

**Titel:**

**Versagung einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis - Ensembleschutz**

**Normenketten:**

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

VwGO § 86 Abs. 1, § 96 Abs. 1, § 108 Abs. 1

**Leitsätze:**

1. Bei Baudenkmalern sowie bei geschützten Ensembles ist in der Regel ein Erhaltungsinteresse anzuerkennen mit der Folge, dass "gewichtige Gründe" für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands indiziert sind. Lediglich bei völlig unbedeutenden Baudenkmalern oder völlig geringfügigen Beeinträchtigungen sind solche zu verneinen. (Rn. 19) (redaktioneller Leitsatz)
2. Das Tatsachengericht kann eine frühere Beweisaufnahme nach seinem Ermessen auch dann verwerten, wenn zwischen der Beweisaufnahme und der Entscheidung die Besetzung des erkennenden Gerichts gewechselt hat. (Rn. 30) (redaktioneller Leitsatz)

**Schlagworte:**

denkmalschutzrechtliche Erlaubnis, geschütztes Ensemble, Ensembleumgriff, Erhaltungsinteresse, Amtsermittlungsgrundsatz, Augenschein, ehrenamtliche Richter, Unmittelbarkeit der Beweisaufnahme

**Vorinstanz:**

VG München, Urteil vom 19.10.2022 – M 29 K19.4252

**Fundstelle:**

BeckRS 2025, 22531

**Tenor**

- I. Der Antrag auf Zulassung der Berufung wird abgelehnt.
- II. Die Klägerin trägt die Kosten des Zulassungsverfahrens.
- III. Der Streitwert für das Zulassungsverfahren wird auf 25.000,-- Euro festgesetzt.

**Gründe**

**1**

Der Antrag der Klägerin auf Zulassung der Berufung hat keinen Erfolg, weil die geltend gemachten Zulassungsgründe nicht vorliegen bzw. nicht hinreichend dargelegt wurden (§§ 124, 124a Abs. 4 VwGO). Der Senat teilt die Auffassung des Verwaltungsgerichts, dass die Klägerin keinen Anspruch auf Erteilung der Baugenehmigung zur Errichtung zweier Doppelhaushälften mit Garagen hat (§ 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO).

**2**

1. Es bestehen keine ernstlichen Zweifel an der Richtigkeit des erstinstanzlichen Urteils im Sinne von § 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO.

**3**

Das Verwaltungsgericht ist davon ausgegangen, dass die Klägerin keinen Anspruch auf Erteilung der beantragten Baugenehmigung hat, weil der im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erforderlichen denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis nach Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayDSchG gewichtige Gründe des Denkmalschutzes entgegenstehen.

**4**

Nach der Vorschrift des Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayDSchG ist die denkmalschutzrechtliche Erlaubnis zu erteilen, wenn keine gewichtigen Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen. Einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis bedarf es gemäß Art. 6 Abs. 1

Satz 1 BayDSchG im Falle eines geschützten Ensembles im Sinne von Art. 1 Abs. 3 BayDSchG dann, wenn sich das Bauvorhaben auf das Erscheinungsbild des Ensembles auswirken kann.

## 5

1.1. Die erstgerichtliche Annahme, das Bauvorhaben liege im nach Art. 1 Abs. 3 BayDSchG denkmalgeschützten und eingetragenen Ensemble „Villenkolonie Neu-Pasing II“, vermag die Klägerin mit ihrem Vortrag nicht in Zweifel zu ziehen. Das Verwaltungsgericht hat sich im Hinblick auf die Ermittlung der Grenzen des Ensembles auf die überzeugenden und nachvollziehbaren Ausführungen des Landesamtes für Denkmalpflege gestützt. Danach ergäben sich diese aus dem vom Entwurfsverfasser August Exter ausgearbeiteten Plan aus dem Jahr 1897, jedoch mit Ausnahme von den bis 1899 nicht angelegten und parzellierten Bereichen sowie von den bis Mitte der 1930er Jahr nicht bebauten Bereichen (UA Rn. 24).

