

Referat 5
Amt für Bauaufsicht
-Sanierungsstelle-
Az.: 5.63-N

Landshut, den 31.07.23
SB: Frau Friedrich
Tel.: 88-1491

An das
Amt für Bauaufsicht
Frau Winterstetter

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB)
Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge gem. § 144 BauGB
Sanierungsgebiet „Nikola“

Hier: Abbruchanzeige (A-2023-2) Seligenthaler Str. 7, Landshut,
Maier Hans Peter Immobilien GmbH & Co. KG

Anlagen:

1 Auszug aus der VU Nikola
1 Plan Gebäude mit städtebaulicher Bedeutung im SG Nikola

Sehr geehrte Frau Winterstetter,

das o.g. Anwesen befindet sich im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Nikola“. Nach § 144 Abs. 1, Nr.1 i.V.m. § 14 Abs. 1 BauGB ist auch für die Beseitigung von baulichen Anlagen eine sanierungsrechtliche Genehmigung erforderlich. In der Praxis wurde in diesen Fällen bisher, wie auch bei Werbeanlagen, kein Antrag auf eine sanierungsrechtliche Genehmigung angefordert (Entschluss der bisherigen Dienststellen- bzw. Sachgebietsleiter).

Das Gebäude Seligenthaler Str. 7 ist gemäß der VU Nikola von städtebaulicher Bedeutung (siehe Anlage), auch wenn es kein Einzeldenkmal ist, sondern lediglich im Bereich eines denkmalschutzrechtlichen Ensembles liegt.

Mit freundlichen Grüßen
i.A.



Friedrich

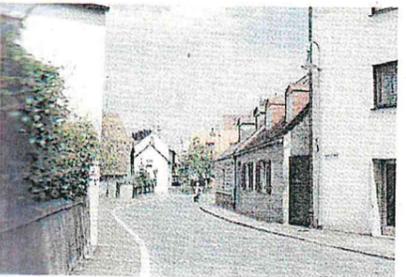
5.1. VEGETATION UND FREIFLÄCHEN GEBÄUDE- UND STÄDTEBAU VERKEHR



Kennedy - Platz
Ecke Johannesstraße



Herzog - Wilhelm - Straße



Wagnergasse

Städtebauliche Werte bestehen in den Einzeldenkmälern und Ensembles, die in die Denkmalliste aufgenommenen Bauanlagen. Innerhalb der Ensembles sind die Einzeldenkmäler gesondert gekennzeichnet.

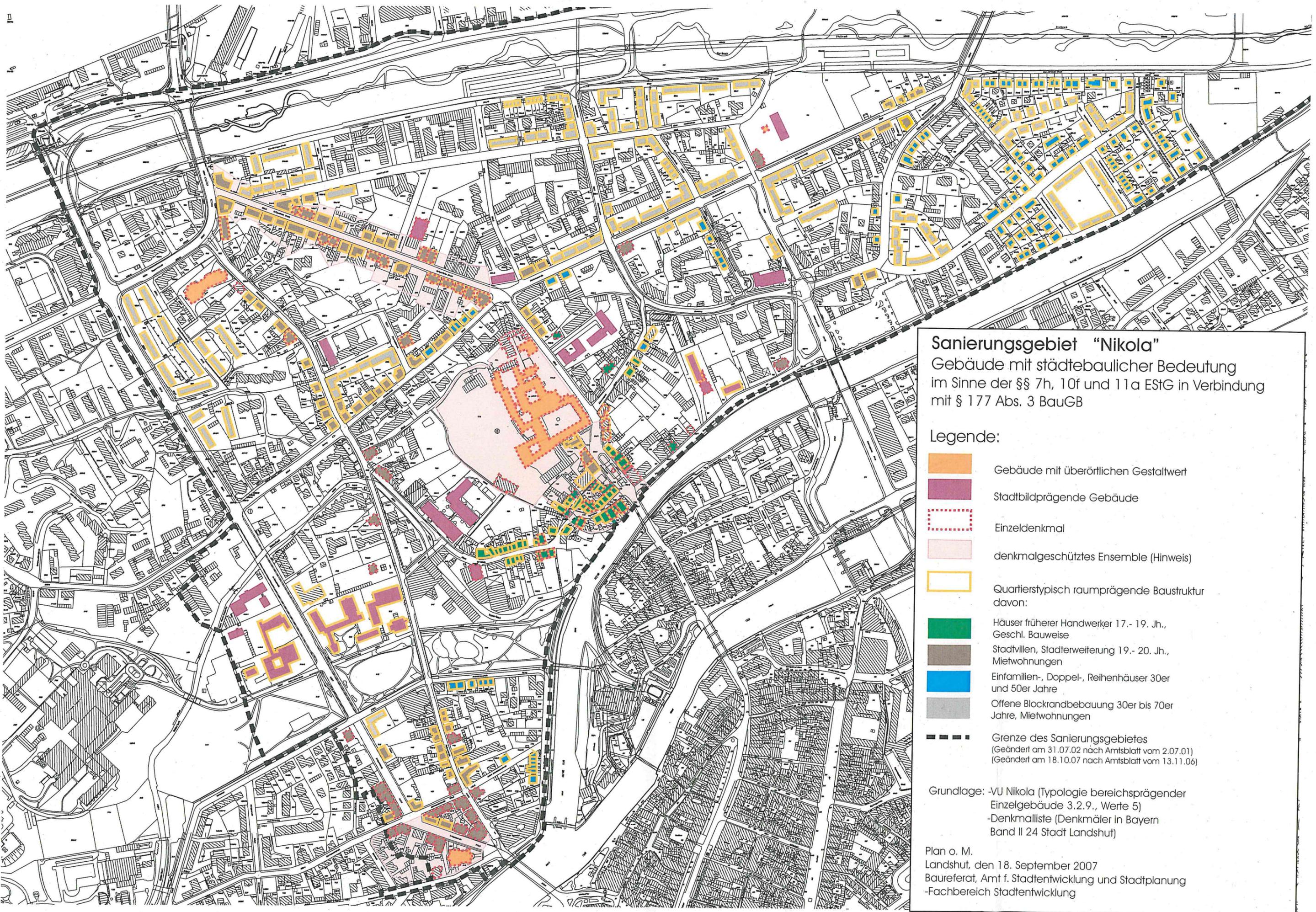
Den überwiegenden Bestand baulicher Werte stellen jedoch die raumprägenden Baustrukturen dar, die vielfach nicht als Denkmäler geschützt sind. Die Karte der Typologie der bereichsprägenden Einzelbauten (3.2.9.) ist eine der Grundlagen für die Aussagen über die raumprägenden Baustrukturen.

