

## 4.3.1 Rechtsprechung Abbruch – Entscheidungssammlung in Auszügen –

D. Martin Stand 17.1.2013

**Vorbemerkung:** Die Auszüge stammen aus ausgewählten Entscheidungen speziell zum Thema Abbruch und zur Beseitigung von Bau- und Bodendenkmälern sowie zu allgemeinen Zumutbarkeitsfragen. Zeitraum: Im Wesentlichen nach 1999 (Entscheidung des BVerfG) bis 2012. Zu Entscheidungen vor 1999 siehe insbesondere EzD Entscheidungssammlung zum Denkmalrecht und Baurechtssammlung BRS Band 77. Die Fundstellen sind nicht vollständig wiedergegeben, auf die Datenbanken (siehe 5. Organisationen – Adressen – Links) ist zu verweisen.

### Inhaltsverzeichnis

A 1 BVerfG 2.3.1999 Kernsätze Zumutbarkeit, Verhältnismäßigkeit, Verkauf  
A 2 BVerfG 2.12.1999 Abbruch, enteignungsgl. Eingriff, Primärrechtsschutz  
A 3 BVerfG 16.02.2000 Altlasten, Verhältnismäßigkeit, Verkauf, sehenden Auges  
A 4 BVerfG 14.4.2010 Abbruch, Zumutbk., Erwerbsumstände, wirtsch. Einheit  
A 5 BVerwG 12.11.2003 Abbruch Ermessen  
A 6 BVerwG 21.4.2009 Bauunterhalt auf eigene Kosten  
A 7 BVerwG 1.7.2009 Metropol II Löschung aus Liste, individuelles Landesrecht  
**A Bay 1 BayVG 3.8.2000 Abbruch, Schutz des Ensembles wie Einzeldenkmal**  
A Bay 2 BayVG 4.6.2003 Veranlasser, Bodendenkmal, Gemeinde, Wittlingen  
**A Bay 3 BayVG 27.9.2007 Abbruch als Ausnahmefall, Obliegenheiten**  
A Bay 4 BayVG 28.5.2009 Abbruch in der Nähe, Sachbescheidungsinteresse  
A Bay 5 BayVG 27.1.2010 Abbruch, Zumutbk., Nutzbk., wirtschaftliche Einheit  
A Bay 6 BayVG 20.8.2010 Duldungsanordnung, Zumutbarkeit  
A Bay 7 BayVG 14.9.2010 Aufstockung, Zumutbk., wirtschaftliche Einheit  
A Bay 8 BayVG 18.10.2010 Abbruch Sandizell, WFKMS, Bauunterhalt, Verkauf  
A Bay 9 BayVG 20.9.2011 Abbruch, Anordnung  
A Bay 10 VG München 24.11.2009 Abbruch  
A Bay 11 VG Regensburg 20.1.2011 Abbruch Holzerhaus, Zumutbarkeit, Gemeinde  
A BB 1 OVG BE-BB 30.6.2008 Abbruch, Erhaltungsanordnung  
A BB 2 OVG BE BB 17.9.2008 Abbruch Weberhaus, Zumutbk., Einheit, Obliegenheit  
A BB 3 VG Berlin 30.7.2002 (Schlüter) Abbruch, Zumutbarkeit, Einheit  
A BW 1 VGHBW 10.10.1989 Abbruch Gemeinde  
A BW 2 VGHBW 10.5.1988 Abbruch Turm Kirche  
A BW 3 VGHBW 29.6.1992 Abbruch (öff.) Post  
A BW 4 VGHBW 27.5.1993 Abbruch Zumutbarkeit  
A BW 5 VGHBW 11.11.1999 Abbruch Rebmannhaus  
A He 1 HessVG 29.3.2001 Abbruch, Zustand, Bauunterhalt  
A MV 1 OVG MV 7.5.2004 Abbruch, Zumutbarkeit  
A Nds 1 NdsOVG 15.12.2000 Abbruch, Zumutbarkeit, Alternative  
A Nds 2 NdsOVG 13.3.2002 Abbruch, Zumutbarkeit, Einheit  
A Nds 3 Nds OVG 24.3.2003 Abbruch, günst. Erwerb, Eigenkapital, Bauunterhalt  
**A NW 1 OVG NW 2.8.2007 Anordnung, Zumutbarkeit, Obliegenheiten**  
A NW 2 OVG NW 4.5.2009 Abbruch, Zumutbarkeit, Verkauf  
A NW 3 OVG NW 20.3.2009 Übernahme Grundsätze Z  
A NW 4 OVG NW 18.4.2011 Abbruchanordnung

A NW 5 VG Gelsenkirchen 18.3.1997 Abbruch, Planfeststellung, öff. Hand ,Bahn

A NW 6 VG Minden 23.2.2010 Abbruch, Zumutbarkeit, Verkauf

A NW 7 VG Arnberg 14.3.2011 Abbruch, Bauunterhalt, Rechtsnachfolge

A RP 1 OVG RP 30.3.2006 Abbruch, 1000 Euro-Fall

**A RP 2 OVG RP 2. 7. 2008 Abbruch Schlosskapelle, Einheit**

A RP 3 OVG RP 2.12.2009 Abriss Kloster, seh. Auges, Verkauf, Obliegenheiten

A Saar 1 OVG-Saarland 20.11.2008 Abbruch, Zumutbarkeit, Verkauf

A Saar 2 VG Saarlouis 28.1.2009 Abbruch, Zustand, Zumutbarkeit

A Sachs 1 SächsOVG 10.6.2010 Abbruch Canaletto, Zumutbarkeit, Verkauf

A SAn 1 OVG LSA 29.1.2008 Anordnung, Zumutbarkeit öff. Hand in LSA

**A SAn 2 VG Magdeburg 20.12.2005 Abbruch Faberhochhaus,**

**Zumutbarkeitsfragen**

*A SAn 3 OVG LSA 15.12.2011 Berufung nach SAn 2 Abbruch Faberhochhaus*

A SAn 4 VG Magdeburg 16.12.2011 Abbruch, Zumutbarkeit, Obliegenheiten

*A Th 1 ThOVG 16.1.2008 Abbruch, Gemeinde, Zumutbarkeit*

A Th 2 VG Gera 11.11.2004 Abbruch, Zumutbarkeit, Zuschuss

**A A 1 BVerfG Beschl. v. 2.3.1999 - 1 BvL 7/91 - E 100, 226 = EzD 1.1 Nr. 7 mit Anm. Martin - 1999 - Kernsätze – Zumutbarkeit, Verhältnismäßigkeit, Verkauf**

Die Anwendung der Norm führt im Regelfall auch nicht zu einer unverhältnismäßigen Belastung des Eigentümers im engeren Sinn. ... Durch das **Beseitigungsverbot** wird die bestehende Nutzung eines Baudenkmals nicht eingeschränkt. .. Anders liegt es aber, wenn 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. ... 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.“

---

**A A 2 BVerfG Beschl. v. 2.12.1999 - 1 BvR 165/90 – EzD 5.2 Nr. 2 mit Anm. Martin – Auszug - Abbruch, enteignungsgleicher Eingriff, Primärrechtsschutz**

*Verfassungsbeschwerde im Wesentlichen gegen die Versagung einer Entschädigung aus enteignungsgleichem Eingriff mit der Begründung, die Bf. habe von der Möglichkeit des Primärrechtsschutzes keinen Gebrauch gemacht. Die Eigentümerin einer um 1880 errichteten Gründerzeitvilla beabsichtigte, die Villa abzureißen und die Grundstücke als Baufläche zu verwenden. Später hat sich die Bf. zu einer baulichen Nutzung entschlossen, bei der die Villa erhalten blieb.*

*1986 machte die Bf. einen Anspruch auf Entschädigung für die denkmalschutzrechtlich bedingte geringere Ausnutzbarkeit ihres Grundbesitzes in Höhe von 1.443.500 DM geltend. Die Entschädigungsklage stützte die Bf. alternativ zum einen auf die Rechtswidrigkeit der Unterschutzstellungsverfügung (Entschädigung aus enteignungsgleichem Eingriff), zum anderen darauf, dass sie durch das Abrissverbot an einer wirtschaftlich zumutbaren Nutzung des Villengrundstücks gehindert worden sei (Entschädigung gem. § 22 Abs. 1 DSchG). Die Klage hatte in allen drei Instanzen keinen Erfolg.*

*Mit ihrer gegen die drei zivilgerichtlichen Entscheidungen erhobenen Verfassungsbeschwerde rügt die Bf. die Verletzung von Art. 3, Art. 14 Abs. 3, Art. 19 Abs. 4 und Art. 20 Abs. 3 GG: Die Versagung eines Entschädigungsanspruchs aus enteignungsgleichem Eingriff verstoße gegen Art. 14 Abs. 3 GG. Das Ausschöpfen der Möglichkeiten des Primärrechtsschutzes sei ihr nicht zumutbar gewesen, nachdem sie sich aus zwingenden Gründen (nutzloser Erhaltungsaufwand für die renovierungsbedürftige Villa, Verzögerung und dadurch bedingte Verteuerung des Bauvorhabens) dem VA gebeugt gehabt habe. Hinsichtlich der Entschädigung dürfe sie nicht an die Enteignungsbehörde verwiesen werden, weil sie dann dem Einwand ausgesetzt wäre, eine Entschädigung nach dieser Vorschrift setze einen formellen Antrag auf Erteilung einer Abrissgenehmigung voraus, der aus tatsächlichen Gründen nicht mehr gestellt werden könne.*

**Aus den Gründen: Die Verfassungsbeschwerde ist nicht zur Entscheidung anzunehmen ... weil sie keine grundsätzliche verfassungsrechtliche Bedeutung und auch keine Aussicht auf Erfolg hat.**

1. Soweit die Verfassungsbeschwerde sich gegen die Versagung einer Entschädigung gem. § 22 Abs. 1 DSchG richtet, ist sie unzulässig. Denn ... es fehlt für die gerichtliche Geltendmachung an der Sachurteilsvoraussetzung der Durchführung eines Entschädigungsverfahrens bei der Enteignungsbehörde.

2. Im Übrigen ist die Verfassungsbeschwerde unbegründet. Das aus dem Aufopferungsgrundsatz entwickelte (vgl. BGHZ 90, 17, [31]; 117, 240, [252]) und in seinen Voraussetzungen und Folgen richterrechtlich geprägte Haftungsinstitut des **enteignungsgleichen Eingriffs** ist in seiner Einzelausgestaltung nicht verfassungsrechtlich vorgegeben, staatliche Entschädigungsverpflichtungen folgen jedenfalls insoweit nicht aus Art. 14 GG. Dieser richterrechtlich entwickelten Ausformung des allgemeinen, gewohnheitsrechtlich geltenden Aufopferungsgrundsatzes kann daher auch nicht die Vorschrift des Art. 14 Abs. 3 GG entgegengehalten werden.

Das Haftungsinstitut des enteignungsgleichen Eingriffs begründet in seinem Anwendungsbereich eine Haftung für Staatsunrecht, es ist daher mit der Möglichkeit des verwaltungsgerichtlichen **Primärrechtsschutzes** in eine sinnvolle Abstimmung zu bringen. Dies kann einfachrechtlich auf verschiedene Weise erfolgen. Angesichts einer denkbaren Zuordnung des Haftungsinstituts des enteignungsgleichen Eingriffs zum Recht der Staatsunrechtshaftung und zur Vermeidung von Friktionen im Verhältnis zur Amtshaftung nach Art. 34 GG i. V. m. § 839 BGB erscheint es denkbar, die den Vorrang des Primärrechtsschutzes strikt, ohne jede Abwägung zum Ausdruck bringende Vorschrift des § 839 Abs. 3 BGB entsprechend anzuwenden. Die Rspr. der Zivilgerichte (vgl. BGHZ 110 [12, 14]) zieht indes § 254 Abs. 1 BGB heran. Der Geschädigte ist nach dieser Judikatur aber gleichfalls gehalten zu prüfen, ob der durch VA erfolgte Eingriff in sein Eigentum rechtmäßig ist oder nicht. Bestehen begründete Zweifel an der Rechtmäßigkeit des VAs oder des sonstigen Eingriffs oder hätte eine Prüfung solche Zweifel ergeben, so muss der Betroffene i. d. R. die zulässigen verwaltungsgerichtlichen Rechtsbehelfe ergreifen, um den Schaden abzuwenden. Ein Entschädigungsanspruch wegen enteignungsgleichen Eingriffs ist regelmäßig für diejenigen Nachteile ausgeschlossen, die durch die verwaltungsprozessuale Anfechtung hätten vermieden werden können, wenn eine zumutbare Anfechtung des VA unterlassen worden ist. Die in § 254 Abs. 1 BGB als Regelfall vorgesehene Schadensteilung kommt nach der Rspr. der Zivilgerichte im Allgemeinen nicht in Betracht. Denn durch das Unterlassen der Inanspruchnahme verwaltungsgerichtlichen Rechtsschutzes trägt der Betroffene i. d. R. in so hohem Maße zur Schadensentstehung bei, dass er die vermeidbaren Nachteile nicht ersetzt verlangen kann. Es verstößt weder gegen Art. 14 GG noch gegen sonstige Grundrechte, wenn die Zivilgerichte in std. Rspr. in Bezug auf den Entschädigungsanspruch aus enteignungsgleichem Eingriff den Vorrang des verwaltungsgerichtlichen Primärrechtsschutzes betonen. Das BVerfG hat speziell zu Art. 14 GG entschieden, dass die Eigentumsgarantie in erster Linie auf Bestandsschutz zielt (BVerfGE 58, 300, 324). Bei rechtswidrigen Eingriffen in sein Eigentum kann sich der Eigentümer zur Wehr setzen; das subjektive Abwehrrecht aus Art. 14 Abs. 1 GG schützt das Eigentum vor rechtswidrigen Eingriffen der öffentlichen Gewalt. Der Betroffene hat **kein freies Wahlrecht** zwischen dem primären Rechtsschutz durch Geltendmachung verwaltungsgerichtlicher Rechtsbehelfe und der sekundären Geltendmachung von Entschädigungsansprüchen. Dem entspricht der Vorrang des Primärrechtsschutzes vor der Geltendmachung von Entschädigungsansprüchen.

Eine solche Inanspruchnahme primären verwaltungsgerichtlichen Rechtsschutzes ist dem Betroffenen auch zumutbar. Die von der Bf. geltend gemachten Gründe für den Verzicht auf die Durchführung des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens rechtfertigen keine andere Beurteilung. Denn sowohl bei einem nutzlosen Erhaltungsaufwand für das später ggf. abzureißende Gebäude als auch bei den während der Dauer des verwaltungsgerichtlichen Rechtsschutzverfahrens möglicherweise eintretenden Steigerungen der Baukosten handelte es sich um Folgen der anzufechtenden denkmalschutzrechtlichen Nutzungseinschränkung, für die nach der Rspr. der Zivilgerichte eine Entschädigung wegen enteignungsgleichen Eingriffs in Betracht käme. Der Anwendungsbereich des enteignungsgleichen Eingriffs erfasst gerade solche rechtswidrigen Eingriffsfolgen, die mit Hilfe verwaltungsgerichtlicher Rechtsbehelfe nicht abgewendet werden konnten.

**Anmerkung Martin: Das BVerfG verfolgt konsequent seine Linie zum Verhältnis von Primärrechtsschutz gegen die Unterschützungsverfügung bzw. die Versagung von Genehmigungen zu Eingriffen in Denkmäler. Im streitgegenständlichen Verfahren kam es nicht darauf an, die Zuständigkeit der Zivilgerichte für den geltend gemachten Anspruch aus enteignungsgleichem Eingriff in Frage zu stellen. Tatsächlich hat das BVerfG bereits am 2.3.1999 (EzD 1.1 Nr. 7 mit Anm. Martin) hierzu eindeutig Stellung bezogen und ist von dem öffentlich-rechtlichen Charakter des denkmalrechtlichen Entschädigungsanspruchs ausgegangen.**

-----  
**A A 3 BVerfG Beschl. v. 16.02.2000 - 1 BvR 242/91 u. 1 BvR 315/99 - BVerfG 102, 1 ff. – Auszug – Altlasten, Verhältnismäßigkeit, Verkauf, sehenden Auges**

<b>Im Denkmalrecht entsprechend anwendbare Grundsätze des BVerfG: Verkauf zum Verkehrswert, Erwerb sehenden Auges, funktionale Einheit, Leistungsfähigkeit, Primärrechtsschutz</b>
--

(54) c) Auch wenn die Zustandsverantwortlichkeit des Eigentümers als solche mit der Verfassung in Einklang steht, so kann sie aber im Ausmaß dessen, was dem Eigentümer zur Gefahrenabwehr abverlangt werden darf, begrenzt sein. Besondere Bedeutung hat hierbei der Grundsatz der **Verhältnismäßigkeit**, der nur erforderliche und im Hinblick auf den Zweck angemessene und zumutbare Grundrechtsbeeinträchtigungen zulässt. ... Vor allem folgende Gesichtspunkte sind hierbei maßgeblich:

(56) bb) Zur Bestimmung der Grenze dessen, was einem Eigentümer hierdurch an Belastungen zugemutet werden darf, kann als **Anhaltspunkt das Verhältnis des finanziellen Aufwands zu dem Verkehrswert nach Durchführung der Sanierung dienen**, spiegeln sich in dem **Verkehrswert** doch nicht nur die Erträge seiner eigenen Nutzung, sondern auch Vorteile, die ohne eigene Mitwirkung und Leistung entstehen. Das sind vor allem planungs- und marktbedingte Steigerungen des Grundstückswerts. Wird der Verkehrswert von den Kosten überschritten, entfällt in der Regel das Interesse des Eigentümers an einem künftigen privatnützigen Gebrauch des Grundstücks. Er kann darüber hinaus nicht einmal damit rechnen, die entstehenden Kosten durch Veräußerung des Grundstücks gedeckt zu erhalten. Das Eigentum **kann** damit für ihn gänzlich seinen Wert und Inhalt verlieren. Mehr als

einen Anhaltspunkt stellt der Verkehrswert allerdings unter anderem deshalb nicht dar, weil das individuelle Interesse des Eigentümers am Grundstück dessen Verkehrswert **möglicherweise überschreitet**.

(58) dd) Die Belastung des Zustandsverantwortlichen mit Sanierungskosten bis zur Höhe des Verkehrswertes kann ferner in Fällen unzumutbar sein, in denen das zu sanierende Grundstück den **wesentlichen Teil des Vermögens** des Pflichtigen bildet und die Grundlage seiner privaten Lebensführung einschließlich seiner Familie darstellt. In solchen Fällen tritt die Aufgabe der Eigentumsgarantie, dem Träger des Grundrechts einen Freiheitsraum im vermögensrechtlichen Bereich zu sichern und ihm damit eine eigenverantwortliche Gestaltung des Lebens zu ermöglichen, in den Vordergrund (vgl. BVerfGE 83, 201, 208; stRspr). Hier ist die Grenze der zumutbaren Belastung gewahrt, wenn die Kosten die Vorteile aus der weiteren Nutzung des Grundstücks nach Sanierung nicht übersteigen. Demgegenüber kann die Grenze überschritten sein, wenn etwa der Eigentümer eines Eigenheims unter Berücksichtigung seiner wirtschaftlichen Lage das Grundstück nicht mehr halten kann.

(59) ee) Eine Kostenbelastung, die den Verkehrswert des sanierten Grundstücks übersteigt, kann allerdings zumutbar sein, wenn der Eigentümer das **Risiko der entstandenen Gefahr bewusst in Kauf** genommen hat. Ein solcher Fall liegt etwa dann vor, wenn der Eigentümer das Grundstück in Kenntnis von Altlasten, die von früheren Eigentümern oder Nutzungsberechtigten verursacht worden sind, erworben hat .... Wer ein solches Risiko bewusst eingeht, kann seiner Inanspruchnahme als Zustandsverantwortlicher nicht entgegenhalten, seine Haftung müsse aus Gründen des Eigentumsschutzes begrenzt sein. Denn das freiwillig übernommene Risiko mindert die Schutzwürdigkeit des Eigentümers.

(60) Auch dann, wenn und soweit Risikoumstände beim Erwerb eines Grundstücks oder bei der Nutzungsgewährung an Dritte zwar erkennbar waren oder im Verlauf der Nutzung hätten erkannt werden können, der Eigentümer aber **in fahrlässiger Weise die Augen davor geschlossen** hat, kann dies dazu führen, dass eine Kostenbelastung über die Höhe des Verkehrswerts hinaus zumutbar ist. Für die Beurteilung der Zumutbarkeit kann der Grad der Fahrlässigkeit erheblich sein. Die Zumutbarkeit kann ferner davon beeinflusst werden, ob der Eigentümer Vorteile aus dem Risiko - etwa durch einen reduzierten Kaufpreis oder einen erhöhten Pachtzins - erzielt hat.

(61) Die verwaltungsgerichtliche Rechtsprechung berücksichtigt dies nicht hinreichend (vgl. BVerwG, NVwZ 1991, S. 475). Die uneingeschränkte und unbedingte Gleichsetzung des Handelns in „vorwerfbarer“ Unkenntnis des Risikos mit dem Handeln in positiver Kenntnis trägt dem verfassungsrechtlichen Erfordernis eines in jeder Hinsicht gerechten und verhältnismäßigen Ausgleichs zwischen den schutzwürdigen Interessen des Eigentümers und den Belangen des Gemeinwohls nicht in vollem Umfang Rechnung. Eine unterschiedslose Gleichsetzung beider Verhaltensweisen verbietet sich insbesondere deshalb, weil die Schutzwürdigkeit der vom Eigentümer erworbenen oder überlassenen Position in unterschiedlichem Ausmaß gemindert sein kann.

(62) ff) In Fällen, in denen eine Kostenbelastung über den Verkehrswert hinaus an sich zumutbar ist, kann sie nicht auf die gesamte wirtschaftliche Leistungsfähigkeit

des Eigentümers bezogen werden. 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. Aber auch der Zugriff auf dieses sonstige Vermögen darf nur unter Wahrung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes erfolgen. Wird auf Grund der mit der Sanierung verbundenen Kostenbelastung die **Fortführung des Unternehmens oder Betriebs gefährdet**, ist bei der Abwägung das in Art. 14 Abs. 3 GG zum Ausdruck kommende Gewicht des Eigentumsschutzes zu beachten, weil sich die Belastung für den Betroffenen faktisch wie eine Enteignung ohne angemessene Entschädigung auswirkt. Die völlige oder ersatzlose Beseitigung einer Rechtsposition kann im Rahmen der Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums jedoch nur unter besonderen Voraussetzungen in Betracht kommen (vgl. BVerfGE 83, 201, 212 f.).

(63) Die Zumutbarkeit der mit der Zustandsverantwortung zu tragenden Kostenlasten kann demnach **nicht generell** an der gesamten wirtschaftlichen **Leistungsfähigkeit** des Eigentümers gemessen werden. Die Eigentumsgarantie bezweckt den Schutz des konkreten Bestands des Eigentums in der Hand des Eigentümers. Eine unverhältnismäßige Beschränkung der Privatnützigkeit einer durch Art. 14 Abs. 1 GG geschützten vermögenswerten Position wird nicht dadurch verhältnismäßig, dass der Eigentümer sie auf Grund seines sonstigen Vermögens ausgleichen und ertragen kann.

(64) d) Solange der Gesetzgeber, dem es nach Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG obliegt, Inhalt und Schranken des Eigentums zu bestimmen, die Grenzen der Zustandsverantwortlichkeit nicht ausdrücklich regelt, haben die Behörden und Gerichte durch Auslegung und Anwendung der die Verantwortlichkeit und die Kostenpflicht begründenden Vorschriften sicherzustellen, dass die Belastung des Eigentümers das Maß des nach Art. 14 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 2 GG Zulässigen nicht überschreitet. **Sie haben insbesondere anhand der vorstehend genannten Kriterien eine dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit genügende Begrenzung der finanziellen Belastung des Grundeigentümers im Rahmen einer ausschließlich auf seine Zustandsverantwortlichkeit gestützten Altlastensanierung zu gewährleisten.**

(65) Ordnet die Verwaltung Sanierungsmaßnahmen an, so ist damit nach der einfachgesetzlichen Regelung die volle Tragung der Kosten durch den Pflichtigen verbunden. Ist die Kostenbelastung aber wegen fehlender Zumutbarkeit von Verfassungen wegen begrenzt, muss die Verwaltung auch über die Begrenzung der Kostenbelastung des Zustandsverantwortlichen entscheiden (vgl. BVerfGE 100, 226, 246). Ein Eigentümer, der eine ihn in seinem Grundrecht aus Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG beeinträchtigende behördliche Sanierungsanordnung wegen der damit verbundenen Kostenbelastung für unverhältnismäßig hält, **muss sie im Verwaltungsrechtsweg** anfechten. Lässt er diesen Verwaltungsakt bestandskräftig werden, so kann er eine Begrenzung seiner Kostenbelastung oder eine (Teil-)

Erstattung aufgewandter Sanierungskosten nicht mehr geltend machen. Der Eigentümer muss also entscheiden, ob er die seine Zustandsverantwortlichkeit aktualisierende Sanierungsanordnung hinnehmen oder anfechten will. Diese Entscheidung kann er sinnvoll nur treffen, wenn er weiß, ob er unbegrenzt mit den Kosten belastet wird oder mit welcher Kostenbelastung er höchstens zu rechnen hat. Sind der Verwaltung die Gründe der Unzumutbarkeit im Zeitpunkt der Sanierungsanordnung nicht oder nicht vollständig bekannt, so dass über die Kostentragung zu diesem Zeitpunkt noch nicht abschließend entschieden werden kann, ist die **Sanierungsverfügung mit dem Vorbehalt einer gesonderten Entscheidung über die Kostentragung** zu verbinden.

(66) Auch die Verwaltungsgerichte müssen wissen, ob und wieweit der Eigentümer mit Sanierungskosten belastet wird, um die Rechtmäßigkeit eines in Eigentumspositionen eingreifenden Verwaltungsakts abschließend beurteilen zu können (vgl. BVerfGE 100, 226, 246).

-----  
**A A 4 BVerfG Beschl. v. 14.4.2010 - 1 BvR 2140/08 – juris = EzD 1.1 Nr. 24 = BayVBl. 2010, S. 598 ff. - Auszug Spennemann – Abbruch, Zumutbarkeit, Erwerbsumstände, wirtschaftliche Einheit**

#### **Versagung der Genehmigung zum Abriss der Schlosskapelle**

Die Versagung der Genehmigung zum Abriss der Schlosskapelle ist die Konkretisierung einer Bestimmung von Inhalt und Schranken des Eigentums im Sinne von [Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG](#) (vgl. [BVerfGE 100, 226](#) <240>). Sie schränkt die Eigentümerbefugnisse des Beschwerdeführers zwar ein, belastet ihn aber nicht unverhältnismäßig. ... Dem öff. Interesse an der Erhaltung eines geschützten Denkmals kann nur durch Inpflichtnahme des Eigentümers des Grundstücks und Gebäudes Rechnung getragen werden, dessen Eigentum daher einer gesteigerten Sozialbindung unterliegt. Sie ergibt sich aus der Situationsgebundenheit, hier der Lage und Beschaffenheit des Grundstücks ([BVerfGE 100, 226](#) <242>).

Durch das Beseitigungsverbot wird die bestehende Nutzung eines Baudenkmals nicht eingeschränkt ([BVerfGE 100, 226](#) <242>). **Anders liegt es aber, wenn 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 **nicht veräußern** kann, wird dessen Privatnützigkeit nahezu vollständig beseitigt.

Gemessen hieran erweist sich die Versagung der Abrissgenehmigung gegenüber dem Beschwerdeführer nicht als unzumutbar. Der Fall des Beschwerdeführers ist durch **Besonderheiten** gekennzeichnet, die seine Belastung als Eigentümer mit der Erhaltung der denkmalgeschützten Schlosskapelle als mit [Art. 14 Abs. 1 GG](#) vereinbar erscheinen lassen. Allerdings wird sich die Zumutbarkeit der Erhaltung eines denkmalgeschützten Gebäudes im Hinblick auf die damit einhergehenden Belastungen grundsätzlich **nur nach den sinnvollen Nutzungsmöglichkeiten des denkmalgeschützten Gesamtbestands in der Hand eines Eigentümers beurteilen lassen.** Nutzungs- und Ertragsmöglichkeiten anderer Eigentümer von Teilen einer denkmalgeschützten Gesamtanlage können grundsätzlich nicht in die wirtschaftliche Zumutbarkeitsprüfung einbezogen werden, sofern kein rechtlich



gesichertes Ausgleichsverhältnis zwischen den verschiedenen Grundstückseigentümern besteht.

Der Fall des Beschwerdeführers weist hingegen die Besonderheit auf, dass er den **neu zugeschnittenen Grundstücksteil** mit der - nach seinem von den Fachgerichten als richtig unterstellten Vortrag - für sich genommen wirtschaftlich nicht tragfähigen Schlosskapelle **zu einem Zeitpunkt erworben hat, zu dem die Gesamtanlage bereits als Denkmalzone ausgewiesen war**. Deren wirtschaftlich sinnvolle Nutzbarkeit insgesamt steht nicht in Streit. Das vom Beschwerdeführer in privatautonomer Entscheidung erworbene Grundstück mit der Schlosskapelle war also zum Zeitpunkt seines Eigentumserwerbs bereits denkmalschutzrechtlich vorbelastet. Dies musste ihm auch **bewusst** sein. Die vom Beschwerdeführer erlangte Eigentümerstellung war mithin, worauf auch das BVerwG hinweist, von vornherein denkmalschutzrechtlich eingeschränkt. Dieser Umstand beeinflusste notwendig den Wert des von ihm erworbenen Grundstücks.

Das BVerfG hat im Übrigen bereits in seiner Rechtsprechung zur Kostentragungspflicht des Grundstückseigentümers für eine **Altlastensanierung** aus Gründen der öffentlichen Gefahrenabwehr betont, dass die Beurteilung dessen, was dem Grundstückseigentümer im Interesse des Gemeinwohls zugemutet werden kann, maßgeblich auch davon beeinflusst wird, **ob er die entsprechende Belastung gekannt oder zumindest das Risiko einer solchen Belastung beim Grundstückserwerb bewusst in Kauf genommen hat** (vgl. [BVerfGE 102, 1](#) <21 f.>).

Die in [Art. 14 Abs. 1 GG](#) garantierte Privatnützigkeit des Eigentums gewährleistet mithin nicht, dass der Grundstücksertrag der Eigentümer einer denkmalgeschützten Gesamtanlage, deren Erhalt für sich genommen wirtschaftlich zumutbar ist, dadurch gesteigert wird, dass einzelne, wirtschaftlich unrentable Teile mit Denkmalbestand eigentumsrechtlich aus einem solchen Ensemble „herausgeschnitten“ werden und dadurch der Erhalt dieser Denkmäler infrage gestellt oder dessen Kosten letztlich der Allgemeinheit auferlegt werden.

Die angegriffenen Entscheidungen tragen diesen Grundsätzen Rechnung und sind daher mit [Art. 14 Abs. 1 GG](#) vereinbar. Ein dem Denkmalschutz **aufgeschlossener Eigentümer** würde eine unter Denkmalschutz gestellte Gesamtanlage nicht zu dem Zweck, die Voraussetzungen einer (vermeintlichen) Unzumutbarkeit der Erhaltung eines Teils des Denkmals zu schaffen, oder jedenfalls unter Inkaufnahme dieser Folge eigentumsrechtlich aufspalten, und eine dem Denkmalschutz aufgeschlossene Person würde eine derartige Eigentumsposition nicht erwerben.

**A A 5 BVerwG Beschl. vom 12.11.2003 – 4 B 97.03 – EzD 1.1 Nr. 17 mit Anm. Martin = NVwZ 2000, 428 – Auszug – Abbruch, Ermessen**

**Aus den Gründen: Die auf § 132 Abs. 2 Nr. 1 VwGO gestützte Beschwerde bleibt erfolglos. ... § 13 Abs. 1 DSchPflGRP ist Bestandteil des irrevisiblen Landesrechts. ... Es ist verfassungsrechtlich unbedenklich und nicht in einem Revisionsverfahren klärungsbedürftig, dass das Berufungsgericht den Genehmigungsvorbehalt in § 13 Abs. 1 Satz 1 DSchPflG vor dem Hintergrund des Beschlusses des BVerfG i. S. einer Ermessensvorschrift auslegt und sich dabei einerseits an dem hohen Stellenwert des Denkmalschutzes und**

## **andererseits an der Gewährleistung des Eigentums in Art. 14 Abs. 1 GG orientiert.**

Das Berufungsgericht weist überdies zu Recht darauf hin, dass dieses Auslegungsergebnis in dem vorgenannten Beschluss des BVerfG (BVerfGE 100, 226, 247) bereits vorgezeichnet wird. ... In Fällen, in denen dem Eigentümer die Erhaltung des Denkmals nicht zumutbar sei, müsse das Ermessen verfassungskonform dahin ausgeübt werden, dass die Genehmigung zum Abbruch des Denkmals erteilt werde.

---

### **A A 6 BVerwG Beschl. vom 21.4.2009 - 4 C 3.08 – juris EzD 2.2.6.4 Nr. 42 – Auszug – Bauunterhalt auf eigene Kosten**

#### **Verpflichtung des Eigentümers zum Bauunterhalt**

(12) Die gesetzliche Pflicht des Eigentümers, das Denkmal zu erhalten und zu pflegen, ist eine **Besonderheit des Denkmalschutzrechts**. Der Eigentümer einer nicht denkmalgeschützten baulichen Anlage ist hierzu, solange von der Anlage keine Gefahren für die öffentliche Sicherheit oder Ordnung ausgehen, nicht verpflichtet. Instandhaltungspflichten können ihm auf der Grundlage des Städtebaurechts nur im Einzelfall auferlegt werden, wenn die bauliche Anlage nach ihrer inneren oder äußeren Beschaffenheit Missstände oder Mängel aufweist und die alsbaldige Durchführung der Maßnahmen aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist (§ 175 Abs. 2, [§ 177 Abs. 1 BauGB](#)). ...

Gemäß [§ 2 Abs. 1 Satz 1 DSchPflGRP](#) ist der Eigentümer darüber hinaus verpflichtet, das Kulturdenkmal im Rahmen des Zumutbaren zu erhalten und zu pflegen. Die Erhaltungspflicht ist in erster Linie eine **Rechtspflicht zu positivem Tun** (vgl. Strobl/Majocco/Sieche, Denkmalschutzgesetz für Baden-Württemberg, 2. Aufl. 2001, § 6 Rn. 2). Der Eigentümer muss u.a. Schäden an der Denkmalsubstanz beseitigen; beschädigte Teile muss er reparieren und, wenn dies nicht möglich ist, erneuern (Strobl/Majocco/Sieche a.a.O. Rn. 3). Die Erhaltungspflicht ist **auf Dauer** angelegt. Der Eigentümer hat sie **grundsätzlich auf eigene Kosten** zu erfüllen. Um zu gewährleisten, dass sich der denkmalbedingte finanzielle Mehraufwand im Rahmen des Zumutbaren hält, fördert das Land gemäß [§ 29 Abs. 1 DSchPflGRP](#) Maßnahmen des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege im Rahmen der verfügbaren Mittel des Landeshaushalts. Jedenfalls ein **finanziell leistungsfähiger Eigentümer** muss jedoch damit rechnen, einen nicht unerheblichen Teil der denkmalbedingten Mehrkosten selbst zu tragen. Er kann zwar die nach Abzug der Zuschüsse aus öffentlichen Kassen verbleibenden Herstellungskosten für Baumaßnahmen, die nach Art und Umfang zur Erhaltung des Gebäudes als Denkmal erforderlich sind, und den Erhaltungsaufwand gemäß §§ 7i, 10g, 11b EStG bei der Ermittlung des zu versteuernden Einkommens zu günstigeren Bedingungen absetzen als dies bei einem nicht denkmalgeschützten Gebäude der Fall wäre. Auch das Einkommenssteuerrecht ist jedoch nicht darauf gerichtet, den denkmalbedingten Mehraufwand in vollem Umfang zu kompensieren. Die **erhöhte Mühewaltung** eines Eigentümers bei der Erhaltung des Denkmals wird ohnehin nicht kompensiert.

---

**A A 7 BVerwG Beschl. vom 1.7.2009 - 7 B 50/08 – NRWE = EzD 1.1 Nr. 25 mit Anm. Koehl = NWVBl. 2010, 15 – Metropol – Auszug - Löschung aus Denkmalliste, individuelles Landesrecht**

**Die Kl. begehrt, die Beklagte untere Denkmalbehörde zu verpflichten, die Eintragung eines Lichtspieltheaters in der Denkmalliste zu löschen. Der Landesgesetzgeber kann in seinem DSchG die Belange des Eigentümers in stärkerem Maße berücksichtigen, als ihm dies durch die Eigentumsgarantie des Grundgesetzes zwingend vorgegeben ist.**

**Aus den Gründen:** B. Die von dem Beigeladenen geltend gemachten Gründe für eine Zulassung der Revision liegen ebenfalls nicht vor.

II 1. Der Beigel. hat als grundsätzlich bedeutsam die Frage bezeichnet, ob es mit dem dem Denkmalschutzrecht und dem Bundesbodenrecht (Förderung der Baukultur) innewohnenden allgemeinen Abwägungsgebot auf Herstellung eines gerechten Ausgleichs zwischen den Interessen des Eigentümers einer denkmalgeschützten Immobilie und dem allgemeinen denkmalpflegerischen Interesse an Schutz von Baukultur und Denkmälern vereinbar ist, **dass unter dem Einfluss von Art. 14 GG zu genehmigende Veränderungen an einzelnen Teilen der historischen Substanz des Inneren eines Denkmals dazu führen, dass die Denkmaleigenschaft des Inneren eines Gebäudes insgesamt, d. h. auch bezüglich von der Veränderung nicht betroffener Bauteile, wegfällt.**

... Soweit es um die Belange des Eigentümers geht, wirkt auf eine solche Abwägung zwar auch die Eigentumsgarantie des Grundgesetzes ein. Art. 14 GG stellt dabei aber nur bestimmte Mindestanforderungen, die zu Gunsten des Eigentümers gewahrt sein müssen. Der **Landesgesetzgeber kann in seinem DSchG die Belange des Eigentümers in stärkerem Maße berücksichtigen, als ihm dies durch die Eigentumsgarantie des Grundgesetzes zwingend vorgegeben ist. ...**

Hat die zuständige Denkmalbehörde die bauliche Änderung eines denkmalgeschützten Gebäudes genehmigt, weil dem Eigentümer die Erhaltung des Denkmals in seinem bestehenden baulichen Zustand oder seiner Nutzung nicht zumutbar ist, richtet sich allein nach dem Landesdenkmalgesetz, ob infolge der Veränderung des Objekts dessen Denkmaleigenschaft verloren gegangen ist. Die Eigentumsgarantie des Grundgesetzes gebietet zwar nicht, eine solche Folgerung zu ziehen, verbietet es aber auch nicht. Ist die genehmigte Änderung des Gebäudes mit einem derart weitgehenden Eingriff in die denkmalwerte Substanz verbunden, kommt die genehmigte Änderung in ihrer denkmalrechtlichen Wirkung einem **Abbruch** des Gebäudes gleich, der ebenfalls regelmäßig in den Landesdenkmalgesetzen als Möglichkeit vorgesehen ist, eine sonst unzumutbare Belastung des Eigentümers aufzufangen. Unter welchen konkreten Voraussetzungen so weitreichende Eingriffe in die denkmalwerte Substanz genehmigt werden müssen und ob diese Voraussetzungen hier vorlagen, hatte das OVG nicht zu beurteilen. Es hatte nur anknüpfend an die bestandskräftig erteilten Genehmigungen und deren Ausführung über die sich daraus ergebenden Folgerungen für die Denkmaleigenschaft des Gebäudes zu befinden.

**Aus der Anmerkung Koehl: Das hier inmitten stehende Metropol-Urteil des OVG ist unter EzD 2.2.4 Nr. 40 abgedruckt (mit ausführlicher Anm. Kapteina). Es wurde revisionsgerichtlich nicht beanstandet. Interessant ist der Beschluss des BVerwG vor allem in seinem Abschnitt B.1.; hierauf beziehen sich auch die**

**Leitsätze.** Im Kern geht es darum, ob es recht und billig ist, dass der Eigentümer eines Denkmals, der soweit reichende bauliche Veränderungen seines Denkmals genehmigt bekommt, dass nach deren Ausführung die Denkmaleigenschaft in Frage gestellt wird oder – wie hier das OVG letztlich entschieden hat – sogar wegfällt, dann auch noch den Wegfall der Denkmaleigenschaft zu seinen Gunsten rechtlich durchsetzen kann. Die beteiligten Behörden verneinten das unter Berufung auf Art. 14 GG: Weil der Einfluss dieses Grundrechts zunächst dazu geführt hatte, dass die Änderungen überhaupt genehmigt wurden, waren sie der Ansicht, dass bei der im Rahmen des Anspruchs auf Löschung aus der Denkmalliste aufgrund Art. 14 GG erneut durchzuführenden Verhältnismäßigkeitsprüfung der frühere zugunsten der Eigentümerin erfolgte „Ausschlag“ nunmehr zu ihren Ungunsten hätte erfolgen müssen, ohne dass Art. 14 GG verletzt sei. Diese Frage hat das BVerwG als nicht entscheidungserheblich angesehen... Vereinfacht ausgedrückt kam es nur darauf an, ob die Denkmaleigenschaft noch vorhanden war oder nicht und der Verlust der Denkmaleigenschaft nicht auf einem pflichtwidrigen Verhalten der Eigentümerin basiert, was das OVG erstens bejaht und zweitens verneint hat.

---

**A Bay 1 BayVGh, Urt. vom 3.8.2000 - 2 B 97.1119 - DSI 2000/4 S. 57 und EzD 2.2.2 Nr. 8 mit Anm. Martin – Auszug – Abbruch, Schutz des gesamten Ensembles wie Einzeldenkmal**

**Einleitung:** Der Schutzzumfang eines Ensembles ist nach den jeweiligen Gesetzen zu ermitteln. Meist ist das komplette Ensemble wie ein Einzeldenkmal geschützt. Im städtebaulichen Zusammenhang ist die oft anspruchsvolle Frage der Denkmalverträglichkeit besonders sorgfältig zu prüfen (siehe Martin/Krautzberger Teil F Kap. III Nr. 11 und die Urteile in EzD 2.2.6.2 Nr. 6, 10 ff.). Zum Abbruch eines Gebäudes im Ensemble hat das BayObLG entschieden, ein vernünftig denkender Eigentümer müsse von der Zerstörung des Erscheinungsbildes des Ensembles absehen (Beschl.vom 3.10.1988 - I Z 309/87, NVwZ 1989, 461 = EzD 5.3 Nr. 5) Die Erhaltungsgebote der meisten Denkmalschutzgesetze, z.B. des Art. 6 BayDSchG,

gelten nicht nur für das Erscheinungsbild als solches,<sup>1</sup> sondern für das Ensemble als Ganzes, seine Einzeldenkmäler und im Grundsatz **auch für die sonstigen Teile des Ensembles**. Deshalb können auch solche Teile, die nicht selbst Einzeldenkmäler sind, nicht ohne weiteres abgebrochen, ausgetauscht oder verändert werden. Der BayGH bestätigte dies 2000 im Streit über einen Abbruchartrag für ein derartiges Gebäude. Das Urteil ist in zweifacher Hinsicht bemerkenswert und macht den Denkmalbehörden neuen Mut zu Entscheidungen im vermeintlichen (und wegen der Drohungen von Anwälten und Politikern gefürchteten) Grenzbereich von Denkmal- und Eigentumsschutz:

---

<sup>1</sup> So fälschlich Moench/Schmidt, a.a.O. S. 113. Einige Länder schränken den Schutz auf das äußere Erscheinungsbild ein (z. B: § 19 Abs. 2 BW, § 2 Abs. 3 Satz 3 MV und § 21 Abs. 2 Satz 2 SN für die Gesamtanlagen der Gemeinden).

