nicht versagt werden können.

Soweit die Beklagte die Versagung der Baugenehmigung auf planungsrechtliche Gründe gestützt hat, hat das Verwaltungsgericht ohne Rechtsfehler festgestellt, dass die gemäß § 173 Abs. 3 BBauG übergeleitete rote Baulinie weder aufgrund einer ihr zuwiderlaufenden städtebaulichen Entwicklung noch wegen der nachträglich eingetretenen Auswirkungen des Denkmalschutzgesetzes funktionslos geworden ist. Es geht ferner in Übereinstimmung mit der Rechtsprechung des Senats (vgl. BayVGH vom 30.10.1979 Nr. 26 II 78), von der abzuweichen keine Veranlassung besteht, davon aus, dass Baulinien auch unterirdische Bauteile erfassen. Schließlich hat es zutreffend ausgeführt, dass wegen des Konfliktes, einerseits die Baulinie einzuhalten, andererseits das weitgehend außerhalb der Baulinie liegende Gebäude aus Gründen des Denkmalschutzes zu erhalten, die tatbestandsmäßigen Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 Nr. 3 BBauG gegeben sind; die Beklagte habe es unterlassen, von dem ihr in dieser Bestimmung eingeräumten Ermessen Gebrauch zu machen. Auf diese eingehenden Ausführungen in den Gründen des angefochtenen Urteils nimmt der Senat Bezug und sieht insoweit von einer eigenen weiteren Begründung ab (Art. 2 § 6 EntlG).

Zum Berufungsvorbringen ist noch anzumerken:

Wie oben ausgeführt wurde, können einer Genehmigung des Vorhabens - soweit bisher ersichtlich - gewichtige Gründe des Denkmalschutzes nicht entgegengehalten werden. Ist dies aber nicht der Fall, besteht - aus denkmalsschutzrechtlicher Sicht - ein Anspruch auf Genehmigung. Dann aber ist das Vorhaben im Einzelfall auch mit dem öffentlichen Belang des Denkmalschutzes im Sinne von § 31 Abs. 2 letzter Halbsatz BBauG vereinbar. Denn es sind keine Gründe dafür erkennbar, dass dem öffentlichen Belang des Denkmalschutzes bundesrechtlich ein anderer, weitergehender Inhalt zukommen soll als im landesrechtlichen Spezialgesetz. Bei ihrer erneuten Entscheidung wird dies die Beklagte zu beachten haben. Um die langfristigen städtebaulichen Ziele zu sichern, wäre es dabei denkbar, eine von der Baulinie abweichende Genehmigung der Unterkellerung unter der Nebenbestimmung zu erteilen, dass sie nur so lange gelten soll, als das Baudenkmal selbst besteht.

Zur Klarstellung ist nochmals darauf hinzuweisen, dass das Urteil des Verwaltungsgerichts die Beklagte nicht zur Erteilung einer Genehmigung verpflichtet, wenn die Erhaltung der bestehenden Bausubstanz nicht ausreichend nachgewiesen werden kann und wenn nicht gewährleistet ist, dass die Arbeiten ordnungsgemäß ausgeführt werden. Hierfür kann die Beklagte in Ausübung ihres Ermessens die

erforderlichen Maßnahmen und Anordnungen treffen, wobei auch, wie das Verwaltungsgericht schon zutreffend dargelegt hat, die Beauftragung anerkannter und qualifizierter Fachfirmen verlangt werden darf. Auch kann ein Nachweis dafür verlangt werden, dass die Finanzierung der Maßnahmen gesichert ist.