

## **Versagung einer Abbruchgenehmigung**

### **Unverhältnismäßigkeit der Eigentumsbeschränkung, wenn Nutzung des Baudenkmals auch in Zukunft möglich ist?**

#### **Zum Sachverhalt**

*Die Kläger sind Eigentümer eines aus dem 18. Jahrhundert stammenden, sanierungsbedürftigen Bauernhauses in Nürnberg-S. Die beklagte Stadt ordnete am 28.5.1986 Sicherungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an und versagte mit Bescheid vom 9.6.1987 die von den Klägern beantragte Abbruchgenehmigung (heute: denkmalrechtliche Erlaubnis). Widerspruch, Klage und Berufung blieben erfolglos.*

#### **Aus den Gründen**

...

Das ehemalige Wohnstallhaus ist - dies wird von den Kl. nicht mehr in Abrede gestellt - ein Baudenkmal i. S. d. Art. 1 Abs. 2 DSchG. Es ist eine bauliche Anlage aus vergangener Zeit, deren Erhaltung hauptsächlich wegen ihrer stadthistorischen und städtebaulichen Bedeutung im Interesse der Allgemeinheit liegt. Hiervon ist das Gericht aufgrund der nachvollziehbaren gutachtlichen Stellungnahmen des Landesamtes für Denkmalpflege vom 15.11.1987 und vom 30.1.1990 in Verbindung mit den Erläuterungen, die der Vertreter des Landesamtes in der mündlichen Verhandlung vor dem VGH anhand der vorliegenden Pläne und Lichtbilder abgegeben hat, überzeugt. Das aus dem 18. Jahrhundert stammende Wohnstallhaus, das im Jahre 1897 überformt worden ist (einhüftiges Anheben der Traufe unter gleichzeitiger Anfügung eines „Neunürnberger“ Eckerkers) macht an seinem Standort an der Straße im Zentrum der ursprünglichen Besiedlung die Entwicklung von S. aus dörflichen Anfängen zu einer Vorstadt Nürnbergs (mit einer nunmehr uneinheitlichen städtebaulichen Struktur) erfahrbar. Die Überformung im Jahre 1897 hat das Gebäude nicht zu einer belanglosen Sache aus vergangener Zeit absinken lassen, vielmehr spiegelt auch sie die Entwicklung von S. greifbar wider. Der damalige Baumeister hatte mit dem Erkeranbau an die bürgerliche Bautradition Nürnbergs in historisierender Weise angeknüpft. Der Anbau am straßenseitigen Gebäudeeck ist zugleich auch deshalb i. S. d. Art. 1 Abs. 2 DSchG bedeutend, weil der Baumeister zu dem Mittel gegriffen hatte, die ihm aufgetragene Wohnraumerweiterung durch Überhöhung der Asymmetrie des Giebels in einer überraschenden Weise, die durchaus baukünstlerische Qualität hat, zu bewältigen.

Die Behörden haben gleichfalls zutreffend erkannt, dass gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen.

Die Beteiligten stimmen im Ergebnis darin überein, dass das Baudenkmal nicht aus tatsächlichen Gründen in naher Zukunft unabwendbar dem Verfall anheimgegeben ist. Die Kläger wenden jedoch ein, bei Sanierung des Baudenkmals entstünde mangels genügend verbleibender originaler Substanz eine bloße Rekonstruktion, der keine Denkmaleigenschaft mehr zukäme. Damit dringen sie nicht durch. In dem von ihnen vorgelegten Ergänzungsgutachten ist ausgeführt, brauchbar seien neben Teilen des Sandsteingiebels das konstruktive Fachwerk mit Decken und Dachstuhl sowie die Holzterasse; nicht untersucht worden seien die verputzten Decken, erfahrungsgemäß sei mit durchgefallenen Balkenköpfen zu rechnen. Es ist nicht nachvollziehbar, wie sich mit diesen Feststellungen eine Beurteilung verträglich, das Haus sei in seiner Substanz weitestgehend zerstört. Richtig ist, dass das Baudenkmal, soll es bestehen bleiben, einer umfassenden Sanierung bedarf, die kostenaufwendig ist, weil das Baudenkmal in seiner Substanz soweit wie möglich erhalten bleiben soll. Dies betrifft jedoch die Kostenseite, nicht die Frage, ob das Baudenkmal aus objektbezogenen Gründen nicht erhalten werden kann.

Wird beabsichtigt, ein (erhaltungsfähiges) Baudenkmal vollständig abzurechen, so gehen notwendigerweise alle Gesichtspunkte, auf denen die Bedeutung des Baudenkmals beruht, in die Prüfung ein, ob gewichtige Gründe des Denkmalschutzes i. S. d. Art. 6 Abs. 2 Satz 1 DSchG vorliegen. Die Bedeutung, die das Baudenkmal der Kl. in seiner jetzigen Gestalt hat, liegt nicht, wie die Kl. meinen, am untersten Rand des historischen und kunstgeschichtlichen Interesses. Dem Landesamt folgend, das die staatliche Fachbehörde für alle Fragen des Denkmalschutzes ist und die Aufgabe hat, in allen Angelegenheiten des Denkmalschutzes fachlich zu beraten und Gutachten zu erstatten (Art. 12 DSchG), hat der VGH die Überzeugung gewonnen, dass aus den dargelegten Gründen die Bedeutung des Baudenkmals mitsamt seiner ungewöhnlichen Überformung jedenfalls für S. erheblich ist. Obwohl es für die Bedeutung nicht ausschlaggebend ist, hat das Landesamt zusätzlich auf den Seltenheitswert des Baudenkmals hingewiesen. Ihm ist in Mittelfranken kein ähnlich überformtes Wohnstallhaus bekannt.

