

Oberverwaltungsgericht des Landes Sachsen-Anhalt

Urteil v 15.12.2011 — Aktenzeichen: 2 L 152/06

Vorinstanz: Verwaltungsgericht Magdeburg (4 A 69/04 MD, Urteil vom 20.12.2005)

Titelzeile: Denkmalrechtliche Genehmigung zur Beseitigung eines Gebäudes

Sachgebiet: Denkmalschutzrecht

Rechtsquelle: LSA-DenkSchG 2 I, 10 IV, V, 14 XI

Stichwort: Denkmal - Denkmalfachbehörde - Erhaltung - Sachgesamtheit - Vorteile, steuerliche - Wirtschaftlichkeitsprüfung - Zumutbarkeit - Zuwendungen

Leitsatz:

1. Das zur denkmalschutzrechtlichen Beurteilung erforderliche Fachwissen vermittelt in erster Linie die staatliche Denkmalfachbehörde. Das Gericht darf deshalb bei seiner Entscheidung die fachkundigen Stellungnahmen dieser Fachbehörde verwerten. Ein gerichtliches Sachverständigengutachten ist zur Beurteilung der Denkmaleigenschaft nur dann erforderlich, wenn bestimmte Tatsachen zur Bedeutung des betreffenden Gebäudes nach den Kriterien des § 2 Abs. 1 Satz 2 DenkmSchG LSA klärungsbedürftig geblieben sind, weil die bisherigen Feststellungen im Verwaltungsverfahren und im gerichtlichen Verfahren dafür nicht genügend Grundlagen bieten.

2. Das öffentliche Interesse an der Erhaltung einer denkmalwürdigen Sache kann entfallen, wenn ihre historische Substanz so weit verloren geht, dass sie ihre Funktion, Aussagen über geschichtliche Umstände oder Vorgänge zu dokumentieren, nicht mehr erfüllen kann. Bloße Erhaltungsmaßnahmen führen regelmäßig nicht zum Verlust der Denkmaleigenschaft.

3. Für die Frage, ob die Erhaltung eines Denkmals dem Eigentümer wirtschaftlich zumutbar ist, kommt es nicht auf seine subjektiven wirtschaftlichen Verhältnisse an, sondern auf eine objektive Wirtschaftlichkeitsberechnung in Bezug auf das Schutzobjekt.

4. Im gerichtlichen Verfahren kommt es nicht darauf an, ob es dem zu Erhaltung Verpflichteten im Verwaltungsverfahren gelungen ist, gemäß § 10 Abs. 5 Satz 1 DenkmSchG LSA die wirtschaftliche Unzumutbarkeit der Erhaltung des Gebäudes glaubhaft zu machen.

5. Ist ein Gebäude in seinem aktuellen Zustand für den Eigentümer nicht (mehr) nutzbar, sind bei der Wirtschaftlichkeitsprüfung die Finanzierungskosten einer Sanierung einzustellen, welche die Erhaltung des Denkmals sichert und zugleich eine zeitgemäße Nutzung ermöglicht. In den erforderlichen Sanierungsaufwand sind auch diejenigen Kosten einzubeziehen, die aufgrund der heute geltenden Anforderungen des Bau- und Sicherheitsrechts (insbesondere Brandschutz) entstehen. Die durch Verletzung denkmalrechtlicher Pflichten ersparten Aufwendungen sind abzuziehen.

6. 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.

7. Legt der Denkmaleigentümer trotz entsprechender Aufforderung des Gerichts keine Nachweise zur Höhe seiner Einkünfte bzw. der seiner Gesellschafter vor, darf das Gericht eine Schätzung der nach § 10 Abs. 5 Satz 2 DenkmSchG anzurechnenden steuerlichen Vorteile vornehmen.

8. Macht der Denkmaleigentümer nicht von der Möglichkeit Gebrauch, öffentliche Mittel in Anspruch zu nehmen, muss er sich so behandeln lassen, als habe er diese Möglichkeit wahrgenommen. Ihm obliegt es, einen entsprechenden Antrag zu stellen, damit eine verbindliche Entscheidung über die Gewährung möglicher Zuwendungen getroffen werden kann. Er kann sich nicht darauf zurückziehen, dass ein solcher Antrag nach seiner Einschätzung keine Aussicht auf Erfolg habe oder gehabt hätte.

OBERVERWALTUNGSGERICHT
DES LANDES SACHSEN - ANHALT



Aktenzeichen: 2 L 152/06
4 A 69/04 - MD

IM NAMEN DES VOLKES

U R T E I L

In der Verwaltungsrechtssache

der **A. (...) Verlag KG**,
vertreten durch den persönlich haftenden Gesellschafter A.,
A-Straße, A-Stadt,

*Klägerin und
Berufungsklägerin,*

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte B. (Az:),
B-Straße, B-Stadt,

g e g e n

das **Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt**,
vertreten durch den Präsidenten (Az:),
Willy-Lohmann-Straße 7, 06114 Halle (Saale),

*Beklagter und
Berufungsbeklagter,*

beigeladen: das **Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt**,
vertreten durch den Präsidenten,
Richard-Wagner-Straße 9, 06114 Halle (Saale),

w e g e n

denkmalschutzrechtlicher Genehmigung zum Abbruch eines Gebäudes,

hat das Obergerverwaltungsgericht des Landes Sachsen-Anhalt – 2. Senat – auf die mündliche Verhandlung vom 15. Dezember 2011 durch den Vorsitzenden Richter am Obergerverwaltungsgericht Franzkowiak, den Richter am Obergerverwaltungsgericht Geiger, die Richterin am Verwaltungsgericht Dr. Völker, den ehrenamtlichen Richter Kotzold und die ehrenamtliche Richterin Schönrock für Recht erkannt:

Die Berufung der Klägerin wird zurückgewiesen.

Die Klägerin trägt die Kosten des Berufungsverfahrens.
Die außergerichtlichen Kosten des Beigeladenen sind nicht erstattungsfähig.

Das Urteil ist wegen der Kosten vorläufig vollstreckbar.
Die Klägerin kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe von 110 vom Hundert der vollstreckungsfähigen Kosten abwenden, wenn nicht der Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in derselben Höhe leistet.

Die Revision wird nicht zugelassen.

T a t b e s t a n d

Die Klägerin wendet sich gegen die Rücknahme einer fiktiven denkmalrechtlichen Genehmigung zur Beseitigung des sog. F-Hochhauses und begehrt hilfsweise die Erteilung einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

Sie ist Eigentümerin der in M. gelegenen Grundstücke mit der Straßenbezeichnung B-Straße 17 bis 21 mit einer Gesamtfläche von 9.288 m². Der Grundbesitz liegt südlich des Hauptbahnhofs in einem im Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 238-5 „F-Straße“ der Landeshauptstadt Magdeburg vorgesehenen Kerngebiet. Darauf befinden sich ein 1953 errichtetes sog. Redaktionsgebäude (Gebäude A), das hier in Rede stehende im Jahr 1932 fertig gestellte 13-geschossige Hochhaus (Gebäude B), Produktionsgebäude aus den Jahren 1924 (Gebäude C) und 1990 (Gebäude E), eine Rotationshalle aus dem Jahr 1958 (Gebäude F) sowie ein auf den Resten des alten Verwaltungsgebäudes mit dem Stumpf der Wetterwarte errichtetes Gebäude (Gebäude H). Die Klägerin wurde aufgrund eines Unrichtigkeitsnachweises durch Handelsregisterauszug am 25.10.1993 als Eigentümerin der Grundstücke im Grundbuch eingetragen. Seit demselben Tag war als Voreigentümerin die M. Verlags- und Druckhaus GmbH & Co. KG eingetragen.

Am 16.01.2001 beantragte die Klägerin bei der Landeshauptstadt Magdeburg eine Baugenehmigung zum Abbruch des gesamten baulichen Bestandes. Am 27.09.2001 erhoben die Klägerin und die M. Verlags- und Druckhaus GmbH Klage auf Erteilung einer Baugenehmigung für den Abbruch des Hochhauses sowie des Redaktions- und des 1924 errichteten Produktionsgebäudes (4 A 508/01 MD) gegen die Landeshauptstadt Magdeburg. Nachdem diese zwischenzeitlich die Antragsunterlagen am 05.08.2002 dem früheren Regierungspräsi-

dium Magdeburg als oberer Denkmalschutzbehörde wegen der Erteilung einer denkmalrechtlichen Zerstörungsgenehmigung vorgelegt hatte, wurde das Klageverfahren nach Erledigungserklärungen der Hauptbeteiligten am 28.10.2003 eingestellt.

Mit Bescheid vom 02.10.2003 nahm das frühere Regierungspräsidium Magdeburg die nach seiner Auffassung kraft gesetzlicher Fiktion als erteilt geltende denkmalrechtliche Genehmigung zum Abbruch der Gebäude zurück. Zur Begründung führte es aus, die fiktive Genehmigung sei wegen des fehlenden gesonderten Antrags der Klägerin formell rechtswidrig. Materiell-rechtlich sei die fiktive Genehmigung rechtswidrig, weil die Klägerin die wirtschaftliche Unzumutbarkeit der Erhaltung der Gebäude nicht glaubhaft gemacht habe.

Unter dem 14.10.2003 erhob die Klägerin Widerspruch gegen den Rücknahmebescheid. Am 16.10.2003 erhob sie gegen das frühere Regierungspräsidium Magdeburg Klage (4 A 403/03 MD) mit dem Begehren, festzustellen, dass die denkmalrechtliche Genehmigung zum Abbruch der Gebäude als erteilt gelte, hilfsweise den Beklagten zur Erteilung einer denkmalrechtlichen Abbruchgenehmigung zu verpflichten.

Bereits am 13.10.2003 (Montag) stellte die Klägerin bei dem früheren Regierungspräsidium Magdeburg „vorsorglich“ einen – ausdrücklichen – Antrag auf Erteilung einer denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 14 Abs. 10 DenkmSchG LSA zur Zerstörung der Gebäude A, B, C, E, F und den Hofkeller 2. Zur Begründung bezog sie sich auf ihren gesamten Vortrag zum Antrag auf Erteilung einer Abbruchgenehmigung, der dem Regierungspräsidium aus dem verwaltungsgerichtlichen Verfahren und seiner Beteiligung bekannt sei. Mit Schreiben vom 17.10.2003 teilte daraufhin das Regierungspräsidium Magdeburg mit, dass der bisherige Vortrag der Klägerin nicht alle zur Beurteilung des Abbruchvorhabens notwendigen Angaben enthalte und bat die Klägerin, die Antragsunterlagen – wie im Einzelnen aufgeführt – zu ergänzen. Zugleich wies es die Klägerin darauf hin, dass die in § 14 Abs. 11 DenkmSchG LSA genannte Fiktionsfrist erst nach Vorlage der vollständigen Unterlagen zu laufen beginne. Das Schreiben wurde am 20.10.2003 (Montag) zur Post gegeben und den Bevollmächtigten der Klägerin am selben Tag vorab per Telefax zugesandt.

Mit Bescheid vom 27.02.2004 erteilte der Beklagte der Klägerin auf ihren Antrag vom 13.10.2003 eine denkmalrechtliche Genehmigung zum Abbruch des Redaktionsgebäudes (A) und des im Jahr 1924 errichteten Produktionsgebäudes (C), versagte jedoch die Genehmigung zum Abbruch des Hochhauses (B). Zur Begründung führte er im Wesentlichen aus:

Die Klägerin habe die wirtschaftliche Unzumutbarkeit der Erhaltung des Hochhauses nicht glaubhaft gemacht. Ihre pauschalen Angaben zu den Erhaltungskosten seien unzureichend. Auch habe die Klägerin bei ihren Berechnungen zur Sanierung und zum Erhaltungsaufwand nicht bedacht, dass nur der denkmalbedingte Mehraufwand berücksichtigungsfähig sei. Es fehlten ferner Angaben zu den Aufwendungen und zum Ertrag bezüglich einer Nutzung der gesamten Grundstücksfläche sowie der übrigen Gebäude unter Berücksichtigung der städtebaulichen Planungen der Landeshauptstadt Magdeburg. Darüber hinaus habe die Klägerin keine Angaben dazu gemacht, inwieweit die Erträge aus dem neu errichteten Druckhaus in B. zur Erhaltung des Hochhauses verwendet werden könnten. Schließlich fehlten Ausführungen über Zuwendungen von privaten und öffentlichen Stellen sowie zu steuerlichen Vorteilen. Insgesamt gesehen seien nicht alle Möglichkeiten zur Erhaltung des Hochhauses ausgeschöpft worden.

Am 22.03.2004 hat die Klägerin eine weitere Klage erhoben (4 A 69/04 MD), mit der sie vom Beklagten nur noch die denkmalrechtliche Genehmigung zum Abbruch des Hochhauses unter Aufhebung seines entgegenstehenden Bescheides vom 27.02.2004 begehrt. Das Verwaltungsgericht hat die beiden anhängigen Verfahren zu gemeinsamer Verhandlung und Entscheidung verbunden.

Zur Begründung hat die Klägerin vorgetragen: Die Klage gegen die mit Bescheid vom 02.10.2003 erfolgte Rücknahme der fiktiven denkmalrechtlichen Genehmigung durch das frühere Regierungspräsidium Magdeburg sei nach § 75 VwGO ohne Durchführung eines Vorverfahrens zulässig. Die Rücknahme sei rechtswidrig, denn die Landeshauptstadt Magdeburg habe im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens spätestens mit der Vorlage der Unterlagen am 05.08.2002 bei dem früheren Regierungspräsidium Magdeburg die denkmalrechtliche Genehmigung zum Abbruch des Gebäudes beantragt. Eines nochmaligen gesonderten Antrages zur Erteilung der denkmalrechtlichen Genehmigung durch sie, die Klägerin, habe es deshalb nicht bedurft. Materiell-rechtlich sei die Rücknahme der fiktiven Genehmigung rechtswidrig, weil die Erhaltung des Hochhauses für sie wirtschaftlich unzumutbar sei. Dies ergebe sich u. a. aus einer vergleichenden Gegenüberstellung des Sanierungs- und Erhaltungsaufwandes des Gebäudes und dessen voraussichtlichen Erträgen. Bei einem Jahresgesamtertrag von etwa 99.954,00 € betrage der jährliche Verlust je nach dem anzunehmenden Umfang des Reparaturaufwands und der Betriebskosten zwischen 348.400,00 € und etwa 1.893.398,00 €.

Das weitere Klagebegehren auf Feststellung, dass die Zerstörungsgenehmigung für das Hochhaus kraft gesetzlicher Fiktion als erteilt gelte, sei zulässig. Gebe das Gericht dem Fest-

stellungsbegehren statt, bedürfe es keiner Entscheidung des Beklagten mehr über den am 13.10.2003 ausdrücklich nach § 14 Abs. 10 DenkmSchG LSA gestellten Antrag.

Auch die Versagung der am 13.10.2003 beantragten denkmalrechtlichen Genehmigung zum Abbruch des Hochhauses sei rechtswidrig. Die vom Beklagten hervorgehobene Berücksichtigung des denkmalbedingten Mehraufwandes stehe im Widerspruch zu der verfassungsrechtlich gebotenen objektbezogenen Ermittlung der Wirtschaftlichkeit. Das Gleiche gelte bezüglich einer Berücksichtigung der Erträge aus dem neu erbauten Druckhaus in B.. Soweit der Beklagte Angaben zu Zuwendungen aus öffentlichen und privaten Mitteln und zu steuerlichen Vorteilen vermisste, erstrecke sich ihre Mitwirkungspflicht als Grundstückseigentümerin rechtlich nicht auf diese Punkte, ebenso nicht auf Angaben zur unterlassenen Bauunterhaltung. Im Übrigen sei das Grundstück unverkäuflich, wie die Stellungnahme eines Immobilienmaklers zeige.

Die Klägerin hat beantragt,

1. den Rücknahmebescheid des früheren Regierungspräsidiums Magdeburg vom 02.10.2003 hinsichtlich des F-Hochhauses aufzuheben,
2. festzustellen, dass kraft Fiktion eine Genehmigung nach § 14 Abs. 11 DenkmSchG LSA hinsichtlich des F-Hochhauses als erteilt gilt,
3. hilfsweise,
den Bescheid des Beklagten vom 27.02.2004 hinsichtlich des F-Hochhauses aufzuheben und den Beklagten zu verpflichten, ihr eine Genehmigung nach § 14 Abs. 11 DenkmSchG LSA hinsichtlich des F-Hochhauses entsprechend dem Antrag vom 13.10.2003 zu erteilen.

Der Beklagte hat beantragt,

die Klage abzuweisen.

Er hat vorgetragen: Die Untätigkeitsklage gegen die Rücknahmeentscheidung des früheren Regierungspräsidiums Magdeburg vom 02.10.2003 sei ebenso wie das Feststellungsbegehren mit Rücksicht auf den nach der Rücknahmeentscheidung gestellten Antrag der Klägerin auf Erteilung einer denkmalrechtlichen Zerstörungsgenehmigung unzulässig. Der Hilfsantrag auf Erteilung der denkmalrechtlichen Zerstörungsgenehmigung könne keinen Erfolg haben, weil die Klägerin die wirtschaftliche Unzumutbarkeit der Erhaltung des Hochhauses nicht glaubhaft gemacht habe.

Der Beigeladene hat keinen Antrag gestellt.

Das Verwaltungsgericht hat die Klage abgewiesen und zur Begründung ausgeführt:

Soweit die Klägerin mit dem ersten Hauptantrag die Aufhebung des Rücknahmebescheids des früheren Regierungspräsidiums Magdeburg vom 02.10.2003 hinsichtlich des F-Hochhauses begehre, sei die Klage zwar nach § 75 VwGO als Anfechtungsklage ohne Durchführung eines Vorverfahrens zulässig. Ein zureichender Grund im Sinne des § 75 Satz 3 VwGO für das Ausbleiben einer Entscheidung des Beklagten als Rechtsnachfolger des früheren Regierungspräsidiums Magdeburg über den Widerspruch der Klägerin vom 24.10.2003 sei nicht ersichtlich. Insbesondere rechtfertige der am 13.10.2003 noch vor Klageerhebung gestellte selbständige Antrag der Klägerin bei dem Beklagten auf Erteilung einer denkmalrechtlich Zerstörungsgenehmigung nach § 14 Abs. 10 DenkmSchG LSA die Untätigkeit des Beklagten nicht. Die Überprüfung der Rücknahme einer fiktiven denkmalrechtlichen Genehmigung nach Maßgabe des § 14 Abs. 11 DenkmSchG LSA gehe über den Umfang der rechtlichen Prüfung der materiellen Voraussetzungen für die Erteilung einer denkmalrechtlichen Zerstörungsgenehmigung nach § 14 Abs. 10 DenkmSchG LSA hinaus. Die Klage sei aber unbegründet.