## 6

1.1.1. Der klägerische Einwand gegen den dergestalt festgelegten Ensembleumgriff für den Bereich des klägerischen Grundstücks und nördlich hiervon bleibt erfolglos. Die Klägerin trägt insoweit vor, dass weder auf dem Baugrundstück noch in dessen Nahbereich ausreichend historische Bebauung bis zum maßgeblichen Zeitpunkt der Mitte der 1930er Jahre errichtet worden sei. Zwar ist der Klägerin zuzugestehen, dass das Baugrundstück selbst und auch noch weitere, nördlich anschließende Grundstücke bis Mitte der 1930er Jahre nicht bebaut waren. Jedoch ist aus dem in den Akten befindlichen und von den Beteiligten vorgelegten Kartenmaterial, aber vor allem anhand der unstrittig noch existierenden Bauten aus dem relevanten Zeitraum (insbesondere ausweislich der FIS-Auszüge des Landesamtes für Denkmalpflege, VGH-Akt S. 265 ff.) ersichtlich, dass im unmittelbaren Nahbereich des klägerischen Grundstücks und nördlich hiervon Bebauung von ausreichendem Gewicht zu diesem Zeitpunkt bestanden hat, um auch die dortige Lücke miteinzuschließen und auch insoweit von einer Umsetzung der Planung von Exter auszugehen. So war und ist maßgebliche Bebauung auf den Grundstücken M.str. 56 (gebaut 1908) und 58 (gebaut 1920) unmittelbar dem klägerischen Grundstück gegenüber anzufinden. Weiter ist südlich hiervon M.str. 63 (gebaut 1933), M.str. 59 (gebaut 1899), M.str. 55 (gebaut 1901), M.str. 53 (gebaut 1905), M.str. 51 (gebaut 1929/1930), M.str. 50 (gebaut 1925), M.str. 48 (gebaut 1925), M.str. 47 (gebaut 1912), M.str. 44 (gebaut 1900), M.str. 43 (gebaut 1901) sowie nördlich und nordöstlich vom klägerischen Grundstück Marschnerstr 89 (gebaut 1924), M.str. 91 (gebaut 1924) und A1.allee 26a (gebaut 1898) aus dem maßgeblichen Zeitraum bebaut, jedenfalls aber bebaut gewesen. Aus der von der Landesanhaltswirtschaft vorgelegten Karte (elektr. VGH-Akt S. 158), die die Bebauung um das Jahr 1930 zeigt, ist zudem Bebauung auf den Grundstücken A1.allee 28a, M.str. 54 und wohl M.str. 83 zu erkennen. Im Hinblick auf die beiden erstgenannten Grundstücke entspricht dies auch der von der Klägerin vorgelegten, im Rahmen der Nachqualifizierung im Jahre 2013 gefertigten Aufzeichnung des Landesamtes für Denkmalpflege (elektr. VGH-Akt S. 203). Ausweislich dieser hat sich schließlich auch weitere Bebauung in unmittelbarer Nähe zum klägerischen Grundstück jedenfalls zum damaligen Zeitpunkt der Aufzeichnung auf den Grundstücken M.str. 71 aus dem maßgeblichen Zeitraum (nicht eindeutig ablesbar: 1908-1914 oder 1920-1928) und gegebenenfalls M.str. 75 aus den Jahren 1930-1938 befunden. In Anbetracht der oben angeführten, zahlreichen historischen Bauten kann es dahinstehen, ob das Gebäude M.str. 65 tatsächlich aus dem ensemblerelevanten Zeitraum stammt, wie die Klägerin anzweifelt (wohl im Kern aus dem Jahr 1920, vgl. elektr. VGH-Akt S. 235).

## 7

1.1.1.1 Vor diesem Hintergrund ist die von der Klägerin behauptete, richtigerweise vorzunehmende Begrenzung des Ensembles nach Norden hin bereits auf Höhe der A1.allee nicht überzeugend. Insbesondere ist entgegen der klägerischen Auffassung aus dem Kartenmaterial aus der Zeit um 1920 (elektr. VGH-Akt S. 77) erkennbar, dass die Bebauung nördlich der A1.allee im Umfeld der M. straße nicht abreißt, sondern auch im dortigen Bereich eine ausreichende, wenn auch nicht so dichte Bebauung wie im südlichen Teil des Ensembles vorhanden war: So die schon genannten Gebäude M.str. 89 und 91, zudem H.str. 30 und 32 (gebaut 1899) und H.str. 34 (gebaut 1900). Hinzu kommt eine Bebauung, die in den 1920er Jahren entstanden ist, auf den Grundstücken R.str. 23 (gebaut 1926, Kern wohl 1904), R.str. 22 (gebaut 1928), R.str. 20 (gebaut 1923) und R.str. 18 (gebaut 1921) (vgl. elektr. VGH-Akt S. 276 f.). Soweit die Klägerin anhand der Unterlagen zur Nachqualifizierung des Ensembles im Jahr 2013 zu belegen versucht, das Landesamt für Denkmalpflege selbst sei nur von einer ensemblerelevanten Bauzeit bis allenfalls 1928 und nicht bis Mitte der 1930er Jahre ausgegangen, ist ihr Vorbringen schon nicht schlüssig. Denn diese Annahme widerspricht gerade dem Ergebnis der Nachqualifizierung im Hinblick auf die Festlegung des

Ensembleumgriffs sowie den Denkmallisteneintragungen innerhalb des Ensembles, die auch die Baudenkmäler nördlich und nordwestlich der A1.allee umfasst (vgl. FIS-Auszüge; elektr. VGH-Akt S. 266 ff.). Insoweit lässt auch die von der Klägerin herangezogene Email des Landesamtes für Denkmalpflege aus dem Jahr 2013 zum Gebäude M.str. 51 und die darin getätigte Aussage, dass es schwierig sei, das vorhandene Wohnhaus von 1926 als wichtigen Bestandteil des Ensembles zu bewerten, weil hier im Wesentlichen die Bauzeit vor 1910 vorherrsche (vgl. elektr. VGH-Akt S. 247 ff.), einen solchen Rückschluss nicht zu. Denn diese Äußerung bezieht sich lediglich auf die Frage der Qualifizierung des betroffenen Gebäudes als Einzelbaudenkmal. Sie ist daher nicht dahingehend interpretierbar, dass damit auch eine Aussage über den allgemeinen, ensemblerelevanten Bauzeitraum getroffen wird.

