

Titel:

Baugenehmigung für die Änderung eines zu einem Ensemble gehörenden Gebäudes

Normenketten:

BayBO Art. 68 Abs. 1 S. 1

BayDSchG Art. 1 Abs. 3, Art. 6 Abs. 1 S. 3, Abs. 2 S. 1

Leitsatz:

Das überlieferte Erscheinungsbild des Baudenkmals „Ensemble“ ist maßgebend und nicht der teilweise durch Bausünden vorbelastete Zustand; etwaige Vorbelastungen schmälern weder die Schutzwürdigkeit des Ensembles als solches noch rechtfertigen sie weitere gleichartige Beeinträchtigungen (vgl. VGH München, BeckRS 2016, 43652 Rn. 10). (Rn. 42) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Ensemble „...viertel“, Verpflichtungsklage auf Erteilung einer Baugenehmigung für die Änderung eines zu einem Ensemble gehörenden Gebäudes, denkmalschutzrechtlicher Prüfungs-/Genehmigungsmaßstab, ensembleprägende Bestandteile, gerichtliche Überprüfung einer denkmalrechtlichen Ermessensentscheidung, Schutzrichtung des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes, Einzelbaudenkmal, Bauvorhaben, Bebauung, Gesamteindruck, Erlaubnis

Fundstelle:

BeckRS 2020, 29663

Tenor

I. Die Klage wird abgewiesen.

II. Die Klägerin hat die Kosten des Verfahrens zu tragen.

III. Die Kostenentscheidung ist vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe des vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Beklagte vorher Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand

1

Die Klägerin begehrt von der Beklagten die Erteilung einer Baugenehmigung für den Abbruch des vorhandenen Dachgeschosses sowie die Neuerrichtung eines Dachgeschosses sowie eines Galeriegeschosses für insgesamt zwei Wohneinheiten, die Erweiterung der Balkone/Loggien im ersten und zweiten Obergeschoss an der Südseite des Gebäudes sowie den Austausch/die Neugestaltung der Fenster mit Einbau von zusätzlichen Fenstern im Anwesen ...straße 31, FINr. ..., Gemarkung

2

Auf dem Grundstück ...straße 31, FINr. ..., Gemarkung ... * (im Folgenden: streitgegenständliches Anwesen), befindet sich bislang ein dreigeschossiges Gebäude, das ursprünglich um das Jahr 1890 errichtet wurde, jedoch infolge einer insbesondere den straßenseitigen, nördlichen Bauteil betreffenden Kriegsbeschädigung des Dachtragwerks sowie einer tragenden Wand des Dachgeschosses nicht mehr vollständig in seiner ursprünglichen Ausgestaltung erhalten ist. Das Erdgeschoss ist gegenüber dem Straßenniveau erhöht (Hochparterre). Der der ...straße zugewandte nördliche Gebäudeteil verfügt derzeit über eine ausgebaute Dachgeschossebene mit Dachgauben im Mansarddach. Der rückwärtige, südliche Gebäudeteil hat ein Satteldach. Der mit Baugenehmigung vom 17. Februar 1948 bzw. Tekturgenehmigung vom 8. August 1950 genehmigte Wiederaufbau des Dachtragwerks erfolgte unter genauer Einhaltung der vormaligen Dachform mit ihren Maßen. Zur ...straße hin befindet sich im westlichen Teil der Nordfassade ein zweigeschossiger Erker (EG + 1. OG). An der Westfassade liegt der Eingangsbereich, der von einem Zelt Dach überspannt ist, sowie ein bis über die Traufe hinausreichender, halbrund auskragender Treppenturm. Dieser war nach der Kriegsbeschädigung mit einem Zelt Dach statt eines Haubendaches und

geschwungener Graten wiederaufgebaut worden. Am rückwärtigen südlichen Gebäudeteil befinden sich im ersten und zweiten Obergeschoss Balkone.

3

Das Gebäude ...straße 31 ist an seiner Ostseite kommun an das Gebäude ...straße 29 angebaut. Dieses verfügt über insgesamt vier Geschosse mit sehr flach geneigtem Dach, wobei das Erdgeschoss als Hochparterre ausgestaltet ist und das dritte Obergeschoss - auch am von den darunter liegenden Etagen abweichenden Baustil erkennbar - nachträglich aufgestockt wurde. Es hat infolge dieser Aufstockung eine Wandhöhe von 16,78 m und ist als Einzelbaudenkmal in die Denkmalliste eingetragen. Weitere Einzelbaudenkmäler befinden sich in unmittelbarer Nähe, darunter auch die sich westlich an das streitgegenständliche Anwesen anschließenden Anwesen ...straße 33 und 35, die in der Denkmalliste zudem als sog. Gruppe ausgewiesen sind. Das Gebäude ...straße 33 ist dreigeschossig mit zwei ausgebauten Dachgeschossebenen, wobei die erste Dachgeschossebene an der Nordfassade über Dachgauben und Dachflächenfenster, die zweite Dachgeschossebene nur über Dachflächenfenster belichtet wird. Das Erdgeschoss ist wie beim streitgegenständlichen Anwesen als Hochparterre ausgestaltet. Zudem befindet sich an der nordöstlichen Ecke des Gebäudes ein turmartiger Aufbau, der den First des Gebäudes überragt und in diesem Bereich wie ein zusätzliches Geschoss wirkt. Die Nordfassade des Gebäudes ...straße 35 ist bis zum zweiten Obergeschoss weitestgehend symmetrisch zu derjenigen des Gebäudes ...straße 33. Das Gebäude ...straße 35 verfügt jedoch über ein in seinem Baustil von den darunterliegenden Etagen deutlich abweichendes drittes Obergeschoss sowie über eine mittels Dachgauben ausgebaute Dachgeschossebene im walmdachähnlichen Dach.

4

Das Gebäude ...straße 31 selbst ist Teil des Ensembles „...viertel“ und liegt zudem im Geltungsbereich der Verordnung der Beklagten über Mindestabstandsflächen, Höhenlage von Gebäuden, Gestaltung von Dächern und von unbebauten Flächen bebauter Grundstücke in besonderen Siedlungsgebieten vom 14. Dezember 1979 (vgl. Art. 1 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 26 i.V.m. Anlage 26 Besondere SiedlungsgebieteVO 930).

5

Mit Antrag vom 26. September 2017 (Eingangsdatum bei der Beklagten) beantragte die Klägerin die Erteilung einer Baugenehmigung für den Abbruch des vorhandenen Dachgeschosses sowie die Neuerrichtung eines Dachgeschosses sowie eines Galeriegeschosses für zwei Wohneinheiten und die Erweiterung der Balkone/Loggien im ersten und zweiten Obergeschoss an der Südseite des Gebäudes ...straße 31, FINr. ..., Gemarkung, nach Plan Nr. ... Den den Bauantrag beigefügten Plänen ist zudem ein zumindest teilweiser Austausch und eine damit einhergehende Neugestaltung der Fenster im restlichen Gebäude sowie der Einbau zusätzlicher Fenster jedenfalls an der Westfassade zu entnehmen. Gleichzeitig wurde die Erteilung einer Abweichung wegen Nichteinhaltung der Anforderungen des Art. 6 Bayerische Bauordnung zulasten der Grundstücke ...straße 33, FINr. ..., ...straße 29, FINr. ..., und ...straße 4, FINr. ..., sowie einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis beantragt (Bl. 1 ff. BA).

6

Im Rahmen der geplanten Neuerrichtung eines Dachgeschosses sowie eines Galeriegeschosses soll an der westlichen Seite der Nordfassade des streitgegenständlichen Anwesens ...straße 31 über dem Erker im Erd- und ersten Obergeschoss, wenngleich ohne Auskragung vor die Fassade, ein turmartiger Aufbau mit einer Firsthöhe von 21,38 m (+ 1,07 m wegen der Geländeverhältnisse) sowie einer Wandhöhe von 18,40 m (+ 1,07 m wegen der Geländeverhältnisse) entstehen. Im Übrigen soll das geplante neue Dachgeschoss an der Nordseite eine Wandhöhe von 16,78 m (+ 1,07 wegen der Geländeverhältnisse) sowie insgesamt eine Firsthöhe von 19,43 m (+ 1,07 m wegen der Geländeverhältnisse) erreichen. Der turmartige Aufbau soll sowohl an seiner Nordfassade als auch an seiner Westfassade im geplanten Dachgeschoss sowie im Galeriegeschoss jeweils bodentiefe Fenster erhalten. Die Fenster des geplanten neuen Dachgeschosses sollen an der Nordfassade auch im Übrigen als bodentiefe Fenster ausgestaltet werden, während an der Westfassade Dachgauben vorgesehen sind. Solche sollen an der Nordfassade im geplanten Galeriegeschoss entstehen, während dieses von Westen über Dachliegefenster belichtet werden soll. Das Zeltdach über dem Treppenturm an der Westfassade des Gebäudes soll abgebrochen werden; der Treppenturm soll stattdessen mit einem lediglich flach geneigten Dach abgeschlossen werden. Darüber soll statt des Zeltdachs eine Dachgaube errichtet werden.

7

Mit Bescheid vom 12. Juli 2018 lehnte die Beklagte den Bauantrag der Klägerin vom 26. September 2017 aus denkmalschutzrechtlichen Gründen, wegen Verstoßes des Bauvorhabens gegen die Besondere Siedlungsgebieteverordnung 930 sowie wegen mangelhafter Bauvorlagen ab.

8

Zur Begründung wurde nach Darstellung der Beschreibung des Ensembles „...viertel“ in der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zum Gebäude ...straße 31 unter anderem ausgeführt, dass das Gebäude wegen seiner ursprünglichen Errichtung um das Jahr 1890 zu den frühesten Baukörpern im Villenquartier ...viertel, dem heutigen Ensemble „...viertel“ gehöre. Es handle sich um einen dreigeschossigen Baukörper mit Mansarddach in den Formen der Neurenaissance. Das Gebäude habe in Bezug auf Trauflinie, Mansardknick und Firstlinie die Vorgaben des kurz zuvor errichteten Nachbargebäudes ...straße 29 exakt aufgenommen. Zur Straße hin sei ein zweigeschossiger Erker angeordnet, der im Gebäudeinneren dem repräsentativsten Raum der Etage zugeordnet sei. An der Westseite sei der Eingangsbereich situiert. Dieser bilde mit einem halbrund auskragenden Treppenturm und dem malerisch gestalteten Außentreppeaufgang zur Haustür die besondere Zier des Gebäudes. Bis auf die Kriegsbeschädigung im Dachbereich sei das Gebäude mit seinen Außenwänden und seiner Grundrisstypologie weitgehend erhalten.

9

Zur Bedeutung des Gebäudes ...straße 31 für sich und (als Teil des Doppelhauses) für das Ensemble wurde unter anderem dargelegt, dass das Gebäude ...straße 31 mit dem Gebäude ...straße 29 eine Zweiergruppe bilde. Auch wenn es aufgrund seiner jüngeren Baugeschichte nicht als Einzelbaudenkmal eingestuft worden sei, habe das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege das Haus jedoch als „bauliche Anlage mit besonderem Aussagewert für das Ensemble ...viertel“ gewürdigt. Es handle sich dabei um einen bedeutenden Bestandteil aus der Frühzeit des Ensembles. Die Vereinfachungen in der Fassadengestaltung und der Verzicht auf die Haube des Treppenturmes schmälerten nicht den Gesamteindruck des Gebäudes als typisches Bauwerk des ...viertels. Dadurch seien auch die Bezüge zu den Nachbarhäusern ...straße 29 und 33 erhalten geblieben. Im Zuge des Wiederaufbaus seien mehrfach konstruktiv geteilte und mit Sprossen versehene Holzfenster eingebaut worden. Diese entsprächen wohl nicht der ursprünglichen Gestaltung. Jedoch trage diese aufwändige Fenstergestaltung im Zusammenhang mit den Vereinfachungen der Fassade ganz wesentlich zum derzeitigen harmonischen Erscheinungsbild des Gebäudes bei. Das Gebäude ...straße 31 bilde durch seine oben beschriebene, authentische Erscheinung eines Gebäudes aus der frühen Bebauungszeit des ...viertels einen besonderen Denkmalwert für das Ensemble. Es gehöre zu einem guten Dutzend von Gebäuden, die heute noch ohne Aufstockungen der Nachkriegszeit diese frühe Bebauungsphase im Stil der Neorenaissance ablesbar machten. Diese, meist denkmalgeschützten Gebäude der frühen Bauphase, befänden sich vor allem im Bereich der Südseite der ...straße und des ...rings zwischen ...- und ...straße. Eine Störung der Zweiergruppe gehe derzeit leider von der Aufstockung und Dachkubatur des Nachbargebäudes ...straße 29 aus.

