

**Titel:**

**Erfolgreiche Klage gegen eine Zwangsgeldbewehrte Beseitigungsanordnung hinsichtlich verschiedener baulicher Maßnahmen an einem viergeschossigen Baudenkmal**

**Normenkette:**

VwGO § 113 Abs. 1 S. 1

BayBO Art. 76 S. 1

BayDSchG Art. 1 Abs. 1, Abs. 2 S. 1, Art. 15 Abs. 1 S. 2

BayVwZVG Art. 29

**Leitsätze:**

1. Den bei einem Rückbau entstehenden finanziellen Einbußen der Klägerin kommt im Hinblick auf die öffentlichen Interessen hieran kein entscheidendes Gewicht zu, da sich die Klägerin diese letztlich selbst zuzuschreiben hat. Soweit Baumaßnahmen ohne die erforderliche Genehmigung durchgeführt werden, besteht grundsätzlich das finanzielle Risiko eines Rückbaus. (Rn. 44) (redaktioneller Leitsatz)

2. Die Beklagte war nicht verpflichtet, für jedes der zurückzubauenden Elemente eine gesonderte Zwangsgeldandrohung auszusprechen, sondern durfte, insbesondere, da die Maßnahmen tatsächlich zusammenhängen und so im Sinne einer einheitlichen Verpflichtung miteinander verknüpft sind, ein einheitliches Zwangsgeld androhen, das nach seinem Wortlaut erkennbar (auch) dann fällig werden soll, wenn nur eines der ohne Genehmigung umgesetzten und nicht genehmigungsfähigen Vorhaben nicht rechtzeitig entfernt wird. (Rn. 51) (redaktioneller Leitsatz)

**Schlagworte:**

Beseitigungsanordnung, Einzelbaudenkmal, Ermessen, Androhung eines einheitlichen Zwangsgelds

**Rechtsmittelinstanz:**

VGH München, Beschluss vom 13.09.2024 – 2 ZB 23.1900

**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 wendet sich gegen eine von der Beklagten erlassene Zwangsgeldbewehrte Beseitigungsanordnung hinsichtlich verschiedener baulicher Maßnahmen am Vordergebäude auf dem Grundstück FINr. ... der Gemarkung ... (\* ...straße 22).

**2**

Das streitgegenständliche Grundstück ist mit einem viergeschossigen Vordergebäude zuzüglich ausgebautem Dachgeschoss sowie einem eingeschossigen, an drei Seiten grenzständigem Rückgebäude bebaut. Auf seiner Rückseite weist das Vordergebäude einen „Vorbau“/Mittelrisalit auf, in dem u.a. das Treppenhaus untergebracht ist. Nördlich und südlich des Mittelrisalits schließen sich die Seitenteile des Gebäudes an. Das Vordergebäude ist Teil einer in seitlich geschlossener Bauweise errichteten, entlang der Ostseite der ...straße zwischen ...- und ...straße verlaufenden Gebäudezeile.

**3**

Unmittelbar nördlich an das streitgegenständliche Grundstück grenzt das Grundstück FINr. ..., Gemarkung ... (\* ...straße 24) an, auf welchem sich ein viergeschossiges Eckgebäude mit ausgebautem Dachgeschoss

befindet. Der zur ...straße hin ausgerichtete Teil des Gebäudes ist an seiner Südseite profilgleich an das Vordergebäude auf dem streitgegenständlichen Grundstück angebaut.

4

Das Eckgebäude ...straße 24 und das Vordergebäude ...straße 22 sind mit folgender Beschreibung als Einzelbaudenkmal in die Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) eingetragen (\* ...\*):