**Aus den Gründen:** Zunächst sieht der BayVGH den Abbruch als Änderung des seinerseits als Denkmal geschützten Ensembles an. Dass bereits einiges an historischer Substanz des Ensembles verloren gegangen war, sprach für den BayVGH mehr für die Erhaltung des Restes als für die Aufgabe des Vorhandenen. Entscheidend sind die Sätze: „Auch bei Ensembles ist nicht nur die Erhaltung des äußeren Erscheinungsbildes anzustreben. Die Schutzbestimmungen für Ensembles sind dieselben wie für Einzelbaudenkmäler. ... Ensembleprägende Bestandteile sollen grundsätzlich erhalten werden.“ Der BayVGH geht damit weit über die zögerliche, den gesetzlichen Schutz der meisten anderen Denkmalschutzgesetze bei weitem nicht ausschöpfende Rechtsprechung anderer Obergerichte hinaus.

Sodann bewertet der BayVGH den zumindest teilweise durch Versäumen des Bauunterhalts nunmehr notwendigen **Kostenaufwand** von **1/2 Million €** für die Sanierung des **Einfamilienhauses** (!) weder als Anhaltspunkt für künftige Unrentierlichkeit noch als Grund für die Beseitigung der Privatnützigkeit des Eigentums und erklärt die Aufwendungen damit für **zumutbar**.

-----  
**A Bay 2 BayVGH Urt. v. 4.6.2003 - 26 B 00.3684 - EzD 2.3.5 Nr. 3 mit Anm. Martin - Auszug- Veranlasser, Bodendenkmal, Gemeinde, Wittislingen**

**Die Gemeinde macht geltend, sie habe die Grabungen nicht verursacht, die Aufstellung des Bebauungsplans habe keine Grabungsarbeiten ausgelöst. Die Erschließungsarbeiten seien erst nach Bestandskraft des Bebauungsplans in Auftrag gegeben worden. Diese könnten nicht Ursache der großflächigen Grabungsarbeiten gewesen sein. Für die Kanalverlegungs- und Straßenherstellungsarbeiten hätten Grabungen in wesentlich bescheideneren Umfang ausgereicht, um den Belangen des Denkmalschutzes Rechnung zu tragen. Sie beantragt den Bekl. zu verurteilen, die aufgewendeten Mittel in Höhe von 109.033,57 EUR zu erstatten.**

**LS: Betreibt eine Gemeinde in Kenntnis des Vorhandenseins von Bodendenkmälern die Bauleitplanung für dieses Gebiet, so ist sie als Veranlasserin der Grabungen anzusehen mit der Folge, dass Ansprüche auf auch nur teilweise Kostentragung durch den Staat (Landesamt für Denkmalpflege) nicht gegeben sind. Es bestehen auch keine Ansprüche auf Bezuschussung, kein Erstattungsanspruch und kein Anspruch aus Geschäftsführung ohne Auftrag.**

**Aus den Gründen:** Entgegen der Auffassung der Kl. besteht keine gesetzliche Grundlage, die den geltend gemachten Anspruch rechtfertigen könnte. Weder die Bayerische Verfassung noch das DSchG enthalten Regelungen, auf die der Erstattungsanspruch gestützt werden könnte. ... **Das DSchG trifft keine ausdrückliche Bestimmung darüber enthält, wonach dem Verursacher eines Eingriffs in ein Bodendenkmal die Grabungs- und Dokumentationskosten im Rahmen des Zumutbaren aufzuerlegen sind** (vgl. zur Rechtslage in anderen Bundesländern: OVG RP Urt. vom 5.2.2003 - 8 A 1077/02.OVG, Jurisdokument MWRE 104820300). ...

... Zu Unrecht meint die Kl., sie habe die Rettungsgrabungen nicht verursacht. Dabei übersieht sie, dass die Aufstellung des auf Verwirklichung angelegten

Bebauungsplans und die von ihm zu verantwortenden Baumaßnahmen der alleinige Anlass für die Grabungen waren. Der Bekl. hat sich zu Recht auf den Standpunkt gestellt, dass ohne Verwirklichung des Bebauungsplans die Funde im Boden hätte belassen werden können. Er hat überzeugend dargelegt, dass die Funde bei ihrem Verbleib an Ort und Stelle für die Nachwelt **ohne weitere Kosten hätten erhalten werden können**. Es ist auch nachvollziehbar, dass die archäologische Denkmalpflege ein Interesse am größtmöglichen Erhalt der noch unberührten archäologischen Schichten hat, damit auch zukünftigen Generationen die Möglichkeit der wissenschaftlichen Untersuchung der Spuren der Vergangenheit bleibt. Da die Kl. die Rettungsgrabungen mit der Aufstellung des Bebauungsplans letztlich erzwungen hat und den - wenn auch nicht bezifferbaren - Nutzen aus den Erschließungsarbeiten zieht, ist sie zumindest mitverantwortlich für die Bewahrung dessen, was durch seine Baumaßnahmen in Mitleidenschaft gezogen wird (so grundsätzlich auch OVG RP vom 5.2.2003 a.a.O. unter Hinweis auf Art. 6 des Europäischen Übereinkommens zum Schutz des archäologischen Erbes, bestätigt durch BVerwG Beschl. vom 24.4.2003 - 4 B 36.03).

.... Des Marktes **Eigentum** an den Grundstücken unterlag im Interesse des Denkmalschutzes **einer gesteigerten Sozialbindung**, die sich aus der **Situationsgebundenheit**, nämlich der archäologisch bedeutsamen und somit besonderen Beschaffenheit der Grundstücke ergibt. Diese Sozialbindung wird u. a. durch die Regelungen des Art. 7 DSchG konkretisiert, wonach Grabungen oder andere Erdarbeiten im Bereich von Flächen, in denen sich Bodendenkmäler befinden, einer Erlaubnis bedürfen und diese Erlaubnis versagt werden kann, wenn und soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist. Auch dieser Gesichtspunkt der Sozialbindung des Eigentums aus Gründen des Denkmalschutzes rechtfertigt es, dass einem Eigentümer jedenfalls dann kein Erstattungsanspruch wegen der von ihm bereits getätigte Grabungskosten gegen den Staat zusteht, wenn er - wie hier - die Arbeiten im **eigenen (wirtschaftlichen Verwertungs-) Interesse** hat durchführen lassen, um das Grundstück „baureif“ zu machen. Denn er hat es in der Hand, diese Kosten bei der Bemessung des Verkaufspreises für das baureife Grundstück zu berücksichtigen. So hätte der Kl. die von ihm getätigten Grabungskosten auf die Käufer der Grundstücke „umlegen“ können.

**Aus der Anmerkung Martin:** ... Die Gesetzgeber sind seit 2002 an die Verpflichtungen des Übereinkommens von Malta gebunden. Mit der Finanzierung der Forschung und Erhaltung befasst sich Artikel 6. Er verpflichtet den Staat, für die Finanzierung bzw. Mitfinanzierung (also auch durch die Kommunen) zu sorgen. - Angesprochen ist das in einigen Ländern ausdrücklich geregelte **Veranlasserprinzip**, das die Pflicht zur Kostentragung der ausgelösten archäologischen Leistungen dem Bauherrn bzw. dem Antragsteller eines Bodendenkmäler betreffenden Vorhabens auferlegt.

Dem **Staat** wird ferner aufgegeben, bereits im „**Haushalt dieser Vorhaben**“ eine vorausgehende archäologische Untersuchung und Erkundung, eine wissenschaftliche Zusammenfassung sowie die vollständige Veröffentlichung und Aufzeichnung der Funde vorzusehen. Unterbunden werden soll und kann damit der ständige Versuch des **öffentlichen Tiefbaus**, sich aus der Verantwortung für die finanziellen Folgen seiner Maßnahmen im Zusammenhang mit deren zum Teil massiven Eingriffen in Bodendenkmäler mit dem Argument zu entziehen, das

BayDSchG enthalte keine Regelung der Kostentragungspflichten. In den anderen Ländern ist diese Frage längst im Sinne des Übereinkommens von Malta umgesetzt: Der **Staat** muss sich selbstverständlich **an sein eigenes Denkmalschutzgesetz halten** und auch die finanziellen Folgen der eigenen Maßnahmen tragen. Bestätigt hat dies das Bundesverkehrsministerium im Rahmen eines Prozesses um eine ICE-Trasse (Stellungnahme des Oberbundesadvokats vom 1.2.1996 im Verfahren BVerwG 11 A 80.95, abgedruckt in Martin/Viebrock/Bielfeldt, Handbuch, Kennzahl 93.51 Nr. 3). Grundlegend auch Martin, Verursacher, Veranlasser und Kostenfolgen im Denkmalrecht, 2 - teiliger Aufsatz in BayVBI 2001, 289 ff., 332 ff.

-----  
**A Bay 3 BayVGH Urt. vom 27.9.2007 - 1 B 00.2474 – EzD 1.1 Nr. 18 m. Anm. Eberl = BayVBI 2008, 148 m. Anm. Martin S. 149; Anm. Spennemann DSI 4/2009, S. 93 ff. - Auszug – Abbruch als Ausnahmefall, Obliegenheiten**

**Der Umfang, in dem die wirtschaftliche Zumutbarkeit im Erlaubnisverfahren zu prüfen ist, hängt davon ab, in welchem Umfang der Denkmaleigentümer seinen aus den Erhaltungs- und Nutzungspflichten gemäß Art. 4 und Art. 5 DSchG folgenden Mitwirkungspflichten entspricht.**

*3.1. Im Berufungsverfahren hat der Bekl. ... ein **mit Mitteln der Denkmalpflege finanziertes Gutachten eines Sachverständigen vom 30.12.2001 zur Frage der wirtschaftlichen Zumutbarkeit erstellen lassen (!)**...*

b) Es liegt nicht der **Ausnahmefall** vor, in dem die Erlaubnis für die Beseitigung trotz Vorliegens gewichtiger Gründe erteilt werden muss, weil den Eigentümer die Erhaltung des Denkmals nicht zuzumuten ist. In **wirtschaftlicher (finanzieller) Hinsicht** wird der Eigentümer durch die ihm mit der Versagung angesonnene (unveränderte) Beibehaltung des bisherigen Zustandes grundsätzlich dann unverhältnismäßig belastet, wenn ein für eine „geldwerte“ **Nutzung bestimmtes** Denkmal (ohne erlaubnispflichtige Veränderungen) nicht mehr wirtschaftlich vernünftig genutzt werden kann. Grundsätzlich ausschlaggebend ist, ob sich das Denkmal - kurz ausgedrückt - „**selbst trägt**“ ... Auch in früheren Entscheidungen des VGH wurde eine **Wirtschaftlichkeitsberechnung als maßgeblich** angesehen ...

(1) Aufgrund des vom Bekl. vorgelegten Gutachtens steht zur Überzeugung des Senats fest, dass der **Zustand** des Gebäudes nicht so schlecht ist ... Es ist auch nicht zu ersehen, dass eine geeignete und **zumutbare Nutzung** schon aus tatsächlichen Gründen nicht in Betracht kommen würde. Die Wohnnutzung ... könnte ... beibehalten werden.

... Gleichwohl muss **keine** detaillierte Wirtschaftlichkeitsberechnung durchgeführt (und kein Gutachten eines Sachverständigen eingeholt werden). **In Anbetracht dessen, dass der Kl. bisher nicht konkret an der Prüfung möglicher zukünftiger denkmalgerechter Nutzungen mitgewirkt hat, bestand für den Bekl. im Verwaltungsverfahren und besteht für das Gericht im gerichtlichen Verfahren kein Grund, die wirtschaftliche Zumutbarkeit im Einzelnen zu prüfen.** Es genügt, dass sich der Bekl. durch die Erklärungen im Schriftsatz der Landesadvokatschaft vom 1. 12. 2006 **dem Grunde nach** zu einem finanziellen Ausgleich verpflichtet hat ...

B. Der Kl. kann beanspruchen, dass der Bekl. ... **erneut über den Erlaubnisantrag** entscheidet (§ 113 Abs. 5 Satz 2 VwGO); denn die Ablehnung des Antrags beruht auf Ermessensfehlern. ... **(Martin: die Klage war wohl nicht schlüssig).**

... Die Erlaubnis darf nur versagt werden, wenn die Gründe, die für die - mit dem Denkmalschutz grundsätzlich bezweckte - (möglichst) unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustandes sprechen, **so viel Gewicht** haben, dass sie die für das Vorhaben streitenden öffentlichen und privaten Belange überwiegen. ... Auch der Erhaltungszustand des Denkmals, allerdings **ohne** vom Eigentümer oder einem Rechtsvorgänger zu verantwortende „**Vorbelastungen**“ infolge eines pflichtwidrigen **Unterlassens** der Instandhaltung oder durch **denkmalwidrige Veränderungen** (BayVGH vom 6.11.1996 – 2 B 94.2926), fällt ins Gewicht. ... Bei den privaten Belangen können neben den im Vordergrund stehenden Eigentumsbelangen (einschließlich der Frage der wirtschaftlichen Zumutbarkeit) auch weitere Gesichtspunkte, wie die Umstände des **Erwerbs** des Denkmals und die Frage, welchen **Stellenwert es im Vermögen** des Eigentümers hat, von Bedeutung sein. .  
... In dieser Hinsicht fällt ins Gewicht, dass die Familie des Kl. das Gebäude **nicht** etwa in **spekulativer Absicht** erworben hat, sondern das Anwesen seit fast einem Jahrhundert in ihrem Besitz hat. ... Nach den Angaben des Kl. handelt es sich um den einzigen Grundbesitz der Familie, auf dem für die Nachkommen **familiengerechter Wohnraum** geschaffen werden kann. ...

... **Der Kl. kann aber beanspruchen, dass das LRA noch einmal über seinen Antrag entscheidet.** ... wäre der Kl. allerdings gut beraten, wenn er seinen **Mitwirkungspflichten** entspricht und eine der im Gutachten aufgezeigten Möglichkeiten für die weitere Nutzung des Gebäudes zur Überprüfung stellt. Dadurch zwingt er die Behörde, die wirtsch. Zumutbarkeit nicht nur dem Grunde nach zu prüfen, sondern im Einzelnen nachzugehen, ob und unter welchen Bedingungen sich eine in Betracht kommende Nutzung des Gebäudes auch wirtschaftlich trägt.

#### **Aus der Anmerkung Martin BayVBl. 2008, S. 149**

a) Das BVerfG hat 1999 klar ausgesprochen, dass es immer ganz wesentlich auf die Nutzung ankommt, die durch eine Versagung eines Abbruchs eben nicht eingeschränkt werde. Das Bewohnen eines Bauernhofs durch die Großmutter ist eine sinnvolle Nutzung. Nicht nur im Einzugsbereich von München sind Baudenkmäler im Übrigen jederzeit veräußerbar, auf die oft überzogenen Preisvorstellungen des Eigentümers kommt es dabei nicht an. ... Den Gerichten ins Stammbuch geschrieben ist damit, dass es auf die damit scheinbar vorgezeichnete Prüfung der Zumutbarkeit nur in den wenigen **Ausnahmefällen** nicht nutzbarer und nicht veräußerbarer Denkmäler ankommen kann.

b) Die Gewichtigkeit der Gründe des Denkmalschutzes hängt u.a. von der Bedeutung des Denkmals und seinem Zustand, nicht aber z.B. von den Kosten und der Finanzkraft des Antragstellers ab. Hat man ein Denkmal über die Jahre verfallen lassen, dann wird man bei der Abwägung auf einen hypothetischen Zustand abstellen, der bei einem ordnungsgemäßen Unterhalt und ohne denkmalwidrige Veränderungen bestehen würde.

c) In RdNr. 92 will der VGH berücksichtigt wissen, welchen Stellenwert das Gebäude im **öffentlichen Bewusstsein** hat. Dabei geht es ihm nicht um die Haltung der



Gemeinde, sondern „ob eine die Denkmaleigenschaft begründende geschichtliche Bedeutung im Bewusstsein der Gemeindebürger verankert ist oder nicht“. ... Man wünschte sich, dass dieser neue Einfallspunkt für die Argumentation gegen den Denkmalschutz möglichst bald wieder verstopft wird.

d) In RdNr. 93 bezieht der VGH erneut in sonst kaum vertretenem Umfang andere **persönliche Verhältnisse** ein. Es falle (bei der Absicht zum Abbruch !?) ins Gewicht, dass die Familie das Gebäude nicht etwa in spekulativer Absicht erworben, sondern seit fast einem Jahrhundert in ihrem Besitz hat und dass es sich um den einzigen Grundbesitz handle, auf dem für die Nachkommen familiengerechter Wohnraum geschaffen werden könne. ... Ob man nicht umgekehrt „objektiviert“ auch das Interesse der Oma an ihrem Wohnrecht auf dem Hof hätte gewichten müssen?

... Von den über 1 Million Baudenkmalern in Deutschland – von den weiteren ca. 5 Millionen Grundstücken mit Bodendenkmalern ganz zu schweigen – werden sich kaum zehn Prozent wirtschaftlich selbst tragen; trotzdem werden sie erhalten, ihre Eigentümer sind **keine rechtsfernen Phantasten**. Nicht jeder ist ein Trottel, der unwirtschaftliche Gegenstände nicht sofort verschrottet (wie z. B. alle Automobile).

---

**A Bay 4 BayVGH Urt. v. 28.5.2009 - 2 B 08.1971 – EzD 2.2.6.4 Nr. 47 mit Anm. Koehl =NvwZ RR 2009, 793 – Auszug - Abbruch in der Nähe, Sachbescheidungsinteresse**

**Nur dann, wenn dem Bauherrn die Ausführung des beantragten Abbruchs eines Baudenkmals aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen offensichtlich unmöglich ist und die Genehmigung für ihn deshalb ersichtlich nutzlos wäre, kann die Behörde die Genehmigung im Ermessenswege mangels Sachbescheidungsinteresse ablehnen.**

**Es erscheint fraglich, ob das Wesen oder das überlieferte Erscheinungsbild eines Baudenkmals beeinträchtigt werden kann, wenn später in seiner Umgebung entstandene bauliche Anlagen, die selbst keine Baudenkmal sind, wieder beseitigt werden.**

**Aus den Gründen:** 2. ... Die Bekl. wäre verpflichtet gewesen, der Kl. die beantragte denkmalschutzrechtliche Erlaubnis zum Abbau des Holzpavillons zu erteilen.

a) Der Abbau des 1978/1979 errichteten Holzpavillons bedurfte der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis nach Art. 6 DSchG. Der Holzpavillon stellt zwar für sich genommen kein Baudenkmal im Sinne von Art. 6 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 DSchG dar, da er keine bauliche Anlage aus „vergangener Zeit“ im Sinne von Art. 1 Abs. 2 Satz 1 DSchG ist ... Der Holzpavillon fällt entgegen der Auffassung der Bekl. und des Landesamts für Denkmalpflege auch nicht als Teil eines „Gesamtdenkmal“ unter den Erlaubnisvorbehalt des Art. 6 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 DSchG. Der Pavillon stellt zwar im Hinblick auf das Baudenkmal Jugendstilvilla, an das er angebaut wurde, einen denkmalverträglichen Anbau dar, **ohne** jedoch dadurch selbst **Teil eines – neuen – Gesamtdenkmal**s geworden zu sein. .... Dies zeigt, dass bei der hier vorliegenden Fallgestaltung ausschließlich das ursprüngliche Baudenkmal der denkmalschutzrechtlichen Beurteilung unterliegt und nicht die in neuerer Zeit hinzugekommene angrenzende Bebauung. Ein Gedankenexperiment soll dieses Ergebnis veranschaulichen ...

Die Erforderlichkeit der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis für den inmitten stehenden Abbau des Holzpavillons ergibt sich jedoch aus Art. 6 Abs. 1 Satz 2 DSchG, wonach auch der Erlaubnis bedarf, wer in der **Nähe von Baudenkmalern** Anlagen errichten, verändern oder **beseitigen will**, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmalers auswirken kann. Im Hinblick auf die geringe Entfernung des Holzpavillons zur Jugendstilvilla ... ist nicht auszuschließen, dass sich der Abbau auf das Erscheinungsbild der Jugendstilvilla im Sinne von Art. 6 Abs. 1 Satz 2 DSchG auswirkt.

b) Die nach alledem für den Abbau des Holzpavillons erforderliche denkmalschutzrechtliche Erlaubnis hätte erteilt werden müssen. Sie kann nur versagt werden, soweit das Vorhaben zu einer Beeinträchtigung des Wesens, des überlieferten Erscheinungsbilds oder der künstlerischen Wirkung eines Baudenkmalers führen würde und gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustandes sprechen (Art. 6 Abs. 2 Satz 2 DSchG). Es erscheint bereits fraglich, ob das Wesen oder das überlieferte Erscheinungsbild eines Baudenkmalers beeinträchtigt werden kann, wenn später in seiner Umgebung entstandene bauliche Anlagen, die selbst keine Baudenkmalers sind, wieder beseitigt werden. ... vielmehr wird durch den Wegfall der nachträglich in der Umgebung entstandenen baulichen Anlagen regelmäßig das Baudenkmal in seinem Wesen und seinem Erscheinungsbild aufgewertet (vgl. auch Martin, in: Eberl/Martin/Greipl a. a. O. Art. 6 Rn. 50). ... Unabhängig davon sind keine gewichtigen Gründe des Denkmalschutzes i. S. v. Art. 6 Abs. 2 Satz 2 DSchG gegeben, die für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustandes, d. h. den Erhalt des im Jahre 1978/1979 erbauten Holzpavillons sprechen würden. ...

---

#### **A Bay 5 BayVGH, Beschl. v. 27.1.2010 - 2 ZB 09.250 - (n.v.), Abbruch, Zumutbarkeit Nutzbarkeit, wirtschaftliche Einheit - Auszug Spannemann -**

**Aus den Gründen:** Angesichts des hohen Ranges des Denkmalschutzes und im Blick auf Art. 14 Abs. 2 Satz 2 GG muss der Eigentümer es grundsätzlich hinnehmen, dass ihm möglicherweise eine rentablere Nutzung des Grundstücks verwehrt wird. Art. 14 Abs. 1 GG schützt nicht die einträglichste Nutzung des Eigentums.

Der Wohntrakt des Gebäudes war nach Angaben des Kl. bis zum Tod seiner Mutter 1992 von dieser ständig bewohnt. Er selbst hielt sich auch später bei seinen Besuchen in München dort auf. **Der Kl. hat nichts dazu vortragen lassen, dass auch ein nur gelegentlicher Aufenthalt neuerdings nicht mehr möglich sei.** Das Gebäude wurde vielmehr, wenn auch offenbar nur mit geringen Aufwand, bewohnbar gehalten und die bei den Akten befindlichen Lichtbilder zeigen, dass die Wohnräume und sanitären Einrichtungen ohne weiteres benutzbar sind. Es ist nichts außergewöhnliches daran, dass mehrere eigengenutzte Gebäude desselben Eigentümers von diesem nur zeitweise genutzt werden. **Warum die weitere Nutzung des Gebäudes in der jedenfalls seit 1992 geübten Art und Weise dem Kl. (persönlich oder wirtschaftlich) nicht mehr zumutbar sein sollte, ist weder vorgetragen noch ersichtlich.**

Dem Kl. ist auch eine denkmalverträgliche Modernisierung des Gebäudes zur Eigen- oder Fremdnutzung nicht verwehrt. Er hat zwar bisher offenbar nicht einmal den

Versuch einer Vermietung unternommen. Dennoch ... wäre der Erhalt des Gebäudes dem Kl. auch auf diese Weise (Modernisierung) zuzumuten.

Auch wenn es Sache des Eigentümers ist, ein Nutzungskonzept für das Denkmal zu entwickeln und auf seine Realisierbarkeit zu prüfen (vgl. BVerwG v. 17.11. 2009, Az. 7 B 25/09), muss die vom Kl. zur Untermauerung seines Anspruchs auf Abbrucherlaubnis vorgelegte **Wirtschaftlichkeitsberechnung von der Bekl. nicht gleichsam unbesehen hingenommen werden.** ...

Selbst wenn man von der der Berechnung zugrunde gelegten Gesamtkostenhöhe von ca. 800.000 Euro ausgehen will, hält der VGH die Vorbehalte der Bekl. gegenüber dem von der Klägerseite per saldo prognostizierten Verlust von jährlich etwa 14.000 Euro für überzeugend. Denn auf der Ausgabenseite erscheint zumindest die Berücksichtigung von Rücklagen für Instandsetzungen in Höhe von 10.000 Euro jährlich nicht gerechtfertigt. ... [Nach Renovierung mit einem Aufwand in Höhe von 800.000 Euro] kann das Gebäude wohl als praktisch neuwertig bezeichnet werden. Mag der Ansatz von Instandhaltungsaufwendungen etwa nach § 28 II. BV berechtigt sein, so ist doch eine Notwendigkeit, gleichzeitig zusätzliche Rücklagen für Instandsetzungen ertragsmindernd zu berücksichtigen, in diesem Fall nicht anzuerkennen (a. A. wohl OVG Berlin-Brandenburg v. 17.9.2008 Az. 2 B 3.06, juris).

Auf der Einnahmenseite sind die vom Kläger geprüften Mieterträge in Höhe von ca. 20.000 Euro zu niedrig angesetzt. Der Verwaltungsgerichtshof hält demgegenüber die von der Beklagten nach Rücksprache mit dem städtischen Bewertungsamt mit ca. 32.000 Euro prognostizierte Höhe der Mieteinnahmen für realistisch. ...

Bereits damit kann mit hinreichender Sicherheit angenommen werden, dass selbst bei einem Ansatz der vom Kläger für notwendig erachteten Baukosten nicht mit einem jährlichen Verlust gerechnet werden muss. **Dass mit der der Nutzung des Denkmals eine Rendite erzielt werden kann, setzt die wirtschaftliche Zumutbarkeit der Erhaltung nicht voraus** (vgl. BayVGH v. 27.9.2007, BayVBl 2008, 141 m.w.N.).

**Überdies kann für die Frage, ob die Erhaltung des Denkmals dem Kl. zumutbar ist, das gesamte Ertragspotential des in seinem Alleineigentum stehenden Grundstücks nicht ohne weiteres ausgeblendet werden.** Hierzu zählt auch die rückwärtige Teilfläche, die aus steuerlichen Gründen dem an den Sohn des Kl. übergebenen landwirtschaftlichen Betrieb zugerechnet wird. ... Hier ist jedenfalls das aus dem gesamten Grundstück Fl. Nr. ... gebildete Grundvermögen durchaus für die für die Bewertung des dem Kläger wirtschaftlich Zumutbaren heranzuziehen. Dass auf dem rückwärtigen Grundstücksteil eine andere, noch ertragreichere als die bisher dort angegebene landwirtschaftliche Nutzung aus der Sicht des Kl. nicht nur möglich, sondern auch beabsichtigt ist, belegt hinlänglich sein entsprechender Vorbescheidsantrag vom 17.6.2004. Deshalb hält es der VGH für durchaus zutreffend, wenn die Bekl. - gewissermaßen als Puffer für etwaige Unwägbarkeiten bei den dem Kl. zugute gehaltenen Ertragserwartungen – das Nutzungspotential des gesamten Grundstücks des Kl. im Rahmen einer wirtschaftlichen Gesamtbetrachtung in ihre Ermessensentscheidung miteinbezieht.

---

**A Bay 6 BayVGH Beschl. v. 20.8.2010 - 15 CS 10.1669 – juris = EzD 2.2.5 Nr. 35 mit Anm. Koehl – Auszug – Duldungsanordnung, Zumutbarkeit**

***Die Denkmalschutzbehörde gab dem Antragsteller auf, bei einem Baudenkmal die Installation einer beständigen Dachdeckung zur Sicherung zu dulden***

**Aus den Gründen:** Die Abwägung zwischen dem gemäß § 80 Abs. 3 VwGO ausreichend begründeten öff. Interesse an der sofortigen Vollziehbarkeit der Duldungsanordnung und dem Interesse der Ast. an der Beibehaltung des gegenwärtigen Zustands fällt zu Gunsten der öff. Belange aus. Rechtsgrundlage für die getroffene Duldungsanordnung ist Art. 4 Abs. 3 DSchG. ... Die Errichtung des Daches ist geeignet und erforderlich, um das Denkmal zu sichern.... Der Erlass der Sicherungsanordnung ist auch angemessen. ...Diesem besonderen öff. Interesse stehen keine gleichwertigen oder höher zu bewertenden privaten Interessen der Ast. gegenüber. Sie werden durch die ihnen auferlegte Pflicht, die Durchführung der Sicherungsmaßnahmen zu dulden, weder tatsächlich noch in wirtschaftlicher Hinsicht unangemessen belastet. Es werden zu ihren Lasten keine vollendeten Tatsachen geschaffen, die im Falle des Erfolgs ihrer Klage nicht mehr rückgängig gemacht werden könnten. Die Duldungsanordnung hat den Charakter einer vorläufigen Sicherungsmaßnahme und legt gerade nicht fest, dass die Betroffenen die Kosten der Sicherungsmaßnahme zu tragen haben. Die Kostentragungspflicht muss in einem eigenen Verfahren geprüft und gegebenenfalls mit Bescheid festgelegt werden. Im vorliegenden Fall hätten die Ast. die Kosten der Maßnahme nur dann zu tragen, wenn sie zur Durchführung der Maßnahme nach Art. 4 Abs. 2 DSchG hätten verpflichtet werden können. Deshalb ist auch die Frage der (insbesondere wirtschaftlichen) Zumutbarkeit, das Baudenkmal zu erhalten, bei den Voraussetzungen für die Rechtmäßigkeit der Duldungsanordnung nicht zu prüfen. Sollte sich erweisen, dass den Ast. eine Gesamtanierung nicht zuzumuten ist oder dass eine sinnvolle Nutzung des Gebäudes nicht mehr möglich ist, müssten sie nicht die Kosten der hier in Rede stehenden Sicherungsmaßnahmen tragen, weil sich diese dann als unverhältnismäßig darstellen würden (vgl. BayVGH vom 7. August 2007 - 14 CS 07.1398 - juris, vom 5. 2. 2008 - 15 CS 08.45 - juris).

-----  
**A Bay 7 BayVGH Beschl. v. 14.9.2010 - 2 ZB 08.1815 – juris = EzD 1.1 Nr. 9 mit Anm. Spennemann; (Auszug Spennemann) - Aufstockung, Zumutbarkeit, Wirtschaftlichkeit, wirtschaftliche Einheit**

**Aus den Gründen:** Die Begründung des VG, dass die beantragte **Aufstockung um ein Stockwerk** geeignet ist, die Proportion und die Silhouette des Hauses zu verzerren, den klassizistischen Typus seiner Gesamtaussage zu zerstören und ein Negativvorbild für die beiden Nachbargebäude G.-Straße 13 und 15 abzugeben, ist entgegen der Auffassung der Kl. nicht zu beanstanden. ... Die Kl. macht geltend, dass es ihr nicht wirtschaftlich zumutbar sei, von der Aufstockung insgesamt abzusehen. ... Denn unter Zugrundelegung eines Verkaufspreises von 5.500 € pro m<sup>2</sup> bedeute die Ablehnung des streitgegenständlichen Bauantrags einen Verlust in Höhe von 180 m<sup>2</sup> x 5.500 € = 990.000 €. Der Erhalt des Dachgeschosses sei deshalb der Kl. in unveränderter Form nicht zumutbar.

Angesichts des hohen Rangs des Denkmalschutzes muss es der Eigentümer im Hinblick auf Art. 14 Abs. 2 Satz 2 GG grundsätzlich hinnehmen, dass ihm möglicherweise eine rentablere Nutzung des Grundstücks verwehrt wird, weil Art. 14 Abs. 1 GG nicht die einträglichste Nutzung des Eigentums schützt (BayVGh vom 3.1.2008). Auch im Zulassungsverfahren schweigt die Kl. zu den Gestehungskosten der Aufstockung. Bereits insofern ist eine nähere Auseinandersetzung mit den wirtschaftlichen Interessen der Kl. nicht möglich. **Im Übrigen bestehen im vorliegenden Fall sinnvolle Nutzungsmöglichkeiten des Baudenkmals. So ist das Baudenkmal als solches bewohnt, durch Genehmigungen der Balkone an der rückwärtigen Fassade wurde der Wohnwert vorhandener Wohnungen erhöht, im rückwärtigen Grundstücksbereich wurden Neubauten großzügig zugelassen.** Für die Frage, ob die Erhaltung des Denkmals im gegenwärtigen Zustand der Kl. zumutbar ist, darf das **gesamte Ertragspotential des Grundstücks nicht ohne weiteres ausgeblendet werden** (BayVGh vom 27.9.2007). Zwar kann die Zumutbarkeit der Denkmalserhaltung nicht generell an der gesamten wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Eigentümers gemessen werden, weil die Eigentumsgarantie den Schutz des konkreten Bestands des Eigentums in der Hand des Eigentümers bezweckt (vgl. BVerfG vom 16.2.2000). Hier ist aber jedenfalls ein aus dem gesamten Grundstück FINr. ... gebildetes Grundvermögen durchaus für die Bewertung des der Kl. wirtschaftlich Zumutbaren heranzuziehen. Der Kl. ist daher eine zumutbare Nutzung des Denkmals in unverändertem Zustand auch künftig möglich und das Gebäude bleibt nicht nur als bloßes „Museum“ bestehen. Sie ist an der wirtschaftlich sinnvollen Verwertung ihres Eigentums auch im gegenwärtigen Ausbauzustand des Gebäudes nicht gehindert. Aufgrund der bereits bestehenden Nutzung und der exklusiven Lage in der Innenstadt der Bekl. geht der Senat von einer rentablen gegenwärtigen und künftigen Nutzung aus, auch wenn von der Aufstockung in der beantragten Form abgesehen wird.

-----  
**A Bay 8 BayVGh Urt. v. 18.10.2010 - 1 B 06.63 –, juris = BayVBI 2011, 306 mit Anm. Martin = EzD 1.1 Nr. 30 m. Anm. Eberl – Auszug – Abbruch Sandizell, Zumutbarkeitsprüfung nach Vorgaben des WFKMS, Bauunterhalt, Verkauf**

**Verpflichtungsklage auf Erteilung der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis zur Beseitigung eines seit mehr als 20 Jahren nicht mehr genutzten Gasthofs aus dem 18. Jahrhundert**

- 1. Die Wirtschaftlichkeit der Denkmalnutzung ist objektbezogen nach objektiven Kriterien zu berechnen. Personenbezogene Umstände wie Vermögensverhältnisse, Kreditwürdigkeit oder Gesundheitszustand bleiben bei der Zumutbarkeitsprüfung unberücksichtigt; sie können allerdings Eingang in die Ermessenserwägungen finden.**
- 2. Die Vollzugshinweise des Bayer. Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst vom 14.1.2009 geben ein geeignetes Schema für die Berechnung vor. Sachgerecht ist insbesondere, dass nur der sog. denkmalpflegerische Mehraufwand angesetzt wird. Instandhaltungskosten, die jeder Hauseigentümer für seine Immobilie aufwenden muss, bleiben außer Betracht.**
- 3. Die durch die Verletzung denkmalrechtlicher Pflichten ersparten Aufwendungen sind auch ohne spezielle gesetzliche Regelung abzuziehen. Ob der unterlassene Bauunterhalt in jedem einzelnen der vergangenen Jahre wirtschaftlich zumutbar gewesen wäre, muss nicht ermittelt werden.**

**4. Ergibt die Wirtschaftlichkeitsberechnung die Zumutbarkeit der Denkmalerhaltung, muss trotzdem noch das eingeräumte Erlaubnismessen ausgeübt werden. Dabei können erstmals die Bedeutung des Denkmals und die private Leistungsfähigkeit des jeweiligen Denkmaleigentümers berücksichtigt werden.**

**5. Eine durch Nichtstun auf beiden Seiten gekennzeichnete Lage kann jedenfalls nach einer gewissen Zeit für die Ausübung des durch Art. 6 Abs. 2 Satz 1 DSchG eingeräumten Ermessens bedeutsam sein.**

**Aus den Gründen:** Die zulässige Klage ist nur teilweise begründet.

... Der **Erhaltungszustand** eines Gebäudes hat nämlich grundsätzlich keinen Einfluss auf seine Denkmaleigenschaft. Sie wird auch durch Verstöße des Denkmaleigentümers gegen die ihm obliegende Erhaltungspflicht erst dann in Frage gestellt, wenn das Gebäude akut einsturzgefährdet oder die Schäden an den für die Denkmaleigenschaft relevanten Bauwerksteilen ein Ausmaß erreicht haben, dass eine Sanierung einer Neuerrichtung des Gebäudes gleichkäme (vgl. OVG NRW vom 4.5.2009 - 10 A 699/07 – juris RdNrn. 33 f; Martin in Eberl/Martin/Greipl, BayDSchG 6. Aufl. 2007, Art. 1 RdNrn. 13 f. mit zahlreichen Rechtsprechungsnachweisen).

... Im Fall der **Unzumutbarkeit** muss die Erlaubnis erteilt werden (vgl. im Einzelnen BayVGh vom 27.9.2007 – 1 B 00.2474 – EzD 1.1 Nr. 18 = BayVBl 2008, 141). Bei der Zumutbarkeitsprüfung ist - das ist in diesem Verfahren besonders hervorzuheben – nicht auf die besondere Situation des jeweiligen Eigentümers, sondern auf den „für Denkmalbelange aufgeschlossenen Eigentümer abzustellen“ (BVerfG vom 2.3.1999 BVerfGE 100, 226/243). ... Von einem für Denkmalbelange aufgeschlossenen Eigentümer würde aber erwartet, dass er das alte Gasthofgebäude nicht, wie die Klägerin, nur als Belastung für den Gastronomiebetrieb betrachtet, sondern das Baudenkmal im Rahmen des objektiv Zumutbaren in den Betrieb einbezieht.

**b) Wirtschaftlichkeitsberechnung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst vom 14. Januar 2009 (Az. 4-K 5111.0-12c/31 828(07), S. 4):** ... Die Erhaltung des Denkmals ist der Klägerin auch wirtschaftlich zumutbar. ... Das Gutachten folgt im Aufbau und der Terminologie im Wesentlichen dem Schema des Ministeriums und ermittelt die wirtschaftliche Zumutbarkeit objektbezogen und unabhängig von den finanziellen Verhältnissen der Klägerin (vgl. OVG MV vom 18.3.2009 – juris RdNrn. 47, 60 f.).

#### **Dieses Schema sieht Folgendes vor:**

- 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 (...)
  - Abzug der möglichen Steuervorteile bei Instandsetzung (...)
  - Abzug möglicher Zuwendungen (Entschädigungsfonds, Denkmalfördermittel, Fördermittel der Bayerischen Landesstiftung)
  - Abzug des Werts von Kompensationsmaßnahmen (...)

**-> 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 Sanierung

- > **Ergebnis = anteiliger Verlust oder Gewinn.**“

... Sachgerecht ist insbesondere, dass nur der so genannte **denkmalpflegerische Mehraufwand** angesetzt wird. Die Instandhaltungskosten, die jeder Hauseigentümer für seine Immobilie aufwenden muss (so genannte bau- und sicherheitsrechtlich veranlasste Kosten), bleiben außer Betracht (vgl. OVG MV vom 18.3.2009, a.a.O. RdNr. 50; **a. A. wohl:** OVG NRW vom 4.5.2009 - 10 A 699/07 - NRWE RdNr. 45). ... Der Denkmaleigentümer soll durch die Zumutbarkeitsprüfung nicht besser gestellt werden als ein „normaler Hauseigentümer“. Belastungen, die jeder Eigentümer einer Immobilie - grundsätzlich ohne Rücksicht auf seine wirtschaftliche Leistungsfähigkeit (BVerwG vom 11.4.1989, NJW 1989, 2638) - zu tragen hat, müssen deshalb unberücksichtigt bleiben (vgl. Martin in Martin/Krautzberger, Handbuch Denkmalschutz 3. Aufl. 2010, G II. 3, RdNr. 158 f.).

(2) Zu Unrecht lässt das Gutachten jedoch im Ergebnis unberücksichtigt, dass seit Jahren **keine Erhaltungsmaßnahmen** durchgeführt wurden, obwohl die Kl. hierzu im Rahmen des Zumutbaren gesetzlich verpflichtet war und ist (vgl. Art. 4 Abs. 1 und 2 DSchG). Die durch diese Verletzung denkmalrechtlicher Pflichten ersparten Aufwendungen sind - auch ohne eine spezielle gesetzliche Regelung, wie sie Denkmalschutzgesetze anderer Länder enthalten (vgl. z.B. § 7 Abs.1 Satz 4 SaarlDSchG, § 7 Abs. 1 Satz 3 ThürDSchG) - im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsberechnung **abzuziehen**. Anderenfalls könnte der Eigentümer durch beharrliche Vernachlässigung seiner Erhaltungs- und Nutzungsverpflichtungen erreichen, dass eine Beseitigung des Denkmals zugelassen werden muss (OVG NRW vom 4.5.2009 a.a.O. RdNr. 45; OVG MV a.a.O., RdNr. 50; SächsOVG vom 10. Juni 2010 - 1 B 818/06 – EzD 1.1 Nr. 32 = juris RdNr. 50, 59; OVG BB Urt. vom 17.9.2008 – 2 B 3.06 – juris RdNr. 38 [unter Bezugnahme auf § 7 Abs. 5 Satz 2 BbgDSchG] = EzD 2.2.5 Nr. 33 a.a.O.; OVG RhPf vom 10.3.2006, a.a.O.).

... Ob es der Klägerin **in jedem einzelnen** der vergangenen zehn **Jahre** wirtschaftlich zumutbar gewesen wäre, einen Betrag von 16.000 Euro zu investieren, **muss nicht ermittelt werden** (a. A. wohl: VG München vom 24.11.2009 - M 1 K 09.939 – juris RdNr. 30 [nicht rechtskräftig]). ...

C I. ... Die Erlaubnis darf nur versagt werden, wenn die Gründe, die für die - mit dem Denkmalschutz grundsätzlich bezweckte - (möglichst) unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustandes sprechen, so viel Gewicht haben, dass sie die für das Vorhaben streitenden öffentlichen und privaten Belange überwiegen. Bei der Ermessensentscheidung über den Erlaubnisantrag ist die **Bedeutung** des Denkmals zu berücksichtigen. ... Auch der **Erhaltungszustand** des Denkmals, allerdings ohne vom Eigentümer oder einem Rechtsvorgänger zu verantwortende „Vorbelastungen“ infolge eines pflichtwidrigen Unterlassens der Instandhaltung oder durch denkmalwidrige Veränderungen (BayVGh vom 6.11.1996 – 2 B 94.2926), fällt ins Gewicht. Dasselbe gilt für die Fragen, **welche Nutzungsmöglichkeiten** für die

Zukunft bestehen und in welchem Maße bei einer weiteren Nutzung den Vorgaben des Art. 5 DSchG entsprochen werden kann, sowie für den Umfang und die Art hierfür **erforderlicher** baulicher **Veränderungen** (vgl. auch Viehbrock in Martin/Krautzberger, Handbuch der Denkmalpflege, 2. Aufl., E IV. RdNr. 90). Bei den privaten Belangen können neben den im Vordergrund stehenden Eigentumsbelangen (einschließlich der Frage der wirtschaftlichen Zumutbarkeit) auch weitere Gesichtspunkte, wie die Umstände des **Erwerbs** des Denkmals und die Frage, welchen **Stellenwert** es im Vermögen des Eigentümers hat, von Bedeutung sein.

Allerdings steht bei der Ermessensausübung im Hinblick auf den Begriff der Zumutbarkeit **nicht der objektive Maßstab**, der den „aufgeschlossenen Eigentümer“ voraussetzt, im Vordergrund; vielmehr ist hier die private Leistungsfähigkeit des jeweiligen Denkmaleigentümers zu betrachten. Von dem **Leistungsfähigeren** können grundsätzlich **größere** Anstrengungen in Bezug auf den Erhalt seines Denkmals verlangt werden als von wirtschaftlich schwächeren Personen (vgl. Maunz, Denkmalschutz und Eigentumsgewähr, BayVBl 1983, 257, 258; Martin in Martin/Krautzberger, a.a.O., G II. RdNr. 112).