10

Das Gebäude ...straße 29 sei in die Denkmalliste eingetragen. Auch dieses Gebäude sei im Krieg im Bereich des Daches beschädigt worden. Hier sei allerdings in der Nachkriegszeit eine Aufstockung um ein Geschoss und die Errichtung eines sehr flachen Walmdachs erfolgt. Die Traufkante befinde sich daher nunmehr auf 17,85 m und bilde mit der Firstlinie von 18,57 m ein sehr flaches Dach aus. Damit sei die in den ursprünglichen Bauvorschriften des ...viertels geforderte maximale Traufhöhe von 15 m maßgeblich überschritten worden. Die Bedeutung dieses Gebäudes liege in der bis heute erhaltenen Bausubstanz auch im Gebäudeinneren, der unverändert prächtigen Fassadenzier sowie den erhaltenen bauzeitlichen Kastenfenstern. Die erfolgte Aufstockung wäre heute aus denkmalfachlichen Gründen nicht mehr genehmigungsfähig.

11

Das in der ...straße später in direkter Nachbarschaft errichtete Gebäude ...straße 33 sei mit einer deutlich veränderten Formensprache im Stil des Neobarock errichtet. Es bilde mit dem Gebäude ...straße 35 eine symmetrische Gruppe. Hochherrschaftliche Wohnungen und prachtvolle Fassadengestaltung hätten hier den Betrachter beeindrucken sollen. Leider sei durch die Nachkriegsaufstockung des Gebäudes ...straße 35 das authentische Erscheinungsbild dieser vormals symmetrischen Baugruppe vor Inkrafttreten der Denkmalschutzgesetze beeinträchtigt worden.

12

Zur Beeinträchtigung des Wesens und des überlieferten Erscheinungsbildes des Ensembles „...viertel“ bei Veränderung/Aufstockung des Anwesens ...straße 31 wurde erläutert, dass die stadträumlichen Bezüge und das gesamte Gefüge der ...straße unter der Aufstockung des Gebäudes ...straße 31 erheblich leiden würden. Die Ablesbarkeit der ersten Bauphase des Ensembles, gerade mit den auch noch in der ...straße vorhandenen, kleineren und sehr malerisch gestalteten Gebäuden würde hier erheblich beeinträchtigt. Daher sprächen im Hinblick auf das Ensemble gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die Beibehaltung des bisherigen Zustands.

13

Außerdem würde das einen wichtigen Ensemblebestandteil bildende Anwesen ...straße 31 selbst erheblich beeinträchtigt. Hier würden die Proportionen des im Stil der Neorenaissance konzipierten Gebäudes durch eine Aufstockung völlig verändert und zu einer erheblichen Disharmonie der Gebäudeproportionen führen. Selbst die im Bauantrag dargestellten Veränderungen an der Fassade durch Umgestaltung der Fenster bis in das zweite Obergeschoss verunstalteten das historische Gebäude erheblich. Hier sei beantragt, alle bestehenden, mehrfachgeteilten Holzfenster mit kleinteiligen Sprossierungen zu entfernen und durch schlichte, zweiflügelige Fenster zu ersetzen. Dadurch ginge der bisher annähernd stilgerechte Gesamteindruck des Baukörpers in diesen Geschossen verloren. Somit sprächen auch insoweit gewichtige Gründe des Denkmalschutzes gegen die beantragten Veränderungen am Gebäude und für die Beibehaltung des bisherigen Zustands.

14

Demgegenüber seien die Interessen der Klägerin wie folgt zu würdigen: Die Klägerin habe ein Interesse daran, das ihr zur Verfügung stehende Gebäude im Rahmen der Baugesetze und unter Berücksichtigung öffentlicher Belange weiter vollständig nutzen zu können. Dies werde ihr durch eine Ablehnung des Bauantrags nicht verwehrt. Nach Ansicht der Beklagten werde mit der Verpflichtung der Klägerin, das Haus ...straße 31 als bauliche Anlage mit besonderem Aussagewert für das Ensemble und somit wichtigen Ensemblebestandteil ohne beeinträchtigende Aufstockung zu erhalten, die Grenze der Sozialbindung nicht überschritten. Weder sei bei Erhalt des Hauses die bisherige Nutzung unmöglich noch solle die Erzielung zeitgerechter Wohn- und Arbeitsverhältnisse, zum Beispiel durch Modernisierung des Hausinnern, verhindert werden. Haus und Grundstück könnten durch die Klägerin oder auch einen neuen Besitzer weiterhin ihrem ursprünglichen Zweck entsprechend genutzt werden. Aus behördlicher Sicht bedeute für die Klägerin der Erhalt des Gebäudes ohne die beantragten Veränderungen keinen unzumutbaren Eingriff in ihre Eigentumsrechte. Eine Sanierung unter Berücksichtigung denkmalfachlicher Belange erscheine wirtschaftlich nicht unzumutbar. Somit liege keine Ermessensreduzierung auf Null vor.

15

Die Abwägung aller Umstände und Gründe, die für das Interesse der Allgemeinheit am unbeeinträchtigten Erhalt des Anwesens ...straße 31 als prägenden Bestandteil des Ensembles ...viertel sprächen, mit den privaten Interessen der Klägerin ergebe, dass die beantragte Genehmigung für die Aufstockung des Gebäudes gemäß Art. 6 Abs. 2 Satz 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz versagt bleiben müsse. Die Entscheidung stehe im Ermessen der Baugenehmigungsbehörde, die sich allerdings nach dem Leitgedanken des Art. 141 Bayerische Verfassung zu richten habe. Diese erfordere wegen der dargestellten besonderen Bedeutung des Gebäudes für das Ensemble ...viertel die Beibehaltung des bisherigen Zustands.

16

Der Bescheid wurde der Klägerin am 14. Juli 2018 zugestellt.

17

Mit Schriftsatz vom 10. August 2018, per Telefax eingegangen am selben Tag, im Original am 13. August 2018, erhob die Klägerin durch ihre Verfahrensbevollmächtigten Klage zum Bayerischen Verwaltungsgericht München und beantragte,

den ablehnenden Bescheid der Beklagten vom 12. Juli 2018 aufzuheben und die Beklagte zu verpflichten, die beantragte Baugenehmigung zu erteilen.

18

Zur Klagebegründung wurde mit Schriftsatz vom 15. November 2018 unter anderem Folgendes vorgetragen: Das Bauvorhaben beurteile sich planungsrechtlich nach § 30 Abs. 3 in Verbindung mit § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch und sei planungsrechtlich zulässig. Entgegen den Ausführungen im Ablehnungsbescheid halte bereits das Bestandsgebäude die Baulinie ein. Das beantragte Bauvorhaben halte ebenfalls die Baulinie ein. Des Weiteren füge sich das Bauvorhaben hinsichtlich Art und Maß der Bebauung in die nähere Umgebung ein, insbesondere entspreche die sich aus der Aufstockung ergebende Wandhöhe von 16,78 m der Wandhöhe des benachbarten Gebäudes ...straße 29, also der anderen Hälfte des Doppelhauses. Die Firsthöhe entspreche der Firsthöhe des benachbarten Gebäudes ...straße 33.

19

Das Bauvorhaben dürfe entgegen der Ansicht der Beklagten nicht auf Grundlage der Regelungen des Art. 6 Abs. 1 Satz 2 und Satz 3 Bayerisches Denkmalschutzgesetz abgelehnt werden. Da das Bestandsgebäude kein Einzelbaudenkmal sei, sei vorliegend im Rahmen des Art. 6 Abs. 1 Satz 3 Bayerisches Denkmalschutzgesetz allein maßgebend, ob sich das Bauvorhaben auf das Erscheinungsbild des Ensembles auswirken könne. Ob dies tatsächlich der Fall sei, könne letztlich offenbleiben, da die Erlaubnis nicht versagt werden dürfe. Gegen eine Auswirkung auf das Erscheinungsbild spreche, dass aufgrund der Aufstockung zwar eine Kubaturveränderung erfolge, diese sich aber in vollem Umfang an dem Nachbaranwesen ...straße 33 orientiere. Vorliegend bestünden jedenfalls keine gewichtigen Gründe des Denkmalschutzes im Sinne von Art. 6 Abs. 2 Satz 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz, die für die Beibehaltung des status quo sprächen. Die Aufstockung des Gebäudes bewirke die (Wieder-)Herstellung eines Erscheinungsbildes, das charakteristisch für das Geviert sei. Durch die entstehende gleiche Wandhöhe mit der benachbarten Hälfte des Doppelhauses ...straße 29 werde der derzeit gestörte Eindruck einer Zweiergruppe wiederhergestellt. Des Weiteren führe die Aufstockung gerade nicht zu einer Disharmonie für das antragsgegenständliche Gebäude, sondern greife in der Umgebung bereits erfolgte Aufstockungen auf (neben der bereits erwähnten Aufstockung der ...straße 29 sei zum Beispiel auch bei der ...straße 35 eine entsprechende Aufstockung erfolgt). Des Weiteren sei zu berücksichtigen, dass das Dach nicht dem ursprünglichen Zustand des antragsgegenständlichen Gebäudes entspreche und nach dem Krieg neu aufgebaut worden sei. Eine Aufstockung beeinträchtige die historische Bausubstanz des Gebäudes nicht. Die ursprünglich vorgeschriebene Trauffhöhe von 15 m werde, insbesondere in der ...straße, von nahezu keinem Gebäude eingehalten. Daher sei die beantragte Aufstockung nicht geeignet, eine Störung des Erscheinungsbildes des Ensembles hervorzurufen, sondern füge sich harmonisch in dieses ein. Im Übrigen sei festzuhalten, dass das ursprüngliche Erscheinungsbild des Ensembles durch Umbauten gravierende Änderungen erfahren habe. Durch zahlreiche Nachkriegsaufstockungen sei das Erscheinungsbild, vor allem der Dachformationen, stark verändert worden, wie dies beispielsweise bei dem unmittelbar angrenzenden Nachbargebäude ...straße 29 der Fall sei. Insofern sei hier auch von einer Minderung der Schutzwürdigkeit durch bereits erfolgte Veränderungen auszugehen. Die bislang nicht veränderten bzw. durch Veränderungen nicht gestörten Gebäude innerhalb des Ensembles befänden sich gerade nicht in der Umgebung des antragsgegenständlichen Bauvorhabens. Im Ergebnis dürfe daher die Erlaubnis nicht versagt werden.

20

Auch die Bauantragsunterlagen wiesen, jedenfalls mit den mit dieser Klagebegründung vorgelegten Unterlagen, in dem vorliegend gemäß § 113 Abs. 5 Verwaltungsgerichtsordnung maßgeblichen Zeitpunkt der gerichtlichen Entscheidung keine erheblichen formellen Mängel (mehr) auf. In diesem Zusammenhang sei darauf hinzuweisen, dass der Klägerin nie die Möglichkeit zur Nachbesserung ihrer Bauvorlagen gegeben worden sei bzw. nie der Hinweis auf die Unvollständigkeit oder Unrichtigkeit der Vorlagen erfolgt sei.

21

Mit Schreiben vom 24. April 2019 beantragte die Beklagte,
die Klage abzuweisen.