5

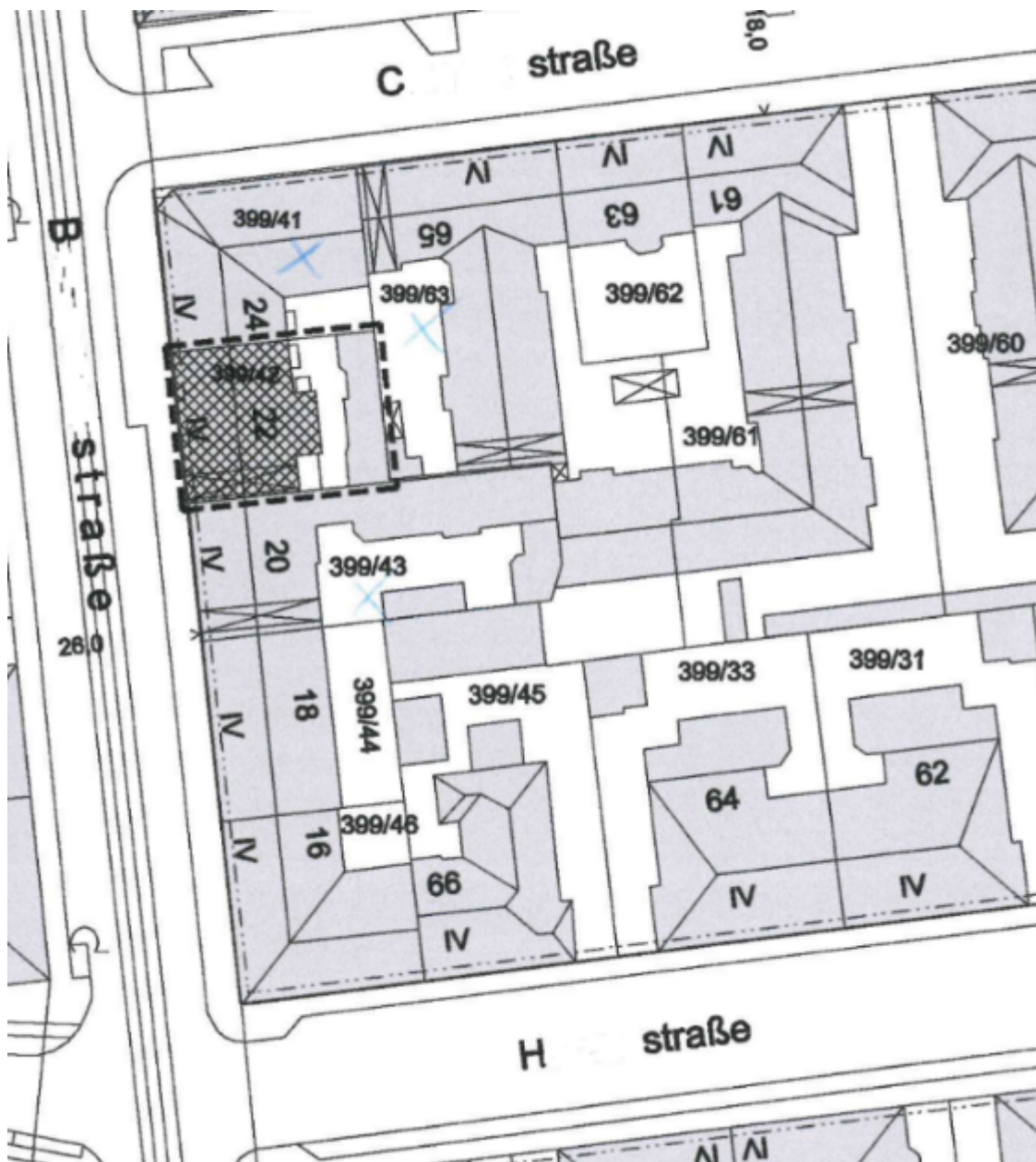
„Miethausgruppe, viergeschossige Jugendstilbauten mit Erkern, Zwerchgiebeln und stuckierter Fassade, Eckbau mit über Eck gestelltem Erkerturm, von Johann Lang, 1899.“

6

Die Gebäude liegen zudem im Umgriff des in der Denkmalliste unter der Aktennummer ... eingetragenen Ensembles „...“.

7

Vgl. zur Lage des Grundstücks und der umgebenden Bebauung nachstehenden Lageplan im Maßstab 1 : 1000 (nach dem Einscannen möglicherweise nicht mehr maßstabsgerecht):



8

Die Baupläne des 1899 genehmigten Vordergebäudes auf dem streitgegenständlichen Grundstück zeigen auf der Hofseite den 6,75 m breiten und im nördlichen Teil 2,50 m, im südlichen Teil bis zu 3,50 m vor die Gebäudeaußenwand tretenden „Vorbau“ (Mittelrisalit). Das Dach ist als Mansarddach ausgestaltet. Das

Dach über dem Treppenhaus stellt sich dabei als lineare Verlängerung der über dem Mansardknick liegenden Dachfläche des Vordergebäudes dar; diese wird über dem Mittelrisalit gleichsam nach „unten gezogen“. Die Traufhöhe des Mittelrisalits entsprach nach den Darstellungen im Schnitt a-b derjenigen des nördlichen Seitenteils (vermaßt mit 15,70 m).

## 9

Unter dem 11. Dezember 1932 genehmigte die Beklagte die Errichtung einer Dachgeschosswohnung im Vordergebäude auf dem Grundstück ...straße 22 (Plan-Nr. ...\*). Der mit Genehmigungsvermerk versehene Eingabeplan lässt im Schnitt (a-b) auch eine Erhöhung des Mittelrisalits um ca. 1,49 m erkennen; das darüber befindliche Dach, das am Mansardknick des Hauptbaukörpers endet, ist deutlich flacher ausgestaltet als nach den im Jahr 1899 genehmigten Plänen.

## 10

Unter dem 25. November 2015 erteilte die Beklagte der Klägerin eine Baugenehmigung für den Anbau eines Aufzugs an der Hoffassade des Vordergebäudes nach Plan-Nr. ... unter Erteilung einer Abweichung von Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayBO wegen Nichteinhaltung erforderlicher Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken FINr. ... und FINr. ... Nach den genehmigten Planvorlagen liegt die Oberkante des unmittelbar nördlich des Mittelrisalits angebrachten Außenaufzugsturms mit einer Höhe von 15,36 m (Höhenkote + 14,95, Geländeoberkante: – 0,41) unterhalb der Traufen von Mittelrisalit (Traufhöhe: + 16,78, Geländeoberkante: – 0,41) und den zurückspringenden Gebäudeteilen des Vordergebäudes (Traufhöhe: + 15,20). Die Klägerin hatte zunächst auch den Abbruch der bestehenden hofseitigen Balkonanlagen (erstes bis drittes Obergeschoss) sowohl südlich als auch nördlich des Mittelrisalits und deren Neuerrichtung beantragt, am südlichen Gebäudeteil an der Ostfassade des zurücktretenden Teils des Hauptbaukörpers (statt bislang an der Südseite des Mittelrisalits), nördlich des Mittelrisalits wie bisher an der Ostfassade des zurücktretenden Gebäudeteils, aber in vergrößerter Form. Nach negativer Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde und abschlägiger Behandlung in der Sitzung des Heimatpflegers, des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde (HDS) ließ die Klägerin die Bauantragsunterlagen per Handeintrag ihres Entwurfsverfassers ändern und verfolgte nur noch den Aufzugsanbau weiter. Die Untere Denkmalschutzbehörde hat zur Begründung ihrer ablehnenden Beurteilung hinsichtlich des Abbruchs und der Neuerrichtung der Balkonanlagen in einer internen Stellungnahme vom 6. November 2015 insbesondere Folgendes ausgeführt:

## 11

„Die filigrane, mit dem Nachbargebäude identische Ornamentik des Fassadenstücks ist erhalten geblieben. (...) Bei dem Gebäude handelt es sich um eine, für die Zeit um die Jahrhundertwende typische Architekturform, die im Zusammenhang mit den benachbarten denkmalgeschützten Bauten die städtebauliche Konzeption des malerischen Städtebaus nach Theodor Fischer bestens belegt.

## 12

Dies gilt auch für die Hofseite des Gebäudes. Die an den Hoffassaden angeordneten, feingliedrigen Eisenbalkone mit Geländer aus Flachstahl, umlaufenden Blumenkasten und Ausleger für Wäsche finden sich im gleichem Maß und in Detailausführung beim benachbarten, denkmalgeschützten Doppelhaus wieder. Sowohl in der Architektur nach außen, wie auch nach innen zum gemeinschaftlichen Hof, stellt die Hausgruppe eine gestaltete Einheit dar (...).

## 13

Insgesamt ist festzustellen, dass das Baudenkmal ...str. 22 und das Gruppengebäude ...str. 24 die authentischen Details der Bauzeit bis heute bewahrt haben und damit ein ganz erheblicher Teil der Denkmalwerte der Einzelbaudenkmäler in der unbeeinträchtigten Fassaden- und Hofgestaltung begründet liegt (...).

## 14

Aufgrund der Bedeutung der historischen Balkonanlagen, auch im Kontext der Baugruppe, ist es aus denkmalpflegerischen Belangen unabdingbar, die Bestandsbalkone zu erhalten. Der Abbruch der bestehenden Balkone bedeutet Verlust an Originalsubstanz und würde zu einer Minderung des Denkmalwerts des Einzelgebäudes und des baugleichen Eckgebäudes führen. (...)

## 15

Am 4. September 2015 (Eingang bei der Beklagten) beantragte die Klägerin sodann zunächst eine baurechtliche Genehmigung für den Abbruch und die Neuerrichtung des Dachgeschosses mit zwei Wohneinheiten (Plan-Nr. ...\*). Das Vorhaben wurde am 16. Dezember 2015 in der HDS behandelt. Dabei wies die Untere Denkmalschutzbehörde darauf hin, dass im Rahmen einer Besichtigung des Dachtragwerks habe festgestellt werden können, dass es sich um eine historische Dachkonstruktion handle, die bisher nicht behobene Schäden aufweise, und daher ein gewisser Reparaturbedarf bestehe. Ausweislich des von der Bauherrin vorgelegten Statikgutachtens könne der Dachstuhl auch für eine Wohnnutzung statisch ertüchtigt werden. Der Vertreter des Landesamtes für Denkmalpflege führte aus, dass es im Hinblick darauf aus Sicht des Landesamtes keinen Grund gebe, dem Abbruch des bauzeitlichen Dachtragwerks zuzustimmen. Daraufhin wurden Bauantrag und Planvorlagen durch den Entwurfsverfasser der Klägerin per Handeintrag dahingehend korrigiert, dass Vorhabensgegenstand nunmehr die „Neuerrichtung des Dachgeschosses mit zwei Wohneinheiten unter Erhalt des historischen Dachstuhls“ sein solle. Daraufhin erteilte die Beklagte mit Bescheid vom 12. April 2016 eine entsprechende Baugenehmigung (Plan-Nr. ...\*). Nach den genehmigten Bauvorlagen sollten auf dem Mansarddach – mit Blick auf den hofseitigen Bereich – die in der ersten Dachgeschossebene unterhalb des Mansardknicks vorhandenen kleineren Dachgauben entfernt und drei größere Dachgauben – zwei mit dreiflügeligen Fenstern, eine mit einflügeligem Fenster – errichtet werden; in der zweiten Dachgeschossebene, oberhalb des Mansardknicks, sollten hofseitig fünf Dachflächenfenster eingebaut werden.

#### **16**

Am 12. Mai 2020 stellte die Beklagte fest, dass auf der Hofseite des Vordergebäudes ...straße 22 in der ersten Dachgeschossebene des südlichen Seitenteils eine zum Austritt geeignete Dachgaube (mit bodentiefen Fenstern) und ein sich über den gesamten südlichen Seitenteil des Gebäudes erstreckender Balkon errichtet, das Dach des Mittelrisalits entfernt, dieser erhöht und darauf eine Dachterrasse mit außenwandbündiger Brüstung erstellt worden ist, die über ein in der zweiten Dachgeschossebene liegendes Austrittsbauwerk betreten werden kann.