## 8

1.1.1.2. Ebenso wenig überzeugt die klägerische Auffassung, dass das Ensemble an der östlichen Seite der M. straße ende. Insbesondere kann dies nicht aus der Formulierung des Denkmalbeschreibs abgeleitet werden. Dort wird unter anderem auf das Quartier zwischen der M. straße und der A2. Allee Bezug genommen. Dass damit nicht nur das Quartierinnere, begrenzt durch die M. straße und der A2. Allee und damit nicht die westliche Straßenseite der M. straße und die östliche Seite der A2. Allee ausgenommen werden sollten, zeigt sich schon daran, dass der vom Landesamt für Denkmalpflege festgelegte, räumliche Ensembleumgriff auch kleinere Bereiche östlich der A2. Allee umfasst (vgl. VG-Akt Bl. 151). Die klägerische Annahme widerspräche auch der ursprünglichen Planung Exters, der bewusst die Bahnlinie als westliche Begrenzung seiner Planung zugrunde gelegt hat. Dies geht bereits aus dem Bau-Abteilungsplan von Exter aus dem Jahr 1898 hervor (VG-Akt Bl. 152). Der von der Klägerin angeführte Umstand, dass vom Landesamt für Denkmalpflege die östliche Seite der B2. straße nicht dem Ensemble zugerechnet wurde, widerlegt sogar ihre Auffassung. Denn das Landesamt für Denkmalpflege (Stellungnahme vom 30.3.2022 – VG-Akt Bl. 191) hat hierzu nachvollziehbar ausgeführt, dass die zur A2. Allee im Westen gelegenen Straßenzüge nachweislich der Luftaufnahmen von um 1935 nur auf der West- bzw. Südseite, nicht aber auf der Ost- bzw. Nordseite bebaut waren. Daher wäre deren Einbeziehung nicht gerechtfertigt. Die vorgenommene Differenzierung bestätigt, dass das Landesamt für Denkmalpflege für die Bestimmung des Ensembleumgriffs zunächst den Bau-Abteilungsplan Exters zugrunde gelegt hat, der sich gerade nicht nur auf den Bereich innerhalb des Quartiers M. straße und A3. Allee beschränkt hat. Davon ausgehend hat es im Weiteren geprüft, ob und inwieweit eine Umsetzung der Planung erfolgt ist und hat je nach Ergebnis der Prüfung gegebenenfalls nur eine Straßenseite dem Ensemble zugerechnet.

## 9

1.1.1.3. Darüber hinaus versucht die Klägerin erneut unter Verweis auf den angestellten Vergleich historischer Flurkarten durch den von ihr beauftragten Sachverständigen den Ensembleumgriff in Frage zu stellen. Hierzu hat das Erstgericht zutreffend ausgeführt, dass die Kennzeichnung denkmalschutzrechtlicher Merkmale weder damals noch heute Sinn und Zweck der Flurkarten (gewesen) sei. Daher hat es der dortigen Verwendung unterschiedlicher Schraffuren („Villengarten“ und „Garten“) keine denkmalschutzrechtliche Bedeutung beigemessen (UA Rn. 26). Insoweit hat das Verwaltungsgericht den Flurkarten gerade nicht, wie die Klägerin meint, ihre historische Bedeutung abgesprochen, sondern nur daraus keine denkmalschutzrechtlichen Schlussfolgerungen gezogen.

## 10

1.1.2. Ferner rügt die Klägerin in diesem Zusammenhang, das streitgegenständliche Bauvorhabengrundstück entspreche nicht den ursprünglichen Grundstücksgrenzen und sei daher in der heutigen Gestalt nicht gänzlich Bestandteil des Ensembles gewesen. Hierzu legt sie einen Veränderungsnachweis aus dem Jahr 1972 und eine Darstellung der Überlagerung der heutigen und derjenigen von der Beklagten angenommenen Grundstücksgrenzen, die der Festlegung des Ensemblebereichs zugrunde liegen, vor. Hierzu ist anzumerken, dass das Bauvorhaben innerhalb des letztlich auch von der Klägerin nicht bestrittenen, ursprünglichen Grundstücksbereichs realisiert werden soll. Ebenso liegt jedenfalls der überwiegende, südliche Gartenanteil innerhalb des vom Landesamt für Denkmalpflege beschriebenen Ensembleumgriffs. Die nach dem Vortrag der Klägerin selbst lediglich geringfügige Erweiterung des Vorhabengrundstücks (des damaligen Grundstücks FINr. 614/5) um eine Teilfläche der ehemals südlichen Wegefläche des Grundstücks FINr. 590 von 42m<sup>2</sup> ist für die vorliegende Beurteilung daher ohne Belang. Denn unter Zugrundelegung der Grundstücksbreite des Vorhabengrundstücks (der damaligen FINr. 614/5) von ca. 23 m bedeutet dies lediglich eine Erweiterung des Grundstücks nach Süden um ca. 1,8 m.

## **11**

1.2. Die weitere Annahme des Erstgerichts, das Ensemble sei auch weiterhin schutzwürdig, weil heute noch ausreichend historische Bausubstanz im Nahbereich des Vorhabengrundstücks sowie die ensembleprägenden Merkmale vorhanden und ablesbar seien, ist nicht zu beanstanden. Insoweit hat das Verwaltungsgericht nach dem Ergebnis des Augenscheins und den hierzu erfolgten Angaben zu den Bauzeiten der Gebäude durch die Beklagte unter Einbeziehung der dem Bauvorhaben gegenüberliegende Straßenseite auf die vorhandenen historischen Gebäude M.str. 55, 56, 58, 59 sowie A1.allee 26/26a abgestellt, die teilweise sogar Einzelbaudenkmäler darstellten. Das Nachbargebäude M.str. 65 datiert nach Angabe der Beklagten aus dem Jahr 1910. Zwar sei das ursprüngliche Konzept Exters durch spätere Bebauung teilweise erheblich beeinträchtigt, so dass in nicht unerheblichem Umfang Störungen des Denkmals vorlägen; so insbesondere die rückwärtigen Bebauungen auf den Grundstücken FINrn. 614/2, 614/6, 614/9 und 613/4. Die seitens des Landesamtes benannten Merkmale des Ensembles, der je nach Lage des Grundstücks mehr oder weniger große Garten, die Bebauung mit nur einem Hauptgebäude je Grundstück oder die strassenorientierte Bebauung im Bereich der M. straße, seien nach wie vor vorhanden und prägten das Ensemble. Es liege (noch) immer ein erhaltenswertes Ortsbild im Sinne von Art. 1 Abs. 3 BayDSchG und damit ein Baudenkmal vor (UA Rn. 27 ff.).