22

Zur Klageerwiderung wurde unter anderem ausgeführt, dass die geplante Aufstockung zu einer Veränderung der Kubatur des streitgegenständlichen Gebäudes führe, was auch die Klägerin erkenne. Dies genüge, um zu einer Erlaubnispflicht nach Art. 6 Abs. 1 Satz 3, Art. 1 Abs. 3, Art. 6 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz zu kommen, weil sich die Veränderung des Gebäudes ...straße 31

insbesondere aufgrund der größeren Höhe zwangsläufig auf das Erscheinungsbild des Ensembles auswirke. Eine Erlaubnispflicht ergebe sich weiterhin auch aus Art. 6 Abs. 1 Satz 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz. In beiden Konstellationen sprächen gewichtige Gründe des Denkmalschutzes gemäß Art. 6 Abs. 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz nach Abwägung aller berührten Belange gegen die geplante Aufstockung und für den Erhalt der bisherigen Gebäudekubatur. Das Gebäude ...straße 31 habe einen besonderen Wert für das Ensemble ...viertel. Wie das angrenzende Gebäude ...straße 33 zeige, sei später im Stil des Neobarock prächtiger und auffälliger gebaut worden. Die vorgegebenen Traufhöhen mit 15 m seien dabei aber im gesamten Ensemble eingehalten worden, eine Unterbrechung sei nur durch Ziergiebel und Ecktürme in untergeordneten Dachbereichen möglich gewesen, die später häufiger zum Einsatz gekommen seien als bei den frühen Gebäuden. Zusammen mit dem Nachbargebäude ...straße 29, das 1888 errichtet worden sei und an das das streitgegenständliche Gebäude angepasst worden sei, bilde das streitgegenständliche Gebäude eine bauliche Einheit, wie in den Bauvorschriften vorgesehen. So sei die für das ...viertel typische Villenbebauung entstanden, die häufig als Doppelhausvillen ausgeführt worden sei. Durch die geplante Aufstockung würde diese Einheit ebenso verlassen wie die bauzeitliche originale Kubatur. Das streitgegenständliche Gebäude stelle jedoch sowohl aufgrund seiner Kubatur als auch seiner originalen Bausubstanz ein ensembleprägendes Bauwerk dar. Eine Veränderung durch die geplante Aufstockung würde sich sowohl im Hinblick auf das Gebäude selbst als auch im Hinblick auf das Erscheinungsbild des Ensembles störend auswirken. Neben der Veränderung der originalen Kubatur würde das entstehende Gebäude im Straßenzug stark dominieren und die bisherige Wirkung der einheitlichen Straßenflucht untergraben, was durch die Doppelvillenbebauung noch verstärkt werde.

23

Soweit die Klägerin mit der Klageschrift geänderte Pläne vorlege - die im Hinblick auf die Handeinträge in einer Kopie der Ablehnung nicht unproblematisch seien -, gehe dies ins Leere. Eine wirksame Ergänzung der unvollständigen Bauvorlagen sei damit nicht erfolgt, ebenso wenig eine neue Antragstellung, die gegenüber der Beklagten direkt erfolgen müsse (unter Bezugnahme auf Gaßner, in: Simon/Busse, Bayerische Bauordnung, Art. 64 Rn. 50). Letztlich komme es darauf aber nicht an, da die vorgenommenen Änderungen, insbesondere zu den Gauben, zu keiner anderen denkmalfachlichen Beurteilung der Aufstockung insgesamt führten.

24

Dem Schreiben beigelegt waren die „Bestimmungen zur Ordnung der Verhältnisse der ...wiese“ von 1882. Unter der Überschrift „A. IV. Baubedingungen“ finden sich dort folgende Regelungen:

„1. An sämtlichen Straßen [...] werden 6 m breite [...] Vorgärten angelegt und rückt sonach die Baulinie beidseits mit sechs Metern hinter die Straßenlinie zurück. Die Anlage von Erkern, Freitreppen, Portalvorsprüngen und Vordächern über die Baulinie ist bis zu 1,50 m Maximalausladung gestattet. Die Vorgärten sind an der Straßenlinie einzufrieden. [...]

2. Die Höhe der Häuser darf in allen Straßen nur Parterre und zwei Stockwerke, jedoch nicht mehr als 15 m bis über das Dachgesims, betragen. Einzelne örtliche Aufbauten um ein weiteres Stockwerk sind zulässig. Wohnungen (auch Schlaf- und Arbeitsräume) im Dachraum und Kellergeschoss sind unzulässig.

3. In allen Straßen werden einfache Bauten oder Pavillongruppen (Doppelbauten) bis zu 35 m Länge zugelassen. Jede Pavillongruppe bildet ein architektonisches Ganzes. Der Abstand der Häuser (bzw. Pavillongruppen) beträgt in allen Straßen mindestens 12 m und zwar 6 m von der Grenze. In dem Zwischenraum werden nur Erker, Freitreppen, Portalvorsprünge, Vordächer, Veranden und kleine Sommerhäuser zugelassen.

...

5. Innerhalb der ganzen Bauanlage dürfen ohne Zustimmung des Magistrats keine lästigen Gewerbe [...] betrieben werden. Ob ein Gewerbe zu den lästigen gehört, entscheidet der Magistrat. [...]

6. Die Einfriedungen der Anwesen gegen die Straße müssen in Gittern aus Eisen auf Steinsockel so ausgeführt werden, dass zu den Häusern immer ein Gesamtanblick von der Straße aus offen bleibt. Die Höhe der ganzen Einfriedung darf 2 Meter, die Höhe des Sockels 0,8 Meter nicht übersteigen, wobei teilweise Erhöhungen über 2 Meter für Thore und Pfeiler nicht ausgeschlossen sind.

...

8. Die ganze Bauanlage soll den Charakter einer Villenanlage erhalten; dieser Charakter darf weder durch Haupt- noch Nebengebäude noch durch ihre Benutzungsweise alteriert werden. Die einzelnen Bauten müssen das Gepräge einer geschmackvollen Architektur tragen. [...] Jedem Anwesen muss ein sehr geräumiger Hofraum verbleiben.

..."

25

Die in der Akte der Beklagte enthaltene Bekanntmachung betreffend die Bauanlage auf der ...wiese vom 14. März 1885 regelt unter § 3 ebenfalls Bestimmungen für Bebauung und Benutzung der Bauplätze, die den „Bestimmungen zur Ordnung der Verhältnisse der ...wiese“ von 1882 weitgehend entsprechen.

26

Das Gericht hat Beweis durch Einnahme eines Augenscheins über die Verhältnisse auf dem Grundstück ...straße 31, FINr. ..., Gemarkung, sowie in dessen Umgebung erhoben. Hinsichtlich der Einzelheiten dieses Augenscheins vom 14. September 2020, in dessen Rahmen auch Lichtbilder angefertigt wurden und der Vertreter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege u.a. erklärte, dass die dem streitgegenständlichen Grundstück gegenüberliegenden Gebäude ...straße 42-48 Bestandteil eines urbanisierten Bereichs seien, der bereits vorhanden gewesen sei, bevor der „Bebauungsplan“ für die südlich der ...straße errichteten Gebäude erstellt worden sei, und der mündlichen Verhandlung vom gleichen Tag, in der die Klägerin und die Beklagte ihre schriftsätzlich angekündigten Anträge stellten, wird auf die entsprechenden Niederschriften verwiesen.

27

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sachverhalts wird auf den Inhalt der Gerichtsakte sowie der von der Beklagten vorgelegten Behördenakten Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

28

I. Die Klage ist zulässig. Insbesondere ist die Klage als sog. Versagungsgegenklage im Sinne von § 42 Abs. 1 Var. 2 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) statthaft.

29

II. Die Klage ist jedoch vollumfänglich unbegründet. Die Ablehnung der beantragten Baugenehmigung ist rechtmäßig und verletzt die Klägerin daher nicht ihren Rechten. Sie hat keinen Anspruch gemäß Art. 68 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 Bayerische Bauordnung (BayBO) auf Erteilung der begehrten Baugenehmigung (§ 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO). Ebenso wenig hat sie einen Anspruch auf Neuverbescheidung ihres Bauantrags vom 26. September 2017 unter Beachtung der Rechtsauffassung des Gerichts im Sinne von § 113 Abs. 5 Satz 2 VwGO. Die Versagung der begehrten Baugenehmigung durch die Beklagte ist jedenfalls aus denkmalschutzrechtlichen Gründen gerechtfertigt.

30

1. Nach Art. 68 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 BayBO ist eine Baugenehmigung zu erteilen, wenn dem Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind, d.h. wenn es genehmigungspflichtig und -fähig ist.

31

2. Die streitgegenständliche Änderung des Gebäudes ...straße 31 ist zwar genehmigungsbedürftig im Sinne von Art. 55 Abs. 1 Halbsatz 1 BayBO, jedoch nicht genehmigungsfähig im Sinne von Art. 68 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 BayBO. Die Klägerin hat jedenfalls aus denkmalschutzrechtlichen Gründen keinen Anspruch auf Erteilung der begehrten Baugenehmigung. Die Versagung der begehrten Baugenehmigung aus denkmalschutzrechtlichen Gründen ist zudem auch nicht ermessensfehlerhaft im Sinne von § 114 Satz 1 VwGO, so dass auch kein Anspruch auf (erneute) ermessensfehlerfreie Entscheidung über den Bauantrag der Klägerin besteht. Dabei kann dahinstehen, ob die bei der Beklagten eingereichten Bauvorlagen in jeder Hinsicht den Anforderungen des Art. 64 Abs. 2 Satz 1 BayBO i.V.m. Art. 80 Abs. 4 BayBO i.V.m. § 1 Abs. 1 Satz 1, § 3, §§ 7 f. Bauvorlagenverordnung (BauVorIV) entsprechen und die vorgenommene Ergänzung der Bauvorlagen durch Vorlage von Unterlagen ausschließlich bei Gericht überhaupt zulässig und insofern wirksam ist (ablehnend BayVGH, U.v. 2.9.1986 - 26 B 83 A.2240 - BayVBl. 1987, 499 <499 f.> unter Hinweis auf die Pflicht zur Einreichung des Bauantrags bei der Gemeinde gemäß Art. 64 Abs. 1 Satz 1

BayBO; Gaßner, in: Simon/Busse, BayBO, Art. 64 Rn. 50 <93. EL Januar 2009>). Denn auch auf der Grundlage der bei der Beklagten eingereichten Bauvorlagen ist in denkmalschutzrechtlicher Hinsicht eine abschließende Beurteilung der geplanten Änderung des Gebäudes ...straße 31 möglich und vermögen die im gerichtlichen Verfahren ergänzten Unterlagen diese Beurteilung nicht zu verändern.

32

a) Gemäß Art. 6 Abs. 3 Satz 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) entfällt die denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 6 Abs. 1 BayDSchG, wenn - wie hier - ein baugenehmigungspflichtiges Vorhaben vorliegt. Die denkmalschutzrechtliche Erlaubnisfähigkeit gemäß Art. 6 Abs. 1 i.V.m. Abs. 2 BayDSchG gehört dann gemäß Art. 59 Satz 1 Nr. 3 bzw. Art. 60 Satz 1 Nr. 3 BayBO, also unabhängig vom konkret einschlägigen Prüfungsmaßstab, zu den im Baugenehmigungsverfahren zu prüfenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften im Sinne von Art. 68 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 BayBO.

33

b) Vorliegend ist das Bestandsgebäude in der ...straße 31, FINr. ..., Gemarkung, Bestandteil eines Ensembles im Sinne von Art. 1 Abs. 3 BayDSchG (aa) und bedarf die geplante Änderung des Gebäudes jedenfalls gemäß Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayDSchG einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis gemäß (bb). Jedoch sprechen gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für eine unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands (cc) und ist die Ausübung des der Beklagten in diesem Fall eröffneten Versagungsermessens im Sinne von Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayDSchG gerichtlich nicht zu beanstanden (dd).