Das F-Hochhaus sei ein Baudenkmal, das zusammen mit dem nördlich angrenzenden Redaktionsgebäude aus dem Jahre 1953 und dem östlich angrenzenden Produktionsgebäude aus dem Jahre 1924 zugleich Teil eines Denkmalbereiches sei. Das in den Jahren 1930 bis 1932 errichtete Turmhochhaus in Stahlskelettbauweise sei das einzige während der Zeit der Weimarer Republik in Magdeburg realisierte Hochhausprojekt und stehe in Sachsen-Anhalt singulär.

Die von der Klägerin begehrte Zerstörungsgenehmigung gelte als erteilt. Das frühere Regierungspräsidium Magdeburg sei zwar zutreffend davon ausgegangen, dass die Genehmigung nach § 14 Abs. 10 DenkmSchG LSA in formeller Hinsicht eines gesonderten Antrags des Verpflichteten mit allen für die Bearbeitung erforderlichen Unterlagen bedürfe. Wie aus den Schreiben des Regierungspräsidiums Magdeburg vom 05.09.2002 und 21.07.2003 an die Prozessbevollmächtigten der Klägerin aber hinreichend deutlich werde, sei die Behörde – ebenso wie die Klägerin selbst und die Landeshauptstadt Magdeburg im Baugenehmigungsverfahren – in Anwendung von Nr. 14.8 der zu diesem Zeitpunkt noch geltenden Verwaltungsvorschriften vom 16.12.1997 davon ausgegangen, dass über den Antrag nicht von der oberen Denkmalschutzbehörde in einem gesonderten Verfahren zu entscheiden sei, sondern aufgrund der in § 14 Abs. 8 Satz 1 DenkmSchG LSA vorgeschriebenen Konzentrationswirkung der Baugenehmigung lediglich verwaltungsintern im Verfahren auf Erteilung einer Baugenehmigung. Die Verfahrensweise der oberen Denkmalschutzbehörde entspreche nicht der

Gesetzeslage; denn bei der denkmalschutzrechtlichen Zerstörungsgenehmigung nach § 14 Abs. 10 DenkmSchG LSA handele es sich um eine Erlaubnis, die in einem gesonderten Verwaltungsverfahren bei der oberen Denkmalschutzbehörde einzuholen sei. Die nach alledem gesetzeswidrige Verfahrensweise sowohl des früheren Regierungspräsidiums Magdeburg als oberer Denkmalschutzbehörde als auch der Landeshauptstadt Magdeburg als zuständiger Baugenehmigungsbehörde habe zur Konsequenz, dass die durch Gesetz vom 09.02.2001 eingeführte Fiktionsregelung des § 14 Abs. 11 DenkmSchG LSA zu Gunsten der Klägerin eingreife. Der Anwendung dieser Regelung könne nicht entgegen gehalten werden, dass mangels eines gesetzlich vorgeschriebenen gesonderten Antrages die Fiktionsregelung keine Wirkung entfalten könne. Denn alle beteiligten Behörden seien in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht entsprechend der damals geltenden Verwaltungsvorschriften vom 16.12.1997 und entsprechend der Verwaltungspraxis ersichtlich davon ausgegangen, dass der bauordnungsrechtliche Abbruchantrag für das F-Hochhaus einen Antrag auf Erteilung der Zerstörungsgenehmigung nach § 14 Abs. 10 DenkmSchG LSA mit umfasse. Die demnach gemäß § 14 Abs. 11 Satz 1 DenkmSchG LSA von der oberen Denkmalschutzbehörde einzuhaltende Entscheidungsfrist von zwei Monaten habe gemäß § 187 BGB am 06.08.2002 zu laufen begonnen. Der auf Veranlassung der Landeshauptstadt Magdeburg weitergeleitete Antrag sei am 05.08.2002 beim früheren Regierungspräsidium Magdeburg eingegangen. Da die Nachforderung der Unterlagen durch diese Behörde erst mit Schreiben vom 05.09.2002 erfolgt sei, also nach Ablauf der in § 14 Abs. 11 Satz 2 DenkmSchG LSA angeordneten Frist von 5 Arbeitstagen, habe die Zweimonatsfrist gemäß den §§ 188 Abs. 2, 193 BGB mit Ablauf des 07.10.2002 (Montag) geendet. Die Genehmigung nach § 14 Abs. 10 DenkmSchG LSA habe somit ab dem 08.10.2002 als erteilt gegolten.

Die fiktive Zerstörungsgenehmigung sei in der Sache rechtswidrig. Die Klägerin habe entgegen § 10 Abs. 5 Satz 1 DenkmSchG LSA nicht glaubhaft gemacht, dass sie die Erhaltung des Baudenkmals wirtschaftlich unzumutbar belaste. Eine solche Glaubhaftmachung setze ein angemessenes denkmalverträgliches Gesamtkonzept für das Vorhaben und die künftige Nutzung ebenso voraus, wie die bau- und denkmalrechtliche Zulässigkeit sowie eine darauf aufbauende wirtschaftliche Gesamtrechnung. Dem würden die bislang vorgelegten Unterlagen der Klägerin und ihre Darlegungen zu den Kosten der Erhaltung des Kulturdenkmals sowie zu den Erträgen nicht gerecht. Offen bleiben könne dabei, ob die Feststellungen in dem von der Landeshauptstadt Magdeburg in Auftrag gegebenen Gutachten des Dipl.-ing. K. zur wirtschaftlichen Unzumutbarkeit vom 15.06.2001 Berücksichtigung finden könne. Insofern bestünden Bedenken, weil der Sachverständige in seinem Gutachten allein auf den Erhaltungsaufwand des F-Hochhauses, nicht aber der übrigen baulichen Anlagen auf dem

Grundstück, insbesondere nicht auf die Erhaltung der an das Hochhaus angrenzenden Redaktions- und Produktionsgebäude abgestellt habe. Offen bleiben könne ferner, ob und inwieweit unter Berücksichtigung des weiterhin von der Landeshauptstadt Magdeburg eingeholten Sachverständigengutachtens von Prof. B. und Dr. Ing. G. vom 27.02.2002/20.04.2002 zur Sanierung des Hochhauses die von den Gutachtern ermittelten Sanierungskosten des als technisch erhaltungsfähig eingestuftes Hochhauses von mehr als 10 Mio. DM den von der Klägerin angegebenen Sanierungskosten von mehr als 38 Mio. DM gegenübergestellt werden könnten. Denn die Klägerin habe weder im Verwaltungsverfahren noch im gerichtlichen Verfahren die nach den §§ 10 Abs. 5 Satz 1, 16 Abs. 2 DenkmSchG LSA erforderlichen vollständigen Angaben zu den Kosten der Erhaltung und zu den Erträgen oder dem Gebrauchswert des Kulturdenkmals gemacht. Zu den Kosten der Erhaltung des Denkmals zählten die Kosten für eine Modernisierung und für Erhaltungsmaßnahmen. Dabei seien 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) vorzulegen. Weiterhin habe 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 umfasse die Glaubhaftmachung der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit die Vorlage einer Vergleichsberechnung, in der die Summe der laufenden jährlichen Erträge aus dem Denkmal der Summe der laufenden jährlichen Belastungen und Kosten gegenüberzustellen sei. Diesen Anforderungen würden die Angaben der Klägerin und die von ihr vorgelegten Unterlagen nicht gerecht. Dies gelte insbesondere für den von ihr geltend gemachten Sanierungs- und Erhaltungsaufwand für das F-Hochhaus. Unabhängig von ihren Angaben zu den Kosten der Fassadensanierung sei ihre Kostenschätzung zur Innensanierung vom 24.11.2000 in Höhe von 23.466.900,00 DM zur Glaubhaftmachung einer wirtschaftlichen Unzumutbarkeit nicht geeignet. Dies beziehe sich zunächst auf die dort aufgeführten Aufwendungen, die auf Grund der Anforderungen des Bau- und Sicherheitsrechts entstünden. Derartige Kosten seien ohne Rücksicht auf ihre Zumutbarkeit von den Grundstückseigentümern selbst zu tragen. Zum anderen sei zu beachten, dass nicht von den Gesamtkosten eines Vorhabens, sondern nur von dem dabei unbedingt entstehenden denkmalpflegerischen Mehraufwand auszugehen sei. Die Zumutbarkeitsprüfung wolle nämlich den Pflichtigen nur von den besonderen Belastungen des Denkmalschutzes bewahren, ihn jedoch nicht gegenüber einem normalen Hauseigentümer privilegieren. Darüber hinaus habe die Klägerin keine Angaben zu Zuwendungen

aus öffentlichen und privaten Mitteln oder zu steuerlichen Vorteilen gemacht. Soweit sie pauschal darauf verweise, derartige Zuwendungen und Vergünstigungen seien nach gegenwärtiger Sach- und Rechtslage nicht zu erhalten, entbinde sie diese Einschätzung nicht von den in den §§ 10 Abs. 5 Satz 1, 16 Abs. 2 DenkmSchG LSA normierten Mitwirkungspflichten. Die Klägerin sei vom früheren Regierungspräsidium Magdeburg schriftlich und in einer Besprechung am 08.12.2003 auf die bestehenden Fördermöglichkeiten hingewiesen worden.

Habe die Klägerin nach alledem bereits aus den vorstehend aufgeführten Gründen die wirtschaftliche Zumutbarkeit der Erhaltung des F-Hochhauses nicht glaubhaft gemacht, könne offen bleiben, inwieweit bei der Prüfung der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit nicht allein auf das F-Hochhaus, sondern auf das gesamte Grundstück der Klägerin abzustellen sei. Gleiches gelte für die Frage, ob unter Beachtung des § 10 Abs. 4 Satz 2 DenkmSchG LSA u. a. auch Einkünfte der Klägerin aus der Nutzung des dem Hochhaus angegliederten Redaktions- und des Produktionsgebäudes sowie des neu errichteten Produktionsgebäudes in B. anzurechnen seien, zumal die genannten Gebäude auf dem Grundstück in M. trotz der vom Beklagten nunmehr erteilten denkmalrechtlichen Abbruchgenehmigungen von der Klägerin nach eigenen Angaben saniert würden.

Das frühere Regierungspräsidium Magdeburg habe das ihm eingeräumte Rücknahmeermessen fehlerfrei ausgeübt. Aus der Begründung des Bescheides vom 02.10.2003 gehe hervor, dass die Behörde das Interesse der Klägerin an einem Bestand der fiktiven Genehmigung gegenüber dem öffentlichen Interesse an der Rücknahme der Genehmigung abgewogen habe. Dabei habe sie ohne Rechtsfehler als wesentlichen Gesichtspunkt in ihre Entscheidung mit einbezogen, dass die Klägerin mangels einer bauordnungsrechtlichen Abbruchgenehmigung für das Hochhaus noch keine verbindlichen Vermögensdispositionen getroffen haben könne. Demgegenüber habe die Behörde dem erheblichen öffentlichen Interesse an der Erhaltung des Kulturdenkmales den Vorrang vor dem privaten Interesse der Klägerin an der Beseitigung des Hochhauses eingeräumt. Die Rücknahme der fiktiven Entscheidung sei auch mit dem Zweck des § 14 Abs. 11 DenkmSchG LSA vereinbar. Diese Vorschrift sei eingeführt worden, um das Verfahren zu beschleunigen und die Denkmalschutzbehörden an Bearbeitungsfristen zu binden. Schaffe die Genehmigungsfiktion jedoch einen rechtswidrigen Zustand, so könne dieser durch eine Ermessensentscheidung der zuständigen Behörde beseitigt werden. Das frühere Regierungspräsidium Magdeburg habe ferner die Jahrsfrist des § 48 Abs. 4 Satz 1 VwVfG LSA eingehalten.

Soweit die Klägerin mit dem zweiten Hauptantrag begehre, festzustellen, dass kraft Fiktion eine Genehmigung nach § 14 Abs. 10 DenkmSchG LSA hinsichtlich des F-Hochhauses als

erteilt gelte, bleibe die Klage ebenfalls ohne Erfolg. Die Klägerin könne ihre Rechte durch eine Anfechtungsklage gegen den Rücknahmebescheid verfolgen.

Schließlich bleibe auch der Hilfsantrag ohne Erfolg. Die Verpflichtungsklage auf Erteilung einer denkmalrechtlichen Zerstörungsgenehmigung sei unbegründet, da der Beklagte die Genehmigung nach § 14 Abs. 10 DenkmSchG LSA rechtmäßig abgelehnt habe.

Die vom Senat zugelassene Berufung hat die Klägerin wie folgt begründet:

Die Jahresfrist für die Rücknahme der fiktiv erteilten denkmalrechtlichen Genehmigung sei im Zeitpunkt des Erlasses des Rücknahmebescheids vom 02.10.2003 bereits abgelaufen gewesen. Die Fiktionswirkung, von der der Fristlauf abhängt, sei früher eingetreten als vom Verwaltungsgericht angenommen, möglicherweise bereits am 16.03.2001, zwei Monate nach Eingang der Antragsunterlagen bei der unteren Denkmalschutzbehörde, spätestens aber zwei Monate nach der Übergabe einer Kopie des Antrags an die obere Denkmalschutzbehörde am 31.08.2001. Das Regierungspräsidium Magdeburg habe im Zeitpunkt des Eintritts der Fiktionswirkung auch Kenntnis von allen Umständen gehabt, die für eine Entscheidung über die Rücknahme der Genehmigung erforderlich gewesen seien. Nach dessen Meinung sei der Antrag nicht genehmigungsfähig gewesen.

Auch sei die fiktive Genehmigung rechtmäßig. Es sei bereits die Denkmaleigenschaft des F-Hochhauses dadurch entfallen, dass historische Bausubstanz in weiten Teilen nicht mehr vorhanden sei. Jedenfalls führten die Sanierungsarbeiten, die der im Berufungsverfahren beauftragte Sachverständige S. für erforderlich halte, zum Verlust der Denkmaleigenschaft. So seien die Travertinfassade und die ursprünglichen Holzfenster ganz überwiegend nicht mehr in ihrem Originalzustand vorhanden. Die Erhaltung des Hochhauses sei zudem wirtschaftlich nicht zumutbar. Sie habe sämtliche Erhaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten für das Gebäude untersuchen lassen und die Ergebnisse dem Beklagten und dem Verwaltungsgericht vorgelegt. Der Verkehrswert des gesamten Grundbesitzes ohne Gebäude betrage ca. 1,2 Mio. €; mit Gebäuden (nach Ertragswert) sei er negativ. Die Erhaltung des Gebäudes erfordere innen und außen auf Grund baulicher Fehler und Missstände sehr aufwändige Erhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen. Für die Fassade seien bei einer neuen Travertinverkleidung einmalig Kosten in Höhe von 7.472.412,00 € und bei einer neuen Putzverkleidung Kosten in Höhe von 6.722.135,00 € zu erwarten. Im Fall der Beibehaltung des gegenwärtigen Zustands fielen Kosten von jährlich 75.000,00 € an. Für die Innensanierung müssten zur Herstellung bauordnungsrechtlich gesetzmäßiger sowie zeitgemäßer und wettbewerbsfähiger Flächen Mittel in Höhe von 11.733.450,00 € und bei bloßer Erhaltung des gegenwärtigen Zustands – bei deutlich eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten – Mittel in

Höhe von einmalig 3.000.000,00 € und jährlich ca. 37.500,00 € aufgebracht werden. Entgegen der Annahme des Verwaltungsgerichts seien auch die Kosten in die Wirtschaftlichkeitsberechnung einzubeziehen, die aus Anforderungen des Bau- und Sicherheitsrechts entstünden, wie beispielsweise Kosten einer Brandschutzertüchtigung, auch wenn sie nicht denkmalbedingt seien. Den Erhaltungs- und Sanierungskosten stünden Nutzungserträge von jährlich 99.954,00 € und unter Einbeziehung der derzeit nicht nutzbaren Flächen von jährlich 236.202,00 € gegenüber. Sie habe auch die Sanierungs- und Erhaltungsmöglichkeiten für den Gesamtkomplex untersucht. Bei bloßen Reparaturarbeiten ohne Sanierung, bei denen jährliche Verluste zwischen 358.400,00 € und 502.385,00 € eintreten würden, könnten die Gebäude nur „über die Zeit“ gerettet werden, ohne dass für die Zukunft nötige Mittel für eine Sanierung erwirtschaftet werden könnten. Im Fall der Gesamtsanierung der Gebäude A, B und C und dem Abbruch aller übrigen Gebäude betrage der jährliche Verlust 2.178.261,00 €. Wenn nur das F-Hochhaus erhalten werde, betrage er 1.893.396,00 €. Eine planerische Aufwertung der Grundstücke scheitere an einer fehlenden Nachfrage, einem großen Investitionsrisiko und der Planungshoheit der Landeshauptstadt Magdeburg. Den erforderlichen Erhaltungsaufwand müsse sie daher aus ihrem sonstigen Vermögen aufbringen. Das Objekt sei praktisch unverkäuflich. Soweit das Verwaltungsgericht trotz dieser bereits erstinstanzlich vorgetragenen Umstände Zweifel an der Unzumutbarkeit der Erhaltung des Hochhauses gehabt habe, hätte es weitere Ermittlungen durchführen müssen. Die Vorschrift des § 10 Abs. 5 Satz 1 DenkmSchG LSA enthalte lediglich formelle Vorgaben für das Verwaltungsverfahren, könne aber für das gerichtliche Verfahren den Amtsermittlungsgrundsatz nicht außer Kraft setzen. Im Übrigen habe sie die wirtschaftliche Unzumutbarkeit in einer den Anforderungen des § 10 Abs. 1 Satz 1 DenkmSchG LSA genügenden Weise glaubhaft gemacht. Dies gelte insbesondere auch hinsichtlich der Abgaben zu Zuwendungen und Steuervorteilen. Sie habe keine Förderanträge mit Aussicht auf Erfolg stellen können. Es sei kein öffentliches Zuschussprogramm ersichtlich, aus dem auch nur annähernd Mittel erlangt werden könnten, welche zu einer wirtschaftlichen Zumutbarkeit der Sanierung führen würden. Eventuelle Steuervorteile könnten die Belastung zwar mindern, aber nie ausgleichen. Es spreche zudem viel dafür, dass die in § 10 Abs. 5 Satz 1 DenkmSchG LSA normierte Mitwirkungslast die Möglichkeit des Erhalts von Zuwendungen aus öffentlichen und privaten Mitteln nach § 10 Abs. 5 Satz 2 DenkmSchG LSA gar nicht umfasse. Selbst wenn weitere Angaben zu etwaigen öffentlichen Zuschüssen erforderlich gewesen sein sollten, könne dies nur dazu führen, dass diese von den Sanierungskosten abgezogen werden; eine Ablehnung des Antrags rechtfertige dies aber nicht.