Schließlich ist im Rahmen der Ermessensentscheidung einzustellen, ob und ggf. inwieweit es einem wirtschaftlich nicht leistungsfähigen Eigentümer, dem die Erhaltung seines Denkmals gleichwohl wirtschaftlich zumutbar ist, angesonnen werden kann, das Denkmal **in „leistungsfähige Hände“ zu überführen.** ... Sollte sich ... objektiv eine **Veräußerungsmöglichkeit** ergeben, käme es auf persönliche Umstände, die nach dem Vorstehenden für die Erteilung der Abbrucherlaubnis sprechen, **nicht** mehr an.

3. ... Zwar hat die Behörde den Denkmaleigentümern ... keine Hoffnungen gemacht, dass sie eines Tages die Abbrucherlaubnis erhalten werden. Das Landratsamt hat die Klägerin bzw. ihren Ehemann in all den Jahren aber auch **niemals mit Nachdruck dazu anzuhalten**, das Baudenkmal instandzusetzen bzw. instandzuhalten und es wieder einer adäquaten Nutzung zuzuführen. ...

---

### **A Bay 9 BayVGH Urt. vom 20.9.2011 - 1 B 11.1011 – juris – Auszug – Abbruch, Anordnung**

**Der Bekl. wendet sich gegen ein Urt. des VG München, mit dem dieses zu Gunsten des Kl. eine Beseitigungsanordnung für ein Haus von 1900 im norwegischen Stil auf dem Seeufergrundstück am Ammersee aufgehoben hat. 2006 stellte das LRA bei dem im Rohbau befindlichen Bauvorhaben zahlreiche Planabweichungen fest und stellte den Bau ein. 2007 strich das Landesamt für Denkmalpflege das Haus aus der Denkmalliste; daraufhin verpflichtete das LRA den Kl. das „Hauptgebäude“ zu beseitigen. Das VG München wies die Klage auf Baugenehmigung ab, seiner Anfechtungsklage gegen den Bescheid von 2007 gab es jedoch statt.**

**Aus den Gründen:** Die Berufung des Bekl. hat Erfolg. Das VG hätte die Klage abweisen müssen, weil die Beseitigungsanordnung nach Art. 82 Satz 1 BayBO 1998 rechtmäßig ist. Das Vorhaben beeinträchtigt Belange des Denkmalschutzes: ... Bis zu den vom Kl. durchgeführten Baumaßnahmen handelte es sich um ein Baudenkmal. ... hat der Kl. nahezu vollständig beseitigt. ... Eine Beeinträchtigung des Belangs des Denkmalschutzes entfällt nicht etwa deswegen, weil das Baudenkmal



bereits beseitigt wurde. Bei der Prüfung der Genehmigungsfähigkeit einer bereits ausgeführten Baumaßnahme ist auf den Zeitpunkt unmittelbar vor Beginn dieser Maßnahme abzustellen. Andernfalls würde das gesetzgeberische Anliegen des Denkmalschutzes weitgehend leerlaufen, weil die eigenmächtige Beseitigung eines Baudenkmals stets dazu führen würde, dass dieser öffentliche Belang einem Bauvorhaben nicht mehr entgegengehalten werden könnte.

Im Übrigen liegen die Voraussetzungen für ein gemäß [§ 35 Abs. 4 BauGB](#) im Außenbereich begünstigtes Vorhaben nicht vor. ... Die Beseitigungsanordnung ist nicht ermessensfehlerhaft.

-----  
**A Bay 10 VG München Urt. vom 24.11.2009 – M 1 K 09.339 - juris = EzD 2.2.6.1 Nr. 43 mit Anm. Eberl – nicht rkr. - Auszug - Abbruch**

**Achtung: Wesentliche Aussagen widersprechen BayVGH Urt. v. 18.10.2010 - 1 B 06.63 –, juris = EzD 1.1 Nr. 30 m. Anm. Eberl**

**2009 wurde die Erlaubnis zum Abbruch des Baudenkmals abgelehnt. Der Kl. machte Sanierungskosten von 1.137.000,-- EUR für das Kleinbauernhaus des 19. Jahrhunderts geltend.**

**Aus den Gründen.** Das Gebäude befindet sich in keinem ruinösen Bauzustand und ist auch nach der Auffassung der Sachverständigen der Kl. sanierungsfähig. ... Bei der zu treffenden Ermessensentscheidung ist hinsichtlich der Gründe für die Beibehaltung des bisherigen Zustandes auf den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit abzustellen, d.h. zwischen der Wertigkeit des Denkmals, der Bedeutungskategorie und dem spezifischen öffentlichen Erhaltungsinteresse einerseits und der geplanten Maßnahme andererseits muss eine Relation gebildet werden. ... Im Rahmen der erforderlichen Ermessensentscheidung ist also eine Zumutbarkeitsprüfung vorzunehmen. ...

Nach den derzeit dem Gericht vorliegenden Angaben der Beteiligten zu den in die Wirtschaftlichkeitsberechnung einzustellenden Kalkulationsposten lässt sich eine verlässliche Aussage dahingehend, ob den Kl. die Erhaltung des Denkmals im Sinne der Rspr. des BVerfG zumutbar ist, nicht treffen. (21) ... Mangels Vorliegens einer den Grundsätzen des BVerfG entsprechenden Wirtschaftlichkeitsberechnung konnte der Bkl. über den Antrag der Kl. nicht fehlerfrei entscheiden, weil die in die Ermessensentscheidung einzustellenden Belange nicht zutreffend und vollständig ermittelt worden sind.

(23) Im vorliegenden Fall ist die Frage der wirtschaftlichen Zumutbarkeit im Einzelnen zu prüfen, weil die Kl. eine Wirtschaftlichkeitsberechnung zu einer beabsichtigten Wohnnutzung des Gebäudes vorgelegt haben und damit ihrer Mitwirkungspflicht aus [Art. 4](#) und [5 DSchG](#) im Ansatz nachgekommen sind. ... Das Zahlenmaterial ... stellt jedoch keine tragfähige Basis dar ...

(34) Die dem Gericht vorliegenden Kalkulationsposten erlauben es nicht, eine den oben dargestellten Grundsätzen entsprechende Wirtschaftlichkeitsberechnung vorzunehmen. Zunächst fehlt es an einer objektiv-objektbezogenen Ermittlung der Sanierungskosten. Die von der Gutachterin der Kl. ermittelten **Gesamtsanierungskosten von 1.137.000,-- EUR** lassen sich aus dem Gutachten nicht nachvollziehen. Insbesondere fehlt es an einer Aufteilung nach Gewerken und einer Trennung von Instandsetzungs-, Instandhaltungs- und Modernisierungskosten.

Ebenso wenig geeignet zur Ermittlung der objektbezogenen Sanierungskosten ist der Ansatz des LRA, wonach von pauschalen Sanierungskosten pro Quadratmeter Wohnfläche in Höhe von 2.500,- EUR auszugehen ist. ...

... **Die Sache ist derzeit noch nicht spruchreif und kann vom Gericht auch nicht spruchreif gemacht werden.** ...

(37) Der Klage war daher im Hilfsantrag stattzugeben. Der Verpflichtungsantrag auf Erteilung der Abbrucherlaubnis war abzulehnen.

---

### **A Bay 11 VG Regensburg Ur. vom 20.1.2011 - RO 7 K 09.1518 - juris – Auszug Spennemann/M – Abbruch Holzerhaus, Zumutbarkeit, Gemeinde**

Mit Bescheid des BayStMWFK wurden der Kl. 2005 aus dem Entschädigungsfonds für die Instandsetzung des sog. Holzerhauses Mittel gewährt. Der Bewilligung wurden Kosten für die Bestandssanierung in Höhe von rund 1.100.000 € zugrunde gelegt (= sog. zuwendungsfähige Kosten), bei veranschlagten Gesamtkosten von rund 1.672.000 € (mit Erweiterungsbauten). Im Hinblick auf die voraussichtliche Finanzierung der zuwendungsfähigen Kosten wurde von einem Eigenanteil in Höhe von 490.000 €, von einem Zuschuss des Bezirks Oberpfalz in Höhe von 30.000 €, einem Zuschuss der Landesstiftung in Höhe von 80.000 €, dem Zuschuss des E-Fonds mit 440.000 € sowie dem Darlehen des EFonds mit 60.000 € ausgegangen. In einem Schreiben des Landesamtes wurde u.a. der denkmalpflegerische Mehraufwand mit 680.000 € (brutto) festgesetzt. In Bürgerentscheiden am 4.3.2007 (Ratsbegehren „Sanierung des Holzerhauses“, Bürgerbegehren „Keine Sanierung dafür Neubau“) sprach sich eine Mehrheit gegen die Sanierung aus.

**Aus den Grünen:** Für das Vorliegen gewichtiger Gründe im Sinne des Art. 6 Abs. 2 Satz 1 DSchG ist nicht zu verlangen, dass das Baudenkmal eine „gesteigerte“ Bedeutung im Vergleich mit der allgemein für die Begründung des Baudenkmals erforderlichen Bedeutung hat (wird ausgeführt und belegt). ...

Es liegt auch **kein Ausnahmefall** vor, in dem die Erlaubnis für die Beseitigung trotz Vorliegens gewichtiger Gründe des Denkmalschutzes erteilt werden muss, weil dem Eigentümer die Erhaltung des Denkmals nicht zumutbar ist.

Art. 6 Abs. 2 Satz 1 DSchG verlangt grundsätzlich eine **Ermessensentscheidung** auf der Grundlage einer Abwägung der von dem Vorhaben berührten Belange. Art. 6 Abs. 2 Satz 1 DSchG ist aber 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 Beibehaltung des bisherigen Zustands mit den Erhaltungs- und Nutzungspflichten gemäß Art. 4 und Art. 5 DSchG zuzumuten ist, zumindest dem Grunde nach (bereits) im Erlaubnisverfahren erfolgen. Für diese Zumutbarkeitsprüfung ist nicht auf die besondere Situation des jeweiligen Eigentümers, sondern auf den **Maßstab eines für Denkmalbelange aufgeschlossenen Eigentümers abzustellen** (BVerfG v. 2.3.1999, BVerfGE 100, 226/243). Ist einem aufgeschlossenen (Privat-)Eigentümer die (unveränderte) Erhaltung des Baudenkmals nicht zuzumuten, besteht kein Ermessensspielraum. In diesem Fall **muss** dem Antrag entsprochen werden, weil die Versagung der

Genehmigung (sonst) unverhältnismäßig wäre (vgl. BayVGh, Urt. v. 27.9.2007 - 1 B 00.2474 - juris Rn. 73; BayVGh Urt. v. 18.10.2010 - 1 B 06.63 - juris Rn. 38).

Die Erhaltung des Baudenkmals ist dem Eigentümer dann unzumutbar, wenn sich die Ziele des Denkmalschutzes schon aus „**tatsächlichen**“ **Gründen nicht mehr verwirklichen lassen**. ... wenn das Baudenkmal in absehbarer Zeit ohnehin dem Verfall preisgegeben und als Ruine nicht erhaltungswürdig ist, wenn nur noch so wenig Substanz erhalten ist, dass bei einer Sanierung die Identität des Denkmals verloren ginge und nur noch eine Rekonstruktion entstünde oder wenn eine den Anforderungen des Art. 5 DSchG genügende Nutzung nicht in Betracht kommt (vgl. BayVGh Urt. v. 27.9.2007 - 1 B 00.2474 - juris Rn. 74, 78 f.; BayVGh Urt. v. 18.10.2010 - 1 B 06.63 - juris Rn. 40, 41). Hierfür gibt es im vorliegenden Fall aber keine hinreichenden Anhaltspunkte.

Die Erhaltung des Baudenkmals ist auch dann unzumutbar, wenn die Beibehaltung des bisherigen Zustandes den Eigentümer in **wirtschaftlicher (finanzieller) Hinsicht unverhältnismäßig belastet**. Davon ist regelmäßig dann auszugehen, wenn ein für eine „geldwerte“ Nutzung bestimmtes Denkmal nicht mehr wirtschaftlich vernünftig genutzt werden kann; grundsätzlich ausschlaggebend ist, ob sich das Denkmal „selbst trägt“ (BayVGh Urt. v. 27.9.2007 1 B 00.2474 - juris Rn. 75 f.; BayVGh Urt. v. 18.10.2010 - 1 B 06.63 - juris Rn. 43). Wenn dies zu bejahen ist, sind die einer wirtschaftlich ertragreicheren Nutzung entgegenstehenden denkmalschutzrechtlichen Anforderungen aber in aller Regel als Sozialbindung des Eigentums hinzunehmen; die wirtschaftliche Zumutbarkeit setzt also **nicht** voraus, dass mit der Nutzung des Denkmals eine **Rendite** erzielt werden kann (vgl. BVerfG Beschl. v. 2.3.1999 - 1 BvL 7/91 - BVerfGE 100, 226; BayVGh Urt. v. 27.1.2010 - 2 B 09.250).

Ob sich ein Denkmal „selbst trägt“ ist mittels einer Wirtschaftlichkeitsberechnung zu entscheiden. Hierfür ist das Schema im **MWFKS** vom 14.1.2009 (Az. 4-K 5111.0-12c/31 828[07], S. 4) eine geeignete Grundlage (BayVGh Urt. v. 18.10.2010 - 1 B 06.63 - juris Rn. 45, 47). Nach der Rspr. des BayVGh ist es insbesondere sachgerecht, dass nur der sog. **denkmalpflegerische Mehraufwand** angesetzt wird und die Instandhaltungskosten, die jeder Hauseigentümer für seine Immobilie aufwenden muss (sog. **bau- und sicherheitsrechtlich veranlasste Kosten**) außer Betracht bleiben (BayVGh Urt. v. 18.10.2010 - 1 B 06.63 - juris Rn. 60).

Von diesen Maßstäben ausgehend kann bei Zugrundelegung der Berechnungen des von der Kl. beauftragten Architektenbüros für das zunächst vorgesehene „Haus der Begegnung“ (nur von diesem Projekt ausgehend kann überhaupt eine Prüfung erfolgen, da die Kl. sich auf ein weiteres konkretes Projekt nicht festgelegt hat, vgl. dazu auch BayVGh Urt. v. 27.9.2007 - B 00.2474 - juris Rn. 83; BayVGh Urt. v. 27.1.2010 - 2 B 09.250) schon bei überschlägiger Prüfung eine wirtschaftliche Unzumutbarkeit nach obigen Kriterien nicht festgestellt werden. Denn nach den Angaben des Landesamtes beträgt für die zunächst avisierte Maßnahme „Haus der Begegnung“ der denkmalpflegerische Mehraufwand 680.000 €; dem steht aber schon eine Förderung von insg. 610.000 € gegenüber (also weitgehende Deckung). Außerdem wurden nach dem Bauzustand des Gebäudes und den Angaben der Klägerseite in der mündlichen Verhandlung wohl schon seit Jahren **keine Erhaltungsmaßnahmen mehr durchgeführt**; auch die insoweit „ersparten“ Kosten sind aber zu berücksichtigen (BayVGh Urt. v. 18.10.2010 - B 06.63 - juris Rn. 62 u.

64). Schließlich wäre nach dem Schema Wirtschaftlichkeitsberechnung des Staatsministeriums auch noch der **Wertzuwachs des Objekts durch die Sanierung** zu berücksichtigen. Deshalb spricht alles dafür, dass Unzumutbarkeit schon dann nicht gegeben wäre, wenn man davon ausginge, dass das sog. Holzeraus im Eigentum eines Privaten stünde.

Zu berücksichtigen ist im vorliegenden Fall aber zudem, dass **Hintergrund der „Zumutbarkeitsrechtsprechung“ des BayVGH der Art. 14 GG ist** (vgl. BayVGH UrT. v. 27.9.2007 - 1 B 00.2474 - juris Rn. 51 ff.; BayVGH 2007 Rn. 51 ff.; BayVGH, UrT. v. 18.10.2010 - 1 B 06.63 - juris Rn.38; vgl. auch BVerwG UrT. v. 17.11.2009 - 7 B 25/09, jeweils unter Bezugnahme auf BVerfG Beschl. v. 2.3.1999 - BVerfGE 100, 226). Deshalb ist schon grundsätzlich fraglich, ob diese Grundsätze hier anwendbar sind, weil die **Klägerin als Gemeinde ja gar nicht Trägerin des Grundrechts aus Art. 14 GG sein kann** (vgl. dazu grundlegend BVerfG Beschl. v. 8.7.1982, 2 BvR 1187/80 - BVerfGE 61, 82 ff.). Die Hinweise im MWFKS vom 14.1.2009 (Az. 4-K 5111.0-12c/31 828[07]) gehen auf S. 3 konsequent davon aus, dass für **juristische Personen, die mittelbar oder unmittelbar mehrheitlich im Staatsbesitz stehen, das Vorbringen einer Unzumutbarkeit von vorneherein ausgeschlossen ist**; dies müsste dann aber entsprechend auch für **Gemeinden** gelten. Hinzukommt, dass den Gemeinden in Bayern die Aufgabe des Denkmalschutzes nach Art. 141 Abs. 2 BV und Art. 83 Abs. 1 a.E. BV ausdrücklich als Aufgabe des eigenen Wirkungskreises zugewiesen ist.

Davon abgesehen hat die Kl. das Baudenkmal 1988 auch „**sehenden Auges**“ **übernommen**. Nach der Rspr. des BVerfG wird die Zumutbarkeitsgrenze aber maßgeblich auch dadurch beeinflusst, ob der Eigentümer eine denkmalschutzrechtliche „Vorbelastung“ bei seinem Grundstückserwerb gekannt oder zumindest ein entsprechendes Risiko bewusst in Kauf genommen hat (vgl. BVerfG Beschl. v. 14.4.2010 - 1 BvR 2140/08 –juris = BayVBI 2010, 597 ff.).

Die Kl. kann auch nicht beanspruchen, dass der Bekl. über den Erlaubnisantrag unter Beachtung der Rechtsauffassung des Gerichts neu entscheidet, denn die Ausübung des durch Art. 6 Abs. 2 Satz 1 DSchG eingeräumten Erlaubnismessens durch das LRA ist gerichtlich nicht zu beanstanden. Es ist **abzuwägen zwischen den Belangen** des Denkmalschutzes auf der einen Seite sowie den widerstreitenden öffentlichen Belangen und den betroffenen privaten Belangen auf der anderen Seite. Im Bescheid wurde bei der Ausübung des Erlaubnismessens einerseits insbesondere abgestellt auf die Bedeutung des Baudenkmals (u.a.: Ortsbild prägend, im Zentrum des Ortes gelegen, besondere Größe und bauliche Gestaltung), auf den relativ guten Erhaltungszustand des Gebäudes, auf die bestehenden verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten (großzügiges Raumangebot, ausreichende Belichtung und großzügiger Umgriff ermöglichen Wohnnutzung, Nutzung zu kulturellen Zwecken und Gastronomienutzung) mit nachvollziehbaren Erwägungen auch zu den vergleichsweise geringen Deckenhöhen sowie auf die Fördermöglichkeiten und andererseits insbesondere abgestellt auf den Umstand, dass der Kl. als Gemeinde im Bereich des Denkmalschutzes wichtige Aufgaben des Gemeinwohls obliegen (Art. 141 Abs. 2 BV; Art. 83 Abs. 1 BV), **auf die Haltung der Klägerin, dass zunächst ohne eine Entscheidung über die Folgenutzung des Geländes über den Abbruch des Gebäudes entschieden werden solle, was im Widerspruch zu den Erhaltungspflichten der Art. 4 und 5 BayDSchG stehe**, auf den Umstand, dass

**keine konkrete Planung der Gemeinde für die Nutzung des Grundstücks (nach Abbruch) vorliege** und auf die **Leistungsfähigkeit der Gemeinde** (Grundstück bildet nicht wesentlichen Anteil des gemeindlichen Vermögens; angesichts Stellenwert des Gebäudes im Vermögen der Gemeinde und angesichts des Haushaltsumfangs ist **Verpflichtung zum Erhalt nicht unangemessen**) abgestellt.

---

**A BB 1 OVG BE-BB Beschl. v. 30. 6. 2008 —2 S 29.08 – EzD 2.2.5 Nr. 31 = LKV 2008, 474 – Auszug - Abbruch, Erhaltungsanordnung**

**Der Ast gehört ein im 19. Jhh. errichtetes und seitdem baulich nur geringfügig verändertes Wohn- und Geschäftshaus, das seit 1991 nicht mehr genutzt wird. Schlechter baulicher Zustand. Mit „einstweiliger Sicherungsmaßnahme“ erging am 5. 9. 2007 eine Erhaltungsanordnung, u.a. die Decke abzustützen und den mit Hausschwamm durchwachsenen Schutt zu beseitigen. Einen dagegen gerichteten vorläufigen Rechtsschutzantrag lehnte das VG mit dem angefochtenen Beschluss ab.**

**Aus den Gründen:** Die Beschwerde der Ast. hat keinen Erfolg. ... Kommen Verfügungsberechtigte oder Veranlasser ihren Erhaltungspflichten nach § 7 BbgDSchG nicht nach und tritt hierdurch eine Gefährdung ein, können sie im Rahmen des Zumutbaren von der Denkmalschutzbehörde verpflichtet werden, die zum Schutz des Denkmals erforderlichen Maßnahmen durchzuführen.

Das VG hat zu Recht ausgeführt, dass die angeordneten Maßnahmen ... sich im Rahmen des Zumutbaren halten. ... Der Umstand, dass die Antragstellerin **künftig** beabsichtigt, eine **Erlaubnis zur Beseitigung** des Denkmals nach § 9 Abs. 1 BbgDSchG zu beantragen, entbindet sie derzeit nicht von der Erhaltungspflicht nach § 7 BbgDSchG. Eine denkmalschutzrechtliche Erhaltungsanordnung nach § 8 Abs. 2 BbgDSchG in der, wie hier, Sicherungsmaßnahmen zur Abwehr einer Gefährdung des Denkmals, insbesondere zur vorübergehenden Sicherung der Substanz des Denkmals angeordnet werden, kann grundsätzlich **solange** ergehen, bis eine Beseitigungserlaubnis nach § 9 I Nr. 1 BbgDSchG bestandskräftig erteilt wurde (OVG NW Beschl. v. 24.4.2008 - 10 B 360/08 - juris). Dies hat zur Folge, dass es abweichend von der Rechtsauffassung der ASt für die Bewertung, ob sich die in einer solchen Erhaltungsanordnung angeordneten Maßnahmen im Rahmen des Zumutbaren halten, grundsätzlich nicht darauf ankommt, ob eine Sanierung des Denkmals zum Zwecke der Erhaltung zu unzumutbaren Belastungen führen würde, sondern, ob die konkret angeordnete Maßnahme zur vorübergehenden Sicherung des Denkmals vor Gefährdungen als solches zumutbar ist (vgl. *Martin/Mieth/Graf/Sautter*, BbgDSchG, 2. Aufl., § 8 Ziffer 3.4 m. w. N.). Denn es kann im Interesse des Gemeinwohlbelanges des Denkmalschutzes und der Erhaltung des Denkmalbestandes nicht hingenommen werden, dass vor oder während des noch nicht abgeschlossenen Erlaubnisverfahrens nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BbgDSchG, in dem gerade geprüft und geklärt werden muss, ob die Erhaltung des Denkmals zumutbar ist, infolge fehlender vorläufiger Sicherungsmaßnahmen ein Substanzverlust des Denkmals eintritt oder droht.

Dass die hier konkret angeordnete und von der Antragstellerin angegriffene Maßnahme zur vorübergehenden Sicherung ... unzumutbar ist, also zu unverhältnismäßigen wirtschaftlichen Belastungen führt, zeigt die Beschwerdebegründung nicht substantiiert auf. Ob in Ausnahmefällen die Anordnung von Sicherungsmaßnahmen zur Abwehr einer Gefahr für die Substanz eines Denkmals vor oder während eines Erlaubnisverfahrens über dessen Beseitigung den Rahmen des Zumutbaren im Sinne von § 8 Abs. 2 BbgDSchG dann überschreiten würde, wenn die Pflicht zur Erteilung der Erlaubnis zur Beseitigung des Denkmals **sich derart aufdrängt**, dass jegliche nähere Prüfung, insbesondere der wirtschaftlichen Erhaltungsbelastungen von vornherein entbehrlich erscheinen, kann der Senat offen lassen. Ein derartiger Evidenzfall liegt hier jedenfalls nicht vor ...

---

**A BB 2 OVG BE BB Urt. vom 17.9.2008 - OVG 2 B 3.06 – juris = EzD 2.2.5 Nr. 33 - Auszug – Abbruch Weberhaus, Zumutbarkeit, Einheit, Schwarze Null, Steuervorteile, Obliegenheit**

**Kl. erwarb 1991 das 3 000 m<sup>2</sup> große Grundstück mit einem ehemaligen Fabrikgebäude, das der Kl. zu einem Gewerbegebäude umgebaut hat sowie ein von ihm errichtetes Wohn- und Bürohaus. Ferner steht auf dem Grundstück ein altes Weberhaus, das der Kl. abreißen lassen will. Einzeldenkmal, zugleich Teil des Denkmalbereichs, Erhaltungssatzung, Sanierungsgebiet**

**Aus den Gründen:** Der Kl. hat keinen Anspruch auf die für eine Beseitigung des Weberhauses erforderliche denkmalschutzrechtliche Erlaubnis. ... Den Belangen des Denkmalschutzes stehen keine überwiegenden privaten Interessen des Kl. am Abriss i. S. des § 9 Abs. 2 Nr. 2 BbgDSchG entgegen, denn die Erhaltung und Sanierung **ist** dem Kl. i. S. des § 7 Abs. 1 BbgDSchG **zumutbar**. ...

a) Die Zumutbarkeit .... setzt voraus, dass nach der Sanierung überhaupt noch eine Privatnützigkeit und grundsätzliche Verfügungsbefugnis über das Denkmal gegeben ist. Dies ist nach BVerfG (B. v. 2. März 1999, BVerfGE 100, 226) dann nicht der Fall, wenn keine sinnvolle Nutzungsmöglichkeit mehr besteht und ... wenn selbst ein dem Denkmalschutz gegenüber aufgeschlossener Eigentümer von dem Baudenkmal **keinen vernünftigen Gebrauch** mehr machen und es auch praktisch **nicht veräußern** könnte. ...

b) **Entscheidend** ... bleibt, ob die wirtsch. Belastung durch die **Kosten** für die Erhaltung und Bewirtschaftung des Denkmals dauerhaft durch dessen **Erträge** oder den Gebrauchswert aufgewogen werden können (§ 7 Abs. 4 Satz 3 BbgDSchG), wobei auch Zuwendungen aus öffentlichen oder privaten Mitteln und steuerliche Begünstigungen sowie anderweitige Kompensationsmöglichkeiten zu berücksichtigen sind (§ 7 Abs. 4 Satz 5 BbgDSchG). ...

cc) Der **Bezugszeitraum** ... muss nunmehr dem durch das HaushaltsbegleitG 2004 geltenden **Zwölf-Jahres-Zeitraum** für die Sonderabschreibung (8 Jahre 9% und 4 Jahre 7% , durchschn. **8,33 %**) angepasst werden (vgl. auch HHOVG v. 12.12.2007, BauR 2008, 1435).

(3) Hiervon ist der **jährliche Steuervorteil** nach § 7 i Abs. 1 EStG abzuziehen, der konkret festzustellen bzw. für die Zukunft zu schätzen ist (VGHBW Urt. v. 11.11. 1999 – 1 S 413/99 – juris = EzD 2.2.5 Nr. 8). Für die Höhe sind die individuellen Einkommens- und Vermögensverhältnisse maßgebend. Nur konkret erzielbare

Steuervergünstigungen vermindern die finanzielle Belastung. Jemand, der kein Einkommen erwirtschaftet, kann die Belastungen auch nicht steuermindernd absetzen. Der Kl. hat wiederholt angegeben, den Höchststeuersatz - also 42% - zu zahlen, wies aber zugleich darauf hin, dass er „**2010 das Rentenalter erreichen**“ wird. Die vom Gericht erbetene Auskunft des Steuerberaters über die voraussichtliche Entwicklung des Steuersatzes nach Erreichen des 65. Lebensjahres wurde mit widersprüchlichen Angaben ... beantwortet; jedenfalls soll die ESt im Jahr 2005 deshalb auf 0 € festgesetzt worden sein. ... Damit ist der Kl. seiner **Darlegungs- und Nachweispflicht** nicht nachgekommen. ... Jedenfalls ist in den Fällen, in denen die Höhe der zu zahlenden Steuern - beispielsweise bei Gewerbetreibenden – aufgrund von Verlusten von Jahr zu Jahr größeren Schwankungen unterliegt, zumindest eine grobe Schätzung des Steuersatzes aufgrund von Verlustfeststellungs- und Einkommensteuerbescheiden anhand einer Gesamtschau möglich (vgl. hierzu NdsOVG vom 24.3.2003, BRS 66 Nr. 211). Die mangelnde Mitwirkung des Klägers im gerichtlichen Verfahren zum Nachweis der von ihm geltend gemachten Verluste geht damit sowohl nach den prozessualen Beweislastregeln zu seinen Lasten ... Der Senat legt daher ... den von dem Kl. angegebenen Höchststeuersatz von 42% zu Grunde, wobei er zugunsten des Kl. den für zu versteuernde Einkommen ab 250 000 € geltenden Satz von 45 % unberücksichtigt lässt. Bezogen auf einen Sanierungsaufwand in Höhe von 577 965 € bedeutet dies – bei einer nach § 7 i Abs. 1 EStG über 12 Jahre durchschnittlichen Sonderabschreibung von 8,33 % – einen **jährlichen Steuervorteil von durchschnittlich 20.220 €** ( $577\,965\text{ €} \times 8,33\% = 48\,144\text{ €} \times 42\% = 20\,220\text{ €}$ ).

c) Bei der danach durchzuführenden Wirtschaftlichkeitsberechnung errechnet sich im vorliegenden Fall eine zur Kostendeckung erforderliche Miete von 5,53 €/ m<sup>2</sup>: Es folgt die Rechnung aus Aufwand, Zinsen, Rückstellung, Unvorhergesehenes, Verwaltungskosten, Instandhaltungspauschale, Mietausfallwagnis, Steuerersparnis.

Die Sanierung des Weberhauses ist bei diesem Wert von 5,53 €/m<sup>2</sup> im Sinne des § 7 Abs. 4 Satz 3 BbgDSchG **zumutbar**, weil die Kosten der Erhaltung und Bewirtschaftung dauerhaft durch die Erträge aufgewogen werden können und dem Eigentümer darüber hinaus jedenfalls noch ein gewisser Ertrag verbleiben würde. ...

-----  
**A BB 3 VG Berlin Urt. vom 30.7.2002 -16 A 238.94 – (Schlüter) – n.v.; nicht rkr (Vergleich in 2. Instanz) – Auszug – Abbruch, Zumutbarkeit, Einheit**

**Zumutbarkeitsprüfung bei der Versagung des Abrisses eines größeren Gebäudekomplexes; zu den möglichen Kompensationen im baurechtlichen Verfahren**

**Aus den Gründen:** In dem Rechtsstreit geht es um den Abbruch der auf den Grundstücken ... befindlichen Gebäudegruppen. Eigentümerin war bis 2000 die Kl. zu 1), vertreten durch den Konkursverwalter. Diese hatten 1993 an die Kl. zu 2) verkauft, die Erfüllung des Kaufvertrages fand erst im Jahre 2000 statt. Auf dem Grundstück befinden sich die Produktionsbauten der ehem. S-Brot- und Bärenfabrik sowie die alten Betriebsbauten des ehem. U-Fuhrparks. ... Die beiden Gruppen baulicher Anlagen, die zu unterschiedlichen Zeiten für unterschiedliche Zwecke und als Bauten von verschiedenen Architekten errichtet wurden, sieht der Bkl. (LDA) zu Recht als Mehrheit von Bauten, bestehend aus zwei Denkmalbereichen, diese jeweils in Form der Gesamtanlage (§ 2 Abs. 3 DSchG), an. ... Die somit als Denkmal

schützenwerte Mehrheit baulicher Anlagen hat der Bekl. (BA) im Einvernehmen mit dem LDA zu Recht so hoch bewertet, dass ihr Abriss nicht zu erlauben war.

... Nach allgemeiner Auffassung ist das vom Denkmalschutz dem Eigentümer angesonnene Verhalten dann unzumutbar, wenn eine Abwägung der individuellen Gesichtspunkte unter Berücksichtigung der objektiven Lage sowie der Sozialbindung des Eigentums (Art. 14 Abs. 2 Satz 1 GG) ergibt, dass ein solches Verhalten billigerweise nicht verlangt werden kann (vgl. auch im Folgenden das Ur. vom 22.5.2002 [A](#) VG 16 A 368,97 [A](#) = EzD 2.2.6.1 Nr. 19, unter Bezugnahme auf Martin/Schmidt a.a.O. S. 67; Moench, Die Freiheit der Baugestaltung, S. 96 ff.). ...

... Auszugehen ist davon, dass der Bekl. (BA) mit der Beschränkung der Erhaltungspflicht auf die denkmalschutzrechtlich unverzichtbaren Teile der beiden Bautenkomplexe dem entsprechen will, was in Rspr. und Literatur als „**Herbeiführen der Zumutbarkeit**“ bezeichnet wird (Martin/Schmidt, a.a.O., S. 74; Eberl/Martin/Petzet, BayDSchG, Art. 4 Anm. 18 m.w.N.). ... Namentlich mit **Abrissfreigabe** hinsichtlich dieser südl. Garagenzeile und der Backhalle auf dem Hof des Grundstücks EStr. 27 hat der Bekl. frei von Rechtsfehlern zwischen den Geboten des Denkmalschutzes und den Belangen der Kl. abgewogen ... Das bedeutet, dass die Kl. für jede Disposition zur Neubebauung hier eigentlich nur die Wohnhauszeile EStr. zu berücksichtigen haben wird. ... Zu Recht weist der Bekl. (BA) darauf hin, dass die **Nutzung** der straßenseitigen Klinkerbauten auch heute mühelos erfolge ...

... Nicht ohne Belang für die Zumutbarkeit der Erhaltung der Bauten ist, was der Bekl. (BA) ... angekündigt hat. So hat der Bekl. (BA und LDA) den Kl. die Befreiung vom Bebauungsplan eröffnet. Auf dieses als „Ausgleich“ gemachte Angebot sind die Kl. nicht eingegangen. Des Weiteren hat der Bekl. (BA) den Kl. in der mdl. Verhandlung eine weitere Möglichkeit geschildert, wonach die im Bebauungsplan ausgeschlossene Einzelhandelsnutzung im Einzelfall zugelassen werden könnte, wenn sie keine Innenstadtrelevanz habe. ...

Zusätzlich zu dem erbrachten Nachweis der Zumutbarkeit durch den Bekl. gelingt es den Kl. nicht, mit der Behauptung **angeblicher Unwirtschaftlichkeit** den Abriss durchzusetzen. ... Die geschützten Bauten stehen auf einem Grundstück, das auf schon vorhandenen oder zu schaffenden großen Freiflächen **bedeutende Zubauten** zulässt und die Kl. tragen ja auch vor, Neubaupläne zu verfolgen. Jede für die Frage der Zumutbarkeit in Betracht kommende denkmalschutzrechtliche Berechnung der Wirtschaftlichkeit muss, so liegen die Verhältnisse im Fall des Grundstücks der Kl., diese Möglichkeit der Rendite bei der Frage nach der **Rentabilität des gesamten Grundstücks** in Betracht ziehen. Dies allerdings tun die Kl. nicht, sie tragen sogar ausdrücklich vor, eine von ihnen als „Querfinanzierung“ bezeichnete Berechnung nicht angestellt zu haben.

... Sehr wahrscheinlich ist der Zustand zumindest teilweise, die Folge einer in der Vergangenheit nur **ungenügend erfüllten Eigentumsobhut**; es ist allgemeine Meinung (vgl. etwa Eberl/Martin/Petzet, a.a.O., Art. 4 Anm. 13), dass bei der Gegenüberstellung der notwendigen, unter Beachtung denkmalschutzrechtlicher Auflagen sich ergebenden Kosten für die Wiederherstellung bzw. Aufrechterhaltung der Nutzung mit den zu erwartenden Einnahmen die Aufwendungen zur Beseitigung



von Vernachlässigungsschäden außer Ansatz zu bleiben haben. ... Bedeutend dürfte sich ... die Berücksichtigung der für denkmalgeschützte Objekte gewährten **steuerlichen Vergünstigungen** (zu deren Berücksichtigung Martin/Schmidt a.a.O. S. 75 usw.) auswirken ...

Die von den Kl. vermisste und mit dem abgelehnten Beweisantrag beim Gericht angemahnte gutachterliche Beantwortung der Frage, ob die unter Schutz gestellten Baulichkeiten wirtschaftlich betrieben werden können, sieht die Kammer mangels konkreten Vortrags der Kl. in Bezug auf die Erforderlichkeit von einzelnen baulichen Maßnahmen als unzulässiges Streben nach gutachterlicher Beantwortung einer Rechtsfrage an ...

**Anmerkung Martin:** Das Verfahren wurde dem Vernehmen nach in einer langwierigen mündlichen Verhandlung durch Vergleich beigelegt. Es mag sein, dass die Komplexität des vorliegenden Falles und die Dimensionen der auf dem Spiel stehenden Summen die Gerichte schrecken. Gleichwohl müssen sie sich der Zumutbarkeitsprüfung in allen Facetten stellen. Gerade bei Großprojekten ist den Gerichten ferner die Beurteilung nicht zu ersparen, ob die Denkmäler nicht bei einem Verkauf an einen geeigneten Investor erhalten werden können. Vielfach wird es nur auf einen entsprechenden Kaufpreis ankommen, der allerdings „situationsbedingt“ durch das Vorhandensein der „Denkmallast“ vermindert oder gering sein kann; dies löst aber keineswegs eine Entschädigungspflicht aus, wie das BVerfG eindringlich ausgeführt hat. Nachzufragen wäre auch der Einstandspreis der Klägerinnen gewesen; denn erfahrungsgemäß geht es bei Geschäften dieser Größenordnung auch um die Erzielung spekulativer Gewinne – die ihnen bei einem Abräumen der Flächen wie Sterntaler in den Schoß fallen würden.

---

#### **A BB 4 VG Cottbus Urt. v. 22. 3. 2007 - 3 K221/04 – n.v. – Abbruch, Bauunterhalt, Antragsunterlagen**

##### **Abbruchbegehren „Glockenturmgebäude“; angeblich radioaktiv belastet**

**Aus den Gründen:** Die Kl. hat keinen Anspruch auf Erteilung der Erlaubnis zur Beseitigung des Denkmals. ... Nach § 19 Abs. 2 BbgDSchG bedarf es der Vorlage eines **vollständigen Antrages**, anderenfalls ist er, sofern Mängel nicht innerhalb einer gesetzten Frist beseitigt werden, als zurückgenommen zu betrachten. ... Materiell rechtlich ergeben sich die Voraussetzungen für die Erteilung einer Erlaubnis zur Beseitigung eines Denkmals aus § 9 BbgDSchG. ... Nach höchstrichterlicher Rspr. (BVerfG v. 2.3.1999 E 100, 226) — die hier für die Auslegung der Vorschrift heranzuziehen ist ... (wird ausgeführt).

Zunächst geht die Kammer ... davon aus, dass das Gebäude gegenwärtig nicht zumutbar genutzt werden kann. ... Es bedarf mithin — und dies wird auch vom Bekl. nicht bestritten — baulicher Maßnahmen zum Erhalt des Gebäudes. Allerdings braucht sich der Denkmaleigentümer — abgesehen von dem Fall, dass der Instandsetzungsbedarf gerade durch das **Unterlassen** zumutbarer **Erhaltungsmaßnahmen** entstanden ist - nicht auf solche Maßnahmen verweisen lassen, die letztlich zu einer Zerstörung des Denkmals führen, bzw. dem Gebäude den Denkmalwert nehmen. Das öff. Interesse an einem Baudenkmal entfällt

nämlich, wenn die Sache ihre ursprüngliche Identität verloren hat (vgl. OVG NW Ur. v. 21.7.1999 — 7 A 3387/98 — BRS 62, 219). ... Danach würden auch bei einer „Rekonstruktion“ (Anm.: „Terminologie Ost“ für Sanierungsarbeiten) des Gebäudes noch wesentliche - den Denkmalstatus ausmachende - Teile erhalten bleiben. Gerade die Außenmauern, die Giebelflächen und die Dachkonstruktion könnten im Wesentlichen erhalten bleiben. ...

Steht damit einer Erhaltungsverpflichtung nicht schon ein damit einhergehender Verlust des Denkmals entgegen, fehlt es auch an dem — weiter erforderlichen — Nachweis, dass die Erhaltung des Denkmals der Kl. — wirtschaftlich — unzumutbar ist. ... Dabei ist zunächst von einer allgemeinen **Nutzungsmöglichkeit** für die Lagerhaltung auszugehen. Trotz des gegenteiligen Vortrags der Kl. ist insoweit beachtlich, dass das Objekt auch noch **gegenwärtig zu Lagerzwecken** benutzt wird. ... Angesichts der ursprünglich gegebenen Nutzung ist auch die Fortsetzung dieser Nutzung grundsätzlich zumutbar (vgl. auch OVG RP Ur. v. 26.5.2004 — 8 A 12009/03-, juris). Für die Zulässigkeit des Verweises auf diese Nutzungsmöglichkeit spricht ferner, dass wenn ein Objekt **im unsanierten Zustand genutzt** wird, eine solche Nutzungsmöglichkeit erst recht für den Fall der Sanierung und somit der Beseitigung noch vorhandener Bauschäden zu bejahen ist. Zudem ist die Nutzungsmöglichkeit nicht auf eine Eigennutzung beschränkt, ebenso ist eine **Fremdnutzung** ins Auge zu fassen. ... Gleichwohl führt der Umstand, dass sich in dem Gebäude Schlackesteine befinden und diese Radon ausgasen nicht zur Annahme, eine Nutzung als Lager sei von vornherein ausgeschlossen.

Es gibt auch keine hinreichenden Anhalte dafür, dass die erforderliche Sanierung für die Kl. wirtschaftlich unzumutbar wäre. Angesichts einer **fehlenden Kosten- und Wirtschaftlichkeitsberechnung**, die die Kl. jedenfalls nach Vorlage des Gutachtens auch ohne weiteres hätte erstellen können — zu Recht hat der Bekl. dies mehrfach angemahnt - kann eine Unzumutbarkeit der Erhaltung nur dann angenommen werden, wenn schon bei einer **überschlägigen Rechnung** sich eine Entwertung des Eigentums darstellen ließe. Insoweit ist auch beachtlich, dass der Denkmaleigentümer wegen der größeren Sachnähe eher in der Lage ist, ... die Unzumutbarkeit zu belegen. Erst wenn ihm das gelingt, ist es Sache der Denkmalschutzbehörde, zumutbare Alternative aufzuzeigen (vgl. OVG RP a.a.O.). Der Nachweis einer Unzumutbarkeit ist nicht erbracht. Vom Gegenteil ist auszugehen.

Auf der Kostenseite sind die Aufwendungen für die Finanzierung der als erforderlich anzusehenden Sanierungsmaßnahmen in Ansatz zu bringen. Die von Dipl. Ing. E. ermittelten Kosten sind nach dem Ergebnis der mündlichen Verhandlung wie folgt zu modifizieren: ... Danach verbleiben für das vorsteuerabzugsberechtigte Unternehmen Baukosten in Höhe von 185.599 €. ... Der Tilgung steht eine Vermögensvermehrung gegenüber. Diese Vermögensvermehrung wird der Kl. zwar aufgedrängt, wobei unterstellt werden kann, dass sie lieber nicht oder in andere Anlagen investieren möchte. Im Rahmen der Sozialbindung des Eigentums ist ihr aber zuzumuten in das Denkmal zu dessen Erhaltung zu investieren, solange sie keinen Verlust erleidet (vgl. OVG RP a.a.O.). ...

