

Titel:

Erhaltungsverpflichtung und Zumutbarkeit vorläufiger Notsicherungsmaßnahmen bei Baudenkmalern nach Art. 4 Abs. 2 BayDSchG

Normenketten:

BayDSchG Art. 1, Art. 4 Abs. 1 S. 1, Abs. 2 S. 1

VwGO § 113 Abs. 1 S. 1

BayVwZVG Art. 29, Art. 30, Art. 31, Art. 36

VwZVG Art. 36

Leitsätze:

1. Die Erhaltung eines als Denkmal geschützten Anwesens liegt sowohl wegen seiner besonderen städtebaulichen wie auch seiner geschichtlichen Bedeutung im Interesse der Allgemeinheit. 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. (Rn. 26) (redaktioneller Leitsatz)
2. Die behördlich aufgrund von Denkmalschutzvorschriften angeordneten Maßnahmen müssen auf die Erhaltung bzw. Instandhaltung des Baudenkmals gerichtet sein und dem Zweck dienen, eine fortschreitende Schädigung der historischen Bausubstanz zu verhindern. (Rn. 27) (redaktioneller Leitsatz)
3. Die angeordneten Maßnahmen sind zur Instandhaltung geeignet, erforderlich und verhältnismäßig im engeren Sinn. Dem Eigentümer gegenüber angeordnete Maßnahmen sind zumutbar, wenn der für eine Sicherung des Denkmals notwendige Aufwand nicht außer Verhältnis zu dem Wert des Grundstücks oder des bei einer Veräußerung erzielbaren Kaufpreises steht. (Rn. 28 – 31) (redaktioneller Leitsatz)
4. Vorläufige Notsicherungsmaßnahmen sind zumutbar, wenn sie auf die elementare Grunderhaltung des Denkmals beschränkt sind, da keine Weichenstellung im Hinblick auf eine spätere Sanierung oder Nutzung treffen und keine gleich geeigneten, milderer Mittel ersichtlich sind. (Rn. 32 – 33) (redaktioneller Leitsatz)
5. Im Hinblick auf Notsicherungsmaßnahmen muss sich der Denkmaleigentümer grundsätzlich eventuelle Versäumnisse seines Rechtsvorgängers zurechnen lassen, da ansonsten die Erhaltungsverpflichtung durch Eigentumsübertragungen ausgehebelt werden könnte. (Rn. 33) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

„ehemaliges Sanatorium A.“, Baudenkmal, Verpflichtung zur Instandhaltung, Anordnung zur Durchführung von Sicherungsmaßnahmen gegen den Eintritt von Wasser im Dach des Gebäudes, Zumutbarkeit, Zwangsgeldandrohung, Erhaltungsanordnung, Notsicherungsmaßnahmen, Verhältnismäßigkeit, Ermessensausübung

Tenor

I. Die Klage wird abgewiesen.

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

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

Tatbestand

1

Die Klägerin begehrt die Aufhebung eines Bescheids der Beklagten, mit dem denkmalschutzrechtliche Notsicherungsmaßnahmen für ein Baudenkmal („ehemaliges Sanatorium A. ...“) in B. K. ... angeordnet wurden.

2

1. Die Klägerin ist Eigentümerin des Grundstückes Fl.Nr. ...9 der Gemarkung B. K. ..., M. ... – ... in B. K. ... (Baugrundstück). Auf diesem Grundstück steht ein Gebäude, das „ehemalige Sanatorium A. ...“, das als Einzeldenkmal in der Denkmalliste mit folgendem Text eingetragen ist:

„... Ehem. Sanatorium A. ..., ursprünglich bestehend aus zwei getrennten Gebäuden mit einem Verbindungsgang, das ehem. Stammhaus (M., dreigeschossiger Mansardwalmdachbau mit erhöhtem Mittelrisalit und Zwerchhausgiebel, im barockisierenden Jugendstil, von P. ... S. ...-N. ..., 1906, mit langgezoogenem Anbau (M...), dreigeschossiger Mansarddachbau mit südlichem halbrundem Anbau, barockisierender Jugendstil, von P. ... S. ...-N. ..., 1911-13; mit Resten der Einfriedung, um 1906.“

3

Das Baudenkmal liegt im denkmalrechtlichen Ensemble „Altstadt und Kurviertel“ (...) im Bereich des Kurviertels. Das Kurviertel wird in der Denkmalliste wie folgt beschrieben:

„Das Kurviertel hat sich, durch die Lage der Brunnen bedingt, am südlichen Ausgang der altstädtischen Hauptstraße gebildet. Hier legte B. ... N. ... 1737/38 ein Kurhaus mit Kurgarten an. Ausbau und städtebauliche Ausgestaltung erfolgten hauptsächlich in den 1830er Jahren: Entlang der südlichen Kante des Altstadtgevierts wurde nach dem Einlegen der Stadtbefestigung die L. ... angelegt, die dank ihrer Fortsetzung über die L. ..., sowie ihrer mittleren Stellung zwischen Altstadt und Kurviertel Funktionen sowohl als Durchgangsachse, wie auch als städtische H. ... übernahm. Nach Süden entstanden untereinander parallele Straßenzüge, die teils alten Wegverläufen folgten (K...), teils neu angelegt wurden (P...); die zwischen diesen vermittelnden Querstraßen entsprechen in ihrem Verlauf älteren Wegeführungen (M. ...-L. ...-Straße mit T. ..., S...). Die entlang der L. ... und um den Kurgarten weitgehend geschlossene, im Übrigen lockere, villenartige Bebauung entstammt in der Hauptsache zwei Perioden: dem späten Biedermeier der Zeit Ludwigs I. und der späten, von Historismus und Jugendstil geprägten Gründerzeit der Prinzregenten-Ära. Monumentaler Schwerpunkt dieses Bereichs ist die Bautengruppe um den Kurgarten: der Arkadenbau F. ... v. G. ... mit dem Regentenbau und der Wandelhalle M. L. ... Weitere Bestandteile des Ensembles sind das den Kuranlagen zuzurechnende, im Talgrund gelegene L. ... mit dem umgebenden Park sowie die jenseits des Flusses verlaufende B. ... mit ihrer sich teilweise dem Hang des Altenbergs anschmiegenden, offenen Bebauung.“

4

Das vom Heimatstil-Architekten P. ... S. ...-N. ... (1869 – 1949), S. ..., für den jüdischen Sanitätsrat Dr. E. ... A. ... geplante Kurhaus (Nordgebäude) wurde im Jahr 1906 errichtet. Die Erweiterung durch den Südbau mit Speisesaal erfolgte im Zeitraum von 1911 bis 1913. Im Jahr 1934 fand die Enteignung des jüdischen Besitzers statt. Für das Jahr 1951 ist die Nutzung als Flüchtlingsheim überliefert. Der nördliche Anbau wurde 1957/58 aufgestockt, der Zwischenbau wurde um ein Geschoss erhöht und erweitert. Zudem fanden Umbauten im Innern und an den Fassaden des Speisesaals statt. Zuletzt war das Sanatorium im Zeitraum von 1958 bis 1978 an die LVA Hessen verpachtet.

5

Im Jahr 2002 wurde das Baugrundstück durch die Voreigentümer der Klägerin erworben. Die Absicht, das Gebäude zu sanieren und einer Hotelnutzung zuzuführen, ließ sich nicht realisieren. Daraufhin wurde ein Antrag auf Abbruch des Baudenkmals gestellt. Mit Bescheid vom 6. Februar 2013 erteilte die Beklagte die Baugenehmigung zum Abbruch unter der aufschiebenden Bedingung, dass mit dem Abbruch erst begonnen werden darf, wenn eine Baugenehmigung für den Neubau vorliegt. Das Baugrundstück wurde mit notariellem Kaufvertrag vom 24. März 2021 an die Klägerin verkauft, ohne dass eine Baugenehmigung für den Neubau erwirkt worden wäre.

6

Durch den Leerstand des Gebäudes seit dem Jahr 1978 weist das Baudenkmal sowohl im Innern wie auch außen Schäden an der Bausubstanz auf. Wasserschäden an allen Gebäudeteilen führten zu einer Schädigung der Bausubstanz. Zudem wurde aufgrund von verrosteten Armierungen an allen Balkonen sowie Schäden an den darunter applizierten Sandsteinkonsolen bereits seit Jahren eine Sperrung des Gehsteigs in der M. ... veranlasst. Es wurden zuletzt auch vermehrt Beschädigungen und Verlust von festen Einbauten insbesondere durch Vandalismus festgestellt.

7

Mit Schreiben vom 27. April 2022 teilte die Beklagte der Klägerin mit, dass bereits im vergangenen Jahr bei einer gemeinsamen Ortseinsicht festgestellt worden sei, dass es am Gebäude gravierende Beschädigungen gebe, diese Schäden den Verfall des Denkmals bestärkten und daher behoben werden müssten. Es werde darum gebeten, alle Dachflächen zu überprüfen und ggf. schadhafte Stellen fachgerecht und dauerhaft zu schließen. Des Weiteren seien die Fassade sowie die Balkone teilweise einsturzgefährdet. Es werde um Sicherung der entsprechenden Bauteile gebeten, damit der Bauzaun wieder entfernt werden könne. Die Klägerin wurde aufgefordert, die erforderlichen Arbeiten bis spätestens 29. Juli 2022 auszuführen.

8

Mit Schreiben vom 29. September 2022 verwies die Beklagte die Klägerin darauf, dass die angeordneten Sicherungsmaßnahmen per Bescheid durchgesetzt werden müssten, und räumte die Möglichkeit zur Stellungnahme bis spätestens 14. Oktober 2022 ein.

