VG Ansbach, Urteil v. 04.11.2020 – AN 3 K 19.01575

Titel:

Bauvorbescheid für die Beseitigung eines denkmalgeschützten Gebäudes

Normenketten:

VwGO § 113 Abs. 5 S. 1, § 114 S. 1
BayBO Art. 59 S. 1 Nr. 3, Art. 68 Abs. 1 S. 1, Art. 71 S. 1, S. 4
BayDSchG Art. 1 Abs. 1, Abs. 2, Art. 2 Abs. 1 S. 1, Art. 6 Abs. 1, Abs. 2 S. 1, Art. 12 Abs. 1 S. 1, Abs. 2 S. 3

Leitsätze:

1. Im Rahmen eines baurechtlichen Vorbescheidsverfahrens kann insbesondere die denkmalschutzrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens abgefragt werden. (Rn. 36) (redaktioneller Leitsatz)
2. Die Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörden sowie die Gerichte sind rechtlich nicht an die fachliche Beurteilung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege gebunden. Sie haben deren Aussage- und Überzeugungskraft vielmehr nachvollziehend zu überprüfen und sich aus dem Gesamtergebnis des Verfahrens eine eigene Überzeugung zu bilden. (Rn. 55) (redaktioneller Leitsatz)
3. Die Baudenkmaleigenschaft endet in der Regel erst mit der Zerstörung der baulichen Anlage; durch Veränderungen endet sie grundsätzlich nicht. (Rn. 66) (redaktioneller Leitsatz)
4. Trotz des Vorliegens gewichtiger Gründe des Denkmalschutzes für die Beibehaltung des bisherigen Zustands ist das den Behörden nach Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayDSchG eingeräumte Ermessen aus Gründen der Verhältnismäßigkeit unter angemessener Berücksichtigung der nach Art. 14 GG geschützten Belange des Denkmaleigentümers in der Weise reduziert, dass die Erlaubnis zum Abbruch zu erteilen ist, wenn die Erhaltung des Denkmals dem Eigentümer objektiv wirtschaftlich nicht zuzumuten ist. (Rn. 81) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

- Vorbescheid, - Erlaubnis zum Abriss eines Baudenkmals, - Denkmaleigenschaft, - Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege, - gewichtige Gründe des Denkmalschutzes, - Ermessensausübung, - Selbstbindung der Verwaltung, - Darlegungslast der wirtschaftlichen Zumutbarkeit, Vorbescheid, Baudenkmal, Denkmaleigenschaft, optische Wahrnehmbarkeit, geschichtliche Bedeutung, Veränderungen, Beseitigung, gewichtige Gründe des Denkmalschutzes, Ermessensausübung, objektbezogene Wirtschaftlichkeitsberechnung, Zumutbarkeit

Fundstelle:

BeckRS 2020, 33449

Tenor

1. Die Klage wird abgewiesen.

2. Die Klägerin trägt die Kosten des Verfahrens.

3. Das Urteil ist wegen der Kosten vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe der zu vollstreckenden Kosten abwenden, wenn nicht die Kostengläubigerin vorher Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand

1
Die Klägerin begehrt die Erteilung eines Bauvorbescheides für die Beseitigung eines in die Denkmalliste eingetragenen Wohn- und Geschäftshauses, um an seiner Stelle ein neues Gebäude mit gleicher Nutzungsmöglichkeit zu errichten.

2
Die Klägerin ist Eigentümerin des in der Fußgängerzone der Stadt … befindlichen Grundstückes FlNr. … der Gemarkung … (* H1. Straße **), auf welchem sich ein in geschlossener Bauweise errichtetes Mansarddachgebäude mit Sandsteinfassade sowie ein dahinterliegender Anbau mit Flachdach befinden. In

dem zum Abbruch vorgesehenen Gebäude, das als Baudenkmal in der Denkmalliste eingetragen ist, sowie in dem Anbau, der nicht Bestandteil des beabsichtigten Abbruchs ist, befindet sich unter anderem ein Schuhgeschäft.

3
Bereits im Jahre 2013 wurde für das streitgegenständliche Bestandsgebäude ein denkmalrechtlicher Antrag auf Abbruch gestellt. Klägerseits vorgelegt wurden hierzu eine denkmalfachliche Ersteinschätzung vom 30. April 2013 sowie eine gutachterliche Stellungnahme vom 22. Februar 2014 des öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Dr. … … Am 26. September 2013 wurde das inmitten stehende Objekt vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) hinsichtlich seiner Denkmaleigenschaft überprüft. Ausweislich des Schreibens des BLfD vom 15. November 2013 wurde die Denkmaleigenschaft bestätigt und der Eintrag in die Denkmalliste (* …*) wie folgt präzisiert: „Wohnhaus, zweigeschossiger Mansarddachbau mit Sandsteinfassade, um 1800, Dachausbau 1895.“. Am 16. Juli 2014 fand zudem ein Ortstermin zur Beurteilung des aktuellen Bauzustandes und der Nutzbarkeit des Gebäudes statt. Hierzu wurde mit Schreiben des BLfD vom 21. Juli 2014 festgehalten, dass das Objekt aus technischer Sicht einen insgesamt guten Eindruck mache. Eine Nutzbarkeit sei gegeben und vorhandene Mängel könnten in jedem Fall mit denkmalgerechten Methoden und Materialien behoben werden. Ein Abbruch sei daher aus Sicht des BLfD nicht möglich.

4
Am 15. September 2015 wurde der denkmalrechtliche Antrag auf Abbruch zurückgenommen.

5
Ausweislich der Stellungnahmen des BLfD vom 15. November 2013 sowie vom 21. Juli 2014 sei das Gebäude der Klägerin „von architekturgeschichtlich-künstlerischer, städtebaulicher und historischer Bedeutung“. Das bereits im Urkataster der Beklagten von 1822 verzeichnete Gebäude wurde um 1800 ursprünglich für einen Gärtner errichtet. Im Jahre 1895 kam es zur Herstellung eines Mansardgeschosses. Ausweislich der Baupläne aus dem Jahre 1895 verfügten das erste Obergeschoss sowie das Mansardgeschoss jeweils über zwei Wohnungen mit je einem Zimmer zur Straße sowie einer Kammer und einer Küche zum Hof hin, die von einem mittigen Flur mit dem Treppenhaus erschlossen wurden (ein Grundriss zum Erdgeschoss fehlt in den Plänen von 1895). Im Jahre 1957 wurden die rückwärtigen Nebengebäude ausgebaut. Im Jahre 1985/1986 wurde das Erdgeschoss zur Herstellung von Verkaufsräumen für das Kaufhaus „…“ komplett entkernt. Seither befinden sich in diesem Bereich der Sandsteinfassade neben der in der Mittelachse gelegenen ehemaligen, rundgebogenen Türöffnung vier weitere bodentiefe Öffnungen, die aus den früheren Erdgeschossfenstern geschaffen wurden. Darüber wurden Vordächer aus einer Glas-Metall-Konstruktion sowie der Schriftzug „…“ angebracht. In dem früheren Erdgeschoss befindet sich nunmehr die Eingangspassage des klägerischen Schuhhauses. Der frühere Aufgang vom Erdgeschoss zum ersten Obergeschoss wurde entfernt und an der nördlichen Gebäudeseite ein neues Treppenhaus errichtet. Die Räume im ersten Obergeschoss, in welchen teilweise neue Fenster und Türen eingebaut wurden, wurden durch neue Wände zum Teil im Grundriss verändert. Die ursprüngliche, mit fünf Fenstern versehene Sandsteinfassade im ersten Obergeschoss ist erhalten geblieben. In dem schiefergedeckten Mansardgeschoss mit fünf Dachgauben, in welchem der Grundriss der beiden ursprünglichen Wohnungen von 1895 unverändert blieb, wurden Toiletten eingebaut.

6
Mit Antrag vom 25. März 2019 beantragte die Klägerin für den Abbruch und die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses auf dem streitgegenständlichen Grundstück die Erteilung eines Vorbescheides zu folgender Frage:

„Kann das derzeitige Gebäude auf dem Baugrundstück abgebrochen werden, damit an seiner Stelle ein neues Gebäude mit gleicher Nutzungsmöglichkeit errichtet werden kann?“

7
Die Klägerin begründete den beabsichtigten Komplettabbruch damit, dass das bestehende Gebäude kein Baudenkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes sei und verweist hierzu auf die denkmalfachlichen Stellungnahmen des Gutachters Dr. … vom 30. April 2013 sowie vom 22. Februar 2014, wonach das inmitten stehende Gebäude keine städtebauliche oder geschichtliche Bedeutung für die Stadt … bzw. für die Allgemeinheit habe. Spätestens durch die erfolgten Umbauten, insbesondere die im Jahre 1985 erfolgte Entkernung im Erdgeschoss, habe das Objekt wesentliche Teile der Bausubstanz und Zeugniskraft

verloren. Aufgrund seiner Raumhöhen habe es für eine Nutzung als Geschäftsbetrieb überdies keine Zukunftsperspektive. Beabsichtigt seien zeitgemäße Geschäftsräume mit einer Höhe von 5 m. Würde das Gebäude nicht durch die Klägerin selbst genutzt werden, wäre es unvermietbar.

8
Das hierzu beteiligte BLfD bestätigte gegenüber der Beklagten seine bisherigen Stellungnahmen und lehnte einen Abbruch weiterhin ab.

9
Ausweislich eines internen Vermerks der Unteren Denkmalschutzbehörde vom 13. Mai 2019 verfüge das klägerischen Schuhhaus in dem abzubrechenden Gebäude über eine lichte Raumhöhe von 2,25 m sowie in dem dahinterliegenden Anbau von 2,88 m, so dass die Argumentation im Hinblick auf die notwendige Raumhöhe von 5 m nicht nachvollziehbar sei. Die höhentechnischen Einschränkungen würden indes keine übergebührliche Härte darstellen. Des Weiteren wird unter Verweis auf das „Jahrbuch der Bayerischen Denkmalpflege, Band 66/67, 2012/2013, Das barocke Mietzinshaus“ (Seiten 73 bis 102) ausgeführt, dass der Obergeschossgrundriss in der Tradition des typischen Mietzinshauses der barocken Planstadt stehe. Dieser barockzeitliche Wohnungsgrundriss sei in … bis etwa 1870 verbindlich gewesen und habe auch darüber hinaus Anwendung gefunden. Der Grundrissplan aus dem Jahre 1957, in welchem das Erdgeschoss erstmals aufgezeichnet worden sei, zeige ebenfalls diesen Grundriss. Das Obergeschoss zeige mit Ausnahme der 1986 notwendig gewordenen neuen Treppe vom Erdgeschoss in das Obergeschoss den bauzeitlichen Grundriss von 1895. Die Ausstattung des Obergeschosses (Türen, Fenster, Treppe ins Mansardgeschoss) stamme vorwiegend aus der Umbauphase von 1895. Das Mansardgeschoss zeige den Grundriss und - mit Ausnahme der Fenster - die Ausstattung von 1895. Die Grundform des Hauses in den Plänen von 1895 entspreche dem im Urkataster eingezeichneten Gebäude.