34

aa) Das Bestandsgebäude ...straße 21, FINr. ..., Gemarkung, ist zwar unstreitig kein Einzelbaudenkmal nach Art. 1 Abs. 2 Satz 1 i.V.m. Abs. 1 BayDSchG, weshalb die geplanten Änderungen am Gebäude keiner Erlaubnis nach Art. 6 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayDSchG bedürfen. Jedoch liegen im für die denkmalrechtliche Beurteilung der Zulässigkeit der geplanten Änderung des Gebäudes maßgeblichen Nahbereich die Voraussetzungen des Art. 1 Abs. 3 BayDSchG vor, weshalb das Bestandsgebäude Bestandteil eines Ensembles und insofern Teil eines Denkmals ist.

35

aaa) Das Bestandsgebäude ist kein Einzelbaudenkmal im Sinne von Art. 1 Abs. 2 Satz 1 i.V.m. Abs. 1 BayDSchG.

36

Vorliegend sind sich sowohl die Verfahrensbeteiligten als auch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege als staatliche Fachbehörde für alle Fragen des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege (Art. 12 Abs. 1 Satz 1 BayDSchG) einig, dass das Bestandsgebäude in der ...straße 31 die Voraussetzungen eines Einzelbaudenkmals im Sinne des Art. 1 Abs. 2 Satz 1 i.V.m. Abs. 1 BayDSchG nicht erfüllt. Soweit die Beklagte im Ablehnungsbescheid vom 12. Juli 2018 davon spricht, dass das Gebäude ...straße 31 mit dem Gebäude ...straße 29 eine Zweiergruppe bilde, ist dies unter Berücksichtigung des Zusammenhangs, in dem diese Formulierung verwendet wird sowie der Ausführungen in der Klageerwiderung nicht dahingehend zu verstehen, dass die Beklagte der Ansicht ist, dass die beiden Gebäude - wie die Gebäude ...straße 33 und 35 - Einzelbaudenkmäler sind und als solche eine Gruppe im denkmalschutzrechtlichen Sinne bilden. Vielmehr wollte die Beklagte mit dieser Formulierung lediglich zum Ausdruck bringen, dass die Gebäude ...straße 29 und 31 ursprünglich als Dopplhausvilla bzw. Pavilliongruppe, d.h. als Doppelbau mit einer Länge von bis zu 35 Metern im Sinne der Bestimmungen zur Ordnung der ...wiese von 1882 errichtet wurden. Zudem sind gegenteilige Anhaltspunkte, insbesondere hinsichtlich der notwendigen Erhaltens- bzw. Denkmalwürdigkeit („Erhaltung [...] im Interesse der Allgemeinheit“), angesichts der nachvollziehbaren Erläuterungen des Vertreters des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege in der mündlichen Verhandlung zur Purifizierung der Fassade nach dem Zweiten Weltkrieg - mit Beseitigung der Bossen sowie der Fensterüberdachungen wegen der Unbeliebtheit der gründerzeitlichen Architektur - und zu dem damit einhergehenden Verlust der Originalität und ursprünglichen Zier der Fassade nicht ersichtlich. Das Gericht teilt daher die Ansicht, dass das Anwesen ...straße 31 kein Einzelbaudenkmal ist.

37

bbb) Allerdings liegen jedenfalls im für die denkmalrechtliche Beurteilung der Zulässigkeit der Änderung des Bestandsgebäudes ...straße 31 maßgeblichen Nahbereich die Voraussetzungen des Art. 1 Abs. 3 BayDSchG vor, so dass dieses Anwesen als Bestandteil eines Ensembles Teil eines Denkmals ist.

38

(1) Nach Art. 1 Abs. 3 BayDSchG kann zu den Baudenkmalern auch eine Mehrheit von baulichen Anlagen (Ensemble) gehören, und zwar auch dann, wenn keine oder nur einzelne dazugehörige bauliche Anlagen die Voraussetzungen des Art. 1 Abs. 1 BayDSchG erfüllen, das Orts-, Platz- oder Straßenbild aber insgesamt erhaltenswürdig ist.

39

(2) Unter Anwendung dieses Maßstabs liegt nach Überzeugung des Gerichts im maßgeblichen Nahbereich des Bestandsgebäudes ...straße 31 ein Ensemble im Sinne des Art. 1 Abs. 3 BayDSchG vor.

40

(a) Angesichts des nach seiner Eintragung in die Denkmalliste flächenmäßig sehr großen Ensembles „...viertel“ - allein die Ost-West-Ausdehnung zwischen dem ...park und der ...straße beträgt über 1,3 km (gemessen im „Bayern-Atlas“) und die Nord-Süd-Ausdehnung ebenfalls über 1 km (gemessen im „Bayern-Atlas“) - ist für die Beurteilung der denkmalrechtlichen Aspekte allein auf den Nahbereich um das jeweils betrachtete Anwesen abzustellen (vgl. BayVGh, U.v. 11.1.2011 - 15 B 10.212 - juris Rn. 31; B.v. 29.7.2013 - 14 ZB 11.398 - juris Rn. 3; U.v. 22.4.2016 - 1 B 12.2353 - juris Rn. 30; B.v. 20.12.2016 - 2 ZB 15.1869 - juris Rn. 4; VG München, U.v. 16.10.2017 - M 8 K 15.1186 - juris Rn. 144).

41

Zum insofern maßgeblichen Nahbereich gehört vorliegend jedenfalls das Geviert zwischen der ...straße, dem ...ring, der ...straße und der ...-Straße bzw. dem ...-Platz und sowie die Bebauung südlich der ...straße.

42

Bezogen hierauf ist konkret herauszuarbeiten und zu prüfen, ob und, falls ja, welche Merkmale des Ensembles in diesem Nahbereich noch ablesbar sind (vgl. BayVGh, U.v. 2.8.2018 - 2 B 18.742 - juris Rn. 35, 40). Maßgebend ist insoweit das überlieferte Erscheinungsbild des Baudenkmals „Ensemble“ und nicht der teilweise durch Bausünden vorbelastete Zustand; etwaige Vorbelastungen schmälern - entgegen der in der Klagebegründung geäußerten Ansicht - weder die Schutzwürdigkeit des Ensembles als solches noch rechtfertigen sie weitere gleichartige Beeinträchtigungen (vgl. BayVGh, B.v. 29.2.2016 - 9 ZB 15.1146 - juris Rn. 10). Der Ensembleschutz des Art. 1 Abs. 3, Art. 6 Abs. 1 Satz 3, Abs. 2 Satz 1 BayDSchG zielt wie der Schutz von Einzelbaudenkmälern grundsätzlich darauf ab, gerade die ensembleprägenden Bestandteile, auch wenn sie keine Einzelbaudenkmäler sind, in ihrer historischen Bausubstanz zu erhalten (vgl. BayVGh, U.v. 3.8.2000 - 2 B 97.1119 - juris Rn. 20, 22; U.v. 3.1.2008 - 2 BV 07.760 - juris Rn. 18; B.v. 29.7.2013 - 14 ZB 11.398 - juris Rn. 3; U.v. 22.4.2016 - 1 B 12.2353 - juris Rn. 16; B.v. 20.12.2016 - 2 ZB 15.1869 - juris Rn. 3), auch wenn der Schutzanspruch des Ensembles das überlieferte Erscheinungsbild, das die Bedeutung im Sinne von Art. 1 Abs. 1 BayDSchG vermittelt und in seiner Anschaulichkeit zu wahren ist, stärker und vorrangiger im Blick hat als derjenige eines Einzelbaudenkmals (vgl. BayVGh, U.v. 3.1.2008 - 2 BV 07.760 - juris Rn. 18; B.v. 29.7.2013 - 14 ZB 11.398 - juris Rn. 3; U.v. 22.4.2016 - 1 B 12.2353 - juris Rn. 16; B.v. 14.2.2018 - 2 ZB 16.1842 - juris Rn. 11; U.v. 2.8.2018 - 2 B 18.742 - juris Rn. 39; B.v. 28.8.2019 - 2 ZB 18.528 - juris Rn. 9).

43

Zudem ist zu berücksichtigen, dass der Ensembleschutz nicht zwangsläufig mit dem Schutz der ensemblezugehörigen baulichen Anlagen insgesamt und in jeder Hinsicht gleichzusetzen ist. Die dem streitgegenständlichen Ablehnungsbescheid zu entnehmende Auffassung der Beklagten, dass ein Austausch der nach Angaben der Beklagten nicht der ursprünglichen Fassadengestaltung entsprechenden mehrfach geteilten Holzfenster durch schlichte zweiflügelige Fenster die Fassade erheblich verunstaltete und der „annähernd stilgerechte Gesamteindruck des Baukörpers“ bzw. das „derzeitige“ harmonische Erscheinungsbild des Gebäudes verloren ginge, und auch insoweit gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die Beibehaltung des bisherigen Zustands sprächen, ist insofern jedenfalls im Ausgangspunkt, d.h. jedenfalls ohne nachvollziehbare Ermittlung der bauzeitlichen Fenstergestaltung und des dadurch geprägten Erscheinungsbildes des Gebäudes, zu pauschal (insoweit evtl. irreführend BayVGh, U.v. 3.8.2000 - 2 B 97.1119 - juris Rn. 22).

44

(b) Nach dem Gesamteindruck des Gerichts ist im vorliegend maßgeblichen Nahbereich des Ensembles „...viertel“ ein einheitlicher historischer Funktionszusammenhang zwischen den baulichen Anlagen

erkennbar, an welchem sich die städtebauliche Konzeption und tatsächliche Entwicklung des Bereichs um die ...wiese Ende des 19. Jahrhunderts, wie sie in der Denkmalliste beschrieben ist und in den „Bestimmungen zur Ordnung der Verhältnisse der ...wiese“ von 1882 bzw. der Bekanntmachung betreffend die ...wiese vom 14. März 1885 vorgesehen war, ablesen lässt, und ist das Bestandsgebäude ...straße 31 daher Bestandteil des jedenfalls bis zur Bebauung südlich der ...straße reichenden Ensembles „...viertel“.

