Nr. W 5 K 25.782

Bayerisches Verwaltungsgericht Würzburg

Im Namen des Volkes

In der Verwaltungsstreitsache

**** *****
********* ***** *** ****************
**************** *** ***** ******

- Klägerin -

bevollmächtigt:
********** *** ********
************* ****
******** ** ***** ***********

gegen

Stadt Bad Kissingen,
vertreten durch den Oberbürgermeister,
Rathausplatz 1, 97688 Bad Kissingen,

- Beklagte -

beteiligt:
Regierung von Unterfranken,
Vertreter des öffentlichen Interesses,
97064 Würzburg,

wegen

Erlaubnis nach dem BayDSchG

erlässt das Bayerische Verwaltungsgericht Würzburg, 5. Kammer,

durch den Vizepräsidenten des Verwaltungsgerichts *** ********,
den Richter am Verwaltungsgericht *** *****,
die Richterin am Verwaltungsgericht *** ******,
die ehrenamtliche Richterin ******,
den ehrenamtlichen Richter *****

aufgrund mündlicher Verhandlung am **17. April 2026**
folgendes

Urteil:

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:

Die Klägerin begehrt die Erteilung einer denkmalschutzrechtlichen Abbrucherlaubnis für ein Baudenkmal („ehemaliges Sanatorium A******“) in B** K********.

1.

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

> „**********-67 Ehem. Sanatorium Apolant, ursprünglich bestehend aus zwei getrennten Gebäuden mit einem Verbindungsgang, das ehem. Stammhaus (M*****straße *), dreigeschossiger Mansardwalmdachbau mit erhöhtem Mittelrisalit und Zwerchhausgiebel, im barockisierenden Jugendstil, von P*** S*******-N*******, 1906, mit langgezogenem Anbau (M*****straße **), dreigeschossiger Mansarddachbau mit südlichem halbrundem Anbau, barockisierender Jugendstil, von P*** S*******-N*******, 1911-13; mit Resten der Einfriedung, um 1906.“

Das Baudenkmal liegt im denkmalrechtlichen Ensemble „Altstadt und Kurviertel“ (**********-1) 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*****straße angelegt, die dank ihrer Fortsetzung über die L******brücke, sowie ihrer mittleren Stellung zwischen Altstadt und Kurviertel Funktionen sowohl als Durchgangsachse, wie auch als städtische H***tstraße übernahm. Nach Süden entstanden untereinander parallele Straßenzüge, die teils alten Wegverläufen folgten (K******straße), teils neu angelegt wurden (P************straße); die zwischen diesen vermittelnden Querstraßen entsprechen in ihrem Verlauf älteren Wegeführungen (M*****-L*****-Straße mit T******platz, S*****straße). Die entlang der L*****straße 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*******bad mit dem umgebenden Park sowie die jenseits des Flusses verlaufende Bismarckstraße mit ihrer sich teilweise dem Hang des Altenbergs anschmiegenden, offenen Bebauung."

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sondergebiet Kurgebiet" der Stadt B** K******** i.d.F. der 4. Änderung vom 28. Januar 2015, in Kraft getreten am 4. März 2016, der gemäß Ziffer 2.1. der textlichen Festsetzungen ein Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festsetzt, das der „Dienstleistung am Gast, der den Kurort Bad K******** zu Zwecken der Gesundheitsförderung, der Erholung, des Kulturlebens, als Geschäftsreisender, als Tagungsteilnehmer sowie sonst aus touristischen Gründen besucht", dient.

Das vom Heimatstil-Architekten P*** S*******-N******* (1869 - 1949), Saaleck, 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.

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. In der Folgezeit 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.

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*****straße veranlasst. Es wurden zuletzt auch vermehrt Beschädigungen und Verlust von festen Einbauten insbesondere durch Vandalismus festgestellt.

Mit Bescheid vom 21. Oktober 2022 verpflichtete die Beklagte die Klägerin zur Durchführung von Notsicherungsmaßnahmen am streitgegenständlichen Gebäude. Die hiergegen gerichtete Klage mit dem Az. W 5 K 24.*** wurde mit Urteil vom 17. April 2026 abgewiesen, soweit der Bescheid aufrecht erhalten wurde. Im Übrigen wurde das Verfahren unter dem Az. W 5 K 26.*** eingestellt.

2.
Mit Antrag vom 15. August 2024 beantragte die Klägerin die denkmalschutzrechtliche Erlaubnis für den Abbruch des Baudenkmals „ehem. Sanatorium A******“ auf dem Grundstück Fl.Nr. ***9 der Gemarkung B** K********.

Mit Bescheid der Stadt B** K******** vom 28. April 2025 wurde die denkmalschutzrechtliche Erlaubnis für den Abbruch des Baudenkmals „ehem. Sanatorium A******“ versagt.

Zur Begründung wurde ausgeführt, dass die Beseitigung eines Baudenkmals der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 6 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayDSchG bedürfe. Der Erhaltungszustand eines Gebäudes habe grundsätzlich keinen Einfluss auf seine Denkmaleigenschaft. Von einer akuten Einsturzgefahr sei für das Objekt mit Ausnahme der schadhaften Balkone nicht auszugehen. Das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) habe dem Vorhaben nicht zugestimmt, da gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die Erhaltung des Baudenkmals gemäß Art. 4 BayDSchG sprächen. Von dem

Erhaltungsgebot könne erst dann abgesehen werden, wenn die Nutzbarkeit bzw. Veräußerbarkeit über mehrere Jahre nachweislich nicht möglich gewesen sei und der Eigentümer durch den Erhalt des Denkmals unzumutbar belastet werde. Diese Unzumutbarkeit sei vom Eigentümer nachzuweisen. Dem Eigentümer sei bereits zum Zeitpunkt des Kaufs bekannt gewesen, dass es sich bei dem Sanatorium um ein Baudenkmal handele; es handele sich also um einen Erwerb „sehenden Auges“. Es sei nicht ersichtlich, dass das Gebäude schon aus tatsächlichen Gründen nicht in einer den Anforderungen des Art. 5 BayDSchG entsprechenden Weise genutzt werden könnte. Die Nutzung entsprechend der ursprünglichen Zweckbestimmung als Sanatorium bzw. im Rahmen des modernen Kurens als (Kur-)Hotel wäre aus baulicher und denkmalrechtlicher Sicht grundsätzlich möglich. Diese Nutzung wäre zudem auch aus bauplanungsrechtlicher Sicht denkbar. Die fehlende Nutzbarkeit bzw. fehlende Veräußerbarkeit wäre vom Eigentümer darzulegen und nachzuweisen. Im Zuge des Nachweises, dass keine Verkaufsmöglichkeit bestehe, wären Belege für eine über einen längeren Zeitraum erfolgte Vermarktung des Objektes vorzulegen. Der Hinweis auf fehlgeschlagene Verhandlungen für die Nachnutzung mit diversen Hotelgesellschaften, Fachkliniken sowie Kurkliniken und Reha-Einrichtungen sei als Nachweis nicht ausreichend. Weitere Nachweise über eine fehlende Nutzbarkeit oder Veräußerbarkeit seien nicht vorgelegt worden. Die Prüfung der Zumutbarkeit sei daher nicht durchzuführen gewesen. Das BLfD habe zudem mehrfach schriftlich darauf hingewiesen, dass aufgrund der Bedeutung des Denkmals im Fall einer nachgewiesenen Unzumutbarkeit grundsätzlich die Inanspruchnahme öffentlicher Fördermittel in Frage komme. Die Prüfung der Zumutbarkeit der Erhaltung des Denkmals sei auf Grundlage der vorgelegten Unterlagen auch nicht durchführbar gewesen. In finanzieller Hinsicht werde der Eigentümer eines für eine geldwerte Nutzung bestimmten Baudenkmals durch die Versagung der Erlaubnis zur Beseitigung nur dann unverhältnismäßig belastet, wenn das Objekt nicht mehr wirtschaftlich vernünftig genutzt werden könne. Ausschlaggebend sei, ob sich das Denkmal „selbst trägt“. Dies sei aufgrund einer Wirtschaftlichkeitsberechnung zu entscheiden. Eine solche Berechnung sei jedoch nicht vorgelegt worden.