10
Mit Schreiben der Beklagten vom 19. Juni 2019 wurde die Klägerin darüber informiert, dass eine positive Entscheidung über den Antrag vom 25. März 2019 nicht möglich sei.

11
Mit Bescheid der Beklagten vom 2. August 2019 wurde der Antrag abgelehnt. Zur Begründung wurde ausgeführt, dass der Erteilung des streitgegenständlichen Vorbescheides öffentlich-rechtliche Vorschriften des Denkmalschutzes entgegenstünden. Die Erlaubnis für den Abriss des in der Denkmalliste eingetragenen Gebäudes gemäß Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayDSchG sei nach pflichtgemäßem Ermessen zu versagen, da gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustandes sprechen würden. Dieses Erhaltungsinteresse stütze sich auf die Seltenheit des Denkmals und seine Bedeutung. Ausweislich der Stellungnahmen des BLfD sei das verfahrensgegenständliche Gebäude von architekturgeschichtlicher-künstlerischer, städtebaulicher und historischer Bedeutung und erfülle nach wie vor die Voraussetzungen eines Baudenkmals nach Art. 1 BayDSchG.

12
Das Gebäude auf dem heutigen Grundstück H1. Straße … sei neben dem Gebäude in der H1. Straße * das letzte historische Sandsteingebäude, welches seinen Ursprung in der ehemaligen „… Vorstadt“ habe. Dem … Stadtlexikon sei zu entnehmen, dass 1723 die Alte Landstraße nach …, die damals vom … Tor aus westlich verlaufen sei, bis zum heutigen … in die Achse der H2. straße verlegt und begradigt worden sei. Zu beiden Seiten der Straße seien Gärten mit zumeist eingeschossigen Gartenhäuschen gelegen, die zur „… Vorstadt“ gerechnet worden seien. Das klägerische Gebäude sei zwar durch die in den Jahren 1895 und 1985 erfolgten Umbauten geprägt, der spätbarocke Charakter bzw. die spätbarocke Bausubstanz in den Fassaden und im Grundriss des Obergeschosses seien jedoch weiterhin vorhanden. Die Grundrissgestaltung der Mansardwohnungen im Dachgeschoss, die den für … typisch barocken Grundriss des Mietzinshauses belege, sei von hoher architektur- und stadtgeschichtlicher Bedeutung. Die durch den Dachausbau errichteten zusätzlichen Kleinwohnungen würden die Entwicklung der Stadt … zur Großstadt und den gestiegenen Bedarf nach bezahlbarem Wohnraum dokumentieren.

13
Die Einwendungen des Gutachters Dr. … seien nicht nachvollziehbar. Durch den Bau der Mansarde im Jahre 1895 hätten zwangsläufige Baumaßnahmen im Bereich des Dachgeschosses stattgefunden. Die barocke Grundrisstypologie, die sich in der gleichen Form in den Erdgeschossplänen von 1957 zeige, schließe eine Grundrissveränderung um 1895 aus. Dass die Entkernung des Erdgeschosses im Jahre

1985/1986 mit dem Verlust von historischen Informationen verbunden gewesen sei, führe indes nicht zum Verlust der Denkmaleigenschaft. Eine „homogene“ Baugeschichte sei hierfür keine Voraussetzung. Auch im Erdgeschoss seien nach wie vor - mit Ausnahme der Rückwand - die Außenwände bauzeitlich.

14
Des Weiteren sei die Erhaltung des streitgegenständlichen Gebäudes für den Eigentümer rechtlich und tatsächlich möglich, nachdem es augenscheinlich sanier-, nutz- und veräußerbar sei. Bei den Ortsbesichtigungen in den Jahren 2013 und 2014 habe es keine Hinweise dahingehend gegeben, dass das Gebäude substanziell gefährdet sei. Neue Schäden seien weder ersichtlich noch klägerseits benannt worden. Die Notwendigkeit einer Zumutbarkeitsprüfung werde nicht gesehen. Das Gebäude werde derzeit komplett genutzt. Von der Klägerin seien Gründe für eine fehlende Veräußerungsmöglichkeit nicht vorgetragen und auch keine Unterlagen bezüglich einer wirtschaftlichen Unzumutbarkeit des Denkmalerhaltes vorgelegt worden. Dass das im Erdgeschoss betriebene Schuhgeschäft aufgrund der Raumhöhen keine Zukunftsperspektive mehr habe und die Räume auch nicht anderweitig vermietbar seien, sei nicht ausreichend belegt.

15
Am 15. August 2019 ließ die Klägerin gegen diesen Bescheid Klage erheben und zur Begründung im Wesentlichen vortragen, dass den klägerseits vorgelegten Stellungnahmen des Sachverständigen Dr. … zu entnehmen sei, dass das in der Nachbarschaft zu dem verfahrensgegenständlichen Objekt gelegene „… …“ (* H1. Straße **) mit einer tatsächlich bauzeitlichen barocken Sandsteinfassade im Jahr 2011 abgebrochen worden sei. Dieses Gebäude habe jedoch eine weit größere geschichtliche und städtebauliche Bedeutung aufgewiesen als das streitgegenständliche Objekt. Nachdem die Beklagte den Abbruch dieses Anwesens erlaubt habe, könne sie den Abriss des klägerischen Gebäudes nun nicht verweigern. Gerichtlich nachprüfbar sei insbesondere auch die annähernd gleiche Behandlung gleicher Objekte und damit die Gleichbehandlung der Eigentümer.

16
Der Stellungnahme des Sachverständigen Dr. … sei ferner zu entnehmen, dass das inmitten stehende Bestandsgebäude keine städtebauliche Bedeutung habe. Soweit das BLfD in seiner Bewertung vom 15. November 2013 von einer architekturgeschichtlich-künstlerischen Bedeutung des inmitten stehenden Gebäudes ausgeht, sei nicht konkret angegeben worden, wie diese begründet werden könne. Das vom BLfD in seiner Bewertung vom 15. November 2013 benannte spätbarocke Erscheinungsbild habe das klägerische Gebäude erst im Jahre 1895 durch den Abbruch des originalen Daches und den Aufbau des Mansardendaches erhalten, so dass keine bauzeitliche Prägung vorliege. Durch die Entkernung des Erdgeschosses und die Gestaltung der Fassade mit vier neuen Eingängen, welche die Fassade ihrer ursprünglichen Funktion vollständig beraubt hätten, könne von einer für die H1. Straße prägenden Erscheinung zur Bestimmung des historischen Entwicklungsprozesses keine Rede mehr sein. Auch eine geschichtliche Bedeutung des Gebäudes könne nicht angenommen werden. Insbesondere könne es nicht als Beispiel für die Erstbebauung der H1. Straße herangezogen werden, nachdem zu beiden Seiten dieser Straße Gärten mit zumeist eingeschossigen Gartenhäuschen gelegen hätten. Der erst später errichtete Bau sei im Hinblick auf sein Erdgeschoss nicht mehr in geschichtlich prägender Form vorhanden. Der Umbau aus dem Jahre 1985/1986 als einer der Gegenwart zuzurechnenden Zeit könne selbst keine geschichtliche Bedeutung haben. Auch durch den Aufbau des Mansarddaches Ende des 19. Jahrhunderts seien keine historischen Ereignisse oder Entwicklungen anschaulich gemacht worden. Dies gelte auch hinsichtlich der im Dachgeschoss geschaffenen Wohnungen. Häuser würden zu allen Zeiten gebaut und erweitert werden. Es liege in der Natur der Sache, dass die Errichtung eines Wohnhauses oder die Erweiterung eines Gebäudes um eine Wohnung immer ein Wohnraumbedürfnis befriedige.

17
Klägerseits wird beantragt,

Der Bescheid der Beklagten vom 2. August 2019 wird aufgehoben und die Beklagte wird verpflichtet, den von der Klägerin beantragten Vorbescheid zu erteilen.

18
Die Beklagte beantragt Klageabweisung und trägt hierzu unter Vertiefung der Ausführungen in dem streitgegenständlichen Bescheid im Wesentlichen vor, dass es sich entgegen dem klägerischen Vorbringen bei dem abzureißenden Gebäude um ein Baudenkmal handele. Diese Bewertung ergebe sich insbesondere

aus den vorliegenden fachgutachterlichen Äußerungen des BLfD, der staatlichen Behörde für die Beurteilung aller Fachfragen aus dem Bereich des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege. Die Inventarisation müsse nach landeseinheitlichen Maßstäben erfolgen und könne nur von einer zentralen Stelle durchgeführt werden, da sie den gleichen Kenntnisstand sowie ständige amtsinterne Absprachen voraussetze. Der von der Klägerin beauftragte Gutachter hingegen könne keine Neutralität und Einheitlichkeit der Beurteilung im landesweiten Vergleich gewährleisten. Das BLfD habe nach Besichtigung des streitgegenständlichen Gebäudes festgestellt, dass die Voraussetzungen für ein Einzeldenkmal gemäß Art. 1 BayDSchG erfüllt seien, nachdem ihm eine architekturgeschichtlich-künstlerische, städtebauliche sowie historische Bedeutung zukomme. Die einzelnen im Denkmalschutzgesetz definierten Bedeutungsarten müssten indes nicht alle erfüllt sein, um ein Baudenkmal auszuweisen.