45

Der vorliegend maßgebliche Nahbereich des Ensembles „...viertel“ ist nach den Feststellungen beim Augenschein und den Eintragungen in der vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege geführten Denkmalliste nicht nur durch mehrere zwischen 1880 und 1900 errichtete Einzelbaudenkmäler (...straße 27a, 29, 33 und 35, ...ring 17, 18 und 19, ...straße 1, 2, 3, 5 und 7, ...-Str. 2), sondern jedenfalls in Gestalt des Anwesens ...straße 31 auch durch sonstige (jedenfalls im Wesentlichen) historische, aus der Hauptentstehungsphase des Ensembles „...viertel“ Ende des 19. Jahrhunderts stammende Bausubstanz geprägt. Dabei ist entsprechend dem Ziel des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, historische Zusammenhänge in Gestalt einer baulichen Anlage, einer Mehrheit baulicher Anlagen oder sonstigen Sache in der Gegenwart zu veranschaulichen (vgl. BayVGh, U.v. 3.1.2008 - 2 BV 07.760 - juris Rn. 18 unter Bezugnahme auf BVerwG, U.v. 18.5.2001 - 4 CN 4/00 - juris Rn. 11) und körperliche Zeugnisse aus vergangener Zeit als sichtbare Identitätszeichen für historische Umstände zu bewahren (vgl. OVG NRW, U.v. 26.08.2008 - 10 A 3250/07 - juris Rn. 45; BayVGh, B.v. 14.09.2010 - 2 ZB 08.1815 - juris Rn. 3), jedenfalls mit sachverständiger Hilfe an noch vorhandener historischer Bausubstanz ablesbar und nicht lediglich gedanklich rekonstruierbar (vgl. BayVGh - U.v. 21.10.2004 - 15 B 02.943 - juris Rn. 11; U.v. 16.7.2015 - 1 B 11.2137 - juris Rn. 17; OVG Magdeburg, B.v. 2.12.2015 - 2 L 4/15 - juris Rn. 21), dass diese Bebauung den „Bestimmungen zur Ordnung der Verhältnisse der ...wiese“ von 1882 bzw. der Bekanntmachung betreffend die Bauanlage auf der ...wiese vom 14. März 1885 und damit dem damals geltenden städtebaulichen Plan zur Entwicklung der Bebauung um die ...wiese folgt und diese umsetzt. Es ist im maßgeblichen Nahbereich des Ensembles „...viertel“ - zwischen den Beteiligten wohl unstrittig - noch erkennbar, dass nach der planerischen Konzeption entlang der Straße einheitlich tiefe Vorgärten angelegt werden sollten, die mit Eisengittern eingefriedet werden sollten, die Baulinie in einheitlicher Tiefe hinter die Straßen(begrenzungs)linie zurückrücken sollte und diese nur durch Erker, Vordächer oder ähnliche Vorbauten in sehr begrenztem Umfang überschritten werden sollte. Ebenso ist trotz der seit ihrer Errichtung teilweise vorgenommenen Änderungen und insbesondere auch trotz der jedenfalls teilweise vorgenommenen Aufstockungen der Gebäude an der vorhandenen historischen Bausubstanz noch ersichtlich, dass die Geschossigkeit der Gebäude ursprünglich regelmäßig auf zwei Stockwerke über dem (Hoch-)Parterre beschränkt war, die Wandhöhe 15 m nicht überschreiten sollte, ein weiteres Geschoss die Ausnahme war und die Dächer allenfalls in geringem Umfang ausgebaut und Dachausbauten dementsprechend nur untergeordnet, d.h. nicht als vollwertige (Wohn-)Räume - „lästiges“ Gewerbe war ohnehin unzulässig - genutzt werden sollten. So ist das Gebäude ...ring 17 dreigeschossig mit Hochparterre und verfügt über ein im Vergleich zu den darunterliegenden Geschossen in deutlich untergeordnetem Umfang ausgebautes Dachgeschoss. Dasselbe gilt für die Gebäude ...straße 1 und die nördlichen und südlichen Gebäudeteile des Gebäudes ...straße 27a; die Gebäude ...straße 3 und 5 sind dreigeschossig mit Hochparterre und (mit zahlreichen Dachgauben) ausgebautem Dachgeschoss. Das Gebäude ...straße 2 ist ebenfalls dreigeschossig (mit zwei ausgebauten Dachgeschossebenen), wobei die Gebäude ...straße 2 und 4 sowie ...straße 27a eine jedenfalls weitestgehend einheitliche Trauflinie bilden. Dasselbe gilt für die Gebäude ...straße 1, 3 und 5, wobei gerade im Vergleich hierzu und angesichts des deutlich schlichteren Baustils des dritten Obergeschosses des Gebäudes ...-Straße 2 auch erkennbar ist, dass das vierte Geschoss in seiner jetzigen Ausgestaltung nicht der ursprünglichen Konzeption des Gebäudes entspricht. Die Traufhöhe des Gebäudes ...straße 27a findet wiederum erkennbar ihre Fortsetzung in der etwa 14,5 m messenden Traufhöhe des streitgegenständlichen Bestandsgebäudes ...straße 31, das ebenfalls über zwei Geschosse über dem Hochparterre und ein in einer Ebene mit relativ kleinen und wenigen Gauben ausgebautes Dachgeschoss verfügt. Diese Traufhöhe wird in dem ebenfalls über drei Geschosse verfügenden Gebäude ...straße 33 fortgeführt. Diese wurde durch den Ausbau zweier Dachgeschossebenen, wobei die erste mittels Gauben und Dachflächenfenstern sowie den turmartigen Aufbau an der nordöstlichen Gebäudeecke, die zweite nur mittels Dachflächenfenstern belichtet wird, nicht verändert. Zudem ist - wie beim Gebäude ...-Straße 2 - bei den eine größere Wand- und damit Traufhöhe aufweisenden Gebäuden ...straße 29 und 35 angesichts des gegenüber den darunterliegenden Geschossen deutlich schlichteren Baustils des jeweiligen vierten Geschosses eindeutig erkennbar, dass diese

Gestaltung nicht der ursprünglichen Konzeption des Gebäudes entspricht und auf einer nachträglichen Änderung beruht. Ferner ist insoweit, gerade angesichts der - auch bei den Gebäuden ...straße 3 und 5 gegebenen - Erkennbarkeit der Konzeption der Gebäude ...straße 33 und 35 als für das „...viertel“ typische und ein architektonisches Ganzes bildende Pavillongruppe, die sich nicht nur aus der bis zum zweiten Obergeschoss reichenden, jedenfalls weitgehenden Symmetrie der aufwändig gestalteten nördlichen Fassaden der beiden Haushälften, sondern auch - worauf der Vertreter des Landesamtes für Denkmalpflege im Rahmen des Augenscheins hingewiesen hat - aus der Situierung des Portals der Vorgarteneinfriedung mittig zwischen den beiden Hälften ablesen lässt, anhand der vorhandenen historischen Bausubstanz auch ablesbar, dass die Traufhöhe und Geschossigkeit des Gebäudes ...straße 35 sowie dessen Dachform und -höhe ursprünglich derjenigen der zweiten Haushälfte, also des Gebäudes ...straße 33 entsprach. Die Gebäude ...straße 7 und ...ring 19 sind zwar nur zweigeschossig mit jeweils ausgebautem Dachgeschoss und im Vergleich zu den benachbarten Gebäuden von niedrigerer Traufhöhe; auch das Gebäude ...ring 18 war ursprünglich nur zweigeschossig. Diese Gebäude sind jedoch, verstärkt durch die Ecklage der Grundstücke, auf denen sie sich befinden, und ihrer der Konzeption des Straßenverlaufs im ...viertel entsprechenden Ausrichtung hin zur ...wiese, die betont durch die hinter die Straßen(begrenzungs)linie zurücktretende Baulinie offensichtlich beherrschender Mittelpunkt der Bebauung sein sollte, u.a. durch den übergiebelten Zentralportikus (* ...straße 7) bzw. durch ihren Mittelrisalit und polygonalen Bodenerker (* ...ring 19) bzw. ihren polygonalen Eckturm und Bodenerker (* ...ring 18) im Stil der deutschen Renaissance bzw. barockisierend besonders repräsentativ ausgestaltet und nehmen hinsichtlich ihrer Kubatur - nicht jedoch ihres Baustils - erkennbar eine Sonderstellung im Geviert ein. Denn auch an den Fassaden und der Ausgestaltung der Gebäude ...straße 27a, 29, 31, 33 und 35, ...ring 17 sowie ...straße 1, 2, 3 und 5 unter anderem mit Ecktürmen, Erkern, Risaliten und Gesimsen, einem halbrund auskragenden Treppenturm und einem malerisch gestalteten Außentreppenaufgang ist die Vorgabe der Bekanntmachung betreffend die Bauanlage auf der ...wiese, dass die einzelnen Bauten das Gepräge einer geschmackvollen Architektur tragen sollten und eine Villenbebauung aus Einzelpavillons und Doppelbauten - und kein vorrangig zweckdienlicher Geschosswohnungsbau in Blockrandbebauung - von gehobener Qualität entstehen sollte, die vorwiegend in den Formen der (Neo-)Renaissance (...straße 27a, 29 und 31 und ...ring 17 und 18) und des (Neo-)Barock (...straße 33 und 35, ...straße 1 und 7) umgesetzt wurde, deutlich erkennbar.

46

Vor diesem Hintergrund ist nicht feststellbar, dass das Ensemble „...viertel“ aufgrund der seit der ursprünglichen Bebauung des Viertels Ende des 19. Jahrhundert vorgenommenen bzw. eingetretenen Veränderungen mangels ausreichender historischer Substanz, anhand derer städtebaulichen Zeugnisse der Vergangenheit veranschaulicht werden können, nur noch bis zum ...ring bzw. zur ...straße reicht und die Bebauung südlich der ...straße nicht mehr umfasst. Vielmehr ist der vorliegend maßgebliche Nahbereich des in die Denkmalliste eingetragenen Ensembles „...viertel“ tatsächlich ein Ensemble im Sinne von Art. 1 Abs. 3 BayDSchG, bei dem Vorgärten mit Eisengittern, eine Traufhöhe von ca. 15 Metern, eine auf regelmäßig zwei und nur ausnahmsweise drei Geschosse über dem Hochparterre beschränkte Geschossigkeit, nur zurückhaltend ausgebaute Dachgeschosse und infolge dessen allenfalls in geringem Umfang durch Fenster, Gauben o.Ä. unterbrochene Dachflächen sowie eine offene Bauweise mit Einzelvillen oder Pavillongruppen von aufwändiger und geschmackvoller architektonischer Qualität im Stil der (Neo-)Renaissance bzw. des (Neo-)Barock erkennbar als ensembleprägend anzusehen sind.

47

Mangels Entscheidungserheblichkeit kann dahinstehen, ob die dem streitgegenständlichen Grundstück gegenüberliegende Bebauung nördlich der ...straße (insbesondere auch die Gebäude ...straße 42 - 48), die nach der Eintragung in der (rein deklaratorischen) Denkmalliste gemäß Art. 2 Abs. 1 BayDSchG in diesem Bereich den nördlichen Abschluss des Ensembles „...viertel“ bildet, zumindest als Übergangs- bzw. Überleitungsbereich zum zum Zeitpunkt der Festlegung des städtebaulichen Konzepts für den Bereich der ...wiese bereits vorhandenen, durch Blockrandbebauung in geschlossener und halboffener Bauweise geprägten urbanisierten Bereich der ...vorstadt tatsächlich noch Teil des Ensembles „...viertel“ im Sinne von Art. 1 Abs. 3 BayDSchG ist.

48

bb) Die vorliegend streitgegenständliche Änderung des Gebäudes ...straße 31 bedarf jedenfalls gemäß Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayDSchG der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis.

49

Gemäß Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayDSchG bedarf, wer ein Ensemble verändern will, der Erlaubnis nur, 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. Auch im Ensemble befindliche Anlagen, die - wie das vorliegend streitgegenständliche Gebäude ...straße 31 - selbst kein Baudenkmal im Sinne von Art. 1 Abs. 2 BayDSchG sind, unterfallen also unter der dort genannten Voraussetzung der Erlaubnispflicht nach Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayDSchG (vgl. BayVGh, U.v. 2.8.2018 - 2 B 18.742 - juris Rn. 38).

50

Die streitgegenständliche Änderung des Gebäudes ...straße 31 beinhaltet insbesondere den Abbruch des vorhandenen Daches mit einer Dachgeschossebene und die Errichtung eines neuen Daches mit zwei ausgebauten Dachgeschossebenen und anderer Dachform, womit nicht nur eine deutliche Erhöhung der Wand- bzw. Traufhöhe im Vergleich zum bisherigen Bestand, sondern auch eine völlige Neugestaltung der Dachfläche an der Nord- und Westseite und - an der Nordseite - auch der Fassade oberhalb des zweiten Obergeschosses einhergeht. Darüber hinaus soll an der nordwestlichen Gebäudeecke über dem sich über das Erdgeschoss und das erste Obergeschoss erstreckenden Erker erstmalig ein turmartiger Aufbau entstehen, der zudem über die Firstlinie des neuen Daches hinausreicht und in den beiden Dachgeschossebenen jeweils mit bodentiefen Fenstern ausgestaltet werden soll. Zudem soll das Zeltdach des bisherigen Treppenturms an der Westseite abgebrochen und durch ein flachgeneigtes Dach ersetzt werden. Da die Traufhöhe von ca. 15 Metern, die auf regelmäßig zwei und nur ausnahmsweise drei Geschosse über dem Hochparterre beschränkte Geschossigkeit, nur in untergeordnetem Umfang ausgebauten Dachgeschosse und infolgedessen allenfalls in geringem Umfang durch Fenster, Gauben o.Ä. unterbrochene Dachflächen sowie eine aufwändige und geschmackvolle architektonische Qualität der Gebäude - wie dargelegt - im maßgeblichen Nahbereich des Ensembles „...viertel“ zu den ensembleprägenden Bestandteilen gehören, sind die geplanten baulichen Veränderungen am Gebäude ...straße 31 grundsätzlich geeignet, sich auf das mittels der ensembleprägenden Bestandteile überlieferte Erscheinungsbild des maßgeblichen Nahbereichs des Ensembles „...viertel“ auszuwirken. Die geplanten Veränderungen am Bestandsgebäude ...straße 31 bedürfen insofern gemäß Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayDSchG der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass, auch ausweislich des Wortlauts der Norm, die Möglichkeit der Auswirkung auf das Erscheinungsbild des Ensembles im Rahmen des Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayDSchG genügt. Zudem sind die die Genehmigungspflicht auslösenden Tatbestände des Art. 6 Abs. 1 BayDSchG angesichts der Funktion des Genehmigungserfordernisses als präventives Verbot mit Erlaubnisvorbehalt weit auszulegen (vgl. BayVGh, U.v. 25.6.2013 - 22 B 11.701 - juris Rn. 27; U.v. 22.4.2016 - 1 B 12.2353 - juris Rn. 16 m.w.N.).