Die Versagung entspreche pflichtgemäßem Ermessen. Bei der Abwägung überwiege das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Baudenkmals das Interesse des Antragstellers auf Beseitigung des Baudenkmals. Das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Baudenkmals sei zum einen in der Bedeutung des Denkmals begründet. Die Bedeutung ergebe sich in erster Linie aus den Gründen, auf denen die Denkmaleigenschaft beruhe; sie könne durch Elemente wie den Seltenheitswert, den ein Denkmal auch erst im Lauf der Zeit erlangen könne, verstärkt werden. Bereits in Schreiben von 2007 und 2011 sei durch das BLfD auf die Bedeutung des Sanatoriums, das zu den besten Häusern B** K********* gehört habe, und seiner wertvollen bauzeitlichen Ausstattung hingewiesen worden. Städtebaulich dominiere es nicht nur die M*****straße, sondern sei auch als „optisches historisches Rückgrat“ der Prinzregentenstraße anzusehen und vom öffentlichen Verkehrsraum sichtbar. Auch der Erhaltungszustand des Denkmals sei zu berücksichtigen. Aus Sicht der Stadt Bad Kissingen sowie auch des BLfD sei eine Sanierung und denkmalgerechte Nutzung des ehemaligen Sanatoriums baulich und denkmalrechtlich realisierbar. Demgegenüber stünden die privaten Interessen des Denkmaleigentümers insbesondere im Hinblick auf die wirtschaftliche Zumutbarkeit. Die fehlende Nutzbarkeit sowie auch die fehlende Veräußerbarkeit seien nicht nachgewiesen worden. Die Unzumutbarkeit der Erhaltung des Baudenkmals habe durch die vorgelegten Unterlagen ebenfalls nicht nachgewiesen werden können.

3.
Mit Schriftsatz ihres Bevollmächtigten vom 21. Mai 2025 ließ die Klägerin beantragen:

> Unter Aufhebung des Bescheides vom 28. April 2025 wird die Beklagte verpflichtet, der Klägerin die beantragte denkmalrechtliche Erlaubnis zur Beseitigung eines Baudenkmals (ehemaliges Sanatorium A******), M*****str. * - ** in B** K********, zu erteilen.

Zur Begründung wurde im Wesentlichen vorgetragen: Die zulässige Klage sei begründet, weil die Klägerin einen Anspruch auf eine denkmalrechtliche Abrisserlaubnis gemäß Art. 6 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 1. Hs. BayDSchG habe. Die Beklagte verkenne, dass das verfahrensgegenständliche Gebäude nach seinem Erhaltungszustand in seiner derzeitigen Form nicht nutzbar sei. Die Ausführungen der Beklagten, das Gebäude könne in einer den Anforderungen des Art. 5 BayDSchG entsprechenden Weise ohne gravierende Umbaumaßnahmen genutzt werden, wobei eine Nutzung als Sanatorium oder (Kur-)Hotel vorstellbar sei, seien nicht nachvollziehbar. Aufgrund der Vermarktungsversuche in der Vergangenheit habe sich herausgestellt, dass es schlicht unmöglich sei, den Komplex in ein den heutigen Ansprüchen entsprechendes Hotel umzunutzen. Auch ein Verkauf des Gebäudes stelle keine realistische Nutzungsalternative dar, ebenso wenig eine theoretische Umnutzung als Bürogebäude. Weiter sei ein erheblicher Sanierungsaufwand zur Herstellung der Nutzbarkeit und einer wirtschaftlich sinnvollen Erhaltungsperspektive erforderlich, den die Klägerin zu tragen hätte. Ausweislich der in Anlage beigefügten Wirtschaftlichkeitsberechnung vom 27. August 2025 würden die für die notwendigen Maßnahmen zur Nutzung als Geschäftshaus zu erwartenden Kosten nach den derzeitigen Baukosten (Stand August 2025) netto 23.321.384,22 EUR betragen. Bei dieser Berechnung stelle die Rechtsprechung konkret 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. Aus der Wirtschaftlichkeitsberechnung sei ersichtlich, dass im Rahmen einer Gegenüberstellung der Basiskosten und den zu erzielenden Einnahmen der Verlust 12.568.884,22 EUR betragen würde. Lege man diesen Maßstab hier zugrunde, trage sich das Gebäude ausweislich der Wirtschaftlichkeitsberechnung offensichtlich nicht selbst. Die Beklagte könne sich zudem nicht auf den Standpunkt stellen, die Klägerin habe das Objekt mit den zusammenhängenden Sanierungskosten „sehenden Auges“ erworben und könne sich daher nicht auf eine Unzumutbarkeit berufen. Angesichts der vor dem Kauf des Gebäudes erhaltenen Kenntnis von der

Abrissgenehmigung, die im Jahr 2012 den Voreigentümern erteilt worden sei, und eines Telefonats mit einem Mitarbeiter der Beklagten, bei dem auf die Erteilung einer erneuten Abrissgenehmigung hingewiesen worden sei, sei für die Klägerin nicht zu erwarten gewesen, dass sie zukünftig die mit dem Gebäude zusammenhängenden Instandsetzungskosten werde tragen müssen. Die Beklagte sei schließlich zur Erteilung der Abbruchgenehmigung verpflichtet. Art. 6 Abs. 2 DSchG sei zwar eine Ermessensvorschrift, die jedoch so auszulegen und anzuwenden sei, dass die Erlaubnis erteilt werden müsse, wenn die Erhaltung des Baudenkmals dem Eigentümer nicht zuzumuten sei. Dies sei hier der Fall. Die Zumutbarkeitsgrenze bei der Klägerin sei aus den oben benannten Gründen bei Weitem überschritten. Die Erhaltung des Denkmals sei der Klägerin wirtschaftlich in keiner Weise zumutbar, denn sie könne keinen vernünftigen Gebrauch mehr von dem Objekt machen und es praktisch auch nicht veräußern.

4.
Mit Schriftsatz vom 29. September 2025 beantragte die Beklagte,

die Klage abzuweisen.

Zur Begründung wurde ausgeführt: Es sei nicht nachvollziehbar, inwieweit die Klägerin auf die Behauptung komme, dass ein Mitarbeiter der Beklagten ihr zugesichert hätte, dass die Abrisserlaubnis erteilt werde. Ein Anspruch auf Abrisserlaubnis bestehe nicht. Eine Ermessensreduktion auf Null liege nicht vor. Es sei festzuhalten, dass die Unzumutbarkeit im Denkmalrecht als Ausnahmefall zu werten sei. Die Prüfung der Zumutbarkeit durch die Denkmalschutzbehörde habe nur zu erfolgen, wenn sich der Eigentümer (vorläufig) auf eine bestimmte denkmalverträgliche Nutzung mit oder ohne bauliche Veränderung festlege, was er im vorliegenden Fall nicht getan habe (Hotel und Büro). Werde, wie vorliegend, allein die Beseitigung des Baudenkmals begehrt, so bestehe kein Anlass für eine eingehende Zumutbarkeitsprüfung. In diesen Fällen genüge die Mitteilung des BLfD, dass aufgrund der Bedeutung des Denkmals im Fall einer nachgewiesenen Unzumutbarkeit grundsätzlich die Inanspruchnahme öffentlicher Fördermittel in Frage komme. Dementsprechend