## **12**

Hingegen dringt die Klägerin mit ihrer Ansicht, dass die Entfremdung des Bereichs um das klägerische Grundstück so stark sei, dass die angenommenen, ensembleprägenden Merkmale jedenfalls nicht mehr sichtbar seien, insbesondere weil auch nicht ausreichend historischer Baubestand im Nahbereich vorhanden sei, nicht durch. Mit diesem Vorbringen wendet sich die Klägerin der Sache nach gegen die Sachverhalts- und Beweiswürdigung durch das Verwaltungsgericht gemäß § 108 Abs. 1 VwGO.

## **13**

In diesem Fall kommt eine Zulassung der Berufung wegen ernstlicher Zweifel im Sinne des § 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO nur in Betracht, wenn aufgezeigt wird, dass die Richtigkeit der richterlichen Überzeugungsbildung mangelhaft ist, weil das Verwaltungsgericht mit Blick auf entscheidungserhebliche Tatsachen von einem unzutreffenden Sachverhalt ausgegangen ist oder die Beweiserhebung gedankliche Lücken oder Ungereimtheiten aufweist, was insbesondere bei einer Verletzung von gesetzlichen Beweisregeln, Denkgesetzen oder allgemeinen Erfahrungssätzen, bei aktenwidrig angenommenem Sachverhalt oder offensichtlich sachwidriger und damit willkürlicher Beweiswürdigung anzunehmen ist. Allein die bloße Möglichkeit einer anderen Bewertung der Beweisaufnahme rechtfertigt die Zulassung der Berufung jedoch nicht (vgl. BayVGH, B.v. 6.11.2024 – 15 ZB 24.1582 – juris Rn. 8; B.v. 4.3.2024 – 6 ZB 23.1745 – juris Rn. 10; B.v. 17.1.2022 – 9 ZB 20.18 – juris Rn. 13; B.v. 21.1.2013 – 8 ZB 11.2030 – juris Rn. 17 m.w.N.).

## **14**

Derartige Mängel in der verwaltungsgerichtlichen Überzeugungsbildung, die auf eine völlig unvertretbare Beweiswürdigung hinauslaufen, zeigt die Zulassungsbegründung indes nicht auf. Das Verwaltungsgericht hat über die örtlichen Verhältnisse auf dem klägerischen Grundstück und vor allem dessen Umgebung Beweis durch Einnahme eines Augenscheins erhoben und sich hierbei davon überzeugt, dass die Prägung durch den noch vorhandenen, historischen Bestand und die ensemblerelevanten Merkmale weiterhin besteht (vgl. UA Rn. 27 ff.).

## **15**

1.2.1. Soweit die Klägerin in diesem Zusammenhang auf zwei Urteile (BayVGH, U.v. 22.4.2016 – 1 B 12.2353 – juris Rn. 20 und VG München, U.v. 16.10.2017 – M 8 K 15.1186 – juris Rn. 123), wonach zur Begründung eines im Sinne von Art. 1 Abs. 3 BayDSchG schutzwürdigen Ensembles ausreichende prägende, historische Bausubstanz (nicht zwingend Einzelbaudenkmäler, vgl. Art. 1 Abs. 3 BayDSchG) vorhanden sein muss, verweist, kommt diesen kein weiterer Erkenntnisgewinn für den hier zu entscheidenden Fall zu. Denn das Verwaltungsgericht hat im Rahmen seiner Beurteilung, ob ein Ensemble im Sinne von Art. 1 Abs. 3 BayDSchG vorliegt, auf das Vorhandensein historischer Bausubstanz abgestellt (UA Rn. 27). Die Frage, ob der historische Bestand mit seinen ensembleprägenden Merkmalen im konkreten Fall für eine Prägung ausreichend ist, ist hingegen eine Wertung des Einzelfalls, die das Erstgericht unter dem Eindruck des Augenscheins im Ergebnis vorliegend anders als die Klägerin beurteilt. Dabei kann es hier dahin gestellt bleiben, ob das Gebäude M.str. 65 aus dem ensemblerelevanten Zeitraum stammt. Denn auch ohne dieses ist ein ausreichender historischer Baubestand aus dem maßgeblichen Zeitraum im Nahbereich um das klägerische Grundstück vorhanden, um diesen Bereich im Sinne des

Denkmalschutzes zu prägen. Weshalb die historischen Gebäude M.str. 55 und 59 in Anbetracht einer Entfernung von nach klägerischer Angabe 80 m das klägerische Grundstück nicht mehr prägen können sollten, ist nicht nachvollziehbar.