Nach § 7 i EStG können bei einem Baudenkmal im Jahr der Herstellung und in den folgende 7 Jahren Herstellungskosten ...abgesetzt werden. Dieser Betrag vermindert die Bemessungsgrundlage für die Ermittlung des Gewinns und damit die zu versteuernden Einkünfte, wobei die Kl. der Körperschafts- und der Gewerbesteuer unterliegt. ... Unter Beachtung der Abschreibungsmöglichkeiten ergäbe sich mithin jedenfalls für die ersten 12 Jahre ein Überschuss. ...

... Dabei ist es nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme nicht zweifelhaft, dass die von dem Gutachter angesetzten **Kosten zu minimieren** sind, weil die Kl. zumutbare Erhaltungsmaßnahmen nicht realisiert hat und es so zu einem **Investitionsrückstau** gekommen ist. Nach § 7 BbgDSchG ist der Eigentümer eines Denkmals verpflichtet, das Denkmal im Rahmen des Zumutbaren zu erhalten, zu schützen und zu pflegen. Kosten, die durch **pflichtwidrig unterlassene Unterhaltung** entstanden sind, bleiben bei der Prüfung, ob die Erhaltung eines Denkmals zumutbar ist, außer Acht. Insoweit ist zunächst in die Betrachtung einzustellen, dass das Denkmal bereits 1995 unter Schutz gestellt wurde. Die Kl. hat es in der Zeit bis heute trotz der sich ergebenden Verpflichtung unterlassen, mit einfachsten Maßnahmen das Eindringen von Feuchtigkeit, insbesondere über den Westgiebel — zu verhindern bzw. zu minimieren. .... Nach dem ersten Gutachten befand sich das Dach selbst — bis auf zwei kleinere Stellen - in einem noch guten Zustand, während es nunmehr zu 100 % schadhaft ist. ... Insbesondere die Beseitigung der großen Öffnungen im Giebel und auch eine Durchsicht des Daches wären der Kl. zumutbar, weil solche Arbeiten regelmäßig nicht den Umfang einer **normalen Bauunterhaltung** überschreiten.

Schließlich muss sich die Kl. auch zurechnen lassen, dass sie **keinerlei Anträge auf die Bereitstellung von Fördermitteln** gestellt hat. In einem solchen Fall muss sich der Betroffenen so behandeln lassen, als ob er einen Antrag gestellt und die zu erwartende Förderung erhalten hätte (vgl. OVG RP a.a.O.). Dabei kann nicht unberücksichtigt bleiben, dass das Glockenturmgebäude schon seit langer Zeit unter Denkmalschutz steht und zu früherer Zeit mehr Fördermöglichkeiten zur Verfügung standen.

-----  
**A BW 1 VGHBW Urt. vom 10.10.1989 – 1 S 736/88 – juris mit w. Nachweisen = EzD 2.1.2 Nr. 30 = NVwZ 1990, 586 ff. – Auszug - Abbruch Gemeinde**

#### **Abwägung von Belangen des Denkmalschutzes gegenüber dem Selbstverwaltungsrecht der Gemeinde**

##### **Leitsätze**

1. Das öffentliche Interesse an der Erhaltung eines Kulturdenkmals, dessen exemplarischer Wert zur Dokumentation armseliger Wohnverhältnisse im 18. Jahrhundert durch erforderliche Umbaumaßnahmen nachhaltig beeinträchtigt würde, ist gering (hier: kleinbäuerliches Einhaus in Söllingen).
2. Die gesteigerte denkmalschutzrechtliche Erhaltungspflicht der Gemeinden steht unter dem Vorbehalt, dass ein daraus resultierender Eingriff in ihr Selbstverwaltungsrecht verhältnismäßig ist.

3. Den Belangen des Denkmalschutzes kommt gegenüber dem Selbstverwaltungsrecht der Gemeinde kein genereller Vorrang zu. Die Denkmalschutzbehörde darf ihre Zustimmung zu einem Abbruchvorhaben nur versagen, wenn das Interesse an der Erhaltung des Kulturdenkmals gegenüber den durch die Selbstverwaltungsgarantie geschützten Belangen der Gemeinde im konkreten Fall überwiegt.

---

**A BW 2 VGH BW Urt. v. 10.5.1988 – 1 S 1949/87 – EzD 2.2.6.1 Nr. 8 =  
VBIBW 1989, 18 ff. = NVwZ-RR 1989, 232 ff. – Auszug – Abbruch, Turm, Kirche**

**Denkmalschutz bei Kircheneigentum; öffentliches Erhaltungsinteresse;  
Abbruchinteresse; Berücksichtigung von Folgelasten bei der Abwägung**

### **Leitsätze**

1. Zur Auslegung der gesetzlichen Schutzgründe der wissenschaftlichen, künstlerischen und heimatgeschichtlichen Bedeutung eines Kulturdenkmals (hier: altes Pfarrhaus).
  2. Bei der Prüfung, ob an der Erhaltung einer Sache als Kulturdenkmal ein öffentliches Interesse besteht, hat die Denkmalschutzbehörde die denkmalpflegerischen Belange abzuwägen und den Rang der Bedeutung des konkreten Schutzobjekts zu bewerten.
  3. Die Regelung [§§ 7 Abs 3, 8 Abs 1 Nr 1 DSchG \(DSchG BW\)](#), durch die der Abbruch eines Kulturdenkmals unter den Vorbehalt der Zustimmung der Denkmalschutzbehörde gestellt wird, ist eine Bestimmung von Inhalt und Schranken des Eigentums.
  4. Bejaht die Denkmalschutzbehörde die Eigenschaft eines Gebäudes als Kulturdenkmal, hat sie zu prüfen, ob die Versagung der Zustimmung unverhältnismäßig ist, und gegebenenfalls nach pflichtgemäßem Ermessen darüber zu befinden, ob eine unzumutbare Belastung des Eigentümers durch Zusage entsprechender Zuschüsse auszugleichen ist, ob die Zustimmung wegen nicht ausgleichsfähiger Belastung erteilt wird oder ob von der Möglichkeit der Enteignung ([§§ 25ff DSchG \(DSchG BW\)](#)) Gebrauch gemacht werden soll.
  5. In aller Regel ist eine wirtschaftliche Belastung für den Eigentümer unzumutbar und deshalb unverhältnismäßig, soweit die Kosten der Erhaltung und Bewirtschaftung nicht durch die Erträge oder den Gebrauchswert des Kulturdenkmals aufgewogen werden können.
  6. Bei der Entscheidung über die Zustimmung zum Abbruch eines Kulturdenkmals sind auch die mit der Erhaltung verbundenen „Folgelasten“ zu berücksichtigen, wenn sich abschätzen läßt, daß das Kulturdenkmal in seinem bisherigen Zustand nicht sinnvoll genutzt werden kann (Änderung der Rechtsprechung des Senats, Urteil vom 1975-10-14, BWVPr 1976, 84).
  7. Gegenüber denkmalschutzrechtlichen Maßnahmen ist das kirchliche Eigentum durch [Art 14 GG](#) nicht anders als das Eigentum Privater geschützt.
- 

**A BW 3 VGHBW Urt. v. 29.6.1992 – 1 S 2245/90 – juris – Auszug - Abbruch (öff.)  
Post**

## Die klagende Deutsche Bundespost begehrt die baurechtliche Zustimmung zum Abbruch einer im 19. Jahrhundert errichteten Turnhalle

**Aus den Gründen:** Das VG hat die Klage zu Recht abgewiesen. ... (33) Die Erhaltung und denkmalgerechte Sanierung des Kulturdenkmals „alte Turnhalle“ ist der Klägerin auch zumutbar. ...

(34) Bei der von der unteren Denkmalschutzbehörde zu treffenden Ermessensentscheidung (§ 7 Abs. 1 Satz 1, Abs. 3 i.V.m. § 8 BWDSchG) ist nach allgemeiner Auffassung die in § 6 Abs. 1 DSchG enthaltene Begrenzung der Erhaltungspflicht des Eigentümers auf das Zumutbare zu beachten. ... Die klagende Bundespost ist allerdings als öffentliches Unternehmen **nicht Träger des Grundrechtes** aus Art. 14 GG, da sie sich nicht in einer grundrechtstypischen Gefährdungslage befindet. Grundsätzlich steht juristischen Personen des öffentlichen Rechts der Grundrechtsschutz des Eigentums aus diesem Grunde nicht zur Seite (vgl. BVerfG B. v. 8.7.1982, E 61, 82/100 f; BVerwG Ur. v. 1.7.1988, NVwZ 1988, 247/249; Senatsurteil v. 10.10.1989 - 1 S 736/88 -, VBIBW 1990, 182 f.). Dies gilt auch bei fiskalischer Betätigung des Staates. Für die Deutsche Bundespost, die in bundeseigener Verwaltung mit eigenem Verwaltungsunterbau geführt wird (Art. 87 Abs. 1 Satz 1 GG), ergibt sich nichts anderes. ... Jedoch hat die Behörde im vorliegenden Fall bei der Ausübung ihres Ermessens zu berücksichtigen, daß die Klägerin bei Wahrnehmung ihrer durch Art. 73 Nr. 7 GG dem Bund zugewiesenen Aufgabe die **Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit** (§ 39 PostVerfG, § 7 PosthaushO) zu beachten hat. Die Pflicht zur Erhaltung eines Kulturdenkmals ist daher auch der Klägerin nur insoweit zuzumuten, als ihre Verpflichtung zur wirtschaftlichen und sparsamen Haushaltsführung nicht unverhältnismäßig zurückgesetzt wird.

(35) Ebenso wie das Verwaltungsgericht ist der Senat der Auffassung, daß der Deutschen Bundespost als öffentlichem Unternehmen keine besondere, über die privaten Eigentümerpflichten hinausgehende Pflicht zur Erhaltung geschützter Denkmäler obliegt. Entgegen der Auffassung der Beklagten läßt sich weder unmittelbar aus dem DSchGBW noch aus dem Grundgesetz eine im Vergleich zu den privaten Eigentümern eines Kulturdenkmals gesteigerte denkmalschutzrechtliche Erhaltungspflicht der Bundesverwaltung ableiten. Lediglich für die **Gemeinden und das Land** besteht eine **besondere** gesetzliche Pflicht, für die Erhaltung der in ihrem Eigentum stehenden Kulturdenkmale beispielhaft zu sorgen (Art. 86 Landesverfassung - LV - Bad.-Württ., § 1 Abs. 2 DSchG); selbst da ist die Erhaltungspflicht von Land und Gemeinden nach der Rechtsprechung des Senats jedoch auf das Zumutbare begrenzt (vgl. Ur. v. 10.10.1989 - 1 S 736/88 -, VBIBW 1990, 182/185). Eine vergleichbare gesetzlich oder verfassungsrechtlich normierte Pflicht gibt es für die Bundesverwaltung nicht. Insbesondere enthält das Grundgesetz keine Regelung für den Bereich des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege. Die Herleitung einer besonderen Pflicht des Bundes zur Erhaltung von Kulturdenkmälern aus Art. 5 Abs. 3 GG findet dort keine Stütze (vgl. Strobl/Majocco/Birn, RdNr. 4 zu § 1). Zwar ist anerkannt, daß der Bund - auch ohne ausdrückliche Kulturstaatsklausel im Grundgesetz - einen Kulturauftrag zu erfüllen hat, wobei hierunter auch Aufgaben der Pflege der Kultur im engeren Sinne (Kultursicherung, Kulturschutz, Kulturförderung einschließlich Kulturvermittlung) fallen (vgl. Strobl u.a. RdNr. 13 zu § 6; Steiner, Kulturauftrag im staatlichen Gemeinwesen, DÖV 1983, 882 ff.). Daß der Staat einen Kulturauftrag hat, sagt aber noch nicht, wie er ihn zu erfüllen hat (Roellecke, DÖV 1983, 653/658). ...

(37) Unter Beachtung dieser Grundsätze ist die Frage, ob die Versagung der Zustimmung verhältnismäßig ist, nach der Rspr. des Senats zunächst anhand einer objektiv-objektbezogenen **Vergleichsberechnung** sowie unter Berücksichtigung des **Ranges** des Kulturdenkmals zu beurteilen. In aller Regel ist danach eine wirtschaftliche Belastung für den Eigentümer unzumutbar und deshalb unverhältnismäßig, soweit die Kosten der Erhaltung und Bewirtschaftung nicht durch die Erträge oder den Gebrauchswert des Kulturdenkmals aufgewogen werden können (vgl. Senatsurteil v. 10.5.1988 - [1 S 1949/87](#) - aaO.). Bezugspunkt der Zumutbarkeit einer Versagung der Zustimmung zum Abbruch ist zunächst der **Gebrauchswert** des konkreten Kulturdenkmals. In diesem Zusammenhang ist in erster Linie von Bedeutung, ob dem Eigentümer - ungeachtet finanzieller Folgelasten - überhaupt angesonnen werden darf, das Kulturdenkmal in seiner Substanz zu erhalten. Dies ist zu verneinen, wenn eine wirtschaftlich sinnvolle und angemessene Nutzung, die sich an den Verhältnissen des Betroffenen für jeden Dritten nachvollziehbar orientiert, nicht mehr gegeben ist.

(38) Für eine noch nicht durch einen Innenausbau vorstrukturierte Halle der vorliegenden Größenordnung sind - zumal bei einem so großen Unternehmen wie der Bundespost - vielfältige Nutzungsmöglichkeiten denkbar. ... Nach Sachlage wäre es somit Aufgabe der Kl. gewesen, eingehend darzulegen, aus welchen Gründen naheliegende und konkret erörterte Nutzungsmöglichkeiten gleichwohl nicht in Betracht kommen. Dies hat die Klägerin jedoch nicht getan. ... Daraus folgt, daß die Kosten-Nutzen-Rechnung isoliert auf das Teil-Grundstück mit dem Kulturdenkmal „Turnhalle“ abzustellen hat und **nicht auf den Gesamtkomplex** unter Einschluß des daneben errichteten Postneubaus. ... Selbst wenn diese Summe etwas zu hoch angesetzt sein sollte, so muß doch ... davon ausgegangen werden, daß die umfassende Sanierung der alten Turnhalle zur funktionsfähigen Lagerhalle in einer Größenordnung von 2,7 Mio DM im **Vergleich zu den Neubaukosten** einer gleichartigen Halle in Höhe von 2,6 Mio. DM (= Mehraufwand von ca. 3,8 Prozent) keineswegs eine unwirtschaftliche Maßnahme für die Klägerin darstellen würde. ... Es kann somit im vorliegenden Fall dahingestellt bleiben, ob und gegebenenfalls inwieweit sich in dieser Hinsicht die Frage der Zumutbarkeit für öffentliche Unternehmen anders beurteilt als für private Eigentümer. Ferner kann dahingestellt bleiben, ob sich die Kl. als erhaltungspflichtige Eigentümerin aufgrund der langjährigen **mangelhaften Erhaltungsmaßnahmen** einen Teil der jetzt entstehenden hohen Sanierungskosten (2,4 Mio. DM) anrechnen lassen muß, weil ihr seit 1985 bewußt war, daß die alte Turnhalle möglicherweise ein geschütztes Baudenkmal ist (vgl. dazu auch § 7 Abs. 1 Satz 3 niedersächsisches DSchG; [OVG Nds Urt. vom 4.10.1984, NJW 1986, 1892](#); Strobl u.a., aaO., RdNr. 11 zu § 6).

**Im Ergebnis zutreffend hat die Beklagte daher die Erhaltung der alten Turnhalle für die Klägerin als zumutbar erachtet. Da auch weitere Ermessensfehler im Rahmen der Ermessensentscheidung (gemäß § 7 Abs. 1 Satz 1, Abs. 3 in Verb. mit § 8 DSchG) weder geltend gemacht noch ersichtlich sind, war die Versagung der Zustimmung zum Abbruch rechtmäßig.**

-----  
**A BW 4 VGHBW Urt. vom 27.5.1993 – 1 S 2588/92 – juris – Auszug - Abbruch, Zumutbarkeit**

**Die Kl. begehren eine Abbruchgenehmigung für ein eingetragenes Kulturdenkmal mit der Begründung, dass aufgrund der starken Senkung der Außenwand an der Südseite eine technisch einwandfreie Sanierung ausgeschlossen sei.**

**Aus den Gründen:** ... Die Ablehnung der baurechtlichen Genehmigung für den Abbruch beruht auf rechtsfehlerhaften Erwägungen. ....

(35) Allgemein ist anerkannt, daß die in [§ 6 Abs. 1 DSchG](#) enthaltene Begrenzung der Erhaltungspflicht auf das Zumutbare auch bei der nach § 7 Abs. 1 Satz 1, Abs. 3 i.V.m. [§ 8 DSchG](#) zu treffenden Ermessensentscheidung zu beachten ist. .... Aus der gebotenen objektiven Betrachtungsweise folgt auch, daß es auf die **Art des Erwerbs** und auf die Kenntnis des Erwerbers von der Denkmaleigenschaft des Gebäudes bei der Frage der Zumutbarkeit grundsätzlich ... In diesem Zusammenhang ist in erster Linie von Bedeutung, ob dem Eigentümer - ungeachtet finanzieller Folgelasten - **überhaupt angesonnen** werden darf, das Kulturdenkmal in seiner Substanz zu erhalten. Das ist zu verneinen, wenn er es nicht mehr sinnvoll nutzen kann, weil es "nur noch Denkmal" ist und damit ausschließlich dem Wohl der Allgemeinheit dient.

... Dies bedeutet, daß der Eigentümer nicht **sonstiges Eigentum** oder Vermögen für den Erhalt eines Kulturdenkmals opfern und auf Dauer **zuschießen muß**. Weiterhin sind verbindlich **zugesagte staatliche Zuschüsse** und mit der Erhaltung des Denkmals einhergehende **steuerliche Vorteile** für die anzustellende Kosten-Nutzen-Analyse von Belang ([OVG Nds Urt. v. 4.10.1984, NJW 1986, 1892](#); Urt. d. Senats v. 10.5.1988 – 1 S 1949/87 (Anm. Martin: Pfarrhof Rudersberg-Steinenberg; trotz Abbruchurteil erhalten!)) – u.a. in EzD 2.2.6.1 Nr. 8 m.w.N.). Im Übrigen sind die mit der Erhaltung des Bauwerks verbundenen „Folgelasten“ zu berücksichtigen.

Auszugehen ist davon, daß der Eigentümer bei Versagung ... zwangsläufig und kraft Gesetzes mit der grundsätzlichen Erhaltungspflicht ([§ 6 DSchG](#)) belastet ist. ... Der Behörde bleibt es unbenommen, die Zumutbarkeit durch Zusicherung entsprechender Zuschüsse **herzustellen** oder trotz Unzumutbarkeit des Abbruchs (!) für den Eigentümer die Zustimmung zu versagen, sofern sie bei ihrer Ermessensentscheidung die enteignende Wirkung nicht verkennt und die Enteignungsvoraussetzungen gegeben sind (Senatsurt. v. 10.5.1988, a.a.O.).

(36) Unter Berücksichtigung dieser Grundsätze ist die Erhaltung des Gebäudes den Klägern wirtschaftlich nicht zumutbar. Zwar ist nicht davon auszugehen, daß schon die Erhaltung des Gebäudes in seiner Substanz den Klägern nicht zumutbar ist. ... Von der Funktionslosigkeit des Gebäudes kann daher keine Rede sein. Da das Gebäude auf Dauer in diesem Zustand jedoch nicht genutzt werden kann und daher im Falle seiner Erhaltung erhebliche Aufwendungen erfordert, sind die damit verbundenen „Folgelasten“ in die gebotene Vergleichsberechnung einzustellen.

(37) Eine **Veräußerung** ... wäre allenfalls dann zumutbar, wenn die konkrete Aussicht des Erwerbs durch einen zur Erhaltung bereiten Käufer zu einem angemessenen Kaufpreis bestünde (Urt. d. Senats v. 10.5.1988 - [1 S 1949/87](#) -, a.a.O.). ... Da jedoch ein konkretes Angebot eines zur Sanierung bereiten Käufers nicht vorliegt, kann die Zumutbarkeit der Erhaltung nicht mit der rein theoretischen Möglichkeit seiner Veräußerung im jetzigen Zustand begründet werden.

(38) Die danach anzustellende **Vergleichsberechnung** zwischen Erhaltungs- und Bewirtschaftungskosten einerseits mit den möglichen Nutzungserträgen andererseits ergibt, daß den Klägern die für die Erhaltung des Gebäudes erforderlichen Aufwendungen nicht zugemutet werden können. ...

(42) 5. Da die Bekl. die rechtlichen Grenzen der Zumutbarkeit verkannt und infolge dessen das ihr eingeräumte Ermessen fehlerhaft ausgeübt hat, sind die angefochtenen Bescheide aufzuheben mit der Folge, daß die Beklagte über den Antrag der Klägerin unter Beachtung der Rechtsauffassung des Gerichts erneut zu entscheiden hat ([§ 113 Abs. 5 Satz 2 VwGO](#)). Eine Verpflichtung zur Erteilung der Abbruchgenehmigung, wie vom Verwaltungsgericht ausgesprochen, kommt hingegen nicht in Betracht, denn auch bei Unzumutbarkeit der Erhaltung für den Eigentümer bleibt der Beklagten ein Ermessensspielraum zur Entscheidung. Wie dargelegt (s. o. 3), läßt sich ein öffentliches Interesse an der Erhaltung des Gebäudes nicht verneinen, weshalb die Denkmalschutzbehörde nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden hat, ob sie die festgestellte unzumutbare Belastung der Kläger durch Zusage von weiteren Zuschüssen in entsprechender Höhe auszugleichen gedenkt oder ob sie ihre Zustimmung erteilt, weil ihr die Erhaltung gerade dieses Kulturdenkmals so viel nicht wert ist und sie die knapp bemessenen öffentlichen Mittel vorrangig zur Erhaltung anderer Kulturdenkmale einsetzen will, oder ob sie das öffentliche Erhaltungsinteresse höher bewertet und trotz Unzumutbarkeit die Genehmigung versagt mit der Konsequenz einer Entschädigung der Kläger nach [§ 24 DSchG](#) oder ob sie gar eine Enteignung nach [§ 25 ff. DSchG](#) in Betracht ziehen muß. Diese Entscheidung kann das Berufungsgericht nicht an ihrer Stelle treffen ([§ 114 VwGO](#)).

-----  
**A BW 5 VGH BW Ur. vom 11.11.1999 – 1 S 413/99 – juris = EzD 2.2.5 Nr. 8 (noch ohne Berücksichtigung BVerfG v.2.3.1999!) – Auszug - Abbruch Rebmannhaus**

#### **Abbruch- und Neubaugenehmigung Rebmannhaus, Zumutbarkeit**

**Aus den Gründen:** Die beantragte Abbruch- und Baugenehmigung darf der Kl. nicht versagt werden, da ihr der Erhalt des Hauses nicht zumutbar ist. ... In diesem Zusammenhang ist in erster Linie von Bedeutung, ob dem Eigentümer - ungeachtet finanzieller Folgelasten - überhaupt angesonnen werden darf, das Kulturdenkmal in seiner Substanz zu erhalten. ... Dies bedeutet, dass der Eigentümer nicht sonstiges Eigentum oder Vermögen für den Erhalt eines Kulturdenkmals opfern und auf Dauer zuschießen muss. Weiterhin sind verbindlich zugesagte staatliche Zuschüsse und mit der Erhaltung des Denkmals einhergehende steuerliche Vorteile für die anzustellende Kosten-Nutzen-Analyse von Belang. Im Übrigen sind die mit der Erhaltung des Bauwerks verbundenen „Folgelasten“ bei der Zumutbarkeit einer Versagung der Abbruchgenehmigung zu berücksichtigen. Auszugehen ist davon, dass der Eigentümer bei Versagung der Abbruchgenehmigung zwangsläufig und kraft Gesetzes mit der grundsätzlichen Erhaltungspflicht (§ 6 DSchG) belastet ist. Lässt sich bereits im Verfahren über die Abbruchgenehmigung abschätzen, dass das Kulturdenkmal in seinem bisherigen Zustand nicht auf Dauer sinnvoll genutzt werden kann und deshalb im Falle seiner Erhaltung erhebliche Aufwendungen erfordert, ist dieser Erhaltungsaufwand bei der Entscheidung darüber zu berücksichtigen, ob die Versagung der Abbruchgenehmigung dem Eigentümer zuzumuten ist. Dadurch wird die Wirksamkeit des Denkmalschutzes nicht beeinträchtigt. Der Denkmalschutzbehörde bleibt es unbenommen, die Zumutbarkeit durch Zusicherung entsprechender Zuschüsse herzustellen oder trotz Unzumutbarkeit des Abbruchs für den Eigentümer die Zustimmung zu versagen, sofern sie bei ihrer



Ermessensentscheidung die enteignende Wirkung nicht verkennt und die Enteignungsvoraussetzungen gegeben sind.

Aus dieser Rechtsprechung, an der der Senat festhält, folgt, dass die vom Regierungspräsidium durchgeführte sog. **Baukostenvergleichsberechnung**, mit der die Sanierungskosten den Abbruch- und Neubaukosten gegenübergestellt werden, nicht geeignet ist, die Zumutbarkeitsfrage zu beantworten. Denn die (vgl. Strobl/Majocco/Birn, Denkmalschutz für Baden-Württemberg, § 6 Rn. 10) gibt für die Frage, welche Belastung auf den Denkmaleigentümer bei Versagung der Abbruchgenehmigung und damit Sanierung seines Gebäudes zukommt, nichts her. Es kann damit nicht festgestellt werden, ob er auf Dauer aus seinem Vermögen für den Erhalt des Denkmals zuschießen muss. Gerade dies ist aber das entscheidende Kriterium, um feststellen zu können, dass die Versagung der Abbruchgenehmigung und die damit verbundene Erhaltungspflicht die Grenze der Sozialbindung des Eigentums überschreitet (vgl. auch BVerfG Beschl. vom 2.3.1999 1 BvL 7/91).

... Hierbei spielt die **Art des Erwerbs** des Kulturdenkmals keine Rolle. Demnach kommt es nicht darauf an, ob der Erwerber im Hinblick auf die angenommene oder tatsächlich bestehende Kulturdenkmaleigenschaft seines Gebäudes dieses zu einem gegenüber im Verkehrswert geringeren Kaufpreis erworben hat. Denn die Privatnützigkeit des Eigentums, die durch ein baurechtliches Beseitigungsverbot berührt wird, darf nur im Rahmen des Zumutbaren eingeschränkt werden (BVerfG, Beschl. vom 2.3.1999, aaO). Die Privatnützigkeit stellt aber - den Fall der **Veräußerung, der hier nicht in Betracht kommt**, ausgeschlossen - nicht auf den (Geld)Wert des (Grund)Eigentums ab, sondern auf dessen Nutzungsmöglichkeit. ....

Wie bereits aufgezeigt, sind von den Investitionskosten die „**verbindlich zugesagten staatlichen Zuschüsse**“ abzusetzen. Der Senat hält - entgegen der Ansicht der Klägerin - die Zusage des Landesdenkmalamts über einen Zuschuss in Höhe von 93 600,- DM für verbindlich in diesem Sinne. Die mit Schriftsatz vom 7.12.1998 erfolgte Zusage des Landesdenkmalamts steht nicht unter dem Vorbehalt, dass entsprechende Haushaltsmittel zur Verfügung stehen. ...

Nicht sanierungskostenmindernd können die in Aussicht gestellten **Zuschüsse Dritter**, also diejenigen des Freundeskreises „Johannes Rebmannhaus“, des Heimatpflegevereins G. e. V und der Denkmalstiftung Baden-Württemberg berücksichtigt werden. Nichtstaatliche Zuschüsse sind grundsätzlich nicht geeignet, die Zumutbarkeit der Erhaltung eines Kulturdenkmals zu beeinflussen. ...

... Welche individuellen Einkommens- und Vermögensverhältnisse bei der Prüfung der möglichen **steuerlichen Vergünstigungen** maßgeblich sind, hängt vom konkreten Einzelfall ab. Es ist zu prüfen und - da es sich um in die Zukunft wirkende Steuervergünstigungen handelt - zu schätzen, welches Einkommen dem Denkmaleigentümer zuzurechnen ist, von dem die mögliche Steuervergünstigung in Abzug zu bringen ist. Anrechenbares Einkommen in diesem Sinne hat auch - entgegen der Ansicht der Klägerin - derjenige, der zwar selbst kein Einkommen erzielt, dem aber aus welchen Gründen auch immer Einkommen zugerechnet wird. Im vorliegenden Fall muss der Klägerin im Rahmen der Anwendung der **Splittingtabelle**, das von ihrem Ehemann erzielte Einkommen hälftig angerechnet werden.

Die Wirtschaftlichkeitsberechnung ist im vorliegenden Fall daher wie folgt vorzunehmen:

Sanierungskosten		755 000.- DM
Zuschuss LDA	93 600.- DM	
Restsanierungskosten		661 400.- DM
Finanzierungskosten (6 % Zinssatz)	39 684.- DM	
Bewirtschaftungskosten	10 936.- DM	
Summe der Jahreskosten	50 620.- DM	
Mieteinnahmen		23 328.- DM
Steuervergünstigung (10 % Sonderabschreibung aus 661 400.- DM begrenzt auf die tatsächliche Steuerschuld)		
<u>geschätzte Steuerschuld</u>		<u>10 000.- DM</u>
Summe der Einnahmen		33 328.- DM
Summe der Jahreskosten	50 620.- DM	
minus Summe der Einnahmen	33 328.- DM	
Jahresdefizit von	17 292.- DM	

Der Kl. ist nicht zuzumuten, jährlich **sonstiges Eigentum** oder Vermögen in Höhe von 17 292,- DM zuzuschießen, um das Kulturdenkmal zu erhalten.

-----  
**A He 1 HessVGH Urt. vom 29.3.2001 - 4 UE 2331/93 – juris = EzD 2.2.6.1 Nr. 13 –  
Auszug – Abbruch, Zustand, Bauunterhalt**

**Der Bekl. gestattete mit Baugenehmigungen den Abriss einer Reihe von Gebäuden auf dem Werksgelände in Biedenkopf-Ludwigshütte, einem alten Industriestandort, dessen Anfänge vermutlich bis in das 16. Jahrhundert zurückreichen.**

**Der schlechte Erhaltungszustand von Gebäuden rechtfertigt es nicht, das öffentliche Interesse an ihrer Erhaltung hinter dem privaten Interesse des Eigentümers oder Nutzungsberechtigten an ihrem Abriss zurückstehen zu**

**lassen, wenn der schlechte bauliche Zustand der Gebäude und der daraus resultierende erhöhte Kostenaufwand für ihre Instandsetzung im Wesentlichen darauf zurückzuführen ist, dass der Eigentümer oder Nutzungsberechtigte der ihm durch § 11 HessDSchG auferlegten Erhaltungspflicht nicht nachgekommen ist und mit der Behörde getroffene Absprachen zur Abdichtung und Sicherung der Baulichkeiten nicht beachtet hat.**

**Aus den Gründen:**... Der Umstand, dass der weitaus überwiegende Teil der Gebäudekomplexe bereits abgerissen worden ist, hat zwar zur Folge, dass die Einbindung der noch vorhandenen Baulichkeiten in den ehemaligen Gesamtkomplex für den Betrachter nicht mehr nachvollziehbar ist, er lässt jedoch die Denkmalfähigkeit keineswegs entfallen, sondern macht im Gegenteil ihre Erhaltung aus orts- und regionalgeschichtlichen Gründe umso dringlicher. Mit dem Wegfall der Gebäude würden nämlich die letzten noch verbliebenen Überreste und Spuren eines für die wirtschaftliche Entwicklung der Region besonders wichtigen Industriebetriebes beseitigt und damit der Anschauung entzogen werden.

... Auch **nachträgliche Änderungen** lassen das Erhaltungsinteresse grundsätzlich nicht entfallen. ... Unerheblich für die Beurteilung der Denkmaleigenschaft eines Objekts sind die Höhe der Erhaltungs- oder Instandsetzungskosten. Diese Aspekte können erst im Rahmen der Berücksichtigung der privaten Interessen des Denkmaleigentümers bei konkreten Entscheidungen im Rahmen des § 16 HessDSchG berücksichtigt werden. Für das öffentliche Interesse an der Erhaltung eines Objekts kommt es grundsätzlich auch nicht darauf an, ob es sich in einem guten **Erhaltungszustand** befindet (ebenso OVG Berlin, Ur. v. 11.07.1997 - 2 B 15.93 - BRS 59, 712, 716). Auch ein schlecht erhaltenes Denkmal ist grundsätzlich erhaltenswert.

... Allerdings darf der Denkmalschutz nicht dazu führen, dass der Eigentümer von dem Kulturdenkmal keinen vernünftigen Gebrauch mehr machen kann. ... Dass und gegebenenfalls warum etwa eine Einbeziehung der Gebäude in eine Neuansiedlung von Industrie bzw. Gewerbe auf dem freien Teil des Werksgeländes oder auch eine individuelle Nutzung der Gebäude etwa zu gewerblichen Zwecken nicht möglich ist, hat die Kl. auch nicht ansatzweise dargetan... . Für das Vorliegen von privaten Interessen, die ein Zurückstehen des öffentlichen Interesses an der Erhaltung rechtfertigen, ist derjenige **darlegungspflichtig**, der sich auf das Bestehen solcher privaten Interessen **beruft** und ihr Vorgehen vor dem öffentlichen Erhaltungsinteresse geltend macht.

... Insofern muss sich die Kl. entgegenhalten lassen, dass der schlechte **bauliche Zustand** und der daraus resultierende erhöhte Kostenaufwand für ihre Instandsetzung im Wesentlichen darauf zurückzuführen ist, dass sie in den vergangenen Jahren unter **Verstoß** gegen die ihr durch das Gesetz (§ 11 HDSchG) auferlegte Erhaltungspflicht ... die Gebäude bewusst hat **verkommen lassen**, um auf diese Weise schneller zu einem Abriss der Anlagen zu gelangen. Darüber hinaus ist nicht ersichtlich, dass eine **Neuerrichtung** von Gebäuden mit gleicher Bauqualität wesentlich kostengünstiger als die Wiederherstellung der alten Gebäude wäre.

**A MV 1 Abbruch Zumutbarkeit OVG MV Beschl. v. 7.5.2004 – 3 L 119/01 – juris – Auszug -**

**Abbruch; Sanierungspflicht besteht unabhängig von finanziellen Verhältnissen**

... Dementsprechend ist die Rechtsstellung des Eigentümers eines Denkmals nicht danach ausgestaltet oder auszugestalten, ob er **reich oder arm** ist. Die objektive Grenze der Verhältnismäßigkeit ist vielmehr nach dem Inhalt des Eigentums unter Beachtung der Direktiven des Art. 14. Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 GG zu bestimmen ... Aus dieser Situationsgebundenheit des Eigentums folgt, dass nur die in die Sanierung investierten bzw. zu investierenden Kosten zu berücksichtigen sind. Dazu gehören auch die Zinsen sowohl für Fremd- als auch für Eigenkapital. Tilgungsleistungen sind dagegen nicht zu berücksichtigen, denn der Eigentümer hat keinen Anspruch darauf, aus einem Baudenkmal Gewinne zu erzielen ([OVG Nds Urt. vom 04.10.1984 - 6 A 11/83](#) -, [NJW 1986, 1892/1894](#); Schmaltz/Wiechert, a.a.O., § 7 Rn. 20). Eine subjektive Komponente erfährt das Kriterium der Zumutbarkeit im Übrigen dadurch, dass im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsberechnung auch **Zuwendungen von dritter Seite** zu berücksichtigen sind. Bei deren Vergabe ist gemäß § 24 Satz 2 DSchG M-V die Leistungsfähigkeit des Eigentümers zu berücksichtigen.

... Mit seinem Vorbringen zur **Risikobehaftetheit der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung** zeigt der Kläger vielmehr lediglich auf, dass sich die Zumutbarkeit im jeweiligen Einzelfall nur bei Vorliegen eines denkmalverträglichen Gesamtkonzepts für das Vorhaben und die künftige Nutzung, einer Bewertung der bau- und denkmalrechtlichen Zulässigkeit sowie einer darauf aufbauenden wirtschaftlichen Gesamtrechnung prüfen lässt ...

---

**A Nds 1 NdsOVG Beschl. v. 15.12.2000 - 1 L 4242/99 – n.v. – Auszug – Abbruch, Zumutbarkeit, Alternative**

Kl. möchte ein Baudenkmal (ehemalige Tankstelle) abreißen und den Platz anders baulich nutzen.

**Aus den Gründen:** Nach dem Wortlaut des § 7 Abs. 3 Satz 1 aE NDSchG ist eine wirtschaftliche Belastung (insbesondere) zwar erst dann unzumutbar, soweit die Kosten der Erhaltung und Bewirtschaftung durch die Erträge des Kulturdenkmals nicht „aufgewogen“ werden. Das könnte seinem Wortsinne nach als Gleichstand von Kosten einerseits und Erträgen, Steuerersparnissen sowie sonstigen geldwerten Vorteilen, die das Denkmal vermittelt, andererseits verstanden werden (so möglicherweise Wiechert, in: Schmaltz/Wiechert, NDSchG Komm. 1998, § 7 Rdnr. 35). ... Es ist grundsätzlich klärungsbedürftig, ob dies auch dann noch zu bejahen ist, wenn sich der Jahresertrag – wie nach der Berechnung des Verwaltungsgerichts – nur als „besseres Taschengeld“ darstellt.

... Es ist nicht zu beanstanden, dass das VG die Kl. für verpflichtet ansehen, die für einen Kiosk erforderliche (bescheidene) Lagerhaltung in einer der zahlreichen Garagen durchzuführen, statt dafür mit hohem finanziellen

Aufwand dem Tankstellengebäude einen Anbau beizufügen. § 7 Abs. 2 Nr. 3 NDSchG soll es dem Eigentümer nicht gestatten, sich durch unwirtschaftlichen Aufwand „arm zu rechnen“ (vgl. a. Wiechert, aaO; § 7 Rdnr. 12). Kommt – wie hier - als derart preisgünstige Alternative ernsthaft in Betracht, hat die Kl. sie zum Vorteil des Denkmals auch zu ergreifen. ...

Die besseren Gründe dürften des weiteren dafür sprechen, die Reparaturrücklage, d.h. die Rückstellungen für Kosten der (unregelmäßig anfallenden) Instandhaltung nur in Höhe von 1 v.H. anzunehmen. ...

Gleichwohl sprechen gewichtige Gründe für die Annahme, eine zutreffende Berücksichtigung der Bewirtschaftungskosten ...werde ... eher die Annahme wirtschaftlicher Unmöglichkeit stützen.

Das ergibt sich aus folgender, wegen des Charakters des Zulassungsverfahrens nur überschlägiger Berechnung:

#### I. Kosten

a) Instandsetzung:	22.830,-- DM
b) Herstellung der Gebrauchsfähigkeit:	28.477,-- DM
c) Mehrwertsteuer:	8.209, 12 DM
d) Architektenhonorar:	7.141, 93 DM
<b>Summe</b>	<b>66.658, 05 DM</b>
<b>Davon 9 v.H. Zinsen und Tilgung:</b>	<b>5.999, 22 DM</b>

#### II. Kosten der Bewirtschaftung:

a) Reparaturrücklage: 1 v.H. bezogen auf (22.830 + 28.477 + <mind.> 20.000 = Wert des vorhandenen Gebäudes = 71.307) = 713, 07 DM	
b) Verwaltungskosten (Garage = 55 DM; Tankstelle <mindestens> 200) = 250,-- DM	
c) Betriebskosten: 5,--DM je Quadratmeter (insgesamt: rd. 30) und Jahr = 150,-- DM	
d) Instandhaltungskosten (vorsichtig geschätzt) 20 DM je Quadratmeter und Jahr = 600 DM	
e) Mietausfallwagnis = 1% der Jahresmiete = 54 DM	
<b>Summe</b>	<b>1.767, 07 DM</b>

Es sprechen jedenfalls bislang auch nicht die besseren Gründe für die Annahme, bei der Wirtschaftlichkeitsberechnung seien sämtliche auf dem Grundstück betriebene Aktivitäten in die Betrachtung einzubeziehen. Das käme allenfalls dann in Betracht, wenn die Nutzung des Tankstellengebäudes mit derjenigen der Garagen eine wirtschaftliche Einheit darstellte (vgl. dazu *Wiechert*, aaO, § 7 Rdnr. 12). Dafür reicht nicht aus, dass verschiedene bauliche und gewerbliche Aktivitäten auf einem Grundstück ausgeübt werden, welche im Eigentum ein und derselben Person stehen. Erforderlich ist

vielmehr, dass die verschiedenen Baulichkeiten durch ein Band geeint werden (NdsOVG Urt. v. 7.2.1996 – 1 L 3301/94 -, NVwZ-RR 1996. 633). Das kann bestehen in arbeitsteiligem Zusammenwirken oder aber einer funktionellen Abhängigkeit, wie sie zwischen Haupt- und Nebengebäude existiert. ...

.....

**A Nds 2 NdsOVG Urt. v. 13.3.2002 - 1 L 4339/00 – NdsVBI. 2002, 292 ff. – Auszug – Abbruch, Zumutbarkeit, Einheit**

### **Abrissgenehmigung für die Baulichkeiten der Tankstelle**

**Aus den Gründen:** Zur Beseitigung bedarf es gem. § 10 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 3 Satz 1 NDSchG einer Genehmigung (§ 19 Abs. 1 Satz 1 NDSchG). Diese ist gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 NDSchG zu versagen, weil die Maßnahme gegen dieses Gesetz verstoßen würde.

... Nach der Rspr. des BVerfG (vgl. namentlich Beschl. v. 2.3.1999 - 1 BvL 7/91 -, BVerfGE 100, 226) können Eigentümer denkmalgeschützter Gebäude nur **eingeschränkten Umfangs** einfordern, deren Erträge müssten ihnen zur Grundlage einer selbst bestimmten Lebensführung dienen können. Die gesteigerte Sozialbindung führt zu einer Einschränkung der Gewinnerwartung, deren Enttäuschung erst zu einer dem Eigentümer günstigen Anwendung des § 7 Abs. 2 Nr. 3, Abs. 3 Sätze 1 und 2 NDSchG führen kann. Jedenfalls darf diese Einschränkung nicht so weit gehen, dass das Denkmal bloßes Zuschussobjekt ist oder überhaupt keine Nutzungsmöglichkeit mehr besteht, welche als - noch - wirtschaftlich sinnvoll angesehen werden kann. Ein lediglich „**ausgeglichener Saldo**“, bei dem sich Lasten und Erträge mit dem Ergebnis einer „schwarzen Null“ die Waage halten, stellt in jedem Fall keine sinnvolle Nutzung des Eigentumsgegenstandes mehr dar.

(15) Für die Wirtschaftlichkeitsberechnung sind die Grundsätze maßgeblich, welche das **NdsOVG** (im Urt. v. **4.10.1984** - 6 OVG A 11/83 -, NdsRpfl. 1985, 79 = BRS 42 Nr. 142) aufgestellt hat. Der Gegenüberstellung können die Ergebnisse des vom VG eingeholten Sachverständigengutachtens ... zugrunde gelegt werden. ... Ihr Hinweis, das vom VG eingeholte Gutachten sei schon deshalb nicht zu gebrauchen, weil der Architekt der Kl. zu ganz anderen Zahlen gekommen sei, gibt keinen Anlass, an der Richtigkeit der Zahlen zu zweifeln. ... Denn gerade der Architekt der Kl. hat ein erhebliches Interesse daran, die Kosten der Erhaltungsmaßnahmen „**nach oben zu rechnen**“, ...