Der Rücknahmebescheid sei auch ermessensfehlerhaft, weil ihre Belange nur unzureichend gewürdigt worden seien.

Die Klägerin beantragt,

das angefochtene Urteil zu ändern und

den Rücknahmebescheid des früheren Regierungspräsidiums Magdeburg vom 02.10.2003 hinsichtlich des F-Hochhauses aufzuheben,

hilfsweise,

den Bescheid des Beklagten vom 27.02.2004 hinsichtlich des F-Hochhauses aufzuheben und den Beklagten zu verpflichten, ihr eine Genehmigung nach § 14 Abs. 10 DenkmSchG LSA hinsichtlich des F-Hochhauses entsprechend dem Antrag vom 13.10.2003 zu erteilen.

Der Beklagte beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

Er macht geltend: Die Fiktionsfrist des § 14 Abs. 10 DenkmSchG LSA sei nicht bereits mit der Übergabe einer Kopie des Antragsverfahrens an das Regierungspräsidium Magdeburg eingetreten. Zum Einen habe noch eine Änderung des in Frage stehenden Antrags zur Diskussion gestanden; zum Anderen sei in einer solchen Übergabe noch keine Weiterleitung des Antrags an die zuständige Behörde zu sehen, insbesondere weil sowohl die Landeshauptstadt Magdeburg als auch das Regierungspräsidium Magdeburg auf Grund der Konzentrationswirkung der Baugenehmigung auf der Grundlage der damals gültigen Verwaltungsvorschriften kein gesondertes Verfahren vor der oberen Denkmalschutzbehörde für erforderlich gehalten hätten. Die Abgabe an das Regierungspräsidium sei erst im August 2002 erfolgt.

Die Erhaltung des Hochhauses sei für die Klägerin auch nicht wirtschaftlich unzumutbar. Selbst wenn nicht allein der denkmalpflegerische Aufwand, sondern die gesamten Erhaltungs- und Sanierungskosten maßgeblich sein sollten, betrüge der Mehraufwand allenfalls rund 2,8 Mio. €. Diese Summe hätten die Gutachter Prof. B. und Dr. G. unter Zugrundelegung der nach ihrer Auffassung im oberen Bereich angesiedelten Eckdaten des städtischen Gutachters K. errechnet, der für Altbausanierungen einen Wert von 1.280,00 € je Quadratmeter angesetzt habe. Für das Hochhaus beziffere die Klägerin selbst einen höchstmöglichen Jahresgesamtertrag in Höhe von 241.536,00 €. Diesen Erträgen seien die Erträge der Gebäude A und C hinzuzurechnen, da sie nach wirtschaftlicher Betrachtungsweise zusammengehörten. Offensichtlich noch vor der Sanierung habe die Klägerin einen Jahresmieter-

trag für beide Objekte gemeinsam in Höhe von 206.409,00 € beziffert. Bei dem – allgemein üblichen – Prognosezeitraum von 10 Jahren beliefen sich die Mieteinnahmen auf rund 4,5 Mio. €. Zwar ließen sich Mieteinnahmen in dieser Größenordnung auf Grund der angespannten Lage auf dem Immobilienmarkt nicht in voller Höhe realisieren. Selbst den unrenovierten Altbau habe aber ein Makler zwar für kritisch, aber nicht chancenlos befunden. Tatsächlich habe die Klägerin Mieteinnahmen in Höhe von jährlich 308.620,00 € erzielt. Eine mögliche Minderung des Verkehrswerts sei für sie nicht fühlbar. Die Klägerin habe die gesamte Fläche von der Treuhandanstalt zu einem Kaufpreis in Höhe von (umgerechnet) 1.144.384,70 € erworben. Den heutigen Wert habe der Gutachter Dr. M. auf rund 7 Mio. € geschätzt. Es komme nicht darauf an, ob die Klägerin die Grundstücke des Fhauskomplexes zu weniger als einem Drittel gegenüber dem Wert eines Citygrundstücks reduzierten Preis verkaufen könnte, sondern darauf, wie sich die Wertverhältnisse seit der Übernahme des Objekts entwickelt hätten und ob der Komplex zu den Bedingungen des seinerzeitigen Erwerbs veräußert werden könne. Im Übrigen habe ausweislich des Grundstückskaufvertrags zwischen der Treuhandanstalt und der Klägerin eine Investitionsverpflichtung in Höhe von über 200 Mio. DM bestanden. Die Klägerin habe auch nicht nachgewiesen, dass sie sich über einen angemessenen Zeitraum hinweg ernsthaft aber vergeblich um einen Käufer bemüht habe. Sie habe „sehenden Auges“ ein instandsetzungsbedürftiges Denkmal gekauft. Ihr sei es auch zumutbar, zu Erhaltung des F-Hochhauses einen Teil des erworbenen Grundbesitzes zu veräußern.

Der Beigeladene stellt keinen Antrag.

Der Senat hat zur Ermittlung der Kosten und Erträge des F-Hochhauses ein Sachverständigengutachten eingeholt. Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands und des Vorbringens der Beteiligten im Übrigen wird auf den Inhalt der Gerichtsakte und der beigezogenen Verwaltungsvorgänge des Beklagten Bezug genommen. Diese Unterlagen sind Gegenstand der mündlichen Verhandlung gewesen.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

I. Die zulässige Berufung ist unbegründet. Das Verwaltungsgericht hat die Klage zu Recht abgewiesen. Die zulässige Klage ist sowohl mit dem Haupt- als auch mit dem Hilfsantrag unbegründet.

1. Der Rücknahmebescheid des Regierungspräsidiums Magdeburg vom 02.10.2003 ist rechtmäßig.

1.1. Es liegt ein rücknehmbarer Verwaltungsakt in Gestalt einer fiktiven denkmalrechtlichen Genehmigung vor.

Nach § 14 Abs. 11 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991 (GVBl. S. 368), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2005 (GVBl. S. 769 [801]) – DenkmSchG LSA – gilt eine Genehmigung nach den Absätzen 1 bis 3 und 10 als erteilt, wenn die Denkmalschutzbehörde nicht innerhalb von zwei Monaten nach Eingang des Antrags entschieden hat. Die Frist beginnt auch im Falle fehlender oder unvollständiger Antragsunterlagen mit dem Eingang des Antrags, wenn die Denkmalschutzbehörde es unterlässt, dem Antragsteller innerhalb von fünf Arbeitstagen nach Eingang des Antrags schriftlich unter Aufzählung der fehlenden Antragsunterlagen mitzuteilen, dass die Frist erst mit Eingang der noch fehlenden Antragsunterlagen beginnt. Die Denkmalschutzbehörde kann das Verfahren für einen weiteren Monat aussetzen, wenn dadurch die Ablehnung eines Antrages vermieden werden kann.

Eine Genehmigungsfiktion ist hier nicht schon deshalb ausgeschlossen, weil die Klägerin den Antrag auf Erteilung einer (auch denkmalrechtlichen) Genehmigung zum Abbruch des Hochhauses bereits am 16.01.2001 bei der Landeshauptstadt Magdeburg stellte und in diesem Zeitpunkt das DenkmSchG LSA in der zuletzt durch Gesetz vom 13.04.1994 (GVBl. S. 508 [518]) geänderten Fassung vom 21.10.1991 (GVBl. S. 368, 1992, S. 310) maßgeblich war, das keine Regelung über eine Genehmigungsfiktion enthielt. § 14 Abs. 11 DenkmSchG LSA wurde (erst) durch Art. 2 Nr. 7 des Gesetzes zur Vereinfachung des Baurechts in Sachsen-Anhalt vom 09.02.2001 an § 14 DenkmSchG LSA angefügt, der nach Art. 7 Abs. 1 des Vereinfachungsgesetzes am 01.05.2001 in Kraft trat. § 14 Abs. 11 DenkmSchG LSA erfasst indes auch vor Inkrafttreten dieser Bestimmung gestellte und bei Inkrafttreten noch nicht endgültig beschiedene Genehmigungsanträge, da das Gesetz zur Vereinfachung des Baurechts keine Übergangsregelung enthält. Nach dem im intertemporalen Verwaltungsrecht allgemein geltenden Grundsatz erfasst neues Verfahrensrecht und materielles Recht vom Zeitpunkt seines Inkrafttretens an regelmäßig auch anhängige Verfahren (vgl. BVerwG, Urt. v. 04.09.2007 – 1 C 21.07 –, BVerwGE 129, 243; Urt. v. 07.07.1989 – 8 C 85.87 –, NJW 1990, 590; Urt. v. 26.03.1985 – 9 C 47.84 –, NVwZ 1986, 45; ThürOVG, Urt. v. 18.09.2008 –

2 KO 1103/05 –, Juris, m. w. Nachw.). Bezogen auf diese bei Inkrafttreten des § 14 Abs. 11 DenkmSchG LSA am 01.05.2001 schon gestellten Anträge besteht lediglich die Besonderheit, dass die Zweimonatsfrist auch dann, wenn die erforderlichen Antragsunterlagen schon vor dem 01.05.2001 vorgelegen haben sollten, frühestens mit dem Tag des Inkrafttretens dieser Vorschrift zu laufen beginnt. Dies ergibt sich ebenso aus dem im intertemporalen Verwaltungsrecht geltenden Grundsatz, dass Gesetze ab Inkrafttreten sofort, aber nicht rückwirkend gelten (vgl. ThüOVG, Urt. v. 18.09.2008, a. a. O., m. w. Nachw.).

Unabhängig davon beginnt eine Fiktionsfrist regelmäßig erst mit Eingang des Antrags bei der zuständigen Genehmigungsbehörde zu laufen (vgl. BVerwG, Urt. v. 21.02.1986 – 4 C 4.84 –, NJW 1986, 2774). Für die denkmalrechtliche Genehmigung zur Zerstörung eines Denkmals ist gemäß § 14 Abs. 10 DenkmSchG LSA die obere Denkmalschutzbehörde zuständig. Damit ist für den Lauf der Zweimonatsfrist des § 14 Abs. 11 Satz 1 DenkmSchG LSA maßgeblich, wann der Genehmigungsantrag bei dieser Behörde einging. Dies war hier entweder am 05.08.2002, dem Tag des Eingangs des Originalvorgangs zum Abbruchantrag bei dem nach § 15 Abs. 1 DenkmSchG LSA als obere Denkmalschutzbehörde seinerzeit zuständigen Regierungspräsidium Magdeburg zur Abgabe einer denkmalrechtlichen Stellungnahme oder – wie die Klägerin geltend macht – möglicherweise bereits mit der Übergabe einer Kopie der Antragsunterlagen im August/September 2001. Da die Klägerin erst mit Schreiben des Regierungspräsidiums Magdeburg vom 05.09.2002 und damit nicht innerhalb der in § 14 Abs. 11 Satz 3 DenkmSchG LSA bestimmten Frist von fünf Werktagen nach Eingang des Antrags aufgefordert wurde, die Antragsunterlagen zu vervollständigen, trat die Genehmigungsfiktion spätestens am 07.10.2002 (Montag) ein.

1.2.. Der auf der Grundlage des § 48 VwVfG ergangene Rücknahmebescheid ist rechtlich nicht zu beanstanden.

1.2.1. Insbesondere stand einer Rücknahme nicht § 48 Abs. 4 Satz 1 VwVfG entgegen. Danach ist die Rücknahme, wenn die Behörde von Tatsachen Kenntnis erhält, welche die Rücknahme eines rechtswidrigen Verwaltungsakts rechtfertigen, nur innerhalb eines Jahres seit dem Zeitpunkt der Kenntnisnahme zulässig. Die Jahresfrist beginnt zu laufen, wenn die Behörde die Rechtswidrigkeit des Verwaltungsakts erkannt hat und ihr die für die Rücknahmeentscheidung außerdem erheblichen Tatsachen vollständig bekannt sind (BVerwG, Großer Senat, Beschl. v. 19.12.1984 – GrSen 1/84, GrSen 2.84 –, BVerwGE 70, 356). Ein bloßes „Kennenmüssen“, also auch die (pflichtwidrige) Unkenntnis, reicht daher nicht aus (vgl.

VGH BW, Urt. v. 10.12.1996 – 10 S 6/96 –, NVwZ 1998, 87, m. w. Nachw.). Eine solche Kenntnis der Rechtswidrigkeit setzt aber zwangsläufig voraus, dass der Behörde bewusst war, dass überhaupt ein (rücknehmbarer) Verwaltungsakt vorliegt. Die Frage des Eintritts der Fiktionswirkung nach § 14 Abs. 11 DenkmSchG LSA stellte sich für das Regierungspräsidium Magdeburg erst, als ihr die Landeshauptstadt Magdeburg am 28.11.2002 den Schriftsatz der Klägerin vom 12.11.2002 übersandte, in dem die Klägerin erstmals die Auffassung vertrat, dass die denkmalrechtliche Genehmigung gemäß § 14 Abs. 11 DenkmSchG LSA als erteilt gelte, und zwar mit Eingang des Vorlageberichts der Landeshauptstadt Magdeburg vom 30.07.2002. Erst auf diesen – neuen – Vortrag hin trat das Regierungspräsidium in die Prüfung ein, ob eine fiktive Genehmigung vorliegt. Die Erkenntnis, dass eine solche Genehmigung vorliegt, gewann das Regierungspräsidium offenbar erst auf Grund der Stellungnahme des Rechtsgutachters Dr. M. vom 14.07.2003. Die Anhörung zur beabsichtigten Rücknahme der fiktiven Genehmigung erfolgte unter Datum vom 22.07.2003. Die Jahresfrist des § 48 Abs. 4 Satz 1 VwVfG konnte nach alledem frühestens im November 2002 zu laufen beginnen mit der Folge, dass der Rücknahmebescheid vom 02.10.2003 noch rechtzeitig innerhalb der Jahresfrist erging. Daher kann auch in diesem Zusammenhang offen bleiben, ob die Fiktionswirkung – wie die Klägerin nunmehr geltend macht – tatsächlich bereits im August/September 2001 mit der Übergabe von Kopien des Vorgangs zur Abbruchgenehmigung eingetreten war.

1.2.2. Die Voraussetzungen des § 48 Abs. 1 VwVfG für die Rücknahme der fiktiven denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 14 Abs. 1 Nr. 5 DenkmSchG LSA zur Beseitigung bzw. Zerstörung des Baudenkmals F-Hochhaus lagen vor. Insoweit ist die Sachlage im Zeitpunkt des Erlasses des zurückzunehmenden Verwaltungsakts, hier also im Zeitpunkt des Eintritts der Genehmigungsfiktion abzustellen (vgl. Kopp/Ramsauer, VwVfG, 12. Aufl., § 48 RdNr. 57, 59, m. w. Nachw.). Die – als erteilt geltende – denkmalrechtliche Genehmigung (auch) zum Abbruch des Fhochhauses war rechtswidrig.

1.2.2.1. Die Erteilung einer denkmalrechtlichen Genehmigung zum Abbruch des F-Hochhauses war erforderlich, weil es sich bei diesem Gebäude um ein Kulturdenkmal im Sinne von § 2 Abs. 1 DenkmSchG LSA, namentlich um ein Baudenkmal im Sinne von § 2 Abs. 2 Nr. 1 DenkmSchG LSA handelt.

Kulturdenkmale sind gegenständliche Zeugnisse menschlichen Lebens aus vergangener Zeit, die im öffentlichen Interesse zu erhalten sind (§ 2 Abs. 1 Satz 1 DenkmSchG LSA). Ein

öffentliches Interesse in diesem Sinne besteht immer dann, wenn diese Zeugnisse von besonderer geschichtlicher, kulturell-künstlerischer, wissenschaftlicher, kultischer, technisch-wissenschaftlicher oder städtebaulicher Bedeutung sind (§ 2 Abs. 1 Satz 2 DenkmSchG LSA). Die Eigenschaft einer Sache als Kulturdenkmal setzt mithin ihre Denkmalfähigkeit und Denkmalwürdigkeit voraus. Denkmalfähig ist eine Sache, wenn einer der in § 2 Abs. 1 Satz 2 DenkmSchG LSA genannten Schutzgründe für ihre Erhaltung spricht; denkmalwürdig ist sie, wenn ein öffentliches Interesse besteht, das die auf einem gesetzlichen Schutzgrund beruhende Erhaltung der Sache rechtfertigt (vgl. zum Ganzen: Urt. d. Senats v. 14.10.2004 – 2 L 454/00 –, JMBl LSA 2006, 79).

Die geschichtliche Bedeutungskategorie eines Denkmalschutzes ist erfüllt, wenn ein Bauwerk historische Ereignisse oder Entwicklungen anschaulich macht. Die geschichtliche Bedeutung ist dadurch gekennzeichnet, dass durch das Schutzobjekt (heimat-)geschichtliche Entwicklungen deutlich gemacht werden („Aussagewert“), dass ihm als Wirkungsstätte namhafter Personen oder als Schauplatz historischer Ereignisse ein bestimmter „Erinnerungswert“ beizumessen ist oder dass es einen im Bewusstsein der Bevölkerung vorhandenen Bezug zu bestimmten politischen, kulturellen oder sozialen Verhältnissen seiner Zeit herstellt („Assoziationswert“). Dabei ist die geschichtliche Bedeutung nicht auf übergeordnete oder besonders bedeutsame Entwicklungen oder Verhältnisse beschränkt. Sie umfasst vielmehr auch Gegenstände des Denkmalschutzes, die nur für einzelne Wissenschaftsdisziplinen (z. B. Kirchengeschichte, Baugeschichte, Kunstgeschichte) oder für die Regionalgeschichte, Heimatgeschichte oder Stadtgeschichte von Bedeutung sind. Entscheidend ist letztlich der dokumentarische und exemplarische Charakter des Schutzobjektes als eines Zeugnisses der Vergangenheit (vgl. Urt. d. Senats v. 14.10.2004, a. a. O., m. w. Nachw.).