#### **17**

Mit Schreiben vom 19. Mai 2020 hörte die Beklagte die Klägerin an und forderte sie auf, das Vorhaben gemäß den genehmigten Plänen zurückzubauen.

#### **18**

Daraufhin reichte die Klägerin am 10. November 2020 (Eingang bei der Beklagten) einen Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung für die Neuerrichtung einer hofseitigen Gaube, den Anbau eines hofseitigen Balkons, die Erhöhung des bestehenden Treppenhausdachaufbaus (Aufdachdämmung), die Neuerrichtung einer Terrasse auf dem Treppenhausdach mit Zugang zur Wohnung aus dem Dachgeschoss rechts und den Abbruch des bestehenden Spitzbodens unter Erhalt des historischen Dachstuhls nach Plan-Nr. ... ein. Nach den zur Genehmigung gestellten Plänen ist, bei einer Geländeoberkante im Bereich des Mittelrisalits von – 0,43 m, dessen Erhöhung von +16,78 m auf + 17,18 m (an der Traufkante, ohne Berücksichtigung der Bodenplatte) unter Beseitigung des bisherigen Dachs des Mittelrisalits vorgesehen. Auf dem erhöhten Mittelrisalit ist eine zurückversetzte Dachterrasse (Fußbodenoberkante nicht vermaßt) mit einer Geländeroberkante von + 18,40 m, einer Breite von 2,87<sup>5</sup> m und einer Tiefe von 2,80 m (Maße jeweils ohne Geländer) eingezeichnet. Die Dachterrasse wird auf drei Seiten von einem flachen Dachstreifen mit ca. 1,90 m bis 2,00 m (bis zur Traufkante) umgeben. Der Zugang zur Dachterrasse soll vom zweiten Dachgeschoss aus über eine Austrittsgaube [Höhe: + 20,00 m, Flachdach, Breite ca. 3,30 m (abgegriffen aus der Ansicht „Hof – Ost“)] erfolgen, die nördlich und südlich von zwei Gaubenfenstern gesäumt wird (Gesamtbreite dieses „Gaubenbands“: ca. 5,20 m, abgegriffen aus der Ansicht „Hof – Ost“). Am südlichen Gebäudeteil ist auf dessen gesamter Breite (3,76 m) in der ersten Dachgeschossebene ein Balkon vorgesehen, der über eine bodentiefe Gaube betreten werden soll. Die Planung entspricht insbesondere hinsichtlich der Dachterrasse mit und auf drei Seiten deutlich von der Gebäudeaußenkante zurückgesetztem Terrassengeländer nicht der bereits umgesetzten tatsächlichen Ausführung (außenwandbündige Brüstung). Zusammen mit dem Bauantrag wurden die Erteilung von Abweichungen wegen Nichteinhaltung der Anforderungen des Art. 6 Bayerische Bauordnung sowie einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis beantragt.

#### **19**

Die Beklagte lehnte den Bauantrag mit Bescheid vom 12. Mai 2020 ab.

**20**

Ebenfalls unter dem 12. Mai 2021 erließ die Beklagte, adressiert an die Klägerin, folgende, streitgegenständliche Verfügung:

**21**

„1. Die rechtswidrig errichtete hofseitige Gaube, der Anbau des hofseitigen Balkons, die Erhöhung des Treppenhausdachaufbaus sowie die errichtete Terrasse auf dem Terrassenhausdach des Gebäudes ...str. 22, Fl.Nr. ..., sind unverzüglich, spätestens innerhalb von vier Monaten nach Unanfechtbarkeit dieser Verfügung zu beseitigen.

**22**

2. Für den Fall der nicht fristgerechten Erfüllung der in Ziffer 1 genannten Verpflichtung wird ein Zwangsgeld in Höhe von 50.000,- EUR angedroht.