## **16**

1.2.2. Nach den obigen Maßstäben ist kein Mangel der verwaltungsgerichtlichen Überzeugungsbildung darin zu erkennen, dass das Verwaltungsgericht dem Umstand, dass einige Gebäude nicht mehr als Einfamilienhäuser, sondern als Mehrfamilienhäuser genutzt werden, keine Bedeutung beigemessen hat. Es hat nachvollziehbar darauf abgestellt, dass eine Aufteilung in mehrere Wohneinheiten keinen Einfluss auf das äußere Erscheinungsbild des Ensembles habe. Zutreffend hat das Erstgericht vielmehr das auf das äußere Erscheinungsbild sich auswirkende Merkmal der Bebauung mit lediglich einem Hauptgebäude für die Prägung des Ensembles in den Blick genommen. Daher spielt die von der Klägerin angeführte Erkennbarkeit eines Mehrfamilienhauses anhand der Klingelschilder und Briefkästen keine Rolle. Ebenso wenig ist zulassungsrechtlich zu erinnern, dass das Verwaltungsgericht nicht auf den Umstand, dass im maßgeblichen Bereich mehrere Tiefgaragenzufahrten vorhanden sind, abgestellt hat. Denn diese vermögen keine bzw. allenfalls eine geringfügige Beeinträchtigung der relevanten, ensembleprägenden Merkmale der „Bebauung mit einem Hauptgebäude“ bzw. „der mehr oder weniger großen Gärten“ zu bewirken.

## **17**

1.2.3. Ferner moniert die Klägerin die Feststellung des Verwaltungsgerichts, die ensembleprägenden Merkmale der strassenorientierten Bebauung mit nur einem Hauptgebäude und der großen Gärten seien noch ablesbar. Hierzu benennt sie zahlreiche Grundstücke, auf denen rückwärtige Bebauung und somit zwei Hauptgebäude bestünden sowie bei denen das Verhältnis von bebauter zu unbebauter Fläche teilweise sogar deutlich geringer sei als der vom Landesamt für Denkmalpflege benannte, vorherrschende Mittelwert von 1:4,5. Auch insoweit ist kein Beweiswürdigungsfehler ersichtlich. Das Verwaltungsgericht hat die vorhandenen Störungen im Ensemble in Gestalt rückwärtiger Bebauung, auf die auch die Klägerin verweist, in seine Beurteilung miteinbezogen. Es hat jedoch diese Beeinträchtigungen, trotz ihres – auch vom Verwaltungsgericht nicht verkannten – nicht unerheblichen Umfangs, nicht als derart schwerwiegend erachtet, dass damit die grundsätzliche Schutzwürdigkeit des Ensembles aufgehoben wäre. Es ist letztlich zu der Überzeugung gekommen, dass ein nach wie vor noch erhaltenwertes Ortsbild im Sinne von Art. 1 Abs. 3 BayDSchG im Nahbereich des klägerischen Grundstücks bestehe (UA Rn. 28). Das Erstgericht hat hierbei auch zutreffend zugrunde gelegt, dass maßgebend das überlieferte Erscheinungsbild des Ensembles und nicht der teilweise durch Bausünden vorbelastete Zustand ist (vgl BayVGH, U.v. 2.8.2018 – 2 B 18.742 – juris Rn. 37; B.v. 29.2016 – 9 ZB 15.1146 – juris Rn. 37; U.v. 9.6.2004 – 26 B 01.1959 – juris Rn. 19). Dagegen ist nichts zu erinnern.

## **18**

1.3. Ebenso wenig vermag die Klägerin die Einschätzung des Verwaltungsgerichts zu erschüttern, dass gewichtige Gründe des Denkmalschutzes der Erteilung der Erlaubnis nach Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayDSchG entgegenstehen.

## **19**

Bei Baudenkmälern sowie bei geschützten Ensembles ist in der Regel ein Erhaltungsinteresse anzuerkennen mit der Folge, dass „gewichtige Gründe“ für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands indiziert sind. Lediglich bei völlig unbedeutenden Baudenkmälern oder völlig geringfügigen Beeinträchtigungen sind solche zu verneinen (vgl. BayVGH, 31.10.2012 – 2 ZB 11.1575 – juris Rn. 4; U.v. 2.8.2018 – 2 B 18.742 – juris Rn. 39). Nichts Anderes gilt für eine Veränderung des Ensembles durch Hinzufügung einer neuen baulichen Anlage (vgl. BayVGH, U.v. 2.8.2018 a.a.O.). Entscheidend für die Beurteilung, ob gewichtige Gründe im konkreten Fall dem Bauvorhaben entgegenstehen, ist, ob sich das strittige Vorhaben auf die Eigenart des Ensembles in seiner originalen Struktur und mit seinen typischen Merkmalen auswirkt. In den Blick zu nehmen sind dabei die ensembleprägenden Bestandteile (vgl. BayVGH, U.v. 2.8.2018 a.a.O. Rn. 40; U.v. 31.1.2008 – 2 BV 07.760 – juris; U.v. 3.8.2000 – 2 B 97.1119 – juris).

## **20**

Das Verwaltungsgericht hat unter Anwendung der obigen Grundsätze in nicht zu beanstandender Weise festgestellt, dass sich die geplante rückwärtige Bebauung zwangsläufig auf die hier typischen Merkmale der

straßenseitigen Bebauung mit nur einem Hauptgebäude je historischem Grundstück sowie der damit verbundenen Gärten im rückwärtigen Bereich auswirke (UA Rn. 38).