komme es auf die Prüfung der Zumutbarkeit nicht an. Selbst für den Fall, dass man dies anders beurteile, liege nach der Einzelfallprüfung keine Unzumutbarkeit des Denkmalerhalts vor. Im Falle der fehlenden Nutzbarkeit bzw. der fehlenden realistischen Veräußerbarkeit sei eine Zumutbarkeitsprüfung vorzunehmen, wobei die Klägerin als Eigentümerin die Mitwirkungs- und Darlegungslast trage. Sofern die Klägerin ausführe, dass sie ernsthafte Bemühungen, einen Nutzer zu finden, angestrengt habe, werde darauf verwiesen, dass sich aus dem Dokument der D****** G*** Immobilien- und Gebäudemanagement ergebe, dass sich aufgrund der Vorgaben im Bebauungsplan dies als nicht machbar darstelle. Im Hinblick auf Hotels ergebe sich, dass andere Gründe als die Denkmaleigenschaft eine erhebliche Rolle spielten. Auch bezüglich der Fach- und Kurkliniken werde aufgeführt, dass eine fehlende Veräußerbarkeit nicht aufgrund der Denkmaleigenschaft bzw. Sanierungsbedürftigkeit des Gebäudes bestehe, sondern andere Erwägungen eine Rolle spielten. Sofern weiter ausgeführt werde, dass eine Nutzungsmöglichkeit aufgrund des aktuellen Erhaltungszustandes derzeit nicht bestehe, sei darauf hinzuweisen, dass der Erhaltungszustand dem Eigentümer zuzurechnen sei. Nach der Prüfung der vorgelegten Wirtschaftlichkeitsberechnung durch die untere Denkmalschutzbehörde ergebe sich keine Unzumutbarkeit des Denkmalerhalts. Im Übrigen habe die Klägerin ein sanierungsbedürftiges Denkmal ohne gültige Abrissgenehmigung erworben. Zum Zeitpunkt des Erwerbs habe keine gültige Abrissgenehmigung mehr vorgelegen. Dass sich die Klägerin auf ein nicht mehr nachvollziehbares Telefonat mit einem Sachbearbeiter der Beklagten stütze, sei nicht ausreichend. Gleiches gelte für die vorgelegte E-Mail des Wirtschaftsförderers der Stadt B** K********. Eine Blanko-Zusage zur Erteilung einer Abrissgenehmigung sei seitens der Beklagten nicht vorgenommen worden. Schließlich würden erhebliche Bedenken gegen die aufgerufenen Werte in der Wirtschaftlichkeitsberechnung erhoben. So werde für den Abzug von Kosten und Folgekosten des unterlassenen Bauunterhalts neun Jahre festgesetzt, das Gebäude stehe aber seit 47 Jahren leer. Weiter falle auf, dass keinerlei Abzug für mögliche Steuervorteile berücksichtigt werde; gleiches gelte für den Abzug bezüglich möglicher Zuwendungen, welcher ebenfalls mit Null beziffert werde. Letztlich zeige sich, dass die vorgelegte Wirtschaftlichkeitsbetrachtung in großen Teilen nicht zutreffend sei, sodass sie nicht geeignet sei,

eine Unwirtschaftlichkeit und damit eine Unzumutbarkeit des Denkmalerhalts für die Klägerin zu begründen.

5.
Mit Schriftsatz vom 13. April 2026 legte der Klägerbevollmächtigte eine Wirtschaftlichkeitsberechnung für Umbau und Sanierung des Anwesens M*****straße * - ** in B** K******** in ein Büro- und Geschäftsgebäude vom 13. April 2026 vor. Der Klägerbevollmächtigte brachte vor, dass die Klägerin das Objekt überhaupt nur erworben habe, weil eine erneute Abbrucherlaubnis in Aussicht gestellt worden sei.

6.
Mit den Beteiligten wurde in der mündlichen Verhandlung vom 17. April 2026 die Sach- und Rechtslage erörtert. Der Klägerbevollmächtigte, der zur mündlichen Verhandlung im Wege der Videokonferenztechnik zugeschaltet wurde (§ 102a VwGO), übersandte während der mündlichen Verhandlung ein Gesprächsprotokoll vom 20. Februar 2021 über eine Telefonkonferenz vom 16. Februar 2021. Auf das Protokoll über die mündliche Verhandlung wird verwiesen. Wegen der weiteren Einzelheiten des Sachverhaltes 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 24.***, die ebenfalls beigezogen wurden, Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist zulässig, jedoch nicht begründet. Die Klägerin hat zum hier maßgeblichen Zeitpunkt der gerichtlichen Entscheidung keinen Anspruch auf die begehrte Abbrucherlaubnis (§ 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO).

1.
Die Beseitigung des ehemaligen Sanatoriums A****** bedarf nach Art. 6 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayDSchG i.d.F. vom 23. Dezember 2025 der

denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis, weil es sich um ein Baudenkmal im Sinn von Art. 1 Abs. 2 Satz 1, Abs. 1 BayDSchG handelt.

Nach diesen Vorschriften sind Baudenkmäler bauliche Anlagen oder Teile davon (jeweils einschließlich der für sie bestimmten Ausstattungsstücke), 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: „**********-67 Ehem. Sanatorium A******, ursprünglich bestehend aus zwei getrennten Gebäuden mit einem Verbindungsgang, das ehem. Stammhaus (M*****straße *), dreigeschossiger Mansardwalmdachbau mit erhöhtem Mittelrisalit und Zwerchhausgiebel, im barockisierenden Jugendstil, von P*** S*******-N*******, 1906, mit langgezogenem Anbau (M*****straße **), dreigeschossiger Mansarddachbau mit südlichem halbrundem Anbau, barockisierender Jugendstil, von P*** S*******-N*******, 1911-13; mit Resten der Einfriedung, um 1906.“

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, die es auch in das hiesige Erlaubnisverfahren eingebracht hat, darauf hingewiesen, dass sich das Gebäude des Sanatoriums A******, das zu den besten Häusern B** K********* 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 Menzelstraße, sondern als „optisches historisches Rückgrat“ auch die P**********straße. 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.

Vorliegend ist eine denkmalschutzrechtliche Abbrucherlaubnis nach Art. 6 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 Satz 1 BayDSchG i.d.F. vom 23. Dezember 2025 notwendig. Denn eine Beseitigung des streitgegenständlichen Sanatoriums ist zwar nicht nach Art. 57 Abs. 5 Satz 1 Nrn. 1 bis 3 BayBO bauordnungsrechtlich verfahrensfrei. Die Beseitigung unterliegt allerdings nach Art. 57 Abs. 5 Satz 2 BayBO der Anzeigepflicht. Eine Baugenehmigung für den Abbruch ist mithin nicht erforderlich, so dass die denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nicht gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayDSchG entfällt.

2.
Die Klägerin hat keinen Anspruch auf die begehrte Abbrucherlaubnis, da diese seitens der Beklagten zu Recht versagt wurde (§ 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO).

Gemäß Art. 6 Abs. 4 Satz 1 BayDSchG i.d.F. vom 23. Dezember 2025 kann die im Fall der Beseitigung eines Denkmals nach Art. 6 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Var. 1 BayBO (Abbruch eines Baudenkmals) erforderliche Erlaubnis versagt werden, soweit gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen.

2.1.
Vorliegend sprechen gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die Beibehaltung des Baudenkmals.

Ob gewichtige Gründe des Denkmalschutzes vorliegen, ist ein uneingeschränkt nachprüfbarer unbestimmter Rechtsbegriff auf der Tatbestandsseite der Norm, der mit Ermessen auf ihrer Rechtsfolgeseite gekoppelt ist (vgl. BayVGH, U.v. 8.5.1989 – 14 B 88.02426 – BeckRS 1989, 4731; B.v. 4.9.2012

– 2 ZB 11.587 – BeckRS 2012, 57830 Rn. 7; Martin/Spennemann in Eberl/Martin/Spennemann, Bayerisches Denkmalschutzgesetz, 7. Aufl. 2016, Art. 6 Rn. 42). Ob solche gewichtigen Gründe vorliegen, ist im Einzelfall festzustellen. Gewichtige Gründe des Denkmalschutzes im Sinn von Art. 6 Abs. 4 Satz 1 BayDSchG ergeben sich in aller Regel – wie auch hier – bereits aus der die Eigenschaft als Baudenkmal begründenden Bedeutung des Bauwerks (Art. 1 Abs. 2 Satz 1 BayDSchG). Die Gründe, die ein Bauwerk zu einem Baudenkmal machen, sind regelmäßig nämlich schon für sich genommen so gewichtig, dass eine Versagung der Abbrucherlaubnis in Betracht kommt (vgl. BayVGH, U.v. 18.10.2010 – 1 B 06.63 – BeckRS 2011, 45917 Rn. 35; Martin/Spennemann in Eberl/Martin/Spennemann, Bayerisches Denkmalschutzgesetz, 7. Aufl. 2016, Art. 6 Rn. 45). Eine „gesteigerte Bedeutung“ ist gerade nicht erforderlich (vgl. BayVGH, U.v. 18.10.2010 – 1 B 06.63 – BeckRS 2011, 45917 Rn. 35; B.v. 4.9.2012 – 2 ZB 11.587 – BeckRS 2012, 57830 Rn. 7). Allenfalls bei völlig unbedeutenden Baudenkmälern, deren Verfall so weit fortgeschritten ist, dass eine Sanierung von vornherein unmöglich ist, mag dies anders sein (vgl. BayVGH, U.v. 12.8.2015 – 1 B 12.79 – BeckRS 2015, 50401 Rn. 14 und U.v. 27.9.2007 – 1 B 00.2474 – BeckRS 2008, 38091 Rn. 70).