19
Vorliegend sei das Gebäude H1. Straße … neben dem Gebäude H1. Straße * das letzte historische Gebäude, das seinen Ursprung in der vorstädtischen Bebauung habe, die sich ab dem 18. Jahrhundert entlang der alten Landstraße nach …, die die Hauptachse der Stadt außerhalb der Stadtmauer geradlinig fortgesetzt habe, entwickelt habe. Das Gebäude gehöre nicht zur Erstbebauung, sei aber konstituierender Bestandteil der ehemaligen „… Vorstadt“. Im … Stadtlexikon sei hierzu auf Seite 527 Folgendes ausgeführt: „Zu beiden Seiten der Straße, die 1745-1875 zum Viertel „vor dem … …“ oder zur „… Vorstadt“ gerechnet und seither H1. Straße benannt wurde, lagen eine Reihe schöner Gärten mit zumeist eingeschossigen Gartenhäusern (…).“. Dem Gebäude komme somit eine städtebauliche und (stadt-)geschichtliche Bedeutung zu, da das Gebäude eines der letzten baulichen Zeitzeugen eines historischen Entwicklungsprozesses der Stadt darstelle.

20
Des Weiteren könne die geschichtliche Bedeutung eines Gebäudes aus allen Zweigen der Geschichte hergeleitet werden. Das klägerische Baudenkmal sei zwar durch die erfolgten Umbauten geprägt, jedoch sei die spätbarocke Bausubstanz in den Fassaden sowie im Grundriss des Obergeschosses noch vorhanden und der spätbarocke Charakter erlebbar. Die vier neuen Eingänge im Erdgeschoss, welche sich aus den historischen Fensteröffnungen entwickelt hätten, würden keine erhebliche Beeinträchtigung der Wahrnehmung des spätbarocken Gebäudes darstellen. Gerade auch die Tatsache, dass bei der Grundrissgestaltung der Mansardwohnungen von 1895 ebenfalls der für … typische, barocke Grundriss des Mietzinshauses aufgenommen und dieser überhaupt bei einem Gebäude um 1800 außerhalb der Grenzen der barocken Planstadt realisiert worden sei, sei von architektur- und stadtgeschichtlicher Bedeutung.

21
Des Weiteren sei der Abbruch des klägerischen Gebäudes nicht vergleichbar mit dem Abbruch des „… …“, da es sich bei dem Restgebäude H1. Straße … um kein Baudenkmal nach Art. 1 BayDSchG gehandelt habe und daher zum Zeitpunkt des Abbruches keine denkmalrechtlichen Anforderungen hätten gestellt werden können. Mithin könne das Anwesen H1. Straße … auch nicht als Bezugsfall herangezogen werden. Zwar seien die beiden Häuser im Hinblick auf ihre städtebauliche Bedeutung sowie Baugeschichte vergleichbar, nachdem beide Gebäude zu der vorstädtischen Bebauung entlang der alten Landstraße nach … gehört hätten und Ende des 19. Jahrhunderts baulich erweitert worden seien. Das Gebäude H1. Straße … sei jedoch im Jahr 2006 im Nachgang an eine Denkmalüberprüfung aus der Denkmalliste gestrichen worden, da verschiedene bauliche Maßnahmen in den späten 1980er-Jahren zu einer erheblichen Reduzierung des historischen Baubestandes geführt hätten, so dass letztlich nur noch das straßenseitige Erscheinungsbild und Teile der abgetragenen und wieder aufgebauten Fassade, hauptsächlich die aus Sandsteinquadern bestehende erdgeschossige Straßenfassade mit einem schlichten Rundbogentor, sowie das Gerüst der Dachkonstruktion erhalten gewesen seien. Hierzu wird auf ein Foto aus dem Jahre 1987 und auf die das „… …“ betreffenden Schreiben des BLfD vom 25. Oktober 2006 sowie vom 14. Dezember 2010 verwiesen. Das Gebäude der Klägerin hingegen weise erheblich mehr historische Bausubstanz und eine damit verbundene historische Aussagefähigkeit vor. Zwar sei das Erdgeschoss im Jahre 1985/1986 entkernt worden, jedoch seien die Außenwände - mit Ausnahme der Rückwand sowie der vergrößerten Fenster im Erdgeschoss - noch bauzeitlich. Das Obergeschoss zeige mit Ausnahme der 1986 notwendig gewordenen neuen Treppe (vom Erdgeschoss in das erste Obergeschoss) den bauzeitlichen Grundriss. Hierzu wird auf den Plan des ersten Obergeschosses in den Bauakten von 1895 verwiesen. Die Ausstattung des ersten Obergeschosses (z.B. Türen, Fenster, Treppe in das Dach) stamme vorwiegend aus der Umbauphase von 1895. Es sei jedoch zu vermuten, dass neben einer Vierfeldertüre mit

Blattbeschlägen sowie einem zweitverwendeten, älterem Mansardfenster noch Putzoberflächen und Bodenbeläge aus der Ursprungszeit vorhanden seien. Das Mansardgeschoss zeige den Grundriss sowie die Ausstattung (bis auf die Fenster) von 1895.

22
Zu der Klageerwiderung erklärte der Klägervertreter mit Schriftsatz vom 28. Mai 2020, dass allein die Aussage des BLfD kein Denkmal konstituieren könne. Erforderlich sei vielmehr, das Vorliegen der gesetzlichen Tatbestandsmerkmale zu überprüfen. Diese seien hier nicht erfüllt. Wenn sachkundige Aussagen der Denkmalpflegeämter umstritten seien und in fachlicher Hinsicht eine weitere Aufklärung erforderlich sei, sei das Gericht verpflichtet, den Sachverhalt - etwa durch die Einholung eines weiteren Sachverständigengutachtens - weiter aufzuklären.

23
Vorliegend sei durch die vorgelegten Stellungnahmen des Sachverständigen Dr. … die Beurteilung des BLfD als nicht tragfähig und unschlüssig aufgezeigt worden. Dass die gesetzlichen Tatbestandsmerkmale auch in Ansehung der Ausführungen in der Klageerwiderung nicht verwirklicht worden seien, werde anhand einer weiteren denkmalfachlichen Stellungnahme des Herrn Dr. … vom 20. Mai 2020 belegt. Danach sei das Gebäude nach seiner derzeitigen Erscheinung kein konstituierender Bestandteil der ehemaligen … Vorstadt, bestehend aus einer Reihe schöner Gärten mit zumeist eingeschossigen Gartenhäusern. Dem inmitten stehenden Objekt könne kein spätbarocker Charakter zugesprochen werden, da es dieser Epoche nicht zuordenbar sei. Wenn im Jahre 1895 ein barocker Grundriss aufgenommen und eine barocke Gestaltung bei einem Gebäude um 1800 realisiert worden sei, könne dies kein Beispiel für eine zeitgenössische Bauweise sein. Das Bewahren eines sichtbaren Identitätszeichens aus vergangener Zeit sei nicht vorstellbar, wenn wie vorliegend eine nicht bauzeitlich geprägte Bausubstanz vorhanden sei.

24
In der gutachterlichen Stellungnahme wird des Weiteren ausgeführt, dass der klägerseits beauftragte Sachverständige über berufliche Kenntnisse in allen Bundesländern verfüge und - anders als das der Obersten Denkmalschutzbehörde nachgeordnete BLfD - nicht den Weisungen einer übergeordneten Behörde oder sonstigen Institution oder Person unterliege. Die Formulierung in Art. 12 Abs. 1 Satz 1 BayDSchG bedeute nicht, dass es außerhalb des BLfD keine sachkundige Person geben könne, die zur Schutzwürdigkeit eines Gebäudes fachkundig Stellung nehmen könne. Hierzu würden insbesondere die öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen zählen, die einer Überwachung durch die öffentlich-rechtliche Bestellungskörperschaft unterliegen und in Rechtsstreitigkeiten die Augenhöhe mit der Beklagtenseite, die in der Regel durch die Landesämter unterstützt werden, herstellen würden.

25
Es sei legitim und im Einzelfall sogar geboten, die Bewertungen einer Behörde und damit auch eine Eintragung in die Denkmalliste in Frage zu stellen. Dies zeige der vorliegende Fall ganz deutlich. Soweit sich die Beklagte auf den Artikel in ihrem Stadtlexikon beruft, sei darauf hinzuweisen, dass hier weder einer der genannten „schönen Gärten“ noch eines der „zumeist eingeschossigen Gartenhäuser“ existiere. Tatsächlich befinde sich vor Ort an der H1. Straße … eine komplett bis in die jüngere Vergangenheit bebaute Fläche, die zur Straßenseite mit dem verfahrensgegenständlichen Gebäude bebaut sei. Mit der von der Beklagten denkmalbegründenden Beschreibung aus dem Stadtlexikon habe die nunmehrige Situation vor Ort nichts zu tun. Wenn es sich bis zu dem Umbau 1895 um ein eingeschossiges Gartenhaus gehandelt haben soll, so wäre dies jedenfalls heute komplett verschwunden, nachdem das Erdgeschoss im Jahre 1986 komplett amputiert worden sei. Wenn das Gebäude bis zum ersten dokumentierten Umbau von 1895 zweigeschossig und etwa mit einem Satteldach versehen gewesen sei, so seien dann immer noch das Erdgeschoss sowie das ältere Dach entfernt worden. Von dem ursprünglichen Gebäude würden damit lediglich noch Teile des ersten Stockes existieren. Auch das Treppenhaus sei entfernt sowie an der nördlichen Seite neu errichtet und das erste Obergeschoss hierfür durchbrochen worden. Ein eingeschossiges Gartenhaus, das seit 1986 substanziell nicht mehr vorhanden sei, ein zweigeschossiges Haus, das nur noch in der Gebäudemitte, dem ersten Stock, erhalten sei, oder ein im Jahre 1986 im Erdgeschoss amputiertes und bereits 1895 mit einem Mansarddach versehenes Mietshaus mit einem großen, in den 1980er-Jahren eingebauten Ladengeschäft gebe keine Auskunft über die Geschichte der Stadt oder spiegele gar einen historischen Entwicklungsprozess wieder. Der Abbruch des alten Dachstuhls und der Auf-/Ausbau zum Mansarddach mit zwei Wohnungen im Jahre 1895 sei im Übrigen deutlich nach dem durch die Beklagte zitierten Zeitraum „1745-1875“ erfolgt. Des Weiteren ende die vom Klassizismus

abgelöste Phase des Spätbarocks bereits etwa 1760/70. Das klägerische Grundstück sei vor 1800 nicht bebaut gewesen, so dass hier gar keine spätbarocke Bausubstanz erlebbar sein könne. Die augenfällige Zerstörung der Erstbebauung werde von der Beklagten überdies heruntergespielt, obwohl es sich insbesondere bei dem Eingriff 1985/1986 um eine erhebliche Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes sowie der Substanz handele.