Städtebauliche Gründe lassen die Erhaltung und Nutzung eines Objektes dann geboten erscheinen, wenn ihm als historischem Bestandteil einer konkreten städtebaulichen Situation eine wünschenswerte stadtbildprägende Bedeutung zukommt, so dass es aus Gründen der Stadtgestaltung und wegen des Stadtbildes als Verlust empfunden würde, wenn es seine Prägung in seiner Eigenart als überlieferter baulicher Bestand nicht mehr wie bisher entfalten würde (vgl. Urt. d. Senats v. 14.10.2004, a. a. O.).

a) Dem F-Hochhaus kommt sowohl geschichtliche als auch städtebauliche Bedeutung zu. In dem Beitrag von Barbara Fischer „Das Hochhaus des F-Verlages – Das erste Hochhaus Magdeburgs“ in der Zeitschrift Denkmalpflege in Sachsen-Anhalt, Heft 2/2002 des Beigela-

denen, auf den sich der Beigeladene im Verwaltungsverfahren bezogen hat (vgl. Bl 155 ff. der Beiakte A), wird die Entstehungsgeschichte und die besondere Bedeutung des Gebäudes für die Stadt Magdeburg und die Region unter Angabe zahlreicher Quellen anschaulich dargestellt. Darin heißt es u. a.:

„Mit dem Hochhaus des F-Verlages wurde 1930 in Magdeburg das erste Hochhaus dieser Region errichtet. Hochhäuser wurden in der Weimarer Republik als das Symbol für Aufschwung und Modernität angesehen...

Als Standort wurde zunächst der Staatsbürgerplatz ins Auge gefasst. Dass der Verlag genau diesen Ort, um den sich die mittlerweile jahrelang ergebnislos geführte Magdeburger Hochhausdiskussion entsponnen hatte, auswählte, legt nahe, dass er bewusst an diese Diskussion und die dort formulierte Symbolwirkung von Hochhäusern anknüpfen wollte. Insofern klingt es wenig glaubwürdig, wenn der Verlag die Entscheidung für ein Hochhaus im Nachhinein ausschließlich funktional begründete: Mit der Notwendigkeit, ein umfangreiches Bauprogramm auf einer kleinen Grundfläche unterbringen zu wollen. Ausschlaggebend war auch »die Absicht, die weithin sichtbare Masse des Turmgebäudes als Werbemittel für die Zeitung zu benutzen«, wie dem Bauantrag vom 14. Oktober 1929 zu entnehmen ist. Das Hochhaus sollte »hauptsächlich eine großzügige Reklame für die Stadt im allgemeinen und die General-Anzeiger G.m.b.H. im besonderen bedeuten. Gerade dieser letzte Grund war für die Planung des Hochhauses derart maßgebend, dass beschlossen wurde, die dadurch notwendigerweise entstehenden, wesentlich höheren Herstellungskosten in Kauf zu nehmen «.

Diese Idee war nicht neu. Hochhäusern wurde damals wie heute eine große Symbolwirkung zugesprochen. Sie standen für so unterschiedliche Dinge wie Modernität, Funktionalität, Großstadt, für wirtschaftliche und politische Macht. Viele Zeitgenossen teilten die Ansicht von Stadtbaurat Göderitz, die dieser anlässlich der Einweihung des F-Hochhauses äußerte: »Wenn man nun nach der inneren Berechtigung fragt, die ein Gebäude hat, sich über die anderen herauszuheben, so muss man wohl zugeben, dass es heute die Presse ist, die als „siebente Großmacht“ das Recht zur Monumentalität für sich in Anspruch nehmen darf. «

Und in der Tat: Auffällig viele deutsche Hochhausprojekte dieser Jahre waren Verlagshäuser, unter anderem angeregt vom Vorbild der »Chicago Tribune« und ihrem 1922 weltweit ausgeschriebenen Wettbewerb für »das schönste Bürohaus der Welt«. Als Hochhäuser waren die Neubauten der Verlage Mosse, Ullstein und Scherl in Berlin, Broschek in Hamburg, des »Dresdner Anzeigers«, der »Ruhrwacht« in Oberhausen, des »Stuttgarter Neuen Tagblatts« und des »Hannoverschen Anzeigers« geplant. Die größte positive Resonanz in der zeitgenössischen Fachpresse erfuhren – bereits vor ihrer Fertigstellung – die im April bzw. November 1928 eingeweihten Verlagshäuser von Fritz Höger in Hannover und Otto Osswald in Stuttgart. Von den Verlagen selber in unterschiedlichsten Werbemedien immer wieder präsentiert und selbst nachts durch aufwändige Lichtreklame eindrucksvoll inszeniert, erreichten die Bauten einen großen Bekanntheitsgrad und wurden in ihren Städten bald als neue Wahrzeichen akzeptiert, was sich zum Beispiel an ihrer Aufnahme in damalige Reiseführer und in das Motivrepertoire der Ansichtskartenindustrie festmachen lässt. Und so konnten auch die Magdeburger Bauherren hoffen, dass das Magdeburger Verlagshochhaus neben dem Dom ein neues Wahrzeichen der Stadt werden würde.

Doch wie alle anderen Hochhauspläne für den Kaiser-Wilhelm-Platz scheiterte dieses privatwirtschaftliche Projekt des F-Verlages ebenfalls an der Finanzierung – in diesem Falle an den hohen Grundstückspreisen. Der Verlag suchte deshalb nach einer

Lösung auf dem eigenen Gelände in der Bahnhofstraße/Ecke Baenschstraße, das durch seine unmittelbare Nähe zum Bahnhof, zwischen Bahngleisen und Stadtzentrum, ohnehin günstig gelegen war. Denn dies garantierte eine zügige Auslieferung der Zeitungen und kurze Wege für die Laufkundschaft.

Im Juni 1929 betraute der Verlag den Magdeburger Architekten Paul Schaeffer-Heyrothsberge mit dem Entwurf für den Neubau. Dieser hatte sich seit Anfang der zwanziger Jahre durch eine Reihe von größeren Projekten, vor allem Industriebauten im Magdeburger Raum, einen Namen gemacht. Noch im selben Monat wurde ein erster Bauantrag eingereicht. Die Planung sah ein in drei Bauabschnitten zu errichtendes, repräsentatives Verlagshaus an der Bahnhofstraße vor, das einen Teil der bestehenden Altbauten ersetzen sollte. Für den ersten Abschnitt bot sich funktional ein Hochhaus an, weil die zur Verfügung stehende Grundfläche sehr klein war, das Raumprogramm jedoch sehr umfangreich.

Der zweite und dritte Bauabschnitt sollten in den folgenden zehn Jahren fertig gestellt werden – vorbehaltlich einer entsprechend günstigen wirtschaftlichen Entwicklung. Grund für ihr Scheitern war somit wahrscheinlich die bald einsetzende Weltwirtschaftskrise.

Die Pläne zeigen, dass die unteren Geschosse an der Rückseite weit in das Grundstück hineinreichen und an das Betriebsgebäude von 1924/25 angrenzen. Die oberen Geschosse hingegen weisen einen winkelförmigen Grundriss auf, mit dem ein an der Bahnhofstraße liegender Altbau umbaut werden sollte. In der Ansicht von der Bahnhofstraße wirkt der Bau nicht wie ein kompakter Turm, sondern wie zwei gegeneinander verschobene Hochhausscheiben, von denen die hintere elf-, die vordere zehngeschossig ist. Das flache, mit einem Gesims akzentuierte Dach war anscheinend als Dachterrasse geplant. Mit dem winkelförmigen Grundriss, den gegeneinander versetzten Kuben und dem Flachdach mit Terrasse knüpft Schaeffer-Heyrothsberge unmittelbar an den kurz zuvor fertig gestellten Stuttgarter Tagblattturm und die Turmhausstudien für Stuttgart von Richard Döcker und Hugo Keuerleber von 1921 an.

Die Bauweise sah eine Stahlskelettkonstruktion mit einer Muschelkalkverkleidung im Sockelbereich und einer Verklinkerung der übrigen Fassade vor. Die einfache Strichzeichnung der Pläne lässt jedoch die Struktur der Außenverkleidung ebenso wenig erkennen wie etwaige andere architektonische Details. Laut Erläuterungsbericht war die Fassade »in schlichter, sachlicher Form geplant« und sollte einzig durch das Raster der Fenster gegliedert werden...

Die Bauherren hofften, dass der Bau die »unendlich langweilige Straßenzeile der Bahnhofstraße, die zur Zeit besonders von der Eisenbahn her auf den heranfahrenden Besucher der Stadt einen ermüdenden und trostlosen Eindruck hervorruft, auf das Vorteilhafteste« unterbrechen würde.

Nachdem sich die Stadt schon jahrelang vergeblich um ein Hochhaus bemüht hatte, stieß das Projekt nach Schaeffer-Heyrothsberges eigenen Angaben bei den Magdeburger Behörden auf große Zustimmung. Jede Behörde unterstrich »ihre grundsätzlich zustimmende Einstellung zu dem Plan und empfahl seine Genehmigung höheren Orts«. Mit dem Ziel, das Projekt zügig voranzutreiben, fuhr Schaeffer-Heyrothsberge im Juli 1929 selbst nach Berlin, um mit dem Ministerium für Volkswohlfahrt Rücksprache zu halten, dessen Erlaubnis beim Bau von Hochhäusern erforderlich war. Die Genehmigung der Baupolizei ging daraufhin bereits am 24. September 1929 ein.

Bevor der Plan weiter ausgearbeitet wurde, besichtigte Schaeffer-Heyrothsberge die »neuesten Betriebe des Zeitungsgewerbes«. Die starken Bezüge des F-Hochhauses zum Stuttgarter Tagblattturm legen nahe, dass auch dieser zu den besichtigten Objekten gehörte. Der verbindliche Bauantrag für den ersten Bauabschnitt wurde am 14. Oktober 1929 eingereicht und – obwohl gegenüber dem Vorantrag nun um ein Geschoss erhöht – bereits sechs Tage später genehmigt...

Der fertige Bau stimmt weitgehend mit den ersten Planungen überein. Die Großform des Hochhauses besteht aus zwei sich durchdringenden Baukörpern: Der elfgeschossige Bauteil an der Straße erhebt sich auf annähernd quadratischem Grundriss; der andere – eine 41 Meter hohe, zwölfgeschossige Hochhausscheibe mit dem Haupttreppenhaus, deren Umrisslinie durch einen Versprung in der Fassadenoberfläche betont wird – schneidet der Länge nach von Norden in den niedrigeren Baukörper hinein. Anders als in den ersten Planungen vorgesehen, schließt seine Südkante rund ab und ist von einem Fensterband im elften Obergeschoss durchbrochen. Hier befand sich die Wetterwarte, von der aus man auf eine große Terrasse auf dem Dach des übrigen Baukörpers gelangte: Es bot sich eine freie Sicht in alle Richtungen. Das Motiv der verglasten runden Ecke wiederholt sich an der dem Hof und der Innenstadt zugewandten Fassade. Hier wurde die von der Baupolizei eingeforderte Nottreppe, die die ebenfalls aus Sicherheitsgründen nachträglich in die Planungen eingebrachten Feuerbalkone verbindet, mit einer geschwungenen Glashaut verkleidet. Diese bereichert die Silhouette des Gebäudes und schützt das Nottreppenhaus gegen Schnee und Eis. Beide Varianten dieses Motivs waren in der Architektur des Neuen Bauens weit verbreitet: Flache, mit Fensterbändern versehene, in der Höhe gestaffelte Häuser, die auf die Aufbauten von Ozeandampfern Bezug nehmen, gab es besonders häufig im Siedlungsbau. Überdies veröffentlichten die Bauzeitschriften der zwanziger Jahre zahlreiche Nachtaufnahmen der verglasten Runderker und runden Treppenhäuser von Geschäftshäusern Erich Mendelsohns – etwa des Stuttgarter Kaufhauses Schocken (1926-1928) oder des Breslauer Kaufhauses Petersdorff (1927/28) – die viele Nachahmer fanden, darunter das Nottreppenhaus des F-Hochhauses, das bei Nacht, von innen beleuchtet, besonders eindrucksvoll wirkt.

Konventionell hingegen wirkte die – nicht erhaltene – Verkleidung mit Langensalzaer Travertin im sogenannten schottischen Fugenschnitt, der im Erdgeschoss rustikaartig, über einem Gesims in den oberen Geschossen glatt versetzt war. Architekt und Bauherren hatten sich hierfür und damit gegen den zuerst geplanten Klinker entschieden, um – so Schaeffer-Heyrothsberge – »den Baukörper durch lichte und luftige Farbgebung möglichst an den Bahnhofsvorplatz heranzuholen. Die Verwendung von Putz schien nicht ratsam, da bei der Höhe des Gebäudes spätere Unterhaltungs- und Anstreicherarbeiten mit erheblichen Kosten und Schwierigkeiten verknüpft gewesen wären und die Erfahrung dahin geht, dass das Nachdunkeln der Ansichtsflächen, das bei Putz als Verschmutzen wirkt, in edlem Material als Patina erscheint und den Gesamteindruck nicht beeinträchtigt.« Travertinverkleidungen fanden sich bereits bei anderen Hochhausprojekten, zum Beispiel beim Deutschlandhaus in Essen (1928/29) und beim Berliner Kathreiner-Hochhaus (1929/30). Der helle Farbton unterstrich außerdem die Ähnlichkeit mit dem Stuttgarter Tagblattturm, der vermutlich das erste Hochhaus mit einer Sichtbetonfassade war.

Die Westfassade an der Bahnhofstraße ist sehr schlicht gestaltet. Sie wird vor allem durch die beiden gestaffelten Kuben und das regelmäßige Raster der Fenster gegliedert, die nur von einem schmalen Profil gerahmt sind. Darüber hinaus gibt es nur wenige, unregelmäßig verteilte Sicherheitsbalkone. Die Ostfassade hingegen ist wesentlich differenzierter, ja rhythmisch gestaltet. Ihre linke Kante wird von dem filigranen gläsernen Nottreppenhaus betont. Hieran grenzen – in sämtlichen Geschossen – Sicherheitsbalkone, die mit ihrem geschwungenen rechten Abschluss und ihrem feingliedrigen Geländer erneut das Schiffsmotiv aufnehmen. Dieses klingt auch im halbrunden Aufbau der Wetterwarte mit den aufgesetzten Funk- und Fahnenmasten an, der von dieser Seite des Hochhauses aus weithin zu erkennen ist. Rechts schließt die Fassade mit den Fenstern des Haupttreppenhauses ab. Die drei kleinen Fenster je Stockwerk folgen dem Treppenverlauf und bilden so ein diagonales Lochmuster.

Die sehr unterschiedliche Behandlung von West- und Ostfassade lässt sich auf die jeweiligen Rezeptionsbedingungen zurückführen. Da die Bahnstraße sehr schmal ist, kann das Hochhaus hier nur aus einem extremen Winkel betrachtet werden. Diese Fassade sollte in erster Linie auf vorbeifahrende Bahnreisende wirken. Für deren Betrachtung aus der Bewegung heraus ist eine klare und einfache Gliederung sinnvoll. Die Rückfassade weist zwar zunächst auf einen Hinterhof, ist aber dennoch die wichtigere Schauseite, da sie sich zur Magdeburger Innenstadt wendet und die vielschichtige Gestaltung von dort aus in Ruhe betrachtet werden kann.

Nachts wurden alle Fassaden durch Flutlicht angestrahlt. Die Pläne für den Bauantrag vom 12. Oktober 1929 hatten vorgesehen, auf die Dachabschlüsse der beiden Ebenen des Hochhauses in großen Lettern aus Röhrenlicht den Werbeschriftzug »GENERAL-ANZEIGER« zu stellen und an der Nordwestkante des Gebäudes einen Lichtpfeiler in Glas-Eisen-Konstruktion mit derselben Inschrift zu montieren. Diese Pläne wurden jedoch verworfen zugunsten von Zeiss-Strahlern, die die Fassade weiß illuminierten, so dass das Hochhaus nachts sowohl von der Seite der Bahngleise als auch von der Innenstadt aus weithin sichtbar war. Diese Form der Lichtreklame galt damals als besonders fortschrittlich. Übernommen aus den USA, wurde sie anfangs vor allem zur festlichen Anstrahlung öffentlicher Denkmäler und Monumentalbauten, seit Ende der 1920er Jahre jedoch auch zunehmend für die private Lichtreklame eingesetzt. Vorteil dieser Technik war, dass sie – anders als selbstleuchtende Werbeträger auf der Fassade – das Gesicht der Architektur nicht verzerrten. Die Fassade des F-Hochhauses bot sich regelrecht zur Beleuchtung an, da ihre helle, glatte Oberfläche das Licht gleichmäßig und stark reflektierte, der Bau also im Kontrast zur dunklen Umgebung besonders stark zum Strahlen gebracht werden konnte. Die so erzeugte Nachtansicht wurde so werbewirksam angesehen, dass Abbildungen davon sogar in der Anzeigenwerbung des Verlages zum Einsatz kamen.

Von der zeitgenössischen Kritik wurde der Neubau positiv aufgenommen. Herbert Hoffmann schrieb 1931: »Das Stadtbild von Magdeburg ist nicht reich an starken Effekten. Umso uneingeschränkter kann der mächtige und doch nicht übermäßig hohe, wohlproportionierte Zeitungsturm als Bereicherung der Stadtsilhouette begrüßt werden. Er verkündet Magdeburgs Ruf als fortschrittlich gesinnte Stadt weithin, weil er schon von der Bahn aus zu sehen ist, wobei die Tagansicht in ihrem warmen Travertinton und die Nachtansicht mit den geschickt aufgestellten Strahlern ein gleich gutes Bild ergeben«. Der Bau erreichte zwar nicht den hohen Bekanntheitsgrad der hannoverschen und Stuttgarter Verlagshochhäuser; wurde jedoch von der zeitgenössischen Fachliteratur häufig besprochen.