## 21

1.3.1. In diesem Zusammenhang bemängelt die Klägerin, das Erstgericht habe den Richtungswechsel des Landesamtes für Denkmalpflege in der Frage der Zulassung rückwärtiger Bebauung nicht berücksichtigt. Hierzu ist anzumerken, dass entgegen der klägerischen Behauptung keine erstmalige, rückwärtige Bebauung nach der vom Landesamt für Denkmalpflege vorgenommenen Nachqualifizierung im Jahr 2013, die nach dessen Aussage zu einer strikten Genehmigungspraxis geführt habe, zugelassen wurde. So wurden ausweislich der Baugenehmigungsakten das von der Klägerin genannte Gebäude Gerhard-W. Weg 1 im Jahr 1992, nach Mitteilung der Beklagten (Schriftsatz vom 23.5.2023; elektr. VGH-Akt S. 165) das Gebäude M.str. 69a/69b im Jahr 1990 sowie M.str. 57a im Jahr 1996 genehmigt. Zwar ist der Klägerin beizupflichten, dass die Genehmigung für das Gebäude M.str. 75a/75b im Jahr 2013 (Tektur 2014) erteilt wurde. Dort bestand aber bereits zuvor ein rückwärtiges Gebäude. Auf dem weiter von der Klägerin angeführten Grundstück M.str. 59 ist schon kein rückwärtiges Hauptgebäude vorhanden. Vielmehr handelt es sich hierbei lediglich um ein Nebengebäude. Schließlich stammt der von der Klägerin vorgelegte Email-Schriftverkehr zwischen dem Landesamt und der Beklagten, mit dem das Landesamt seine Zustimmung zu dem rückwärtigen Gebäude R.str. 6 erklärt hat, aus dem Jahr 2010, d.h. ebenfalls aus der Zeit vor der Nachqualifizierung (vgl. elektr. VGH-Akt S. 278).

## 22

1.3.2. Ebenso wenig ist ein willkürliches Verhalten der Beklagten zu erkennen, anders als die Klägerin meint. Soweit sie ein solches mit den Bewertungen des Landesamtes für Denkmalpflege im Hinblick auf vorhandene Störungen in Gestalt rückwärtiger Bebauung, massiver Bebauungen, Tiefgaragenzufahrten; Mehrfamiliennutzungen und geringerem Verhältnis von bebauter zu unbebauter Fläche zu begründen versucht, wird auf die obigen Ausführungen verwiesen. Darüber hinaus kommt es vorliegend auch nicht entscheidungserheblich darauf an, ob das Bauvorhaben das im Ensemble vorherrschende Verhältnis von bebauter zu unbebauter Fläche einhält. Denn dem Bauvorhaben steht schon das Merkmal der straßenseitigen Bebauung mit jeweils einem Hauptbaukörper pro (historischem) Grundstück und damit verbundenen rückwärtigen Garten entgegen.

## 23

1.3.3. Ferner wiederholt die Klägerin unter Bezugnahme auf die Stellungnahme des von ihr beauftragten Sachverständigen ihr erstinstanzliches Vorbringen, dass die geplante rückwärtige Bebauung deshalb nicht den denkmalschutzrechtlichen Belangen entgegenstehe, weil sich das Baugrundstück im Grenzbereich des Ensembles befindet und dort kein schützenswertes Erscheinungsbild von außen existiere. Insoweit hat bereits das Verwaltungsgericht zutreffend ausgeführt, dass zentrales Element der Villenkolonie Neu-Pasing II die Eisenbahn und die Bahnlinie München-Augsburg sei, die es auch dem im Stadtgebiet tätigen Mittelstand erlauben sollte, im ländlichen Bereich zu leben. Daher sei es nicht einleuchtend, ausgerechnet den Bereich entlang der Bahnschienen aus der denkmalschutzrechtlichen Schutzwürdigkeit auszuklammern. Zudem hat es festgestellt, dass eine Bebauung im rückwärtigen Bereich des klägerischen Grundstücks wohl aus dem Ensemble heraus einsehbar sein dürfte, da jedenfalls die rückwärtigen Gebäude M.str. 69 und 75 bei der Durchführung des Augenscheins von der Straße aus durchaus erkennbar gewesen seien (UA Rn. 39).

## 24

1.3.4. Soweit die Klägerin wiederum auf eine Vielzahl von Grundstücken mit zwei Baukörpern im gesamten Ensemble unter dem Gesichtspunkt, dass die rückwärtige Situierung von Hauptbaukörpern das Ensemble mitpräge, verweist, dringt sie mit ihrem Vortrag nicht durch. Insoweit ist erneut darauf hinzuweisen, dass das Verwaltungsgericht die vorhandenen Störungen in Gestalt rückwärtiger Bebauungen bei seiner Beurteilung berücksichtigt hat, lediglich aber zu einem anderen, nicht zu beanstandenden Ergebnis der Beweiswürdigung gelangt ist. So hat es angenommen, dass gerade weil westlich der M. straße im Bereich des klägerischen Grundstücks bereits eine nicht unerhebliche Anzahl an Störungen durch rückwärtige Bebauung vorhanden sei, die Zulassung eines weiteren rückwärtigen Gebäudes möglicherweise geeignet sei, die Denkmaleigenschaft des Ensembles in diesem Bereich gänzlich zu Fall zu bringen (UA Rn. 38). Dagegen ist nichts einzuwenden.