26
Bei dem abgerissenen „… …“ handele es sich hingegen tatsächlich um ein barockes Gebäude, bei welchem genau die baulichen Eingriffe, die auch bei dem streitgegenständlichen Gebäude erfolgt seien, zur Löschung aus der Denkmalliste geführt hätten. Hierzu wird auf einen Artikel der „… Nachrichten“ vom 4. Juni 2011 verwiesen, wonach bei dem barocken Gebäude Nr. 26 dieselbe erhebliche Reduzierung der Bausubstanz wie auch bei dem nichtbarocken Gebäude Nr. 20 vorliegen soll. Das abgerissene Anwesen H1. Straße … habe mithin keineswegs weniger historische Bausubstanz aufgewiesen als das verfahrensgegenständliche Objekt. Des Weiteren sei im Zeitpunkt der Entscheidung über den Abriss des „… …“ kein Vergleich zu dem klägerischen Gebäude in der Weise gezogen worden, wie dieser in der Klageerwiderung dargelegt worden sei. Hierzu wird auf einen undatierten Zeitungsartikel über die Errichtung eines Einkaufszentrums an der H1. Straße in … aus den 1980er-Jahren verwiesen, nach welchem sich über Jahre hinweg die Stadtratsgremien und Heimatfreunde mit dem Weiterbestand des über 250 Jahre alten einstigen … Schießhauses, das nach dem von der Post genutzten … Palais das einzige, noch halbwegs intakte, an frühere Vorstadtzeiten gemahnende Gebäude sei, beschäftigt hätten.

27
Hierzu erwiderte die Beklagte mit Schriftsatz vom 22. Juni 2020, dass es unbestritten sei, dass auch eine fachkundige Person außerhalb des BLfD eine Einschätzung treffen könne. Die Fachkompetenz des Herrn Dr. … werde nicht angezweifelt. Ein externer Gutachter sei jedoch nicht zwingend erforderlich. In der Rechtsprechung werde stets betont, dass der Stellungnahme des BLfD ein erhebliches tatsächliches Gewicht zukomme. Im förderalen System der Bundesrepublik Deutschland gehöre der Denkmalschutz zu den Aufgaben der Länder, die diesen entsprechend der jeweiligen Gesetze inhaltlich und administrativ bestimmen. Nicht nachvollziehbar sei indes das klägerische Vorbringen, wonach eine Behörde, die einem Staatsministerium nachgeordnet ist, weniger neutral sei als ein Gutachter, der vom Gebäudeeigentümer bezahlt wird.

28
Des Weiteren wird ausgeführt, dass laut Aussage des BLfD nicht nur die Bausubstanz der ursprünglichen Erbauungszeit, sondern auch die der Umbauphase von 1895, die in der Denkmalliste explizit erwähnt werde, schützenswert sei. Ausweislich der Stellungnahme der BLfD stelle der 1895 erfolgte Dachausbau keine Beeinträchtigung der historischen Aussagekraft des Hauses dar, sondern sei vielmehr ein zusätzlicher, die Denkmaleigenschaft unterstreichender Aspekt. Laut BLfD würden die damals geschaffenen zusätzlichen zwei Kleinwohnungen die Entwicklung … zur Großstadt und das damit gestiegene Bedürfnis an bezahlbarem Wohnraum dokumentieren. Es sei an keiner Stelle erwähnt worden, dass nicht mehrere sichtbare Identitätszeichen aus verschiedenen Zeiten, die ein Gebäude als Zeugnisse seiner Geschichte prägen, nebeneinander und miteinander schützenswert wären. Vielmehr würden diese erst in ihrer Gesamtheit ein schlüssiges Zeugnis der Geschichte bilden. Wenn überdies ein Ladeneinbau grundsätzlich ein Ausschlusskriterium für eine potentielle Denkmaleigenschaft wäre, so würden in sämtlichen Innenstädten kaum mehr Baudenkmäler existieren. Das Umfeld des streitbefangenen Anwesens habe sich seit dessen Erbauung stark verändert, jedoch sei das Gebäude der Klägerin eine der letzten baulichen Referenzen, die den historischen Verlauf der Stadterweiterung in Richtung Süden belegen. Gerade weil das Umfeld verändert worden sei, sei der Erhalt dieses Zeitzeugens umso wichtiger. Die erfolgten Umbauphasen würden diesen Beleg nicht aufheben. Gegenteilige Äußerungen im vorgelegten Zeitungsartikel seien indes nicht berücksichtigungsfähig, nachdem eine Fachkompetenz des Verfassers schlichtweg nicht vorliege. Auch wenn im allgemeinen Verständnis der Stilepochen der Barock etwa 1770 geendet habe, so ziehe der Gutachter der Klägerin nicht in Betracht, dass Baustile nicht abrupt enden würden, sondern auch noch in späterer Zeit Einfluss auf die Erbauer und ihre Schöpfungen nehmen können. Die Würdigung der Umbauphase von 1895 in der Stellungnahme des BLfD werde von dem klägerischen Gutachter schlichtweg ignoriert.

29

Des Weiteren wird ein Foto aus dem Jahre 1987 vorgelegt, welchem zu entnehmen sei, dass an dem Gebäude H1.traße … alles, bis auf die straßenseitige Fassade und die Dachkonstruktion, abgebrochen worden sei.

30
Wegen der weiteren Einzelheiten wird Bezug genommen auf die beigezogenen Behörden- und Gerichtsakten sowie die Niederschrift über die mündliche Verhandlung vom 4. November 2020.

Entscheidungsgründe

31
Die zulässige Klage ist unbegründet.

32
Die Klägerin hat keinen Anspruch auf Erteilung des beantragten Bauvorbescheides. Der Ablehnungsbescheid der Beklagten vom 25. März 2019 ist rechtmäßig und verletzt die Klägerin nicht in ihren Rechten, § 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO. Die Beklagte geht zu Recht davon aus, dass dem beabsichtigten Vorhaben denkmalschutzrechtliche Vorschriften entgegenstehen.

33
1. Die Frage nach der (denkmalschutzrechtlichen) Zulässigkeit des Abbruchs eines Bestandsgebäudes, der für die Errichtung eines genehmigungspflichtigen Neubauvorhabens erforderlich ist, ist im Vorbescheidsverfahren zulässig.

34
Gemäß Art. 71 Satz 1 BayBO kann vor Einreichung eines Bauantrages auf schriftlichen Antrag des Bauherrn zu einzelnen in der Baugenehmigung zu entscheidenden Fragen vorweg ein schriftlicher Bescheid (Vorbescheid) erlassen werden. Als feststellender Verwaltungsakt stellt der Vorbescheid im Rahmen der vom Bauherren gestellten Fragen die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften, die Gegenstand der Prüfung sind, fest und entfaltet während seiner regelmäßigen Geltungsdauer von 3 Jahren Bindungswirkung für ein nachfolgendes Baugenehmigungsverfahren.

35
Gemäß Art. 71 Satz 4, 68 Abs. 1 Satz 1 BayBO ist ein positiver Vorbescheid im Sinne der positiven Beantwortung der gestellten Vorbescheidsfragen zu erteilen, wenn dem Bauvorhaben hinsichtlich der gestellten Frage keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind.

36
Vorliegend ist zwar das zu genehmigende Bauvorhaben - die Neuerrichtung eines Wohn- und Geschäftshauses an der Stelle des abzureißenden Objektes - als solches nicht unmittelbar Gegenstand der inmitten stehenden Vorbescheidsfrage. Jedoch kann im Rahmen eines Vorbescheidsverfahrens insbesondere auch die denkmalschutzrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens abgefragt werden (BayVGH, U.v. 2.8.2018 - 2 B 18.742 - juris; U.v. 10.6.2008 - 2 BV 07.762 - juris); gemäß Art. 59 Satz 1 Nr. 3 BayBO i.V.m. Art. 6 Abs. 3 Satz 1 BayDSchG gehört das Denkmalschutzrecht auch zum Prüfprogramm im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren. Die verbescheidungsfähige Frage nach der (denkmalschutzrechtlichen) Zulässigkeit des Abbruchs eines Bestandsgebäudes kann dabei unabhängig von einem Neubauvorhaben gestellt werden. Es handelt sich sogar um eine denklogische und sinnvolle Vorfrage, deren Beantwortung ein Bauherr begehrt, um feststellen zu können, ob er überhaupt eine detaillierte Planung eines Neubauvorhabens beginnen sollte. Denn ist bereits der Abbruch eines Bestandsgebäudes denkmalschutzrechtlich oder auch im Übrigen unzulässig, kann kein Neubauvorhaben, welches das Bestandsgebäude ersetzt, durchgeführt werden (vgl. hierzu VG München, U.v. 16.10.2017 - M 8 K 15.1186 - juris).

37
Mithin stellt die verfahrensgegenständliche Frage eine typische Vorbescheidsfrage dar, die dem Hauptzweck eines Vorbescheides - Planungs- bzw. Rechtssicherheit für den Bauherrn unkompliziert und schnell zu erreichen (vgl. Decker in Simon/Busse, BayBO, 131. EL Oktober 2018, Art. 71 Rn. 17f.) - Rechnung trägt. Daneben liegt im Hinblick auf die beabsichtigte Errichtung eines neuen Wohn- und Geschäftshauses auch ein konkreter Vorhabensbezug vor (BayVGH, B.v. 25.2.2013 - 2 ZB 12.668 - juris;

U.v. 2.8.2017 - 2 B 17.544 - juris). Auch die Beklagte hat die Frage richtigerweise vorhabensbezogen verstanden und bearbeitet.

38
2. Dem Vorhaben der Klägerin stehen denkmalschutzrechtliche Vorschriften entgegen.

39
a) Bei dem verfahrensgegenständlichen Gebäude der Klägerin handelt es sich um ein Baudenkmal im Sinne des Art. 1 Abs. 1 und 2 BayDSchG.

40
aa) Das Objekt ist mit der Bezeichnung „Wohnhaus, zweigeschossiger Mansarddachbau mit Sandsteinfassade, um 1800, Dachausbau 1895.“ in die Denkmalliste eingetragen.