Sie umfassen in Nikola stadtteiltypische Baugruppen wie: Handwerkerhäuser des 17. und 18. Jahrhunderts, z.B. an der Wagnergasse, Stadtvillen des 19. Jahrhunderts, z.B. an der Johannesstraße, Wohnbauten als Siedlungsgruppe, z.B. im Ostteil von Nikola, Geschoßwohnungsbau des 20. Jahrhunderts, z.B. Herzog-Wilhelm-Straße, öffentliche Bauten wie die Berufsschule an der Luitpoldstraße.

Herausragende räumliche Merkzeichen bilden die Türme des Stadtteils Nikola: Klosterkirche Seligenthal in der Mitte, St. Nikolakirche im Norden, Erlöserkirche im Süden, Turm des städtischen Schlachthofes im Osten.

Die als Werte bezeichneten Bauanlagen sollten im Rahmen der Sanierung des Stadtteils in ihrer positiven Wirkung funktional und strukturell gestärkt werden, gleich ob sie sanierungsbedürftig sind oder sich in gutem Bauzustand (s. Karte 3.2.7.) befinden.

Aus der Sicht der Verkehrsplanung stellt das Hauptstrassennetz ein funktional und stadträumlich wertvolles Grundgerüst öffentlicher Räume des 19. Jahrhunderts dar. Positive Werte liegen in den angemessen ausgebauten Hauptverkehrsstraßen, wie die Luitpoldstraße im Westen, die Hofmark-Aich-Straße im Norden und die Podewilsstraße im Osten vor, die dazu genutzt werden.



Sanierungsgebiet "Nikola"
 Gebäude mit städtebaulicher Bedeutung
 im Sinne der §§ 7h, 10f und 11a EstG in Verbindung
 mit § 177 Abs. 3 BauGB

Legende:

- Gebäude mit überörtlichen Gestaltwert
- Stadtbildprägende Gebäude
- Einzeldenkmal
- denkmalgeschütztes Ensemble (Hinweis)
- Quartierstypisch raumprägende Baustruktur
davon:
- Häuser früherer Handwerker 17.- 19. Jh.,
Geschl. Bauweise
- Stadtvillen, Stadterweiterung 19.- 20. Jh.,
Mietwohnungen
- Einfamilien-, Doppel-, Reihenhäuser 30er
und 50er Jahre
- Offene Blockrandbebauung 30er bis 70er
Jahre, Mietwohnungen
- Grenze des Sanierungsgebietes
(Geändert am 31.07.02 nach Amtsblatt vom 2.07.01)
(Geändert am 18.10.07 nach Amtsblatt vom 13.11.06)

Grundlage: -VU Nikola (Typologie bereichsprägender
Einzelgebäude 3.2.9., Werte 5)
 -Denkmalliste (Denkmäler in Bayern
Band II 24 Stadt Landshut)

Plan o. M.
 Landshut, den 18. September 2007
 Baureferat, Amt f. Stadtentwicklung und Stadtplanung
 -Fachbereich Stadtentwicklung

EINGANG
20. Dez. 2023
STADT LANDSHUT
BAU/AUFSICHTSAMT

BAYERISCHES
LANDESAMT
FÜR DENKMAL
PFLEGE



BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE · Hofgraben 4 · 80539 München

Stadt Landshut
Frau Winterstetter
Luitpoldstraße 29
84034 Landshut

STADT LANDSHUT Bauen und Umwelt	
Eing.:	19. Dez. 2023
63	

IHR ZEICHEN	IHRE NACHRICHT VOM	UNSERE ZEICHEN	DATUM
		All/He-vd	14.12.2023

**Vollzug des Denkmalschutzgesetzes;
Landshut, Seligenthaler Straße 7, Regierungsbezirk Niederbayern
Denkmal-Nr. E-2-61-000-4)
Hier: Abbruch des Bestandsgebäudes**

**Erlaubnisantrag auf Abbruch vom 27.07.2023
Ortstermin am Sprechtag vom 27.09.2023
Schreiben der Firmengruppe Dr. Hanns Maier vom 09.11.2023**

Gebietsreferent: Dipl.-Ing. Bernhard Herrmann, Hauptkonservator

Sehr geehrte Frau Winterstetter,

dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege liegt ein Erlaubnisantrag der Hans Peter Maier Wohnimmobilien GmbH und Co. KG vom 27.07.2023 zum Abbruch des Anwesens Seligenthaler Straße 7 in Landshut zur Stellungnahme vor, außerdem ein Schreiben der Firmengruppe vom 09.11.2023 mit verschiedenen Unterlagen, insbesondere Fotografien, zum baulichen Zustand der Anlage.

Bei dem Gebäude handelt es sich um einen viergeschossigen Eckbau aus der Zeit um 1900, der am John-F.-Kennedy-Platz zwischen Johannis- und Seligenthaler Straße liegt. Der mit einem Walmdach ausgebildete, und damit erhöhte Mittelbau orientiert sich zum John-F.-Kennedy-Platz, die ursprünglich dreigeschossigen, später um ein Geschoss erhöhten Seitenflügel erstrecken sich einerseits entlang der Johannisstraße und andererseits entlang der Seligenthaler Straße. Die Putzfassaden des Ziegelbaus werden von waagrechten Bändern und Gesimsen in drei Zonen unterteilt und von Pilastern, zum Teil kanneliert, gegliedert. Das Erdgeschoss ist vollständig genutet, eine zentrale Putzkartusche zum Platz belegt den heute verschwundenen Hauptzugang des Baus.

BAYERISCHES LANDESAMT
FÜR DENKMALPFLEGE
-
Dienststelle München:
Hofgraben 4
80539 München
Postfach 10 02 03
80076 München
-
Tel.: 089 2114-0
Fax: 089 2114-300
-
www.blfd.bayern.de
-
Bayerische Landesbank München
IBAN DE75 7005 0000 0001 1903 15
BIC BYLADEMM

Dipl.-Ing. Bernhard Herrmann
Abteilung A Referat II Praktische Denkmalpflege
Hauptkonservator (Stellvertr. Referatsleiter)

Tel.: 089 2114-371
Fax: 089 2114-404
bernhard.herrmann@blfd.bayern.de

Mit diesem stattlichen und städtebaulich äußerst wirksamen Gründerzeitbau beginnt das Ensemble „Seligenthaler Straße“ von Kloster Seligenthal kommend. Er prägt das Ensemble und dessen Erscheinungsbild nicht zuletzt deshalb im besonderen Maße mit.