## 25

2. Auch weist die Rechtssache keine besonderen tatsächlichen oder rechtlichen Schwierigkeiten auf (§ 124 Abs. 2 Nr. 2 VwGO), denn sie verursacht in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht keine größeren, d.h. überdurchschnittlichen, das normale Maß nicht unerheblich übersteigenden Schwierigkeiten und es handelt sich auch nicht um einen besonders unübersichtlichen oder kontroversen Sachverhalt, bei dem nicht abzusehen ist, zu welchem Ergebnis ein künftiges Berufungsverfahren führen wird (vgl. BayVGH, B.v. 12.4.2000 – 23 ZB 00.643 – juris Rn. 8). Die in der Zulassungsbegründung aufgeworfenen Fragen lassen sich nach den Ausführungen unter Nummer 1, soweit sie entscheidungserheblich sind, ohne Weiteres und mit zweifelsfreiem Ergebnis im Zulassungsverfahren klären. Nichts Anderes ergibt sich aus den von der Klägerin vorgetragenen, „besonders umfassenden und tiefgehenden historischen Tatsachen, Fachgutachten und offenen, weil im Grenzbereich anzulegenden Rechtsfragen“. Insbesondere ist die Frage des Vorliegens eines schützenswerten Ensembles im Einzelfall zu entscheiden. Hierzu ist eine Inaugenscheinnahme durch das Gericht der Regelfall und verursacht keine über den „durchschnittlichen“ denkmalschutzrechtlichen Fall hinausgehenden, größeren Schwierigkeiten. Ebenso wenig leiten sich besonderen Schwierigkeiten aus der notwendigen Befassung mit historischen Umständen ab, da dies beim denkmalschutzrechtlichen Sachverhalten regelmäßig der Fall ist. Schließlich kommt es auch nicht auf die in diesem Zusammenhang von der Klägerin herangezogene Entscheidung des Senats vom 2. August 2018 (Az. 2 B 18.742) an. Anders als in dem dort entschiedenen Fall ist hier die Frage, ob das Bauvorhaben das Verhältnis bebauter zu unbebauter Freifläche einhält, nicht entscheidungserheblich. Denn die geplante Bebauung widerspricht bereits dem ensembleprägenden Merkmal der straßenseitigen Bebauung mit einem Hauptbaukörper und rückwärtigem Garten (vgl. unter Nr. 1). Daher können sich schon aus der behaupteten Abweichung von dem oben genannten Urteil keine besonderen rechtlichen Schwierigkeiten ergeben.

## 26

3. Der von der Klägerin geltend gemachte Zulassungsgrund einer grundsätzlichen Bedeutung der Rechtssache (§ 124 Abs. 2 Nr. 3 VwGO) liegt nicht vor. Der Begriff der grundsätzlichen Bedeutung erfordert, dass die im Zulassungsantrag dargelegte Rechts- oder Tatsachenfrage für die Entscheidung der Vorinstanz von Bedeutung war, auch für die Entscheidung im Berufungsverfahren erheblich wäre, diese höchststrichterlich oder – bei tatsächlichen Fragen oder nicht revisiblen Rechtsfragen – durch die Rechtsprechung des Berufungsgerichts nicht geklärt und über den Einzelfall hinaus bedeutsam ist (vgl. BayVGH, B.v. 12.10.2010 – 14 ZB 09.1289 – juris). Zur Darlegung dieses Zulassungsgrundes ist eine Frage auszuformulieren und substantiiert anzuführen, warum sie fürklärungsbedürftig sowie entscheidungserheblich gehalten und aus welchen Gründen ihr eine allgemeine, über den Einzelfall hinausreichende Bedeutung zugemessen wird (vgl. BayVGH, B.v. 20.11.2018 – 9 ZB 16.2323 – juris Rn. 24).

## 27

Die Klägerin hält die Frage für grundsätzlich bedeutsam, ob das Ensemble Villenkolonie Neu-Pasing II, insbesondere in dem Bereich südwestlich der M.straße (dort wiederum im westlichen Bereich), jemals vorhanden war bzw. noch vorhanden ist. Insoweit fehlt es jedoch bereits an einer ausreichend konkreten Formulierung einer Frage. Es wird durch die klägerische Beschreibung „südwestlich der M.straße (dort wiederum im westlichen Bereich)“ nicht hinreichend deutlich, welchen Umgriff sie konkret mit ihrer Fragstellung in den Blick nimmt. Darüber hinaus fehlt es an einer hinreichenden Darlegung der Klärungsbedürftigkeit dieser Fragestellung. Angesichts des unklaren, räumlichen Umgriffs, auf den sich die Fragestellung bezieht, bleibt auch offen, ob diese geeignet ist, für eine Vielzahl von Fällen eine Klärung herbeizuführen. Es ist nicht erkennbar, welche und wie viele Grundstücke nach Auffassung der Klägerin von ihrer Fragestellung betroffen sein können. Insbesondere genügt insoweit auch nicht der allgemeine Verweis der Klägerin auf die Aussage der Beklagten, dass immer wieder gleichgelagerte Fälle in der Villenkolonie Neu-Pasing II bei ihr anhängig seien, sowie der Hinweis auf schon bestehende rückwärtige Bebauung und die aktuelle Flurkarte, die teilweise Grundstücksteilungen zur Vorbereitung künftiger Bauentwicklungen aufzeigen soll.

## 28

4. Schließlich leidet die angegriffene Entscheidung an keinen Verfahrensmängeln, die zur Zulassung der Berufung führen (§ 124 Abs. 2 Nr. VwGO).