Das heutige Erscheinungsbild unterscheidet sich in einigen Punkten von dem der Erbauungszeit, nachdem in den Bombennächten des 16. Januar und 14. Februar 1945 Verlagsgebäude und Druckmaschinen zu 80 Prozent zerstört wurden. Während von den an den Neubau angrenzenden Altbauten nach dem Krieg nur Ruinen erhalten waren, hielt der Neubau den Flammen weitgehend stand. 1997 wurde die beschädigte Travertinverkleidung als Notsicherungsmaßnahme an drei Seiten abgenommen und durch einen Verputz ersetzt. Die beschädigten Altbauten an der Bahnhofstraße wurden bereits in den fünfziger Jahren mit einer historisierenden Fassade erneuert; senkrecht dazu entstand ein neues Hofgebäude. Da das Nachbargebäude, Bahnhofstraße 18, nicht mehr existierte, wurde die angrenzende Turmwand nach dem Krieg mit Fenstern versehen. Das Verlagsgebäude wurde von der noch immer hier erscheinenden »Volksstimme Magdeburg« übernommen, die sich seit 1991 im Besitz der Verlagsgruppe Bauer befindet.

Im Unterschied zur übrigen Magdeburger Innenstadt, die großflächig zerstört wurde und nach dem Wiederaufbau der Nachkriegszeit und den Baumaßnahmen der 1990er Jahre keinen Eindruck von der Stadt vor 1945 mehr zu vermitteln vermag, ist

das Hochhaus des F-Verlages trotz der geschilderten Veränderungen im Wesentlichen gut erhalten. Als erstes und lange Zeit einziges Hochhaus – nicht nur Magdeburgs, sondern der gesamten Region – veranschaulicht es bis heute die damalige Hochhauseuphorie. Seine Formensprache war auf der Höhe der Zeit: In der deutschen Hochhausarchitektur der zwanziger Jahre ging die Entwicklung von kleinteiligen Bauten mit gotisierendem bzw. expressionistischem Schmuck hin zu klar gegliederten stereometrischen Formen, wie sie das F-Hochhaus aufweist. Details wie das gläserne Treppenhaus, die Schiffsmotive und die Gestaltung der Lichtreklame zeigen Schaeffer-Heyrothsberges Auseinandersetzung mit der modernen Architektur, die im Magdeburg der Weimarer Republik in besonderem Maße eine identitätsstiftende Bedeutung hatte.

Das unter Denkmalschutz stehende Verlagshochhaus zählt zu den Hauptwerken der Klassischen Moderne in Sachsen-Anhalt und ist einer der wenigen erhaltenen historischen Großbauten in der vom Zweiten Weltkrieg stark zerstörten Magdeburger Innenstadt überhaupt....“

Der Senat hat keine Anhaltspunkte dafür, dass diese Darstellung (in wesentlichen Punkten) unrichtig sein könnte. Nach der Anmerkung 2 zu diesem Beitrag verfasst(e) die Autorin dieses Beitrags eine Dissertation zum Thema „Architektur als Eigenwerbung deutscher Zeitungsverlage in der zwanziger Jahren“, in deren Rahmen auch das Hochhaus des F-Verlags behandelt wird.

In Seiner Stellungnahme vom 19.02.2004 (Bl. 222 der Beiakte C) hat der Beigeladene die besondere baugeschichtliche Bedeutung des F-Hochhauses nochmals unterstrichen und hierzu u. a. ausgeführt:

Das in den Jahren 1930 bis 1932 nach Plänen des Architekten Paul Schaeffer-Heyrothsberge unter Mitwirkung des Ingenieurs Gerhard Mensch für die Magdeburger Verleger- und Druckerfamilie F. errichtete 13-geschoßige Turmhochhaus von 45 Meter Höhe mit östlich angrenzendem Druckereiflügel gehört aus architekturhistorischer, stadtbaugeschichtlicher und industriebaulicher Sicht zu den bedeutendsten Bauwerken der klassischen Moderne in Sachsen-Anhalt. Das F-Hochhaus zu Magdeburg, der „Stadt des neuen Bauwillens“ in den 20er Jahren des 20. Jahrhunderts, zählt zu einer Gruppe von Hochhausbauten wie beispielsweise das Europa- und Krochturmhaus in Leipzig oder der Tagblatt-Turm in Stuttgart, die an amerikanischen Vorbildern orientiert von Zeitungsverlagen und Versicherungen gegen Ende der zwanziger Jahre erbaut wurden. Für den Typus eines Verlagshochhauses in Stahlskelettbauweise (Ingenieurstahlbaukonstruktion der Firma Klönne aus Dortmund), dem einzigen während der Zeit der Weimarer Republik in Magdeburg realisierten Hochhausprojekt, steht es in Sachsen-Anhalt singulär. Die Wertigkeiten des überregional bedeutsamen Hochhauskomplexes liegen hinsichtlich seiner städtebaulichen Stellung in der Zeichenhaftigkeit des „Wolkenkratzer“-Motivs, verbunden mit einem hohen architektonisch-künstlerischen Anspruch, der in der gekonnten Gliederung und Durchdringung der Baukörperfiguration aus gerastertem Turmquader, Treppenhausscheibe mit übergreifender Laterne und gläsern-diaphanern Fluchttreppenturm mit kammartigen Balkonscheiben zum Ausdruck kommt. Bemerkenswert ist das dem Original entsprechende spannungsvolle Spiel zwischen geschlossenen Fassadenflächen mit Traver-

tinbehang und den offenen Stahl-Glas-Elementen des Fluchttreppenhauses und Dachaufbaus.“

Das zur denkmalschutzrechtlichen Beurteilung erforderliche Fachwissen vermittelt in erster Linie das beigeladene Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt als staatliche Denkmalfachbehörde (vgl. NdsOVG, Urt. v. 28.11.2007 – 12 LC 70/07 –, BauR 2009, 784; HessVGH, Urt. v. 09.03.2010 – 3 A 160/10 –, LKRZ 2010, 273, RdNr. 54 in Juris). Das Gericht darf deshalb bei seiner Entscheidung die fachkundigen Stellungnahmen dieser Fachbehörde verwerten (Beschl. d. Senats v. 16.03.2005 – 2 L 272/02 –, JMBl LSA 2006, 134). Allein die Stellung dieser Behörde als Verfahrensbeteiligte bzw. der im Verwaltungsrechtsstreit hervortretende „Gegensatz“ des beklagten Landesamtes zur Position der Klägerinnen vermag nicht zu belegen, dass die denkmalfachlichen Belange von der Behörde in sachwidriger Weise wahrgenommen worden sind (vgl. OVG SH, Beschl. v. 10.03.2006 – 1 LA 11/06 –, BauR 2006, 2104).

Der Einholung eines Sachverständigengutachtens zur Denkmaleigenschaft des F-Hochhauses durch das Gericht, wie die Klägerin dies mit dem abgelehnten Beweisantrag (Nr. 2) gefordert hat, bedurfte es nicht. Ein gerichtliches Sachverständigengutachten ist zur Beurteilung der Denkmaleigenschaft nur dann erforderlich, wenn bestimmte Tatsachen zur Bedeutung des betreffenden Gebäudes nach den Kriterien des § 2 Abs. 1 Satz 2 DenkmSchG LSA klärungsbedürftig geblieben sind, weil die bisherigen Feststellungen im Verwaltungsverfahren und im gerichtlichen Verfahren dafür nicht genügend Grundlagen bieten (vgl. OVG SH, Beschl. v. 10.03.2006, a.a.O.). Dies mag etwa dann notwendig sein, wenn die Wertung des Gerichts zusätzliche Kenntnisse erfordert oder wenn sachkundige Aussagen der Denkmalfachbehörde umstritten sind und in fachlicher Hinsicht einer weiteren Aufklärung bedürfen (ThürOVG, Urt. v. 01.09.2010 – 1 KO 832/06 –, LKV 2011, 374). Die Klägerin hat indes keine konkreten Ansatzpunkte dafür benannt, weshalb die vorliegenden fachlichen Stellungnahmen nicht ausreichen oder unrichtig sein könnten.

b) Das in Streit stehende Gebäude ist auch denkmalwürdig, d. h. es besteht ein öffentliches Interesse an seiner Erhaltung.

Das Tatbestandsmerkmal der Denkmalwürdigkeit ist ein Korrektiv zum Merkmal Denkmalfähigkeit, um aus dem Denkmalschutz rein individuelle Vorlieben und private Liebhaberinteressen auszugrenzen. Voraussetzung ist deshalb, dass die besondere Bedeutung einer Sache,

die ihre Denkmaleigenschaft begründen kann, und die Notwendigkeit ihrer Erhaltung durch bestimmte Fakten erwiesen, in das Bewusstsein der Bevölkerung eingegangen oder mindestens nach dem Wissens- und Erkenntnisstand sachverständiger Betrachter anerkannt ist. Insofern bedarf es einer Abwägung der ausschließlich denkmalpflegerischen Interessen untereinander und gegeneinander, vor allem der dokumentarische und exemplarische Wert des Schutzobjekts (Seltenheitswert), sein Alter, das Maß an Originalität und Integrität sowie ganz allgemein das konkrete Gewicht der einschlägigen Schutzgründe (Urt. d. Senats v. 14.10.2004, a. a. O., m. w. Nachw.).

In Anwendung dieser Grundsätze ist ein öffentliches Erhaltungsinteresse des F-Hochhauses zu bejahen. Dieses Gebäude ist exemplarisch für das Werk des Architekten Schaeffer-Heyrothberge, der sich – wie bereits beschrieben – seit Anfang der zwanziger Jahre durch eine Reihe von größeren Projekten, vor allem Industriebauten im Magdeburger Raum, einen Namen gemacht hatte und dessen Bekanntheitsgrad über die Stadtgrenzen hinaus reichte. Zum anderen ist das Gebäude exemplarisch für die „Hochhauseuphorie“ in den zwanziger Jahren. Dabei ist der Seltenheitswert hoch zu veranschlagen; denn es gibt keine oder nur wenige Beispiele dieser bauhistorischen Epoche in Sachsen-Anhalt.

c) Die Denkmaleigenschaft des Hochhauses entfällt entgegen der Auffassung der Klägerin weder dadurch, dass historische Bausubstanz in Teilen nicht mehr vorhanden ist, noch durch die vom Sachverständigen S. für erforderlich erachteten Sanierungsarbeiten.

Das öffentliche Interesse an der Erhaltung einer denkmalwürdigen Sache kann zwar entfallen, wenn ihre historische Substanz so weit verloren gegangen ist, dass sie ihre Funktion, Aussagen über geschichtliche Umstände oder Vorgänge zu dokumentieren, nicht mehr erfüllen kann (vgl. OVG NW, Urt. v. 26.08.2008 – 10 A 3250/07 –, BRS 73 Nr. 208, RdNr. 47 in Juris). Davon kann hier allerdings keine Rede sein. Allein der Umstand, dass die (ursprünglich) zur Fassadengestaltung verwendeten Travertinplatten sowie die originalen Holzfenster zu großen Teilen nicht mehr vorhanden sind, hat nicht zur Folge, dass das Gebäude seine Denkmalfunktion nicht mehr erfüllen könnte. Wie bereits oben im Einzelnen dargestellt, kommt dem F-Hochhaus besondere geschichtliche und städtebauliche Bedeutung aus einer ganzen Reihe von Gründen zu. Vor allem aber gehen die Stadtbild prägende Bedeutung und die – für die damaligen Verhältnisse gegebene – „Monumentalität“ des Hochhauses, die für die städtebauliche Bedeutung von besonderem Gewicht sind, durch den Verlust einzelner Bauelemente nicht verloren.

Die Denkmaleigenschaft kann zwar in Ausnahmefällen auch nach Durchführung von Erhaltungsarbeiten entfallen, wenn die damit verbundenen Eingriffe in das Denkmal so weit gehen, dass die Denkmalausage verloren geht (vgl. OVG NW, Urt. v. 04.05.2009 – 10 A 699/07 –, BRS 74 Nr. 216, RdNr. 33 in Juris, m. w. Nachw.). Die vom Sachverständigen S. als erforderlich erachteten Sanierungsmaßnahmen haben jedoch keine derartige Wirkung. In seinem Gutachten vom 25.06.2009 hat der Gutachter brandschutztechnische Maßnahmen, eine Fassadensanierung für den Wärme-, Schall- und Erschütterungsschutz, Ausbauarbeiten für eine Büronutzung sowie ggf. Maßnahmen zur Sanierung der Stahlkonstruktion als notwendig angesehen. Auch wenn damit ein umfangreicher Austausch vorhandener Bausubstanz und der Einbau neuer Bauteile verbunden sind, verliert das Gebäude dadurch nicht seinen historischen und städtebaulichen Aussagewert. Werden im Laufe der Zeit lediglich Bauteile im Zuge üblicher Erhaltungsmaßnahmen ausgetauscht, führt dies, auch wenn der überwiegende Teil der Originalsubstanz nach und nach durch Material aus der Zeit der jeweiligen Erhaltungsmaßnahmen ersetzt wird, regelmäßig nicht zum Wegfall der Denkmaleigenschaft. Anders ist es nur, wenn sich der Zustand des Gebäudes infolge äußerer Einflüsse (Feuchtigkeit, Immissionen, Beanspruchung der Substanz durch übliche oder übermäßige Nutzung) so stark verschlechtert hat, dass ohne eine Sanierung der Verlust des Gebäudes zu erwarten ist und die Wiederherstellung eines gebrauchsfähigen Zustands wie eine Neuerrichtung zu werten ist (vgl. OVG NW, Urt. v. 04.05.2009, a.a.O., RdNr. 33 in Juris). Bloße Erhaltungsmaßnahmen führen hingegen regelmäßig nicht zum Verlust der Denkmaleigenschaft, denn der Eigentümer ist dazu verpflichtet, sein Denkmal zu erhalten (§ 9 Abs. 2 Satz 1 DenkmSchG LSA), so dass Arbeiten dieser Art lediglich Ausdruck des selbstverständlichen Umstands sind, dass Baudenkmäler „durch die Zeit gehen“ und laufender Unterhaltung bedürfen (OVG NW, Urt. v. 26.08.2008, a.a.O., RdNr. 58 in Juris). Selbst wenn die einer bloßen Erhaltung in diesem Sinne zugänglichen Teile eines Gebäudes im Laufe der Zeit vollständig ausgetauscht werden, führt dies regelmäßig nicht zum Verlust der Denkmaleigenschaft, wenn nicht gerade die historische Substanz dieser Gebäudeteile die Identität und damit den Denkmalwert des Gebäudes begründet. Aus diesen Gründen wäre insbesondere die Annahme abwegig, dass beispielsweise ein Jahrhunderte altes Gebäude spätestens dann seine Denkmaleigenschaft verliert, wenn im Laufe der Jahrhunderte der letzte noch aus der Erbauungszeit stammende Stein infolge zeitbedingter Verwitterungsschäden ausgetauscht worden ist (vgl. zum Ganzen: OVG NW, Urt. v. 26.08.2008, a.a.O., RdNr. 58 in Juris). Wie bereits dargelegt, kommt dem F-Hochhaus vor allem in städtebaulicher Hinsicht ganz wesentliche Bedeutung zu, so dass der Verlust an historischer Bausubstanz in Teilen

nicht dazu führt, dass der Aussagewert des Gebäudes insgesamt verloren ginge. Die äußere – das Stadtbild prägende – Gestalt des Gebäudes wird weder durch die Fassadensanierung noch durch den Einbau von Fluchttüren und Öffnungen noch durch Maßnahmen zur Errichtung eines begehbaren Flachdaches mit Umwehrung in einem Maße verändert, dass dem Gebäude dann jeglicher Aussagewert in Bezug auf seine stadtgeschichtliche und städtebauliche Bedeutung fehlen würde.

d) Im Übrigen wäre, soweit man der Ansicht der Klägerin folgen würde, dass das F-Hochhaus kein Denkmal (mehr) ist, zweifelhaft, ob sie überhaupt ein Rechtsschutzbedürfnis für die Anfechtungsklage gegen den Rücknahmebescheid und auch für die Verpflichtungsklage auf Erteilung einer denkmalrechtlichen Zerstörungsgenehmigung hätte.

1.2.2.2. Die Beseitigung des Hochhauses war denkmalrechtlich nicht genehmigungsfähig. Sie stellt einen „Eingriff“ im Sinne des § 10 Abs. 1 Satz 1 DenkmSchG LSA dar. Ein solcher Eingriff ist gemäß § 10 Abs. 2 Nr. 3 DenkmSchG LSA zu genehmigen, wenn die unveränderte Erhaltung des Kulturdenkmals den Verpflichteten unzumutbar belastet. Gemäß § 10 Abs. 4 Satz 1 DenkmSchG LSA können Erhaltungsmaßnahmen nicht verlangt werden, wenn die Erhaltung den Verpflichteten unzumutbar belastet. Unzumutbar ist eine wirtschaftliche Belastung insbesondere dann, wenn die Kosten der Erhaltung nicht durch die Erträge oder den Gebrauchswert des Kulturdenkmals aufgewogen und andere Einkünfte des Verpflichteten nicht herangezogen werden können (§ 10 Abs. 4 Satz 2 DenkmSchG LSA).