Das Ensemble ist wie folgt in der Denkmalliste aufgeführt:

Ensemble „Seligenthaler Straße *„Die Seligenthaler Straße, eine Stadterweiterungsstraße des 19. Jahrhunderts, zeigt hier einen noch größtenteils geschlossenen Straßenzug, der durch Neubauten nur unwesentlich gestört ist. An beiden Seiten liegen drei- und viergeschossige Mietsvillen und Einzelhäuser in den Stilformen des Historismus.“*

Eine Besichtigung des Baus erfolgte im Rahmen des Behördensprechtages am 27.09.2023. Das Gebäude war zu diesem Zeitpunkt entmietet. Zu beobachten war ein merkliches Rissebild sowohl in Teilen der Fassaden, zum Teil auch im Gebäudeinneren, vor allem im Keller. Diese Schäden konzentrieren sich vor allem in dem zur Johannisstraße hin orientierten Gebäudeteil.

Ein nennenswerter Teil dieser Risse wurde in den letzten Jahren bereits saniert.

Eine statische Beurteilung des Gebäudes beschreibt 2018 sanierbare Schäden und sieht deren Ursache in der Erneuerung der Kellerdecke und der damit einhergegangenen Unterfangung der Außenmauern. Im Hintergrund stand das Absenken der leicht erhöhten Erdgeschoss-Böden für eine ebenerdige Erschließung der nachträglich eingebauten Ladenlokale. In wieweit im Zuge dieser Arbeiten tatsächlich Unterfangungsarbeiten durchgeführt wurden, kann allerdings nicht gesagt werden; weder die Situation vor Ort noch die vorgelegten Planunterlagen belegen das eindeutig. Ebenso wenig ist die abschließende Aussage des Gutachtens belegt, dass eine Sanierung wirtschaftlich nicht möglich sei.

Eine zweite, im März 2023 vorgelegte statische Einschätzung, die auf einer Beobachtung der Rissbreiten basiert, kommt in wenigen Zeilen zu dem Ergebnis, dass die Standsicherheit des Gebäudes nicht mehr gegeben sei.

Zur Frage eines möglichen Abbruchs:

Aufgrund des Interesses der Allgemeinheit am Erhalt von Baudenkmalern und von prägenden Bauten in denkmalgeschützten Ensembles hat der Gesetzgeber hohe Hürden für deren Beseitigung definiert. Die Bestimmungen des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sehen daher vor, das Ensemble maßgeblich prägende Bauten grundsätzlich materiell–substanziell zu erhalten sind. Das Anwesen Seligenthaler Straße 7 gehört unzweifelhaft zu den das Ensemble „Seligenthaler Straße“ in Landshut maßgeblich mitprägenden Bauten.

Nach Art. 4 BayDSchG haben die Eigentümer [...] ihre Baudenkmäler instand zu halten, instand zu setzen, sachgerecht zu behandeln und vor Gefährdung zu schützen, soweit ihnen das zuzumuten ist. Im Rundschreiben des damaligen Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst vom 14.01.2009 an die Unteren Denkmalschutzbehörden wird ausgeführt, wie und unter welchen Voraussetzungen die Prüfung der Zumutbarkeit im Erlaubnisverfahren zu erfolgen hat. Dieses Schreiben liegt zusammen mit dem entsprechenden Auszug aus dem aktuellen Kommentar zum Bayerischen Denkmalschutzgesetz (8. überarbeitete Auflage 2021) – Rechtlicher Verfahrensgang für Erlaubnis und Baugenehmigung, Punkt 7 Abbrucharträge – als Anlage bei.

Vergleichsbeispiele von nicht sanierungsfähigen gründerzeitlichen Bauten sind dem Landesamt für Denkmalpflege bisher nicht bekannt. Für eine verlässliche Beurteilung der Sanierungsfähigkeit bedarf es aber in jedem Fall ein in **allen Punkten belastbares statisches Gutachten** samt **denkmalgerechtem Instandsetzungskonzept** und **darauf basierender Kostenermittlung**. Dabei wird die Beteiligung eines in Fragen der Denkmalpflege nachweislich erfahrenen Ingenieurbüros dringend empfohlen, um unnötige Folgekosten zu vermeiden. Neben einer Beurteilung des Baugrundes bzw. der Heranziehung von bereits vorliegenden Bodengutachten der näheren Umgebung sollte dabei auch berücksichtigt werden, dass vor dem Gebäude auf der Trasse der Johannisstraße nachweislich im frühen 19. Jahrhundert ein Bach oder Kanal verlief, der später entweder verfüllt oder verrohrt wurde. Erst auf Basis der oben genannten Untersuchung kann eine belastbare Zumutbarkeitsprüfung durchgeführt werden.

Die Stadt Landshut wird gebeten, den Antragsteller entsprechend zu informieren.

Bei weiteren Fragen steht das Landesamt für Denkmalpflege gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Dipl.-Ing. Bernhard Herrmann
Hauptkonservator

ANLAGEN: Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst vom 14.01.2009
Auszug aus der 8. überarbeiteten Auflage des Kommentars zum Bayerischen Denkmalschutzgesetz von 2021

- Anlage -

Bayerisches Staatsministerium
für Wissenschaft, Forschung und Kunst



ABDRUCK

Bayerisches Staatsministerium für Wissenschaft, Forschung und Kunst, 80327 München

- An die
Unteren Denkmalschutzbehörden -

Ihr Zeichen / Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen (bitte bei Antwort angeben)
B 4-K 5111.0-12c/31 828 (07)

München, 14.01.2009
Telefon: 089 2186 2511
Name: Dr. Spennemann

Vollzug des DSchG
hier: Prüfung der Zumutbarkeit im Erlaubnisverfahren nach
Art. 6 DSchG

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit seiner Entscheidung vom 27.09.2007 hat der Bayerische Verwaltungsgerichtshof die Voraussetzungen konkretisiert, unter denen der Abbruch eines Baudenkmals wegen wirtschaftlicher Unzumutbarkeit der Erhaltung zu erlauben ist. Das Gericht hat klargestellt, dass Art. 6 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler - Denkmalschutzgesetz - DSchG - (BayRS 2242-1-WFK), zuletzt geändert durch § 9 des Gesetzes vom 20. Dezember 2007 (GVBl S. 958) so ausgelegt und angewendet werden kann, dass den aus Art. 14 GG folgenden Anforderungen an ein Inhalt und Schranken des Grundeigentums bestimmendes Gesetz entsprochen wird. Die Entscheidung ist auf der Internetseite der Landes-anwaltschaft Bayern (www.landesanwaltschaft.bayern.de/entscheidungen.htm) abrufbar.