## 29

4.1. Soweit die Klägerin eine Verletzung des Amtsermittlungsgrundsatzes nach § 86 Abs. 1 VwGO durch das Verwaltungsgericht rügt, weil es den Antrag der Klägerin, die Unterlagen des Bayerischen Landesamts

für Denkmalpflege zur Begutachtung und Bewertung des Ensembles Villenkolonie Neu-Pasing II im Rahmen der Nachqualifizierung vorzulegen, abgelehnt hat, bleibt die Rüge erfolglos. Denn die Klägerin hat während des laufenden Berufungszulassungsverfahrens Einsicht in die verlangten Unterlagen genommen und entsprechend im hiesigen Verfahren vorgetragen. Auch die Berücksichtigung dieses neuen Vorbringens führt jedoch zu keiner anderen Beurteilung. Daher kann hier offenbleiben, ob insoweit tatsächlich ein Verfahrensfehler vorliegt. Denn jedenfalls wäre der behauptete Verfahrensfehler nicht entscheidungserheblich (vgl. zur Entscheidungserheblichkeit Seibert in Sodan/Ziekow, Verwaltungsgerichtsordnung, 5. Aufl. 2018, § 124 Rn. 224), wie sich aus den vorstehenden Ausführungen unter Nummer 1 ergibt. Dies gilt im Hinblick auf alle von der Klägerin in ihrem Schriftsatz vom 16. Juni 2023 angeführten Gesichtspunkte; so im Hinblick auf die Erkenntnisse durch den vom Landesamt für Denkmalpflege im Rahmen der Nachqualifizierung erstellten Bauphasenplan, die Frage des ensemblerelevanten Bauzeitraums unter Einbeziehung von Aussagen des Landesamtes für Denkmalpflege zu einzelnen Vorhaben (vgl. unter Nr. 1.1.1.1.) sowie die strikte Ablehnungspraxis rückwärtiger Bebauung durch das Landesamt für Denkmalpflege im Zuge der Nachqualifizierung im Jahr 2013 (vgl. unter Nr. 1.4.1).

### **30**

4.2. Die Klägerin beanstandet darüber hinaus einen Verfahrensfehler insoweit, als die ehrenamtlichen Richter, die an der Entscheidung mitgewirkt haben, nicht an dem gerichtlichen Augenschein teilgenommen hätten und sich somit keinen Eindruck von den Gegebenheiten vor Ort verschaffen konnten. Der von der Klägerin mit diesem Vorbringen geltend gemachte Verstoß gegen den Grundsatz der Unmittelbarkeit der Beweisaufnahme (§ 96 Abs. 1 VwGO) liegt jedoch nicht vor. Das Tatsachengericht kann eine frühere Beweisaufnahme nach seinem Ermessen auch dann verwerten, wenn zwischen der Beweisaufnahme und der Entscheidung die Besetzung des erkennenden Gerichts gewechselt hat (vgl. BVerwG, B.v. 8.7.1988 – 4 B 100.88 – juris Rn. 3; U.v. 26.11.1969 – 6 C 121.65 – Buchholz 310 § 96 Nr. 7; Lang in Sodan/Ziekow, Verwaltungsgerichtsordnung, 5. Aufl 2018, § 96 Rn. 4). Zulässig ist eine derartige Verwertung eines durch andere als die erkennenden Richter erhobenen Beweises insbesondere dann, wenn über die Beweisaufnahme eine ordnungsgemäße Niederschrift vorhanden ist (vgl. BVerwG, B.v. 12.8.1967 – 4 B 252.65 – Buchholz 310 § 96 Nr. 6). Dies ist in Bezug auf die Inaugenscheinnahme durch das Verwaltungsgericht am 28. April 2021 vorliegend der Fall (vgl. VG-Akt Bl. 135). In der Zulassungsschrift wird auch nicht dargelegt, welche in dieser Niederschrift nicht festgehaltenen, entscheidungserheblichen tatsächlichen Umstände durch eine erneute Ortsbesichtigung hätten festgestellt werden müssen. Der Hinweis darauf, dass die neuen, ehrenamtlichen Richter sich von den tatsächlichen Verhältnissen möglicherweise eine andere Überzeugung gebildet hätten, reicht zur schlüssigen Darlegung eines Verfahrensmangels im Sinne von § 124 Abs. 4 Satz 4 VwGO nicht aus (vgl. BVerwG, B.v. 8.7.1988 a.a.O.). Im Übrigen wird dieses Ergebnis durch die von der Klägerin selbst benannte Kommentarstelle bestätigt, wonach zwar bei einem Richterwechsel die formelle Unmittelbarkeit tangiert ist, da die Beweisverwertung durch eine andere Besetzung des Spruchkörpers erfolgt als die Beweiserhebung. Sie ist jedoch nicht verletzt, weil sich die Verwertung von Beweisaufnahmen nach einem Richterwechsel normativ rechtfertigen lässt (vgl. Rudisile/Ulrich in Schoch/Schneider, Verwaltungsrecht, Stand August 2024, § 96 VwGO Rn. 36).

### **31**

5. Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 2 VwGO.

### **32**

Die Streitwertentscheidung folgt aus §§ 47, 52 Abs. 1 GKG.

### **33**

Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO). Mit der Ablehnung des Antrags auf Zulassung der Berufung wird das angefochtene Urteil rechtskräftig (§ 124a Abs. 5 Satz 4 VwGO).