(20) ... Denn § 7 Abs. 3 NDSchG ist ersichtlich von dem Bestreben getragen, dem Eigentümer nicht zu gestatten, sich zum Nachteil des Denkmals „arm zu rechnen“. Besteht daher ohne wesentliche Schwierigkeiten die Möglichkeit, auf kostspielige Anbauten an das Denkmal zu verzichten und denselben Nutzungszweck durch Inanspruchnahme vorhandener Bauten zu erreichen, so muss der Eigentümer schon nach Sinn und Zweck des § 7 Abs. 3 NDSchG diese Möglichkeit ergreifen. (21) ... Das gesamte Grundstück stellt eine **wirtschaftliche Einheit** dar. Werkstatt, Reihengaragen sowie Tankstellengebäude waren von Anfang an aufeinander funktionell wie baulich bezogen. ... (22) ... Es ist vielmehr ein wiederholt zu

betrachtendes Phänomen, dass Tankstellen infolge Konzentrationsprozessen ... aufgegeben werden müssen ...

(25) ... Nach § 7 Abs. 3 Satz 2 NDSchG sind vielmehr **Zuwendungen** aus öffentlichen Mitteln einzubeziehen, wenn sie in Anspruch genommen **werden können**. ... Nimmt der Pflichtige diese Möglichkeit nicht wahr, muss er sich nach dieser Vorschrift (entsprechend des Rechtsgedankens aus § 162 Abs. 1 BGB) so behandeln lassen, als habe er diese Möglichkeit wahrgenommen (vgl.

*Schmaltz/Wiechert*, NDSchG, Komm. 1998, § 7 Rdn. 24). (28) Eine **Risikopauschale** ist hier nicht anzusetzen. Diese ist nur für den Fall erforderlich, dass ein älteres Gebäude, das heißt ein größeres Bauwerk zu sanieren ist. Dort werden aller Lebenserfahrung nach unvorhergesehene zusätzliche Arbeiten erforderlich. Das ist hier nicht angezeigt, weil es sich um ein kleines Gebäude handelt, das auf seinen Reparaturbedarf hin so eingehend untersucht werden kann, dass eine Risikopauschale hier nicht angezeigt ist.

(30) ... Entgegen der Annahme der Klägerin ist es **nicht** Aufgabe der Bekl. oder des Senates, ihr gleichsam **unterschriftsreif eine wirtschaftliche Alternativnutzung** des Tankstellengebäudes zu offerieren. ... Berufet sich der Eigentümer auf wirtschaftliche Unzumutbarkeit, so macht er ein Gegenrecht geltend, für das er die **Darlegungs- und Beweislast** trägt. Denn er leitet aus der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit das Recht ab, das Denkmal vollständig beseitigen zu dürfen (vgl. zu der Verteilung der Beweis- und Darlegungslast BVerwG ....). ...

(31) Den möglichen Erlösen und Steuerersparnissen von 7.500,-- DM stehen Lasten von jährlich 7.450,-- DM gegenüber. Damit verbleibt nur ein Betrag, der **keinen Beitrag zu einer eigenständigen Lebensführung** zu leisten vermag. Bei der Würdigung, ob dies - noch - der Fall ist, mag es gerechtfertigt sein, mit dem OVG NW (Urt. v. 4.12.1991 - 7 A 1113/90 -, BauR 1992, 614 = BRS 54 Nr. 125) die wirtschaftliche Auskömmlichkeit in Anbetracht der Eigentumsgewährleistung danach zu beurteilen, welchen **Rang das Denkmal** einnimmt. Je größer dieser ist, desto größere wirtschaftliche Einbußen können dem Eigentümer abverlangt werden; umgekehrt kann dieser angesichts § 7 Abs. 2 Nr. 3, Abs. 3 Sätze 1 und 2 NDSchG desto höhere Gewinnerwartungen hegen, je geringer der Denkmalwert ist. Selbst wenn man diese Betrachtung hier anstellte, führe dies nicht zu einer der Kl, günstigen Beurteilung. ...

(33) Dass diese Rechnung bislang im Wesentlichen allein auf den **Zehnjahreszeitraum** abstellt, ist ebenfalls nicht zu beanstanden. ...

.....

### **A Nds 3 Nds OVG Urt. vom 24.3.2003 – 1 L 601/97 – EzD 2.2.6.3 Nr. 7 – Abbruch, Erwerb unter Verkehrswert, Eigenkapital, Bauunterhalt**

Die Kl. haben 1992 ein ca. 5.500 m<sup>2</sup> großes Grundstück mit der 1909 errichteten „Leffers-Villa“ erworben. 1993 beantragten sie die Abbruchgenehmigung nach dem NDSchG; die Erhaltung sei ihnen bei Kosten von 1,5 Mio. DM nicht zumutbar. Wer ein großes Grundstück mit einem Baudenkmal zu einem Preis erwirbt, der weit unter dem Verkehrswert für den Grund und Boden liegt, dem ist zuzumuten, einen Teil des Grundstücks zur Finanzierung der Instandhaltung des Baudenkmals zu verwerten.

**Das Urteil ist bemerkenswert ob seiner unvergleichlichen Akribie in allen Details der Berechnung.** Der Senat hat u.a. Beweis erhoben zu folgenden Fragen durch Einholung eines **Sachverständigengutachtens**: 1. a) Wie hoch sind die notwendigen Kosten einer Sanierung des hier streitbefangenen Gebäudes in B., E. Straße 191, sogenannte „Leffers-Villa“, in seinem jetzigen Bestand? b) Mit welchem Betrag sind entstehende Baunebenkosten für eine notwendige Sanierung (z.B. Kosten für Architektenleistungen, Baugenehmigung und andere Verwaltungskosten) anzusetzen? c) Welchen Wert hat das Gebäude gegenwärtig im nicht sanierten Zustand (Altbauwert)? 2. Entstehen zusätzliche Sanierungskosten dadurch, dass die Kläger oder ihre Rechtsvorgänger seit Oktober 1988 Instandhaltungsmaßnahmen an dem Objekt nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz oder sonstigem öffentlichen Recht unterlassen haben? Wenn ja, in welcher Höhe neben dem Sanierungsaufwand unter 1. der Beweisfragen?

**Aus den Gründen:** Die Kl. haben keinen Anspruch auf Erteilung der Abrissgenehmigung. ... § 6 Abs. 2 NDSchG verbietet dem Eigentümer, das Denkmal zu zerstören. Das kann ihm gemäß § 7 Abs. 1 NDSchG nur dann nicht abverlangt werden, soweit ihn seine Erhaltung wirtschaftlich unzumutbar belastet.

Unzumutbar ist eine wirtschaftliche Belastung danach insbesondere dann, soweit die Kosten der Erhaltung und Bewirtschaftung nicht durch Erträge oder den Gebrauchswert des Denkmals aufgewogen werden können. **Steuerliche Ersparnisse** sowie **Zuwendungen** öffentlicher Kassen sind dabei zugunsten des Denkmals schon dann zu berücksichtigen, wenn sie **in Anspruch genommen werden können** (§ 7 Abs. 3 Sätze 1 und 2 NDSchG). .... Die gesteigerte Sozialbindung, denen solche Bauwerke unterliegen, führt zu einer Einschränkung der Gewinnerwartung, deren Enttäuschung erst zu einer dem Eigentümer günstigen Anwendung des § 7 Abs. 2 Nr. 3, Abs. 3 Sätze 1 und 2 NDSchG führen kann. ... Ein lediglich „ausgeglichener Saldo“, bei dem sich Lasten und Erträge mit dem Ergebnis einer „**schwarzen Null**“ die Waage halten, stellt in jedem Fall keine sinnvolle Nutzung des denkmalgeschützten Eigentumsgegenstandes mehr dar (Urt. v. 13.2.2002 – 1 L 4339/00 - NdsVBl. 2002, 292).

Zur Beurteilung der wirtschaftlichen Zumutbarkeit bietet der **Berechnungsbogen**, den die Bekl. verwendet hat, eine geeignete Hilfestellung. Er nimmt die Grundsätze auf, welche das OVG im Urt. vom 4.10.1984 (- 6 OVG A 11/83 -, NdsRpfl. 1985, 79) aufgestellt hat. Das Berechnungsschema stellt eine nachvollziehbare und von den Kl. im Wesentlichen nicht angegriffene Berechnungsmethode dar, die in Nds von den Denkmalschutzbehörden verwendet wird. Ausgehend von diesem Berechnungsschema wird der Ertrag die Kosten der Erhaltung um 15.704,02 DM jährlich übersteigen. Als Erträge kommen im vorliegenden Verfahren nur Mietzinsen in Betracht ... Diesem möglichen Ertrag sind die **Kosten der Bewirtschaftung** gegenüberzustellen. Den größten Posten stellen dabei die Finanzierungskosten für das Sanierungskapital dar.

... Zu den Kosten der Erhaltung und Bewirtschaftung gehören die Instandhaltungskosten, das heißt die - laufenden – Aufwendungen, die nötig sind, um das Baudenkmal in nutzbarem Zustand zu halten und dabei auch dessen besonderen Denkmalwert zu bewahren. **Nur konservierende, das heißt sichernde**



**und schützende Maßnahmen sind zur Erhaltung des Denkmals „nötig“** (Wiechert, in: Schmaltz/Wiechert, NDSchG, 1998, § 6 Rdn. 8, § 7 Rdn. 14). Eine „Luxus-Sanierung“ scheidet demgegenüber aus. ... Das Gesamthonorar für Architekten- und Ingenieurleistungen beträgt somit 192.655,18 DM (130.572,84 DM + 7.153,71 DM + 54.928,62 DM).

Als weitere Baunebenkosten sind **Gutachterkosten** in der von den Kl. angesetzten Höhe von 17.000,-- DM berücksichtigungsfähig. ... Die Kl. sind verpflichtet, die Kosten dieses Gutachtens zu tragen. Sie haben deshalb Anspruch darauf, dass Gutachterkosten in Höhe von 17.000,-- DM berücksichtigt werden. ....

Die **Finanzierungskosten** hat das VG mit 4,8 % der Bausumme angenommen (3,25 % Disagio, 0,3 % Schätzkosten und 1,25 % Beurkundungs- und Grundbuchkosten). Dieser Ansatz ist übersetzt. ... Bei den Bereitstellungsziinsen (Nr. 1.2.5 des Berechnungsschemas) ist es gerechtfertigt, einen Abschlag von dem Ansatz des VG von 3 % (12 Monate x 0,25 %) zu machen ... . Die Kosten der Maßnahme und die Baunebenkosten belaufen sich danach auf 1.337.976,70 DM (1.098.123,90 DM + 192.655,18 DM + 17.000,-- DM + 5.490,-- DM + 24.707,78 DM).

Von diesem Aufwand ist ein Betrag von 50.000,-- DM abzuziehen. Im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsberechnung sind solche Kosten unbeachtlich, die dadurch verursacht worden sind, dass **Erhaltungsmaßnahmen dem NDSchG oder sonstigem öffentlichen Recht zuwider unterbleiben** (§ 7 Abs. 3 Satz 3 NDSchG). ... Soweit diese Schäden nach dem 30.7.1992 eingetreten sind, sind sie den Kl. zuzurechnen, weil sie ... von diesem Zeitpunkt an Kenntnis von der Denkmaleigenschaft des Gebäudes hatten. ...

Weiterhin spricht der **Kaufpreis** von 600.000,-- DM, der **erheblich unter dem Verkehrswert** lag (siehe dazu weiter unten), dafür, dass die Denkmaleigenschaft der Leffers-Villa den Vertragsabschluss und die Höhe des Kaufpreises entscheidend mitgeprägt haben. ... Es ist deshalb gerechtfertigt, wenigstens einen Betrag von 50.000,-- DM – 100.000,-- DM für pflichtwidrig unterlassene Instandhaltungsmaßnahmen ... anzusetzen. Dadurch verringert sich der anrechenbare Erhaltungsaufwand auf 1.287.976,70 DM.

Zur **Finanzierung** dieser Kosten ist den Kl. abzuverlangen, 15 % des Erhaltungsaufwandes als **Eigenkapital** zur Verfügung zu stellen (vgl. § 20 II. BV). Auch bei einem Neubau würde ein wirtschaftlich vernünftig denkender Bauherr das Risiko einer Fremdfinanzierung soweit wie möglich begrenzen. Es ist deshalb angemessen, von einer Eigenkapitalquote von 15 % auszugehen. Dadurch verringert sich der Bedarf an Fremdmitteln auf 1.094.780,20 DM.

Des Weiteren ist es den Kl. zumutbar, zwei **Baugrundstücke** mit einer Fläche von jeweils 1.000 m<sup>2</sup> aus dem hinteren Bereich des 5.649 m<sup>2</sup> großen Grundstücks, auf dem das Baudenkmal steht, herauszutrennen und **zur Finanzierung des Erhaltungsaufwandes zu veräußern**. Der erzielbare Erlös ist als Eigenkapital in die Berechnung einzustellen. Zwar ergibt sich aus § 7 Abs. 3 NDSchG, dass es dem Eigentümer eines Denkmals nicht zumutbar ist, sonstiges Vermögen zum Erhalt des Denkmals einzusetzen (vgl. Schmaltz/Wiechert, aaO, § 7, Rdnr. 12). In dem vorliegenden Verfahren wird den Kl. jedoch nicht abverlangt, **sonstiges** Vermögen oder die Erträge anderer Objekte für die Sanierung der Leffers-Villa zu verwenden.

Die Kl. sind vielmehr verpflichtet, den **einheitlichen Vermögensgegenstand**, nämlich das Grundstück E. Straße 191 mit dem Denkmal, das seinen wesentlichen Bestandteil bildet, zum Vorteil des Denkmals einzusetzen. Es ist ihnen zumutbar, einen Vermögensvorteil einzusetzen, der ihnen gerade wegen der Denkmaleigenschaft der Leffers-Villa entstanden ist. Die Kl. haben nach eigenen Angaben das Grundeigentum an dem 5.649 m<sup>2</sup> großen Grundstück im Jahr 1992 zu einem Kaufpreis von 600.000,-- DM erworben. Dieser Betrag lag erheblich unter dem damaligen Verkehrswert für diese innenstadtnahe Fläche.

Der **Verkehrswert** des Grundstücks E. Straße 191 zum Zeitpunkt des Erwerbs durch die Kl. lässt sich aus der von der Bekl. vorgelegten Bodenrichtwertkarte mit dem Stand 31. Dezember 1991 annäherungsweise ermitteln. Die Bodenrichtwerte sind eine geeignete Entscheidungshilfe für die Wertermittlung eines Grundstücks. Sie haben nach ihrer Definition ein der Wirklichkeit entsprechendes Abbild der Wertverhältnisse auf dem Bodenmarkt wiederzugeben. ... Eine solche Differenz legt den Schluss nahe, dass die Denkmaleigenschaft des aufstehenden Gebäudes und der bereits 1992 klar zu Tage getretene Sanierungsbedarf (mit-)bestimmend waren für den Kaufpreis des Grundstücks. **Bei einer solchen Fallgestaltung wird dem Grundstückseigentümer kein unzumutbares Opfer abverlangt, wenn er verpflichtet wird, Teile des Vermögenszuwachses für den Erhalt des Denkmals einzusetzen.** Eine isolierte Betrachtung von Grundstück beziehungsweise Grundstückswert auf der einen Seite und Denkmal auf der anderen Seite scheidet dann aus. Es ist eine **einheitliche wirtschaftliche Betrachtung** anzustellen, die daran anknüpft, dass das Grundstück gerade wegen der Belastung mit dem Denkmal unter Wert erworben wurde. Ein solches Verlangen ist unter dem Blickwinkel von Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG rechtlich nicht zu beanstanden. Nach der genannten Grundrechtsnorm muss der Eigentümer eines Denkmals es grundsätzlich hinnehmen, dass ihm möglicherweise eine rentablere Nutzung des Grundstücks verwehrt wird. Art. 14 Abs. 1 GG schützt nicht die einträglichste Nutzung des Eigentums (BVerfG Beschl. v. 2.3.1999 – 1 BvL 7/91 -, aaO). Es ist den Kl. danach zumutbar, einen Abverkauf von Grundstücksflächen in dem genannten Umfang vorzunehmen. ... Aus denkmalpflegerischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen einen Abverkauf von Grundstücksteilen im rückwärtigen Grundstücksbereich. ... Nach den Vorstellungen der Kläger soll die Leffers-Villa ersatzlos einer Neubebauung weichen.

Als erzielbarer Erlös ist ein Betrag von 664.982,20 DM einzusetzen. Dieser Betrag orientiert sich an dem heutigen Bodenrichtwert von 170,-- € für den hinteren Grundstücksteil. Bei einem Kaufpreis von 340.000,-- € für beide Grundstücke ergibt sich umgerechnet der genannte DM-Betrag. Er liegt noch unterhalb des Gewinnes, den die Kl. durch den günstigen Kaufpreis erzielt haben (Differenz zwischen dem Verkehrswert von 1.271.025,-- DM und dem tatsächlichen Kaufpreis von 600.000,-- DM). Der Bedarf an Fremdmitteln beläuft sich somit auf 429.798,-- DM.

Als **laufende jährliche Belastungen** und Kosten (Nr. 3 des Berechnungsschemas) fallen zunächst ins Gewicht Zinsen auf das Eigenkapital von 193.196,50 DM ... Von diesen Beträgen (7.727,86 DM + 20.630,30 DM) sind die **Steuerersparnisse** nach § 7 i EStG i.V.m. § 82 i EStDV abzuziehen. Deren Höhe ist abhängig von dem Steuersatz, den der betroffene Eigentümer zu entrichten hat. Das VG hat mit dem Spitzensteuersatz von 53 % gerechnet. ... Der Spitzensteuersatz belastet jedoch nur

die Einkommensspitze. ... Obwohl die Kl. danach auch im Jahr 1999 mit dem Spitzensteuersatz belastet waren, wäre es nicht sachgerecht, die daraus abzuleitenden Steuervorteile auch für die folgenden Jahre hochzurechnen. ... Der vorliegende Fall zeigt, dass insbesondere bei Gewerbetreibenden – die Kl. haben in den Jahren 2000 und 2001 Verluste aus dem Gewerbebetrieb steuerlich geltend gemacht – die Höhe der zu zahlenden Steuern von Jahr zu Jahr Schwankungen unterliegt. Deshalb muss sich im Regelfall die Prüfung, welche Steuervorteile der Berechnung zugrunde zu legen sind, auf einen längeren Zeitraum – mindestens drei Jahre – erstrecken. ... Der Senat schätzt deshalb bei einer Gesamtschau der letzten Steuerjahre und unter Berücksichtigung des leichten Aufwärtstrends für das Jahr 2001 den hier zugrunde zu legenden Steuersatz auf 25 %, der damit weit hinter dem Spitzensteuersatz von 48,5 % für das Jahr 1999 zurückbleibt. Daraus errechnen sich Steuervorteile, bezogen auf die Baukosten von 1.098.123,90 DM (ohne Baunebenkosten), von 27.453,09 DM (Formel:  $0,1 \times 25 \% \times 1.098.123,90 \text{ DM}$ ). Bei der Ermittlung der Steuervorteile ist noch nicht berücksichtigt, dass die Kläger bei Vorliegen einer Vorsteuerabzugsberechtigung die im Zusammenhang mit der Sanierung des Gebäudes auf die Baukosten gezahlte **Mehrwertsteuer** vom Finanzamt zurückerhalten können. Die Steuerrückzahlung aus den **Geldbeschaffungskosten** für die Darlehen (vgl. Nr. 3.3.2 des Berechnungsschemas) beläuft sich auf 754,94 DM ( $0,1 \times 25 \% \times 5.490,-- \text{ DM} + 24.707,78 \text{ DM}$ ).

Die **jährlichen Unterhaltungskosten** belaufen sich danach auf 28.358,16 DM (20.630,30 DM + 7.727,86 DM) abzüglich 28.208,03 DM (27.453,09 DM + 754,94 DM), insgesamt also auf 150,13 DM.

Als **weitere jährliche Bewirtschaftungskosten** sind folgende unstreitige Positionen hinzuzusetzen: Verwaltungskosten von 540,-- DM, Betriebskosten von 4.836,-- DM und ein Mietausfallwagnis (nach § 29 II. BV) von 792,-- DM (2 % der Jahresmiete) und Instandhaltungskosten (nach § 27 II. BV) von 3.000,-- DM. Daneben ist eine **Rücklage** für Reparaturkosten in der jährlichen Kostenrechnung anzusetzen. Berechnungsbasis für die Rücklage (vgl. 4.5 des Berechnungsschemas) ist der Wert des Altbaus plus Sanierungskosten. ... Zugunsten der Kl. ist deshalb auf den Zeitwert im Jahr 2002 abzustellen, den das Gebäude gehabt hätte, wenn es über die gesamte Standzeit gepflegt und „in Ordnung gehalten“ worden wäre. ... Insgesamt beträgt die Reparaturrücklage danach 14.577,85 DM (1.500,-- DM + 10.282,37 DM + 2.795,48 DM). Die jährlichen Kosten der Bewirtschaftung summieren sich auf 23.745,85 DM. Rechnet man die jährlichen Unterhaltungskosten von 150,13 DM hinzu, ergibt sich eine jährliche Gesamtbelastung von 23.895,98 DM. Diesen laufenden jährlichen Belastungen und Kosten von 23.895,98 DM stehen jährliche Erträge aus der Nutzung von 39.600,-- DM gegenüber. Der Überschuss beträgt 15.704,02 DM. Es ist den Kl. danach wirtschaftlich zumutbar, das Denkmal zu erhalten.

---

A NW 1 OVG NW Beschl. vom 2.8.2007 - 10 A 3453/06 – NRWE = EzD 2.2.5 Nr. 23  
mit Anm. Kapteina - Auszug - Anordnung, Zumutbarkeit, Obliegenheiten

**Zu den Fragen Bauunterhalt, Instandsetzungsanordnung,  
Zumutbarkeitsfragen, Obliegenheiten**

**Aus den Gründen:** Nach § 7 Abs. 1 DSchG NRW hat der Eigentümer eines Denkmals das geschützte Objekt im Rahmen des Zumutbaren instand zu halten, instand zu setzen, sachgemäß zu behandeln und vor Gefährdung zu schützen. Soweit er dieser Pflicht nicht nachkommt, kann die Denkmalbehörde nach ihrem Ermessen die **notwendigen Anordnungen** zur Erhaltung des Denkmals treffen, § 7 Abs. 2 DSchG NRW. Mit diesen Vorschriften werden die aus der Unterschützstellung eines Denkmals folgenden Pflichten konkretisiert. Der Eigentümer ist nicht nur verpflichtet, das Denkmal durch sachgemäße Behandlung **vor zukünftigen Schäden** zu schützen und einen erreichten denkmalgerechten Erhaltungszustand durch Instandhaltungsmaßnahmen zu bewahren, sondern muss auch - unabhängig vom Zeitpunkt eines Schadenseintritts - vorhandene Schäden beseitigen. Dies schließt grundsätzlich sowohl die Pflicht zu einer fachgerechten Sanierung des Denkmals als auch die Verpflichtung ein, auf die Entstehung von Schäden unverzüglich zu reagieren und den Zustand des **Denkmals unter Kontrolle zu halten**, um auch verdeckte Mängel rechtzeitig aufzuspüren und zu beheben. Jedenfalls dann, wenn bereits offenkundig ist, dass substanzgefährdende Mängel vorhanden sind, trifft den Eigentümer die Pflicht, im Zuge ihrer Beseitigung eine Überprüfung auf das Vorhandensein weiterer Mängel gleicher Art vorzunehmen (mit Nachweisen). ... Dazu zählen alle für den Eigentümer erreichbaren Möglichkeiten, die wirtschaftliche Belastung durch die Instandsetzungs- und Instandhaltungspflichten zu reduzieren, etwa durch Inanspruchnahme von Steuererleichterungen oder öffentliche Mittel, aber auch in umfassender Weise die sich für den Eigentümer im Zusammenhang mit dem Denkmal ergebende langfristig zu betrachtende Einkommens- und Vermögenssituation. Er kann wegen der ihm im öffentlichen Interesse auferlegten Verantwortung für das Denkmal einerseits nicht verlangen, ein in die Denkmalliste eingetragenes Baudenkmal mit denselben Renditeerwartungen wirtschaftlich zu verwerten wie eine beliebige andere Immobilie; andererseits kann ihm nicht zugemutet werden, den Erhalt des Denkmals dauerhaft aus seinem übrigen - nicht mit dem Denkmal in Zusammenhang stehenden - Vermögen zu finanzieren oder sonst dauerhaft defizitär zu arbeiten. Im Übrigen ist im Rahmen der Prüfung der Zumutbarkeit einer Anordnung nach § 7 Abs. 2 DSchG NRW nach § 7 Abs. 1 DSchG NRW auch der **bisherige Umgang** des Denkmaleigentümers mit seinem Denkmal zu berücksichtigen. Aus der den Eigentümer treffenden wirtschaftlichen Belastung gewissermaßen herauszurechnen sind nämlich alle Aufwendungen, die durch eine pflichtwidrige Vernachlässigung des Denkmals jedenfalls durch den Adressaten der Erhaltungsanordnung verursacht worden sind (§ 7 Abs. 1 Satz 3 DSchG NRW). ... Dies bedeutet allerdings nicht, dass die Erhaltungspflichten oder die Frage der Zumutbarkeit auf diejenigen Maßnahmen beschränkt wären, die auf Grund des Verhaltens des Adressaten der Erhaltungsanordnung erforderlich sind; vielmehr muss der Eigentümer, wie ausgeführt, grundsätzlich auch solche Schäden beseitigen, **für deren Entstehung er nicht verantwortlich ist**. ...

Den so präzisierten Anforderungen des § 7 Abs. 2 DSchG NRW entspricht die angegriffene Ordnungsverfügung. Sie ist hinreichend bestimmt, da sie erkennen lässt, was vom Adressaten verlangt wird, nämlich die Sanierung der durch Pilzbefall betroffenen Hölzer, Wand- und Deckenteile in einigen genau bezeichneten Bereichen sowie das Verschließen der vorhandenen Fenster- und Türöffnungen. Es ergibt sich aus der Natur denkmalfachlicher Sanierungsmaßnahmen, dass **keine überzogenen Anforderungen an die Bestimmtheit** einer denkmalrechtlichen Erhaltungsanordnung gestellt werden dürfen, da die Feststellung des exakten Schadensumfangs regelmäßig erst im Zuge der Sanierungsarbeiten möglich ist; die Behörde muss allerdings das Ausmaß der von ihr verlangten Arbeiten überschauen und

überschaubar halten, da ansonsten die Gefahr besteht, die Grenze der Zumutbarkeit in unkontrollierbarer Weise zu überschreiten. Eine Anordnung, die dem Denkmaleigentümer pauschal das Aufspüren und Beseitigen jeglicher Substanzschäden am Denkmal aufgibt, wäre deshalb zweifelhaft, soweit sich nicht aus anderen Umständen das Ausmaß der angeordneten Maßnahmen in nachvollziehbarer Weise ergibt. Diesen Anforderungen genügt die Ordnungsverfügung vom 3. September 2004. Eine weitere Konkretisierung der dem Kläger aufgegebenen Maßnahmen war entbehrlich, da eine Vollstreckung - etwa durch eine (hier nicht angedrohte) Ersatzvornahme - auf der Grundlage der in dem Bescheid gewählten Formulierungen möglich wäre, etwa durch Erteilung entsprechender Aufträge an fachlich geeignete Handwerksbetriebe. Der an einen Handwerker zu erteilende Auftrag müsste, um ausführbar zu sein, keinerlei weitere als die im Bescheid genannten Angaben enthalten; vielmehr wäre es für einen Fachhandwerker unschwer ersichtlich, dass und wie er alle vorhandenen und zu Feuchtigkeitsschäden führenden Mängel in den bezeichneten Bereichen zu beseitigen hätte. Zweifel an der Bestimmtheit der Ordnungsverfügung ergeben sich auch nicht daraus, dass die Reparatur "aller befallenen Sockel-/Schwellenhölzer im EG und Stützpfeiler / Streben bis zum Erreichen der tragfähigen Substanz (in ca. 1m Höhe)" zu erfolgen hat. Denn auch insoweit ist ohne weiteres erkennbar, dass eine fachgerechte Reparatur gefordert ist, so dass sich für den ausführenden Fachhandwerker zweifelsfrei ergibt, bis zu welcher Höhe befallene Hölzer durch Aufschuhen ausgewechselt werden müssen. ...

Die dem Kläger auferlegten Maßnahmen sind für ihn zumutbar.... Dies gilt ohne weiteres für die durch **sein** gegen § 7 Abs. 1 DSchG NRW verstoßendes **Verhalten** verursachten Maßnahmen (Beseitigung der im Originalzustand befindlichen Haustür und der Fenster). ... Es steht außer Frage, dass der Kläger grundsätzlich zur Beseitigung **auch der bei Eigentumserwerb bestehenden Schäden** verpflichtet ist, so dass es für die Frage der Zumutbarkeit des damit verbundenen Aufwands nicht maßgeblich darauf ankommt, seit wann diese Schäden vorhanden sind. ...

... Soweit das Gutachten den Bodenwert des in die Denkmalliste eingetragenen Objekts auf der Grundlage einer Fläche von 560 m<sup>2</sup> ermittelt, geht es an dem Umstand vorbei, dass die **gesamte Parzelle** 1964 (1.143 m<sup>2</sup>) unter Schutz gestellt und damit **zu berücksichtigen** ist. ... dass der Gutachter denkmalbezogene öffentliche Zuwendungen oder Steuervorteile nicht in den Blick nimmt und dass der Kl. bis heute kein realistisches **Nutzungskonzept** für das Denkmal erarbeitet hat, auf dessen Basis der mögliche Ertrag zuverlässig zu schätzen wäre. ... Hiervon unabhängig besteht Anlass zu der Feststellung, dass die mit der Ermittlung des zumutbaren Erhaltungsaufwands verbundenen Schwierigkeiten im vorliegenden Fall in erheblichem Maße durch das **wenig kooperative Verhalten** des Kl. mit verursacht sein dürften. Es ist indes nicht Sache der Unteren Denkmalbehörde, ohne Mitwirkung des Eigentümers Nutzungskonzepte allein zu dem Zweck zu entwickeln, die Frage der Zumutbarkeit des Erhaltungsaufwands beantworten zu können; in einem solchen Falle ist es nicht zu beanstanden, wenn die Behörde sich mit typisierenden Annahmen und in gewissem Umfang groben Schätzungen begnügt.

Es ist auch nicht zu beanstanden, dass der Beklagte die Anordnung unter Ziffer 1.1 der **Ordnungsverfügung** (Entfernung der Verbretterung und Wiedereinbau der originalen Fenster bzw. einer denkmalgerechten Haustür) auf § 7 Abs. 2 DSchG NRW und nicht - was ohne weiteres zulässig gewesen wäre - auf § 27 DSchG NRW

**(Wiederherstellungsanordnung)** gestützt hat. Denn eine Maßnahme, die nach § 27 DSchG NRW gefordert werden kann, weil sie die Wiederherstellung eines vom Eigentümer formell oder materiell illegal beseitigten Zustandes dient, kann erst recht nach § 7 Abs. 2 DSchG NRW gefordert werden, wenn sie zugleich dem Schutz oder der Instandsetzung des Denkmals dient.

... Auch die Anordnung, einen verantwortlichen, allgemein anerkannten qualifizierten **Fachplaner** und Fachbauleiter zur Vorbereitung und Abstimmung der einzelnen Sanierungsmaßnahmen zu benennen, ist im vorliegenden Fall (noch) von der Rechtsgrundlage gedeckt. Zwar ist zu bedenken, dass eine derartige Anordnung die Sanierungsnebenkosten erhöht und deshalb unter dem Gesichtspunkt der Zumutbarkeit mit besonderer Sorgfalt zu prüfen ist. Der Kläger hat indes durch sein Verhalten zu erkennen gegeben, dass er von sich aus weder bereit noch in der Lage war, für eine fachgerechte Sanierung zu sorgen oder die ihm obliegende Zusammenarbeit mit der Unteren Denkmalbehörde sicherzustellen.

---

## **NW 2 OVG NW Urt. vom 20.3.2009 – 10 A 1406/08 – NRWE = juris = EzD 5.4 Nr. 18 – Auszug – Übernahme, Grundsätze Zumutbarkeit**

**Zum Übernahmeanspruch nach § 31 DSchGNW; Änderung von VG Arnsberg v. 7.4.2008; Grundsätze der Zumutbarkeit generell**

### **Aus den Gründen:**

(45) 1. Nach § 31 Satz 1 DSchG NRW kann der Eigentümer eines Denkmals die Übernahme durch die Gemeinde verlangen, wenn und soweit es ihm mit Rücksicht auf seine Pflicht zur Erhaltung des Denkmals auf Grund einer behördlichen **Maßnahme** nach diesem Gesetz wirtschaftlich nicht zuzumuten ist, das Denkmal zu behalten oder es in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen. ...

(50) **Überschreiten** behördliche Maßnahmen auf der zweiten Stufe des Denkmalschutzsystems - insbesondere: Erhaltungsanordnung, **Versagung** beantragter Erlaubnisse - aber die Grenze der Zumutbarkeit, führen sie zu unverhältnismäßigen Eigentumseinschränkungen und sind rechtswidrig. Der Adressat ist auf den **Primärrechtsschutz** verweisen ... Lässt er die Maßnahme bestandskräftig werden, kommt eine Entschädigung für die unverhältnismäßige Eigentumsbeeinträchtigung nicht mehr in Betracht; auch insoweit bedarf es eines Anspruchs auf Übernahme des Denkmals nicht. ...

(51) Das Gesetz eröffnet den Denkmalbehörden **zusätzliche Möglichkeiten** ... Verzicht auf die vollständige und unveränderte Erhaltung ... kommt in Frage, wenn das öff. Interesse an der ungeschmäleren Erhaltung des Denkmals gegenüber dem privaten Interesse an einer Veränderung - etwa im Hinblick auf die eingeschränkte **Denkmalbedeutung** des Objekts - zurücktreten kann. ... In Ausnahmefällen - etwa wenn die Denkmalbedeutung besonders gering ist - setzt sich das öffentliche Erhaltungsinteresse ... überhaupt nicht durch, so dass sogar ein Verzicht auf die behördliche Maßnahme oder eine Erlaubnis zur Beseitigung des Denkmals in Betracht kommt.

(52) Wenn hingegen die **hohe Bedeutung** des Denkmals und damit das öff. Interesse an seiner unveränderten Erhaltung eine Einschränkung der Denkmalaussage nicht zulassen, die Erhaltung dem Eigentümer zugleich aber

wirtschaftlich nicht zumutbar ist, kann die Verhältnismäßigkeit der sich daraus ergebenden Eigentumsbeeinträchtigung - abgesehen von der Möglichkeit einer Enteignung (§ 30 DSchG NRW) - nur durch die Zahlung einer die Unzumutbarkeit beseitigenden Entschädigung (§ 33 DSchG NRW) oder durch die Übernahme des Denkmals gegen Entschädigung zum Verkehrswert (§ 31 DSchG NRW) hergestellt werden. ...

(53) Mit Blick auf das Verwaltungsverfahren zur Ausführung des DSchG ist zudem zu beachten, dass die Denkmalbehörde nach der oben genannten Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts gehalten ist, bereits die zu einer an sich unverhältnismäßigen Eigentumseinschränkung führende Maßnahme **mit dem Angebot** einer Entschädigung oder Übernahme - ggf. nach Wahl des Denkmaleigentümers - **zu verbinden**. ... Dem Denkmaleigentümer steht es frei, welche der beiden Möglichkeiten er in Anspruch nehmen will oder ob er statt dessen die Denkmalerhaltung unter Inanspruchnahme seines übrigen Vermögens finanzieren möchte, ohne auf staatliche Mittel zurückzugreifen. Aus diesem Grunde verbietet sich im Übrigen die Annahme, § 31 DSchG NRW sei mangels Anwendungsmöglichkeiten **obsolet** (so aber Martin in Davydov/Hönes/Martin/Ringbeck, Kommentierung des § 31 DSchGNW).

(56) Wenn allerdings die Erhaltung des Denkmals für den Eigentümer aus nichtwirtschaftlichen Gründen unzumutbar ist, etwa weil er **schutzwürdige ideelle Interessen** an einer Veränderung oder Beseitigung des Denkmals geltend machen kann, reicht das Angebot finanzieller Entschädigung oder Übernahme regelmäßig nicht aus, die Unverhältnismäßigkeit des mit dem Erhaltungsgebot verbundenen Eigentumseingriffs zu kompensieren. In einem solchen Fall, wenn also administrative Maßnahmen oder finanzielle Mittel die Verhältnismäßigkeit der Eigentumseinschränkung nicht sicherstellen können, kommt ein Anspruch auf Veränderung oder Beseitigung des Denkmals in Betracht, weil das private Interesse des Eigentümers das öffentliche Interesse an der ungeschmälernten Erhaltung der Denkmalaussage überwiegt.

(57) 2. Ein **Anspruch auf Übernahme** eines Denkmals nach § 31 DSchG NRW besteht unter vier Voraussetzungen; insbesondere ist ein solcher Anspruch nur gegeben, wenn dem Eigentümer die Erhaltung oder Nutzung des Denkmals wirtschaftlich nicht zuzumuten ist. ... Hierfür maßgeblich ist der **Verkehrswert des Objekts**, allerdings nur unter Berücksichtigung der denkmalrechtlichen Unterschützstellung; denn diese aus der Situationsgebundenheit des Eigentums sich ergebende Eigentumseinschränkung, die nicht selten mit einer Minderung des Verkehrswerts verbunden ist, muss der Eigentümer entschädigungslos hinnehmen. § 31 DSchG NRW kommt nur die Funktion zu, die darüber hinaus gehenden, zur Unzumutbarkeit führenden Belastungen zu kompensieren. ...

(63) 2.2 Die Erhaltung oder Nutzung eines Denkmals - entweder in der bisherigen oder in einer anderen zulässigen Weise - ist für den Eigentümer im Allgemeinen wirtschaftlich unzumutbar, wenn er das Denkmal auf Dauer nicht aus den Erträgen des Objekts finanzieren kann, wenn sich das Denkmal also auf Dauer nicht „**selbst trägt**". ... (65) Dabei bedarf es **nicht** zwingend der Erstellung eines Wirtschaftlichkeitsgutachtens, dessen Kosten für den Eigentümer die denkmalbedingten Lasten wiederum vergrößern. .... Denn nach § 31 Satz 1 DSchG NRW muss der **Denkmaleigentümer drei Varianten** prüfen und die wirtschaftliche Unzumutbarkeit für jede von ihnen darlegen: Neben dem bloßen Behalten des Denkmals - dies betrifft den Ausnahmefall von Denkmälern, die **einer Nutzung nicht**

**zugänglich** sind - sind dies die Nutzung in der bisherigen Weise und die Nutzung in einer anderen zulässigen Art. Ohne ein Konzept ... kann der Eigentümer seiner Darlegungspflicht nicht nachkommen und kann im Übrigen auch nicht beurteilt werden, ob und ggf. welche Investitionen getätigt werden müssen und welche Erträge den Investitionen voraussichtlich gegenüber stehen werden. ... (67) Diese den **Eigentümer treffende Darlegungslast** ist nicht unzumutbar. Sie entspricht vielmehr der zwischen Denkmaleigentümer und Denkmalbehörden bestehende Aufgabenverteilung und ist schon deshalb angemessen, weil regelmäßig nur der Eigentümer über die Informationen über die wirtschaftliche Situation des Denkmals verfügen wird, die zur Darlegung einer Unzumutbarkeit der Erhaltung erforderlich sind. Hinzu kommt, dass die Formulierung eines Nutzungskonzepts durch die Denkmalbehörde aus verfassungsrechtlichen Gründen problematisch wäre. ...

(68) Bei der Wirtschaftlichkeitsrechnung, die in nicht unerheblichem Maße auch durch wertende und prognostische Elemente geprägt wird, ist von folgenden Grundsätzen auszugehen:

... Die wirtschaftliche Betrachtung der durch ein Denkmal verursachten Eigentumsbeeinträchtigungen ist auf das Denkmal selbst zu beschränken; lediglich dann, wenn es Teil einer größeren **Wirtschaftseinheit** ist - etwa eines umfangreichen Werksgeländes, auf dem ein Einzelgebäude mit Denkmalwert steht -, können die Erträge dieser Wirtschaftseinheit wegen des untrennbaren Zusammenhangs mit dem Denkmal in die Rechnung einzustellen sein.

70 Allerdings fordert [Art. 14 Abs. 1 GG](#) nicht, dass die Erträge aus dem Denkmal dessen Kosten jederzeit - d.h. in jedem beliebigen **Zeitraum** - ausgleichen können. Insbesondere in der Investitionsphase während erforderlicher Umbau- oder Restaurierungsarbeiten wird es regelmäßig dazu kommen, dass die denkmalbedingten Kosten höher als die Erträge sein werden und deshalb finanziert werden müssen. Erforderlich ist eine Betrachtung, die bei privaten wie gewerblichen Nutzungen einen für derartige Investitionen üblichen und dem jeweils betroffenen Objekt angemessenen Zeithorizont **von regelmäßig 10-15 Jahren** erfasst und die Prognose rechtfertigt, dass die zu erzielenden Erträge dauerhaft über den Kosten des Objekts liegen werden. Solange es eines Einsatzes von Finanzierungsmitteln bedarf, müssen die Erträge des Objekts die Kosten der Finanzierung also ebenfalls decken.

(71) In die Wirtschaftlichkeitsrechnung sind alle relevanten Faktoren einzubeziehen, die das in Rede stehende Objekt kennzeichnen. Auf der einen Seite sind sämtliche laufenden und einmaligen Kosten - **auch nicht denkmalbedingte Kosten** wie Grundsteuern, die für das Objekt auch dann anfallen würden, wenn es nicht in die Denkmalliste eingetragen wäre - zu berücksichtigen. Denn aus Sicht des in seinem Eigentumsrecht ggf. unzumutbar beeinträchtigten Eigentümers spielt es keine Rolle, ob er auf Grund denkmalbedingter Sonderlasten bei Restaurierung bzw. Erhaltung oder wegen der ohnehin anfallenden laufenden Ausgaben für die Erhaltung und Nutzung des Objekts Belastungen ausgesetzt ist, die durch Erträge nicht ausgeglichen werden können. Auch das die Ertragslage mitbestimmende **Mietausfallrisiko** muss ggf. bewertet und in die Rechnung eingestellt werden. ... Im Hinblick auf § 7 Abs. 1 Satz 3, § 27 DSchG NRW ist allerdings darauf hinzuweisen, dass wirtschaftliche Belastungen, die lediglich das Spiegelbild vorausgegangener **Verletzungen denkmalrechtlicher Pflichten** darstellen, in die Wirtschaftlichkeitsrechnung nicht einzustellen sind. Denn sonst könnte der



Denkmaleigentümer bei hinreichend langer Vernachlässigung des Denkmals regelmäßig die Zurücknahme oder völlige Aufgabe des Denkmalschutzes erzwingen. (72) ... **sämtliche vermögenswerten Vorteile** in Rechnung zu stellen, die in Verbindung mit dem Denkmal anfallen. Hierzu zählen Miet- oder Pachteinnahmen bzw. bei Eigennutzung **Gebrauchsvorteile** ebenso wie das Potenzial des Objekts, Steuervorteile durch Abschreibungsregelungen zu generieren. Es spricht zudem viel dafür, dass - nur - die mit hoher **Wahrscheinlichkeit** zu erwartenden **öffentlichen Mittel** ebenfalls einzubeziehen sind und dass schließlich auch schuldhaft **nicht erzielte Nutzungen** zu Lasten des Eigentümers in die Wirtschaftlichkeitsrechnung einzustellen sind. Der Einwand eines Eigentümers, ihm selbst sei die Erzielung von **Steuervorteilen** mangels hinreichenden Einkommens überhaupt nicht möglich, führt hingegen im Allgemeinen nicht dazu, die Berücksichtigung des steuerlichen Potenzials zu unterlassen. Lediglich dann, wenn der Eigentümer ein über wirtschaftliche Belange hinausgehendes Interesse an dem Baudenkmal hat - etwa wenn es sich um ein von ihm **selbst genutztes Wohnhaus** oder um einen zur **Sicherstellung seines Lebensunterhalts** betriebenes Unternehmen handelt -, kann dies anders sein. In einem solchen Falle darf der Eigentümer regelmäßig **nicht** dazu gezwungen werden, das Objekt **notfalls zu veräußern**, damit das Ertragspotenzial bei dem Erwerber zum Tragen kommen kann. Stehen jedoch derartige nicht ausschließlich wirtschaftliche Erhaltungs- und Nutzungsinteressen des Eigentümers nicht in Rede, sondern handelt es sich bei dem Denkmal um ein **reines Investitionsobjekt**, kann der Eigentümer, der das Potenzial des Objekts selbst nicht ausschöpfen kann, darauf verwiesen werden, das Baudenkmal **zu veräußern** bzw. das Ertragspotenzial in vollem Umfang in die Wirtschaftlichkeitsrechnung einzustellen. Dasselbe gilt auch dann, wenn der Eigentümer des Denkmals die für eine Erhaltung und ggf. Restaurierung oder einen Umbau erforderlichen Mittel am Markt nicht erhält. Auch in einem solchen Fall spricht viel dafür, dass er nicht unter Berufung auf seine **fehlende Kreditwürdigkeit** die Beseitigung des Denkmals beanspruchen kann, sondern sich ggf. auf den Versuch verweisen lassen muss, das Baudenkmal zu verkaufen.