51

cc) Es sprechen auch gewichtige Gründe des Denkmalschutzes im Sinne von Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayDSchG für eine unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands bzw. stehen der beabsichtigten Änderung des Gebäudes ...straße 31 als Bestandteil des Ensembles „...viertel“ gewichtige Gründe des Denkmalschutzes entgegen, die für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustandes sprechen. Dies ergibt sich nicht nur daraus, dass die geplante Änderung des Gebäudes ...straße 31 mit einer Beseitigung des bisherigen Daches, einer deutlichen Erhöhung der Trauf- bzw. Wandhöhe an der straßenseitigen Nordseite des Gebäudes sowie mit einem von dem bisherigen und den maßgeblichen Nahbereich des Ensembles prägenden Ausbauzustand des Dachgeschosses erheblich abweichenden und massiven Dachgeschossausbau, der zudem von der Nordseite aus betrachtet wie eine Aufstockung um ein Vollgeschoss wirkt, einhergeht und dadurch das gerade auch durch die Traufhöhe und den Umfang des Dachgeschossausbaus und die damit einhergehende Dachflächengestaltung als ensembleprägende Bestandteile vermittelte, überlieferte äußere Erscheinungsbild des Ensembles erheblich beeinträchtigt wird. Dasselbe gilt jedenfalls auch für die geplante erstmalige Errichtung eines turmartigen Aufbaus an der nordwestlichen Gebäudeecke, wobei die erhebliche Beeinträchtigung des Ensembles insoweit durch die geplante Ausstattung des Aufbaus mit bodentiefen Fenstern in zwei Ebenen noch verstärkt wird, sowie den Ersatz des Zeltdaches des Treppenturms durch ein flachgeneigtes Dach und eine darüber liegende Gaube.

52

aaa) Gemäß Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayDSchG kann im Fall des Art. 6 Abs. 1 Satz 1 Nrn. 1 und 2 BayDSchG die Erlaubnis versagt werden, soweit gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen. Der in Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayDSchG vorgesehene

Prüfungsmaßstab für eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gilt auch im Fall der Erlaubnispflicht gemäß Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayDSchG (vgl. BayVGh, U.v. 3.1.2008 - 2 BV 07.760 - juris Rn. 16; B.v. 12.12.2012 - 15 ZB 11.736 - juris Rn. 5; U.v. 22.4.2016 - 1 B 12.2353 - juris Rn. 27; B.v. 20.12.2016 - 2 ZB 15.1869 - juris Rn. 3; B.v. 28.8.2019 - 2 ZB 18.528 - juris Rn. 4; VG München, U.v. 1.10.2013 - M 1 K 13.3099 - juris Rn. 16), was die Beklagte in der Klageerwiderung auch ausdrücklich klargestellt hat.

53

bbb) Aus Sicht des Gerichts sprechen gewichtige Gründe des Denkmalschutzes im Sinne von Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayDSchG für die unveränderte Beibehaltung des bis-herigen Zustands bzw. stehen der beabsichtigten Änderung des Gebäudes ...straße 31 als Bestandteil des Ensembles „...viertel“ gewichtige Gründe des Denkmalschutzes entgegen, die für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustandes sprechen.

54

Der Begriff der „gewichtigen Gründe des Denkmalschutzes“ ist ein unbestimmter Rechtsbegriff, der der uneingeschränkten gerichtlichen Überprüfung unterliegt (vgl. BayVGh, U.v. 8.5.1989 - 14 B 88.02426 - NVwZ-RR 1990, 452 <453>; U.v. 27.9.2007 - 1 B 00.2474 - juris Rn. 50; B.v. 31.10.2012 - 2 ZB 11.1575 - juris Rn. 4 m.w.N.; U.v. 2.8.2018 - 2 B 18.742 - juris Rn. 39; U.v. 11.1.2011 - 15 B 10.212 - juris Rn. 19). Insoweit kommt es auf die Sicht eines fachkundigen Betrachters an (vgl. BayVGh, B.v. 12.11.2018 - 1 ZB 17.813 - juris Rn. 4). Ferner ist im Rahmen des Art. 6 Abs. 2 Satz 1 i.V.m. Abs. 1 Satz 3 BayDSchG zu berücksichtigen, dass - wie bei Einzelbaudenkmälern - auch im Ensemble in der Regel gewichtige Gründe für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen und diese sich bereits aus der Bedeutung, auf der die Denkmaleigenschaft beruht, ergeben (vgl. BayVGh, U.v. 27.9.2007 - 1 B 00.2474 - juris Rn. 70; B.v. 31.10.2012 - 2 ZB 11.1575 - juris Rn. 4; B.v. 20.12.2016 - 2 ZB 15.1869 - juris Rn. 5; U.v. 2.8.2018 - 2 B 18.742 - juris Rn. 39). Dem Bauwerk muss hierzu auch keine gesteigerte Bedeutung für das Ensemble zukommen (vgl. BayVGh, U.v. 27.9.2007 - 1 B 00.2474 - juris Rn. 69 f.; U.v. 2.8.2018 - 2 B 18.742 - juris Rn. 39). Für den Regelfall ist daher wie bei Einzelbaudenkmälern auch bei Ensembles davon auszugehen, dass stets ein Erhaltungsinteresse anzuerkennen ist und damit gewichtige Gründe für die Beibehaltung des bisherigen Zustandes indiziert sind (vgl. BayVGh, B.v. 31.10.2012 - 2 ZB 11.1575 - juris Rn. 4; Eberl/Martin/Spennemann, BayDSchG, 7. Aufl. 2016, Art. 6 Rn. 45).

55

Dass diese Indikation vorliegend unzutreffend ist, ist nicht ersichtlich. Vielmehr ist hier zu berücksichtigen, dass das Gebäude ...straße 31 in seiner Geschossigkeit und seiner Außenkubatur, d.h. insbesondere hinsichtlich seiner Traufhöhe sowie Dachgestaltung und seines Dachausbauszustands, mit Ausnahme des einfacheren Zeltdachs über dem Treppenturm statt des ursprünglichen Haubendaches mit geschwungenen Graten bislang noch der bauzeitlichen Kubatur aus dem Ende des 19. Jahrhunderts entspricht. Dass das Dach aufgrund einer Kriegsbeschädigung nicht mehr aus seiner ursprünglichen Bausubstanz besteht, vermag die Bedeutung des Gebäudes für das Ensemble „...viertel“ aufgrund des im Vergleich zu einem Einzelbaudenkmal stärker auf das äußere Erscheinungsbild bezogenen Schutzanspruchs des Ensembles nicht wesentlich zu mindern, gerade weil das Dach nach dem Zweiten Weltkrieg in seiner ursprünglichen Form und Dimension wiederaufgebaut wurde. Das Gebäude ist hinsichtlich seiner Geschossigkeit und Kubatur inkl. Dachgestaltung und -ausbauszustand - anders als beispielsweise die benachbarten Gebäude ...straße 29 und 35, die insoweit seit ihrer Errichtung Ende des 19. Jahrhunderts teilweise bereits nicht unerheblich verändert wurden - sowie der trotz der Fassadenpurifizierung noch erkennbaren Gestaltung im Stil der Neurenaissance in seinem äußeren Erscheinungsbild noch ein weit überwiegend authentisches Gebäude aus der frühen Bebauungszeit des „...viertels“ und insofern von besonderer Bedeutung für dieses Ensemble. Zudem kommt dem Gebäude ...straße 31 besondere Bedeutung nicht nur für die Erkennbarkeit der frühen Bauphase des ...viertels, sondern auch für die Erkennbarkeit der räumlichen Ausdehnung des Ensembles „...viertel“ jedenfalls bis zur Bebauung südlich der ...straße zu. Gerade wegen der in der Vergangenheit erfolgten, nicht nur völlig unerheblichen Veränderungen der Kubaturen und/oder Dachgestaltungen benachbarter Gebäude südlich der ...straße ist die Erhaltung der noch weitestgehend bauzeitlichen Kubatur inkl. des in seinem äußeren Erscheinungsbild der Bauzeit entsprechenden Daches beim Gebäude ...straße 31 für die Ablesbarkeit der tatsächlichen Ausmaße der Ende der 19. Jahrhunderts geplanten und damals auch verwirklichten Bauanlage ...wiese umso wichtiger. Vor diesem Hintergrund ist das Gebäude ...straße 31 hinsichtlich seiner Geschossigkeit und Kubatur im oben beschriebenen Sinne als prägender Bestandteil des Ensembles „...viertel“ anzusehen, weil insoweit an seinem äußeren

Erscheinungsbild und zudem weitestgehend anhand historischer Bausubstanz die ursprüngliche Konzeption des ...viertels noch ganz deutlich und unverfälscht abgelesen werden kann, so dass gewichtige Gründe für die Beibehaltung des bisherigen Zustands des Gebäudes auf dem streitgegenständlichen Anwesen sprechen.

56

dd) Schließlich ist nicht ersichtlich, dass das der Beklagten im Fall des Vorliegens von gewichtigen Gründen des Denkmalschutzes, die für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen, gemäß Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayDSchG eingeräumte Ermessen zur Versagung der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis im Sinne von § 114 Satz 1 VwGO fehlerhaft ausgeübt worden wäre. Daher besteht auch kein Anspruch der Klägerin auf erneute Verbescheidung ihres Bauantrags unter Beachtung der Rechtsauffassung des Gerichts (§ 113 Abs. 5 Satz 2 VwGO).

57

aaa) Sprechen gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die Beibehaltung des bisherigen Zustands des Baudenkmals, folgt daraus regelmäßig nicht zwingend, dass die Erlaubnis nach Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayDSchG zu versagen ist. Vielmehr hat die Behörde nach Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayDSchG im Rahmen einer Ermessensentscheidung die für und gegen eine Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechenden Umstände des Einzelfalls, unter Würdigung insbesondere auch der Belange des Denkmaleigentümers gegeneinander und untereinander abzuwägen. Die Entscheidung über die Erteilung einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis nach Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayDSchG ist somit eine der Beklagten originär zustehende Ermessensentscheidung, die nach § 114 Satz 1 VwGO nur einer eingeschränkten gerichtlichen Überprüfung unterliegt.

58

Nach § 114 Satz 1 VwGO prüft das Verwaltungsgericht bei Ermessensentscheidungen nur, ob der Verwaltungsakt oder die Ablehnung oder Unterlassung des Verwaltungsakts rechtswidrig ist, weil die gesetzlichen Grenzen des Ermessens überschritten sind oder von dem Ermessen in einer dem Zweck der Ermächtigung nicht entsprechenden Weise Gebrauch gemacht ist.