Auf der Grundlage dieser Entscheidung werden zur Behandlung von Abbruchanträgen nach Art. 6 Abs. 1 DSchG folgende Hinweise gegeben:

1. Unzumutbarkeit als Ausnahmefall

Denkmalrechtliche Erhaltungs- und Instandsetzungsgebote bestimmen den Inhalt und die Schranken des Eigentums (Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG). Als Inhalts- und Schrankenbestimmungen unterliegen sie besonderen verfassungsrechtlichen Anforderungen; in der Regel sind sie rechtmäßig, sofern die Beschränkung des Eigentumsgrundrechts verhältnismäßig ist. Die Verhältnismäßigkeit ist nur dann nicht mehr gewährleistet, wenn der Eigentümer unzumutbar belastet wird. Das Bundesverfassungsgericht hat in seiner Entscheidung vom 02. März 1999 den hohen Rang des Denkmalschutzes betont. Aufgrund der gesteigerten Sozialbindung des Eigentums, die aus der Situationsgebundenheit des Grundstückes in Lage und Beschaffenheit folgt, muss der Eigentümer es grundsätzlich hinnehmen, dass ihm durch ein Beseitigungsverbot möglicherweise eine rentablere Nutzung des Grundstücks verwehrt wird. Art. 14 Abs. 1 GG schützt nicht die einträglichste Nutzung des Eigentums (BVerfGE 100, 226, 242 f.). Anders liegt es aber, wenn ausnahmsweise für ein geschütztes Baudenkmal „keinerlei sinnvolle Nutzungsmöglichkeit“ mehr besteht:

„Wenn selbst ein dem Denkmalschutz aufgeschlossener Eigentümer von einem Baudenkmal keinen vernünftigen Gebrauch machen und es praktisch auch nicht veräußern kann, wird dessen Privatnützigkeit nahezu vollständig beseitigt. Nimmt man die gesetzliche Erhaltungspflicht hinzu, so wird aus dem Recht eine Last, die der Eigentümer allein im öffentlichen Interesse zu tragen hat, ohne dafür die Vorteile einer privaten Nutzung genießen zu können. Die Rechtsposition des Betroffenen nähert sich damit einer Lage, in der sie den Namen "Eigentum" nicht mehr verdient. Die Versagung einer Beseitigungsgenehmigung ist dann nicht mehr zumutbar.“
(BVerfGE 100, 226, 243)

Sofern im Ausnahmefall nachweislich weder eine Nutzbarkeit noch eine realistische Veräußerungsmöglichkeit bestehen, ist eine Zumutbarkeitsprüfung durchzuführen, die sich an den unten (Ziff. 2. bis 4.) beschriebenen Gesichtspunkten zu orientieren hat.

Von vornherein ausgeschlossen ist das Vorbringen einer Unzumutbarkeit bei juristischen Personen, die mittelbar oder unmittelbar mindestens mehrheitlich im Staatsbesitz stehen. Maßgeblich ist nicht die privatrechtliche Organisationsform, denn Art. 14 GG schützt nicht das Privateigentum, sondern das Eigentum Privater (BVerfGE 61, 82, 108). Diese Feststellung gilt nach ständiger Rechtsprechung des BVerfG auch für staatliches Handeln in privatrechtlich organisierter Form (BVerfGE 45, 63, 80) und für Unternehmen mit staatlichen Mehrheitsbeteiligungen (BVerfG NJW 1980, 1093). Beim derzeitigen Stand der Privatisierung sind die Unternehmen des Konzerns der Deutschen Bahn AG nicht grundrechtsfähig (BayVGH, U. vom 3.8.2004, 8 BV 03.275 und BVerwG, U. vom 4.5.2006, 9 C 3/05). Im Übrigen kann der Einwand der Unzumutbarkeit der Erhaltung aufgrund der Umstände des Einzelfalles eingeschränkt oder ausgeschlossen sein (s.u. 4.).

2. Mitwirkungs- und Darlegungslast des Eigentümers. Wirtschaftlichkeitsberechnung

Der Eigentümer trägt eine sich aus den Erhaltungs- und Nutzungsverpflichtungen der Art. 4 und 5 DSchG ergebende Mitwirkungslast. Daher sind die unter 1. genannten Voraussetzungen (fehlende Nutzung/Nutzbarkeit, fehlende Veräußerbarkeit) vom Eigentümer darzulegen und nachzuweisen. Im Zuge des Nachweises, dass keine Verkaufsmöglichkeit besteht, sind Belege für eine über einen längeren Zeitraum erfolgte Vermarktung des Objektes vorzulegen. Eine Verkaufsmöglichkeit ist auch bei einer Wertminderung jedenfalls zumutbar, die etwa 10 % des Verkehrswertes des Grundstücks beträgt (BayObLG, BayVBl. 1999, 251).

Die Prüfung der Zumutbarkeit durch die Denkmalschutzbehörde hat nur zu erfolgen, wenn sich der Eigentümer (vorläufig) auf eine bestimmte denkmalverträgliche Nutzung mit oder ohne bauliche Veränderung festlegt. Wird allein die Beseitigung des Baudenkmals begehrt, so besteht kein Anlass für eine eingehende Zumutbarkeitsprü-

fung. In diesen Fällen genügt die Mitteilung des Landesamtes für Denkmalpflege, dass aufgrund der Bedeutung des Denkmals im Fall einer nachgewiesenen Unzumutbarkeit grundsätzlich die Inanspruchnahme öffentlicher Fördermittel in Frage kommt. Dieser Hinweis ist in die den Erlaubnis Antrag ablehnende Entscheidung aufzunehmen.

Die Darlegungs- und Beweislast für die Unzumutbarkeit der Denkmalerhaltung liegt beim Eigentümer, d.h., der Eigentümer hat eine Wirtschaftlichkeitsberechnung vorzulegen, aus der sich die wirtschaftliche Unzumutbarkeit des Denkmalerhaltes ergibt. Die Gegenüberstellung von Sanierungs- und Neubaukosten ist nach der aktuellen Entscheidung des BayVGH nicht zulässig. Die Berechnung ist durch die Untere Denkmalschutzbehörde darauf zu überprüfen, ob sie die wesentlichen entscheidungsrelevanten Punkte enthält und ggf. entsprechend zu ergänzen.