(73) Die **Denkmalbedeutung** spielt im Rahmen einer solchen Wirtschaftlichkeitsrechnung keine Rolle ...

(78) 4. Die Voraussetzungen des § 31 DSchG NRW sind im vorliegenden Fall nicht gegeben. ... (85) Im Verfahren ist ausschließlich über die Frage gestritten worden, ob die Restaurierung der Fenster und die Verbesserung der Wärmedämmung der Fensterfassaden wirtschaftlich unzumutbar seien oder nicht. Die hierfür von der Beigeladenen dargelegten Zahlen reichen für eine derartige Annahme jedoch nicht einmal ansatzweise aus. ... (87) 4.3 ... Da die Beigel. nicht aus nichtwirtschaftlichen Gründen auf die weitere Nutzung angewiesen ist, wäre insbesondere zu erwägen gewesen, ob ein **Verkauf** des Objekts - etwa an einen Erwerber, der das Steuersparpotenzial des Objekts hätte ausnutzen können -, in Frage gekommen wäre. ... Der Senat geht deshalb **nicht** davon aus, dass sie sich in einer Situation befunden hat, in der nicht einmal ein Verkauf des Objekts möglich gewesen wäre.

---

**A NW 3 OVG NW Urt. Urt. vom 4.5.2009 - 10 A 699/07 - NRWE – Auszug – Abbruch, Zumutbarkeit, Verkauf**

**Angebot eines Kaufinteressenten**

Dem Antrag auf Erteilung einer Abbrucherlaubnis stehen Gründe des Denkmalschutzes (§ 9 Abs. 2 Buchst. a DSchG NRW) nicht entgegen, wenn die denkmalrechtlich erforderlichen Erhaltungsmaßnahmen zu einem Verlust der Denkmaleigenschaft führen. Laufende Erhaltungsarbeiten an einem Fachwerkgebäude führen regelmäßig nicht zu einem Wegfall der Denkmaleigenschaft. Anders ist es, wenn eine akute Einsturzgefahr des Gebäudes die Folge des Zusammenwirkens von Schäden an allen wesentlichen für die Denkmalaussage relevanten Bauwerksteilen ist und die Sanierung dieser Schäden einer **Neuerrichtung** gleich käme. ...

Die Unterlassung notwendiger Erhaltungsarbeiten durch den Eigentümer kann zwar der Annahme, die Erhaltung des Denkmals sei dem Eigentümer wirtschaftlich unmöglich (§ 7 Abs. 1 Satz 3 DSchG NRW) entgegenstehen, regelmäßig jedoch nicht die Feststellung, dass die Denkmaleigenschaft durch die erforderlichen Erhaltungsmaßnahmen wegfallen wird. ...

Dem Anspruch auf Erteilung einer denkmalrechtlichen Abbrucherlaubnis wegen wirtschaftlicher Unzumutbarkeit der Denkmalerhaltung kann das Vorliegen eines **ernsthaften Angebots eines Kaufinteressenten** entgegen stehen, wenn der Eigentümer keine nichtwirtschaftlichen Gründe für den geltend gemachten Anspruch auf Erteilung der Abbrucherlaubnis geltend machen kann. In einem solchen Fall kann sich der Eigentümer auch nicht darauf berufen, dass er wegen seiner privaten Einkommenslage denkmalbedingte Steuervorteile nicht ausschöpfen kann. ...

#### **A NW 4 OVG NW Beschl. vom 18.4.2011 - 2 A 2492/09 – juris – Auszug - Abbrucharordnung**

**Die Bauaufsichtsbehörde kann den Abriss eines Denkmals bei pflichtgemäßer Ermessensausübung nur ausnahmsweise verfügen. Etwas anderes gilt, wenn die Voraussetzungen für die Erteilung einer nach § 9 Abs. 1 a) DSchG NRW erforderlichen Abbruchgenehmigung des § 9 Abs. 2 DSchG NRW offensichtlich erfüllt sind, und/oder wenn sich das Ermessen der Bauaufsichtsbehörde im konkreten Einzelfall aus sonstigen Gründen dahingehend reduziert, dass der Abriss anzuordnen ist.**

**Aus den Gründen:** (8) b) Ohne Erfolg bleibt der Einwand des Kl., der Abriss verstoße gegen die denkmalschutzrechtlichen Wertungen namentlich der §§ 1 Abs. 1, 7 Satz 1, 8 Abs. 1, 9 Abs. 1 a) DSchG NRW und sei zudem wegen des Vorhandenseins milderer Handlungsalternativen unverhältnismäßig. ... (11) Die Anordnung der irreversiblen Beseitigung einer baulichen Anlage bedarf einer besonders sorgfältigen Ermessensausübung unter Beachtung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit. ... Da Denkmäler .. instand zu halten sind und Baudenkmäler nach § 8 Abs. 1 DSchG NRW so zu nutzen sind, dass die Erhaltung der Substanz auf Dauer gewährleistet ist, wird die Bauaufsichtsbehörde den Abriss eines Denkmals bei pflichtgemäßer Ermessensausübung nur ausnahmsweise anordnen und dem Pflichtigen statt dessen im Falle baurechtswidriger Zustände regelmäßig Maßnahmen zur Sicherung der Bausubstanz auferlegen. ... (15) Etwas anderes gilt jedoch dann, wenn die Voraussetzungen für die Erteilung einer nach § 9 Abs. 1 a) DSchG NRW erforderlichen Abbruchgenehmigung des § 9 Abs. 2 DSchG NRW, dass der Erlaubniserteilung (a) Gründe des Denkmalschutzes nicht entgegenstehen oder (b) ein überwiegendes öffentliches Interesse die Maßnahme verlangt, offensichtlich erfüllt sind, ... und/oder wenn sich das Ermessen der Bauaufsichtsbehörde im

konkreten Einzelfall aus sonstigen Gründen dahingehend reduziert, dass der Abriss zu verfügen ist. Eine solche Ermessensreduzierung auf Null kommt namentlich in Betracht, wenn die Standsicherheit eines Gebäudes nicht gewährleistet ist und dadurch besonders hochrangige Rechtsgüter wie Leben und Gesundheit gefährdet sind ... .

(26) ... Zum einen ist dem VG darin zuzustimmen, dass der Denkmalcharakter für sich genommen kein solches Gewicht hat, dass er einer Gefahrenabwehrmaßnahme entgegengehalten werden könnte, die - wie hier - der Abwehr einer Gefahr für Leib und Leben dient und zu der nach Lage der Dinge kein milderes Mittel vorhanden ist. Zum anderen spricht Überwiegendes dafür, dass die Erlaubnis zum Abriss des Gebäudes nach § 9 Abs. 2 DSchG NRW zwingend hätte erteilt werden müssen ... .

(28) Geht von einem Baudenkmal, dessen Dachstuhl teilweise zusammengebrochen ist und dessen Holzkonstruktion im Übrigen stark von Feuchtigkeit und Moderfäule befallen ist und von dem Bauteile auf die Nachbargrundstücke herabstürzen, eine Gefahr für das Leben oder die Gesundheit von Personen aus, verlangt das überwiegende öffentliche Interesse seine Beseitigung ... .

-----

**A NW 5 VG Gelsenkirchen Urt. vom 18.3.1997 - 14 K 261/95 - NVwZ-RR 1997, 604 = EzD 3.4.5 Nr. 3 mit Anm. Eberl – Auszug – Abbruch, Planfeststellung, öffentliche Hand ,Bahn**

***Die Dt. Bahn AG erstrebte einen Planfeststellungsbeschluss für den Abbruch („Rückbau“) der Werksanlagen eines 1926 errichteten und 1988 ohne Entwidmung stillgelegten Bahnbetriebswerkes, das der Wartung und Ausbesserung von Dampflokomotiven diente. Das Eisenbahn-Bundesamt lehnte den Erlass ab; der Rückbau der Werksanlagen diene keinem öffentlichen Verkehrsbedürfnis, sondern einzig dem Zweck, wirtschaftlich angeblich nicht vertretbare Investitionen des Eigentümers in eine denkmalgeschützte Anlage zu vermeiden.***

**Aus den Gründen:** ... Das beabsichtigte Rückbauvorhaben ist gem. § 18 Abs. 1 Satz 1 AEG planfeststellungsbedürftig. Nach dieser Vorschrift bedürfen der Planfeststellung der Bau oder die Änderung der „Schienenwege von Eisenbahnen einschließlich der für den Betrieb der Schienenwege notwendigen Anlagen und der Bahnstromfernleitungen (Betriebsanlagen der Eisenbahn)“. Der so als „Betriebsanlage der Eisenbahn“ legaldefinierte Inbegriff planfeststellungsbedürftiger eisenbahnrechtlicher Vorhaben wird weiterhin – wie unter Geltung von § 36 Abs. 1 BBahnG – gleichgesetzt mit der Begriffsbestimmung der „Bahnanlage“ i. S. d. § 4 Abs. 1 der (fortgeltenden) Eisenbahnbetriebsordnung (EBO) vom 8. 5. 1967 (BGBl. II, 1563), der diese als „Anlagen, die unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse zur Abwicklung oder Sicherung des Reise- oder Güterverkehrs auf der Schiene erforderlich sind“ definiert (vgl. Steenhoff, DVBl. 1996, 1236 [1237]; zu § 36 BBahnG, vgl. Finger, AEG 1982, S. 217f.). Hiernach zählt auch das Bahnbetriebswerk zu den „Bahnanlagen“ nach § 4 Abs. 1 EBO (vgl. erneut Finger, S. 218) und somit zu den „Betriebsanlagen der Eisenbahn“ i. S. v. § 18 Abs. 1 Satz 1 AEG. Nach der zu dem zur Zeit der Einleitung des vorliegenden Planfeststellungsverfahrens noch geltenden § 36 Abs. 1 BBahnG ergangenen höchstrichterlichen Rspr. war weiter geklärt, dass auch der Rückbau einer nur stillgelegten, nicht aber (förmlich) entwidmeten Bahn- bzw. Betriebsanlage noch als „bestehende“ Anlage i. S. d. vorbenannten Norm planfeststellungsbedürftig war (BVerwGE 81, 111 = NVwZ 1989, 655 sowie BVerwG, Buchholz 442.08, § 36

BBahnG Nr. 20 = NVwZ-RR 1992, 457; a. A. wohl VG Minden, DÖV 1977, 194). Hieran ist auch für die heutige Rechtslage unter Geltung von § 18 Abs. 1 AEG festzuhalten (vgl. Steenhoff, S. 1237 unter Bezugnahme auf BVerwGE 99,166 = NVwZ 1996, 394 = DÖV 1996, 207 = DVBl. 1996, 50 = NuR 1996, 199) mit der Folge der Planfeststellungsbedürftigkeit des ... nicht entwidmeten streitbefangenen Bahnbetriebswerkes auch nach heutigem Recht. ...

Die Klage ist unbegründet. Die Kl. hat weder Anspruch auf Erlass des beanspruchten Planfeststellungsbeschlusses noch auf erneute Bescheidung ihres hierauf gerichteten Begehrens. ... Bei der Prüfung der materiellen Rechtmäßigkeit dieses Bescheides ... ist davon auszugehen, dass die der Planfeststellungsbehörde zukommende planerische Gestaltungsfreiheit materiellen Schranken unterliegt. Das Planvorhaben bedarf einer der jeweiligen fachplanungsgesetzlichen Zielsetzung entsprechenden Rechtfertigung und muss den Anforderungen des Abwägungsgebotes genügen (vgl. nur OVG NW Ur. vom 5.11.1992 20 AK 10/89, S. 17 m. w. N.). Das **Abwägungsgebot** verlangt, dass überhaupt eine Abwägung stattfindet, dass in die Abwägung an Belangen eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie einzustellen ist, und dass weder die Bedeutung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange verkannt noch der Ausgleich zwischen ihnen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht. Diese Anforderungen richten sich sowohl an den Abwägungsvorgang als auch an das in der Entscheidung zum Ausdruck kommende Abwägungsergebnis (BVerwGE 34, 301ff. [308/309]; 85, 44ff. [51] = NVwZ 1990, 969; BVerwGE 90, 97ff. [101] = NVwZ 1993, 364).

Für den vorliegenden Fall fällt dabei besonders ins Gewicht, dass denkmalrechtliche Belange schon von Gesetzes wegen abwägungserheblich sind. Für das Recht vor der gesetzlichen Neuordnung des Eisenbahnwesens folgte dies schon aus § 36 Abs. 1 Satz 3 BBahnG (vgl. hierzu die auch von den Beteiligten in Bezug genommene Entscheidung BVerwG, DVBl. 1984, 638). Für das heute geltende Eisenbahnrecht ergibt sich dies aus § 18 Abs. 1 Satz 2 AEG, in dem es heißt: „Dabei sind die von dem Vorhaben berührten öffentlichen und privaten Belange einschließlich der Umweltverträglichkeit im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen“, i. V. m. § 9 Abs. 3 DSchG. Insoweit gilt unverändert, was das OVG NW bereits in seinem Ur. vom 18.8.1994 (20 A 2935/92, UA S. 11) rechtsgrundsätzlich formuliert hat: „Denn Einklang mit den Bestimmungen in § 36 S. 1, 2 BBahnG a. F. sieht § 9 Abs. 3 Satz 1 DSchG in diesem Bereich der Überschneidung von Hoheitsgewalten zur Vermeidung sich eventuell widersprechender (Einzelfall-)Regelungen hinsichtlich ein und desselben Gegenstandes vor, dass die u. a. für eine Planfeststellung zuständigen Behörden im Falle der Erforderlichkeit der Planfeststellung für die Regelung einer erlaubnispflichtigen Maßnahme die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege entsprechend diesem Gesetz in angemessener Weise zu berücksichtigen haben. Mit dieser Art Kollisionsregel, die auch für Bundesbehörden verbindlich ist, nimmt dieses Landesgesetz in Anwendung des so genannten Konzentrationsprinzips selbst u. a. die für die Beseitigung von Baudenkmalern bestehende Erlaubnispflicht nach § 9 Abs. 1 DSchG zurück zugunsten der Verpflichtung der zuständigen Planfeststellungsbehörde (auch des Bundes), die der Erlaubnispflicht nach § 9 Abs. 1 DSchG zugrundeliegenden Ziele des Denkmalschutzes abwägend zu bedenken (vgl. OVG NW DÖV 1984, 475 [476] sowie Erbgruth/Paßlick/Püchel, DSchGe der Länder [1984], S. 42 [78]).

In der besonderen Verfahrenskonstellation des vorliegenden Falles, in dem ein Vorhabenträger von der Planfeststellungsbehörde den Erlass eines bestimmten Planfeststellungsbeschlusses begehrt, kann offenbleiben, ob der beanspruchte Planfeststellungsbeschluss i. S. d. erwähnten Rechtsgrundsätze planerisch gerechtfertigt, d. h. „vernünftigerweise geboten“ ist. Denn der Ablehnungsbescheid vom 5. 12. 1994 stellt sich unter Zugrundelegung der dargestellten Maßgaben als gerichtlich nicht zu beanstandende Abwägungsentscheidung dar.

Zunächst ist aus ihm hinreichend ersichtlich, dass eine Abwägung stattgefunden hat. Dies ergibt sich einmal aus der Bezugnahme auf den Erläuterungsbericht der Bezirksregierung M. als Anhörungsbehörde vom 12.9.1994. Darin hat sich die Anhörungsbehörde die Bedenken der Denkmalbehörden zu eigen gemacht und resümiert: „Der Anhörungsbehörde ist nicht einsichtig, inwieweit das fiskalische Interesse des Bundeseisenbahnvermögens – jedenfalls nach Neuordnung des Eisenbahnrechts – öffentlichen Charakter beanspruchen und insoweit mit Erfolg dem öffentlichen Interesse an der Erhaltung des Bahndenkmals gegenübergestellt werden kann“. ... Schließlich ist weder die Bedeutung dieser Belange verkannt noch der Ausgleich zwischen ihnen – nämlich die **Überordnung des Erhaltungsinteresses** aus denkmalrechtlichen Erwägungen – in einer Weise vorgenommen worden, die zur objektiven Gewichtigkeit der Belange außer Verhältnis steht. ... Demgegenüber findet sich nicht einmal der Versuch der Kl., in dem nunmehr seit sechs Jahren währenden Verfahren ihre Investitionen, seien es bereits getätigte oder für die Zukunft prognostizierte, zu quantifizieren, um so zu einer Objektivierbarkeit ihres wirtschaftlichen Belanges beizutragen.

---

#### **A NW 6 VG Minden Urt. vom 23.2.2010 – 1 K 273/09 – rkr., n.v. – Auszug - Abbruch, Zumutbarkeit, Verkauf**

**Die Kl. hatte das große Gut in P. Westfalica 1987 für 2 Mio DM erworben und u.a. als Asylbewerberunterkunft genutzt. 2002 erhielt sie die Abbrucherlaubnis für die Nebengebäude, 2006 beantragte sie den Abbruch des Hauptgebäudes.**

**Aus den Gründen:** Die Kl. kann die Erteilung der beantragten Abbrucherlaubnis auch nicht deshalb beanspruchen, wenn ihr die Erhaltung des Gebäudes wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist. ... Art. 14 Abs. 1 GG schützt nicht die einträglichste Nutzung des Eigentums. Der Denkmaleigentümer kann deshalb nicht beanspruchen, bei gewerblicher Nutzung seines Eigentums eine besonders hohe oder auch nur die für derartige Nutzungen durchschnittlich erzielbare Rendite zu erzielen. In begründeten **Ausnahmefällen** kann sich die wirtschaftliche Unzumutbarkeit der Denkmalerhaltung und -nutzung auch daraus ergeben, dass wegen der Umstände des Einzelfalles die Prognose gerechtfertigt ist, dass das Objekt selbst nach einer Anpassung an moderne Nutzungsstandards im Markt keinerlei Aussicht auf Erzielung von Erträgen haben wird. In einer solchen Situation würde es die verfassungsrechtliche Grenze der Unzumutbarkeit überschreiten, wenn der Eigentümer "sehenden Auges" zu einer Fehlinvestition gezwungen würde, die ihn in eine dauerhaft defizitäre Lage treiben würde; das Prognoserisiko kann in derartigen Fällen unter Anlegung strenger Maßstäbe nicht ausschließlich auf Seiten des Eigentümers liegen. Im Hinblick auf §§ 7 Abs. 1 Satz 3, 27 DSchG NRW ist allerdings zu berücksichtigen, dass wirtschaftliche Belastungen, die das Spiegelbild vorausgegangener **Verletzungen denkmalrechtlicher Pflichten** darstellen, in die Wirtschaftlichkeitsberechnung nicht einzustellen sind. Denn sonst könnte der Denkmaleigentümer bei hinreichend langer Vernachlässigung des Denkmals regelmäßig die

Zurücknahme oder völlige Aufgabe des Denkmalschutzes erzwingen (OVG NRW Ur. vom 4.5.2009 – 10 A 699/07). In Anwendung dieser Grundsätze ist der Kl. die Erhaltung des Baudenkmals wirtschaftlich zuzumuten. Da die Kl. **keine nichtwirtschaftlichen Interessen** an der Erhaltung und Nutzung des Denkmals hat, kann ihr neben der Vermietung oder Verpachtung auch der **Verkauf** des Denkmals zugemutet werden. Sie kann sich demgegenüber auch nicht darauf berufen, denkmalbedingte Steuervorteile nicht aus[A]schöpfen zu können (vgl. OVG NW Ur. vom 20.3.2009 – 10 A 1406/08 -, Ur. vom 4.5.2009). Die Kl. macht geltend, sie habe vielfältige Vermarktungsanstrengungen unternommen und das Denkmal sowohl als Miet- ab auch als Kaufobjekt zu marktgerechten Bedingungen angeboten. Sämtliche Bemühungen seien gescheitert. Mit diesem Vorbringen dringt die Kl. jedoch nicht durch. Die gegenwärtigen Marktchancen des Objekts sind wesentlich dadurch eingeschränkt, dass es sei Aufgabe der Nutzung als Asylbewerberunterkunft im Jahre 1991 leer steht, ohne dass auch nur grundlegende Erhaltungsmaßnahmen durchgeführt worden wären. Es bietet äußerlich einen verwaorlosten Eindruck, weil noch nicht einmal defekte Fensterscheiben ersetzt worden sind und das Innere des Gebäudes dadurch über einen langen Zeitraum ungeschützt den Witterungseinflüssen ausgesetzt ist. Dieser Umstand ist von der Kl. zu vertreten (§ 7 Abs. 1 Satz 3 DSchG NRW). Sie hat nicht glaubhaft gemacht, dass es ihr im zeitnahen Anschluss an die letzte Nutzung als Asylbewerberunterkunft nicht möglich gewesen wäre, das Objekt in einem **marktfähigen Zustand zu erhalten**. Dies gilt schon deshalb, weil die diesbezüglich vorgetragenen Bemühungen erst im Jahr 1999 einsetzen und den davor liegenden Zeitraum ab 1991, in dem das Gebäude bereits leer stand, unberücksichtigt lassen.

Für den Zeitraum ab dem Jahr 1999 fehlt es an aussagekräftigen Belegen darüber, dass ein marktkonformer Miet- bzw. Pachtzins oder Kaufpreis gefordert worden ist. Dies hätte vorausgesetzt, dass die erheblichen Investitionskosten, die von den Beteiligten bereits im Jahr 2007 mit 2,2 Mio. Euro bzw. 2,5 Mio. Euro angegeben worden sind, in die Preisgestaltung einbezogen worden wären. Die Kl. muss sich in Folge der von ihr zu vertretenden Vernachlässigung des Objekts auf den **Marktpreis** verweisen lassen, der sich daraus ergibt, dass das Herrenhaus als Baudenkmal zu erhalten ist und sich entsprechende Investitionen für potentielle Erwerber deshalb nur rentieren können, wenn der Kaufpreis entsprechend niedrig gehalten wird. Bei der gebotenen Mischkalkulation wird dies möglicherweise nur zu erreichen sein, wenn bei der Bewertung des Grundstücks - insbesondere im Bereich der potentiellen Bauflächen - ein deutlicher Abschlag von dem Bodenrichtwert vorgenommen wird. Denn die Bodenrichtwerte orientieren sich gem. §196 Abs. 1 BauGB ausschließlich an den Grundstückswerten; den für die Ermittlung des Verkehrswertes geltenden Besonderheiten für aufstehende (zu erhaltende) Baudenkmäler tragen sie nicht Rechnung.

Zu einem derartigen marktkonformen Verhalten ist die Kl. offenbar nicht bereit. Sie trägt selbst vor, zu einem Verkauf unterhalb des Bodenrichtwertes nicht verpflichtet zu sein. Deshalb sind die von ihr dargestellten Vermarktungsbemühungen auch nicht geeignet zu belegen, dass ihr der Verkauf wirtschaftlich unzumutbar ist.

Gegen die wirtschaftliche Unzumutbarkeit der Erhaltung des Denkmals seitens der Kl. spricht letztlich auch, dass sie nicht alle ihr zumutbaren Anstrengungen unternommen hat, um die durch den Abriss der Nebengebäude frei gewordenen Flächen **einer baulichen Nutzung zuzuführen** und die dadurch möglichen Erträge zur Sanierung des Haupthauses einzusetzen (vgl. zu diesem Ansatz NdsOVG Ur. vom 24.3.2003 – 1 L 601/97). Dies ist zur Überzeugung des Gerichts nicht daran gescheitert, dass die vom Bekl. weiterhin in Aussicht

gestellte bauplanungsrechtliche Absicherung seitens der Stadt noch aussteht - mögliche Baugrundstücke waren im Einverständnis mit dem Bekl. schon vorher angeboten worden - sondern daran, dass der abstoßende äußerliche Zustand des Herrenhauses einer derartigen **Vermarktung** entgegensteht. Denn es legt auf der Hand, dass mögliche Investoren von einer entsprechenden Investition absehen, solange das Herrenhaus in seinem jetzigen Zustand in unmittelbarer Nähe zu den potentiellen Baugrundstücken erhalten bleibt, ohne dass eine Sanierung und anschließende Folgenutzung gesichert ist.

Da der Kl. die Erhaltung des Denkmals zuzumuten ist, war der Bekl. nicht verpflichtet, seine Entscheidung über die Ablehnung der Beseitigungserlaubnis mit dem verbindlichen Angebot einer Entschädigung nach § 33 DSchG NRW oder der Übernahme nach § 31 DSchG NRW zu verknüpfen (vgl. OVG NRW Ur. vom 20.03.2009 – 10 A 1406/08).

---

### **A NW 7 VG Arnsberg Ur. vom 14.3.2011 - 14 K 2523/09 – juris- Auszug – Abbruch, Bauunterhalt, Rechtsnachfolge**

**Zur Abbruchgenehmigung für ein 1718 errichtetes Hüttenmeisterhaus. Nur wenn die Verweigerung der Erlaubnis sich im Einzelfall als unverhältnismäßige Eigentumsbeschränkung darstellt, kann die vollständige Beseitigung der denkmalwerten Aussage einer in die Denkmalliste eingetragenen baulichen Anlage gerechtfertigt sein.**

**Aus den Gründen:** (43) Daraus folgt, dass die Erteilung einer baurechtlichen Abbruchgenehmigung für wirksam unter Schutz gestellte Gebäude bzw. bauliche Anlagen **grundsätzlich zu versagen** ist, wenn Belange des Denkmalschutzes dem Abbruch entgegen stehen oder anders gewendet, wenn die Voraussetzungen des § 9 Abs. 2 DSchG NRW für die Erteilung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis auf Beseitigung des Gebäudes nicht gegeben sind. ...

(51) ... Selbst wenn dies über Generationen hinweg dazu führt, dass der überwiegende Teil der Originalsubstanz nach und nach durch Material aus der Zeit der jeweiligen Erhaltungsmaßnahmen ersetzt wird, fällt die Denkmaleigenschaft nicht weg. ... Wo im Einzelfall die Grenze zwischen laufender Erhaltung und Neuerrichtung eines abgängigen Denkmals zu ziehen ist, hängt von einer wertenden Betrachtung der relevanten Umstände ab. ... Da sich die Kl. hier auf das Vorliegen der Voraussetzungen für die Abbruchgenehmigung bezieht, ist sie auch darlegungspflichtig für den Umstand, dass der Denkmalwert des Fachwerkgebäudes entfallen ist bzw. durch eine Sanierung entfallen würde, weil dies einer Neuerrichtung gleich käme. ...

(57) Die im Rahmen der ... Abwägung des öffentlichen Interesses am Erhalt des Denkmals mit den privaten Belangen der Kl. ... führt zu dem Ergebnis, dass die gegen den Totalabbruch des Fachwerkgebäudes streitenden Belange des Denkmalschutzes die privaten Interessen der Kl. am Abriss des Gebäudes überwiegen. ... (61) ... Hierbei muss gegebenenfalls auch das die Ertragslage mitbestimmende **Mietausfallrisiko** bewertet und in die Rechnung eingestellt werden. Denn in begründeten Ausnahmefällen kann sich die wirtschaftliche Unzumutbarkeit der Denkmalerhaltung und -nutzung auch daraus ergeben, dass wegen der Umstände des Einzelfalles die Prognose gerechtfertigt ist, dass das Objekt selbst nach einer Anpassung an moderne Nutzungsstandards im Markt keinerlei Aussicht

auf Erzielung von Erträgen haben wird. ... Im Hinblick auf § 7 Abs. 1 Satz 3 DSchG NRW, wonach sich die Eigentümer bei ihrer Verpflichtung zur Instandhaltung ihrer Denkmäler im Hinblick auf deren Zumutbarkeit nicht auf Belastungen durch erhöhte Erhaltungskosten berufen können, die dadurch verursacht worden sind, dass **Erhaltungsmaßnahmen unterblieben** sind, ist allerdings auch im Rahmen der Prüfung des § 9 Abs. 2 DSchG NRW darauf hinzuweisen, dass wirtschaftliche Belastungen, die das Spiegelbild vorausgegangener Verletzungen denkmalrechtlicher Pflichten darstellen, in die Wirtschaftlichkeitsrechnung nicht einzustellen sind. Denn sonst könnte der Denkmaleigentümer bei hinreichend langer Vernachlässigung des Denkmals regelmäßig die Zurücknahme oder völlige Aufgabe des Denkmalschutzes erzwingen. Auf der anderen Seite sind sämtliche **vermögenswerten Vorteile** in Rechnung zu stellen, die in Verbindung mit dem Denkmal anfallen. Hierzu zählen Miet- oder Pachteinahmen ebenso wie das Potenzial des Objekts, Steuervorteile durch Abschreibensregelungen zu generieren. Auch **zugesagte öffentliche Mittel** sind zu Lasten des Eigentümers ebenso einzubeziehen wie **schuldhaft nicht erzielte Nutzungen**. (vgl. [OVG NRW, Urteil vom 4. Mai 2009 - 10 A 699/07](#))

(63) Ausgehend von diesen Grundsätzen ergibt die Abwägung ....

Betrachtungen der **Wertsteigerung** des Denkmals durch die Sanierung finden ebenfalls keinen Eingang ... Ebenso fehlen jegliche Angaben zu den **finanziellen Verhältnissen** der Kl.. Schließlich geht der Umfang der nunmehr erforderlichen Arbeiten zurück auf den Zustand des Denkmals, der durch einen **jahrelangen Leerstand** seit dem Auszug des letzten Mieters im Jahre 1999 und das **Unterbleiben notwendiger Erhaltungsmaßnahmen** durch die Klägerin bedingt ist. ... Bereits kurz nach Erwerb der Konkursmasse war ... offenbar beabsichtigt, das Gebäude abzureißen. ... Soweit der inzwischen eingetretene Zustand des Denkmals eine kostenintensive, umfangreiche Sanierung erfordert, ist dies nicht zuletzt dem Umgang der Kl. mit dem Denkmal geschuldet...

-----  
**A RP 1 OVG RP Urt. vom 30.3.2006 - 1 A 10178/05.OVG – EzD 2.2.6.1 Nr. 31 mit Anm. Eberl – Auszug – Abbruch, 1000 Euro-Fall**

**Zur Wirtschaftlichkeitsberechnung im Rahmen der Beurteilung, ob dem Eigentümer die Erhaltung des Denkmals zumutbar ist. Unzumutbarkeit bei einem jährlichen rechnerischen Verlust von 1.000 Euro?**

**Aus den Gründen:** Kl. begehrt eine Abbruchgenehmigung für ein **1980** erworbenes um 1700 errichtetes Wohn- und Geschäftshaus. .. Bereits 1989 war ein Abbruchantrag des Kl. **bestandskräftig abgelehnt** worden. 2002 lehnte der Bekl. den Abriss ab. Das Haus befindet sich in einem **gebrauchsfertigen Zustand**, Unterhaltungsmaßnahmen stünden derzeit nicht an. Das VG hat die Kl. abgewiesen.

... Die Berufung ist begründet. ... Für das Gebäude **hat** der Bekl. demnach die Abbruchgenehmigung unter Berücksichtigung der gesetzlichen Erhaltungspflicht des § 2 Abs. 1 DSchPflG in verfassungskonformer Ermessensausübung **zu erteilen**, wenn dem Kl. die Erhaltung dieses Denkmals unzumutbar ist. ... Vielmehr wird eine derartige Unzumutbarkeit erst dann anzunehmen sein, wenn der Kl. von dem Baudenkmal keinen vernünftigen Gebrauch machen kann und seine Rechtsposition



sich einer Lage nähert, in der sie den Namen „Eigentum“ nicht mehr verdient. Eine solche Unzumutbarkeit ist insbesondere dann gegeben, wenn der Denkmaleigentümer die Erhaltungspflicht aus den mit dem Kulturdenkmal erzielbaren Einnahmen nicht erfüllen kann, ohne sein sonstiges Vermögen anzugreifen (vgl. OVG RP vom 26.5.2004, a.a.O.). Dies ist anhand einer **objektiven Wirtschaftlichkeitsberechnung** vorzunehmen. ...

... Nach den vorstehenden Berechnungen stehen im Ergebnis also den jährlichen Investitions- und Bewirtschaftungskosten von 13.104,62 € (10.889,90 € Zinsaufwendungen zuzüglich 2.214,72 € Bewirtschaftungskosten) mögliche Mieteinnahmen von höchstens 11.305,80 € gegenüber. Daraus ergibt sich ein jährlicher Verlust von 1.799,82 €. .... **Bei Berücksichtigung dieser Werte ist ein jährlicher Verlust von über 1.000 € zu erwarten.** ...

### Aus der Anmerkung Martin

1. Wie der Gesetzgeber des Landes ist offenbar auch sein OVG nicht in der Lage, die Konsequenzen aus BVerfG vom 2.3.99, EzD 1.1 Nr. 7 zu ziehen. Nach dessen Wortlaut in C II ist Denkmalpflege eine Gemeinwohlaufgabe von hohem Rang, die einschränkende Regelungen im Sinne von Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG rechtfertigt. Die Verfassung für RP verpflichtet zudem in Art. 40 Abs. 3 das Land, die Denkmäler der Kunst und der Geschichte in seine Obhut und Pflege zu nehmen. Die Bewertung ist wohl nicht überzogen, dass dieses 1000 – Euro - Urteil des OVG seinerseits gegen die Verfassung des Landes verstößt, weil es den Verfassungsauftrag verkennt.

2. Die Senate des Gerichts verlieren sich zunehmend in Berechnungen im Cent-Bereich, um jeweils die Zumutbarkeit oder Unzumutbarkeit der Erfüllung der Erhaltungspflichten nach dem Denkmalrecht zu konstruieren. „Judex non calculat“ – dieses weise Gebot zur Zurückhaltung scheint ganz vergessen. Insbesondere die Methodik der vorliegenden Entscheidung erscheint zumindest insofern zweifelhaft, als das Gericht in die Detailrechnung eigene Kenntnisse zu den ortsüblichen Mieten gegen die Ergebnisse der Gutachter einbringt. Nicht beachtet sind bei der Entscheidung zum Beispiel:

a) die Aussage der Behörden, dass das 300 Jahre alte Gebäude trotz des vernachlässigten Zustandes im Grundsatz **nutzbar** ist (man lese das BVerfG!).

b) der **Wertzuwachs** des Objekts bei einer Instandsetzung.

c) die erst neuerdings durch eine Umfrage bestätigte Tatsache, dass mittlerweile für Baudenkmäler höhere Mieten zu erzielen sind, als für Neubauten.

d) ob z.B. über einen **Verkauf** das Denkmal hätte gerettet werden können; siehe den ausdrücklichen Hinweis des BVerfG a.a.O unter C II Nr. 1 d.

e) Warum hat das OVG die Bestandskraft der 1989er Entscheidung nicht respektiert?

3. Es ist im Übrigen auch aus der Laiensicht nicht angemessen, das hohe Gemeingut des Denkmalschutzes und ein wichtiges Baudenkmal für ein auf zweifelhafte Weise berechnetes lächerliches Defizit von 1.000 Euro im Jahr aufzugeben.

4. Nachzutragen ist, dass das Gebäude auch noch 2012 als Eisdiele genutzt wird, ein Abbruch war zu keinem Zeitpunkt ernsthaft erwogen. Das Gericht wurde also "geleimt".

-----  
**A RP 2 OVG RP Ur. vom 2. 7. 2008 - 1 A 10430/08 - EzD 2.2.6.1 Nr. 36 mit Anm. Spennemann – Auszug – Abbruch Schloßkapelle, Einheit**

***Klage gegen Versagung einer Abbruchgenehmigung für eine Schlosskapelle. Das mit der Kapelle bebaute Grundstück war nach der Unterschutzstellung aus einem größeren Grundstück herausgetrennt worden.***

**Aus den Gründen:** ... Auch nach der Rechtsauffassung des OVG ist nämlich bei dem anzustellenden Vergleich des Erhaltungsaufwands mit den Erträgen oder dem Gebrauchswert des Denkmals dann, wenn eine Denkmalzone in Rede steht, auf den im Eigentum einer Person stehenden **denkmalgeschützten Gesamtbestand** abzustellen (vgl. Ur. vom 2.2.1994, AS 24, 294, 298). Danach war hier die Frage zu beantworten, ob dem Eigentümer die Erhaltung des fraglichen Denkmals in seiner konkreten eigentumsrechtlichen Situation – hier der Erhalt der Kapelle auf dem Grundstück ... – zumutbar ist. Dies schließt es allerdings nicht aus, dass bei der Beurteilung der Zumutbarkeit der Erhaltung eines Denkmals die nach Unterschutzstellung eingetretenen Änderungen hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse der unter Schutz gestellten Grundstücke dann berücksichtigt werden, wenn sie sich auf das Verhältnis zwischen Erhaltungsaufwand bzgl. des Denkmals und Ertrag ausgewirkt haben können. Würden nämlich rechtsgeschäftliche Verfügungen über die unter Schutz gestellten Grundstücke nicht berücksichtigt, bestünde die Gefahr einer der Unterschutzstellung als bauliche Gesamtanlage gerade nicht gerecht werdenden Aufsplitterung: Solchen Teilen der Gesamtanlage, deren Erhaltung eher zumutbar wäre, stünden solche gegenüber, deren Erhaltung und Pflege eher in Frage gestellt werden müsste (OVG Ur. vom 2.2.1994, a.a.O.). Es läge dann in den Händen der Eigentümer, durch privatrechtliche Verfügungen aus einem Gesamtareal, das den Erhalt des Denkmals wirtschaftlich zu tragen in der Lage wäre, Grundstücke so „herauszuschneiden“, dass die Erhaltung des Denkmals unzumutbar erscheinen muss. Daher unterliegt die Richtigkeit der erstinstanzlichen Entscheidung insoweit keinen Bedenken, als das VG ... eine Gegenüberstellung von Aufwand und Ertrag nur mit Blick auf das nachträglich entstandene Grundstück ... für nicht tauglich erachtet hat.

2. ... Danach ist bei der Beurteilung der Zumutbarkeit der Erhaltung eines Denkmals von dem denkmalgeschützten **Gesamtbestand** auszugehen, der im Eigentum der Person steht, die den Antrag auf Erteilung einer Abrissgenehmigung gestellt hat (Ur. vom 2. 2. 1994, a.a.O.). ... Es versteht sich vielmehr von selbst, dass die Behörde, wenn sie die Grenzen einer zumutbaren Belastung ermitteln muss, auch berücksichtigen darf, dass der Eigentümer relevante Faktoren für die Beurteilung der Zumutbarkeit, wie etwa die Grundstücksgröße selbst bestimmt hat.

**Aus der Anmerkung Spennemann**

Die Entscheidung bekräftigt, dass der Denkmaleigentümer den Maßstab der Zumutbarkeitsprüfung durch die Schaffung an sich unrentabler Buchgrundstücke nicht zu seinen Gunsten beeinflussen kann, da sonst der Zweck der

Unterschutzstellung unterlaufen würde. In solchen Fällen sind die Erträge der übrigen, ursprünglich zusammengehörenden Grundstücke in die Ermittlung der Zumutbarkeit einzubeziehen.

Darüber hinaus ist die Einbeziehung **sonstiger Vermögensgegenstände** des Ast. in die Wirtschaftlichkeitsberechnung keineswegs – wie unter Hinweis auf die „objektive Wirtschaftlichkeitsberechnung“ häufig behauptet wird – aus verfassungsrechtlichen Gründen unzulässig. Dies macht das BVerfG mit seiner im Jahr 2000 ergangenen Entscheidung zur Haftung des Grundstückseigentümers bei der Altlastensanierung (B. vom 16.2.2000, 1 BvR 242/91 und 1 BvR 315/99, E 102, 1ff.) deutlich, in der es konkretere Maßstäbe benannt hat, die zur Beurteilung der Rechtmäßigkeit einer Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums heranzuziehen sind. Hiernach ist es dem Eigentümer nicht zumutbar, mit Vermögen für die Sanierung einzustehen, das in **keinem rechtlichen oder wirtschaftlichen Zusammenhang** mit dem sanierungsbedürftigen Grundstück steht. Dagegen kann es nach dieser Entscheidung 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 a. a. O., 22f.). Zum anderen ist eine weitere Verschiebung des Zumutbarkeitsmaßstabes denkbar, etwa sofern der Eigentümer das Grundstück in **Kenntnis** von Altlasten, die von früheren Eigentümern oder Nutzungsberechtigten verursacht worden sind, erworben hat oder wenn er zulässt, dass das Grundstück in einer risikoreichen Weise genutzt wird, da das freiwillig **übernommene Risiko** die Schutzwürdigkeit des Eigentümers mindert. Dies gilt selbst bei **fahrlässiger Unkenntnis** (BVerfGE a. a. O., 21.). Daraus folgt, dass ein Eigentümer, der ein Gebäude in Kenntnis oder grobfahrlässiger Unkenntnis der Denkmaleigenschaft und des Sanierungsbedarfes erworben hat, sich i. d. R. nicht auf eine Unzumutbarkeit der Erhaltung berufen kann.

-----  
**A RP 3 OVG RP Urt. vom 2.12.2009 - 1 A 10547/09.OVG - juris = EzD 22.2.6.1 Nr. 37 mit Anm. Viebrock – Auszug - Abriss Kloster Marienberg, sehenden Auges, Verkauf, Obliegenheiten**

Die nach einem Brand im Jahre 1738 wieder aufgebaute barocke Klosteranlage Marienberg und der dazugehörige Park wurden im Jahre 1982 unter Denkmalschutz gestellt. Ein vom Landesamt für Denkmalpflege eingeschalteter Sachverständiger kam im Mai 1996 zu dem Ergebnis, dass das Gebäude grundlegend saniert werden müsse. Im Dezember 1996 ersteigerte die Klägerin das Anwesen, dessen Wert damals auf 5,1 Mio. DM geschätzt wurde, für 2,73 Mio. DM. Im Mai 2007 beantragte sie die denkmalschutzrechtliche Genehmigung zum Abriss des Klosters, da ihr die Erhaltung der Anlage wegen der hohen Erhaltungskosten nicht zumutbar sei. Klage und Berufung blieben ohne Erfolg.

**Aus den Gründen:** Das VG hat die Klage zu Recht abgewiesen, da die Kl. (derzeit) keinen Anspruch auf Erteilung der Genehmigung zum Abbruch des unter Denkmalschutz stehenden ehemaligen Klosters M. hat.