59

Nach Art. 40 Bayerisches Verwaltungsverfahrensgesetz (BayVwVfG) ist das Ermessen dem Zweck der Ermächtigung entsprechend auszuüben. Der Zweck des Erlaubnisvorbehalts in Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayDSchG steht unter dem Vorzeichen des gesamten Denkmalschutzrechts, mit dessen Hilfe die Denkmäler in Bayern möglichst unverändert erhalten und gegenüber Maßnahmen, die diesem Ziel typischerweise zuwiderlaufen, im Rahmen des dem Denkmaleigentümer Zumutbaren geschützt werden sollen (Art. 4 BayDSchG; vgl. BayVGh, U.v. 27.9.2007 - 1 B 00.2474 - juris Rn. 87; U.v. 11.1.2011 - 15 B 10.212 - juris Rn. 26). Die Behörde trifft mithin eine rechtsgestaltende Entscheidung, welche die Belange des Denkmalschutzes auf der einen sowie widerstreitende öffentliche Belange und die betroffenen privaten Belange auf der anderen Seite unter Berücksichtigung der verfassungsrechtlichen Vorgaben ausgleichen muss. Hierfür müssen die von dem Vorhaben berührten Belange berücksichtigt und miteinander und gegeneinander abgewogen werden (vgl. BayVGh, U.v. 27.9.2007 - 1 B 00.2474 - juris Rn. 87 m.w.N.). Die Erlaubnis darf nur versagt werden, wenn die Gründe, die für die Beibehaltung des bisherigen Zustandes sprechen, so viel Gewicht haben, dass sie die für das Vorhaben streitenden öffentlichen und privaten Belange überwiegen (vgl. BayVGh, U.v. 11.1.2011 - 15 B 10.212 - juris Rn. 26). Bei der Ermessensausübung sind maßgeblich die Bedeutung des Baudenkmals bzw. des Ensembles zu berücksichtigen sowie Art und Intensität des beabsichtigten Eingriffs zu den gewichtigen Gründen des Denkmalschutzes ins Verhältnis zu setzen. Je gravierender der Eingriff aus denkmalfachlicher Sicht ist, desto größere Bedeutung kommt danach bei der Abwägung den für einen unveränderten Erhalt sprechenden gewichtigen Gründen des Denkmalschutzes zu, was im Einzelfall auch zur Folge haben kann, dass sich das Versagungsermessen zu einer Versagungspflicht verdichtet.

60

bbb) Die Beklagte hat das ihr zustehende Ermessen - soweit es gerichtlicher Überprüfung nach § 114 VwGO unterliegt - im vorliegenden Fall fehlerfrei ausgeübt und insofern unter zutreffender Berücksichtigung der zu beachtenden Interessen der Klägerin sowie der öffentlichen Interessen von einer Erteilung einer Erlaubnis abgesehen.

61

(1) Aus den bei der Prüfung des Vorliegens gewichtiger Gründe des Denkmalschutzes im Sinne von Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayDSchG dargelegten Gründen ist es insbesondere nicht als ermessensfehlerhaft anzusehen, dass die Beklagte bei ihrer Ermessensentscheidung ausweislich des Bescheids vom 12. Juli 2019 und der Klageerwiderung (§ 114 Satz 2 VwGO) davon ausgegangen ist, dass es sich bei dem Gebäude auf dem streitgegenständlichen Anwesen um einen prägenden Bestandteil des Ensembles „...viertel“ handelt und dieses Gebäude von besonderem Wert für das Ensemble ist.

62

(2) Auch darüber hinaus ist nicht erkennbar, dass der Beklagten im Rahmen ihrer Ermessenausübung bei der Bewertung der Intensität des beabsichtigten Eingriffs in das Bestandsgebäude ...straße 31 als Teil des Ensembles „...viertel“ eine Fehlbewertung unterlaufen wäre. Durch den geplanten Abbruch des bisherigen Daches und die Errichtung des geplanten neuen Daches am Gebäude ...straße 31 würden nicht nur die bisherige, den „Bestimmungen zur Ordnung der Verhältnisse der ...wiese“ entsprechende Traufhöhe und die Intensität des Dachausbaus sowie - dadurch bedingt - die Dach(flächen)gestaltung deutlich verändert, sondern aufgrund der Massivität des Ausbaus des neuen Daches auch die Geschossigkeit. Dies ist insbesondere dadurch bedingt, dass die geplante erste „Dachgeschoss“ebene an der Nordseite keine geneigten Außenwände aufweist und ausschließlich durch bodentiefe Fenster belichtet werden soll, sodass die Wirkung eines vollen Geschosses entsteht. Dieser Eindruck wird durch den geplanten turmartigen Aufbau an der Nordwestecke des Gebäudes mit ebenfalls bodentiefen Fenstern (auch) in der ersten „Dachgeschoss“ebene, die das geplanten neuen Dachgeschoss und seinen Ausbau noch massiver wirken lassen, noch verstärkt. Ferner intensivieren die insgesamt bodentief geplanten Fenster an der Nord- und Westseite in beiden Ebenen des turmartigen Aufbaus und die generelle Vielzahl der in den neu geplanten Dachgeschossebenen an der Nord- und Westseite vorgesehenen Gauben und Fenster, die sich zudem über zwei Ebenen erstrecken, teilweise unmittelbar nebeneinanderliegen bzw. an der Westseite der unteren Ebene des turmartigen Aufbaus sogar als Fensterband ausgestaltet werden sollen, den Eindruck der Massivität des geplanten Dachgeschossausbaus erheblich. Dies gilt unabhängig davon, ob die geplanten Dachgauben als untergeordnet im Sinne von Art. 6 Abs. 8 Nr. 3 BayBO oder von § 4 Abs. 2 der Verordnung der Beklagten über Mindestabstandflächen, Höhenlage von Gebäuden, Gestaltung von Dächern und von unbebauten Flächen bebauter Grundstücke in besonderen Siedlungsgebieten vom 18. Dezember 1979 (Besondere SiedlungsgebieteVO 930) anzusehen sind oder nicht. Diese Massivität des geplanten Ausbaus des geplanten neuen Daches und die damit einhergehende völlig andersartige Dachform- und -gestaltung führt - wie von der Beklagten angenommen - zu einer wesentlichen Veränderung der bisherigen Proportionen des Gebäudes ...straße 31. Auf die bisherigen drei Geschosse, über denen sich bislang entsprechend der Konzeption der Bebauung um die ...wiese Ende des 19. Jahrhunderts auf einer optisch weitgehend ruhigen Dachfläche nur wenige kleine Gauben befanden, die jedenfalls nach außen nicht den Eindruck von gegenüber den darunterliegenden Geschossen gleichwertigen (Wohn-)Räumen vermitteln, soll nach der geplanten Änderung ein jedenfalls an der Nordseite wie ein weiteres Vollgeschoss wirkendes Dachgeschoss, das an der Westseite aufgrund des turmartigen Aufbaus und der Gauben ebenfalls auf einen erheblichen Ausbaustand schließen lässt, und ein mittels Gauben an der Nordseite, Gauben mit bodentiefen Fenstern in der zweiten Ebene des turmartigen Aufbaus an der Nordwestseite und Dachflächenfenstern an der Westseite ebenfalls deutlich erkennbar intensiv ausgebautes Dachgeschoss „drücken“. Dadurch wird der bislang gerade durch die Beschränkung auf drei Geschosse - mit zudem größerer Geschosshöhe im Erdgeschoss bzw. Hochparterre sowie im ersten Obergeschoss und lediglich einem weiteren Obergeschoss mit geringerer Geschosshöhe - und die klare und ruhige Dachgestaltung vermittelte repräsentative und Großzügigkeit vermittelnde Stil des Gebäudes, der der Konzeption des „...viertels“ als Villenquartier entspricht und gerade nicht auf die bestmögliche bauliche Ausnutzung der vorhandenen Grundfläche angelegt ist, zumindest deutlich verunklart und insofern beeinträchtigt. Die damit verbundene Disharmonie der Gebäudeproportionen im Vergleich zur bisherigen noch bauzeitlichen Gebäudegestaltung wird zusätzlich dadurch verstärkt, dass der sich an der Nordfassade vom Erdgeschoss bis zum ersten Obergeschoss erstreckende und für die bauliche Konzeption der Villenanlage „...viertel“ typische Erker durch den turmartigen Aufbau an der Nordwestecke des Gebäudes, der aufgrund seiner Befensterung besonders massiv wirkt und daher trotz seiner gegenüber dem Erker zurückversetzten Lage optisch weniger zurücktritt, gleichsam „überlagert“ werden soll und daher in seiner Wirkung Einbußen erleidet. Die von Großzügigkeit und Repräsentationsbedürfnis geprägte Wirkung des Erkers, der nach der Konzeption des „...viertels“ und heute noch erkennbar den repräsentativsten Räumen des Hauses dienen sollte, ohne dass es des Erkers zur zweckentsprechenden Nutzung des dahinterliegenden Raumes

unmittelbar bedurft hätte, wird durch die Überlagerung mit dem turmartigen Aufbau, der erkennbar vorrangig der Schaffung zusätzlicher Aufenthaltsräume in den Dachgeschossebenen dient, jedenfalls geschmälert. Eine ähnliche Wirkung geht von der geplanten Ersetzung des bislang weit über die sonstige Traufe reichenden Zeltdachs über dem Treppenturm an der Westseite des Gebäudes durch ein flach geneigtes Dach und eine darüber liegende Gaube aus. Auch wenn das Zeltdach nicht bauzeitlich ist und der Treppenturm ursprünglich mit einem Haubendach mit geschwungenen Graten abgeschlossen wurde, verdeutlicht die derzeitige Gestaltung der Westfassade des Gebäudes ...straße 31 insbesondere in Kombination mit dem dort befindlichen bauzeitlichen Treppenaufgang und dem darüber liegenden hervortretenden Bauteil, der unten gesimsartig abgeschlossen wird, in ihrem äußeren Erscheinungsbild dennoch die der Bauzeit und planerischen Konzeption des „...viertels“ entsprechende aufwändige, von einem Repräsentationsbedürfnis geleitete architektonisch aufwändige Gestaltung der als Einzelpavillons oder Pavillongruppen angelegten Villen, die in ihrer Wahrnehmbarkeit durch die deutlich von Zweckmäßigkeitgesichtspunkten geleitete Neugestaltung des Daches über dem Treppenturm beeinträchtigt wird. Zusammenfassend ist somit festzustellen, dass durch die geplanten Veränderungen des Bestandsgebäudes ...straße 31 hinsichtlich seiner Kubatur und Dachgestaltung und der insofern deutlich erkennbaren Nutzungsintensivierung zum Zwecke der umfassenderen Ausnutzung der vorhandenen Grundfläche der bislang Großzügigkeit und das Repräsentationsbedürfnis am Ende des 19. Jahrhunderts vermittelnde und für das Ensemble „...viertel“ typische Villencharakter des Gebäudes weitgehend verlorengehe. Ob die geplanten Änderungen am Gebäude ...straße 31 einem einheitlichen Baustil entsprechen und insgesamt zu einem unaufdringlich und zurückhaltend gestalteten Baukörper mit klaren Linien, der in rein ästhetischer Hinsicht durchaus ansprechend bzw. jedenfalls nicht störend und erst Recht nicht ansatzweise verunstaltend im Sinne von Art. 8 Satz 2 BayBO erscheint, entsteht, ist in diesem Zusammenhang nicht relevant und musste daher von der Beklagten nicht berücksichtigt werden.