41
Nach Art. 2 Abs. 1 Satz 1 BayDSchG erfolgt diese Eintragung jedoch nur nachrichtlich, mithin ohne konstitutive Wirkung.

42
Für die Entscheidung über den Antrag der Klägerin kommt es daher darauf an, ob es sich bei dem inmitten stehenden Objekt zum Zeitpunkt der gerichtlichen Entscheidung um ein Denkmal handelt; maßgebend hierfür ist allein sein gegenwärtiger Zustand.

43
bb) In Art. 1 BayDSchG ist abschließend definiert, wann ein Denkmal vorliegt. Die dort genannten unbestimmten Rechtsbegriffe unterliegen der vollen verwaltungsgerichtlichen Kontrolle.

44
Gemäß Art. 1 Abs. 1 BayDSchG sind Denkmäler von Menschen geschaffene Sachen oder Teile davon aus vergangener Zeit, deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen, städtebaulichen, wissenschaftlichen oder volkskundlichen Bedeutung im Interesse der Allgemeinheit liegt.

45
Nach Art. 1 Abs. 2 BayDSchG sind Baudenkmäler bauliche Anlagen oder Teile davon aus vergangener Zeit, soweit sie nicht unter Abs. 4 fallen, einschließlich dafür bestimmter historischer Ausstattungsstücke und mit der in Abs. 1 bezeichneten Bedeutung.

46
aaa) Bei dem klägerischen Gebäude handelt es sich zweifelsohne um eine von Menschen geschaffene (unbewegliche) Sache.

47
bbb) Nach übereinstimmendem Vorbringen der Beteiligten wurde auf dem klägerischen Grundstück um 1800 zunächst das Haus eines Gärtners errichtet, welches im Jahre 1895 durch ein Mansardgeschoss erweitert sowie im Jahre 1985/1986 im Erdgeschoss zur Herstellung von Verkaufsräumen für das Kaufhaus „…“ komplett entkernt wurde.

48
Dem Umbau aus dem Jahre 1985 als einer der Gegenwart zuzurechnenden Zeit kommt keine geschichtliche Bedeutung zu. Jedoch handelt es sich bei den Werken sowohl aus dem Errichtungszeitraum um 1800 als auch aus dem Umbauzeitraum im Jahre 1895, mithin aus der ersten sowie der letzten Dekade des 19. Jahrhunderts, jeweils ganz offensichtlich nicht um zur Gegenwart gehörende Bauwerke, sondern um Schöpfungen einer abgeschlossenen, historisch gewordenen Epoche (vgl. Eberl in: Eberl/Martin/Spennemann, Bayerisches Denkmalschutzgesetz, 7. Aufl. 2016, Art. 1 Rn. 6) und damit um Sachen aus vergangener Zeit im Sinne von Art. 1 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 1 BayDSchG.

49
ccc) Allein die Zuordnung einer baulichen Anlage oder einer sonstigen von Menschen geschaffenen Sache zu einer vergangenen Epoche und ihr sich daraus ergebendes Alter vermögen jedoch nicht die Denkmaleigenschaft zu begründen. Vielmehr bedarf es darüber hinaus einer im Interesse der Allgemeinheit liegenden Erhaltens- bzw. Denkmalwürdigkeit wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen, städtebaulichen,

wissenschaftlichen oder volkskundlichen Bedeutung im Sinne von Art. 1 Abs. 1 BayDSchG. Dabei genügt es ausweislich des Wortlauts des Art. 1 Abs. 1 BayDSchG und nach allgemeiner Auffassung, dass eine Bedeutungskategorie erfüllt ist. Andererseits schließen die einzelnen Bedeutungsarten sich einander nicht aus, sondern überschneiden sich häufig (vgl. Eberl in: Eberl/Martin/Spennemann, Bayerisches Denkmalschutzgesetz, 7. Aufl. 2016, Art. 1 Rn. 23 unter Verweis auf BayVGH, U.v. 12.6.1978 - 71 XV 76 - BayVBl. 1979, 118).

50
Denkmalpflege und Denkmalschutz zielen darauf ab, historische Zusammenhänge in Gestalt einer baulichen Anlage, einer Mehrheit baulicher Anlagen oder sonstigen Sache in der Gegenwart zu veranschaulichen (BayVGH, U.v. 3.1.2008 - 2 BV 07.760 - juris; BVerwG, U.v. 18.5.2001 - 4 CN 4/00 - juris). Tragender Grund für die mit der Unterschutzstellung als Denkmal verbundenen weitreichenden Einschränkungen der Eigentümerbefugnisse ist es, dass Denkmäler für geschichtliche Umstände und Entwicklungen Zeugnis ablegen. Der Denkmalschutz ist nicht auf das Ziel beschränkt, über die Vergangenheit lediglich zu informieren, sondern will darüber hinaus körperliche Zeugnisse aus vergangener Zeit als sichtbare Identitätszeichen für historische Umstände bewahren und die Zerstörung historischer Substanz verhindern (BayVGH, B.v. 14.09.2010 - 2 ZB 08.1815 - juris). Charakteristisch für ein Denkmal ist somit die optische Wahrnehmbarkeit einer historischen Aussage. Hieraus ist indes nicht zu folgern, dass eine den Denkmalwert begründende Bedeutung unmittelbar, d.h. ohne dass es einer Erläuterung der Zusammenhänge bedarf, am Objekt selbst und auch für einen „unbefangenen“ Betrachter ablesbar und damit selbsterklärend sein muss. Die Entfaltung eines Aussagewertes setzt in der Regel vielmehr die Bereitschaft des Betrachters voraus, sich mit dem Objekt und den in ihm verkörperten historischen Gegebenheiten auseinanderzusetzen. Dies kann auch ein zumindest punktuell bzw. temporär angeeignetes Fachwissen erforderlich machen. Andererseits genügt es nicht, wenn eine „alte“ Sache lediglich - wie z.B. jedes alte Haus - irgendeine Geschichte hat oder irgendeinen geschichtlichen, künstlerischen, volkskundlichen, städtebaulichen oder wissenschaftlichen Aspekt aufweist. Voraussetzung ist vielmehr weiter, dass die Bedeutung - gegebenenfalls mit sachverständiger Hilfe - auch noch an vorhandener Substanz ablesbar und nicht lediglich gedanklich rekonstruierbar ist (vgl. BayVGH - U.v. 21.10.2004 - 15 B 02.943 - juris; U.v. 16.7.2015 - 1 B 11.2137 - juris).

51
Gemessen hieran ist die Kategorie der geschichtlichen Bedeutung im Sinne von Art. 1 Abs. 1 BayDSchG gegeben, wenn ein Gebäude historische Ereignisse oder Entwicklungen heute und für zukünftige Generationen anschaulich macht (vgl. BayVGH, U.v. 21.2.1985 - 26 B 80 A.720 - BayVBl. 1986, 399). Dabei kann die Bedeutung aus allen Zweigen der Geschichte hergeleitet werden, so etwa auch aus der Sozialgeschichte sowie der Stadtgeschichte. Die geschichtliche Bedeutung kann auch darin liegen, dass eine Sache ein besonders wichtiges oder das erste oder das einzige noch erhaltene Beispiel einer bestimmten Bautechnik, Stilrichtung, Gebäudeart oder bestimmter Lebensverhältnisse ist (vgl. Eberl in: Eberl/Martin/Spennemann, Bayerisches Denkmalschutzgesetz, 7. Aufl. 2016, Art. 1 Rn. 18 unter Verweis auf BVerwG, U.v. 24.6.1960 - VI C 205/59 - BVerwGE 11, 32 sowie BayVGH, U.v. 8.5.1989 - 14 B 88.02426 - BayVBl. 1990, 208; U.v. 27.3.1979 - 305 I 74 - BayVBl. 1979, 616). Sofern nicht an eine historische Person angeknüpft wird, bezieht sich die geschichtliche Bedeutung maßgeblich auf den Dokumentationswert früherer Bauweisen oder der in ihnen zum Ausdruck kommenden Verhältnisse (vgl. Eberl in: Eberl/Martin/Spennemann, Bayerisches Denkmalschutzgesetz, 7. Aufl. 2016, Art. 1 Rn. 18).

52
Städtebauliche Bedeutung kommt einer Anlage zu, wenn sie durch ihre Anordnung oder Lage in der Örtlichkeit, durch ihre Gestaltung für sich allein oder zusammen mit anderen Anlagen den historischen Entwicklungsprozess einer Stadt oder Siedlung in nicht unerheblicher Weise bestimmt (vgl. Erbel in: Eberl/Martin/Spennemann, Bayerisches Denkmalschutzgesetz, 7. Aufl. 2016, Art. 1 Rn. 20 m.w.N.).

53
Daneben setzt das (selbstständige) Tatbestandsmerkmal des Interesses der Allgemeinheit an der Erhaltung der Sache voraus, dass die Denkmaleigenschaft einer Sache und die Notwendigkeit ihrer Erhaltung in das Bewusstsein der Bevölkerung oder mindestens eines breiten Kreises von Sachverständigen eingegangen ist. Das Merkmal dient dazu, eine Abgrenzung zu rein individuellen Vorlieben, privaten oder Liebhaberinteressen und damit vor allem auch objektiv belanglosen Sachen vorzunehmen (vgl. Eberl in: Eberl/Martin/Spennemann, Bayerisches Denkmalschutzgesetz, 7. Aufl. 2016, Art. 1 Rn. 11b, 17).

54
Das Gesetz geht jedoch nicht davon aus, dass nur einzigartige, erstklassige oder hervorragende Zeugnisse der Vergangenheit oder gar nur das jeweils beste Objekt eines bestimmten Typus erhalten werden sollen. Es liegt im Interesse der Allgemeinheit, Zeugnisse der Vergangenheit in möglichster Vielfalt zu erhalten. So würde auch das Vorhandensein einer Mehrzahl vergleichbarer Gebäude nichts daran ändern, dass jedes einzelne Bauwerk als Denkmal angesehen werden kann, denn lediglich ein objektiv belangloses Massenprodukt fällt nicht unter das Denkmalschutzgesetz. Jedoch ist das Interesse der Allgemeinheit umso größer, je kleiner die Zahl der noch vorhandenen Exemplare ist (BayVGH, B.v. 4.9.2012 - 2 ZB 11.587 - juris).