Für die Frage, ob die Erhaltung eines Denkmals dem Eigentümer wirtschaftlich zumutbar ist, ist in erster Linie von Bedeutung, ob dem Eigentümer – ungeachtet finanzieller Folgekosten – 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. 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. d. Senats v. 22.02.2005 – 2 L 23/02 –; BayVGh, Urt. v. 18.10.2010 – 1 B 06.63 –, BayVBI 2011, 303; VGh BW, Urt. 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. Die Sozialbindung des Eigentums rechtfertigt Einschränkungen des Eigentümers immer nur in Ansehung des konkreten Eigentumsobjekts und dessen Nutzung. Dem entsprechend 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 (vgl. OVG MV, Beschl. v. 07.05.2004 – 3 L 119/01 –, Juris, m. w. Nachw.). Nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts (vgl. Beschl. v. 02.03.1999 – 1 BvL 7/91 –, BVerfGE 100, 226) können Eigentümer denkmalgeschützter Gebäude zwar nur in eingeschränktem Umfang einfordern, deren Erträge müssten ihnen zur Grundlage einer selbstbestimmten Lebensführung dienen können. Diese Einschränkung darf allerdings nicht so weit gehen, dass das Denkmal bloßes Zuschussobjekt ist oder überhaupt keine Nutzungsmöglichkeit mehr besteht, welche als – noch – wirtschaftlich sinnvoll angesehen werden kann (vgl. NdsOVG, Urt. v. 24.03.2003 – 1 L 601/97 –, BRS 66 Nr. 211; OVG NW, Urt. v. 20.03.2009 – 10 A 1406/08 –, Juris). Entscheidend ist, ob sich das Objekt „selbst trägt“ (vgl. BayVGH, Urt. v. 27.09.2007 – 1 B 00.2474 –, BRS 71 Nr. 200, RdNr. 75). Eine Baukostenvergleichsberechnung, mit der die Sanierungskosten den Abbruch- und Neubaukosten gegenübergestellt wird, ist hingegen nicht geeignet, 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, um feststellen zu können, ob die Versagung der Genehmigung und die damit verbundene Erhaltungspflicht die Grenze der Sozialbindung des Eigentums überschreitet (vgl. VGH BW, Urt. v. 11.11.1999, a. a. O.). Wirtschaftliche Belastungen, die lediglich das Spiegelbild vorausgegangener Verletzungen denkmalrechtlicher Pflichten darstellen, sind in die Wirtschaftlichkeitsrechnung allerdings nicht einzustellen; denn sonst könnte der Denkmaleigentümer bei hinreichend langer Vernachlässigung des Denkmals regelmäßig die Zurücknahme oder völlige Aufgabe des Denkmalschutzes erzwingen (vgl. OVG NW, Urt. v. 20.03.2009, a. a. O.). Dem trägt § 10 Abs. 5 Satz 3 DenkmSchG LSA Rechnung, der bestimmt, dass sich der Verpflichtete nicht auf die Belastung durch erhöhte Erhaltungsmaßnahmen berufen kann, die dadurch verursacht wurden, dass Erhaltungsmaßnahmen diesem Gesetz oder sonstigem öffentlichen Recht zuwider unterblieben sind.

Bei der Wirtschaftlichkeitsberechnung sind vor allem die Finanzierungskosten einer Sanierung sowie die Bewirtschaftungskosten den voraussichtlichen Mieteinnahmen bzw. dem Gebrauchswert des Denkmals gegenüberzustellen (vgl. BayVGH, Urt. v. 27.09.2007, a. a. O.). Da gemäß § 10 Abs. 5 Satz 2 DenkmSchG LSA Zuwendungen aus öffentlichen oder privaten Mitteln oder steuerliche Vorteile anzurechnen sind, wenn der Verpflichtete diese in Anspruch nehmen kann, sind auch derartige „Zuschüsse“ zu berücksichtigen.

Hiernach ist die Erhaltung des F-Hochhauses für die Klägerin im Zeitpunkt der Erteilung der (fiktiven) denkmalrechtlichen Genehmigung am 07.10.2002 wirtschaftlich zumutbar gewesen.

Dabei kommt es allerdings nicht darauf an, ob es der Klägerin im Verwaltungsverfahren gelungen ist, gemäß § 10 Abs. 5 Satz 1 DenkmSchG LSA die wirtschaftliche Unzumutbarkeit der Erhaltung des Gebäudes glaubhaft zu machen. Die Verwaltungsgerichte sind zur Erforschung des Sachverhalts von Amts wegen auch dann verpflichtet, wenn der Gesetzgeber vom Antragsteller die Glaubhaftmachung eines Sachverhalts verlangt (vgl. BVerwG, Urt. v. 13.10.1961 – IV C 30.60 –, Buchholz 310 § 86 VwGO Nr. 4). Die Frage, ob eine unzumutbare wirtschaftliche Belastung des Denkmaleigentümers vorliegt, hängt von einer Reihe tatsächlicher Umstände ab. Es ist zwar zulässig, wenn dem Eigentümer die Darlegungs- und (materielle) Beweislast dafür aufgebürdet wird, dass die Voraussetzungen für die beantragte denkmalrechtliche Eingriffsgenehmigung wegen wirtschaftliche Unzumutbarkeit der Erhaltung vorliegen, es also zu seinen Lasten geht, wenn die tatbestandlichen Voraussetzungen dafür unerweislich bleiben; 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 F-Hochhaus auch in Zukunft noch sinnvoll genutzt werden kann. Ein Teil der Nutzflächen in den unteren Etagen wurde – auch ohne dass bereits eine Sanierung erfolgte – vermietet. Nach dem vorliegenden Gutachten des Sachverständigen S. vom 25.06.2009 ist aber auch eine Büronutzung der oberen Geschosse nach entsprechender Sanierung möglich.

1.2.2.2.2. Auch lässt sich bei dem anzustellenden Vergleich der erforderlichen Finanzierungs- und Bewirtschaftungskosten mit den möglichen Nutzungserträgen unter Berücksichtigung möglicher Zuschüsse und steuerlicher Vorteile eine wirtschaftliche Unzumutbarkeit der Erhaltung des Gebäudes nicht feststellen.

a) Ist ein Gebäude in seinem aktuellen Zustand für den Eigentümer nicht (mehr) nutzbar, sind bei der Wirtschaftlichkeitsprüfung die Finanzierungskosten einer Sanierung einzustellen, welche die Erhaltung des Denkmals sichert und zugleich eine zeitgemäße Nutzung ermöglicht (vgl. Beschl. d. Senats v. 29.01.2008 – 2 M 358/07 –, LKV 2008, 418). Zur Erhaltung dauerhafter Erträge ist der Eigentümer ohnehin gehalten, das Denkmal zeitgemäßen Nutzungsansprüchen anzupassen (vgl. Haaß, Privatnützigkeit und Wirtschaftlichkeitsberechnung im Denkmalschutz, NVwZ 2002, 1054 [1057]). Ferner ist der Eigentümer nach § 9 Abs. 2 Satz 1 DenkmSchG LSA verpflichtet, das Kulturdenkmal im Rahmen der wirtschaftlichen Zumutbarkeit nach denkmalpflegerischen Grundsätzen zu erhalten, zu pflegen, instand zu setzen und vor Gefahren zu schützen.

In den erforderlichen 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, Urt. v. 18.10.2010, a.a.O.; OVG MV, Urt. v. 18.03.2009 – 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 (Urt. 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, Urt. v. 04.05.2009, 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. Bei solchen Maßnahmen trifft die Erwägung zu, dass auch der Eigentümer eines nicht denkmalgeschützten Gebäudes aus (bau-)ordnungsrechtlichen Gründen dazu verpflichtet sein kann, die nötigen Instandhaltungsarbeiten durchzuführen. In diesen Fällen kann er sich auch nicht auf eine fehlende wirtschaftliche Leistungsfähigkeit berufen (BVerwG, Beschl. v. 11.04.1989 – 4 B 65.89 –, NJW 1989, 349). 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. 02.03.1999, a.a.O.). Die Versagung einer Abbruchgenehmigung für ein denkmalgeschütztes Gebäude ist auch im Hinblick auf die gesteigerte Sozialbindung nicht mehr zumutbar, wenn der Eigentümer mit der gesetzlichen Erhaltungspflicht belastet wird, ohne dafür die Vorteile einer privaten Nutzung ziehen zu können (BVerfG, Beschl. v. 14.04.2010 – 1 BvR 2140/08 –, NVwZ 2010, 957). 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.

Soweit der Eigentümer ungeachtet der gesetzlichen Verpflichtung in § 9 Abs. 2 DenkmSchG LSA keine Erhaltungsmaßnahmen an dem Baudenkmal durchgeführt hat, kann dies allerdings nach Maßgabe des § 10 Abs. 5 Satz 3 DenkmSchG LSA nicht unberücksichtigt bleiben. 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, Urt. v. 18.10.2010, a.a.O., RdNr. 62, m. w. Nachw.).

aa) Die Klägerin hat in der im Verwaltungsverfahren und im erstinstanzlichen Verfahren eingereichten Kostenaufstellung vom 15.12.2003 u. a. angegeben, dass bei einer Gesamtanierung des Hochhauses und dem Abbruch aller übrigen Gebäude Kosten für die Sanierung in Höhe von 20.437.600,00 € entstünden, wobei auf das F-Hochhaus ein Anteil von 15 Mio. € entfalle. Die Kosten für einen dafür aufzunehmenden Kredit (6,5 % Zins und 2 % Tilgung) betragen jährlich 1.737.196,00 €. Hinzu kämen Instandhaltungskosten für alle Bauteile und das Grundstück in Höhe von 50.000,00 € sowie – vom Mieter nicht übernommene – Betriebskosten in Höhe von 261.240,00 €. Der sich daraus ergebenden Kostensumme von 2.048.436,00 € stünden Nettoerträge (ohne Betriebskosten) von jährlich 155.040,00 € gegenüber, so dass ihr ein jährlicher Verlust in Höhe von 1.893.396,00 € entstehen würde. Die hohen Sanierungskosten hat die Klägerin allerdings nicht glaubhaft gemacht. Sie hat zwar eine Kostenschätzung vom 24.11.2000 (vgl. Bl. 74 der Gerichtsakte) vorgelegt, in der die Kosten im Einzelnen aufgeschlüsselt werden. Die einzelnen Kostenpositionen sind aber nicht näher dargelegt.

bb) Der Gutachter Prof. B. (Institut für Tragwerksplanung an der TU Braunschweig) schätzte in seinem Gutachten vom 17.02.2002 die Kosten für eine Sanierung des Hochhauses auf lediglich 1.490.700,00 €. Darin enthalten waren Kosten für die Sanierung der Fassade in Höhe von 457.290,00 €, der Stahlkonstruktion in Höhe von 30.180,00 €, der Dachflächen in Höhe von 75.400,00 € und für Maßnahmen zur Verbesserung des Brandschutzes 692.060,00 €. Für Baunebenkosten wurden 200.780,00 € und für Unvorhergesehenes und zur Aufrundung 34.990,00 € angesetzt.

Diese Kostenschätzung kann indes nicht ohne weiteres zugrunde gelegt werden. Prof. B. verteidigte zwar in seiner ergänzenden Stellungnahme seine Kostenansätze im Gutachten vom 17.02.2002 schlüssig auf die Angriffe der Klägerin in deren Schreiben vom 29.05.2002. In seiner ergänzenden Stellungnahme vom 15.09.2002 (Blatt 114 ff. der Beiakte D), führte er allerdings ergänzend aus, dass in den Kosten nicht die allgemeinen Modernisierungs- und Erhaltungsmaßnahmen enthalten seien. Aber auch diese sind erforderlich, um eine zeitgemäße Nutzung des Hochhauses auch für die Zukunft zu ermöglichen. Prof. B. gab insoweit an, bei Einbeziehung dieser Maßnahmen könne für eine überschlägige Schätzung der vom Gutachter K. herangezogene Wert von 2.500 DM/m² Nutzfläche herangezogen werden. Legt man diesen Wert zugrunde, ergeben sich Sanierungskosten zwischen 4,1 und 4,2 Mio. €.

cc) Der vom Senat bestellte Sachverständige S. hat in seinem Gutachten 04/08 vom 25.06.2009 die Kosten, die bei einer Sanierung des Gebäudes zur weiteren – allein realistischen – Nutzung als Geschäfts- und Bürohaus (ggf. mit besonderer Nutzung des Dachgeschosses als einfacher Gastronomiebetrieb auf Cateringbasis) zunächst auf insgesamt 4.833.000,00 € (netto) geschätzt. Allerdings hat er darauf hingewiesen, dass ohne ausreichende und intensive Bauteilöffnungen die Stahlkonstruktion bezüglich ihres Zustandes und ihrer Tragfähigkeit für die nächsten Jahre unabhängig von der Wahl der Fassadenausbildung nicht sach- und fachgerecht einzuschätzen sei. Erst diese Vorabuntersuchungen/Beprobungen und Analysen seien Voraussetzungen für seine nachfolgenden Berechnungen und letztlich auch für die Wahl der Fassadenverkleidung (vgl. S. 15 des Gutachtens). Unter diesem Vorbehalt hat er für die Sanierung der Stahlkonstruktion für Voruntersuchungen, Korrosionsschutz und Ausmauerung für sämtliche Gebäudeseiten Kosten in Höhe von (netto) 297.000,00 € angesetzt (vgl. Anlage 13 des Gutachtens).

Nach vom Senat mit Beschlüssen vom 02.11.2009 und 24.06.2010 zugelassenen Bauteilöffnungen hat der Sachverständige in seinem ergänzenden Gutachten vom 16.05.2011 die Notwendigkeit einer Sanierung der Stahlkonstruktion und die damit verbundenen Kosten genauer ermittelt. Darin hat er unter Einbeziehung der statischen Berechnung des weiteren Gutachters Dipl.-Ing. T. zunächst festgestellt, dass an der Stahlkonstruktion keine Verstärkungen und Auswechslungen sowie Korrosionsschutzarbeiten durchzuführen sind, um für die nächsten 30 Jahre die Tragfähigkeit zu gewährleisten, soweit sich die äußeren Bedingungen nicht wesentlich ändern und folgende Maßnahmen durchgeführt werden, um den weiteren Eintritt von Feuchtigkeit zu vermeiden und zu reduzieren:

- Putzreparaturen in begrenztem Umfang (Putzrisse mit größerer Rissweite als 0,3 mm)
- Sanierung von Öffnungen/Erneuerung der Fenster, die desolat sind (insbesondere Nord- und Ostseite)
- Reparaturen am System der Dachabdichtungen, der Regenentwässerungsableitung (Fallrohr ectr.)
- Abdichtung der Dachterrasse einschließlich Nebenleistungen (Brüstung usw.)
- Reparaturarbeiten an sämtlichen Fluchtbalkonen, stählernen Fensterrahmen, Brüstungen (einschließlich Durchdringungen/Befestigungen)
- Erneuerung Fassadenbeschichtung im Bereich der 10 nunmehr geschlossenen Öffnungen...

Soweit man das Ziel einer weiteren Verlängerung der Standzeit verfolge, seien folgende weitere Maßnahmen notwendig:

- Korrosionsschutzarbeiten an den stählernen Konstruktionen der Westseite, die nach außen zeigen.

- Ausmauerung der Außenwand in den entsprechenden Bereichen nach Korrosionsschutzarbeiten...
- Fassadenbeschichtung mit elastischer Fassadenfarbe auf Siliconharzbasis oder armierte siliconharzverstärkte Fassadenfarbe mit Faseranteilen zum Überbrücken von Haar- und Schwindrissen.

Bezüglich der Korrosionsschutzarbeiten hat sich der Sachverständige auf folgende Kostenschätzung des Statikers T. gestützt und für vertretbar gehalten:

- $520 \text{ m}^2 \times 60,00 \text{ €/m}^2 = 31.200,00 \text{ € (netto)}$ — Entrosten
- $520 \text{ m}^2 \times 17,20 \text{ €/m}^2 = 8.944,00 \text{ € (netto)}$ — Beschichtung gerundet 8.950,00 € (netto)
- in Summe: 40.150,00€ für Korrosionsschutzarbeiten für 520 m² auf der Westfassade

Eine Ausmauerung der Fassadenflächen (in unterschiedlichem Umfang nach Wahl der Zielstellung) sei nur und erst dann aus statischer Sicht notwendig, wenn eine Standzeit von mehr als 30 Jahren erzielt werden solle. Die Ausmauerung sollte dann den Bereich der Westfassade auf jeden Fall betreffen, die im Zusammenhang mit den Korrosionsschutzmaßnahmen abschnittsweise erfolgen könne, entweder nur im Bereich um die stählenden Stahlkonstruktion oder flächendeckend feldweise zwischen den Rahmen. In Summe ergebe sich eine Fläche von 520 m². Auch diese Maßnahme diene der weiteren Verlängerung der Standzeit.

Zu den Kosten einer erforderlichen Sanierung hat der Gutachter vorangestellt, dass der kostenseitige Aufwand zur Beseitigung des Reparaturstaus nicht Gegenstand dieses Gutachtens, aber gleichwohl Bestandteil der Kostenschätzung im Gutachten 04/08 vom 25.06.2009 sei. Diese unterlassenen Instandhaltungsmaßnahmen, insbesondere im Bereich des Dachgeschosses, der Fensterflächen, Fluchttreppen und Fluchtbalkone hätten nichts mit den notwendigen denkmalspezifischen Belangen zu tun, die Gegenstand dieses Ergänzungsgutachtens sind. Die Sanierungsvarianten und darauf aufbauend die Kostenschätzungen beinhalten keine wesentlichen Maßnahmen zur Energieeinsparung. Dabei biete aus denkmalspezifischer Sicht der weitere Fortschritt bei Produkten für die Innendämmung eine Chance. Zusammenfassend ergäben sich folgende geschätzten Kosten für 520 m²:

Gerüstbau für 2 Monate:	23.700,00€ (netto)
Korrosionsschutz, einschließlich Entrostung:	40.144,00€ (netto)
Abbruch, Neuausfachung, Putz u. Beschichtung	140.900,00€ (netto)
sonstige Nebenkosten:	11.200,00€ (netto)
Summe	215.944,00€ (netto)
gerundet:	216.000,00€ (netto)
entspricht	415.30 €/m ² (netto)

Legt man die im Ergänzungsgutachten vorgenommene Kostenschätzung zugrunde, ergibt sich ein geringerer als der im ersten Gutachten vom 25.06.2009 geschätzte Sanierungsaufwand von 4.833.000,00 €. In seinem Gutachten vom 25.06.2009 ist der Sachverständige S. noch davon ausgegangen, dass neben den Kosten für Voruntersuchungen in Höhe von 55.600,00 € Kosten für Korrosionsschutz und Verstärkung/Auswechslung der Stahlkonstruktion in Höhe von 70.500,00 € sowie Kosten für die Ausmauerung von desolaten Bereichen (bei Annahme von ca. 45 % der gesamten Fassadenfläche) in Höhe von 170.500,00 €, zusammen also Kosten in Höhe von – gerundet – 297.000,00 € entstehen. Nach den ergänzenden Feststellungen der Gutachter sind – soweit man eine längere Standzeit als 30 Jahre voraussetzt – lediglich an der Westfassade mit einer Fläche von ca. 520 m² Korrosionsschutzarbeiten sowie in den entsprechenden Bereichen Abbruch-, Neuausfachungs-, Putz-, und Beschichtungsarbeiten mit dem oben genannten Kostenaufwand von 216.000,00 € erforderlich. Bezüglich der übrigen Fassaden wurden bereits im ersten Gutachten (vgl. Seite 24 und Anlage 13) Kosten für den Wandaufbau in Höhe von 172.800,00 € (2.400 m² Putzfläche x 72,00 €/m²) angesetzt. Damit reduziert sich der geschätzte Sanierungsaufwand um 81.000,00 € auf (nur noch) 4.752.000,00 €. Die vom Sachverständigen S. seiner Kostenschätzung zugrunde gelegten Preise beziehen sich zwar nicht auf den auf den Zeitpunkt der Erteilung der fiktiven denkmalrechtlichen Genehmigung am 07.10.2002, sondern auf den Zeitpunkt der Gutachtenerstellung. Da die Baupreise aber seit Oktober gestiegen sind (vgl. die Baupreisindizes des Statistischen Landesamts Sachsen-Anhalt mit Stand vom 22.12.2010) erleidet die Klägerin bei der Wirtschaftlichkeitsberechnung anhand dieser Preise jedenfalls keinen Nachteil. Unter Berücksichtigung der anfallenden Umsatzsteuer, die im Zeitpunkt der fiktiven Genehmigung im Oktober 2002 16 % betrug (§ 12 Abs. 1 UStG 1999), ergibt sich ein Bruttobetrag von 5.512.320,00 €.