Gemessen an diesem Maßstab sprechen gewichtige Gründe des Denkmalschutzes gegen die Beseitigung des streitgegenständlichen Gebäudes. 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.

2.2.

Es liegt nicht der Ausnahmefall vor, in dem die Erlaubnis für die Beseitigung trotz Vorliegens gewichtiger Gründe erteilt werden muss, weil dem Eigentümer die Erhaltung des Denkmals nicht zuzumuten ist.

Die Entscheidung über die Erlaubnis ist nach Art. 6 Abs. 4 Satz 1 BayDSchG keine gebundene Entscheidung. Art. 6 Abs. 4 Satz 1 BayDSchG („kann … versagt werden“) verlangt vielmehr eine Ermessensentscheidung auf der Grundlage einer Abwägung der von dem Vorhaben berührten Belange. Das Bundesverfassungsgericht hat dem Denkmalschutz einen hohen Stellenwert eingeräumt. Allerdings bestehen neben dem Schutz der Denkmäler eine Vielzahl anderer privater und öffentlicher Rechtsgüter, die mit dem Denkmalschutz in Konkurrenz geraten können. Das öffentliche Erhaltungsinteresse steht häufig in Konflikt mit dem Eigentumsgrundrecht des Denkmaleigentümers (Martin/Spennemann in Eberl/Martin/Spennemann, Bayerisches Denkmalschutzgesetz, 7. Aufl. 2016, Art. 6 Rn. 27). Die die Voraussetzungen für die Versagung einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis regelnde Vorschrift des Art. 6 Abs. 4 Satz 1 BayDSchG ist so auszulegen und anzuwenden, dass den aus Art. 14 GG folgenden Anforderungen an ein Inhalt und Schranken des Grundeigentums bestimmendes Gesetz entsprochen wird. Hierfür muss die Prüfung, ob dem Denkmaleigentümer die (unveränderte) Beibehaltung des bisherigen Zustandes mit den Erhaltungs- und Nutzungspflichten gemäß Art. 4 und Art. 5 BayDSchG zuzumuten ist, zumindest dem Grunde nach im Erlaubnisverfahren erfolgen. Im Fall der Unzumutbarkeit muss die Erlaubnis erteilt werden (vgl. im Einzelnen etwa BayVGH, U.v. 27.9.2007 – 1 B 00.2474 – BeckRS 2008, 38091 Rn. 72 ff.). Bei der Zumutbarkeitsprüfung ist zudem nicht auf die besondere Situation des jeweiligen Eigentümers, sondern auf den für Denkmalbelange aufgeschlossenen Eigentümer abzustellen (BVerfG, B.v. 2.3.1999 – 1 BvL 7/91 – BVerfGE 100, 226/243; BayVGH, U.v. 18.10.2010 – 1 B 06.63 – BeckRS 2011, 45917 Rn. 38).

In finanzieller Hinsicht wird der Eigentümer eines für eine geldwerte Nutzung bestimmten Baudenkmals dann durch die Versagung der Erlaubnis zur Beseitigung unverhältnismäßig belastet, wenn das Objekt nicht mehr wirtschaftlich vernünftig genutzt werden kann. Ausschlaggebend ist, ob sich das Denkmal „selbst trägt“ (vgl. BayVGH, U.v. 12.8.2015 – 1 B 12.79 – BeckRS 2015, 50401 Rn. 15; B.v. 4.9.2012 – 2 ZB 11.587 – BeckRS 2012, 57830 Rn. 8; U.v. 18.10.2010 – 1 B 06.63 – BeckRS 2011, 45917 Rn. 43; OVG Rh.Pf., U.v. 2.12.2009 – 1 A 10547/09 – BeckRS 2010, 45101; OVG NRW, U.v. 15.8.1997

– 7 A 133/95 – BeckRS 1997, 22992; U.v. 4.6.2009 – 10 A 699/07 – BeckRS 2009, 34581). Ist dies der Fall, sind die einer ertragreicheren Nutzung entgegenstehenden denkmalschutzrechtlichen Anforderungen in der Regel als Sozialbindung des Denkmaleigentums hinzunehmen.

Ob sich das Denkmal „selbst trägt“, ist aufgrund einer Wirtschaftlichkeitsberechnung zu entscheiden (vgl. BayVGH, U.v. 12.8.2015 – 1 B 12.79 – BeckRS 2015, 50401 Rn. 16; B.v. 4.9.2012 – 2 ZB 11.587 – BeckRS 2012, 57830 Rn. 9; U.v. 18.10.2010 – 1 B 06.63 – BeckRS 2011, 45917 Rn. 44). Bei dieser Berechnung sind die Sanierungskosten – abzüglich der fiktiven Kosten des in der Vergangenheit unterlassenen Bauunterhalts und der so genannten 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 gegenüberzustellen (vgl. BayVGH, B.v. 4.9.2012 – 2 ZB 11.587 – BeckRS 2012, 57830 Rn. 9; U.v. 18.10.2010 – 1 B 06.63 – BeckRS 2011, 45917 Rn. 44).

Die Wirtschaftlichkeitsberechnung beruht somit teilweise, insbesondere hinsichtlich der Kosten eines unterlassenen Bauunterhalts, auf einer wertenden Betrachtung. Der ermittelte Betrag entspricht deshalb in der Regel nicht den tatsächlichen finanziellen Aufwendungen des Eigentümers. Nicht geeignet zur Feststellung der wirtschaftlichen Zumutbarkeit ist allerdings eine Vergleichsberechnung, die die Kosten eines Abbruchs und eines Neubaus mit den Kosten einer Sanierung mit entsprechendem Ausbau vergleicht. Es widerspräche den Zielen des Denkmalschutzes und dem Leitbild des für Belange des Denkmalschutzes aufgeschlossenen Eigentümers, würde man die Zumutbarkeit der Erhaltung des Denkmals davon abhängig machen, ob ein Neubau wirtschaftlicher wäre (vgl. BayVGH, B.v. 4.9.2012 – 2 ZB 11.587 – BeckRS 2012, 57830 Rn. 9; U.v. 18.10.2010 – 1 B 06.63 – BeckRS 2011, 45917 Rn. 44).

2.3.

Gemessen an diesen rechtlichen Maßstäben erweist sich die Versagung der Abbruchgenehmigung gegenüber der Klägerin nicht als unzumutbar. Der Fall ist durch Besonderheiten gekennzeichnet, die ihre Belastung als Eigentümerin mit der Erhaltung des denkmalgeschützten Sanatoriums A****** als (wirtschaftlich) zumutbar erscheinen lassen. Im Einzelnen:

2.3.1.