Schema: Wirtschaftlichkeitsberechnung

- a) Aufstellung der mit den Denkmalbehörden abgestimmten notwendigen Maßnahmen und Kosten (insbesondere: Notsicherungsmaßnahmen)
- b) Davon sind aus Rechtsgründen folgende Kosten abzuziehen:
 - Kosten und Folgekosten von unterlassenem Bauunterhalt durch den Eigentümer und seine Rechtsvorgänger,
 - bau- und sicherheitsrechtlich veranlasste Kosten (BVerwG, Beschl. vom 11.04.1989, NJW 1989, 2638)
 - Abzug der möglichen Steuervorteile bei Instandsetzung (aus Gesamtkosten nach a)),
 - Abzug möglicher Zuwendungen (Entschädigungsfonds, Denkmalfördermittel, Fördermittel der Bayerischen Landesstiftung)
 - Abzug des Werts von Kompensationsmaßnahmen (s.u. 3., „Herbeiführung der Zumutbarkeit“)
- > Zwischenergebnis = Basiskosten
- c) Hinzurechnung der anteiligen Finanzierungs- und Bewirtschaftungskosten für die Basiskosten
- d) Gegenüberstellung der Basiskosten (zzgl. c)) mit den aus dem Objekt zu erzielenden Einnahmen unter Berücksichtigung des Wertzuwachses des Objekts durch die Sanierung

Ergebnis = anteiliger Verlust oder Gewinn.

Die Zumutbarkeit setzt nicht voraus, dass mit dem Denkmal eine Rendite erzielt werden kann; ausreichend ist eine „Schwarze Null“. In der Berechnung ist nicht auf die zivilrechtlichen Buchgrundstücke abzustellen, da ansonsten die Wirtschaftlichkeitsberechnung durch eine nachträgliche Schaffung an sich unrentabler Grundstücke beeinflusst werden könnte (OVG Rheinland-Pfalz, B. vom 2.7.2008, 1 A 10430/08.OVG). Anzusetzen sind bei einem größeren Areal vielmehr die Erträge aller Grundstücke, die mit dem Denkmal eine wirtschaftliche oder funktionale Einheit bilden (s.u. 4.).

Wenn sich als Ergebnis der Wirtschaftlichkeitsberechnung eine dauerhafte Unterdeckung abzeichnet, muss die untere Denkmalschutzbehörde im Rahmen des Erlaubnisverfahrens ggf. in einem Zwischenverfahren klären, ob die erforderlichen Zuschussmittel (Entschädigungsfonds, Denkmalfördermittel, Fördermittel der Bayerischen Landesstiftung) bewilligt oder verbindlich zugesagt werden können. Anfragen hierzu sind an das Landesamt für Denkmalpflege bzw. die Oberste Denkmalschutzbehörde als mittelverwaltende Stelle des Entschädigungsfonds zu richten.

Bei umfangreicheren Ermittlungen kann das Verfahren nach Art. 15 Abs. 5 DSchG zur Vermeidung von Untätigkeitsklagen auf die Dauer von bis zu zwei Jahren ausgesetzt werden.

3. Herbeiführung der Zumutbarkeit

Die Bestimmung in Art. 141 Abs. 2 der Bayerischen Verfassung (BV) verpflichtet Staat, Gemeinden und Körperschaften des öffentlichen Rechts, die Denkmäler der Kunst, der Geschichte und der Natur sowie die Landschaft zu schützen und zu pflegen. Diese Vorschrift ist nach der Rechtsprechung des BayVerfGH für alle Träger staatlicher Gewalt bindendes objektives Verfassungsrecht. Demzufolge sind die Vollzugsbehörden verpflichtet, auch bei Vorliegen eines Abbruchantrages primär den Erhalt eines Baudenkmals zu verfolgen. Bei einem rechnerisch negativen Saldo der Wirtschaftlichkeitsberechnung ist

daher zu prüfen, ob eine der nachfolgend genannten Kompensationsmöglichkeiten angeboten werden kann (nach *Martin*, in: *Martin/Krautzberger* (Hrsg.), *Handbuch Denkmalschutz und Denkmalpflege*, 2. Auflage München 2006, Kap. G Rn.118):

- Reduzierung der fachlichen Anforderung der Denkmalpflege, z. B. durch Verzicht auf bestimmte kostenintensive Standards
- teilweise Ausweitung der Nutzungsmöglichkeiten z. B. durch Erweiterung des Baurechts auf dem Denkmalgrundstück oder an anderer Stelle
- Dispense von bau- und anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften,
- teilweise Gestattung von Aufstockung, Ausbauten und Anbauten am Baudenkmal,
- teilweise Aufgabe des Baudenkmal und Beschränkung auf die Erhaltung des unverzichtbaren Bestandes,
- sonstiges Entgegenkommen von Behörden in technischen oder administrativen Fragen,
- Angebot der Übernahme des Eigentums des Denkmals bzw. Grundstückes auf die öffentliche Hand.

Die verbindliche Zusicherung einer der o.g. Maßnahmen ist ausreichend; einer Einverständniserklärung des Eigentümers bedarf es nicht.

4. Abwägende Berücksichtigung zusätzlicher Umstände

Auch wenn sich nach dem Ergebnis der geprüften Wirtschaftlichkeitsberechnung eine dauerhafte Unterdeckung ergibt, kann unabhängig von einer Herbeiführung der Zumutbarkeit die Abbrucherlaubnis ermessenfehlerfrei versagt werden, wenn besondere Umstände des Einzelfalles für eine erweiterte Zumutbarkeitslast sprechen bzw. eine Berufung auf Unzumutbarkeit völlig ausschließen. Dies ist z.B. der Fall, wenn der Eigentümer das Grundstück in Kenntnis oder fahrlässiger Unkenntnis der Denkmaleigenschaft und des grundsätzlichen Instandsetzungsbedarfes erworben hat. Wer ein solches Risiko bewusst eingeht, kann seiner Inanspruchnahme nicht entgegenhalten, seine Haftung müsse aus Gründen des Eigentumschutzes begrenzt sein. Denn das freiwillig übernommene Risiko

mindert die Schutzwürdigkeit des Eigentümers. Die Zumutbarkeit kann ferner davon beeinflusst werden, ob der Eigentümer Vorteile aus dem Risiko - etwa durch einen reduzierten Kaufpreis oder durch Schenkung - erzielt hat (BVerfGE 102, 1, 21 f.).