**23**

3. Für diesen Bescheid werden Gebühren und Auslagen gem. beiliegender Kostenrechnung erhoben.

**24**

Die beiliegende Kostenrechnung ist Bestandteil dieses Bescheides.“

**25**

Zur Begründung wurde im Wesentlichen Folgendes ausgeführt: Rechtsgrundlage für die Beseitigung der ohne Baugenehmigung errichteten und damit formell rechtswidrigen baulichen Anlagen sei Art. 76 Satz 1 BayBO. Die Herstellung rechtmäßiger Zustände durch Erteilung einer Baugenehmigung sei nicht möglich. Den baulichen Maßnahmen stünden gewichtige Gründe des Denkmalschutzes entgegen. Eine möglichst unveränderte Erhaltung der Dachlandschaft liege vorliegend im Interesse der Allgemeinheit. Mit der – bereits ausgeführten – Planung werde keine Rücksicht auf die architektonischen Besonderheiten des Baudenkmals, die eigentlich klar definierte Gebäude- und Dachstruktur, die Hofgestaltung und den originalen Baubestand genommen. Die Traufe von Treppenhaus und einer Haushälfte sei, ebenso wie das Treppenhausdach selbst, in Gänze aufgelöst. Das Verhältnis von untergeordneten Dachaufbauten zu ursprünglicher Dachfläche werde derart zu Lasten der Dachfläche verändert, dass hier eine proportional noch hinnehmbare Einfügung nicht mehr gegeben sei. Dadurch werde das historisch stimmige Zusammenspiel zwischen Fassade und Dach gestört, was sich auch auf die gestalterische Einheit mit dem Nachbargebäude ...straße 24 auswirke. Die Maßnahmen stellten eine erhebliche Belastung für die Gesamtwirkung dar und ließen darüber hinaus einen negativen Bezugsfall entstehen. Zusätzlich sei die Art und Weise, wie hier intensive Vorberatungen und abgestimmtes Vorgehen vorsätzlich ignoriert worden seien, nicht hinnehmbar. Darüber hinaus könnten die beantragten Abweichungen von Art. 6 Abs. 2 BayBO wegen Nichteinhaltung erforderlicher Abstandsflächen und von Art. 31 BayBO wegen Ausbildung des zweiten Rettungswegs über eine interne Notleiter vom zweiten Dachgeschoss in das Treppenhaus nicht erteilt werden. Ferner seien die Flächen für die Feuerwehr und der zweite Rettungsweg nicht gegeben. Die Beklagte handle im pflichtgemäßen Ermessen, da sie unter Abwägung aller für und gegen eine Hinnahme des derzeitigen Zustandes sprechenden Gesichtspunkte zu dem Ergebnis gelangt sei, dass das öffentliche Interesse an der Herstellung ordnungsgemäßer baulicher Zustände gegenüber dem privaten Interesse an der Beibehaltung des ungenehmigten und rechtswidrigen Zustandes überwiege. Aus Sicht der Denkmalpflege könne nur durch eine Rückführung in den genehmigten Zustand den gewichtigen Gründen des Denkmalschutzes Bedeutung verschafft werden. Diese Forderung sei auch nicht unverhältnismäßig. Der Bauherr habe die planabweichend durchgeführten Maßnahmen entgegen vorherigen Beratungen bewusst und trotz Kenntnis der Bedeutung des Gebäudes als Baudenkmal – also vorsätzlich – durchführen lassen und habe somit mit einer Rückbauverfügung rechnen müssen. Der durchaus verständliche Wunsch des Bauherrn, jeder Wohneinheit großzügige Balkone zuordnen zu können, hätte auch durch Dacheinschnitte umgesetzt werden können, die eine geringere Störung bedeuteten. Das wirtschaftliche Interesse des Bauherrn habe hier gegenüber den gewichtigen Gründen des Denkmalschutzes zurückzustehen, da der Schutz von Baudenkmalern von hohem, verfassungsrechtlich geschützten Rang sei. Eine Bewirtschaftung des Eigentums werde nicht unzumutbar oder unmöglich gemacht. Die Beklagte halte das öffentliche Interesse an dem weitgehend unbeeinträchtigten Erhalt des Baudenkmals für gewichtiger als das Interesse des Bauherrn an einer Erweiterung in der beantragten Weise. Die Klägerin sei auch die richtige Adressatin der Maßnahme. Die Androhung des Zwangsgelds stütze sich auf Art. 29 ff.

VwZVG. Der Bescheid wurde der Klägerin ausweislich der in den Behördenakten enthaltenen Postzustellungsurkunde am 22. Mai 2021 zugestellt.

## **26**

Mit Schriftsatz vom 8. Juni 2021, bei Gericht eingegangen am selben Tag, erhob die Klägerin durch ihre Verfahrensbevollmächtigten sowohl gegen die Ablehnung der Baugenehmigung als auch gegen die zwangsgeldbewehrte Beseitigungsanordnung Klage zum Bayerischen Verwaltungsgericht München. Die Klage auf Genehmigungserteilung wird unter dem Aktenzeichen M 8 K 21.3037 geführt und wurde mit Urteil der erkennenden Kammer vom 22. Mai 2023 abgewiesen. Im vorliegenden Verfahren beantragt die Klägerin:

## **27**

Der Bescheid der Beklagten vom 12. Mai 2021, Az.: ... wird aufgehoben.

## **28**

Die Beseitigungsanordnung sei rechtswidrig und verletze die Klägerin in ihren Rechten. Die Voraussetzungen für eine Beseitigungsanordnung lägen nicht vor. Die vorgenommenen Baumaßnahmen seien genehmigungsfähig, so dass rechtmäßige Zustände durch Erteilung einer Baugenehmigung hergestellt werden könnten. Auf die Ausführungen in der Klagebegründung zum Verfahren M 8 K 21.3037 werde Bezug genommen; diese würden auch insoweit gelten, als die Dachterrasse tatsächlich anders als in dem gestellten Bauantrag ausgeführt sei, der dem Klageverfahren M 8 K 21.3037 zu Grunde liege. Die Klägerin habe diesbezüglich zwischenzeitlich einen weiteren Bauantrag eingereicht. Hilfsweise werde geltend gemacht, dass die Beseitigungsanordnung unverhältnismäßig sei. Dacheinschnitte zur Herstellung von Balkonen würden ausweislich der Ausführungen auf S. 7 der Beseitigungsanordnung als denkmalfachlich zulässig angesehen. Auch solche Einschnitte veränderten jedoch die Dachgestalt und seien mit einem Eingriff in die Originalsubstanz des Baudenkmals verbunden. Daher sei es unverhältnismäßig, die Beseitigung der auf dem Treppenhausanbau errichteten Dachterrasse, des dazugehörigen Dachaustritts und des angebauten Balkons zu verlangen.