55
Bei der Beantwortung der Frage, ob die Erhaltung der Sache im Interesse der Allgemeinheit liegt, ist - anders als bei der den Denkmalwert begründenden Bedeutung - nicht lediglich auf die Bereitschaft des Betrachters, sich mit dem Objekt auseinanderzusetzen bzw. nur punktuell oder temporär angeeignetes Wissen, sondern vielmehr auf den Wissens- und Kenntnisstand sachverständiger Kreise abzustellen, weil nur sie über die notwendigen Kenntnisse und Informationen verfügen, um in objektivierbarer Weise Gründe für ein über den persönlichen Bereich hinausgehendes Interesse an der Erhaltung der Sache herauszuarbeiten (vgl. BayVGH, B.v. 13.5.2015 - 1 ZB 13.1334 - juris). Dabei kommt den Einschätzungen des BLfD tatsächliches Gewicht zu (vgl. BayVGH, U.v. 18.7.2013 - 22 B 12.1741 - juris). Gemäß Art. 12 Abs. 1 Satz 1 DSchG ist das BLfD die staatliche Fachbehörde für alle Fragen des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die unter anderem beim Vollzug des Denkmalschutzgesetzes und anderer einschlägiger Vorschriften mitwirkt (Art. 12 Abs. 2 Satz 3 Nr. 1 DSchG) sowie in allen Angelegenheiten des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege fachlich berät und Gutachten erstattet (Art. 12 Abs. 2 Satz 3 Nr. 5 DSchG). Aus diesem gesetzlichen Auftrag folgt, dass sowohl Behörden als auch Gerichte schlüssige und nachvollziehbare Äußerungen des BLfD übernehmen dürfen (vgl. BayVGH, B.v. 13.5.2015 - 1 ZB 13.1334 - juris; U.v. 3.1.2008 - 2 BV 07.760 - juris). Allein die allgemeine Annahme, dass sich das BLfD stets und ausschließlich für die Belange der Denkmäler einsetzen würde, rechtfertigt es nicht, bei Streitigkeiten über die Denkmaleigenschaft oder sonstige denkmalpflegerische Fragen außenstehende Sachverständige beizuziehen (vgl. Eberl in: Eberl/Martin/Spennemann, Bayerisches Denkmalschutzgesetz, 7. Aufl. 2016, Art. 12 Rn. 39 m.w.N.). Andererseits sind die Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörden sowie die Gerichte rechtlich nicht an die fachliche Beurteilung des BLfD gebunden. Sie haben deren Aussage- und Überzeugungskraft vielmehr nachvollziehend zu überprüfen und sich aus dem Gesamtergebnis des Verfahrens eine eigene Überzeugung zu bilden (vgl. BayVGH, U.v. 18.7.2013 - 22 B 12.1741 - juris).

56
Gemessen an alledem ist das erkennende Gericht unter Berücksichtigung der ausführlichen und schlüssigen Stellungnahmen des BLfD sowie der vorgelegten Pläne davon überzeugt, dass die Erhaltung des klägerischen Gebäudes aufgrund seiner städtebaulichen sowie sozialgeschichtlichen Bedeutung im Interesse der Allgemeinheit liegt, so dass vorliegend die Denkmaleigenschaft gemäß Art. 1 BayDSchG zu bejahen ist.

57
Das BLfD hat in seinen schriftlichen Stellungnahmen sowie mit dem ausführlichen Vorbringen in der mündlichen Verhandlung am 4. November 2020 die besondere stadt- und sozialgeschichtliche sowie städtebauliche Bedeutung des Anwesens plausibel und für das Gericht nachvollziehbar dargelegt.

58
Maßgeblich für die nachrichtliche Aufnahme des Gebäudes in die Denkmalliste war bereits nach dem Titel der Eintragung nicht etwa lediglich das ursprünglich entlang von Gärten gelegene Gärtnerhaus, sondern insbesondere auch der Mansardbau, wie er heute noch vorhanden ist. Auch das BLfD bezieht sich in seinen Stellungnahmen über die Denkmaleigenschaft stets auch auf das im Zuge des Umbaus im Jahre 1895 errichtete schiefergedeckte Mansardgeschoss sowie dessen äußere und innere Ausgestaltung bzw. Ausstattung.

59
Auch im Übrigen vermögen die klägerseits vorgelegten Stellungnahmen des Sachverständigen Dr. … die Ausführungen des BLfD nicht zu „erschüttern“. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf das bemängelte Vorliegen historischer Bausubstanz. Vorliegend sind ausweislich der Stellungnahmen des BLfD sowie dem

ausführlichen Vorbringen der fachkundigen Vertreter des BLfD in der mündlichen Verhandlung noch zahlreiche Elemente vorhanden, die als bauzeitlich einzustufen sind.

60
Seitens des BLfD wurde nachvollziehbar dargelegt, dass für die inmitten stehende denkmalfachliche Beurteilung das Zusammenspiel des äußeren Anscheins sowie des Gebäudeinneren entscheidend ist. Sowohl die Sandsteinfassade als auch die Seitenwände und insbesondere die nach wie vor vorhandene, das Objekt durchgängig prägende Fünfachsigkeit, wie sie das Gebäude bereits bei seiner Errichtung um 1800 aufgewiesen haben soll und im Zuge der Umbauten - sowohl bei der Errichtung des Mansardgeschosses sowie bei der Entkernung im Erdgeschoss - bis zuletzt beibehalten hat, sind nach wie vor vorhanden. Weitere historische Bausubstanz - teilweise sogar aus der Zeit um 1800, jedoch primär aus dem Jahre 1895 - findet sich überdies im Gebäudeinneren, etwa in Form von unverändert vorhandenen Türstöcken sowie selten noch erhaltenen Türblättern, der im Laubengang befindlichen Originalfenster mit den nach wie vor vorhandenen korinthischen Kapitellen sowie der historischen Treppe ins Dachgeschoss. Des Weiteren weist das schiefergedeckte Mansardgeschoss die unveränderte, für damalige Mietzinshäuser in … typische barocke Grundrisstypologie und - mit Ausnahme der Fenster sowie des Einbaus einer Toilettenanlage- die Ausstattung von 1895 auf. Die Grundform des Hauses in den Plänen von 1895 entspricht wiederum dem im Urkataster eingezeichneten Gebäude.

61
Bezüglich des nach wie vor vorhandenen spätbarocken Charakters bzw. der spätbarocken Bausubstanz in den Außenwänden sowie im Grundriss des Mansardgeschosses wurde beklagtenseits im Hinblick auf die Ausführungen in dem klägerischen Gutachten zu den Bauzeiten des Barocks nachvollziehbar dargelegt, dass Baustile nicht abrupt enden, sondern - wie hier - auch noch in späterer Zeit Einfluss auf die Erbauer und ihre Schöpfungen nehmen können. So wurde ausweislich der für das Gericht nachvollziehbaren Äußerungen der fachkundigen Vertreter des BLfD in der mündlichen Verhandlung bereits im Zuge des Umbaus im Jahre 1895 sozusagen „Denkmalpflege“ betrieben, in dem die Errichtung des Mansardgeschosses gezielt im „Geiste des Historismus“ erfolgt ist, was unter anderem durch die bis heute erhaltene durchgängige Fünfachsigkeit der Fenster erkennbar ist. Insbesondere stellt der erfolgte Aufbau des Mansardgeschosses eine nach wie vor erkennbare städtebauliche Entwicklung dar.

62
Schlüssig aufgezeigt wurde seitens des BLfD des Weiteren, dass das Gebäude der Klägerin eine der letzten baulichen Referenzen für den historischen Verlauf der Stadterweiterung in Richtung Süden ist. Im Bereich der heutigen H1. Straße handelt es sich um eines der letzten erhalten gebliebenen Sandsteingebäude dieser Art, die ihren Ursprung in der ehemaligen, entlang der alten Landstraße nach … entstanden „… Vorstadt“ haben, so dass vorliegend insbesondere der Aspekt der Seltenheit zum Tragen kommt.

63
Dass die ehemaligen Gärten sowie das Gärtnerhaus als solche nicht mehr vorhanden sind, führt entgegen dem Vorbringen in dem klägerischen Gutachten nicht zur Verneinung der Denkmaleigenschaft. Gerade weil das Umfeld verändert wurde, ist der Erhalt dieses Zeitzeugens daher umso wichtiger. Das klägerische Objekt ist nach wie vor in der Lage, eine Geschichte zu erzählen. Es verkörpert den städtebaulichen Wandel von der ehemals von Gartenhäusern gesäumten Ausfall straße nach Süden zu einer Wohn- und Geschäfts straße sowie den Wandel … zur Großstadt. So legt unter anderem das noch weitgehend erhaltene Innere des im Jahre 1895 errichteten Mansardgeschosses Zeugnis von der damaligen Wohnkultur und Sozialgeschichte ab. Dass im Zuge des städtebaulichen Wandels die ursprünglichen Gegebenheiten wie um 1800 in der heutigen Zeit in Gänze nicht mehr vorhanden sind, ist dem zeitlichen Wandel immanent. Denkmalfachlich zu beurteilen ist indes nicht nur die Bausubstanz der ursprünglichen Erbauungszeit um 1800, sondern auch die der in der Denkmalliste explizit erwähnten Umbauphase von 1895. Letztlich stellt der 1895 erfolgte Dachausbau keine Beeinträchtigung der historischen Aussagekraft des Objektes dar, sondern ist vielmehr ein zusätzlicher, die Denkmaleigenschaft unterstreichender Aspekt. Schließlich können mehrere sichtbare Identitätszeichen aus verschiedenen Zeiten, die ein Gebäude als Zeugnisse seiner Geschichte prägen, nebeneinander und miteinander schützenswert sein. Vorliegend bilden diese sogar erst in ihrer Gesamtheit ein schlüssiges Zeugnis der Geschichte.

64

Dem steht auch nicht entgegen, dass, wie von dem klägerischen Sachverständigen ausgeführt, Häuser zu allen Zeiten gebaut und erweitert werden. Erforderlich ist stets eine qualitative Betrachtung, die die Gründe der Unterschutzstellung und alle Besonderheiten des Einzelfalls berücksichtigt, so dass im Hinblick auf die städtebauliche Entwicklung dem Grundsatz nach Gebäude, die nicht aus einer der Gegenwart zuzurechnenden Zeit stammen, unabhängig davon, ob diese als Einfamilienhaus, Mehrfamilienhaus oder Hochhaus errichtet wurden, ein Baudenkmal darstellen können.