9

2. Mit Bescheid vom 21. Oktober 2022 erließ die Stadt B... K.... gegenüber der Klägerin folgenden Bescheid:

1. Schadhafte Stellen in der Dachhaut o.g. Gebäudes, insbesondere im Bereich oberhalb des Treppenhauses, sind umgehend, spätestens innerhalb von zwei Monaten nach Unanfechtbarkeit dieses Bescheids fachgerecht dauerhaft zu schließen. Die Umsetzung der erforderlichen baulichen Maßnahmen ist der Bauaufsichtsbehörde der Stadt B... K.... schriftlich mitzuteilen und durch Fotodokumentation nachzuweisen.

2. Die lose Bausubstanz (z.B. Putzteile, Holzteile, Natursteinteile) an den Balkonen sowie den Dachüberständen und Dachuntersichten sowie an allen auf den Gehweg ragenden Bauteilen ist umgehend, spätestens innerhalb von zwei Monaten nach Unanfechtbarkeit dieses Bescheids zu entfernen. Die Umsetzung der erforderlichen baulichen Maßnahmen ist der Bauaufsichtsbehörde der Stadt B... K.... schriftlich mitzuteilen und durch Fotodokumentation nachzuweisen.

3. Ein feinmaschiges, stabiles Schutz- und Fangnetz ist umgehend, spätestens innerhalb von zwei Monaten nach Unanfechtbarkeit dieses Bescheids vor der gesamten straßenseitigen Fassade des Baudenkmals anzubringen. Die Umsetzung der Maßnahme ist der Bauaufsichtsbehörde der Stadt B... K.... schriftlich mitzuteilen und durch Fotodokumentation nachzuweisen.

4. Für den Fall, dass die vorstehenden Anordnungen nicht beachtet werden, werden folgende Zwangsgelder angedroht: Hinsichtlich Nr. 1: 2.000.- €, hinsichtlich Nr. 2: 1.500, – € und hinsichtlich Nr. 3: 3.000, – €. Die Zwangsgelder werden unmittelbar nach ergebnislosem Fristablauf fällig und können im Wege der Zwangsvollstreckung beigetrieben werden.

(...)

10

Zur Begründung wurde im Wesentlichen ausgeführt: Die Anordnungen in Nrn. 1 – 3 stützten sich auf Art. 4 Abs. 2 BayDSchG. Es handle sich um Sofortmaßnahmen, die zwingend erforderlich seien, um den rapiden Verfall des Gebäudes aufzuhalten. Diese vorläufigen Maßnahmen einer Notsicherung seien mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt. Es seien bauliche Maßnahmen zur Abdichtung des Dachs, insbesondere im Bereich oberhalb des Treppenhauses, erforderlich, um den vollständigen Verfall des Baudenkmals durch weiteren Wassereintritt zu verhindern. Des Weiteren sei die lose Bausubstanz (z.B. Putzteile, Holzteile, Natursteinteile) an den Balkonen sowie an den Dachüberständen und -untersichten denkmalgerecht zu entfernen. Im Zuge dessen sollte die Standsicherheit der ausragenden Bauteile überprüft werden. Als weitere Maßnahme sei ein stabiles feinmaschiges Schutz- und Fangnetz vor der gesamten straßenseitigen Fassade anzubringen, um die Öffentlichkeit vor herabfallenden Bauteilen zu schützen.

11

Diese Maßnahmen stünden mit dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit im Einklang. Sie seien auf ein Minimum beschränkt, um den vollständigen Verfall des Baudenkmals zu stoppen. Die angeordneten Maßnahmen seien zur Instandhaltung geeignet, daneben auch erforderlich und angemessen. Es seien keine die Eigentümerin weniger belastenden Maßnahmen ersichtlich, die das Denkmal vergleichbar gut schützen würden. Die angeordneten Maßnahmen seien auch zumutbar. Zumutbar im Sinne des Art. 4 Abs.