Zunächst bleibt festzustellen, dass die Klägerin ihrer Darlegungslast bzw. Nachweispflicht nicht in erforderlichem Umfange nachgekommen ist. Im Einzelnen:

Zur Prüfung der wirtschaftlichen Zumutbarkeit ist es erforderlich, dass der Eigentümer die nach Möglichkeit mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmten, erforderlichen Sanierungsmaßnahmen für eine zeitgemäße Nutzung und den daraus resultierenden Aufwand sowie den mit dem Objekt zu erzielenden Ertrag in einer alle relevanten Faktoren in nachvollziehbarer Weise ermittelnden und bewertenden Wirtschaftlichkeitsberechnung darlegt, die einen prognostischen Zeitraum von etwa 15 Jahren erfasst (vgl. BayVGH, U.v. 12.8.2015 – 1 B 12.79 – BeckRS 2015, 50401 Rn. 16; OVG Bln.-Bbg., U.v. 17.9.2008 – 2 B 3.06 – NVwZ-RR 2009, 192; OVG NRW, U.v. 27.6.2013 – 2 A 2668/11 – BeckRS 2015, 41629 Rn. 53 ff.). Die den Eigentümer treffende Mitwirkungs- und Darlegungspflicht hinsichtlich der Wirtschaftlichkeitsberechnung (vgl. BayVGH, U.v. 27.9.2007 – 1 B 00.2474 – BeckRS 2008, 38091 Rn. 83) entspricht dabei der zwischen Denkmaleigentümer und Denkmalbehörden nach Art. 4 und 5 BayDSchG bestehenden Aufgabenverteilung. Denn regelmäßig ist nur der Eigentümer in der Lage, ein geeignetes Nutzungs- und Sanierungskonzept für das Denkmal zu entwickeln und auf die Informationen zuzugreifen, die eine Bewertung der Sanierungsmaßnahmen in denkmalpflegerischer und wirtschaftlicher Hinsicht ermöglichen (vgl. BVerwG, B.v. 17.11.2009 – 7 B 25.09 – NVwZ 2010, 256; BayVGH, U.v. 12.8.2015 – 1 B 12.79 – BeckRS 2015, 50401 Rn. 16). Nur anhand einer konkreten Planung kann die Behörde eine Wirtschaftlichkeitsberechnung durchführen, entscheiden, ob und welche Maßnahmen zur „Herbeiführung“ der Zumutbarkeit

veranlasst sind, und gegebenenfalls im Rahmen ihrer Beratungsobliegenheiten Alternativen aufzeigen (BayVGH, U.v. 27.9.2007 – 1 B 00.2474 – BeckRS 2008, 38091 Rn. 83; B.v. 4.9.2012 – 2 ZB 11.587 – BeckRS 2012, 57830 Rn. 11).

An diesen rechtlichen Maßstäben gemessen hat die Klägerin ihre Darlegungslast bzw. Nachweispflicht nicht erfüllt: Der von der Klägerin unter dem Datum 13. August 2024 formblattmäßig gestellte Antrag auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis zum Abbruch eines Baudenkmals (vgl. Bl. 61 der BA) selbst enthält nahezu keine Angaben zu einer neuen Nutzung. Er beschränkt sich auf folgende Angaben: „Auf dem Grundstück soll nach dem Abriss ein Gebäude im höheren Segment entstehen u.a. Nutzung als Hotel etc. Der Bauantrag wird nachgeliefert. Zur Bindung des Betreibers des Hotels ist eine Abrissgenehmigung erforderlich“. In dem dem Formblattantrag beigefügten Schreiben (Bl. 60 der BA) ist hinsichtlich einer künftigen Nutzung nur davon die Rede, dass das „derzeitige Gebäudeensemble (…) sich im sanierten Zustand nur für Büro-, Praxis- oder Kanzleinutzung in eingeschränkter Form, aufgrund der fehlenden Stellplätze“ eigne. Der als Anlage beigefügten Baubeschreibung (Bl. 12 der BA) lässt sich nicht der geringste Hinweis auf eine künftige Nutzung entnehmen; ebenso wenig dem eingereichten „Lageplan“ (Bl. 11 der BA). Eine konkrete Planung, ein Nutzungs- und Sanierungskonzept für das Denkmal wurde von Klägerseite weder mit dem Abbruchantrag noch zu einem späteren Zeitpunkt vorgelegt. Auch der im Abbruchantrag angekündigte Bauantrag wurde nicht nachgeliefert. Vielmehr lässt sich der Stellungahme des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege vom 25. September 2024 zum Antrag entnehmen, dass die zahlreichen Unterstützungs- und Beratungsmöglichkeiten der unteren Denkmalschutzbehörde und des Landesamtes für Denkmalpflege insb. zu den Fragen der Definition einer denkmalgerechten Nutzung, zur Voruntersuchung und zur Entwicklung eines Instandsetzungskonzepts durch die Klägerin nicht in Anspruch genommen wurden. Vorgelegt wurde dann im laufenden Verwaltungsverfahren eine modifizierte Wirtschaftlichkeitsberechnung unter dem Datum 4. September 2024, der sich ebenfalls keine Angaben zu einer konkreten Nutzung entnehmen lassen geschweige denn ein Nutzungs- oder Sanierungskonzept.

Auch der im gerichtlichen Verfahren zuletzt (mit Schriftsatz des Klägerbevollmächtigten vom 13. April 2026) vorgelegten Wirtschaftlichkeitsberechnung vom 13. April 2026 lässt sich kein derartiges mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmtes Sanierungs- und Nutzungskonzept entnehmen.

Darüber hinaus kann hinsichtlich der dieser Wirtschaftlichkeitsberechnung zugrunde liegenden Nutzungsvariante schon nicht von einer realistischen, d.h. einer zulässigen Nutzungsmöglichkeit gesprochen werden. Denn dieser Wirtschaftlichkeitsberechnung wurde ausweislich der Schilderung im „Auftrag und Auftragsdurchführung“ der Umbau und die Sanierung des Bestandsgebäudes auf dem Baugrundstück ausschließlich in ein „Büro- und Geschäftsgebäude“ zugrunde gelegt. Eine derartige Nutzung stellt sich aber aus bauplanungsrechtlichen Gründen als vollkommen unrealistisch dar. Denn das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sondergebiet Kurgebiet“ i.d.F. der 4. Änderung vom 28. Januar 2015, in Kraft getreten am 4. März 2016, der gemäß Ziffer 2.1. der textlichen Festsetzungen ein Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festsetzt, das der „Dienstleistung am Gast, der den Kurort Bad Kissingen zu Zwecken der Gesundheitsförderung, der Erholung, des Kulturlebens, als Geschäftsreisender, als Tagungsteilnehmer sowie sonst aus touristischen Gründen besucht“, dient. Allgemein zulässig sind – in Verfolgung dieses Zwecks – nach Nr. 2.2 a) Kur- und Erholungseinrichtungen, b) Kliniken, Sanatorien, Hotels, Kurheime, Pensionen, Ferienwohnungen, c) Tagungsstätten, d) Ärztehäuser, Arztpraxen, medizinische und therapeutische Einrichtungen und schließlich e) Läden und Betriebe, deren Warenangebot und Dienstleistungen auf die Bedürfnisse des Gastes abgestimmt sind und deren Ausstattung, Gestaltung und Betriebsführung den besonderen Erfordernissen des oben beschriebenen Kurgebietes entsprechen. Ausnahmsweise zulässig sind nach Nr. 2.3 a) die Nutzung für freiberuflich Tätige i.S. des § 18 Abs. 1 Nr. 1 EStG, b) die Nutzung für Behörden und Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung, c) die Nutzung zum Dauerwohnen unter bestimmten Voraussetzungen sowie d) eine Erneuerung bestandsgeschützter Wohngebäude unter bestimmten Voraussetzungen.

Eine Nutzung als „Büro- und Geschäftsgebäude“ ist hier mithin weder nach Nr. 2.2 des Bebauungsplans „Sondergebiet Kurgebiet“ allgemein noch nach Nr. 2.3 der textlichen Festsetzungen ausnahmsweise zulässig. Insbesondere scheidet hier auch eine ausnahmsweise Zulässigkeit nach Nr. 2.3 a) aus, weil für eine Begrenzung des Büro- und Geschäftshauses auf die in § 18 Abs. 1 Nr. 1 EStG genannten freiberuflichen bzw. einer solchen vergleichbaren gewerblichen Tätigkeiten nichts ersichtlich ist. Die Klägerseite hat der Wirtschaftlichkeitsberechnung ganz allgemein ein Büro- und Geschäftsgebäude ohne jegliche Beschränkung auf bestimmte Nutzungen zugrunde gelegt.