... Nach Satz 2 1. Halbsatz dieser Vorschrift ist insbesondere eine wirtschaftliche Belastung durch Erhaltungskosten unzumutbar, wenn diese dauerhaft nicht durch die Erträge oder den Gebrauchswert des Kulturdenkmals aufgewogen werden, wobei die

Unzumutbarkeit u. a. durch den Eigentümer nachzuweisen ist (§ 2 Abs. 2 Satz 3 DSchG). Bezüglich der **Nachweispflicht** hat der Gesetzgeber für das Genehmigungsverfahren in § 13a Abs. 1 DSchG geregelt, dass dem Antrag alle für die Beurteilung des Vorhabens und die Bearbeitung des Antrags erforderlichen Unterlagen, insbesondere Pläne, Dokumentationen, Fotografien, Gutachten sowie Kosten- und Wirtschaftlichkeitsberechnungen beizufügen sind. ... Die vorstehend aufgeführten Voraussetzungen erfüllt jedoch der Genehmigungsantrag der Kl. nicht. ... Die Unzumutbarkeit lässt sich erst verlässlich und rechnerisch nachvollziehbar 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 beurteilen. ... Deshalb ist der erkennende Senat bereits in seinem Urteil vom 30. 3. 2006 (a. a. O.) davon ausgegangen, dass eine objektive Wirtschaftlichkeitsberechnung hinsichtlich des Schutzobjekts vorzunehmen ist. Dies ... muss nunmehr erst recht unter Berücksichtigung der vom Gesetzgeber in das DSchG neu eingefügten Bestimmung des § 13 a Abs. 1 DSchG gelten. Die Forderung der Vorlage einer Wirtschaftlichkeitsberechnung ist dabei entgegen der Ansicht der Kl. kein reiner Selbstzweck. ...

... Dabei sind insbesondere bezüglich der Gewährung möglicher staatlicher **Zuschüsse** schriftliche Stellungnahmen der zuständigen Behörden vorzulegen, aus denen sich ergibt, ob und in welcher Höhe Zuschüsse zugesagt worden sind. Können hingegen keine oder nur in geringem Umfang Zuschüsse gewährt werden, so sollte dies ebenfalls durch schriftliche Erklärungen der betreffenden Behörden belegt werden.

Dies alles setzt indessen voraus, dass zuvor festgelegt wird, **welche Nutzungen** für das Denkmal angestrebt werden. Allerdings wird der Denkmaleigentümer bei einer Vielzahl von erkennbaren Nutzungsmöglichkeiten diese nicht alle im Rahmen von Wirtschaftlichkeitsberechnungen berücksichtigen müssen. Andererseits wird er sich bei einer solchen Sachkonstellation nicht auf eine einzige Nutzungsmöglichkeit beschränken dürfen. Vielmehr muss der Denkmaleigentümer bei einer großen Variationsbreite von Nutzungsmöglichkeiten – wie hier – zumindest zwei nicht fernliegende und am ehesten erfolgversprechende Varianten prüfen und die wirtschaftliche Unzumutbarkeit für jede von ihnen darlegen müssen (das OVG NW geht in seinem Urt. vom 20.3.2009 - 10 A 1406/08 - EzD 5.4 Nr. 18 mit Anm. Kapteina - sogar von drei zu prüfenden Varianten aus). ... Eine solche den Denkmaleigentümer im Falle eines Abbruchbegehrens treffende (gegebenenfalls kostenintensive) **Darlegungslast** erscheint im Hinblick auf Sozialpflichtigkeit des Eigentums durchaus noch zumutbar, zumal regelmäßig nur der Eigentümer über die Information bezüglich der wirtschaftlichen Situation des Denkmals und von ihm favorisierter Nutzungen verfügen wird, die zur Darlegung einer Unzumutbarkeit erforderlich sind. Daher kann es auch nicht Aufgabe der Behörde sein, zunächst selbst ein denkmalfachlich und wirtschaftlich tragfähiges Nutzungskonzept zu entwickeln. ... Allenfalls wenn die Denkmalfachbehörde annimmt, dass außerdem noch eine erfolgversprechendere Nutzungsvariante existiert, bleibt es ihr unbenommen, diese mit einer eigenen Wirtschaftlichkeitsberechnung dem Denkmaleigentümer entgegenzuhalten. Dass einem Denkmaleigentümer eine „**Bringschuld**“ im oben erwähnten Sinne trifft, hat der Senat bereits in seinem Urteil vom 8. 11. 2001 (a. a. O.) entschieden.

So muss der Abbruchgenehmigungsantrag ... auch deshalb erfolglos bleiben, weil sie die dann als Alternative zu prüfende fehlende **Veräußerungsmöglichkeit** des Denkmals zu einem angemessenen Preis ebenfalls nicht hinreichend dargelegt hat. Hierfür reicht nämlich der Hinweis auf die verschiedenen Eigentumswechsel vor ihrem Erwerb der Klosteranlage und die Vorlage von Listen mit den Adressen der Kaufinteressenten allein nicht aus, da sich hieraus nicht entnehmen lässt, ob das Denkmal tatsächlich nicht zu einem angemessenen Preis verkäuflich ist. Vielmehr ist in diesem Zusammenhang zu fordern, dass die wirtschaftliche Unverkäuflichkeit des Denkmals entweder durch eine an Fakten orientierte fachliche Stellungnahme (z. B. durch Vorlage eines Wertgutachtens bezüglich des gesamten Anwesens unter getrennter Bewertung des Bodenwertes und des Wertes der Bausubstanz, um abschätzen zu können, welcher Preis für den Verkauf des Denkmalgrundstücks angemessen ist) oder in sonstiger geeigneter Form zu belegen ist. Nur so kann festgestellt werden, ob es sich bei dem Denkmalgrundstück um ein tatsächlich unverkäufliches Objekt handelt oder ob der Verkauf allein an überzogenen Kaufpreisvorstellungen eines Verkäufers gescheitert ist, der auf die Verwendung des Grundstücks ohne Denkmal spekuliert. ... Im Übrigen zeigt der Umstand, dass 37 Kaufinteressenten ihr Interesse an dem Objekt gezeigt haben, dass das Anwesen sicherlich nicht von vornherein unverkäuflich ist, sondern für die Verkäuflichkeit des Denkmals auch der Kaufpreis mitbestimmend ist.

Erst wenn die Kl. nachgewiesen hat, dass das Denkmal sich nicht selbst trägt und es darüber hinaus zu einem angemessenen Preis nicht verkauft werden kann, ist gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 DSchG zu beurteilen, ob die Eigentumsinteressen der Kl. den Denkmalschutz überwiegen. ... Dabei bleibt zu sehen, dass derjenige, der – wie die Kl. – „**sehenden Auges**“ ein Instandsetzungsbedürftiges Denkmal erwirbt, sich wegen der zu diesem Zeitpunkt ersichtlichen Instandsetzungskosten nicht auf „Unzumutbarkeit“ berufen kann (vgl. dazu Martin/Krautzberger, a. a. O., Rn. 101). Denn es würde dem Grundsatz der Sozialpflichtigkeit des Eigentums widersprechen, 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. Diese Sichtweise entspricht auch der von der Vorinstanz zitierten Entscheidung des BVerfG zur Zustandsverantwortlichkeit des Eigentümers im Rahmen der **Altlastensanierung** (s. BVerfG Beschl. vom 16.2.2000, BVerfGE 102, 1). ... Angesichts einer ähnlichen Interessenlage im Denkmalschutzrecht sind diese Grundsätze auch auf den vorliegenden Fall übertragbar. Denn im Denkmalschutzrecht tritt 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 von unzumutbaren Belastungen bewahrt zu werden. ... Ist aber von diesen Grundsätzen auch im vorliegenden Fall auszugehen, so wird bei der Prüfung, ob der bisherige Erhaltungsaufwand die Schwelle der Unzumutbarkeit bereits erreicht hat, nicht völlig unberücksichtigt bleiben können, dass die Kl. das unter Denkmalschutz stehende Anwesen in Ansehung der Sanierungsbedürftigkeit **weit unter dem damaligen Verkehrswert** von ca. 2,5 Mio. € für etwa 1,4 Mio. € ersteigert hat. Darauf, dass der Verkehrswert inzwischen aufgrund des fortschreitenden Verfalls niedriger liegen dürfte, kann sich die Kl. nicht mit Erfolg berufen, da dies wohl zum großen Teil darauf beruht, dass sie als Eigentümerin seitdem ihrer **Erhaltungspflicht** aus § 2 Abs. 2

DSchG **nicht im erforderlichen Umfange nachgekommen** ist und ihr auch von daher erhöhte Erhaltungskosten zuzumuten sind (s. § 2 Abs. 2 Satz 4 DSchG). ...

**Aus der Anmerkung Viebrock: Einem rein spekulativem Umgang mit Kulturdenkmälern hat das OVG RP in aller Deutlichkeit eine Absage erteilt. Das Urte. steht damit in unmittelbarem Zusammenhang mit HessVGH, Urte. vom 29.3.2001 – 4 UE 2331/93 - EzD 2.2.6.1 Nr. 13 mit Anm. Martin, der – bei völlig anderem Charakter des Kulturdenkmals – den Eigentümern und Kl. ebenfalls einen allzu leichtfertigen Umgang mit dem Denkmal und ein zu oberflächliches Verständnis vom Nachweis der Unzumutbarkeit attestierte. ... Auch bei einer – unterstellten – Unzumutbarkeit ist auch in RP nicht automatisch der Weg für eine Beseitigung des Denkmals frei. ... Bemerkenswert ist auch der Querverweis auf das Altlastenrecht, durch den hier der für das Denkmalschutzrecht sonst allfällige Vorwurf entkräftet wird, stets das freie Spiel der Eigentümerinteressen unterbinden zu wollen.**

-----  
**A Saar 1 OVG-Saar Urte. vom 20.11.2008 –2 A 269/08 – EzD 2.2.6.1 Nr. 38 mit Anm. Koehl – Auszug – Abbruch, Zumutbarkeit, Verkauf**

**Zur Frage, ob bei einer Instandhaltungs- oder Umbaumaßnahme die „Identität“ eines Gebäudes erhalten werden kann, ist anders als in der an technisch-konstruktive Gesichtspunkte anknüpfenden, unter Bestandsschutzgesichtspunkten entwickelten baurechtlichen Betrachtungsweise eine wertende Gesamtbeurteilung mit Blick auf die speziell denkmalschutzrechtlichen Erhaltungsziele (§ 2 SDschG) vorzunehmen.**

**Aus den Gründen:** ... Sollte aus denkmalschutzrechtlicher Sicht mit Blick auf den verfassungsrechtlichen Schutzauftrag des Art. 34 Abs. 2 SVerf an den Staat ein öffentliches Bedürfnis bestehen, die unwirtschaftlichen und deswegen von dem privaten Eigentümer nicht zu verlangenden Investitionen zum Erhalt eines Baudenkmals zu tätigen, um dieses für die Allgemeinheit zu erhalten, so mag dadurch die Frage der rechtlichen Realisierbarkeit des Zugriffs nach Maßgabe der §§ 15 ff. SDschG, etwa einer Enteignung gegen Entschädigung (§ 16 SDschG), aufgeworfen sein. An der aus verfassungsrechtlichen Gründen ausscheidenden Pflicht des Eigentümers zum Erhalt aus seinen Mitteln unter diesen Voraussetzungen ändert das aber sicher nichts.

... Dass es bereits einen Anspruch auf Genehmigung des Abrisses ausschließt, wenn sich der Eigentümer zuvor nicht bemüht hat, einen privaten, dem Anliegen des Denkmalschutzes „**aufgeschlossener**“ gegenüberstehenden „**Investor**“ zu finden, der bereit wäre, das Grundstück zu erwerben und das Gebäude unter Einsatz seines Vermögens zu erhalten, lässt sich dem Saarländischen Denkmalschutzgesetz nicht entnehmen. ... Zwar stellt die staatliche **Subventionierung** von Baumaßnahmen an Denkmälern grundsätzlich eine Möglichkeit dar, den Finanzierungsaufwand des Eigentümers zu reduzieren. Dies kann allerdings bei einer Beurteilung der Wirtschaftlichkeit der Gesamtmaßnahme nur dann in Ansatz gebracht werden, wenn eine staatliche Förderung **verbindlich und konkret zugesagt** ist. ...

... Die Unerweislichkeit der Tatsache, in welcher Höhe durch **unterlassene Investitionen** ab dem in § 7 Abs. 1 Satz 4 SDschG genannten Zeitpunkt zusätzliche

Schäden und damit - für den Sanierungsfall - Kosten entstanden sind, führt nicht dazu, dass die gemäß § 7 Abs. 1 Satz 5 S DSchG dem Eigentümer obliegende Glaubhaftmachung der Unzumutbarkeit als nicht geführt angesehen werden müsste. Die Darlegungs- und **Beweislast trifft insoweit die Denkmalschutzbehörde.** ...

### **Aus der Anmerkung Koehl**

Das (im Volltext) sehr ausführliche und grundsätzliche Urteil tritt zunächst in weitgehender Übereinstimmung mit der Rspr. des BVerwG und anderer OVGs der Auffassung entgegen, dass die Denkmaleigenschaft eines Gebäudes bereits dann verneint werden kann, wenn es sich in einem sehr schlechten Erhaltungszustand befindet. ... Anschließend legt das Gericht für diesen Einzelfall überzeugend dar, warum sich das Baudenkmal nach einer entsprechenden denkmalgerechten Sanierung nicht selbst tragen würde. Zuschüsse sind in die Wirtschaftlichkeitsberechnung nur dann einzustellen, wenn sie bereits konkret festgesetzt sind. Zwar kann der Anspruch auf Abrissgestattung grundsätzlich dann entfallen, wenn sich die Unwirtschaftlichkeit der Erhaltung aus unterlassenen Instandsetzungsmaßnahmen durch den Eigentümer in der Vergangenheit ergibt. Hierfür reicht jedoch ein Verstoß gegen bauordnungsrechtliche Sanierungsverfügungen nicht aus. Zu fordern ist vielmehr eine Kenntnis des Eigentümers vom denkmalfachlich nicht mehr tragbaren Zustand des Gebäudes. Diese war nach Ansicht des Gerichts den Eigentümern nicht ausreichend nachzuweisen; die Beweis- bzw. Feststellungslast hierfür sah das Gericht bei der Behörde. Im Ergebnis hat das Gericht letztlich auch die langjährige Untätigkeit der Behörde trotz ihrer Kenntnis vom schlechten Zustand des Baudenkmal zu ihren Lasten in die Interessenabwägung pro bzw. contra Abrissgestattung einfließen lassen.

---

### **A Saar 2 VG Saarlouis Urt. vom 28.1.2009 - 5 K 149/08 - EzD 7.8 Nr. 24 - -- Auszug – Abbruch, Zustand, Zumutbarkeit**

**Abrissgenehmigung für ein weitgehend im Originalzustand verbliebenes Bauernhaus („Quereinhaus“) von 1844. Wer ein baufälliges Denkmal erwirbt, ist nicht bereits deshalb verpflichtet, dieses ungeachtet der wirtschaftlichen Zumutbarkeit zu erhalten. Das Denkmalschutzrecht gebietet keine Erhaltung von leerstehenden und nicht nutzbaren Objekten (Ruinen).**

**Aus den Gründen:** ... erstellte der Kreisgutachterausschuss ... ein Wertgutachten über dessen **Verkehrswert**. Hierbei kam er zu dem Ergebnis, dass das Anwesen nur noch aus denkmalpflegerischer Sicht erhaltenswert sei, seine Wiederherrichtung zu Wohnzwecken sei aus Kostengründen nicht empfehlenswert. ... Ausgehend von einem Bodenwert in Höhe von 27.050,-- Euro seien Abrisskosten von 15.930,-- Euro zu erwarten, sodass sich ein Verkehrswert von rund 11.000,-- Euro ergebe. ... Das Gebäude entspricht nicht den heutigen Anforderungen an gesundes Wohnen, es befindet sich in einem desolaten Zustand, zur Zeit ist es unbewohnt und in seinem jetzigen Zustand auch unbewohnbar. Die gesamte Haustechnik ist veraltet, die Wärmedämmung fehlt, der Wirtschaftsteil ist ungenutzt. Die unterschiedlichen Geschosshöhen von 2 – 2,30 m entsprechen nicht den Vorgaben der Bauordnung.“

**Im Jahre 2006** erwarben die Kl. das Anwesen, um einerseits über das Grundstück eine Zuwegung zu ihrem rückwärtigen Garten herzustellen, sowie das Bauernhaus gegebenenfalls zu renovieren und später zu vermieten. Angelehnt an die Wertermittlung des Gutachterausschusses ... wurde ein Kaufpreis in Höhe von 13.200,-- Euro gezahlt. 2007 beantragten sie den Abriss.

Die Kl. haben Anspruch auf Erteilung der begehrten denkmalschutzrechtlichen Abrissgenehmigung nach § 8 des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes. ... denn es ist von einem Überwiegen des privaten Interesses am Abriss auszugehen.

... Nach dem Ergebnis der eingehenden Ortsbesichtigung der Kammer befindet sich das Gebäude in einem **desolaten Zustand**. ... Dieses Gebäude sollte aufgrund seines nahezu einzigartigen Originalzustandes – bezogen auf das Errichtungsjahr – als Dokument der architektonischen und kulturellen Zeitgeschichte, hier als prägnantes Beispiel eines südwestdeutschen Bauernhauses in Form eines sogenannten Quereinhauses, erhalten werden. Aber gerade diese Originalität trägt den Keim für seinen Untergang in sich: Die Weiterentwicklung der Wohnbedürfnisse seit 1844 ist an diesem Bauernhaus nahezu spurlos vorübergegangen. ... Hat aber der Erhaltungszustand eines Kulturdenkmals grundsätzlich **keinen** Einfluss auf dessen Schutzwürdigkeit, so sprechen Gründe des Denkmalschutzes nach wie vor gegen seinen Abriss. ... Dennoch überwiegen vorliegend im Verständnis von § 8 Abs. 5 SDschG die privaten Gründe der Kläger das denkmalschutzrechtliche Erhaltungsinteresse.

§ 8 SDschG selbst enthält keine Regelung, wann private Gründe das öffentliche Erhaltungsinteresse überwiegen. ... Zwar stellt die staatliche **Subventionierung** von Baumaßnahmen an Denkmälern grundsätzlich eine Möglichkeit dar, den Finanzierungsaufwand des Eigentümers zu reduzieren. Dies kann allerdings bei einer Beurteilung der Wirtschaftlichkeit der Gesamtmaßnahme nur dann in Ansatz gebracht werden, wenn eine staatliche Förderung **verbindlich und konkret zugesagt** ist.

Davon ausgehend ist den Klägern die Instandsetzung des Bauernhauses wirtschaftlich nicht zumutbar: Ohne Frage kann ihnen eine **Vernachlässigung** ihrer sich aus § 7 abs. 1 Satz 1 SDschG ergebenden **Erhaltungspflicht nicht** in dem Sinne vorgehalten werden, dass der heute zu beklagende hohe Wiederherstellungsaufwand durch unterbliebene und von ihnen zu verantwortende Reparaturarbeiten verursacht wurde. Selbst der Beklagte erkennt in dem angegriffenen Bescheid an, dass der desolote Zustand des Bauernhauses auf einen über Jahrzehnte angewachsenen Renovierungsstau zurückgeht. Dem kann ernsthaft nicht entgegengehalten werden, die Kl. hätten **gewusst**, in welchem Zustand sich das Gebäude bei Erwerb befunden habe und hätten damit inzident die Zumutbarkeit der Erhaltungsmaßnahmen anerkannt. ...

Die Kl. haben gemäß § 7 Abs. 1 Satz 5 SDschG auch die wirtschaftliche Unzumutbarkeit der Wiederherstellung des ehemaligen Bauernhauses glaubhaft gemacht. ... Gerade das aber zeigt die Unzumutbarkeit der Sanierungsmaßnahme. Auch die beste Sanierung eines Altbaus bringt im Ergebnis nur einen Altbau, sei es auch ein Baudenkmal, zustande. Seine Nutzbarkeit zu Wohnzwecken ist verglichen mit einem Neubau regelmäßig eingeschränkt und auch der weitere Unterhalt ist erfahrungsgemäß erheblich teurer als es die Folgekosten für einen Neubau sind. ...



**A Sachs 1 SächsOVG Urt. vom 10.6.2010 - 1 B 818/06 – juris = EzD 1.1. Nr. 32 = SächsVBI 2011, 29 ff., 34 f. mit Anm. Martin – Auszug - Abbruch Canaletto, Zumutbarkeit, Verkauf**

**Abbruchgenehmigung für ein mehrfach verkauftes prominentes Gebäude in Pirna Breite Straße (Canaletto)**

**Aus den Gründen:** ... Ein Anspruch auf Erteilung einer Genehmigung zum Abriss (§ 12 Abs. 1 Nr. 5 DSchG) ergibt sich auch nicht bereits aus Gründen des Bestandsschutzes, vielmehr steht der begehrten Abrissgenehmigung die sich aus § 8 Abs. 1 DSchG ergebende Erhaltungspflicht entgegen. Denn es ist dem Kl. nicht gelungen, den Beweis für die Unzumutbarkeit der Erhaltung des Denkmals zu erbringen. ... Dabei enthält § 8 DSchG keine Regelung, wann private Gründe das öffentliche Erhaltungsinteresse überwiegen. Dies begründet hier aber nicht die Annahme, dass deshalb ein Kostenerstattungsanspruch entsprechend § 177 Abs. 4 BauGB zur Anwendung kommt, denn § 8 DSchG und § 177 BauGB regeln verschiedene Sachverhalte. ... Es handelt sich mithin grundsätzlich um Maßnahmen der Wohnungsbaupolitik (vgl. Bank, in: Brügelmann, BauGB, Stand Januar 2010, § 177 Rn. 2), während § 8 DSchG dem öffentlichen Interesse am Erhalt eines Kulturguts – hier der Gebäude – Rechnung trägt. ...

Allerdings wird die Erhaltungspflicht durch den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit begrenzt (vgl. OVG NW vom 22. 8. 2007. EzD 2.2.5 Nr. 22 mit Anm. Kapteina),, wobei die Darlegungs- und Beweislast für die Unzumutbarkeit der Denkmalerhaltung beim Eigentümer oder Besitzer liegt. Da er sich auf einen seine Rechtsposition erweiternden Ausnahmetatbestand beruft und ihn nach § 8 Abs. 1 DSchG grundsätzlich die Pflicht trifft, das Denkmal zu erhalten (vgl. in diesem Zusammenhang OVG RP vom 26. 5. 2004, EzD 2.2.6.1 Nr. 24 mit Anm. Kapteina. Diese Erhaltungspflicht hat zur Konsequenz, dass der Eigentümer eines Baudenkmals nicht verlangen kann, dieses mit denselben Renditeerwartungen wirtschaftlich zu verwerten wie eine beliebige andere Immobilie. Allerdings lässt sich aus der Vorschrift im Umkehrschluss auch ableiten, dass jenseits dieser Erhaltungspflicht das private Interesse am Abriss das öffentliche Erhaltungsinteresse überwiegt.

Nach der Rspr. ist der Erhalt eines Denkmals in Anknüpfung an dessen Bedeutung nur dann unzumutbar, wenn **keine sinnvolle Nutzungsmöglichkeit** mehr besteht (vgl. BVerfG vom 2.3.1999, EzD 1.1 Nr. 7; BVerwG B. v. 7.2.2002, BRS 66 Nr. 209; VG Weimar U. v. 6.6.2005, ThürVBI. 2006, 19). ... Von einer bestehenden **Unverkäuflichkeit** kann hier bereits deshalb nicht gesprochen werden, weil der Kl. das Grundstück am ... zusammen mit ... für 250.000,00 DM erworben und es dem Verkehrswert entsprechend mit Kaufvertrag vom ... für 125.000,00 € wieder veräußert hatte. ...

Die **Wirtschaftlichkeitsprüfung** ist danach objektbezogen vorzunehmen. ... Nicht einzubeziehen sind zudem die **Erwerbskosten** ... und Tilgungsleistungen, da sie den Wert des Objekts erhöhen (vgl. OVG BE BB vom 17.9.2009, NVwZ-RR, 192; OVG RP vom 26.5.2004, a. a. O.). Nicht maßgeblich ist des Weiteren die **Restnutzungsdauer**, da ein Denkmal nach der Zielsetzung des Denkmalschutzrechtes auf Dauer erhalten bleiben soll. **Zuwendungen** sind schon dann in die Wirtschaftlichkeitsberechnung einzubeziehen, wenn sie in Anspruch genommen werden können. Nimmt der Pflichtige diese Möglichkeit **nicht in Anspruch**, muss er sich so behandeln lassen, als habe er diese Möglichkeit

wahrgenommen ... . Belastungen, die dadurch verursacht wurden, dass **Erhaltungsmaßnahmen** diesem Gesetz zuwider **unterblieben** sind, sind dann unbeachtlich, wenn der Verpflichtete von der Erhaltungspflicht Kenntnis hatte oder haben konnte. Die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verpflichten den Eigentümer aber nicht, zur Erhaltung seines Denkmals „auf Dauer“ aus seinem sonstigen Einkommen oder Vermögen Geld zuzuschießen ....

... Nach den zuvor dargelegten Grundsätzen zur Wirtschaftlichkeitsprüfung hat der Kl. nicht eine wirtschaftliche Unzumutbarkeit dargelegt. Eine solche ergibt sich zudem nicht aus dem im Berufungsverfahren eingeholten Gutachten des Sachverständigen Dipl.-Ing. (FH). ... Der dem Gutachter aufgegebenen Abschlag von 10% für nicht durchgeführte Reparaturen nach dem Erwerb des Objekts bis zum 10. 2. 2006 steht in Einklang mit § 8 DSchG und der Rspr. zur Wirtschaftlichkeitsprüfung. Denn danach sind die Kosten abzuziehen, die durch eine **pflichtwidrig unterlassene Unterhaltung** entstehen (OVG RP vom 26.5.2004). ...

Ferner ist hier das Abstellen auf einen **Zeitraum von 30 Jahren** angemessen. Denn es ist hier auch zu berücksichtigen, dass der Kl. offensichtlich aufgrund seiner Einkommenssituation über keine Abschreibungsmöglichkeiten (§ 7i EStG) für die nächsten 12 Jahre verfügt hat und er deshalb mit dem Erwerb des streitgegenständlichen Objekts von vornherein ein hohes finanzielles Risiko eingegangen ist. Dies gilt umso mehr, als er auch für einen vergleichbaren Neubau 1.724.000,00 € hätte aufbringen müssen. ... ist eine Zumutbarkeit jedenfalls bei einer Nutzung als Geschäftshaus gegeben. ...

#### **Aus der Anmerkung Martin zu SächsOVG v. 10.6.2010**

Die als ein Grundsatzurteil zum Verhältnis von Eigentumsgrundrecht und Denkmalschutz zu wertende Entscheidung des SächsOVG hat dem streitgegenständlichen unverzichtbaren Baudenkmal in Pirna zunächst zumindest eine Nachfrist beschert. Der Weg zum Urteil und dessen Wege in der Argumentation verdienen eine kritische Würdigung, eine Würdigung vor allem des Ergebnisses, eine Kritik aber hinsichtlich der Begründung.

Das OVG hat zwei Argumentationsketten verwendet:

1. Zunächst hat es den entscheidenden Rechtssatz des BVerfG vom 2.3.1999, BVerfGE 100, 226 ff.) aufgegriffen. Allen Gerichten ins Stammbuch geschrieben hat das BVerfG damit, dass es auf die wirtschaftliche Zumutbarkeit nur in den wenigen Ausnahmefällen nicht nutzbarer und nicht **veräußerbarer** Denkmäler ankommen kann. In der ausdrücklich genannten Veräußerungsmöglichkeit sieht das BVerfG also eine rechtfertigende Begründung für die Einschränkung der grundrechtlich geschützten Befugnisse des Eigentümers. Dass im Übrigen in unserer Gesellschaft praktisch jedes Baudenkmal und jedes Grundstück mit einem Bodendenkmal verkauft werden können, erweist die Lebenserfahrung; die Preisvorstellungen des Verkäufers sind dafür bekanntlich nicht maßgebend. Einen entsprechenden Entwicklungsprozess hat auch das OVG RP durchlaufen (vom Urte. v. 30.3.2006 - 1 A 10178/05 – Aufgabe einer florierenden Eisdielen-, EzD 2.2.6.1 Nr. 31, hin zum Urte. v. 2.12.2009 - 1 A 10547/09 – Marienberg – EzD 2.2.6.1 Nr. 37). Der neuen Linie folgt nun – wenn ersichtlich auch noch etwas unentschlossen (Rn. 49, 50) - das SächsOVG, indem es auf die abwechslungsreiche Geschichte des streitgegenständlichen Baudenkmals und den wiederholten Eigentumswechsel Bezug nimmt.

2. Bereits am 8.12.2008 hatte der Senat Beweis zu Fragen der Wirtschaftlichkeit durch die Einholung eines weit gespannten **Sachverständigengutachtens** über den Aufwand und den sog. denkmalpflegerischen Mehraufwand, die Abrisskosten und die Kosten für einen entsprechenden Neubau, die Erträge sowie die Zuwendungen aus öffentlichen oder privaten Mitteln und die steuerlichen Vorteile erhoben. Das Gericht hat der Sache mit dieser in manchen Positionen nicht unbedingt überzeugenden „Reservebegründung“ aus dem Gutachten keinen besonders zielführenden Dienst erwiesen. Nach Auswertung der einschlägigen Rspr. aller Bundesländer (und nicht zuletzt des Urteils des OVG) ist festzustellen, dass es zur Beantwortung all dieser äußerst komplexen Fragen keine derart umfassend qualifizierte Sachverständige gibt; kein deutsches Gericht war und ist zu einer zweifelsfreien Auswertung der damit erreichten Daten in der Lage. Man darf gespannt sein, wie sich z.B. die EnEV mit ihren Begünstigungen der Baudenkmäler im Verhältnis zum nicht begünstigten Altbaubestand und die vielleicht unterschiedlichen laufenden Heizkosten auf die Zumutbarkeit auswirken werden. Ein heillooses Chaos steht zu erwarten.

3. Weise erschiene unter diesen Umständen die Rückbesinnung auf die alte Richterregel: *Judex non calculat*.

---

**A SAn 1 OVG LSA Urt. vom 29.1.2008 - 2 M 358/07 - LKV 2008, 418 = EzD 2.2.5 Nr. 28 mit Anm. Eberl – Auszug - Anordnung, Zumutbarkeit öff. Hand in LSA**

*Die Ast. ist Eigentümerin eines 45 m hohen Wasserturms und eines ehemaligen Pumpenhauses von 1893/94 errichteten Gebäude. Ihr wurde detailliert aufgegeben, Sicherungsmaßnahmen durchzuführen. Der dagegen eingelegten Beschwerde gab das OVG statt.*

**Aus den Gründen:** 1. Rechtliche Grundlage für die Anordnung ist § 9 Abs. 2 Satz 1, Abs. 6 Satz 1 DSchGLSA. ... Es lässt sich aber nach derzeitigem Sachstand nicht abschließend bewerten, ob der Ast. eine Pflicht zur Erhaltung des Wasserturms und des Pumpenhauses obliegt.

Nach § 10 DSchG können Erhaltungsmaßnahmen nicht verlangt werden, wenn die Erhaltung den Verpflichteten **unzumutbar belastet**. ... Gemäß § 10 Abs. 5 DSchG ist die wirtschaftliche Unzumutbarkeit durch den Verpflichteten glaubhaft zu machen. ... Der Verpflichtete kann sich nicht auf die Belastung durch erhöhte Erhaltungskosten berufen, die dadurch verursacht wurden, dass **Erhaltungsmaßnahmen** diesem Gesetz oder sonstigen öffentlichen Recht zuwider **unterblieben** sind.

Nach § 10 Abs. 7 DSchG in der bis zum 31. 12. 2005 geltenden Fassung galten die Abs. 4 und 5 nicht für das Land, die Gemeinden, die Landkreise und die sonstigen Kommunalverbände. Für den Bund sowie für Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts hatte die oberste Denkmalbehörde im Benehmen mit der für die Verwaltung des Kulturdenkmals zuständigen Behörde oder Stelle die sinngemäße Anwendung der Absätze 4, 5 und 6 zu erwirken. § 10 Abs. 7 DSchG wurde mit Wirkung vom 1. 1. 2006 aufgehoben durch Art. 2 des Dritten Investitionserleichterungsgesetzes vom 20. 12. 2005 (GVBl. S. 769 [801]). ... Diese **Gleichstellung** bedeutet, dass für **juristische Personen des öffentlichen Rechts** – unabhängig davon, ob sie sich auf den Schutz des Art. 14 Abs. 1 GG berufen können –, für die wirtschaftliche Zumutbarkeit von Erhaltungsmaßnahmen die **gleichen**

**Maßstäbe gelten wie für private Eigentümer**, sie also keine besondere, über die privaten Eigentümerpflichten hinausgehende Pflicht zur Erhaltung von Baudenkmalen haben (vgl. auch VGH BW DVBl. 1993, 118, zur ehemaligen Deutschen Bundespost). Auch wenn sich der Eigentümer nicht auf Art. 14 Abs. 1 GG berufen kann, sondern nur die Grundsätze einer wirtschaftlichen und sparsamen Haushaltsführung zu beachten hat, ist die Zumutbarkeit der Erhaltung anhand einer objektbezogenen Vergleichsberechnung sowie unter Berücksichtigung des Ranges des Kulturdenkmals zu beurteilen. ... In Anwendung dieser Grundsätze lässt sich nach gegenwärtigem Sach- und Streitstand **nicht abschließend beurteilen**, ob die Erhaltung des Wasserturms und des Maschinenhauses für die Ast. wirtschaftlich zumutbar ist.

Die beiden Gebäude können in ihrer bisherigen Funktion als Bestandteile eines früheren Wasserwerks weder von der Ast. selbst noch von einem Dritten sinnvoll genutzt werden, so dass auch **keine Erträge** erzielt werden können. Für eine Nutzbarmachung für andere als die bisherigen Zwecke wären erhebliche Investitionen erforderlich. ... Allein für die Sanierung des Turmkopfes einschließlich des Daches hat der von der Ast. beauftragte Sachverständige einen Kostenaufwand i. H. von etwa 424.000 € geschätzt. Weitere Kosten sollen für die Erkundung und Bewertung der Gründung des Wasserturms (rund 18 400 € sowie für die Objekt- und Tragwerksplanung (rund 30.000 €) entstehen. Die weiteren Kosten für eine vollständige Sanierung der beiden Gebäude sind noch nicht abschätzbar. ... Unter Datum vom 4. 5. 2007 schließlich legte die C. der Ast. auf deren Ausbietungsverfahren hin ein Kaufangebot vor, das sie allerdings davon abhängig machte, dass sie das Areal des ehemaligen Lehrlingsgebäudes hinzu erwerben könne, weil dieses wichtiger Bestandteil der „Wirtschaftlichkeitsfindung“ (Konzept „Radlers Ruh“) sei. ... Im Rahmen der summarischen Prüfung lässt sich ferner nicht klären, in welchem Umfang sich die Erhaltungskosten dadurch erhöht haben, dass die Ast. und ihre Rechtsvorgänger in der Vergangenheit **keine Erhaltungsmaßnahmen** an den Gebäuden vorgenommen haben.

Der Senat verkennt nicht, dass es grundsätzlich **Sache des Denkmaleigentümers** ist, zur Glaubhaftmachung der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit von Erhaltungsmaßnahmen (§ 10 Abs. 5 Satz 1 DSchG) ein Nutzungskonzept für sein Denkmal vorzulegen. ... Legt der Eigentümer ein solches Konzept nicht vor, ist es auch nicht zu beanstanden, wenn die Behörde sich mit typisierenden Annahmen und in gewissem Umfang groben Schätzungen begnügt (vgl. OVG NW NVwZ-RR 2008, 306 = ZfBR 2007, 799). Dies bedeutet aber nicht, dass die Denkmalbehörde ohne Weiteres die wirtschaftliche Zumutbarkeit unterstellen darf. Dies gilt insbesondere dann, wenn sich – wie hier – nach jahrlangen, letztlich aber erfolglos gebliebenen Bemühungen der Behörde um ein denkmalverträgliches Nutzungskonzept abzeichnet, dass zwar Nutzungsmöglichkeiten für das Objekt bestehen, diese aber aller Voraussicht nach unwirtschaftlich sein werden.

Die Anordnung denkmalrechtlicher Erhaltungsmaßnahmen zur Gewährleistung einer (Minimal-)Sicherheit eines Baudenkmalns kann für den Eigentümer zwar auch dann wirtschaftlich zumutbar sein, wenn die zukünftige Nutzung des Baudenkmalns noch nicht abschließend geklärt ist und sich weitere Sanierungsmaßnahmen abzeichnen; dies gilt insbesondere dann, wenn die öffentliche Hand – wie hier die Ag. – bereit ist, das Denkmal zu erwerben, zu sanieren und einer – gegebenenfalls nicht Kosten deckenden – Nutzung zuzuführen (vgl. VGH BW BRS 44 Nr. 128). Der für eine

Sicherung des Denkmals notwendige Aufwand darf aber nicht außer Verhältnis zu dem Wert des Grundstücks bzw. des bei einer Veräußerung erzielbaren Kaufpreises stehen. ... Selbst wenn – wie die Ag. geltend macht – die Sicherungsmaßnahmen mit einem geringeren Aufwand durchführbar sein sollten, erscheint eine Verhältnismäßigkeit sehr zweifelhaft. Die Ag. war bislang nur bereit, das Grundstück zu einem **symbolischen Kaufpreis** von 1 € zu erwerben.

... Es zeichnet sich ab, dass ein wirtschaftlich tragfähiges Konzept nur unter Einbeziehung weiterer Grundflächen möglich ist. ... Zwar darf bei einem Denkmal als **Sachgesamtheit** bei der Frage der wirtschaftlichen Zumutbarkeit der Erhaltung nicht isoliert auf das Gebäude abgestellt werden, an dem Sicherungsmaßnahmen vorzunehmen sind; vielmehr muss eine einheitliche wirtschaftliche Betrachtung der Sachgesamtheit vorgenommen werden (vgl. VGH BW NJW 2003, 2550). ...

Zu Lasten der Ast. fällt zwar ins Gewicht, dass sich die Gefahr, des weiteren Verfalls der beiden Gebäude bei Nichtdurchführung der angeordneten Sicherungsmaßnahmen erhöht. Die Ag. hat allerdings, soweit sie weiterhin selbst für den Erhalt der Baudenkmale sorgen will, gem. § 9 Abs. 6 DSchG die Möglichkeit, die von ihr für erforderlich erachteten Sicherungsmaßnahmen selbst durchzuführen und gegenüber der Ast. eine Duldungsverfügung zu erlassen. Sofern sich die Erhaltung des Denkmals wirtschaftlich zumutbar erweisen sollte, kann sie nach § 9 Abs. 7 DSchG von der Ast. die Erstattung der dabei entstehenden Kosten verlangen.

-----  
**A SAn 2 VG Magdeburg Beschl. vom 20.12.2005 – 4 A 69/04 MD - EzD 2.2.6.1 Nr. 30 mit Anm. Martin – Auszug - Abbruch Faberhochhaus, Zumutbarkeitsfragen**

***Die Kl. wendet sich gegen die Aufhebung einer fiktiven denkmalrechtlichen Genehmigung zur Zerstörung des Baudenkmals Faberhochhaus von 1932 und begehrt die Erteilung einer denkmalrechtlichen Genehmigung. 1991 hatte die Kl. von der damaligen Treuhandgesellschaft das Grundstück mit einer Fläche von 9288 qm erworben. Das Grundstück liegt südwestlich des Hauptbahnhofs von M. in einem Kerngebiet.***

**Aus den Gründen:** Die Klage bleibt ohne Erfolg.... a) Es ist davon auszugehen, dass seit dem 8. 10. 2003 eine rechtswidrige (fiktive) Genehmigung zur Zerstörung des Hochhauses nach § 14 Abs. 10 DSchG vorliegt. Insoweit handelt es sich um einen rechtswidrigen begünstigenden VA. ... b) Weiterhin geht die Kammer mit der Kl. und dem Bekl. davon aus, dass die **Zerstörungsgenehmigung** nach § 14 Abs. 10 DSchG LSA vorliegend als erteilt gilt, da die gesetzlichen Voraussetzungen des § 14 Abs. 11 Satz 1 und 2 DSchG vorliegen. ... Diese Auslegung des § 14 Abs. 10 DSchG entspricht nicht nur dessen Wortlaut, sondern auch dem Sinn und Zweck der Vorschrift. Dieser liegt darin, der **gehobenen Bedeutung der Beseitigung eines Kulturdenkmals** als schwerstem Fall eines Eingriffs dadurch Rechnung zu tragen, dass die Genehmigung zum Abbruch Wirkung des § 14 Abs. 8 DSchG hat schaffen wollen. ...

e) Die als erteilt geltende Zerstörungsgenehmigung des früheren Regierungspräsidiums M. vom 8. 10. 2002 ist in der Sache rechtswidrig. ... Nach § 10 Abs. 4 Satz 2 DSchG ist eine wirtschaftliche Belastung insbesondere dann unzumutbar, wenn die Kosten der Erhaltung nicht durch Erträge oder den

Gebrauchswert des Kulturdenkmals aufgehoben und andere Einkünfte des Verpflichteten nicht herangezogen werden können. Kann der Verpflichtete Zuwendungen aus öffentlichen oder privaten Mitteln oder steuerliche Vorteile in Anspruch nehmen, sind diese gem. § 10 Abs. 5 Satz 2 DSchG anzurechnen.

aa) Die Kl. hat entgegen § 10 Abs. 5 Satz 1 DSchG **nicht glaubhaft gemacht**, dass sie die Erhaltung des Baudenkmals nach den vorstehend aufgeführten gesetzlichen Bestimmungen wirtschaftlich unzumutbar belastet. Wirtschaftlich unzumutbar ist die denkmalgerechte Erhaltung eines Baudenkmals, wenn sie von dem Verpflichteten nach Abwägung aller einschlägigen individuellen Gesichtspunkte unter Berücksichtigung des Verfassungsgrundsatzes der Sozialbindung des Eigentums (Art. 14 Abs. 2 Satz 1 GG) billigerweise nicht verlangt werden kann (vgl. Martin/Ahrendorf/Flügel, DSchG ST, Kommentar, 2001, Nr. 5.2 zu § 10 m. w. N.; VG Magdeburg, Urteil vom 29. 9. 2003 4 A 400/01 MD). ...