2 Satz 1 BayDSchG seien Maßnahmen dann, wenn eine Abwägung aller subjektiven Gesichtspunkte unter Berücksichtigung der objektiven Lage und des Verfassungsgrundsatzes der Sozialbindung des Eigentums (Art. 14 Abs. 2 GG, Art. 103 BV) ergebe, dass die Maßnahmen in Fällen dieser Art billigerweise verlangt werden könnten. Unter Berücksichtigung dieser Gesichtspunkte überwiege das öffentliche Interesse an einer Vermeidung des völligen Verfalls des Baudenkmals das Interesse der Eigentümerin an Beibehaltung des aktuellen sicherheitsgefährdenden Zustands. Die Sofortmaßnahmen stellten Pflichten dar, die die Eigentümerin eines Baudenkmals im Rahmen ihrer Instandhaltungspflicht billigerweise zugemutet werden könnten. Bei Betrachtung des derzeit von der Klägerin angestrebten Verkaufspreises des Baudenkmals von 1,1 Mio. EUR machten die nach einer Kostenschätzung veranschlagten Kosten für die Notsicherungsmaßnahmen von maximal ca. 70.000 Euro lediglich zwischen 6% und 7% des angesetzten Kaufpreises aus. Auf eine umfangreiche Prüfung der Einkommens- und Vermögensverhältnisse werde daher für diese Anordnung verzichtet. Die Kosten bewegten sich noch in einem Bereich, in welchem die Eigentümerin Mittel vorhalten müsse, da sie sich bewusst für den Kauf der Immobilie entschieden habe. Die Zumutbarkeit scheitere auch nicht an der mangelnden Erhaltungsfähigkeit des Baudenkmals. Gründe, die das Baudenkmal als ein dem Untergang geweihtes Gebäude kennzeichneten, seien nicht ersichtlich. Im Rahmen der gemeinsamen Ortseinsicht am 16. September 2021 sei bereits festgestellt worden, dass die Bausubstanz bis auf die festgestellten Beschädigungen gut erhalten sei und nach einer denkmalgerechten Sanierung eine Wiederaufnahme der Nutzung potentiell möglich wäre. Die Androhung der Zwangsgelder in Nr. 4 des Bescheids beruhe auf Art. 29, 30, 31 und 36 BayVwZVG.

12

3. Mit Schriftsatz ihres Bevollmächtigten vom 21. November 2022 ließ die Klägerin beantragen, den Bescheid der Stadt B... K.... vom 21. Oktober 2022 über Notsicherungsmaßnahmen für das Anwesen M. ... – ... in B. K. ... aufzuheben.

13

Zur Begründung wurde im Wesentlichen vorgetragen: Die zulässige Klage sei begründet. Die Durchführung der Erhaltungsmaßnahmen seien der Klägerin nicht zumutbar i.S.v. Art. 4 Abs. 2 Satz 1 BayDSchG. Unzumutbar sei eine unverhältnismäßige Belastung des Eigentümers, der es zwar grundsätzlich hinnehmen müsse, dass ihm eine rentablere Nutzung des Grundstücks verwehrt werde, nicht aber, wenn für ein geschütztes Baudenkmal keinerlei sinnvolle Nutzungsmöglichkeit mehr bestehe. Insbesondere kämen Erhaltungsmaßnahmen unter dem Aspekt der Zumutbarkeit dann nicht in Betracht, wenn bereits feststehe, dass eine beantragte Abrisserlaubnis nach Art. 6 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayDSchG zu erteilen sei. Dies sei hier der Fall. Das den Behörden in Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayDSchG eingeräumte Ermessen sei wegen der durch Art. 14 Abs. 1 GG geschützten Belange des Denkmaleigentümers dahingehend reduziert, dass die Erlaubnis zum Abbruch zu erteilen sei, wenn die Erhaltung des Denkmals dem Eigentümer objektiv wirtschaftlich nicht zuzumuten sei. Davon sei regelmäßig auszugehen, wenn der Erhalt des Denkmals auf Dauer nicht aus den Erträgen zu finanzieren sei und sich das Objekt danach wirtschaftlich nicht selber trage. Letzteres sei aufgrund einer Wirtschaftlichkeitsberechnung zu entscheiden. Bei dieser Berechnung stelle die Rechtsprechung die Sanierungskosten – abzüglich der fiktiven Kosten des in der Vergangenheit unterlassenen Bauunterhalts und der sog. bau- und sicherheitsrechtlich veranlassten Kosten – sowie die Bewirtschaftungskosten den voraussichtlichen Erträgen, wie Mieteinnahmen, bzw. dem Gebrauchswert des Denkmals sowie den bewilligten oder verbindlich in Aussicht gestellten Zuschüssen aus öffentlichen Mitteln und Steuervergünstigungen gegenüber. Lege man diese Maßstäbe hier zugrunde, sei die Zumutbarkeitsgrenze bei der Klägerin bei Weitem überschritten. Die Erhaltung des Denkmals sei der Klägerin wirtschaftlich in keiner Weise zumutbar. Aus der in Anlage vorgelegten und auf die Kostenermittlung vom 29. Dezember 2010 aufbauenden Wirtschaftlichkeitsberechnung vom 4. September 2024 lasse sich entnehmen, dass das Objekt nur mit einem erheblichen Verlust bewirtschaftet werden könnte; es ergebe sich ein Verlust nach 15 Jahren von über 4 Mio. Euro. Nach einer neu erstellten Wirtschaftlichkeitsberechnung, die in Anlage beigelegt werde, ergebe sich sogar ein Verlust von 12.568.884,22 Euro. Eine alternative Nutzungsmöglichkeit des Gebäudes bestehe nicht. Auch ein Verkauf des Gebäudes stelle keine realistische Nutzungsalternative dar. Zudem sei zu berücksichtigen, dass die Klägerin zwar „sehenden Auges“ ein instandsetzungsbedürftiges Denkmal erworben habe, allerdings für diese nicht ersichtlich gewesen sei, dass die 2012 erteilte Abrissgenehmigung für das Denkmal nicht erneut an sie erteilt werden würde. Die Klägerin habe aufgrund der Aussage des Mitarbeiters der Beklagten, eine wie bereits 2012 erteilte Abrissgenehmigung werde bei Einreichung der Unterlagen erneut erteilt werden,