63

(3) Ebenso wenig ist es als Ermessensdefizit anzusehen, dass die Beklagte in ihre Ermessensentscheidung nicht einbezogen hat, dass sich die geplanten Änderungen am Bestandsgebäude ...straße 31 an benachbarten Gebäuden orientieren und dort bereits vollzogene Aufstockungen, insbesondere die Wandhöhe des östlichen Nachbargebäudes ...straße 29, die Wand- und Firsthöhe des westlichen Nachbargebäudes ...straße 35 und die Firsthöhe des Anwesens ...straße 33, aufgreifen und dadurch nach den Darlegungen der Klägerin ein für das Ensemble „...viertel“ charakteristisches Erscheinungsbild wiederherstellen wollen. Soweit insofern in der Klagebegründung darauf abgestellt wird, dass durch die geplanten Änderungen der durch die Aufstockung des Gebäudes ...straße 29 derzeit gestörte Eindruck einer Zweiergruppe, d.h. einer ein architektonisches Ganzes bildenden Pavillongruppe im Sinne der Bestimmungen zur Ordnung der Verhältnisse der ...wiese von 1882, wiederhergestellt werde, ist vorab anzumerken, dass es zwar zutreffend ist, dass das Ensemble „...viertel“ prägende Merkmal der Errichtung von Pavillongruppen als architektonisches Ganzes, anders als bei den Gebäuden ...straße 3 und 5 sowie ...straße 33 und 35, derzeit bei den Gebäuden ...straße 29 und 31 nach ihrem äußeren Erscheinungsbild - angesichts der durch die Aufstockung des Gebäudes ...straße 29 eingetretenen Fehlentwicklung in denkmalschutzrechtlicher Hinsicht - allenfalls noch eingeschränkt erkennbar ist. Allerdings würde sich das Gebäude ...straße 31 nach der geplanten Änderung von dem Gebäude ...straße 29 in seiner Kubatur inkl. Dachform, seiner Firsthöhe und insbesondere in seinem gesamten Baustil noch deutlicher als bisher unterscheiden, sodass schon nicht erkennbar ist, inwiefern durch die geplanten Änderungen am Gebäude ...straße 31 eine ein architektonisches Ganzes bildende Pavillongruppe mit dem Gebäude ...straße 29 wiederhergestellt würde. Doch selbst wenn dies der Fall wäre, wäre dies denkmalschutzrechtlich nicht beachtlich. Denn der Ensembleschutz im Sinne von Art. 1 Abs. 3, Art. 6 Abs. 1 Satz 3, Abs. 2 Satz 1 BayDSchG dient - wie der Schutz von Einzelbaudenkmälern (zur Schutzgleichheit vgl. BayVGh, U.v. 3.8.2000 - 2 B 97.1119 - juris Rn. 22; U.v. 3.1.2008 - 2 BV 07.760 - juris Rn. 18; B.v. 20.12.2016 - 2 ZB 15.1869 - juris Rn. 3; B.v. 14.2.2018 - 2 ZB 16.1842 - juris Rn. 11; B.v. 28.8.2019 - 2 ZB 18.528 - juris Rn. 6) und bereits dargelegt - dazu, die Baukultur der Vergangenheit, d.h. historische Zusammenhänge in Gestalt einer baulichen Anlage oder einer Mehrheit baulicher Anlagen sowie Straßen-, Platz- und Ortsbilder in der Gegenwart zu veranschaulichen (vgl. BVerwG, U.v. 18.5.2001 - 4 CN 4/00 - juris Rn. 11; BayVGh, U.v. 3.1.2008 - 3 BV 07.760 - juris Rn. 18) und zu diesem Zweck ensembleprägende Bestandteile - auch wenn sie keine Einzelbaudenkmäler im Sinne von Art. 1 Abs. 2 BayDSchG sind - grundsätzlich in ihrer Substanz zu erhalten und das überlieferte Erscheinungsbild zu bewahren (vgl. BayVGh, U.v. 3.8.2000 - 2 B 97.1119 - juris Rn. 22; U.v. 3.1.2008 - 2 BV 07.760 - juris Rn. 18; U.v.

22.4.2016 - 1 B 12.2353 - juris Rn. 16; B.v. 20.12.2016 - 2 ZB 15.1869 - juris Rn. 3). Das Denkmalschutzgesetz ist daher kein Gesetz zur (allgemeinen) Ortsbildpflege, sondern zur Erhaltung der historischen Bausubstanz (vgl. BayVGh, U.v. 3.8.2000 - 2 B 97.1119 - juris Rn. 22; U.v. 3.1.2008 - 2 BV 07.760 - juris Rn. 18). Dementsprechend entspricht eine „Wieder“herstellung einer nicht der ursprünglichen Bebauung der Grundstücke ...straße 29 und 31 entsprechenden und daher als erstmalige Herstellung einer viergeschossigen Pavillongruppe anzusehende Baumaßnahme nicht den Zielen des Denkmalschutzgesetzes, sondern läuft diesen gerade zuwider. Eine solche Pavillongruppe entspricht weder der historischen Bebauung noch dem überlieferten Erscheinungsbild des Ensembles „...viertel“. Eine dahingehende Veränderung des Bestandsgebäudes ...straße 31 würde entgegen dem Ziel des Denkmalschutzgesetzes nichts Vergangenes bezeugen und veranschaulichen. Dasselbe gilt hinsichtlich des Aufgreifens der Wand- und/oder Firsthöhe der westlichen Nachbargebäude ...straße 33 und 35 und des turmartigen Aufbaus an der Nordostecke dieser Pavillongruppe. Die Angleichung an in der Umgebung bereits Vorhandenes und die Herstellung eines harmonischen Gesamteindrucks innerhalb der Umgebung sind Aspekte der allgemeinen Ortsbildpflege, nicht jedoch Ziel des Denkmalschutzgesetzes. Sie sind daher im Rahmen der Ermessensentscheidung gem. Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayDSchG nicht zu berücksichtigen.

64

(4) Darüber hinaus ist auch kein Ermessensdefizit darin zu erkennen, dass die Beklagte in ihrer Ermessensentscheidung nicht zugunsten der Klägerin berücksichtigt hat, dass gerade auch in der unmittelbaren Umgebung des streitgegenständlichen Anwesens innerhalb des vorliegend maßgeblichen Nahbereichs des Ensembles „...viertel“ in der Vergangenheit Aufstockungen und erhebliche Ausbauten der Dachgeschosse genehmigt worden sind. Dies ist zum einen bereits dadurch bedingt, dass diese Änderungen bereits vor Inkrafttreten des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes und damit des insoweit zwischenzeitlich maßgeblichen gesetzlichen Maßstabs genehmigt bzw. ausgeführt wurden und das Gebot der Gleichbehandlung gemäß Art. 3 Abs. 1 Grundgesetz (GG) nur unter engen, vorliegend offensichtlich nicht gegebenen Voraussetzungen einen Anspruch auf unveränderten Fortbestand der Rechtslage vermittelt. Hinzu kommt, dass die Denkmaleigenschaft für jedes Denkmal bzw. die Bedeutung eines Gebäudes für ein Ensemble für jedes Gebäude einzeln zu beurteilen ist und außerdem im Rahmen eines Erlaubnisverfahrens nach Art. 6 Abs. 2 BayDSchG stets die individuellen privaten Belange des jeweils Betroffenen zu würdigen sind (vgl. BayVGh, B.v. 4.9.2012 - 2 ZB 11.587 - juris Rn. 14; VG München, U.v. 6.10.2008 - M 8 K 07.5693 - juris Rn. 33), sodass sich aus einer ein Gebäude betreffenden Entscheidung regelmäßig keine Ermessensbindung für ein anderes Gebäude ableiten lässt. Ferner ist in diesem Zusammenhang hinsichtlich bereits unter Geltung des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes genehmigter Änderungen im Ensemble „...viertel“ zu berücksichtigen, dass sich Art. 3 Abs. 1 Grundgesetz (GG) kein Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht entnehmen lässt.

65

(5) Schließlich hat die Beklagte auch, wie geboten, die Interessen der Klägerin als Eigentümerin des Gebäudes ...straße 31 berücksichtigt und mit dem ihnen zukommenden Gewicht in die Abwägung eingestellt. Bei der Gewichtung der Eigentümerinteressen ist sie zutreffend von der Sicht eines dem Denkmalschutz aufgeschlossenen Eigentümers ausgegangen (vgl. BVerfG, U.v. 2.3.1999 - 1 BvL 7/91 - juris Rn. 85; BayVGh, U.v. 11.1.2011 - 15 B 10.212 - juris Rn. 28). Denn insoweit hat sie einbezogen, dass die Klägerin das Gebäude auch ohne die geplante Änderung wie bisher und damit - mangels gegenteiliger Anhaltspunkte - in wirtschaftlicher Weise nutzen kann. Anhaltspunkte dafür, dass das klägerische Gebäude ohne die beabsichtigte Änderung und dabei insbesondere ohne die Schaffung der geplanten beiden Dachgeschossebenen nicht erhaltungs- und sanierungsfähig wäre, sind nicht ersichtlich. Eine unverhältnismäßige Belastung der Klägerin ist insbesondere mit Rücksicht auf den Umstand zu verneinen, dass die bisherige Nutzung des Gebäudes als Praxis-, Büro- und Wohnhaus ohne Weiteres möglich ist. Angesichts des hohen Ranges des Denkmalschutzes, dem in Bayern aufgrund der Staatszielbestimmung des Art. 141 Abs. 2 Bayerische Verfassung (BV) Verfassungsrang zukommt, und im Hinblick auf Art. 14 Abs. 2 Satz 2 GG muss es der Eigentümer grundsätzlich hinnehmen, dass ihm möglicherweise eine rentablere Nutzung des Grundstücks verwehrt wird, da Art. 14 Abs. 1 GG nicht die erträglichste Nutzung des Eigentums schützt (vgl. BVerfG, U.v. 2.3.1999 - 1 BvL 7/91 - juris Rn. 84). Rechtlich nicht zu beanstanden ist daher der Schluss der Beklagten, dass die gewichtigen Belange des Denkmalschutzes die Interessen der Klägerin überwiegen.

66

Vor diesem Hintergrund ist weder ein Ermessensdefizit noch eine Fehlgewichtung der relevanten Abwägungsbelange ersichtlich. Dasselbe gilt hinsichtlich des Ermessensfehlers der Ermessensdisproportionalität. Bei dem vorliegenden Sachverhalt und den insoweit maßgeblichen Abwägungsbelangen und deren Gewicht ist es nicht zu beanstanden, dass die Beklagte den Gründen, die für den Erhalt des bisherigen Zustandes bzw. gegen eine Änderung des bisherigen Zustands in der vorgesehenen Form sprechen, Vorrang gegenüber den für die geplante Änderung des Bestandsgebäudes ...straße 31 sprechenden Interessen, insbesondere denjenigen der Klägerin, eingeräumt hat.

67

c) Nach alledem hat die Klägerin jedenfalls gemäß Art. 68 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 i.V.m. Art. 59 Satz 1 Nr. 3 bzw. Art. 60 Satz 1 Nr. 3 BayBO i.V.m. Art. 1 Abs. 3, Art. 6 Abs. 1 Satz 3, Abs. 2 Satz 1, Abs. 3 Satz 1 BayDSchG weder einen Anspruch auf Erteilung der beantragten Baugenehmigung noch auf eine erneute Entscheidung der Beklagten über ihren Bauantrag vom 26. September 2017. Die Versagung der Baugenehmigung ist jedenfalls aus den dargelegten denkmalschutzrechtlichen Gründen nicht zu beanstanden und verletzt insofern die Klägerin auch nicht in ihren Rechten (§ 113 Abs. 5 VwGO), sodass dahinstehen kann, ob dies auch hinsichtlich der Versagung der Baugenehmigung gemäß Art. 68 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 i.V.m. Art. 59 Satz 1 Nr. 3 bzw. Art. 60 Satz 1 Nr. 3 BayBO i.V.m. Art. 6 Abs. 1 Satz 2, Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 Satz 1 BayBO, Art. 4 Abs. 2 Besondere SiedlungsgebieteVO 930 sowie wegen Unvollständigkeit bzw. Uneindeutigkeit der Bauvorlagen gemäß Art. 64 Abs. 2 Satz 1 BayBO i.V.m. § 1 Abs. 1 Satz 1, § 3, §§ 7 ff. BauVorIV gilt.

68

III. Mangels Anspruchs der Klägerin auf die begehrte Baugenehmigung und mangels Anspruchs auf erneute ermessensfehlerfreie Entscheidung über ihren Bauantrag unter Beachtung der Rechtsauffassung des Gerichts war die Klage insgesamt mit der Kostenfolge des § 154 Abs. 1 VwGO abzuweisen.

69

IV. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit der Kostenentscheidung erfolgt gemäß § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. Zivilprozessordnung (ZPO).