Der Gutachter hat auch die Kosten zur Beseitigung des durch unterlassene Instandhaltungsmaßnahmen entstandenen „Reparaturstaus“ in die Kostenschätzung einbezogen; darauf hat er im Ergänzungsgutachten nochmals ausdrücklich hingewiesen. Möglicherweise müssten von den ermittelten Sanierungskosten Abzüge wegen unterlassener Erhaltungsmaßnahmen vorgenommen werden (§ 10 Abs. 5 Satz 3 DenkmSchG LSA). Zugunsten der Klägerin geht der Senat aber davon aus, dass ein solcher Abzug nicht vorzunehmen ist. Daher musste dem Antrag auf Gewährung einer Schriftsatzfrist zu der vom Gutachter S. in der mündlichen Verhandlung überreichten Kostenschätzung zum Abbau des Reparaturstaus nicht entsprochen werden.

dd) Die von der Klägerin gegen die Verwertbarkeit des Gutachtens und Ergänzungsgutachtens erhobenen Bedenken teilt der Senat nicht, so dass es auch nicht der Einholung eines weiteren Sachverständigengutachtens bedarf und der darauf gerichtete Beweis Antrag (Nr. 1) der Klägerin abgelehnt werden konnte.

α) Dies gilt insbesondere für ihren Einwand, die Aussagen des Gutachters zur Standsicherheit seien unvollständig und überwiegend spekulativ.

αα) Zu Unrecht rügt sie, der Gutachter habe nicht berücksichtigt, dass bauliche Anlagen dauerhaft standssicher sein müssen, so dass eine zeitliche Befristung der Standsicherheit nicht zugrunde gelegt werden könne. Dabei ist zunächst in Rechnung zu stellen, dass es für die Wirtschaftlichkeitsberechnung nur darauf ankommt, ob die zu erzielenden Einnahmen bei einer einen längeren Zeitraum umfassenden Prognose die Erhaltungskosten der baulichen Anlage übersteigen (vgl. OVG Hamburg, Urt. v. 12.12.2007 – 2 Bf 10.02 –, ZfBR 2008, 383; SächsOVG, Urt. v. 10.06.2010 – 1 B 818/06 –, SächsVBl. 2011, 29). Insoweit auf einen Zeitraum von 30 Jahren abzustellen, ist angemessen (vgl. SächsOVG, Urt. v. 10.06.2010, a.a.O.). Nach Ablauf dieses Zeitraumes mögen weitere Maßnahmen zur Erhaltung der Standsicherheit des Denkmals erforderlich werden und sich damit die Frage der wirtschaftlichen Zumutbarkeit der Erhaltung neu stellen. Darauf kommt es bei der jetzt zu stellenden Prognose der Wirtschaftlichkeit der Erhaltung nicht an. In dem in der mündlichen Verhandlung vom 29.10.2009 gestellten Hilfsbeweis Antrag hat die Klägerin selbst eine Tragfunktion des Hauptstahltragwerks von mindestens 30 Jahren vorausgesetzt. Gleichwohl hat der Gutachter S. die Kosten für die Korrosionsschutz- und Ausmauerungsarbeiten errechnet, die erforderlich sind, um eine längere Standzeit als 30 Jahre zu gewährleisten und diese auf insgesamt 216.000,00 € beziffert. In seiner ergänzenden Stellungnahme vom 07.12.2011 hat er hierzu klargestellt, dass er an keiner Stelle von einer zeitlich beschränkten Standsicherheit ausgegangen sei, die selbst bei „fliegenden Bauten“ nicht zulässig sei. Die Dauerhaftigkeit sei stets abhängig vom Aufwand, der betrieben werde für die gewollte Dauer. Die Verlängerung der Dauer sei abhängig von in Intervallen vorgenommene Bauzustandsuntersuchungen, erst recht aber vom Abbau des Reparaturstaus und somit Vermeidung der negativen Einflüsse auf das Tragsystem. Wie bei allen anderen Arten von Gebäuden sei die technische Gesamtlebensdauer stets weitaus länger als die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer. Bei einer Untersuchung von 27 Hochhäusern in Frankfurt/Main sei festgestellt worden, dass die durchschnittliche Nutzungsdauer zwischen 2 Generalrenovierungen, ohne die eine gewinn-

bringende Nutzung nicht erreicht worden sei, bei 32,5 Jahren gelegen habe. Diese Generalrenovierung habe aber nie die Tragwerkskonstruktion betroffen.

ββ) Ohne Erfolg rügt die Klägerin weiter, dem Gutachten liege keine ausreichende Bestandsuntersuchung vor, weil lediglich punktuelle Öffnungen vorgenommen worden seien. Dem ist zunächst entgegen zu halten, dass im Beweisbeschluss vom 02.11.2009 zunächst stichprobenartige Bauteilöffnungen an allen Fassaden in jeder Etage vorgesehen waren. Auf die Anregung der Klägerin im Schriftsatz vom 10.02.2010, aus Kostengründen zunächst nur schrittweise Wandöffnungen durchzuführen, hat der Senat den Beweisbeschluss mit Beschluss vom 24.06.2010 dahingehend geändert, dass nur die aus der Sicht des Sachverständigen erforderlichen Bauteilöffnungen vorzunehmen sind. Der Einwand der Klägerin, dass aufgrund der punktuellen Öffnungen die Tragfähigkeit der Stahlskelettkonstruktion nicht zuverlässig beurteilt werden könne, bleibt unsubstantiiert. Der Gutachter T. hat in seiner ergänzenden Stellungnahme vom 05.12.2011 hierzu ausgeführt, dass es Stand der Technik sei, über punktuelle Öffnungen zu einer ausreichenden Bewertung der Bestandssituation zu kommen. Im vorliegenden Fall hätten die Öffnungen ein sehr gutes Bild der vorhandenen Tragkonstruktion (Stahlkonstruktion) sowie der sonstigen Bausubstanz vermittelt. Wie aus den umfangreichen Fotos der Öffnungen ersichtlich sei, befinde sich insbesondere die Stahlkonstruktion in einem erstaunlich guten Zustand. Auch sei erkennbar, dass zwischen Stahlkonstruktion und dem aussteifenden Mauerwerk noch immer ein sehr guter Verbund vorhanden sei. Das Mauerwerk sei entgegen der Annahme der Klägerin an der Lastabtragung nicht beteiligt, diese erfolge – wie auch die Windlasten – vielmehr über die Stahlkonstruktion. Lediglich das Mauerwerk vor den Stahlstützen trage sich selbst.

Der Senat hat keinen Anlass, an der Richtigkeit auch dieser Ausführungen zu zweifeln. Der Einwand der Klägerin in der mündlichen Verhandlung, die Gutachter hätten die von ihrem Architekten, Herrn T., vorgebrachten Erfahrungen und Einwände bei der Auswahl der zu öffnenden Stellen an den Gebäudeseiten nicht beachtet, bleibt ohne Erfolg. Bei der Ortsbesichtigung am 20.08.2010, an der für die Klägerin zeitweilig Rechtsanwalt S. teilgenommen hat, wurden die Öffnungsbereiche 1 bis 4 an der Ost- und Westseite festgelegt. Bei dem nächsten Ortstermin am 27.08.2010, an dem auch der Architekt der Klägerin, Herr T., (zeitweilig) teilnahm, wurden die nunmehr geöffneten Bereiche 1 bis 4 begutachtet. Am 15.09. und 16.09.2010 wurden die Öffnungsbereiche 5 bis 8 an der Westfassade sowie 9 und 10 an der Südfassade festgelegt. Die Begutachtung dieser Bereiche erfolgte am 21.09.2010, an dem für die Klägerin Rechtsanwalt S. (zeitweilig) teilnahm. Am 22.09.2010 wurden die Öffnungen

an der West- und Südseite in Anwesenheit des Architekten der Klägerin nochmals begutachtet und entsprechend dessen Hinweis das Ziegelmauerwerk im Bereich der Öffnungen 9 und 10 in Augenschein genommen. Weder bei diesem Termin noch sonst wurden nach den Terminniederschriften von den Vertretern der Klägerin Bedenken an der Zahl und Auswahl der Öffnungsbereiche geäußert. Die Gutachter haben insbesondere auch den Bericht des Architekten vom 06.08.2010 über die Fassadenreparatur im Jahre 1997 (Anlage 2.3 des Ergänzungsgutachtens) sowie die von ihm damals gefertigten Lichtbilder zur Kenntnis genommen. Der Senat vermag nicht zu erkennen, dass aufgrund des Umstandes, dass (bereits) seinerzeit an der Nord-, West- und Ostfassade Schäden vorhanden waren, die Auswahl und Zahl der Öffnungsbereiche nicht ausreichen, um eine Schädigung der tragenden Stahlkonstruktion zuverlässig feststellen zu können. Die Gutachter haben in der mündlichen Verhandlung insbesondere nachvollziehbar erläutert, dass die Westfassade stärkeren Witterungseinflüssen ausgesetzt ist. Auch der Sachverständige S. ist bereits in seinem Gutachten vom 25.06.2009 davon ausgegangen, dass die Fassaden nicht nur an der Westseite sanierungsbedürftig sind, und hat insoweit einen Kostenaufwand von 444.000,00 € geschätzt (vgl. Anlage 13 des Gutachtens). Auf den Einwand der Klägerin, dass bereits größere Rostabplatzungen an freigelegten Stahlprofilen festgestellt worden seien, haben die Gutachter erklärt, dass insoweit lediglich nicht tragende Stahlprofile betroffen seien, was die Tragfähigkeit der Stahlkonstruktion nicht in Frage stelle.

yy) Die Klägerin wendet weiter ein, für die veraltete, baurechtlich nur als „Versuchsbau“ genehmigte Bauweise des Hochhauses gebe es weder Vergleichsobjekte noch Erfahrungswerte. Es handele sich um eine heute nicht mehr zulässige Stahlkonstruktion, die nur durch aussteifendes Material ungenügend vor Rost und Brandhitze geschützt sei und deren Verbindungen (Schweißnähte oder Nieten) nicht überprüfbar seien. Der Gutachter T. hat hierzu in seiner Stellungnahme vom 05.12.2011 angegeben, insgesamt sei festzustellen, dass die Stahlkonstruktion einschließlich des aussteifenden Mauerwerks über eine ausreichende Tragfähigkeit verfüge und der von der Klägerin gegebene Hinweis auf einen angeblichen „Versuchsbau“ gegenstandslos sei. Der Gutachter S. hat in seiner Stellungnahme vom 07.12.2001 weiter ausgeführt, dass an keiner Stelle der Bauakte von einem Versuchsbau die Rede sei und von einer Bauweise ohne Erfahrungswerte nicht gesprochen werden könne. Es treffe auch nicht zu, dass es sich um eine heute nicht mehr zulässige Stahlkonstruktion handele, sondern – im Gegenteil – vielfach anzutreffen sei, dem damaligen Stand der Technik entsprochen habe und heute durch Ertüchtigung Bestandsobjekt mit ausreichender Standsicherheit sei.

β) Auch der Einwand, der Gutachter habe in Bezug auf den Brandschutz unzureichende und baurechtswidrige Maßnahmen zugrunde gelegt, greift nicht.

αα) Die Klägerin rügt zu Unrecht, es sei nicht ersichtlich, welche Brandschutzmaßnahmen in Bezug auf den ersten Rettungsweg im Einzelnen zugrunde gelegt worden seien. Gemäß § 32 Abs. 2 Satz 1 BauO LSA muss für Nutzungseinheiten mit mindestens einem Aufenthaltsraum (§ 32 Abs. 1 BauO LSA), die nicht zu ebener Erde liegen, der erste Rettungsweg über eine notwendige Treppe führen. Gemäß § 34 Abs. 1 BauO LSA muss jede notwendige Treppe zur Sicherstellung der Rettungswege aus den Geschossen ins Freie in einem eigenen durchgehenden Treppenhaus (notwendiger Treppenraum) liegen. Notwendige Treppenräume müssen so ausgebildet sein, dass die Nutzung der notwendigen Treppen im Brandfall ausreichend lang möglich ist. Gemäß § 34 Abs. 3 Satz 1 BauO LSA muss jedes notwendige Treppenhaus an einer Außenwand liegen und einen unmittelbaren Ausgang ins Freie haben. Sofern der Ausgang eines notwendigen Treppenraumes nicht unmittelbar ins Freie führt, muss gemäß § 34 Abs. 3 Satz 3 BauO LSA der Raum zwischen dem notwendigen Treppenhaus und dem Ausgang ins Freie (1.) mindestens so breit sein wie die dazugehörigen Treppenläufe, (2.) Wände haben, die die Anforderungen an die Wände des Treppenraumes erfüllen, (3.) rauchdichte und selbstschließende Abschlüsse zu notwendigen Fluren haben und (4.) ohne Öffnungen zu anderen Räumen, ausgenommen zu notwendigen Fluren, sein.

Nach den vom Gutachter zugrunde gelegten Feststellungen des Bauordnungsamts nach einer am 05.04.2001 durchgeführten Begehung (Anlage 5.4 des Gutachtens vom 25.06.2009) und den vorliegenden Lichtbildern und Plänen ist beim F-Hochhaus (Bauteil B) vom Erd- bis zum Dachgeschoss ein außen liegendes Treppenhaus vorhanden. Zwar fehlt es hinsichtlich des ersten Rettungsweges an der in § 34 Abs. 3 Satz 1 BauO LSA geforderten Voraussetzung, dass das Treppenhaus einen unmittelbaren Ausgang ins Freie haben muss. Jedoch sind die Voraussetzungen des § 34 Abs. 3 Satz 3 BauO LSA nicht erfüllt. Die Brandsachverständigen H. + K. haben bereits in ihrem von der Magdeburger Verlags- und Druckhaus GmbH in Auftrag gegebenen Gesamtbrandschutzkonzept vom 07.09.2001 auf Seite 19 die Forderung aufgestellt, dass der Ausgang ins Freie im Erdgeschoss über einen mindestens feuerbeständig eingehausten Gang – F 90 nach DIN 4102 – herzustellen ist und Zugänge in diesen Gang in vergleichbarer Form wie die Treppenraumzugänge mit F-30-Türen in Rauchschutzausführung nach DIN 4102 und DIN 18095 auszustatten sind. Diese Forderung wurde aber bereits erfüllt. Der Gutachter S. hat in seiner Stellungnahme vom 07.12.2011 hierzu an-

gegeben, dass insoweit alle notwendigen Maßnahmen bereits im Jahr 2004 im Zuge des Umbaus bzw. der Sanierung der Gebäude A, B und C umgesetzt worden seien. Der Architekt der Klägerin hat in der mündlichen Verhandlung anhand des Erdgeschossgrundrisses der Brandschutzübersichtspläne zum Gutachten von H. + K. vom 15.10.2004 (vgl. Anlage 5.3 des Gutachtens vom 25.06.2009) bestätigt, dass seinerzeit ein solcher vom Treppenhaus ins Freie (Hofseite) führender Rettungsgang in F-90-Bauweise unter Wegnahme eines Nebengebäudes hergestellt wurde.

ββ) Die Klägerin beanstandet auch zu Unrecht, dass das Hochhaus über keinen geeigneten zweiten Rettungsweg verfüge. Gemäß § 32 Abs. 2 Satz 2 BauO LSA kann der nach Absatz 1 erforderliche zweite Rettungsweg eine weitere notwendige Treppe oder eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle der Nutzungseinheit sein. Gemäß § 34 Abs. 1 Satz 3 Nr. 3 BauO LSA sind notwendige Treppen ohne eigenen Treppenraum zulässig als Außentreppe, wenn ihre Nutzung ausreichend sicher ist und im Brandfall nicht gefährdet werden kann. Eine außen liegende Nottreppe vom Dachgeschoss bis zum 5. Obergeschoss ist hier vorhanden, die über Fluchtbalkone an der Ostseite des Hochhauses erreicht werden kann (vgl. die im Gutachten vom 25.06.2009 enthaltene Fotodokumentation). Nach den Feststellungen des Bauordnungsamts der am 05.04.2001 durchgeführten Begehung (vg. nochmals Anlage 5.4 des Gutachtens vom 25.06.2009) kann im 5. Obergeschoss über ein Dach ein zweites notwendiges Treppenhaus erreicht werden.

Als Maßnahmen zur Erstellung von notwendigen Treppen (zweiter Rettungsweg) hat der Gutachter die Erweiterung der Stahl-Glas-Fassade für eine Evakuierung aus dem Dachgeschossaufbau, die Sanierung der Stahl-Glas-Fassade und der gewendelten Treppenläufe, den Einbau von T-30-RS-Türen zum zweiten Rettungsweg, die Sanierung der Fluchtbalkone einschließlich Geländer und der Einbau von Fluchttüren zum Fluchtbalkon und zum Flachdach genannt.

Dies entspricht im Wesentlichen den Anforderungen, die die Brandschutzsachverständigen H. + K. in ihrem Gesamtbrandschutzkonzept vom 07.09.2001 zum zweiten Rettungsweg auf Seite 18 aufgestellt haben. Sie haben diesen zweiten Fluchtweg für ausreichend gehalten, wenn die vorhandenen Notausstiegsmöglichkeiten aus den einzelnen Geschossen auf den Fluchtbalkon in der erforderlichen Form nutzbar sind, die Notausstiegfenster im Inneren nicht verstellt werden, die Nottreppe von außen ständig leicht zugänglich ist, die Zugänge nicht verschlossen werden und die Zugänglichkeit zur Treppe von der Dachfläche über das

5. OG gewährleistet wird. Des Weiteren müssten innerhalb des Treppenraumes im Gebäude sämtliche brennbaren Materialien, ausgenommen der vorstehend angesprochenen Beläge der Stufen und Podeste, entfernt bzw. in feuerbeständiger Bauweise gekapselt werden. Der Treppenraum sei im obersten Teil oder im Dach mit einer Rauchabzugsöffnung mit einer Größe von 5 % der Treppenraumgrundfläche (inkl. Grundfläche des Aufzuges), mindestens jedoch 1 m² auszustatten.