## **29**

Die Beklagte legte die Behördenakten vor und beantragt

## **30**

Klageabweisung.

## **31**

Der abgelehnte Bauantrag (Verfahren M 8 K 21.3037) stelle einen teilweisen Legalisierungsversuch von bereits ungenehmigt ausgeführten Veränderungen des Baudenkmals dar. Zu den Ablehnungsgründen werde auf die Ausführungen im Ablehnungsbescheid Bezug genommen. Insbesondere der Substanzeingriff in Dach, Traufe und Erscheinungsbild des Denkmals sowie seine architektonische und bauzeitliche Wirkung seien dort ausführlich dargelegt und abgewogen worden. Da eine Genehmigung nicht in Betracht komme, sei die ebenfalls unter dem 12. Mai 2021 ergangene Beseitigungsanordnung der formell und materiell rechtswidrigen Bauten die Konsequenz. Die Voraussetzungen des Art. 76 Satz 1 BayBO seien erfüllt.

## **32**

Mit Schriftsatz vom 3. Mai 2023 teilte die Beklagte ergänzend mit, eine Vorprüfung des zwischenzeitlich eingereichten, neuerlichen Antrags vom 20. März 2023 habe ergeben, dass dieser deutlich weitergehender als die Ablehnung vom 21. Mai 2021 (gemeint wohl: 12. Mai 2021) sei (größere Dachterrasse, größere Balkone und Grundrissänderungen im Dachgeschoss u.a., möglicherweise entsprechend dem vorhandenen Bestand).

## **33**

Das Gericht hat am 22. Mai 2023 in diesem Verfahren und im Verfahren M 8 K 21.3038 Beweis durch Einnahme eines Augenscheins über die Verhältnisse auf dem Baugrundstück sowie in dessen Umgebung erhoben und eine mündliche Verhandlung durchgeführt, in der die Bevollmächtigte der Klägerin einen unbedingten Beweisantrag gestellt hat, der von der erkennenden Kammer durch einen mit Gründen versehenen Beschluss abgelehnt wurde. Hinsichtlich der Einzelheiten des Augenscheins und der mündlichen Verhandlung in beiden Verfahren wird auf die entsprechenden Protokolle verwiesen.

## **34**

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sachverhalts wird auf den Inhalt der Gerichtsakte dieses und des Verfahrens M 8 K 21.3037 sowie der von der Beklagten vorgelegten Behördenakten Bezug genommen.

## **Entscheidungsgründe**

### **35**

Die statthafte und auch im Übrigen zulässige Anfechtungsklage (§ 42 Abs. 1 Var. 1 Verwaltungsgerichtsordnung – VwGO) ist unbegründet.

I.

### **36**

Der Bescheid vom 12. Mai 2021 ist rechtmäßig und verletzt die Klägerin nicht in ihren Rechten (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

### **37**

1. Die formell rechtmäßig ergangene Beseitigungsanordnung (Ziffer 1 des streitgegenständlichen Bescheids) ist auch in materiell-rechtlicher Hinsicht nicht zu beanstanden.

### **38**

a) Befugnisnorm hierfür ist Art. 76 Satz 1 Bayerische Bauordnung (BayBO; i.V.m. Art. 15 Abs. 1 Satz 2 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler – Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG).

### **39**

Hiernach kann die teilweise oder vollständige Beseitigung von Anlagen angeordnet werden, wenn Anlagen im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet oder geändert werden und nicht auf andere Weise rechtmäßige Zustände hergestellt werden können. Erforderlich ist sowohl die formelle als auch die materielle Baurechtswidrigkeit des zu beseitigenden Bauvorhabens. Handelt es sich um ein verfahrensfreies Vorhaben (Art. 57 BayBO), genügt die materielle Baurechtswidrigkeit.

### **40**

aa) Die Voraussetzungen des Art. 76 Satz 1 BayBO sind vorliegend erfüllt.