Gleichfalls erfolglos machen die Kl. geltend, das eingeschossige Giebelhaus stehe als Fremdkörper störend in einer geschlossenen Bebauung. Es trifft nach dem Lageplan des Stadtplanungsamtes Nürnberg vom 8.5.1984 (mit eingetragenen Geschosshöhen) und den von beiden Seiten eingereichten Lichtbildern zu, dass das Anwesen von vier- und fünfgeschossiger Bebauung flankiert wird, ferner dass es aus der Bauflucht schräg hervortritt. Daraus ergibt sich ein harter Kontrast. Dieser starke Gegensatz führt jedoch aus der Sicht des Denkmalschutzes nicht dazu, gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die Erhaltung zu verneinen. Wiederum dem Landesamt folgend ist mitzuberücksichtigen, dass der städtebauliche Charakter von S. insgesamt uneinheitlich geblieben ist, womit dieser

Ortsteil dem typischen Charakter einer rasch gewachsenen Vorstadt entspricht. Dies belegt auch der Lageplan hinsichtlich Situierung und Geschosshöhen der in der Umgebung befindlichen Bebauung. In dieser insgesamt uneinheitlichen (weiteren) Umgebung vermag sich ein Baudenkmal vorliegender Beschaffenheit und Bedeutung durchaus zu behaupten. Es ist weder von den Kl. substantiiert dargetan noch sonst ersichtlich, dass das Baudenkmal als ein wichtiger Zeuge der Vergangenheit von S. im Interesse einer durchgehenden geschlossenen Bebauung weichen müsste. Dass die flankierende Bebauung ihrerseits auf das Baudenkmal keine hinreichende Rücksicht genommen hat, ist dafür kein zureichender Grund. Belange des Verkehrs stehen dem Baudenkmal gleichfalls nicht entgegen. Die E.-Straße ist im betreffenden Abschnitt verkehrsberuhigt ausgestaltet worden; in Höhe des Baudenkmal wurde der Raum für die Fußgänger ausgeweitet, die (aufgepflasterte) Fahrbahn hingegen verschmälert.

...

Die Nutzungsinteressen der Kl. und die künftigen Nutzungsmöglichkeiten des Baudenkmal lassen sich dem Grunde nach vereinbaren (Wohnnutzung). Die Kl. wenden in der Hauptsache ein, die Instandsetzung und Instandhaltung des Baudenkmal könne ihnen nicht zugemutet werden. Die Regierung hat sich demgegenüber im Kern davon leiten lassen, die Sanierungskosten seien zwar mit bis zu 570 000 DM beträchtlich, führten jedoch nicht dazu, dass ihre Interessen an einem Abbruch gegenüber den für die Erhaltung des Bauwerks sprechenden Gründen des Denkmalschutzes das Übergewicht gewönnen; der Erhaltungsaufwand stehe (noch) nicht in einem anhaltenden Missverhältnis zum mittelfristig realisierbaren Nutzwert des Baudenkmal. Diese Erwägungen sind nicht zu beanstanden (s. in diesem Zusammenhang BayVGH vom 8.5.1989, BayVBl. 1990, 208 = NVwZ-RR 1990, 797). Der Widerspruchsbehörde stand bei ihrer Entscheidung das Risiko einer (in den Grenzen des Art. 4 DSchG zumutbaren) Belastung der Kläger infolge des absehbaren Erhaltungsaufwands vor Augen. Der Betrag von rund 570 000 DM hierfür weicht von dem Betrag, den die Kläger nennen (600 000 DM), nicht wesentlich ab. Die Widerspruchsbehörde hat mitberücksichtigt, dass bei der Sanierung, soweit sie nicht unmittelbar oder mittelbar aus öffentlichen Mitteln gefördert wird, möglicherweise ein denkmalbedingter Mehraufwand zu Lasten des Entschädigungsfonds (Art. 21 DSchG) entsteht. Dies genügt. Art. 20 DSchG ist zwar vom Gesetzgeber als eine salvatorische Entschädigungsklausel i. S. d. Art. 14 Abs. 3 Satz 2 GG geschaffen worden. Es bestehen jedoch keine Bedenken, diese Bestimmung im Licht der neuen Rechtsprechung des BVerfG zugleich als Ausgleichsregelung i. S. d. Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG auszulegen (vgl. hierzu BVerwG vom 15.2.1990 DVBl. 1990, 585 m. w. N.).

Es ist nicht zu beanstanden, dass die Widerspruchsbehörde in den Gründen ihres Bescheids auf den weiteren Einwand der Kl., ihnen entstehe über die Sanierungskosten hinaus ein Verlust von etwa 400 000 DM wegen verminderter Nutzung ihres Grundstücks, nicht näher eingegangen ist. Bereits in seinem Urteil vom 12.6.1978 (BayVBl. 1979, 118) hat der VGH in einem rechtlich ähnlich gelagerten Fall ausgeführt, die Erzielung einer höheren Rendite könne im Rahmen der Abwägung schon deshalb keinen hohen Rang einnehmen, weil anderenfalls in den meisten Fällen der Abbruch eines Baudenkmal nicht zu verhindern wäre. Die Situation ist eigentumsrechtlich dadurch geprägt, dass sich auf dem Grundstück der Kl. ein Baudenkmal befindet. Eine Wohnnutzung des sanierten Baudenkmal ist sinnvoll. Dass ihnen im Falle der Versagung des Abbruchs ein Gewinn in der von ihnen genannten Höhe entgeht, erscheint unter Berücksichtigung der Sozialgebundenheit des Eigentums hinnehmbar. Anderenfalls aber würde sich wiederum die - im vorliegenden Verfahren nicht zu entscheidende - Frage stellen, ob den Kl. auch insoweit kraft Gesetzes (Art. 20 DSchG) ein Ausgleichsanspruch zusteht.