davon ausgehen können und dürfen, dass sie die zukünftig mit dem Gebäude zusammenhängenden Instandsetzungskosten nicht tragen müssen. Auch in der E-Mail der Beklagten vom 6. Juli 2021 sei von einem zeitlichen Horizont der zukünftigen Abrissgenehmigung von neun Monaten ausgegangen worden. Art. 6 Abs. 2 BayDSchG sei zwar eine Ermessensvorschrift, jedoch so auszulegen und anzuwenden, dass die Erlaubnis erteilt werden müsse, wenn die Erhaltung des Baudenkmals dem Eigentümer nicht zuzumuten sei. Die von der Beklagten angeordneten Erhaltungsmaßnahmen kämen nicht in Betracht, da bereits jetzt feststehe, dass eine beantragte Abrisserlaubnis der Klägerin aufgrund der bestehenden Unzumutbarkeit zu erteilen sei. Auf die Ausführungen im Rahmen der Klagebegründung aus dem anhängigen Gerichtsverfahren mit dem Aktenzeichen W 5 K 25.782 werde im Übrigen Bezug genommen.

14

4. Die Beklagte beantragte,

die Klage abzuweisen.

15

Zur Begründung wurde ausgeführt: Die Klage sei unbegründet, da der Bescheid vom 21. Oktober 2022 rechtmäßig sei. Die Notsicherungsmaßnahmen seien zumutbar. Es sei festzuhalten, dass die Unzumutbarkeit als klarer Ausnahmefall anzusehen sei, was auch das Bundesverfassungsgericht bestätigt habe. Die Voraussetzung, dass keine Nutzungsmöglichkeit mehr bestehe, sei nicht gegeben. Es genüge nicht, dass das Denkmal sich „nicht selbst trägt“, sondern es würden auch subjektive Gesichtspunkte berücksichtigt. Der Beklagten sei bekannt, dass wiederholt Gespräche mit Kaufinteressenten geführt worden seien; die Verkäufe seien aus verschiedenen Gründen gescheitert, nach diesseitiger Kenntnis gerade nicht an der Instandsetzungsbedürftigkeit des Denkmals. Es liege kein fundierter Nachweis vor, dass für das Baudenkmal keinerlei sinnvolle Nutzungsmöglichkeiten bestünden. Der vorgetragene Hinweis auf Verhandlungen mit einer Hotelkette sei hier bei weitem nicht ausreichend. Im Rahmen der subjektiven Umstände sei zu berücksichtigen, dass die Klägerin durchaus ein instandsetzungsbedürftiges Denkmal „sehenden Auges“ erworben habe. Die Behauptungen, dass Mitarbeiter der Beklagten der Klägerin zugesichert hätten, dass eine neue Abrisserlaubnis erteilt werden würde, würden bestritten; nach Durchsicht der Behördenakte sei diese Behauptung nicht nachvollziehbar. Auch der Zustand des Denkmals spiele eine Rolle. Maßgeblich sei, dass die Klägerin jahrelang den Bauunterhalt unterlassen habe, was einer der Hauptgründe für den aktuellen Zustand sei. Die Kosten, die für die Behebung des unterlassenen Bauunterhaltes notwendig würden, seien im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung nicht zu berücksichtigen. Lediglich ergänzend werde darauf hingewiesen, dass inhaltliche Bedenken gegen die Wirtschaftlichkeitsberechnung bestünden. So entbehre die Indexierung einer 14 Jahre alten Baukostenermittlung jeder Grundlage, da sich die Rahmenbedingungen gravierend verändert hätten. Außerdem finde sich in der Wirtschaftlichkeitsberechnung kein Ansatz für Steuervorteile. Schließlich bestehe kein Anspruch auf eine Abrisserlaubnis.

16

5. Mit Bescheid der Stadt B... K.... vom 28. April 2025 wurde die denkmalschutzrechtliche Erlaubnis für den Abbruch des Baudenkmals „ehem. Sanatorium A. ...“ versagt. Die hiergegen gerichtete Klage mit dem Az. W 5 K 25.782 wurde mit Urteil vom 17. April 2026 abgewiesen.

17

6. Mit den Beteiligten wurde in der mündlichen Verhandlung vom 17. April 2026 die Sach- und Rechtslage erörtert. Der Klägerbevollmächtigte wurde zur mündlichen Verhandlung im Wege der Videokonferenztechnik zugeschaltet (§ 102a VwGO). Die Vertreterin der Beklagten erklärte, die Ziffern 2. und 3. des Bescheids vom 21. Oktober 2022 sowie die Zwangsgeldandrohung in Ziffer 4., soweit sich letztere auf die Ziffern 2. und 3. bezieht, aufzuheben. Nach übereinstimmenden Erledigungserklärungen wurde dieser Teil des Verfahrens unter dem Az. W 5 K 26.936 eingestellt.