### **41**

Die im Bescheidstenor unter Ziffer 1 genannten baulichen Anlagen (Art. 2 Abs. 1 Satz 4, Abs. 1 Satz 1 BayBO) – bei der Bezeichnung der auf dem Mittelrisalit geschaffenen Dachterrasse als „Terrasse auf dem Terrassenhausdach“ handelt es sich um eine offenbare Unrichtigkeit i.S.d. Art. 42 Bayerisches Verwaltungsverfahrensgesetz – BayVwVfG, die in Anbetracht der im Übrigen korrekten Beschreibung in den Bescheidsgründen nicht zur teilweisen Unbestimmtheit der Anordnung führt, – sind sowohl baurechtlich (Art. 55 Abs. 1 BayBO) als auch denkmalschutzrechtlich (Art. 6 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, Abs. 3 Satz 1 BayDSchG) genehmigungs- bzw. erlaubnispflichtig, aber nicht genehmigungs- bzw. erlaubnisfähig, weshalb die Beklagte die beantragte Genehmigung der baulichen Maßnahmen mit Bescheid vom 12. Mai 2021 zu Recht versagt hat. Insoweit wird vollinhaltlich auf das am gleichen Tag ergangene Urteil des erkennenden Gerichts im Verfahren M 8 K 21.3037 verwiesen, dessen Erwägungen auch gelten, soweit die tatsächliche Bauausführung der in Ziffer 1 der streitgegenständlichen Anordnung genannten Dachterrasse von der mit Bauantrag vom 10. November 2020 (Plan-Nr. ...\*) zur Genehmigung gestellten Planung abweicht. Insbesondere ist die Dachterrasse auch in ihrer tatsächlichen Ausführung mit außenwandbündiger Brüstung nicht erlaubnisfähig. Zwar tritt die im Urteil beschriebene treppenartige Wirkung dann in nur eingeschränkter Form auf, weil die durch die Geländeroberkante gebildete Stufe wegfällt. Dies ändert aber nichts daran, dass die Dachterrasse mit einer zur darunter liegenden Außenwand des Mittelrisalits bündigen Geländerausführung die Erhöhung des Mittelrisalits noch deutlich stärker in Erscheinung treten lässt und (ebenfalls) zu einer massiven Beeinträchtigung der Dachgestaltung in ihrer überkommenen Form führt.

### **42**

bb) Der angefochtene Bescheid leidet auch nicht an einem Ermessensfehler.

### **43**

Vielmehr hat die Beklagte umfassend dargelegt, weshalb eine Beibehaltung des ungenehmigten Zustandes nicht hingenommen werden kann. Es wurde ausgeführt, weshalb die öffentlichen Belange im vorliegenden Fall als gewichtiger anzusehen sind, als die privaten Interessen der Klägerin. Zwar wurde im Bescheid vom 12. Mai 2021 strukturell nicht zwischen der fehlenden Genehmigungsfähigkeit/dem Versagungsersessen

und den im Rahmen des Art. 76 Satz 1 BayBO vorzunehmenden Ermessensüberlegungen differenziert, sondern das Versagungsermessen nach Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayDSchG und das im Rahmen des Erlasses einer bauaufsichtlichen Anordnung auszuübende Entschließungs- und Auswahlermessen in der Darstellung zusammengefasst; dennoch wird das mindere Gewicht des klägerischen Interesses an der Beibehaltung des nicht genehmigungsfähigen Zustandes ausreichend dargelegt, wenn auch bei der Abwägung im Hinblick auf das Vorlegen gewichtiger Gründe des Denkmalschutzes.

#### 44

Wichtige Interessen der Klägerin stehen diesen öffentlichen Interessen nicht mit annähernd gleichem Gewicht entgegen.

#### 45

Auch den bei einem Rückbau entstehenden finanziellen Einbußen der Klägerin kommt im Hinblick auf die öffentlichen Interessen hieran kein entscheidendes Gewicht zu, da sich die Klägerin diese letztlich selbst zuzuschreiben hat. Soweit Baumaßnahmen ohne die erforderliche Genehmigung durchgeführt werden, besteht grundsätzlich das finanzielle Risiko eines Rückbaus. Würde dem bei der Ermessensentscheidung der Behörde ein entsprechendes Gewicht zukommen, wäre die Behörde desto eher an einer Rückbauanordnung gehindert, je gravierender und kostspieliger sich die planabweichende Gestaltung darstellt.

#### 46

Die Beseitigungsanordnung ist auch nicht im Hinblick darauf unverhältnismäßig, dass die Beklagte Dacheinschnitte als denkmalverträglichere Lösung grundsätzlich für möglich erachtet. Diese sind in ihrer Wirkung auf das Dach, dessen Fläche und Gestaltung mit der hier streitgegenständlichen Bauausführung in keiner Weise vergleichbar.

#### 47

Die Ermessensausübung der Beklagten ist im Übrigen auch im Hinblick auf den Gleichbehandlungsgrundsatz gemäß Art. 3 Grundgesetz (GG) nicht zu beanstanden.

#### 48

Die von der Klagepartei angeführten Bezugsfälle ...straße 64 und 66 sowie ...straße 16 sind mit dem streitgegenständlichen Vorhaben nicht vergleichbar, da die Dachflächen bei diesen Gebäuden nicht in dem hier vorliegenden, massiven Umfang in Anspruch genommen werden. Bei den Anwesen ...straße 66 und ...straße 16 liegt jeweils ein Dacheinschnitt vor. Bei der zum Anwesen ...straße 64 gehörenden Dachterrasse wird ebenso wenig ein vergleichbarer Eingriff in das Dach vorgenommen wie beim streitgegenständlichen Vorhaben.

#### 49

2. Das auf der Grundlage der Art. 19, 29, 31, 36 Bayerisches Verwaltungszustellungs- und Vollstreckungsgesetz (BayVwZVG) angedrohte Zwangsgeld (Ziffer 2 des streitgegenständlichen Bescheids) begegnet ebenfalls keinen rechtlichen Bedenken.

#### 50

a) Die gem. Art. 36 Abs. 1 Satz 2 BayVwZVG gesetzte Frist von vier Monaten ab Unanfechtbarkeit ist angemessen.