Allerdings darf auch in solchen Fällen nicht das gesamte sonstige Vermögen des Eigentümers beansprucht werden. Zur Finanzierung einer Deckungslücke herangezogen werden können jedoch die Erträge von Grundvermögen, das mit dem Denkmal in funktionalem oder wirtschaftlichem Zusammenhang steht:

„Dem Eigentümer ist nicht zumutbar, unbegrenzt für die Sanierung einzustehen, das heißt auch mit Vermögen, das in keinem rechtlichen oder wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem sanierungsbedürftigen Grundstück steht. Dagegen kann es zumutbar sein, Vermögen zur Sanierung einzusetzen, das zusammen mit dem sanierungsbedürftigen Grundstück eine funktionale Einheit darstellt, etwa wenn dieses Bestandteil eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes oder sonstigen Unternehmens ist. Dies gilt insbesondere für Grundvermögen, das zusammen mit dem sanierungsbedürftigen Grundstück eine solche Einheit bildet.“ (BVerfGE 102, 1, 22 f.)

Umgekehrt kann die Zumutbarkeitsschwelle im Einzelfall niedriger anzusetzen sein, wenn etwa das mit dem Denkmal bebaute Grundstück den wesentlichen Teil des Vermögens des Pflichtigen und die Grundlage seiner privaten Lebensführung darstellt, und er das Grundstück nach Durchführung der Sanierung wirtschaftlich nicht mehr halten könnte (BVerfGE 102, 1, 21).

Entscheidend ist die Abwägung zwischen der Bedeutung des Denkmals einerseits und dem Grad der Eigentumsbeeinträchtigung andererseits. Auch hier ist die Verpflichtung aus Art. 141 Abs. 2 BV zu beachten. Ist die Bedeutung eines gefährdeten Denkmals hoch, spricht dies für eine weitergehende Inanspruchnahme des Eigentümers. Generalisierende Aussagen sind nicht möglich.

5. Fassung des Erlaubnisbescheids

Die denkmalrechtliche Erlaubnis ist im Grundsatz ein dinglicher Verwaltungsakt mit Wirkung für und gegen Rechtsnachfolger. Da die Zumutbarkeitsprüfung aber personenbezogene Umstände einbezieht, ist bei erfolgter Rechtsnachfolge zu prüfen, ob die Erlaubnis gem. Art. 48 BayVwVfG zurückzunehmen ist. Hierauf sollte im Erlaubnisbescheid hingewiesen werden.

Bei der Herbeiführung von Kompensationsmaßnahmen ist eine vertragliche Vereinbarung der Beteiligten zweckmäßig, welche die diesbezüglichen Einzelheiten, ihre Bedeutung im Rahmen der anstehenden Entscheidung und den einvernehmlichen Ansatz ihres Wertes enthält.

6. Unterrichtung des Landesamtes für Denkmalpflege

Das Landesamt für Denkmalpflege führt nach Art. 12 Abs. 2 Nr. 3 DSchG die Denkmalliste fort. Zu diesem Zweck ist dem Landesamt für Denkmalpflege bei Erteilung von Abbrucherlaubnissen ein Abdruck der Entscheidung sowie nach erfolgtem Abbruch eine Mitteilung über den Vollzug der Erlaubnis zuzuleiten.

Um Beachtung dieser Vollzugshinweise wird gebeten.

Mit freundlichen Grüßen
gez. Dr. Andreas Baur
Ministerialrat

4.1	Denkmalschutz	44
2.	Abgabe der Stellungnahme (Art. 15 Abs. 2 Satz 2 i. V. m. Art. 65 Abs. 1 Satz 3 BayBO)	25
3.	Beteiligung der Heimatpfleger	26
4.	Abweichen von der Stellungnahme des BLFD	27-31
a)	Früher: Devolutiveffekt	27
b)	Aktuelle Rechtslage	28
c)	Rechtsfolgen der Missachtung der fachlichen Vorgaben	29
d)	Weisungsmöglichkeiten	30
e)	Formulierungen bei Abweichen von der Stellungnahme des BLFD	31
5.	Verstoß gegen Beteiligungspflichten	32, 33
a)	Rechtsfolgen	32
b)	Auswirkungen des Abweichens von der Stellungnahme des BLFD im Erlaubnis- und Baugenehmigungsverfahren	33
V.	Maßnahmen ohne Erlaubnis oder Baugenehmigung (Abs. 1 Satz 2)	34-37
a)	Einstellung einer nicht erlaubten Maßnahme	35
b)	Beseitigung einer unerlaubt errichteten Anlage	36
c)	Baugenehmigungspflichtige Maßnahmen	37
VI.	Wiederherstellungspflichten (Abs. 4)	38-49
1.	Geltungsbereich und Praxis	38-41
a)	Wiederherstellung eines Denkmals	41
b)	Ratio legis	41
2.	Rechtswidrigkeit, Verschulden	42
3.	Unerlaubte Handlungen	43
4.	Wiederherstellung, Instandsetzung	44, 44a
a)	Wiederherstellung	44
b)	Instandsetzung	44a
5.	Verlangen	45, 46
a)	Verwaltungsakt	45
b)	Formalia	46
6.	Adressaten	47
7.	Grundsatz der Verhältnismäßigkeit	48
8.	Zumutbarkeit	49
VII.	Ordnungswidrigkeiten	50
VIII.	Wiedergutmachung (Abs. 5)	51
IX.	Aussetzung der Entscheidung (Abs. 6)	52-56
1.	Zeitlicher Aufschub	52
2.	Zuständige Behörde	53
3.	Voraussetzung für die Aussetzung	54
4.	Verlangen nach weiteren Unterlagen	55
5.	Aussetzung zur Klärung kirchlicher Belange	56

I. Vorbemerkungen

1. Rechtsentwicklung

- 1 Das vom BayVerfGH mit Entscheidung vom 22.9.2008, BayVBl. 2009, 12-15, für nichtig erklärte Gesetz zur Erweiterung und Erprobung von Handlungsspielräumen der Kommunen (**Modellkommunengesetz**) vom 10.4.2007 (GVBl. S. 271) hatte zwar das DSchG nicht geändert, aber zum 1.5.2007 einige gesetzliche sog. „Maßgaben“ zu Art. 15 verfügt (u. a. Fristen und Fiktionen; zu diesen für das Denkmalrecht ungeeigneten Beschleunigungsmaßnahmen, die im Einzelfall

Mit der Gesetzesänderung vom 4.4.2017 wurde lediglich die Bezeichnung der Absätze geändert.