18

Der Klägerbevollmächtigte beantragte in der mündlichen Verhandlung,

den Bescheid der Stadt B... K.... vom 21. Oktober 2022 über Notsicherungsmaßnahmen für das Anwesen M. ... – ... in B. K. ... in Ziffer 1., in Ziffer 4., soweit sie sich auf Ziffer 1. bezieht, sowie in Ziffern 5. und 6. aufzuheben.

19

Die Beklagte beantragte,

die Klage abzuweisen.

20

Auf das Protokoll über die mündliche Verhandlung im Übrigen wird verwiesen. Wegen der weiteren Einzelheiten des Sachverhalts und des Vorbringens der Beteiligten wird auf die Gerichtsakte und die beigezogene Behördenakte sowie auf die Gerichtsakte und die Behördenakten im Verfahren W 5 K 25.782, die ebenfalls beigezogen wurden, Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

21

Die Klage ist zulässig, jedoch nicht begründet.

22

Die Voraussetzungen des § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO liegen nicht vor. Die Ziffer 1. des Bescheids der Stadt B... K.... vom 21. Oktober 2022, die Zwangsgeldandrohung in Ziffer 4., soweit sich letztere auf die Ziffer 1. bezieht, und die Ziffern 5. und 6. sind rechtmäßig und verletzen die Klägerin nicht in ihren Rechten.

23

1. Rechtsgrundlage der im hiesigen Verfahren noch in Streit stehenden Anordnung unter Ziffer 1. des Bescheids vom 21. Oktober 2022 ist Art. 4 Abs. 2 Satz 1 BayDSchG, wonach die Eigentümer und die sonst dinglich Verfügungsberechtigten von Baudenkmälern verpflichtet werden können, bestimmte Erhaltungsmaßnahmen ganz oder zum Teil durchzuführen, soweit ihnen das insbesondere unter Berücksichtigung ihrer sonstigen Aufgaben und Verpflichtungen zumutbar ist; soweit sie die Maßnahmen nicht selbst durchzuführen haben, können sie zur Duldung der Maßnahmen verpflichtet werden.

24

1.1. Bei dem streitgegenständlichen Gebäude, dem ehemaligen Sanatorium A. ..., handelt es sich um ein Baudenkmal im Sinne von Art. 1 Abs. 2 Satz 1, Abs. 1 BayDSchG.

25

Nach diesen Vorschriften sind Baudenkmäler bauliche Anlagen oder Teile davon (jeweils einschließlich der für sie bestimmten Ausstattungstücke), die aus vergangener Zeit stammen und deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen, städtebaulichen, wissenschaftlichen oder volkskundlichen Bedeutung im Interesse der Allgemeinheit liegt. Bei dem hier streitgegenständlichen Gebäude „ehemaliges Sanatorium A. ...“ handelt es sich zweifelsfrei um ein Baudenkmal, das in die Denkmalliste mit folgendem Text eingetragen ist: „... Ehem. Sanatorium A. ..., ursprünglich bestehend aus zwei getrennten Gebäuden mit einem Verbindungsgang, das ehem. Stammhaus (M. ...), dreigeschossiger Mansardwalmdachbau mit erhöhtem Mittelrisalit und Zwerchhausgiebel, im barockisierenden Jugendstil, von P. ... S. ...-N. ..., 1906, mit langgezogenem Anbau (M...), dreigeschossiger Mansarddachbau mit südlichem halbrundem Anbau, barockisierender Jugendstil, von P. ... S. ...-N. ..., 1911-13; mit Resten der Einfriedung, um 1906.“

26

Die Erhaltung des streitgegenständlichen Anwesens liegt sowohl wegen seiner besonderen städtebaulichen wie auch seiner geschichtlichen Bedeutung im Interesse der Allgemeinheit. 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. Eberl in Eberl/Martin/Spennemann, Bayerisches Denkmalschutzgesetz, 7. Auflage 2016, Art. 1 Rn. 20 m.w.N. zur Rspr.). Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege hat u.a. in seiner Stellungnahme vom 28. März 2011 darauf hingewiesen, dass sich das Gebäude des Sanatoriums A. ..., das zu den besten Häusern B... K....s gehört habe, in städtebaulich und topographisch hervorgehobener Lage am auslaufenden Hang des Stationsbergs in Bahnhofsnähe befinde, im Süden eine Ecksituation besetze und das historische Kurviertel an dieser Stelle abschließe. Städtebaulich dominiere es nicht nur die M. ..., sondern als „optisches historisches Rückgrat“ auch die P. ... Darüber hinaus ist das Anwesen als Werk des überregional bekannten Architekten S. ...-N. ... im Kontext seines Schaffens in B... K.... von architekturhistorischer Bedeutung. Wegen dieser städtebaulichen und historischen Bedeutung liegt seine Erhaltung im Interesse der Allgemeinheit.