#### 51

b) Die Beklagte war vorliegend auch nicht verpflichtet, für jedes der zurückzubauenden Elemente eine gesonderte Zwangsgeldandrohung auszusprechen, sondern durfte, insbesondere, da die Maßnahmen tatsächlich zusammenhängen und so im Sinne einer einheitlichen Verpflichtung miteinander verknüpft sind, ein einheitliches Zwangsgeld androhen, das nach seinem Wortlaut erkennbar (auch) dann fällig werden soll, wenn nur eines der ohne Genehmigung umgesetzten und nicht genehmigungsfähigen Vorhaben nicht rechtzeitig entfernt wird (vgl. hierzu: BVerwG, GB v. 26.6.1997 – 1 A 10/95 – NVwZ 1998, 393 – juris; BayVGh, U.v. 24.11.1976 – 272 II 74 – BayVBl 1977, 180 – juris; OVG NW, B.v. 10.9.2003 – 13 B 1313/03 – NVwZ-RR 2004, 316 – juris; VGh BW, B.v. 27.10.2015 – 1 S 1130/15 – NVwZ-RR 2016, 153 – juris Rn. 19; Giehl / Adolph / Käß, Verwaltungsverfahrensrecht in Bayern, 32. AL November 2011, Art. 31 VwVZG II.1). Eine solche „gebündelte/einheitliche“ Zwangsgeldandrohung ist mit dem Bestimmtheitsgrundsatz vereinbar.

## 52

c) Schließlich wahrt auch die Höhe des angedrohten Zwangsgeldes den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit (Art. 29 Abs. 3 VwZVG). Zwar wird der in Art. 31 Abs. 2 Satz 1 BayVwZVG vorgegebene Rahmen ausgeschöpft. Dies ist unter Berücksichtigung der Umstände des hier vorliegenden Einzelfalles jedoch nicht zu beanstanden.

## 53

aa) Das Zwangsgeld soll den Pflichtigen effektiv zur Befolgung einer Anordnung anhalten, es soll eine „Beugewirkung“ auf den Pflichtigen ausgeübt werden (vgl. BayVGh, B.v. 14.4.2020 – 1 CS 20.143 – juris Rn. 11; B.v. 19.7.2017 – 10 ZB 16.133 – juris Rn. 12). Art. 31 Abs. 2 Satz 2 VwZVG gibt hierzu als eine Ermessensüberlegung vor, dass diese Wirkung vor allem erzielt wird, wenn durch das Zwangsgeld ein wirtschaftlicher Vorteil abgeschöpft wird (vgl. BayVGh, B.v. 14.4.2020 a.a.O. juris Rn. 11 B.v. 29.4.2008 – 15 CS 08.455 – juris Rn. 19). Das wirtschaftliche Interesse des Pflichtigen ist dabei nach pflichtgemäßen Ermessen zu schätzen (vgl. Art. 31 Abs. 2 Satz 4 BayVwZVG).

## 54

bb) Gemessen an diesen Grundsätzen ist die Festlegung des angedrohten Zwangsgeldes auf 50.000,00 EUR rechtlich nicht zu beanstanden, insbesondere nicht unverhältnismäßig. Die Beklagte hat hierbei neben der wirtschaftlichen Bedeutung der ungenehmigten baulichen Maßnahmen für die Klägerin – diese führen zu einer erheblichen Aufwertung der Immobilie – auch das öffentliche Interesse an der Durchsetzung der Anordnung (Beseitigung der schweren Beeinträchtigung des Denkmals) in ihre Entscheidung einbezogen (vgl. hierzu auch: Zeiser in: Wernsmann, Bayerisches Verwaltungszustellungs- und Vollstreckungsgesetz, 2020, Art. 31 Rn. 15 f; BayVGh, B.v. 30.11.2005 – 1 CE 05.153 – juris Rn. 24). Im Hinblick auf die Beugewirkung, die das Zwangsgeld entfalten soll, konnte und durfte die Beklagte ferner auch die Schwere der Zuwiderhandlung gegen öffentliche Vorschriften, auf die mit der Zwangsgeldbewehrten Androhung reagiert wird, berücksichtigen (vgl. dazu: BayVGh, B.v. 30.11.2005 a.a.O. Rn. 24). Dabei ist nicht auf die Schwere eines Verschuldens abzustellen, sondern auf den „objektiven Grund des Ungehorsams“ (BayVGh, B.v. 30.11.2005 a.a.O. Rn. 24 unter Verweis auf Entwurf eines Bayerischen Verwaltungszustellungs- und Vollstreckungsgesetzes vom 11.11.1960, LT-Drs. 4/1746 S. 23 f.). Das Zwangsgeld stellt keine verschuldensabhängige Sanktion für die Nichterfüllung einer Handlungs-, Duldungs- oder Unterlassungspflicht dar, sondern ein Beugemittel zu deren Durchsetzung (vgl. BayVGh, B.v. 30.11.2005, a.a.O. Rn. 24). Dementsprechend konnte die Beklagte bei der mit der Beseitigungsanordnung verbundenen Zwangsgeldandrohung auch berücksichtigen, dass die Klägerin die Baumaßnahmen entgegen vorangegangener Beratungen umgesetzt hat. Die Frage, ob diese dabei schuldhaft gehandelt hat, spielte ausweislich der Begründung der Zwangsgeldandrohung für die Bemessung des Zwangsgelds keine Rolle.

II.

## 55

Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 1 VwGO.

## 56

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. Zivilprozessordnung – ZPO.