2. **Eigenständigkeit des Denkmalrechts**
Das DSchG geht – wie in der Einleitung Erl. Nr. 34 ff. ausführlich erläutert – von der Trennung in Erlaubnis- und andere Verfahren aus. Eingehende Hinweise zum Verfahren enthält die GemBek – Anhang 2.

II. Regelmäßiger Verfahrensgang für Erlaubnis und Baugenehmigung

1. **Antrag**
Dem Verwaltungsverfahren geht regelmäßig ein **Antrag** voraus. Art. 22 Satz 2 Nr. 1 BayVwVfG schließt für das Erlaubnisverfahren die Einleitung von Amts wegen aus. Zu den Fragen des Fehlens des Antrages, Form, Inhalt und Begründung, ferner zur Antragsbefugnis und weiteren Voraussetzungen des Verfahrens vgl. Kopp/Ramsauer, VwVfG § 22, 27 ff. Ausführlich zum Antragsverfahren vgl. Hess/VGH U v. 7.9.1993 11 UE 984/92, NVwZ RR 1994, 342. Zur Rechtsnatur der Erlaubnis s. Art. 6 Erl. Nr. 1 f.

2. Schriftform

- 4 Art. 15 Abs. 1 schreibt ausdrücklich diese Form vor. Dies dient der Beweisfunktion und der Klarstellung des Verfahrensgegenstandes. Der Schriftform genügen im Grundsatz auch die Antragsstellung zur Niederschrift der Behörde, Telegramm, Telebrief, Telefax, Fernschreiben, E-mail, obwohl bei den funktionsfähigen Übermittlungen gewisse Unsicherheiten in der Beweisführung eintreten können. Einzelheiten bei Kopp/Ramsauer, VwVfG, § 22 Erl. 50 ff., § 64 Erl. 5 ff. Zur Sicherheit sollte in Zweifelsfällen bei der Behörde Rückfrage genommen werden.

3. Unterlagen; Grundsätze

- 5 Mit dem Antrag müssen alle für die Bearbeitung erforderlichen Unterlagen vorgelegt werden. Dies ist eine Obliegenheit des Antragstellers; ihm obliegt es, seinen Antrag auf eigene Kosten entscheidungsfähig zu machen (OVG ST U v. 26.7.2012 2 L 154/10, juris). Generell müssen alle diese Unterlagen so aussagekräftig sein, dass die Behörden die **Denkmalverträglichkeit** und damit die Genehmigungsfähigkeit beurteilen können. Maßgebend sind daher in erster Linie die Vorgaben des BLFD, welche im Einzelfall zu erfragen sind. Siehe ergänzend Martin, Verursacher, Veranlasser und Kostenfolgen im Denkmalrecht, BayVBl. 2001, 289, 332.

6 Erforderliche Antragsunterlagen: Nach Sinn und Zweck des Gesetzes gehören hierzu im Einzelfall mit unterschiedlicher Ausführlichkeit und Genauigkeit:

- eine Beschreibung des betroffenen Denkmals
- eine Beschreibung der beabsichtigten Maßnahmen
- Planmaterial (Lageplan, Bestandsplan, Ausführungsplan)
- bei Umgestaltungen und Veränderungen je nach Umfang der Maßnahmen ein Bauaufmass und eine Befunduntersuchung eines Restaurators
- bei Veränderungen an Bodendenkmälern ggf. eine Voruntersuchung/Prospektion
- bei Nutzungsveränderungen ggf. Untersuchungen über die technischen Auswirkungen (Statik, Bauphysik, sonstige negative Folgen)

- Anlage -

beabsichtigten Maßnahmen. Zu den Einzelheiten siehe Martin/Krautzberger E 25 ff. und J 5 ff.

7 Bei **Abbruchanträgen** sind nach der Rechtsprechung insbesondere des BVerfG, des BVerwG und des BayVGH im Hinblick auf den hohen Rang des Denkmalschutzes und auf das grundsätzliche Erhaltungsgebot für Denkmäler zusätzliche Unterlagen und Angaben erforderlich. Da der Eigentümer das Denkmal im Rahmen des ihm Zumutbaren erhalten muss, muss er auch das ihm Zumutbare zur Klärung dieser Frage beitragen (BVerwG B v. 28.7.2016 4 B 12.16, juris). Stellt er sich auf den Standpunkt, dass für ihn nur eine Beseitigung in Betracht kommt, obwohl sich das Denkmal in einem erhaltungsfähigen Zustand befindet, dann kann er (von den Behörden und Gerichten) nicht erwarten, dass von diesen die Zumutbarkeit im Einzelnen geprüft wird.

Vom Antragsteller sind deshalb auf eigene Kosten zu erbringen (Einzelnachweise bei Martin, Zumutbarkeitsfragen im denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahren, BayVBl. 2013, 257):