65
ddd) Entgegen der klägerischen Stellungnahmen ist die denkmalschutzrechtliche Bedeutung des verfahrensgegenständlichen Objekts nach Überzeugung des Gerichts, die sich insoweit wiederum auf die nachvollziehbaren fachkundigen Stellungnahmen des BLfD stützt, auch nicht durch die umbaubedingten Veränderungen im Laufe der Zeit entfallen. Insbesondere die im Zuge des Umbaus im Jahre 1985 vorgenommenen Veränderungen, bei welcher im Erdgeschoss unstreitig historische Bausubstanz in nicht geringem Umfang verloren gegangen ist, haben nicht zu einem Verlust der Zeugniskraft geführt.

66
Die Baudenkmaleigenschaft endet in der Regel erst mit der Zerstörung der baulichen Anlage. Durch Veränderungen endet sie grundsätzlich nicht (vgl. BayVGH, U.v. 27.3.1979 - 305 I 74 - BayVBl 1979, 616). Dies wäre nur dann der Fall, wenn durch die Veränderungen die aus vergangener Zeit stammenden Teile einer baulichen Anlage beseitigt werden oder die bauliche Anlage insoweit beeinträchtigt wird, dass sie die Bedeutungsschwelle des Art. 1 Abs. 1 DSchG nicht mehr erreicht. Renovierungsarbeiten sind Veränderungen, die jedes Gebäude erfährt und beeinträchtigen nicht grundsätzlich die denkmalschutzrechtliche Bedeutung des Gebäudes. Auch beispielsweise der Einbau von Bädern (inklusive Fliesen) ist lediglich dem normalen Wandel der Zeit geschuldet und führt nicht zu einem Entfallen der denkmalschutzrechtlichen Bedeutung.

67
Grundsätzlich entfällt das öffentliche Interesse an der Erhaltung einer denkmalfähigen Sache erst, wenn ihre historische Substanz soweit verloren geht, dass sie ihre Funktion, Aussagen über geschichtliche Umstände und Vorgänge zu dokumentieren, nicht mehr erfüllen kann. Bauliche Veränderungen, die nach der Errichtung eines Gebäudes vorgenommen werden, sind für die Denkmaleigenschaft grundsätzlich unschädlich, da die Forderung eines vom Zeitpunkt seiner Errichtung unverändertes Baudenkmal angesichts der üblichen, durch Entwicklung und Fortschritt bedingten An-, Um- und Ausbauten, welche bei nahezu jedem Gebäude im Laufe seines Bestehens vorgenommen werden, die Anforderungen an die Begründung der Denkmaleigenschaft bei Weitem überspannen würde (vgl. BayVGH, B.v. 14.9.2010 - 2 ZB 08.1815 - juris Rn. 3; B.v. 4.9.2012 - 2 ZB 11.587). Entscheidend ist letztlich, ob der Gesamteindruck des Denkmals und dessen Identität trotz vorgenommener Veränderungen im Wesentlichen erhalten geblieben ist. Die Denkmaleigenschaft kann nur durch solche Veränderungen verloren gehen, bei welchen die aus vergangener Zeit stammenden Teile beseitigt werden oder die historische Substanz insgesamt oder insoweit beeinträchtigt wird, dass die Bedeutungsschwelle des Art. 1 Abs. 1 BayDSchG nicht mehr erreicht wird (vgl. BayVGH, B.v. 14.09.2010 - 2 ZB 08.1815 - juris; U.v. 20.09.2011 - 1 B 11.1011 - juris; B.v. 04.09.2012 - 2 ZB 11.587 - juris). Die Denkmaleigenschaft steht dabei regelmäßig nicht bereits infrage, wenn bauzeitlich untypische Materialen eingebaut wurden. Insbesondere kommt es nicht auf eine schematische, an Zahlenwerten orientierte Betrachtungsweise an, so dass sich keine feste Regel darüber aufstellen lässt, welcher relative Anteil an historischer Substanz eines Gebäudes wegfallen kann, ohne dass es zu einer Gefährdung oder zum Wegfall seiner Identität kommt. Erforderlich ist vielmehr eine qualitative Betrachtung, die die Gründe der Unterschutzstellung und alle Besonderheiten des Einzelfalls berücksichtigt (vgl. BayVGH, B.v. 4.9.2012 - 2 ZB 11.587 - juris).

68
Die Beantwortung der Frage, ob die Denkmaleigenschaft eines Baudenkmals entfallen ist, muss daher von den Gründen für die Unterschutzstellung bzw. Eintragung in die Denkmalliste ausgehen. Dabei kommt der zwar lediglich deklaratorischen Eintragung in die Denkmalliste zumindest eine Indizwirkung dafür zu, dass es sich bei dem Objekt im Zeitpunkt der Eintragung tatsächlich um ein Denkmal im Sinne von Art. 1 BayDSchG gehandelt hat. Es ist daher zu prüfen, ob die für die Denkmaleigenschaft maßgeblichen Teile des Gebäudes in einem solchen Umfang zerstört worden oder sonst weggefallen sind, dass die verbliebene historische Substanz keinen Zeugniswert mehr besitzt (vgl. hierzu VG München, U.v. 29.7.2019 - M 8 K 17.1080 - juris).

69
Dies ist vorliegend nicht der Fall. Die erfolgten Umbauten haben das inmitten stehende Baudenkmal nicht in einer Weise beschädigt oder zerstört, dass es insgesamt oder in wesentlichen Teilen untergegangen ist. Ausweislich der Stellungnahmen des BLfD sind noch zahlreiche Elemente vorhanden, die als bauzeitlich einzustufen sind. So sind nicht nur die Außenwände mit Ausnahme der Rückwand sowie der vergrößerten ursprünglichen Fenster noch bauzeitlich, sondern - wie bereits ausgeführt - insbesondere auch im Gebäudeinneren noch viel historische Bausubstanz vorhanden.

70
Die Entkernung des Erdgeschosses sowie der in diesem Zuge neben dem Erhalt der ursprünglichen, rundgebogenen Türöffnung und der übrigen Sandsteinfassade erfolgte bodentiefe Durchbruch der vier Fensteröffnungen, aber auch das Anbringen der Vordächer über diesen vier Öffnungen führt nach Überzeugung des Gerichts vorliegend ebenso wenig zu einem Verlust der Denkmaleigenschaft wie der Einbau der Toilettenanlage im Mansardgeschoss oder der teilweise Einbau neuer Fenster, Türen oder einzelner Wände im Obergeschoss, bei welchen es sich um Veränderungen handelt, die grundsätzlich jedes Gebäude irgendwann erfährt und die die denkmalschutzrechtliche Bedeutung eines Gebäudes regelmäßig nicht beeinträchtigen. Auch die übrigen an dem streitgegenständlichen Objekt vorgenommenen Veränderungen sind vielmehr dem normalen Wandel der Zeit geschuldet. Sie stellen auch im Hinblick auf die Veränderungen im Erdgeschoss einen nicht untypischen Kompromiss zwischen dem Denkmalschutz und den heutigen Anforderungen an ein Gebäude, das auch gewerblich genutzt wird, dar und führen vorliegend nicht zu einem Entfallen der denkmalschutzrechtlichen Bedeutung.

71
Schließlich sind - wie auch von den Vertretern des BLfD in der mündlichen Verhandlung ausgeführt - im Hinblick auf die heutige Nutzung von Baudenkmälern insbesondere hinsichtlich des Innenausbaus Kompromisse erforderlich, weitere Maßnahmen als die 1985 durchgeführten Veränderungen jedoch aus Sicht des Denkmalschutzes nicht mehr vertretbar.

72
b) Gemäß Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayDSchG kann die Beseitigung eines Baudenkmals versagt werden, soweit gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustandes sprechen.

73
Unbedenklich erscheint, dass die Voraussetzungen für eine Ablehnung des Erlaubnisantrages nur durch den weitgefassten, gerichtlich allerdings voll überprüfbaren unbestimmten Rechtsbegriff der gewichtigen Gründe des Denkmalschutzes auf der Tatbestandsseite der Norm in Verbindung mit einem nur durch die allgemeinen Anforderungen des Art. 40 BayVwVfG begrenzten Ermessen geregelt sind. Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayDSchG regelt die Voraussetzungen für die Versagung einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis ausreichend bestimmt (vgl. hierzu BayVGH, U.v. 27.9.2007 - 1 B 00.2474 - juris).

74
Vorliegend sprechen gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für den Erhalt des inmitten stehenden Gebäudes.

75
Nach ständiger Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs ergeben sich gewichtige Gründe des Denkmalschutzes in der Regel bereits aus der die Eigenschaft als Baudenkmal begründenden Bedeutung des Bauwerks. Allenfalls bei völlig unbedeutenden Baudenkmälern, deren Verfall soweit fortgeschritten ist, dass eine Sanierung von vorneherein unmöglich ist, mag dies anders sein (BayVGH, U.v. 12.8.2015 - 1 B 12.79 - juris). Es ist davon auszugehen, dass in aller Regel bei jedem Denkmal das Erhaltungsinteresse besteht und damit Gründe für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands indiziert sind. Eine „gesteigerte Bedeutung“ ist gerade nicht erforderlich (vgl. etwa BayVGH, B.v. 4.9.2012 - 2 ZB 11.587 - juris; U.v. 18.10.2010 - 1 B 06.63 - juris). Denn das Erfordernis der gewichtigen Gründe des Denkmalschutzes bedeutet nicht, dass bei Baudenkmälern geringerer Bedeutung die Voraussetzungen für eine Beseitigung oder Veränderung grundsätzlich erfüllt wären. Es wäre widersprüchlich, wenn eine bauliche Anlage, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen, städtebaulichen, wissenschaftlichen oder volkskundlichen Bedeutung im Interesse der Allgemeinheit erhaltenswert ist, ohne weiteres vollständig beseitigt oder verändert werden dürfte, weil die für ihre Erhaltung sprechenden, die Denkmaleigenschaft

konstituierenden Gründe von - im Vergleich mit anderen Baudenkmälern - geringerem Gewicht sind (BayVGH, U.v. 27.9.2007 - 1 B 00.2474 - juris; B.v. 31.10.2012 - 2 ZB 11.1575 - juris).