Dass es sich bei der der Wirtschaftlichkeitsberechnung zugrunde gelegten künftigen Nutzung um eine zulässige, eine realistische Nutzungsmöglichkeit handeln muss und insoweit nicht – wie vorliegend geschehen – eine vollkommen unrealistische, (bauplanungsrechtlich) unzulässige Nutzung angesetzt werden kann, ergibt sich aus dem Sinn und Zweck der Wirtschaftlichkeitsberechnung. Denn die Forderung der Vorlage einer Wirtschaftlichkeitsberechnung ist – wie das OVG Koblenz (U.v. 12.11.2009 – 1 A 10547/09 – BeckRS 2009, 42417) ausgeführt hat – kein reiner Selbstzweck. Vielmehr lässt sich die Unzumutbarkeit erst verlässlich und rechnerisch nachvollziehbar beurteilen anhand eines Vergleichs der voraussichtlichen Investitions- und Bewirtschaftungskosten (unter Berücksichtigung von Steuervergünstigungen und gegebenenfalls zugesagten staatlichen Zuschüssen) einerseits sowie der aus dem sanierten Objekt zu ziehenden möglichen Nutzungserträge andererseits. Dies alles setzt indessen voraus, dass zuvor festgelegt wird, welche Nutzungen für das Denkmal angestrebt werden. Dabei muss der Denkmaleigentümer mindestens eine – bei einer großen Variationsbreite von Nutzungsmöglichkeiten zumindest zwei – „nicht fernliegende und am ehesten erfolgversprechende Variante(n)“ prüfen (OVG Koblenz, U.v. 12.11.2009 – 1 A 10547/09 – BeckRS 2009, 42417). Das OVG Münster (U.v. 20.3.2009 – 10 A 1406/08 – BeckRS 2009, 32839) fordert die Wirtschaftlichkeitsberechnung für die Nutzung in einer anderen „zulässigen Art“. Eine bauplanungsrechtlich unzulässige bzw. unrealistische Nutzung ist aber keine „erfolgversprechende Variante“ bzw. „Nutzung einer zulässigen Art“ im vg. Sinn.

Auch wenn der Eigentümer nicht gezwungen werden kann, hohe Kosten für eine alle Nutzungsmöglichkeiten berücksichtigende Begutachtung auf sich zu nehmen, so muss er hier – wie oben bereits ausgeführt – doch wenigstens für eine mögliche, zulässige Nutzungsvariante eine Wirtschaftlichkeitsberechnung vorlegen. Dies ist im vorliegenden Fall jedoch noch nicht einmal ansatzweise geschehen. Ohne die erforderliche substantiierte Darlegung und Vorlage einer Wirtschaftlichkeitsberechnung bezüglich zumindest einer in Frage kommenden Nutzungsmöglichkeit kann aber die Zumutbarkeit der Erhaltung des Denkmals vorliegend nicht hinreichend nachvollziehbar belegt werden.

2.3.2.
Die Klägerin kann sich darüber hinaus nicht auf die wirtschaftliche Unzumutbarkeit der Erhaltung des denkmalgeschützten Sanatoriums A****** berufen, weil sie dieses in Kenntnis der Denkmaleigenschaft erworben und den bestehenden Sanierungsbedarf zumindest bewusst in Kauf genommen hat. Insoweit ist von einem Erwerb „sehenden Auges“ auszugehen. Im Einzelnen:

Wer „sehenden Auges“ ein instandsetzungsbedürftiges Denkmal erwirbt, kann sich nach allgemeiner Ansicht wegen der zu diesem Zeitpunkt ersichtlichen Instandsetzungskosten nicht auf Unzumutbarkeit berufen (vgl. Spennemann in Martin/Krautzberger, Denkmalschutz und Denkmalpflege, 5. Aufl. 2022, Teil F – Zumutbarkeit im Denkmalrecht Rn. 17 u.V. auf SächsOVG, U.v. 24.9.2015 – 1 A 467/13 – BeckRS 2016, 43102; OVG Bln.-Bbg., B.v. 30.4.2014 – 2 S 89.13 – n.v.; OVG Rh.Pf., U.v. 2.12.2009 – 1 A 10547/09 – BeckRS 2010, 45101; VG Gelsenkirchen, U. v. 11.2.2016 – 16 K 5765/12 – EzD 2.2.6.1 Nr. 62). Diese Rechtsprechung fußt auf der Risikozuweisung, die das Bundesverfassungsgericht im Altlasten-Beschluss (B.v. 16.2.2000 – 1 BvR 242/91 – BVerfGE 102, 1 = BeckRS 2000, 30096311) vorgenommen und im Jahr 2010 (B.v. 14.4.2010 – 1 BvR 2140/08 – BeckRS 2010, 48573) auch ausdrücklich auf denkmalrechtliche Fälle übertragen hat. Da es sich um eine im Eigentumsgrundrecht selbst angelegte wertende Zurechnung handelt, ist es ohne Belang, ob das Landesdenkmalrecht dies geregelt hat oder – wie in Bayern – nicht (Spennemann in Martin/Krautzberger, Denkmalschutz und Denkmalpflege, 5. Aufl. 2022, Teil F – Zumutbarkeit im Denkmalrecht Rn. 17). Das

Bundesverfassungsgericht hat in der vg. Entscheidung aus dem Jahr 2010 darauf hingewiesen, dass es bereits in seiner Rechtsprechung zur Kostentragungspflicht des Grundstückseigentümers für eine Altlastensanierung aus Gründen der öffentlichen Gefahrenabwehr betont habe, dass die Beurteilung dessen, was dem Grundstückseigentümer im Interesse des Gemeinwohls zugemutet werden könne, maßgeblich auch davon beeinflusst werde, ob er die entsprechende Belastung gekannt oder zumindest das Risiko einer solchen Belastung beim Grundstückserwerb bewusst in Kauf genommen habe. In einem solchen Fall sei das in privatautonomer Entscheidung erworbene Grundstück zum Zeitpunkt seines Eigentumserwerbs denkmalschutzrechtlich vorbelastet und die erlangte Eigentümerstellung mithin von vornherein denkmalschutzrechtlich eingeschränkt. Das OVG Koblenz hat bereits in seinem Urteil vom 2. Dezember 2009 (1 A 10547/09 – BeckRS 2010, 45101) darauf abgestellt, dass derjenige, der „sehenden Auges“ ein instandsetzungsbedürftiges Denkmal erwirbt, sich wegen der zu diesem Zeitpunkt ersichtlichen Instandsetzungskosten nicht auf „Unzumutbarkeit“ berufen könne, da es dem Grundsatz der Sozialpflichtigkeit des Eigentums widersprechen würde, könnte man unter Ausnutzung der aus dem schlechten Erhaltungszustand eines Gebäudes sich ergebenden Wertminderung ein marodes Denkmal zu einem günstigen Preis erwerben und diesen Vorteil auf Kosten des Denkmalschutzes ohne weiteres durch Abbruch dieses Denkmals realisieren. Angesichts einer ähnlichen Interessenlage im Denkmalschutzrecht sind – so das OVG Koblenz – die vom Bundesverfassungsgericht zur Zustandsverantwortlichkeit des Eigentümers im Rahmen der Altlastensanierung entwickelten Grundsätze übertragbar. Denn im Denkmalschutzrecht trete anstelle des Eigentümerinteresses, hinsichtlich der Altlastensanierungskosten für ein Grundstück von unverhältnismäßigen Belastungen verschont zu bleiben, das Interesse des Denkmaleigentümers, hinsichtlich der Erhaltungskosten für ein Denkmal vor unzumutbaren Belastungen bewahrt zu werden. Ferner trete anstelle des allgemeinen Belangs des Boden- und Wasserschutzes hier der Belang des Denkmalschutzes. Schließlich hat das OVG Sachsen-Anhalt mit Beschluss vom 25. April 2025 (2 M 16/25 – BeckRS 2025, 8628 Rn. 24) entschieden, dass ein privater Grundstückseigentümer sich nicht auf die Unzumutbarkeit eines Erhaltungsaufwands berufen könne, wenn der Verpflichtete „sehenden Auges“ ein

sanierungsbedürftiges Denkmal erwerbe, die Denkmaleigenschaft kenne und die Sanierungsbedürftigkeit offensichtlich sei. Voraussetzung hierfür sei, dass der Eigentümer bei Erwerb des Denkmals die Denkmaleigenschaft kannte oder zumindest vorwerfbar nicht kannte.