27

1.2. Alle in Ziffer 1. des streitgegenständlichen Bescheids getroffenen Maßnahmen – schadhafte Stellen in der Dachhaut des o.g. Gebäudes, insbesondere im Bereich oberhalb des Treppenhauses sind fachgerecht dauerhaft zu schließen – zielen auf die Erhaltung bzw. Instandhaltung des Baudenkmals ab. Im Rahmen der Instandhaltung geht es um Maßnahmen, die das Baudenkmal in seiner historischen Substanz vor dem Verfall schützen und die Entstehung weiterer Schäden verhüten sollen. Welche Erhaltungsmaßnahmen angeordnet werden, hängt von den Umständen des Einzelfalls ab. Vorliegend waren sich alle mit der Angelegenheit befassten Behörden über die zu verfügenden Maßnahmen einig, ausgehend vom Vertreter der Unteren Denkmalschutzbehörde der Beklagten bis hin zum Vertreter des Landesamts für Denkmalpflege. Durch das Schließen der Löcher im Dach soll das weitere Eindringen von Feuchtigkeit und die Fortsetzung der Schädigung der Bausubstanz verhindert werden.

28

1.3. Die angeordneten Maßnahmen sind zur Instandhaltung geeignet, daneben auch erforderlich und verhältnismäßig im engeren Sinn.

29

Es sind vorliegend keine die Klägerin weniger belastenden Maßnahmen ersichtlich, die ihr Anwesen im Erscheinungsbild und der historischen Substanz vergleichbar gut schützen können. Auch stehen die Maßnahmen nicht in einem Missverhältnis zum angestrebten Erfolg. Das Ziel der Maßnahmen ist es, einstweilen einen weiteren Wassereintritt in das Denkmal zu verhindern, um damit im Sinne einer Notsicherung einstweilen den bestehenden Zustand zu erhalten. Es ist nicht aufgezeigt und auch anhand der Aktenlage nicht nachvollziehbar, dass die geforderten Maßnahmen ein solches Ausmaß erreichen, dass sie über eine vorläufige Sicherung des bestehenden Zustands in einem unverhältnismäßigen Umfang hinausgingen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Gebäude ein Baudenkmal darstellt, dessen Erhaltung im besonderen Interesse der Allgemeinheit steht, worin seitens der Denkmalschutzbehörden grundsätzlich Einigkeit besteht. So hat der sachkundige Vertreter des Landesamtes für Denkmalpflege in seiner Stellungnahme vom 28. März 2011 darauf hingewiesen, dass es sich bei dem ehemaligen Sanatorium A. ... um ein „wichtige(s) Baudenkmal“ von „hohe(r) gestalterische(r) Qualität“ und „über B... K... hinausweisende(r) Bedeutung“ handele und dass sich das Anwesen in städtebaulich und topographisch hervorgehobener Lage befinde.

30

Entgegen dem Vorbringen des Klägerbevollmächtigten sind die der Klägerin auferlegten Notsicherungsmaßnahmen auch zumutbar. Dies ergibt sich aus folgenden Erwägungen:

31

Im Rahmen der hierbei anzustellenden Wirtschaftlichkeitsbetrachtung ist grundsätzlich danach zu fragen, ob die Erhaltung des Denkmals als solche und hierbei zu erbringende Maßnahmen in angemessener Relation zum Nutzwert des Gebäudes, seinem Zustand und seiner denkmalschutzrechtlichen Bedeutung stehen. Der für eine Sicherung des Denkmals notwendige Aufwand darf nicht außer Verhältnis zu dem Wert des Grundstücks oder des bei einer Veräußerung erzielbaren Kaufpreises stehen (Viebrock in Martin/Krautzberger, Denkmalschutz und Denkmalpflege, 5. Auflage 2022, Teil E II 1 Rn. 117). Jedoch sind im Einzelnen anhand der besonderen Situation im Einzelfall Modifikationen möglich, die sich vorliegend hauptsächlich aus der Erwägung ergeben, dass es sich um vorläufige Maßnahmen einer Notsicherung handelt.

32

Zu untersuchen ist an dieser Stelle demzufolge zunächst nur die Zumutbarkeit der einzelnen Maßnahmen, nicht der dauerhafte Gesamterhalt des Denkmals (Spennemann in Martin/Krautzberger, Denkmalschutz und Denkmalpflege, 5. Auflage 2022, Teil F III 4 Rn. 39). Damit ist in die Betrachtung mit einzubeziehen, dass die angeordneten Maßnahmen angesichts des fortschreitenden Verfalls des Baudenkmals als bloße Notsicherungsmaßnahmen angesehen werden müssen und eine abschließende Wertung über die Zumutbarkeit einer dauerhaften Erhaltung des Baudenkmals noch nicht getroffen wird.