76
Vorliegend handelt es sich bei dem Gebäude der Klägerin weder um ein völlig unbedeutendes Baudenkmal, noch liegt ein Verfall des nach wie vor genutzten Objekts vor, der so weit fortgeschritten ist, dass eine Sanierung von vorneherein unmöglich ist bzw. dass nach Durchführung der erforderlichen Sanierungsarbeiten der verbleibende Rest an der ursprünglichen Substanz des Denkmals den Begriff des Denkmals nicht mehr auszufüllen vermag. Nach Auffassung des BLfD zeigen insbesondere die Spuren eines Schädlingsbefalles im Dachstuhl keinen Umfang, der besorgniserregend und nicht denkmalgerecht sanierbar wäre.

77
Ohne dass dies entscheidungserheblich wäre, ist vorliegend wohl sogar von einer gesteigerten Bedeutung des klägerischen Baudenkmals auszugehen, nachdem dieses von einem ursprünglichen Gärtnerhaus zu einem im Laufe der Zeit entwickelten Wohn- und Geschäftshaus die städtebauliche Geschichte der heutigen Großstadt … besonders verdeutlicht und insbesondere einer der letzten „Zeitzeugen“ für die Stadtentwicklung … ist. Das Objekt, das noch hinreichend historische Bausubstanz aufweist, befindet sich überdies in keinem Zustand, der in naher Zukunft einen Verfall unabwendbar machen würde

78
c) Des Weiteren sind auch keine Ermessensfehler ersichtlich. Die von der Beklagten getroffene Ermessensentscheidung ist im Hinblick auf die nur eingeschränkte gerichtliche Überprüfbarkeit gemäß § 114 Satz 1 VwGO nicht zu beanstanden.

79
Soweit gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen, liegt die Entscheidung, ob die Erlaubnis versagt oder erteilt wird, im Ermessen der zuständigen Behörde. Denn allein die Feststellung, dass gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für eine unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen, rechtfertigt für sich nicht die Ablehnung des Abbruchantrages. Vielmehr verlangt Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayDSchG gerade für diesen Fall eine Ermessensentscheidung (BayVGH, B.v. 20.12.2016 - 2 ZB 15.1869 - juris).

80
Das denkmalschutzrechtliche „Erlaubnisermessen“ muss in einer dem Zweck der Ermächtigung entsprechenden Weise ausgeübt werden (Art. 40 BayVwVfG). Zweck des Erlaubnisvorbehalts ist vor allem, durch eine präventive Kontrolle den Hauptzielen des Gesetzes einer möglichst unveränderten Erhaltung und einer möglichst zweckentsprechenden Nutzung der Denkmäler gegenüber Maßnahmen, die diesen Zielen typischerweise zuwiderlaufen, im Rahmen des dem Denkmaleigentümer Zumutbaren Rechnung zu tragen. Dabei sind öffentliche und auch private Belange in die Ermessensabwägungen einzustellen, entsprechend zu gewichten und abzuwägen. (BayVGH, B.v. 31.10.2012 - 2 ZB 11.1575 - juris).

81
aa) Trotz des Vorliegens gewichtiger Gründe des Denkmalschutzes für die Beibehaltung des bisherigen Zustands ist das den Behörden nach Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayDSchG eingeräumte Ermessen aus Gründen der Verhältnismäßigkeit unter angemessener Berücksichtigung der nach Art. 14 GG geschützten Belange des Denkmaleigentümers in der Weise reduziert, dass die Erlaubnis zum Abbruch zu erteilen ist, wenn die Erhaltung des Denkmals dem Eigentümer objektiv wirtschaftlich nicht zuzumuten ist, mithin wenn der Erhalt des Denkmals auf Dauer nicht aus den Erträgen zu finanzieren ist, so dass sich das Objekt wirtschaftlich nicht „selbst trägt“, und er das Denkmal auch nicht oder nur unzumutbar, etwa zu einem nur symbolischen Kaufpreis veräußern kann, wobei er nicht verpflichtet ist, das Denkmal tatsächlich zu veräußern (vgl. BVerwG, B.v. 28.7.2016 - 4 B 12/16 - juris). Zwar muss es der Eigentümer eines Baudenkmals angesichts des hohen Rangs des Denkmalschutzes und mit Blick auf die Sozialpflichtigkeit des Eigentums (Art. 14 Abs. 2 GG) grundsätzlich hinnehmen, dass ihm eine rentablere Nutzung des Grundstücks verwehrt wird. Andererseits kann ihm nicht zugemutet werden, dauerhaft defizitär zu wirtschaften (vgl. etwa BayVGH, U.v. 12.8.2015 - 1 B 12.79 - juris). In einer Wirtschaftlichkeitsberechnung ist der durch das Baudenkmal veranlasste Aufwand dem aus dem Objekt zu erzielende Ertrag gegenüberzustellen. Hierbei ist erforderlich, dass der Eigentümer die nach Möglichkeit mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmten, erforderlichen Sanierungsmaßnahmen für eine zeitgemäße Nutzung und den daraus resultierenden

Aufwand sowie den mit dem Objekt zu erzielenden Ertrag in einer alle relevanten Faktoren in nachvollziehbarer Weise ermittelnden und bewertenden Wirtschaftlichkeitsberechnung darlegt, wobei der Bayerische Verwaltungsgerichtshof einen Zeitraum von etwa 15 Jahren der Prüfung zugrunde legt. Allerdings ist Voraussetzung für die Durchführung einer Wirtschaftlichkeitsberechnung, dass sich der Eigentümer (vorläufig) auf eine bestimmte denkmalverträgliche Nutzung festlegt. Denn nur anhand einer konkreten Planung kann die Wirtschaftlichkeitsberechnung durchgeführt werden.

82
Sowohl dafür, dass eine objektbezogene Wirtschaftlichkeitsberechnung zu einem negativen Ergebnis gelangt, als auch dafür, dass eine zumutbare Verkaufsmöglichkeit nicht besteht, hat der Eigentümer die Darlegungslast (BayVGH, U.v. 12.8.2015 - 1 B 12.79 - juris). Das Bundesverwaltungsgericht führt hierzu in seinem Beschluss vom 28. Juli 2016 - 4 B 12/16 Folgendes aus:

„Nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts führt eine gesetzliche Genehmigungspflicht für die Beseitigung eines Kulturdenkmals im Regelfall nicht zu einer unverhältnismäßigen Belastung eines Eigentümers in engerem Sinn. Anders liegt es aber, wenn für ein geschütztes Baudenkmal keinerlei sinnvolle Nutzungsmöglichkeit mehr besteht. Wenn selbst ein dem Denkmalschutz aufgeschlossener Eigentümer von einem Baudenkmal keinen vernünftigen Gebrauch machen und es praktisch auch nicht veräußern kann, so wird dessen Privatnützigkeit nahezu vollständig beseitigt. […] Es ist mit Art. 14 Abs. 1 GG vereinbar, dem Eigentümer die Darlegungs- und Beweislast dafür aufzubürden, dass er von seinem Baudenkmal keinen vernünftigen Gebrauch machen und es praktisch auch nicht veräußern kann (BVerwG, Beschluss vom 17. November 2009 - 7 B 25.09 - Buchholz 11 Art. 14 GG Nr. 365 Rn. 12).“

83
Unter Zugrundelegung dieser Maßstäbe hat die Beklagte ihr Ermessen ordnungsgemäß betätigt. Durchgreifende Anhaltspunkte dafür, dass das noch genutzte klägerische Gebäude nicht erhaltungs- und sanierungswürdig oder unter zumutbaren Bedingungen nicht veräußerbar wäre, sind weder vorgetragen noch ersichtlich. Die bloße Behauptung der Klägerin, dass das verfahrensgegenständliche Gebäude aufgrund seiner Raumhöhen für eine Nutzung als zeitgemäßer Geschäftsbetrieb keine Zukunftsperspektive habe sowie unvermietbar sei, ist bereits unsubstantiiert. Die Klägerin hat nicht darzulegen vermocht, dass sie von dem gegenständlichen Baudenkmal keinen vernünftigen Gebrauch machen und es praktisch auch nicht veräußern kann. Es wurde weder eine objektbezogene Wirtschaftlichkeitsberechnung mit einem negativen Ergebnis vorgelegt, noch nachgewiesen, dass eine zumutbare Verkaufsmöglichkeit nicht besteht. Im Übrigen erscheint es im Hinblick auf den Zustand sowie die zentrale Lage des Gebäudes in der … Innenstadt mehr als fraglich, dass Verkaufsversuche und ein wirtschaftlich zumutbarer Erhalt des inmitten stehenden Baudenkmals von vornherein hoffnungslos erscheinen. Mithin besteht kein Anspruch auf Erteilung der Abbruchgenehmigung gegen die Beklagte auf Grund der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit des weiteren Erhalts.

84
bb) Des Weiteren liegt hier auch kein willkürliches Abweichen der Beklagten von einer eigenen bisher in vergleichbaren Fällen eingehaltenen und auch weiterhin beabsichtigten ständigen Praxis vor (Selbstbindung der Verwaltung).

85
Der von der Klägerin aufgezeigte „Bezugsfall“, der Abriss des zuletzt nicht mehr als Denkmal gelisteten „… …“ (* H1. Straße **), für welchen seitens der Beklagten keine Entscheidung über eine Erlaubnis gemäß Art. 6 BayDSchG und damit auch keine eine Verwaltungspraxis begründbare Entscheidung erlassen wurde, ist nicht geeignet, die Ermessensentscheidung der Beklagten dahingehend zu beeinflussen, dass das Vorhaben der Klägerin zuzulassen wäre.

86
Selbst wenn die Beklagte eine entsprechende denkmalschutzrechtliche Erlaubnis für die Beseitigung des „… …“ erteilt hätte, wäre darüber hinaus ein einziger Bezugsfall noch nicht geeignet, eine ständige Verwaltungspraxis zu begründen (vgl. hierzu BayVGH, B.v. 31.10.2012 - 2 ZB 11.1575 - juris).

87
Nach alledem ist festzustellen, dass der Klägerin der geltend gemachte Anspruch auf Erteilung des beantragten Bauvorbescheides nicht zusteht, so dass die Klage abzuweisen war.

88
Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus §§ 167 Abs. 2, 173 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. ZPO.