Dies zugrunde gelegt, muss vorliegend von einem Erwerb „sehenden Auges“ ausgegangen werden. So hat der Sachbearbeiter Technische Bauaufsicht und Denkmalschutz der Stadt B** K******** mit E-Mail vom 18. Februar 2021 (Bl. 136 der BA) – und damit nur wenige Wochen vor dem Kauf des Grundstücks am 24. März 2021 – der Klägerseite mitgeteilt, dass „das Grundstück innerhalb eines kartierten Ensembles“ liege und es sich „bei dem Gebäude um ein Einzeldenkmal“ handele. Die Klägerin hat auch explizit eingeräumt, das Objekt ehemaliges Sanatorium A****** in Kenntnis der Denkmaleigenschaft erworben zu haben. So hat der Klägerbevollmächtigte in seiner Klagebegründung vom 1. September 2025 erklärt, dass es zutreffe, dass „die Klägerin das Objekt in Kenntnis, dass es sich um ein Baudenkmal handelt“, erworben habe. Es liegt hier also die volle Kenntnis der Klägerin um die Denkmaleigenschaft vor. Ob der hierfür gezahlte Kaufpreis marktangemessen war, ist für sich genommen nicht entscheidend. Dies ist nur ein Faktor, der die wirtschaftliche Zumutbarkeit beeinflussen kann (vgl. BVerfG, B.v. 16.2.2000 – BvR 242/91 – BVerfGE 102, 1 = BeckRS 2000, 30096311), nicht aber notwendige Bedingung für die Annahme eines Erwerbs „sehenden Auges“ (vgl. VG Gießen, U.v. 23.11.2022 – 1 K 1720/20.GI – BeckRS 2022, 54801 Rn. 35).

Soweit die Klägerseite bestreitet, dass hier ein Erwerb „sehenden Auges“ anzunehmen sei, und dies damit begründet, dass für die Klägerin angesichts der Äußerungen der Beklagtenseite nicht zu erwarten gewesen sei, dass sie zukünftig die mit dem Gebäude zusammenhängenden Instandsetzungskosten werde tragen müssen, kann sich dem die Kammer aus den folgenden Gründen nicht anschließen:

Zunächst bleibt festzuhalten, dass zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrags durch die Klägerin am 24. März 2021 wie auch der vorausgegangenen Gespräche zwischen Kläger- und Beklagtenseite eine wirksame

Abbrucherlaubnis nicht (mehr) existiert hat. Die dem Voreigentümer der Klägerin unter dem Datum 6. Februar 2013 erteilte denkmalschutzrechtliche Erlaubnis zum Abbruch des Sanatoriums „A******“ hatte eine Geltungsdauer von vier Jahren (vgl. Ziff. 3 des Bescheids vom 6.2.2013) und stand unter der aufschiebenden Bedingung, dass erst dann mit dem Abbruch begonnen werden darf, wenn eine bestandskräftige Baugenehmigung für einen Ersatzbau vorliegt (vgl. Ziff. 1 des Bescheids vom 6.2.2013). Eine Baugenehmigung für einen Neubau war nicht erteilt worden, die Geltungsdauer der Abbrucherlaubnis war bereits im Jahr 2017 abgelaufen. Darüber hinaus kann die Klägerseite aus dem Umstand, dass sie von der Verkäuferseite vor dem Kauf des Gebäudes Kenntnis von der vor acht Jahren dem Verkäufer gegenüber erteilten Abbrucherlaubnis erhalten hat und dass dieser Umstand vom Sachbearbeiter in einem Telefongespräch bestätigt wurde, nicht ableiten, dass eine Abbrucherlaubnis nun auch der Klägerin erteilt werden wird. Die Klägerin hat jedenfalls – was nahe gelegen hätte um Rechtssicherheit herbeizuführen – davon abgesehen, vor Abschluss des Kaufvertrags mit dem Voreigentümer bei der Behörde einen Antrag auf Erteilung einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis zum Abbruch zu stellen.

Für die Behauptung der Klägerseite im Schriftsatz vom 13. April 2026, dass vor Abschluss des Kaufvertrags von Seiten der Beklagten wohl anlässlich eines Telefongesprächs am 16. Februar 2021 „eine erneute Abbrucherlaubnis in Aussicht gestellt worden“ sei, ist nicht das Geringste ersichtlich. In den Behördenakten findet sich kein Aktenvermerk zu einem Telefongespräch zwischen dem Sachbearbeiter der Beklagten und einem Vertreter der Klägerin. Soweit der Klägerbevollmächtigte erstmals in der mündlichen Verhandlung einen Vermerk über eine Telefonkonferenz vom 16. Februar 2021 vorgelegt hat, der von Klägerseite gefertigt worden sein soll, kann diesem kein oder allenfalls ein sehr geringer Beweiswert beigemessen werden. Denn das Schriftstück enthält weder eine Unterschrift noch wurde es zum damaligen Zeitpunkt mit dem Behördenmitarbeiter abgestimmt oder der Beklagtenseite damals oder auch zu einem späteren Zeitpunkt zur Kenntnis gebracht, wie die Vertreter der Stadt B** K******** unwidersprochen in der mündlichen Verhandlung erklärt haben.

Selbst wenn die Klägerseite aber aus diesem Telefongespräch vom 16. Februar 2021 den Eindruck gewonnen haben sollte, dass der Erteilung einer noch zu beantragenden Abbrucherlaubnis nichts im Wege stehen würde, kann zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrags nicht (mehr) von einem schutzwürdigen Vertrauen der Klägerseite darauf, dass sie eine Abbrucherlaubnis erhalten wird und damit die mit dem Gebäude zusammenhängenden Instandsetzungskosten nicht wird tragen müssen, ausgegangen werden. Denn der Sachbearbeiter Technische Bauaufsicht und Denkmalschutz hat die Klägerseite mit E-Mail vom 18. Februar 2021, also zwei Tage nach der vg. Telefonkonferenz nicht nur – wie bereits dargelegt – auf den Umstand hingewiesen, dass das fragliche Grundstück im Bereich eines kartierten Ensembles liegt, es sich bei dem Gebäude um ein Einzeldenkmal handelt und es sich darüber hinaus in der Propertyzone des zur Prüfung eingereichten Weltkulturerbes befindet. Er hat darüber hinaus deutlich gemacht, dass die aufgrund eines Antrags aus dem Jahr 2020 erteilte Abrisserlaubnis personenbezogen gewesen und inzwischen nicht mehr gültig ist. Schließlich hat er darauf hingewiesen, dass nun mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege „erste Gespräche geführt (würden), wie und ob ein Abbruch möglich wäre. Hierzu wäre in einem ersten Schritt von einem durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege anerkannten Baubiologen und Statiker ein Gutachten über den baulichen Zustand zu erstellen. Danach muss unter Anwendung der Vollzugshinweise des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 14.01.2009 ein Nachweis geführt werden. Gerne können wir Sie hier gemeinsam mit dem Landesamt für Denkmalpflege auch weiter begleiten“ (vgl. Bl. 136 der BA).