33

Davon ausgehend spricht für die Zumutbarkeit der Anordnung in Ziffer 1. des streitgegenständlichen Bescheids zunächst, dass es sich bei den Anordnungen um auf das Notwendigste beschränkte Sicherungsmaßnahmen im vorgenannten Sinne handelt, die – wie bereits ausgeführt – keine

Weichenstellung im Hinblick auf eine künftige Sanierung bzw. Nutzung des Baudenkmals bedeuten (BayVG, B.v. 19.2.2008 – 14 ZB 07.3069 – juris Rn. 15). Weiterhin bewegen sich die der Klägerin aufgegebenen Maßnahmen sämtlich im Rahmen einer für das Baudenkmal elementaren Grunderhaltung. Die zu erwartenden Kosten bewegen sich zudem in einem aus Sicht der Kammer ohne Weiters noch tragbaren Rahmen. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass der von Beklagtenseite veranschlagte Aufwand von insgesamt ca. 12.000,00 EUR (vgl. Aktenvermerk vom 27.9.2022, Bl. 13 der Behördenakte) – selbst wenn man diesen unbesehen zugrunde legt – auf unzureichende Unterhaltungsmaßnahmen in der Vergangenheit zurückzuführen sein dürfte. Dabei muss sich der Denkmaleigentümer grundsätzlich auch eventuelle Versäumnisse seines Rechtsvorgängers zurechnen lassen, da ansonsten die Erhaltungsverpflichtung durch Eigentumsübertragungen ausgehebelt werden könnte (vgl. Spannemann in Martin/Krautzberger, Denkmalschutz und Denkmalpflege, 5. Auflage 2022, Teil F II. Rn. 14 m.w.N.). Die Klägerseite hat auch nicht geltend gemacht, dass ihr die finanziellen Mittel für die hier streitgegenständlichen notwendigen Erhaltungsmaßnahmen fehlen.

34

Ob – wie die Klägerseite vorbringt – die Erhaltung des Denkmals insgesamt wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, der Erhalt des Denkmals auf Dauer nicht aus den Erträgen zu finanzieren ist und ob für das ehemalige Sanatorium A. ... überhaupt noch eine sinnvolle Nutzungsmöglichkeit besteht, ist im hiesigen Verfahren ohne Belang. Soweit die Klägerseite entscheidend darauf abstellt, dass die von der Beklagten angeordneten Erhaltungsmaßnahmen insgesamt nicht in Betracht kämen, da bereits jetzt feststehe, dass eine beantragte Abriss-erlaubnis nach Art. 6 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayDSchG der Klägerin aufgrund der bestehenden Unzumutbarkeit zu erteilen sei, führt auch dies zu keinem anderen Ergebnis. Denn es ist insoweit gerade nicht von einer wirtschaftlichen Unzumutbarkeit auszugehen. Zur Vermeidung unnötiger Wiederholungen wird insoweit auf das Urteil vom heutigen Tag betreffend die Abbrucherlaubnis im Verfahren W 5 K 25.782, S. 14 ff. des amtlichen Umdruckes, verwiesen.

35

1.4. Als Eigentümerin des Baudenkmals konnte die Klägerin als Adressatin der Anordnungen gemäß Art. 4 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 Satz 1 BayDSchG in Anspruch genommen werden.

36

1.5. Die angegriffene Anordnung ist frei von Ermessensfehlern (§ 114 Satz 1 VwGO).

37

Die Beklagte hat erkannt, dass die Anordnungen im pflichtgemäß auszuübenden behördlichen Ermessen stehen (vgl. S. 3 des Bescheids: „können“). Sie hat im Rahmen der Ausführungen zur Verhältnismäßigkeit und Zumutbarkeit die Erfüllung der aus Art. 4 Abs. 2 BayDSchG resultierenden Pflichten und die Bewahrung des Baudenkmals für die Allgemeinheit höher bewertet als das Interesse der Klägerin am Nichterlass der belastenden Anordnung. Gesichtspunkte, die nicht in die Ermessensausübung eingestellt wurden und einen Ermessensfehler begründen könnten, hat die Klägerseite weder benannt noch sind solche ersichtlich.

38

2. Die Kammer hegt keinen Zweifel an der Rechtmäßigkeit der in Ziffer 4. des streitgegenständlichen Bescheides verfügten Zwangsgeldandrohung, soweit sie sich auf Ziffer 1. bezieht (vgl. Art. 29, 30, 31 und 36 BayVwZVG), zumal von Klägerseite hierzu nichts vorgetragen wurde.

39

3. Schließlich bestehen auch keinerlei rechtliche Bedenken hinsichtlich der Kostenentscheidung in Ziffern 5. und 6. des streitgegenständlichen Bescheids, so dass die Klage abzuweisen war.

40

4. Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 Satz 1 VwGO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit fußt auf § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. ZPO.