- Nachweis der eigenen Bereitschaft zur Erhaltung durch Vorlage einer mit den Behörden abgestimmten Erhaltungsplanung.
 - Gutachten zur fehlenden technischen Erhaltungsfähigkeit,
 - Nachweis der fehlenden Nutzung und fehlenden Nutzbarkeit,
 - Nachweis der fehlenden Veräußerbarkeit,
 - Nachweis, in welcher Höhe die Erhaltungskosten über den unterlassenen Bauunterhalt und dessen Folgen hinausgehen und wieweit keine „sowieso-Kosten“ vorliegen („überschneidende Kosten“),
 - Nachweis der Unzumutbarkeit der Tragung der „überschneidenden Kosten“ unter Vorlage einer entsprechenden Wirtschaftlichkeitsberechnung (Gegenüberstellung von Finanzierungskosten und Erträgen über einen geeigneten Zeitraum) mit Nachweisen zu Zuschussanträgen und Erträgen über einen geeigneten Ggf. Nachweis der Genehmigungsfähigkeit des Ersatzbaus,
 - ggf. Vorlage zur fordernder Sicherheit (bei Beginn des Abbruchs), und
 - ggf. Abbruchdokumentation (erst bei/nach Ertelung der Genehmigung).
- Die Kosten für fachgerechte Untersuchungen, Gutachten und sonstige Nachweise können beträchtliche Höhen erreichen. Aus diesem Grunde ist es jeweils erforderlich, genaue Überlegungen über Art und Umfang der geforderten Unterlagen anzustellen und nach den Grundsätzen der Geeignetheit, Notwendigkeit und Verhältnismäßigkeit differenziert die Einzelheiten für das Verwaltungsverfahren festzulegen. Erscheint der Antrag aus Sicht der Behörde aussichtslos, weil z. B. der Antragsteller das Objekt in Kenntnis der Denkmaleigenschaft erworben hat und es an einen erhaltungswilligen Erwerber veräußern könnte, so ist der Antragsteller rechtzeitig auf seine Kostenpflicht und die Folgen des Fehlens von Unterlagen hinzuweisen (Art. 25 BayVwVfG). Die Kosten der erforderlichen Unterlagen für die Genehmigung des Antrags zur Veränderung seines Denkmals hat im Übrigen wie in jedem anderen öffentlich-rechtlichen Genehmigungsverfahren der Antragsteller als Veranlasser zu tragen; auf Zumutbarkeit kommt es regelmäßig nicht an (OVG ST U v. 26.7.2012 2 L 154/10, juris). Zur Zumutbarkeit insgesamt s. Art. 4 Erl. Nr. 19 ff.

4. Vorbereitende Untersuchungen

8 a) **Allgemeines.** In der Regel müssen allen Maßnahmen an einem Denkmal je nach den Erfordernissen des Denkmals und der Maßnahmen zum Teil umfangreiche vorbereitende Maßnahmen vorausgehen, um Beurteilungsgrundlagen für die Erlaubnisfähigkeit zu erhalten. Sie liegen auch im Interesse der Eigentümer

Teilleistungen der vorbereitenden Untersuchungen sind das Quellenstudium, Aufmaß und Planungsunterlagen (vgl. hierzu Martin/Krautzberger, J Rn. 32 ff.), eine Befunduntersuchung, eine Bauschadenkartierung. Gebräuchlich sind die Erfassung folgender Verhältnisse in Bestandsplänen: Die statischen, bauphysikalischen, bauchemischen und klimatischen Verhältnisse, die Beanspruchungen, der Materialzustand, die bisherigen Nutzungs- und Umweltbedingungen, entsprechende Schadensbilder wie Senkungen, gelöste Verbindungen, Bruchstellen, Risse, Feuchtigkeit, Schimmelbildung. Ziele sind die Sicherung von Oberflächchen, die Sicherung der Konstruktion, die Entwicklung von Beobachtungsprogrammen und die Entwicklung von Konzepten zur Verlangsamung von Schadensprozessen (s.a. Martin/Krautzberger, J Rn. 38 ff.). Im Einzelfall können Spezialuntersuchungen durchzuführen sein (z. B. Statik, naturwissenschaftliche Untersuchungen). Besondere Voruntersuchungen sind im Bereich der Bodendenkmalpflege notwendig, die von der zerstörungsfreien Prospektion bis zu Sondagen oder sonstigen zerstörungssarmen Methoden reichen können.

9 b) **Methodische Fragen bei vorbereitenden Untersuchungen. Der Umfang der Voruntersuchungen, die Genauigkeit von Aufmaßen, die Grundsatzfrage der Anlage eines Raumbuchs sowie die Beauftragung der Spezialisten hängen vom Bauherrn ab, der entsprechende Aufträge erteilen und finanzieren muss. Wesentliche Voraussetzung sind entsprechende Forderungen der Behörden. Zerstörungsfreie bzw. zerstörungssarme Untersuchungen sind mitterweile selbstverständlicher Standard. Im Bereich der Denkmalpflege ist das Raumbuch zu dem wichtigsten Instrument der Vorbereitung, Planung und Durchführung von Maßnahmen sowie des Denkmalmanagements geworden. Die Raumbuchmethode ist für eine Dokumentation des Gesamtbestandes des Denkmals geeignet; es sollte enthalten das gesamte Gebäude einschließlich Konstruktion, Außenwänden und Dach, das gesamte Umfeld des Denkmals wie Garten und Nebengebäude, die Umwelt einschließlich der Einfügung in die Umgebung und der Umwelteinflüsse, die bewegliche Ausstattung (Mobiliar). Zur Raumbuchmethode siehe z. B. Martin/Krautzberger, J Rn. 82 ff.**

Für die Archäologie gelten zum Teil besondere Anforderungen, die z. B. in den internationalen Abkommen und Richtlinien wie der Charta von Lausanne und den UNESCO-Prinzipien sowie in den Richtlinien zur Grabungsdokumentation formuliert sind (siehe Martin/Krautzberger, J Rn. 109 ff. und Martin/Viebrock/Biefeldt Kennzahlen 99 ff.)

Weiterführende Spezialliteratur: Arbeitsblätter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege; Arendt, Aufwandsstufen bei Untersuchungen an Bauwerken, 1992; ders. Technische Untersuchungen in der Altbauusanierung, 1994; Martin/Viebrock/Biefeldt, Handbuch Denkmalschutz-Denkmalpflege-Bodendenkmalpflege, 1997 ff.; Petzet/Mader, Praktische Denkmalpflege, 2. Auflage 1995; Schmidt, Das Raumbuch, Arbeitsheft 44 des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege, 2. Auflage 1993; Sonderforschungsbereich 315, Arbeitshefte: 8 Bauaufnahme, 9 Konzeptionen, 10 Untersuchungen, Sonderheft 1990 Bauwerksdiagnostik; zusammenfassend zum Kennlernen des Denkmals siehe z. B. Eckert/Kleimann/Reimers, Denkmalpflege und Bauforschung, SFB 315, 2000; zur Archäologie s. „Aus gutem Grund“, Bodendenkmalpflege in Bayern, hrsg. vom BLFD, 2013 (abrufbar unter www.blfd.bayern.de).

10 c) **Kosten.** Die Kosten für fachgerechte Untersuchungen können beträchtliche Höhen erreichen. Aus diesem Grunde ist es jeweils erforderlich, genaue Überlegungen über Art und Umfang der geforderten Unterlagen anzustellen und nach den Grundsätzen der Geeignetheit, Notwendigkeit und Verhältnismäßigkeit differenziert die Einzelheiten für das Verwaltungsverfahren festzulegen. Zur Ermitt-