Diesen Ausführungen des für den Denkmalschutz zuständigen Sachbearbeiters der Beklagten lässt sich nicht das Geringste dafür entnehmen, dass der Klägerin eine Abbruchgenehmigung in Aussicht gestellt worden wäre. Vielmehr hat der Mitarbeiter der Beklagten deutlich gemacht, dass aus der früher erteilten Abbruchgenehmigung nichts für ein späteres Erlaubnisverfahren abgeleitet werde könne („Abrisserlaubnis personenbezogen gewesen und inzwischen nicht mehr gültig“, „in der Propertyzone des zur Prüfung eingereichten Weltkulturerbes“) und dass es sich hierbei um ein komplexes Verfahren

handele, das in mehreren Schritten („ersten Schritt“) abzuwickeln sei, wobei man erst am Anfang des Prozesses stehe („erste Gespräche geführt“). Spätestens jetzt musste die Klägerseite davon ausgehen, dass ein erst noch einzuleitendes Erlaubnisverfahren sich als ergebnisoffen darstellt („ob ein Abbruch möglich wäre“). Darüber hinaus musste die Klägerin aufgrund des Verweises auf das Landesamt auch erkennen, dass der Verfahrensausgang nicht allein von der Beklagtenseite generell und erst recht nicht vom zuständigen Sachbearbeiter abhängig ist, sondern maßgeblich von der Entscheidung der Fachbehörde Landesamt für Denkmalpflege mitbestimmt wird.

Nach allem steht zur Überzeugung der Kammer fest, dass die Klägerseite zum Zeitpunkt des Erwerbs des streitgegenständlichen Grundstücks nicht davon ausgehen konnte, dass ihr eine Abbrucherlaubnis durch die Beklagte erteilt werden wird und auf sie damit keine Instandsetzungskosten zukommen werden. Mithin erweist sich die Versagung der Abbruchgenehmigung gegenüber der Klägerin nicht als unzumutbar.

2.4.
Nach allem kommt es nicht mehr auf die zwischen den Beteiligten strittige Frage an, ob die wirtschaftliche Zumutbarkeit deshalb zu bejahen ist, weil die Klägerin die als Alternative zu prüfende fehlende Veräußerungsmöglichkeit des Denkmals zu einem angemessenen Preis ebenfalls nicht hinreichend dargelegt hat (vgl. hierzu OVG Rh.Pf., U.v. 17.6.2015 – 8 A 11062/14 – BeckRS 2015, 48401 Rn. 57 ff.; OVG NRW, U.v. 13.9.2013 – 10 A 1069/12 – BeckRS 2013, 59464).

2.5.
Darüber hinaus liegen hinsichtlich der Ablehnung der Abbrucherlaubnis durch die Beklagte auch keine sonstigen, zu berücksichtigenden (vgl. § 114 Satz 1 VwGO) Ermessensfehler vor, also auch nicht solche, die – unterhalb der wirtschaftlichen Zumutbarkeitsschwelle – für einen Abbruch sprechende Belange beträfen (vgl. hierzu etwa BayVGH, U.v. 27.9.2007 – 1 B 00.2474 – BeckRS 2008, 38091 Rn. 73 und 85). Entsprechende Ermessensfehler hat die Klägerseite jedenfalls selbst nicht vorgetragen. Diese geht allein aufgrund der von ihr

behaupteten wirtschaftlichen Unzumutbarkeit von einem Ermessensfehler der Beklagten aus. Sonstige Anhaltspunkte für Ermessensfehler sind nicht ersichtlich.

Aus diesem Grund scheidet auch ein als Minus im Antrag der Klägerin enthaltener Anspruch auf eine Neuverbescheidung des Antrags auf Erteilung der Abbrucherlaubnis (§ 88 VwGO) durch die Beklagte aus.

Die Klage war demzufolge abzuweisen.

3.
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.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen dieses Urteil steht den Beteiligten die **Berufung** zu, wenn sie vom Bayerischen Verwaltungsgerichtshof **zugelassen** wird. Die **Zulassung der Berufung** ist innerhalb **eines Monats** nach Zustellung des vollständigen Urteils beim

Bayerischen Verwaltungsgericht Würzburg
Burkarderstraße 26
97082 Würzburg

zu beantragen. **Hierfür besteht Vertretungszwang.**

Der Antrag muss das angefochtene Urteil bezeichnen. **Innerhalb von zwei Monaten** nach Zustellung des vollständigen Urteils sind die **Gründe** darzulegen, aus denen die Berufung zuzulassen ist; die Begründung ist, soweit sie nicht bereits mit dem Antrag vorgelegt worden ist, beim **Bayerischen Verwaltungsgerichtshof**
Hausanschrift in München: Ludwigstraße 23, 80539 München, oder
Postfachanschrift in München: Postfach 34 01 48, 80098 München,
Hausanschrift in Ansbach: Montgelasplatz 1, 91522 Ansbach,
einzureichen.

Die Berufung ist nur zuzulassen, wenn
1. ernstliche Zweifel an der Richtigkeit des Urteils bestehen,
2. die Rechtssache besondere tatsächliche oder rechtliche Schwierigkeiten aufweist,
3. die Rechtssache grundsätzliche Bedeutung hat,
4. das Urteil von einer Entscheidung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs, des Bundesverwaltungsgerichts, des gemeinsamen Senats der obersten Gerichtshöfe des Bundes oder des Bundesverfassungsgerichts abweicht und auf dieser Abweichung beruht oder
5. wenn ein der Beurteilung des Berufungsgerichts unterliegender Verfahrensmangel geltend gemacht wird und vorliegt, auf dem die Entscheidung beruhen kann.

Vor dem Bayerischen Verwaltungsgerichtshof müssen sich die Beteiligten durch einen Prozessbevollmächtigten vertreten lassen. Dies gilt auch für Prozesshandlungen, durch die ein Verfahren vor dem Bayerischen Verwaltungsgerichtshof eingeleitet wird. Als Bevollmächtigte sind Rechtsanwälte, Rechtslehrer an einer staatlichen oder staatlich anerkannten Hochschule

eines Mitgliedstaates der Europäischen Union, eines anderen Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder der Schweiz, der die Befähigung zum Richteramt besitzt, oder die in § 67 Absatz 2 Satz 2 Nr. 3 bis 7 VwGO bezeichneten Personen und Organisationen zugelassen. Behörden und juristische Personen des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihnen zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse können sich auch durch eigene Beschäftigte mit Befähigung zum Richteramt oder durch Beschäftigte mit Befähigung zum Richteramt anderer Behörden oder juristischer Personen des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihnen zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse vertreten lassen.

Unterschriften

Beschluss:

Der Streitwert wird auf 635.000,00 EUR festgesetzt.

Gründe:

Die Streitwertfestsetzung beruht auf §§ 52 Abs. 1, 63 Abs. 2 Satz 1 GKG i.V.m. Ziff. 12.2 und 9.3 des Streitwertkataloges für die Verwaltungsgerichtsbarkeit 2025. Die Verfahrensbeteiligten haben in der mündlichen Verhandlung das wirtschaftliche Interesse am Abbruch des streitgegenständlichen Gebäudes mit dem Betrag beziffert, der dem Kaufvertrag zugrunde lag, der dann nicht zur Ausführung gekommen ist, mithin in einer Größenordnung von 635.000,00 EUR.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Beschluss steht den Beteiligten die **Beschwerde** an den Bayerischen Verwaltungsgerichtshof zu, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 300,00 EUR übersteigt oder die Beschwerde zugelassen wurde.

Für die Streitwertbeschwerde besteht kein Vertretungszwang.

Die Beschwerde ist innerhalb von **sechs Monaten**, nachdem die Entscheidung in der Hauptsache Rechtskraft erlangt oder das Verfahren sich anderweitig erledigt hat, beim

Bayerischen Verwaltungsgericht Würzburg
Burkarderstraße 26
97082 Würzburg

einzulegen.

Ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf dieser Frist festgesetzt worden, kann die Beschwerde auch noch innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung des

Festsetzungsbeschlusses eingelegt werden. Im Fall der formlosen Mitteilung gilt der Beschluss mit dem vierten Tag nach Aufgabe zur Post als bekannt gemacht.

Unterschriften