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Grundsätze setzt die Glaubhaftmachung der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit der Erhaltung eines Baudenkmals durch den Verpflichteten ein an den Notwendigkeiten orientiertes angemessenes **denkmalverträgliches Gesamtkonzept** für das Vorhaben und die künftige Nutzung ebenso voraus, wie die bau- und denkmalrechtliche Zulässigkeit und eine darauf aufbauende wirtschaftliche Gesamtrechnung (vgl. Martin/Krautzberger, Handbuch Denkmalschutz und Denkmalpflege 2004, Teil G, Rn. 105 m. w. N.). ... werden die bislang vorgelegten Unterlagen der Kl. und ihre Darlegungen zu den Kosten der Erhaltung des Kulturdenkmals und zu den Erträgen i. S. v. § 10 Abs. 4 Satz 2 DSchG nicht gerecht. ...

cc) Zu den glaubhaft zu machenden Kosten der Erhaltung des Kulturdenkmals (mit Objektsanierung) zählen nach der Rspr. der Kammer (vgl. Urt. vom 29.9.2003 – 4 A 400/01 MD) die **Kosten** für eine Modernisierung und Erhaltungsmaßnahmen des Denkmals. Dabei sind vorzulegen **Nachweise** zur Finanzierung der Baumaßnahmen (Eigenmittel und Eigenleistungen, Fremdmittel, öffentliche Zuschüsse, Abschreibungen, Steuererleichterungen und sonstige Mittel) sowie Nachweise zu den voraussichtlichen jährlichen laufenden Belastungen und Kosten über einen Zehnjahreszeitraum (Eigenkapital, Fremdkapitalzins, Unterhaltskosten). Weiterhin hat der Pflichtige Nachweise zu den voraussichtlichen Erträgen des Denkmals vorzulegen (jährliche Mieteinnahmen, Erträge aus Gebrauchswert, jährliche Erträge aus öffentlichen Zuschüssen, Abschreibungen und sonstige Erträge). Schließlich umfasst die Glaubhaftmachung der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit i. S. d. § 10 Abs. 5 Satz 1 DSchG die Vorlage einer Vergleichsberechnung, in der die Summe der laufenden jährlichen Erträge aus dem Denkmal der Summe der laufenden jährlichen Belastungen und Kosten gegenüberzustellen ist. Den vorstehend aufgeführten Anforderungen an die Glaubhaftmachung der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit der Erhaltung des Baudenkmals werden die Angaben der Kl. und die von ihr vorgelegten Unterlagen nicht gerecht. ...

bbb) Darüber hinaus hat die Kl. die wirtschaftliche Unzumutbarkeit der Erhaltung des Hochhauses nicht glaubhaft gemacht, weil sie im Verwaltungsverfahren und im anhängigen Klageverfahren keine **Angaben zu Zuwendungen** aus öffentlichen und privaten Mitteln oder **steuerlichen Vorteilen** gemacht hat. ... Auf die entsprechenden Angaben der Kl. kann entgegen ihrer Rechtsauffassung nicht verzichtet werden, denn bei der Beurteilung der Zumutbarkeit der Erhaltung eines Baudenkmals spielt die Möglichkeit der Inanspruchnahme von Zuwendungen des

Landes nach § 20 Abs. 1 und 2 DSchG (vgl. hierzu die Zuwendungsrichtlinien des MK vom 13.10.1997, MBl. LSA S. 1847), von steuerlichen Vergünstigungen (§ 20 Abs. 3 DSchG) u. a. bei der Einkommensteuer (§§ 7 i, 10f, 11 b EStG) und von möglichen Ausgleichsleistungen des Landes i. S. d. Entscheidung des BVerfG vom 2. 3. 1999 (EzD 1.1 Nr. 7 mit Anm. Martin) eine erhebliche Rolle. ... Die Angaben des Verpflichteten nach § 10 Abs. 5 Satz 2 und 3 DSchG über Zuwendungen und Steuervorteile sind unverzichtbarer Bestandteil der von der Oberen Denkmalschutzbehörde nach § 10 Abs. 4 DSchG durchzuführenden Zumutbarkeitsprüfung. ...

ccc) Hat die Kl. nach alledem bereits aus den vorstehend aufgeführten Gründen die wirtschaftliche Unzumutbarkeit der Erhaltung des Hochhauses nicht glaubhaft gemacht, bedarf die weiterhin von den Beteiligten erörterte Frage einer **Veräußerung** des gesamten Grundstücks sowie die weitere Frage keiner Klärung, ob angesichts eines verhältnismäßig **günstigen Erwerbs des gesamten Grundstücks** von der früheren Treuhandanstalt und der in der mündlichen Verhandlung erläuterten Bewertung der aufstehenden Gebäude unter Berücksichtigung der Höhe der von der Kl. angegebenen Sanierungskosten und ihrer eigenen Leistungsfähigkeit die wirtschaftliche Zumutbarkeit strenger zu beurteilen sein könnte. Ebenso kann offenbleiben, inwieweit bei der Prüfung der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit nicht allein auf das Hochhaus abzustellen ist, sondern **auf das gesamte Grundstück** der Kl. ...

f) Das frühere Regierungspräsidium M. hat das hier bei der Rücknahme der fiktiven denkmalrechtlichen Zerstörungsgenehmigung nach § 48 Abs. 1 Satz 1 VwVfG eingeräumte **Ermessen**, das nur in den Grenzen des § 114 Satz 1 VwGO vom Gericht nachgeprüft werden kann, fehlerfrei ausgeübt. ... Die Rücknahme der fiktiven Entscheidung ist entgegen der Rechtsauffassung der Kl. auch mit dem Gesetzeszweck des § 14 Abs. 11 DSchG vereinbar.

#### **Aus der Anmerkung Martin**

Das Urteil ist richtungweisend. Als eines der ersten Gerichte in Deutschland hat das VG Magdeburg eine ausführliche Zumutbarkeitsprüfung angestellt, die konsequent den Grundgedanken des Beschlusses des BVerfG von 1999 folgt.

Eine Nachschau vor Ort zeigte übrigens, dass der gesamte Komplex genutzt wird und sich in einem relativ guten Zustand befindet. Ob man in diesem Zusammenhang die Ernsthaftigkeit der Klage in Frage stellen darf?

.....  
**A SAn 3 OVGLSA Urt. vom 15.12.2011 – 2 L 152/06 – Auszug mit Anm. Martin – Zumutbarkeit Abbruch Faberhochhaus – (Berufung nach VG Magdeburg vom 20.12.2005 – 4 A 69/04 MD - EzD 2.2.6.1 Nr. 30)**

**Kl. wendet sich gegen die Rücknahme einer fiktiven denkmalrechtlichen Genehmigung zur Beseitigung des sog. Faber-Hochhauses und begehrt hilfsweise die Erteilung einer 2001 beantragten Genehmigung zum Abbruch des gesamten baulichen Bestandes. Die Berufung ist unbegründet.**

**Aus den Gründen:** ... 1.2.2.2. Die Beseitigung des Hochhauses war denkmalrechtlich nicht genehmigungsfähig. ... Für die Frage, ob die Erhaltung eines Denkmals dem Eigentümer wirtschaftlich zumutbar ist, ist in erster Linie von

Bedeutung, ob dem Eigentümer — ungeachtet finanzieller Folgelasten — überhaupt angesonnen werden darf, das Kulturdenkmal in seiner Substanz zu erhalten. Das ist zu verneinen, wenn er es nicht mehr sinnvoll nutzen kann, ... Im Übrigen ist die Zumutbarkeit anhand eines Vergleichs der voraussichtlichen Investitions- und Bewirtschaftungskosten sowie der möglichen Nutzungserträge zu beurteilen. Dabei kommt es nicht auf die subjektiven wirtschaftlichen Verhältnisse des betroffenen Eigentümers an, sondern auf eine objektive Wirtschaftlichkeitsberechnung in Bezug auf das Schutzobjekt (vgl. Beschl. v. 22.2.2005 — 2 L 23/02 —; BayVGH Ur. v. 18.10.2010 — 1 B 06.63 —, BayVBI 2011, 303; VGH BW Ur. v. 11.11.1999 — 1 S 413/99 BRS 62 Nr. 220). „**Andere Einkünfte**“ des Denkmaleigentümers können aus verfassungsrechtlichen Gründen **nicht** herangezogen werden, auch wenn § 10 Abs. 4 Satz 2 DenkmSchG LSA diese Möglichkeit offen lässt. Insoweit ist diese Vorschrift verfassungskonform auszulegen. ... Dem entsprechend ist die Rechtsstellung des Eigentümers nicht danach auszugestalten, ob er reich oder arm ist. ...

... Eine **Baukostenvergleichsberechnung** ... mit den Neubaukosten ist hingegen nicht geeignet ist, die Zumutbarkeitsfrage zu beantworten. Eine solche gibt für die Frage, welche Belastung auf den Denkmaleigentümer bei Versagung der Abbruchgenehmigung und damit der Sanierung seines Gebäudes zukommt, nichts her. Es kann damit nicht festgestellt werden, ob er auf Dauer aus seinem Vermögen für den Erhalt des Denkmals zuschießen muss. Gerade dies ist aber das entscheidende Kriterium ... (vgl. VGH BW Ur. v. 11.11.1999, a.a.O.).

... Dabei kommt es allerdings nicht darauf an, ob es der Kl. gelungen ist, gem. § 10 Abs. 5 Satz 1 DenkmSchG LSA die wirtschaftliche Unzumutbarkeit **glaubhaft zu machen**. Die VGe sind zur Erforschung des Sachverhalts von Amts wegen auch dann verpflichtet, wenn der Gesetzgeber vorn Antragsteller die Glaubhaftmachung eines Sachverhalts verlangt (vgl. BVerwG Ur. v. 13.10.1961 — IV C 30.60 —, Buchholz 310 § 86 VwGO Nr. 4). ... es bleibt aber **Aufgabe der Tatsachengerichte, die Frage der wirtschaftlichen Zumutbarkeit im Einzelfall zu prüfen** (vgl. BVerwG Beschl. v. 17.11.2009 — 7 B 25.09 -, NVwZ 2010, 256).

1.2.2.2.1. Zunächst ist davon auszugehen, dass das Hochhaus auch in Zukunft noch sinnvoll genutzt werden kann. ... In den Sanierungsaufwand sind auch diejenigen Kosten einzubeziehen die aufgrund der heute geltenden **Anforderungen des Bau- und Sicherheitsrechts** (insbesondere des Brandschutzes) entstehen. Zwar wird in der obergerichtlichen Rechtsprechung und Literatur teilweise die Auffassung vertreten, es sei sachgerecht, nur den so genannten **denkmalpflegerischen Mehraufwand** anzusetzen, während die Instandhaltungskosten, die jeder Hauseigentümer für seine Immobilie aufwenden müsse, außer Betracht zu bleiben hätten (so BayVGH Ur. v. 18.10.2010, a.a.O.; OVG MV Ur. v. 18.3.2009 — 3 L 503/04 —, Juris, RdNr. 50; Martin/Krautzberger, Handbuch Denkmalschutz, 3. Aufl., G II. 3. RdNr. 158). Dem vermag sich der Senat nicht anzuschließen. Er teilt vielmehr die Auffassung des OVG NW (Ur. v. 04.05.2009, a.a.O., RdNr. 45 in Juris) dass in die Wirtschaftlichkeitsrechnung, die Auskunft über die wirtschaftliche Zumutbarkeit der Denkmalerhaltung geben soll, alle relevanten Faktoren einzubeziehen sind, die das in Rede stehende Objekt kennzeichnen. Aus Sicht des in seinem Eigentumsrecht ggf. unzumutbar beeinträchtigten Eigentümers spielt es keine Rolle, ob er auf Grund denkmalbedingter Sonderlasten bei Restaurierung bzw. Erhaltung oder wegen der ohnehin anfallenden laufenden Ausgaben für die Erhaltung und Nutzung des Objekts Belastungen ausgesetzt ist, die durch Erträge nicht ausgeglichen werden können



(OVG NW Ur. v. 4.5.2009, a.a.O.). Die gegenteilige Auffassung stützt sich darauf, dass der Denkmaleigentümer durch die Zumutbarkeitsprüfung nicht besser gestellt werden dürfe als ein „normaler Hauseigentümer“; Belastungen, die jeder Eigentümer einer Immobilie grundsätzlich ohne Rücksicht auf seine wirtschaftliche Leistungsfähigkeit zu tragen habe, müssten deshalb unberücksichtigt bleiben. Eine Beschränkung auf denkmalbedingte Mehraufwendungen mag ihre Berechtigung haben, wenn es um die Frage geht, ob dem Eigentümer bestimmte Erhaltungsmaßnahmen an seinem Gebäude auferlegt werden können, etwa die Durchführung von Dacharbeiten, um eine (weitere) Beschädigung des Denkmals oder Gefahren für die öffentliche Sicherheit zu verhindern. ... Eine andere Beurteilung ist aber geboten, wenn es um die Frage geht, ob es dem Eigentümer eines Denkmals zugemutet werden kann, sein Gebäude insgesamt zu erhalten. Hierbei ist wiederum das verfassungsrechtliche Gebot zu beachten, dass dem Eigentümer die Möglichkeit verbleiben muss, das geschützte Baudenkmal sinnvoll zu nutzen (BVerfG Beschl. v. 2.3.1999, a.a.O.). ... Der Eigentümer eines nicht unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes, das sich wegen hoher Sanierungskosten, die nicht durch Erträge oder Nutzungsvorteile ausgeglichen werden können, nicht „selbst trägt“, hat die Möglichkeit, das Gebäude zu beseitigen. Inwieweit ihm gegenüber der Eigentümer eines denkmalgeschützten Gebäudes besser gestellt sein soll, wenn in der gleichen wirtschaftlichen Situation auch ihm die Möglichkeit der Beseitigung eingeräumt wird, vermag der Senat nicht zu erkennen.

Auch die gesetzlichen Regelungen sprechen dagegen, nur die denkmalbedingten Mehraufwendungen anzusetzen. § 10 Abs. 5 Satz 3 DenkmSchG LSA schließt nur solche Kosten aus der Wirtschaftlichkeitsberechnung aus, die dadurch verursacht sind, dass Erhaltungsmaßnahmen nach diesem Gesetz oder sonstigen öffentlichen Recht zuwider unterblieben sind. ... Die durch eine **Verletzung denkmalrechtlicher Pflichten ersparten Aufwendungen** sind im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsberechnung abzuziehen. Anderenfalls könnte der Eigentümer durch beharrliche Vernachlässigung seiner Erhaltungsverpflichtungen erreichen, dass eine Beseitigung des Denkmals zugelassen werden muss (BayVGh Ur. v. 18.10.2010, a.a.O., RdNr. 62, m. w. Nachw.).

aa) Die Kl. hat ... angegeben, dass bei einer Gesamtsanierung des Hochhauses und dem Abbruch aller übrigen Gebäude Kosten von 20.437.600,- entstünden, wobei auf das Hochhaus ein Anteil von 15 Mio. Euro entfalle. ... Die hohen **Sanierungskosten** hat die Kl. allerdings nicht glaubhaft gemacht. ... Legt man diesen Wert zugrunde, ergeben sich Sanierungskosten zwischen 4,1 und 4,2 Mio. €. ... Für die Wirtschaftlichkeitsberechnung kommt es nur darauf an, ob die Einnahmen bei einer einen längeren Zeitraum umfassenden Prognose die Erhaltungskosten der baulichen Anlage übersteigen (vgl. OVG Hamburg Ur. v. 12.12.2007 — 2 Bf 10.02 —, ZfBR 2008, 383; SächsOVG Ur. v. 10.06.2010 — 1 B 818/06 —, SächsVBl. 2011, 29). Insoweit auf einen **Zeitraum von 30 Jahren** abzustellen, ist angemessen (vgl. SächsOVG, Ur. v. 10.06.2010, a.a.O.). ...

b) Als **Finanzierungskosten** sind die Zinsen ... anzusetzen. ... Es ist von einer **100%-Finanzierung** dieses Betrags auszugehen, weil einem Denkmaleigentümer nicht angesonnen werden darf, aus seinem eigenen Vermögen Mittel zur Finanzierung aufzubringen (vgl. OVG Bbg Ur. v. 17.09.2008, a.a.O.). ...

c) Berücksichtigt werden müssen zudem die **Bewirtschaftungskosten** (vgl. SaarOVG Urt. v. 20.11.2008 — 2 A 269/08 —, AS RP-SL 37, 20; OVG Bbg Urt. v. 17.9.2008, a.a.O., jew. m. w. Nachw.). Diese sind in Anlehnung an § 24 Abs. 1 Nr. 1 bis 5 i. V. m. §§ 25 ff. der **Zweiten Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen** nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz vom 12.10.1990 (BGBl I 2178) ... zu ermitteln (vgl. NdsOVG Urt. v. 30.10.1995 – 6 L 2747/94 – OVGE 46, 319). ... Es ... müssen die Besonderheiten von Gewerberaum berücksichtigt werden. Ferner werden anstelle der dort vorgesehenen Abschreibungen für Gebäude regelmäßig Rückstellungen für größere Reparaturen in die Berechnung eingestellt (vgl. NdsOVG Urt. v. 30.10.1995, a.a.O.; OVG Hamburg Urt. v. 12.12.2007, a.a.O.). Denn die Abschreibungen vom Wert eines Wirtschaftsguts gehen davon aus, das es nur begrenzte Zeit genutzt und eines Tages als abgenutzt oder überholt abgestoßen und durch ein neues Objekt ersetzt wird. Gerade das soll aber bei Baudenkmalen nicht geschehen. Allerdings ist seine bauliche Substanz zu einem mehr oder weniger großen Teil der Witterung und anderen Umwelteinflüssen sowie der Abnutzung durch den Gebrauch ausgesetzt, so dass sie doch irgendwann erneuert werden muss. Dies wird billigerweise durch einen Posten in der jährlichen Kostenrechnung berücksichtigt (vgl. Große-Suchsdorf/Schmaltz/Wiechert, NdsDenkmSchG, 5. Aufl. § 7 RdNr. 12 m. w. Nachw.).

aa) ... Der Sachverständige ist davon ausgegangen, dass die **Instandhaltungskosten** durch die Denkmaleigenschaft nicht unüblich erhöht werden, da die Mehraufwendungen wegen der Denkmaleigenschaft nicht wesentlich sind und erfahrungsgemäß nach Sanierung in den ersten Jahren der Instandhaltungsaufwand **sehr gering** sei. Dies hält der Senat für überzeugend. ...

bb) Für die **Verwaltungskosten** wurden in den Gutachten unterschiedliche Beträge angesetzt, einmal 3 % des Jahresrohertrags (S.) und einmal 5 % des Jahresrohertrags (K.). Zugunsten der Kl. geht der Senat von dem höheren Prozentsatz aus. ...

cc) Auch beim **Mietausfallwagnis** haben die Gutachten unterschiedliche Prozentsätze des Jahresrohertrags angesetzt, nämlich 4 % (K.) und 5 % (S.). Gemäß § 29 II. BV darf zwar das Mietausfallwagnis höchstens mit 2 v.H. angesetzt werden. ... Gerade im Gewerbemietbereich ist das Risiko des Mietausfalls aber wesentlich höher als bei Wohnungsmietraum, so dass höhere Prozentsätze angemessen sind (vgl. Haaß, a.a.O., S. 1059). ... geht der Senat zugunsten der Kl. von dem höheren Prozentsatz aus. ...

dd) Bezüglich der **Rückstellungen** für größere Reparaturen lehnt sich die Rechtsprechung regelmäßig an den in § 25 Abs. 2 **II. BV** genannten Wert von (höchstens) 1 % der Gesamtkosten an und legt einen Wert von (höchstens) 1 % des gegenwärtigen Gebäudewerts und der Sanierungskosten zugrunde (vgl. OVG Hamburg Urt. v. 12.12.2007, a.a.O.; OVG Lüneburg Urt. v. 4.10.1984 — 6 A 11/83 — WW 1986, 1892, 1894). Einen Anhalt für den Gebäudewert des Faber-Hochhauses bietet der **Kaufpreis**, zu dem der Grundbesitz erworben wurde. Nach den Angaben der Kl. wurde der Wert aller auf dem Grundstück befindlichen Gebäude auf 1.092.579,11 Euro. ... Zusammen mit den Sanierungskosten von (brutto) 5.512.320,-- Euro ergibt sich ein Basisbetrag von 5.877.320,-- und damit ein jährlicher Rückstellungsbetrag von 58.773,20 Euro.

ee) Die Kl. hat in der Aufstellung vom 15.12.2003 nicht umlegbare **Betriebskosten** in Höhe von 261.240,– angegeben, ohne diese aber im Einzelnen zu benennen. ... Die Betriebskosten nach § 27 **II. BV** können indes ... vollständig auf den gewerblichen Mieter umgelegt werden (vgl. OLG Gelle Ur. v. 16.12.1998 — 2 U 23/98 —, ZMR 1999, 238). ...

c) Nach alldem ergeben sich insgesamt folgende Kosten:

Finanzierungskosten	303.177,60 €
Instandhaltungskosten	26.100,00 €
Verwaltungskosten	11.892,00 €
Mietausfallwagnis	11.892,00 €
Rückstellungen	58.773,20 €
<u>Zusammen</u>	<u>411.834,80 €</u>

Diesen Kosten sind die nach einer Sanierung des Hochhauses zu erzielenden **Nettomieteinnahmen** gegenüber zu stellen. ... Damit verbliebe ein jährlicher Verlust von 174.000,00 €. ... Gehört ein Kulturdenkmal zu einer **Sachgesamtheit**, darf nicht isoliert auf das Gebäude abgestellt werden, das beseitigt werden soll; vielmehr muss eine einheitliche wirtschaftliche Betrachtung der Sachgesamtheit vorgenommen werden (vgl. VGH BW Beschl. v. 25.3.2003 — 1 S 190/03 —, NJW 2003, 2550). ... Eine solche **Sachgesamtheit bzw. wirtschaftliche Einheit** des Faberhochhauses mit den Gebäuden A und C, die das unrentable Hochhaus „mit trägt“ ist hier anzunehmen; denn es handelt sich um einen einheitlichen Gebäudekomplex, den die Kl. auch im Zusammenhang bewirtschaftet. ...

g) Gemäß § 10 Abs. 5 Satz 2 DenkmSchG LSA sind die **steuerlichen Vorteile** in Abzug zu bringen, ... die konkret festzustellen oder für die Zukunft zu schätzen sind (vgl. OVG BBg Ur. v. 17.9.2008, a.a.O., m. w. Nachw.). ... In Betracht kommen auch steuerliche Vorteile auf Grund eines (teilweisen) Erlasses der **Grundsteuer** nach § 32 Abs. 1 Nr. 1 GrStG ... Im Regelfall muss sich die Prüfung ... auf einen längeren Zeitraum — mindestens **drei Jahre** — erstrecken ... Die Kl. hat ... lediglich angegeben, ihre Ertragssituation ... ermögliche es, dass Steuervergünstigungen grundsätzlich in voller Höhe berücksichtigt werden könnten, im Übrigen aber ... sich geweigert, die ESt-Bescheide vorzulegen. ... Insoweit ist die Kl. darauf zu verweisen, dass ... der Amtsermittlungsgrundsatz des § 86 Abs. 1 VwGO dort seine Grenze findet, wo der Verfahrensbeteiligte die in seiner Sphäre liegenden entscheidungserheblichen Umstände nicht darlegt und belegt, obwohl er dies könnte.

h) ... Nach § 10 Abs. 5 Satz 2 DenkmSchG LSA sind, wenn der Verpflichtete **Zuwendungen aus öffentlichen oder privaten Mitteln** in Anspruch nehmen kann, auch diese anzurechnen. Solche Zuwendungen sind alle Leistungen..., welche die öffentliche Hand ... **oder private** (z. B. Vereine, Stiftungen, Einzelpersonen) für die Erhaltung gewähren. ... Macht allerdings der Denkmaleigentümer nicht von der Möglichkeit Gebrauch, muss er sich so behandeln lassen, als habe er diese Möglichkeit wahrgenommen (SächsOVG Ur. v. 10.6.2010, a.a.O., RdNr. 50 in Juris; OVG BBg Ur. v. 17.9.2008, a.a.O., RdNr. 63 in Juris; VGH BW Ur. v. 25.3.2003, a.a.O.; NdsOVG Ur. v. 13.03.2002 — 1 L 4339/00 —, BRS 65 Nr. 213). ... In diesem Fall kann ein Zuschuss geschätzt werden (vgl. OVG RP Ur. v. 26.5.2004 — 8 A 12009/03 —, BauR 2005, 535). ...

### Anmerkung Martin zu OVGLSA v. 15.12.2011:

Auf nur schwer komprimierbaren 60 Seiten handelt das OVG eine Vielzahl der möglichen Positionen aus der Rechtsprechung zur Zumutbarkeit ab, vergisst aber die zwei anerkannten Kriterien der Veräußerlichkeit (der Komplex war erst kurz vor dem Abbruch gekauft worden) und insbesondere der Spekulation (das „Filetstück“ des Magdeburger Bahnhofareals war offensichtlich „sehenden Auges“ nach der Wende erworben worden). Ob lediglich auf den denkmalpflegerischen Mehraufwand abzustellen ist, hätte angesichts der vom Gericht letztlich bejahten Zumutbarkeit innerhalb der Gesamtrechnung offenbleiben können (si tacuisses ...). Bewundernswert bleibt die geduldige Auseinandersetzung mit den Zahlenspielereien der Kl. und den fast undurchdringlichen technischen und wirtschaftlichen Argumenten. Letztlich hat das Gericht den Durchblick bewahrt.

.....

### A SAn 4 VG Magdeburg Urt. v. 16.12.2011 - 4 A 222/11 – juris – Auszug – Abbruch, Zumutbarkeit, Obliegenheiten

#### Aus den Leitsätzen des Gerichts:

3. ... Geht aus der Begründung hervor, dass die Denkmaleigenschaft vornehmlich auf dem nahezu vollständig erhaltenen Dachwerk beruht, so tritt ein Identitätsverlust des Denkmals nicht ein, wenn ein weitgehender Austausch der übrigen Gebäudeteile erfolgt.

4. Eine wirtschaftlichen Unzumutbarkeit kann nicht angenommen werden, wenn der Denkmaleigentümer keine Zuwendungen aus öffentlichen oder privaten Fördermitteln berücksichtigt und auch keine Zuwendungsanträge gestellt hat.

5. Bei der Wirtschaftlichkeitsberechnung sind auch steuerliche Vergünstigungen zu berücksichtigen. Der Denkmaleigentümer kann nicht darauf verweisen, dass noch nicht feststehe, ob er das Vorhaben selbst oder durch einen Dritten durchführen werde.

**Aus den Gründen:** Der Kl. begehrt eine Abbruchgenehmigung. Später legte er einen dendrochronologischen Bericht mit einer Datierung auf die Jahre 1526 bis 1528 vor. ... Der Lauf der Frist hat aber erst mit dessen Eingang beim Bekl. begonnen. ... Welche konkreten **Unterlagen für einen vollständigen Antrag** erforderlich sind, ist im Gesetz nicht ausdrücklich aufgelistet. ... Vielmehr ergibt sich aus § 14 Abs. 11 Satz 2 DSchG LSA ..., dass es auf die im konkreten Einzelfall maßgeblichen Unterlagen ankommt. ... Der Entstehungszeitpunkt ist bedeutend für die Beurteilung des Denkmalwerts. ... Gerade für die Erteilung einer Abbruchgenehmigung spielt der Denkmalwert eine wichtige Rolle. ...

(34) Die Abbruchgenehmigung ist nicht deshalb zu erteilen, weil – wie der Kl. meint – die Sanierungsmaßnahmen den **Verlust der Denkmaleigenschaft** mit sich bringen würden. ... Von einem Identitätsverlust kann somit nicht ausgegangen werden, wenn das Denkmal nach der Durchführung erhaltensnotwendiger Renovierungsarbeiten mit seinem historischen Dokumentationswert und mit den die Denkmaleigenschaft begründenden Merkmalen **im Wesentlichen noch vorhanden ist** und die ihm zugedachte Funktion, Aussagen über bestimmte Vorgänge oder Zustände geschichtlicher Art zu dokumentieren, noch erfüllen kann. Die Beantwortung der Frage ... muss von den Gründen für die Unterschutzstellung ausgehen und prüfen, ob die hierfür maßgeblichen Teile des Gebäudes in einem solchen Umfang zerstört

worden oder sonst weggefallen sind, dass die verbliebene historische Substanz keinen Zeugniswert mehr besitzt (vgl. OVG NW Ur. v. 12.9.2006 – [10 A 1541/05](#) -, NRWE und vom 26.08.2008 – [10 A 3250/07](#) -, NRWE). ... Aus der Begründung geht hervor, dass die Denkmaleigenschaft vornehmlich auf dem – nahezu vollständig erhaltenen – Dachwerk beruht. (38) Das bestehende Dachwerk kann auch bei einer Sanierung des Gebäudes weiterhin praktisch vollständig erhalten bleiben. ...

Der Kl. hat nicht glaubhaft gemacht, dass ihn die Erhaltung des Denkmals unzumutbar belastet (§ 10 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 DSchG LSA). ... (44) Es ist schon fraglich, ob sich die vom Kl. veranschlagten Kosten an den Maßnahmen orientieren, die unter Berücksichtigung der denkmalfachlichen Stellungnahmen für eine das Denkmal erhaltende Sanierung erforderlich wären. Aus denkmalfachlicher Sicht sind lediglich das Dachwerk, bestimmte Partien der Sandsteinmauer und das Gewölbe unter der Straße sowie Reste von Rauchröhren zu erhalten. ....

(45) ... Die in den §§ 10 Abs. 5 Satz 1, 16 Abs. 2 DSchG LSA normierten Mitwirkungspflichten der Kl. erfordern zumindest die **Stellung von Anträgen** zur Erlangung von Zuwendungen des Landes ... (46) Ferner hat der Kl. keinerlei steuerlichen Vergünstigungen berücksichtigt. Zutreffend geht der Bekl. davon aus, dass die Angabe des Kl., es stehe noch nicht fest, **ob er das Vorhaben selbst oder durch einen Dritten** durchführen werde, nicht ausreicht, um von einer Berücksichtigung von Steuererleichterungen abzusehen. ... ist die wirtschaftliche Unzumutbarkeit der Erhaltung anhand **seiner** steuerlichen Verhältnisse zu beurteilen.

(47) Der Bekl. geht auch zutreffend davon aus, dass sich auf die wirtschaftliche Unzumutbarkeit wegen der zu diesem Zeitpunkt ersichtlichen Instandsetzungskosten nicht berufen kann, wer „**sehenden Auges**“ ein instandsetzungsbedürftiges Denkmal erwirbt. Denn es würde dem Grundsatz der Sozialpflichtigkeit des Eigentums widersprechen, 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 (OVG RP Ur. v. 2.12.2009 – [1 A 10547/09](#) -, juris; vgl. auch [VG Arnsberg Ur. v. 14.03.2011 – 14 K 2523/09](#) -, juris).

(48) Der Kl. hat das fragliche Grundstück zu einem **geringen Kaufpreis von 5.000 €** erworben. Ihm als Architekt war der marode Zustand des Gebäudes ohne weiteres bekannt. ...

(49) Es ... kann dahinstehen, ob der Berufung auf die wirtschaftliche Unzumutbarkeit auch entgegensteht, dass er die Möglichkeit hat, das Grundstück **zu verkaufen**. ... Gibt es jedoch – wie hier - einen konkreten Kaufinteressenten ... dürfte vom Denkmaleigentümer durchaus zu erwarten sein, konkreten Verkaufsoptionen nachzugehen. ...

.....  
**A Th 1 ThOVG Ur. vom 16.1.2008 - 1 KO 717/06 - ThürVBl 2009, 11 = EzD 2.2.5 Nr. 32 mit Anm. Koehl – Auszug – Siehe hierzu auch Martin, Denkmalschutz in Thüringen - zwischen Eigentumsgrundrecht und kommunaler Selbstverwaltung, Thür VBl. 2009, 97 ff. – Abbruch, Gemeinde, Zumutbarkeit**

**Die Stadt begehrt als Eigentümerin die denkmalschutzrechtliche Erlaubnis zum Abriss des 1913 errichteten in ihrem Stadtgebiet gelegenen Gebäudes. Es ist**

***noch mit allen wesentlichen Merkmalen der Bauzeit und seiner „bauzeitlich wandfesten Ausstattung“ erhalten. Das OVG wies die Klage ab.***

**Eine Kommune kann sich trotz der in Art. 30 Abs. 2 Verf, § 1 Abs. 2 DSchG geregelten Erhaltungspflicht, darauf berufen, dass die Erhaltung eines Kulturdenkmals i. S. d. § 7 Abs. 1 Satz 2 DSchG wirtschaftlich unzumutbar ist. Steht ein Kulturdenkmal nicht in privatem, sondern in öffentlichem Eigentum, führt die wirtschaftliche Unzumutbarkeit nicht dazu, dass die Abrissgenehmigung erteilt werden muss. Vielmehr ist dieser Gesichtspunkt als abwägungserheblicher Belang in die Ermessensentscheidung einzustellen. Auch die Planungshoheit einer Kommune ist ein abwägungserheblicher Belang.**

**Aus den Gründen:** ... Der klagenden Stadt steht kein Anspruch auf Erteilung dieser denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis zu (§ 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO).

Anspruchsgrundlage für die Erteilung einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis ist § 13 ThDSchG. ... § 13 DSchG ist unter Berücksichtigung von Art. 14 Abs. 1 GG (und Art. 28 Abs. 2 GG) als präventives Verbot mit Erlaubnisvorbehalt auszulegen. Wenn die Voraussetzungen für eine Versagung nach § 13 Abs. 2 DSchG nicht vorliegen, besteht ein Anspruch auf Erteilung der Erlaubnis. Bezogen auf den in § 13 Abs. 2 Satz 1 DSchG geregelten Versagungsgrund besteht die Besonderheit, dass die Erlaubnis versagt werden „kann“, wenn die Tatbestandsvoraussetzungen des § 13 Abs. 2 S. 1 DSchG vorliegen. Ein **Anspruch** auf Erteilung der Abrissgenehmigung besteht in solchen Fällen demzufolge **nur dann**, wenn jede andere Entscheidung als die Erteilung rechtswidrig wäre (Ermessensreduzierung auf Null). ...

Bei der nach § 13 Abs. 2 DSchG zu treffenden Ermessensentscheidung sind die berechtigten Belange des Eigentümers mit den öffentlichen Interessen an einer unveränderten Erhaltung des Kulturdenkmals abzuwägen. Das bedeutet, dass die Denkmalschutzbehörden im Erlaubnisverfahren auch zu berücksichtigen haben, dass die Erhaltungspflicht des Eigentümers nach § 7 Abs. 1 Satz 1 DSchG auf das **Zumutbare begrenzt** ist. Die von der Kl. geltend gemachten Gründe rechtfertigen nicht die Annahme, dass ihr der Erhalt des Objekts Z. nicht zuzumuten und die Abrisserlaubnis zu erteilen ist. ...

aa) Das von dem Sachverständigen festgestellte **Defizit** in Höhe von 263.000,00 € führt nicht dazu, dass die Abrisserlaubnis wegen Unzumutbarkeit des Erhalts erteilt werden muss. ... Kann ein privater Eigentümer nachweisen, dass die Kosten für die Sanierung eines denkmalgeschützten Objekts nicht durch Erträge oder dessen Gebrauchswert erwirtschaftet werden können, wird die Behörde die Voraussetzungen des § 7 Abs. 1 Satz 2 DSchG bejahen und ihr Ermessen stets dahin ausüben müssen, dass sie die Erlaubnis zum Abriss erteilt (vgl. Senatsurteil vom 9.11.2005 - 1 KO 1552/04 S. 17 UA). Dies findet seinen rechtlichen Grund darin, dass die verfassungsrechtliche Gewährleistung des Eigentums in Art. 14 Abs. 1 GG Beschränkungen der grundsätzlichen Verfügungsbefugnis und Nutzungsberechtigung des privaten Eigentümers eines Kulturdenkmals als Inhaltsbestimmung (Art. 14 Abs. 2 GG) und unter Beachtung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit erlaubt (BW VGH, Urteil vom 10. 10. 1989 1 S 736/88 NVwZ 1990, S. 586 zur vergleichbaren Regelung in BW). Der Kl. als **Stadt** steht der **Grundrechtsschutz des Eigentums** jedoch **nicht** zur Seite, weil sie sich als juristische Person des öffentlichen Rechts nicht in der grundrechtstypischen Gefährdungslage befindet, die Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG voraussetzt (BVerfG Beschl. vom 8.7.1982 - 2 BvR 1187/80 - BVerfGE 61/82; BVerwG Urt. vom 1.7.1988 - 4 C 15/85 - NVwZ 1989, 247/249). Die Denkmalschutzbehörde hat jedoch, wenn ein

Kulturdenkmal einer Kommune gehört, bei der Ausübung ihres Ermessens die wohlverstandenen Belange der Kommune im Rahmen der **Selbstverwaltungsgarantie** (Art. 28 Abs. 2 GG, Art. 91 Abs. 1 ThürVerf) zu berücksichtigen. ... Steht ein Kulturdenkmal im kommunalen Eigentum, kann eine Stadt bzw. eine Gemeinde auch geltend machen, dass der Erhalt des Denkmals i. S. d. § 7 Abs. 1 DSchG unzumutbar ist, wenn unverhältnismäßig in die Selbstverwaltungsgarantie eingegriffen wird. Dafür spricht auch der Wortlaut des § 7 Abs. 1 DSchG, der keine Beschränkung auf private Eigentümer enthält. Es ist jedoch zu berücksichtigen dass Art. 30 Abs. 2 Satz 1 ThürVerf und § 1 Abs. 2 DSchG das kommunale Selbstverwaltungsrecht in verfassungsrechtlich nicht zu beanstandender Weise beschränken, indem den Kommunen auferlegt wird, für die Erhaltung der in ihrem Eigentum stehenden Kulturdenkmale zu sorgen. Daraus ergibt sich eine im Vergleich zu dem privaten Eigentümer eines Kulturdenkmals **gesteigerte denkmalschutzrechtliche Erhaltungspflicht** (BW VGH Ur. vom 10.10.1989 - 1 S 376/88 - NVwZ 1990, S. 586 für die vergleichbare Regelung in BW).

Aufgrund dieser gesteigerten Erhaltungspflicht ist bei einem in kommunalem Eigentum stehenden Kulturdenkmal, dessen Erhalt im Sinne des § 7 Abs. 1 Satz 2 DSchG unrentabel ist, die Erteilung der Abrisserlaubnis nicht – wie bei einem privaten Eigentümer – zwingend. Vielmehr hat die Denkmalschutzbehörde diesen Gesichtspunkt der Unrentabilität bei der zu treffenden Ermessensentscheidung als abwägungserheblichen Belang – neben anderen – einzubeziehen. Dabei ist z. B. zu prüfen, wie hoch ein eventuelles Defizit ist und ob es der Kommune wegen der gesteigerten Erhaltungspflicht zuzumuten ist, dieses zu tragen.

... Bezogen auf das Objekt liegt jedoch kein solcher Ausnahmefall vor. Der Sachverständige K. ist in seinem Wertermittlungsgutachten zu dem Ergebnis gekommen, dass bei einer Sanierung des Objekts ein Defizit von 263.000,00 € zu Lasten der Kl. entstände. Es lässt sich nicht feststellen, dass es für die Kl. trotz der gesteigerten verfassungsrechtlichen Erhaltungspflicht ausnahmsweise unzumutbar ist, die Kosten für die denkmalgerechte Sanierung zu tragen. ... Deshalb ist es nicht von vornherein ausgeschlossen, dass es der Kl. gelingt, für die Sanierung dieses Kulturdenkmals Fördermittel zu erhalten. Derartige Fördermittel hat der Sachverständige K. bei der Ermittlung der Erträge zur Sanierung nicht eingestellt. Auch ist, soweit es allein um die wirtschaftliche Unzumutbarkeit des Erhalts geht, zu berücksichtigen, dass der Bekl. geltend macht, es gebe einen **ernsthaften Kaufinteressenten**. Die Veräußerung eines Kulturdenkmals befreit eine Kommune von der mit der Erhaltungspflicht verbundenen wirtschaftlichen Belastung. Des Weiteren sind andere Umstände wie z. B. die Haushaltslage der Kl. (vgl. dazu auch § 7 Abs. 2 DSchG, der sogar eine Bezuschussung durch Gemeinden vorsieht) und die besondere Situation der Kl., in deren Eigentum viele Kulturdenkmäler stehen, im Rahmen der Ermessensentscheidung zu berücksichtigen.

bb) ... Es gibt keinen Rechtssatz, der einen prinzipiellen oder generellen Vorrang der gemeindlichen Planungshoheit vor den Belangen des Denkmalschutzes anordnet. Vielmehr sind im Konfliktfall die öffentlichen Denkmalschutzinteressen und die schutzwürdigen Belange der Kommune in einen gerechten Ausgleich zu bringen, in dem bestehende gemeindliche Planungen als abwägungserheblicher Belang in die Ermessensentscheidung einfließen. ...

## A Th 2 VG Gera Urt. vom 11.11.2004 – 4 K 1717/01GE – juris – Auszug - Abbruch, Zumutbarkeit, Zuschuss

### Versagung des Abbruchs eines Kulturdenkmals (Ballhaus)

**Aus den Orientierungssätzen:** Einem möglichen Ertrag sind die Kosten der Bewirtschaftung und der Erhaltung gegenüberzustellen. Erwerbskosten und Bodenwertverzinsung finden keine Berücksichtigung. Abschreibungen können bei Baudenkmalen nicht geltend gemacht werden, weil keine Restnutzungsdauer ermittelt werden kann. Neben den Instandhaltungskosten ist eine Instandhaltungsrücklage von 1 % der Baukosten abzuziehen. [\(Rn.15\)](#)

Der Eigentümer eines Kulturdenkmals, der in zurechenbarer Weise die Beantragung öffentlicher Fördermittel unterlassen hat, muss sich so behandeln lassen, als ob er den Antrag gestellt und die zu erwartende Förderung ausgezahlt worden wäre. [\(Rn.16\)](#)

Wird ein Zuschuss von voraussichtlich mehr als 1.000.000,00 € gewährt, ist ein Eigenanteil von um die 15 % angemessen. [\(Rn.18\)](#)

Es ist einem Eigentümer grundsätzlich zuzumuten, das erforderliche Verfahren nach der Thüringer Städtebauförderungsrichtlinie zu durchlaufen und die dafür notwendige Detail- und Genehmigungsplanung zu erstellen, bevor er den Abbruch des Denkmals beantragt. [\(Rn.22\)](#)

**Aus der weiteren Begründung:** (14) ... Dabei ist zugunsten der Kl. zu berücksichtigen, dass eine **sinnvolle Nutzung** der baulichen Anlagen nur nach Vornahme einer Sanierung in Frage kommt. Insoweit kann nicht von der Klägerin verlangt werden, dass sie das Gebäude in seinem jetzigen Zustand **lediglich konserviert**. Denn es steht fest, dass das Gebäude ohne Durchführung von Sanierungsmaßnahmen keiner sinnvollen Nutzung zugeführt werden kann. ...

... Zwar ist die **2. Berechnungsverordnung** gemäß ihres § 1 unmittelbar nur in öffentlich geförderten Wohnungsbau anwendbar. Die genannten Aussagen können jedoch auch für die denkmalschutzrechtliche Wirtschaftlichkeitsberechnung herangezogen werden. Damit wird dem **Wertverlust durch Abnutzung** Rechnung getragen und es kann die erforderliche **Rücklage** für größere Reparaturen gebildet werden.

... Für die Richtigkeit dieses Ergebnisses spricht auch, dass man für den Fall, dass man der Kl. gestatten würde, ohne Durchlaufen eines Verfahrens nach der Thüringer Städtebauförderungsrichtlinie den Abbruch des Gebäudes vorzunehmen bzw. sie gegebenenfalls auf die Entschädigungsmöglichkeiten des ThDSchG zu verweisen, es die Kl. mit eigener Willensentscheidung selbst in der Hand hätte, Rechtsvoraussetzungen zu beeinflussen. Im Übrigen würde ansonsten das sinnwidrige Ergebnis entstehen, dass der Kl. gegebenenfalls eine Entschädigung gem. [§ 28 Abs. 1 Satz 1 ThDSchG](#) zu gewähren wäre. Ein Entschädigungsanspruch kann aber nur dann berechtigt sein, wenn der Eigentümer zuvor **alle Möglichkeiten ausgeschöpft hat, den Eintritt eines Schadens abzuwenden**.

[\(18\)](#) Hiergegen kann die Kl. nicht mit Erfolg einwenden, dass sie auch bei einer Förderung nach der Thüringer Städtebauförderungsrichtlinie bezüglich der sogenannten unrentierlichen Kosten voraussichtlich einen **Eigenanteil** von 15 % zu tragen haben wird. Damit kann eine Unzumutbarkeit im denkmalschutzrechtlichen Sinne nicht begründet werden, da zu berücksichtigen ist, dass dieser



Eigenbeteiligung an sogenannten unrentierlichen Kosten auf der anderen Seite eine **erhebliche Vermögensvermehrung** gegenübersteht. (20) Ebenfalls nicht zum Erfolg führt der Einwand der Klägerin, dass sie nicht in der Lage sei, die Kosten für die Erstellung einer Genehmigungsplanung zu tragen. Die Frage der Zumutbarkeit ist objektbezogen zu beantworten. Die **subjektiven Vermögensverhältnisse** der Klägerin haben außen vor zu bleiben.

(22) Wenn **in Kenntnis dieses Umstandes** (Denkmaleigenschaft, Sanierungsbedarf) dennoch ein Erwerb des Grundstückes im Wege der Grundstücksversteigerung für 250.000,00 DM erfolgt, so ist es der Kl. durchaus zuzumuten, zunächst ein Verfahren nach der Thüringer Städtebauförderungsrichtlinie zu durchlaufen und die dafür notwendige Detail- und Genehmigungsplanung zu erstellen, bevor über den Abbruch des Gebäudes entschieden wird. ... Im Übrigen muss sich die Klägerin vorhalten lassen, dass sie bei Genehmigung des Abbruches die nicht unerheblichen Abbruchkosten auch tragen müsste.