Soweit die Klägerin einwendet, das „gläserne Treppenhaus“ sei nur über die offenen Fluchtbalkone erreichbar, die wiederum nur über breite und hohe Fensterbrüstungen betreten werden könnten, nachdem man den entsprechenden abgeschlossenen Raum mit einem im Flur hängenden Schlüssel geöffnet habe, steht dies der Eignung als zweiter Rettungsweg nicht entgegen. Insbesondere hat der Gutachter als erforderliche Maßnahme den Einbau von Fluchttüren zum Fluchtbalkon angeführt und auch kostenmäßig erfasst.

Es kommt nicht darauf an, ob der zweite Rettungsweg über das „gläserne Treppenhaus“ bei Umsetzung der vom Gutachter vorgesehenen Maßnahmen derart beschaffen ist, dass er auch von älteren oder gebrechlichen Personen sowie Kindern „gefahrfrei“ genutzt werden kann, so dass der diesbezügliche Beweisantrag (Nr. 4) der Klägerin abgelehnt werden konnte. Der Gesetzgeber hat in § 34 Abs. 1 Satz 3 Nr. 3 BauO LSA eine Außentreppe als notwendige Treppe und damit auch als zweiten Rettungsweg für geeignet gehalten, wenn ihre Nutzung ausreichend sicher ist und im Brandfall nicht gefährdet werden kann. Gegenüber gewöhnlichen Außentritten bietet die eingehauste, mit Rauchschutztüren und einem Rauchabzug versehene Stahltreppe zusätzlich den Vorteil, dass der Rettungsweg vor Raucheinwirkung (besser) geschützt ist. Wann eine solche Außentreppe als „ausreichend sicher“ im Sinne der vorgenannten Regelung bewertet werden kann, hängt von den Umständen des Einzelfalles, insbesondere auch von der konkreten Nutzung des betroffenen Gebäudes ab. So wird bei einer Wohnnutzung, bei der die Wohneinheiten für die Rettungskräfte der Feuerwehr nur schwer zugänglich sind, regelmäßig zu verlangen sein, dass ein zweiter Rettungsweg auch von älteren oder gebrechlichen Menschen oder kleinen Kindern nutzbar ist, die nur über eine eingeschränkte Beweglichkeit oder Geschicklichkeit verfügen, da solche Bewohner ggf. auf eine Selbstrettung angewiesen sind; dies ist etwa bei einer bloßen Notleiter nicht der Fall (vgl. OVG NW, Urt. v. 25.08.2010 – 7 A 749/09 –, NVwZ-RR 2011, 47, RdNr. 60 in Juris). Die hier angestrebte Büronutzung erfordert indes keine „gefahrfreie“ Nutzungsmöglichkeit des zweiten Rettungsweges durch solche Personen. Der Gesetzgeber setzt für den zweiten Rettungsweg schon keine (völlige) „Gefahrfreiheit“ voraus. Dies zeigt

sich auch daran, dass der zweite Rettungsweg unter den Voraussetzungen des § 32 Abs. 2 Satz 2, Abs. 3 BauO LSA zulässigerweise über eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle einer Nutzungseinheit führen kann. (Auch) diese Art der Rettung birgt durchaus Gefahren. Zudem wird ein Aufenthalt solcher Personen in den Büroräumen des Hochhauses der Klägerin die Ausnahme sein. Soweit sich dennoch bei einem Brand solche Personen dort aufhalten sollten, ist davon auszugehen, dass die anderen Nutzer oder ggf. eintreffenden Rettungskräfte ihnen bei der Nutzung des Nottreppenhauses helfen werden. Dass sie sich auf der dort vorhandenen Stahlterrasse langsamer und unsicherer fortbewegen als in ihrer Beweglichkeit und Geschicklichkeit nicht eingeschränkte Menschen, führt nicht dazu, dass dieser zweite Rettungsweg als nicht mehr „ausreichend sicher“ im Sinne von § 34 Abs. 1 Satz 3 Nr. 3 BauO LSA zu bewerten wäre. Bei Personen, die sich nur im Rollstuhl fortbewegen können, wäre selbst der über einen notwendigen Treppenraum führende erste Rettungsweg nicht ohne fremde Hilfe nutzbar. Die Brandschutzsachverständigen H. + K. haben in ihrem Gesamtbrandschutzkonzept vom 07.09.2001 jedenfalls keine Bedenken zur Nutzbarkeit des Nottreppenhauses als zweiten Rettungsweg geäußert, wenn die von ihnen geforderten Umbaumaßnahmen durchgeführt werden. In vielen Fällen wird der nachträgliche Einbau einer Stahl(spindel)terrasse zur (gefahrlosen) Gewährleistung des zweiten Rettungsweges sogar bauaufsichtlich angeordnet (vgl. etwa OVG NW, Urt. v. 25.08.2010, a.a.O., RdNr. 59 in Juris). Eine solche Spindelterrasse, die nicht durchgängig über einen geradlinigen Treppenlauf verfügt, mag dann Anlass zu Bedenken geben, wenn wegen der Art und Zahl der Nutzer ein rechtzeitiges Verlassen des Gebäudes im Brandfall nicht gewährleistet erscheint. Dies wurde beispielsweise angenommen bei einer nur 60 bis 70 cm breiten Spindelterrasse als zweiter Rettungsweg aus einer Diskothek in einem Kellergeschoss mit bis zu 150 (unter Umständen alkoholisierten) Besuchern (vgl. BayVGH, Beschl. v. 13.08.2009 – 22 CS 09.1961 –, BayVBl 2009, 755). Bei einer Büronutzung auf der vom Sachverständigen S. zugrunde gelegten Nutzfläche von ca. jeweils 160 m² in der 5. bis 10. Etage haben die Brandschutzsachverständigen H. + K. auch in Bezug auf den Treppenlauf keine Bedenken geäußert.

yy) Der Gutachter S. hat im Gutachten vom 25.06.2009 zwar weiter angegeben, dass der Bau des in der „Hochhausverordnung“ geforderten Feuerwehraufzugs und Treppenraums unter der gegebenen baulichen Situation nicht möglich sei. Der Treppenraum, der nur die notwendige Treppe mit Treppenabsätzen enthalten dürfe, könne hier vom Aufzugsraum nicht getrennt werden. Daraus folgert die Klägerin, es müsse feststehen, dass ihr für den Fall einer

Sanierung eine Abweichung von diesen bauordnungsrechtlichen Anforderungen eine Abweichung nach § 66 BauO LSA erteilt werde. Dem kann nicht gefolgt werden.

Der Gutachter S. spricht zwar in seinem Gutachten von einer „Hochhausbauverordnung“. Tatsächlich gibt es in Sachsen-Anhalt – anders als beispielsweise in Nordrhein-Westfalen – keine Verordnung, die besondere Anforderungen beim Bau von Hochhäusern stellt. Es existiert lediglich eine Richtlinie über den Bau und Betrieb von Hochhäusern (Anlage 3a zu Nr. 56.1.1 VVBauO LSA) – HochhR –, die u. a. besondere Anforderungen an Treppenhäuser stellt und fordert, dass Hochhäuser, bei denen der Fußboden mindestens eines Aufenthaltsraums mehr als 30 m über der Geländeoberfläche liegt, mindestens einen Aufzug haben müssen, der im Brandfall der Feuerwehr zur Verfügung steht (Feuerwehraufzug) (Nr. 10.2 der Richtlinie). Da solchen Verwaltungsvorschriften und technischen Regelwerken keine unmittelbare Verbindlichkeit zukommt, muss keine Abweichung nach § 66 BauO LSA erteilt werden, um eine bauliche Anlage bzw. deren Änderung baurechtlich genehmigen zu können. § 66 BauO LSA erfasst nur Vorschriften mit Rechtsnormcharakter (vgl. Jäde in: Jäde/Dirnberger, Bauordnungsrecht Sachsen-Anhalt, § 66 RdNr. 10 f.). Unabhängig davon können die heute geltenden Hochhausrichtlinien nicht zugrunde gelegt werden. So sieht die Muster-Hochhaus-Richtlinie vom April 2008 (Bl. 441 ff. GA) in Abschnitt C (Bestandsschutz) vor, dass die Richtlinie auf neue, nicht aber auf bestehende Hochhäuser Anwendung findet, so dass sich aus der Muster-Richtlinie auch keine Anpassungspflicht ergebe. Der Bestandsschutz werde nur durchbrochen, wenn und soweit an dem Gebäude Änderungen vorgenommen werden, die die Genehmigungsfrage neu aufwerfen. Die Anforderungen des baulichen Brandschutzes und insbesondere der Rettungswege bei bestehenden Hochhäusern sind in Sachsen-Anhalt in dem Runderlass des Ministeriums für Wohnungswesen, Städtebau und Verkehr zur einheitlichen bauaufsichtlichen Behandlung der bestehenden Hochhäuser hinsichtlich des Brandschutzes und insbesondere der Rettungswege 12.11.1993 (MBI LSA 1993, S. 2818) geregelt. Darin werden zwar auch Anforderungen an die Beschaffenheit von Treppenhäusern und Aufzügen gestellt, diese sind aber geringer als bei Neubauten. So sollen nach Nr. 12.3 der Richtlinie Hochhäuser, bei denen der Fußboden mindestens eines Aufenthaltsraums mehr als 60 m über der Geländeoberfläche liegt, mit einem Feuerwehraufzug einschließlich Vorraum ausgestattet werden. Da das F-Hochhaus eine solche Höhe nicht erreicht, die Bauhöhe nach der Baubeschreibung im Gutachten des Sachverständigen B. vielmehr 58 m beträgt, ist ein Feuerwehraufzug hiernach nicht erforderlich. Im Übrigen bestimmt Nr. 5.3 dieser Richtlinie, dass im Falle einer wesentlichen Änderung eines Hochhauses, etwa bei umfangreichen Aufstockungen, erheblichen Umorganisationen mit Umbauten

der Geschoßgrundrisse, Ersatz des Gebäudematerials in wesentlichen Teilen oder Veränderungen der baulichen Nutzung, die eine veränderte Brandschutz- und Rettungswegekonzeption bedingen, die Anwendbarkeit des § 84 Abs. 2 BauO LSA a. F. (Nutzungsuntersagung) von technischen und wirtschaftlichen Gegebenheiten abhängig sei. Durch Anpassungsforderung dürften keine unzumutbaren Mehrkosten entstehen. Ferner hat der Gutachter in seiner ergänzenden Stellungnahme vom 16.10.2009 ausgeführt, dass auch die neue Musterbau-richtlinie vom 18.04.2008 bezüglich der Machbarkeit Kompromissbereitschaft im Detail erkennen lasse.

Die von der Klägerin zitierte Äußerung auf S. 23 in der Zusammenfassung des Gutachtens vom 25.06.2009, wonach für eine eventuelle Nutzung als Bürogebäude (Erdgeschoss bis 12. Obergeschoss, begehbare Flachdach mit Aufbau) zusätzlich ein Gesamtbrandschutzkonzept neu aufgestellt werden müsse, ist im Zusammenhang mit dem davor stehenden Satz zu lesen, wonach die aufgeführten notwendigen Maßnahmen zur Erfüllung der Mindestanforderungen nach der „Hochhausbauordnung“ zunächst ausschließlich zur Preisbildung für die Kostenschätzung dienen.

öð) Die Klägerin zweifelt ferner an, ob die starre Ummauerung der durch Temperaturwechsel und Windlasten beweglichen Stahlkonstruktion einen ausreichenden Brandschutz im Sinne der Feuerwiderstandsklasse F-90 erbringen könne. Sie trägt hierzu vor, dass eine Stahlkonstruktion, die nur zur Versteifung ausgemauert sei, wie dies bei dem F-Hochhaus als „Versuchsbau“ der Fall sei, einem Vollbrand keinen Widerstand leiste und zeitlich keine ausreichende Standsicherheit gewährleiste, um alle Benutzer retten zu können. Dies betrifft die Frage, ob das Gebäude den heute geltenden Anforderungen an die tragenden sowie aussteifenden Wände und Stützen (§ 26 Abs. 1 Satz 1 und Satz 2 Nr. 1 BauO LSA) entspricht. Danach müssen tragende sowie aussteifende Wände und Stützen im Brandfall ausreichend lang standsicher sein. Sie müssen in Gebäuden der Gebäudeklasse 5 (Gebäude mit einer Höhe ab 13 m [§ 2 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 BauO LSA]) feuerbeständig sein, was bedeutet, dass sie eine Feuerwiderstandsdauer von mindestens 90 Minuten (F 90) aufweisen und in ihren wesentlichen Teilen aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen müssen.

Die Brandschutzsachverständigen H. + K. haben in ihrem ersten Gesamtbrandschutzkonzept vom 07.09.2001 ausgeführt, dass die derzeitigen Mängel in Bezug auf die konsequente Einhaltung der F-90-Bekleidung der tragenden Stahlrahmenkonstruktion eine konsequente Erneuerung der gesamten F-90-Bekleidung der tragenden Bauteile erfordere, wobei sowohl ei-

ne Brandbeanspruchung im Gebäudeinneren als auch eine Brandbeanspruchung von außen bei Brandaustritt aus Fensteröffnungen Berücksichtigung finden müsse. Auch der Sachverständige Dipl.-Ing J. S. ist in seinem von der Magdeburger Verlags- und Druckhaus GmbH in Auftrag gegebenen Gutachten zur Überprüfung des vorhandenen Brandschutzes der Fassaden- und Geschossdecken des Hochhauses (Gebäude B und Seitenflügel) vom 23.09.2002 zu dem Ergebnis gelangt, dass bei fast allen Stützen sowie den Stahlträgern die Putzbekleidungen nicht ausreichend seien. Der Gutachter S. hat im Rahmen der Kostenschätzung in seinem Gutachten vom 25.06.2009 als Maßnahme zur Ertüchtigung des Feuerwiderstands der tragenden Bauteile eine Verkleidung „min. F60“ vorgesehen. Wie der Gutachter in der mündlichen Verhandlung (nochmals) klargestellt hat, sind damit auch die Kosten für eine F-90-Verkleidung erfasst.

εε) Da bereits aus dem Gesamtbrandschutzkonzept von H. und K. vom 07.09.2001 hervorgeht, in welchem Umfang eine Brandschutzertüchtigung des F-Hochhauses bei Nutzung des gesamten Gebäudes erforderlich ist, musste der Senat hierzu kein weiteres Sachverständigengutachten einholen, wie die Klägerin dies in ihrem Beweisantrag (Nr. 3) gefordert hat.

γ) Die Klägerin bemängelt weiter, die Ausführungen des Gutachters zur Anbringung der Travertinplatten seien nicht ausreichend. Es sei offen, wie diese Platten an der Tragkonstruktion befestigt werden sollen; ferner seien die Kosten wegen fehlender Erfahrungswerte seriös nicht zu schätzen, sondern müssten mit erheblichen Risikozuschlägen versehen werden, wie die Sanierung des IG-Farben-Hochhauses in Frankfurt/Main gezeigt habe. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass bereits Travertinplatten teilweise noch vorhanden sind, erschließt sich dem Senat nicht, weshalb die Befestigung der Platten an anderen Stellen problematisch sein soll. Bereits im Gutachten von Prof. B. (S. 30, 31) vom 17.02.2002 wurden verschiedene Varianten zur Befestigung der Platten aufgezeigt. Unsubstantiiert bleibt auch der Einwand der Klägerin, die Kosten für die Sanierung der Travertinverkleidung seien nicht seriös zu schätzen. Der Gutachter S. hat in seiner Erwiderung auf die Angriffe der Klägerin vom 07.12.2011 darauf verwiesen, dass ihm ausreichende Erfahrungswerte (Fa. Schuster und Baupreishandbuch 03/2009) vorlagen. Der Senat kann diese Erwiderung zugrunde legen, auch wenn der Klägerin der in der mündlichen Verhandlung beantragte Schriftsatznachlass nicht gewährt wurde. Eine Schriftsatzfrist wäre nur geboten gewesen, wenn diese Antwort des Sachverständigen eine neue oder ausführlichere Beurteilung ergeben hätte, die bislang nicht Gegenstand des Prozesses war (vgl. OLG Hamm, Beschl. v. 09.02.2005 – 3 U 247/04 –, Juris). Dies ist aber nicht der Fall. Der Sachverständige hat lediglich auf der Grundlage

seines vorangegangenen schriftlichen Gutachtens zu den insoweit unsubstantiierten Einwendungen der Klägerin Stellung genommen.

δ) Weiter wendet die Klägerin ein, zu Unrecht sei der Gutachter davon ausgegangen, dass weder die geltende Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (EnEV 2007) noch der Referentenentwurf für eine EnEV 2012 für Baudenkmäler energetische Forderungen erheben würden. Grundsätzlich komme die EnEV gemäß § 9 auch bei der Änderung, Erweiterung oder dem Ausbau denkmalgeschützter Gebäude zur Anwendung. Nur unter bestimmten Voraussetzungen könne nach § 24 Abs. 1 EnEV davon abgewichen werden. Damit vermag die Klägerin die Kostenschätzung des Gutachters nicht in Frage zu stellen. Nach § 24 Abs. 1 EnEV kann, soweit bei Baudenkmälern oder sonstiger besonders erhaltenswerter Bausubstanz die Erfüllung der Anforderungen dieser Verordnung die Substanz oder das Erscheinungsbild beeinträchtigen oder andere Maßnahmen zu einem unverhältnismäßig hohen Aufwand führen, von den Anforderungen dieser Verordnung abgewichen werden. Jedenfalls letztere Voraussetzung ist hier erfüllt. Die (genaue) Einhaltung der Werte der EnEV führt hier deshalb zu einem unverhältnismäßig hohen Aufwand, weil nach den weiteren Ausführungen des Gutachters S. die Energieeinsparung nur rund 2,96 €/Jahr betragen würde (insoweit nimmt er Bezug auf das Gutachten von Dr. G. vom 02.04.2002 [Bl. 175 der Beiakte B]) und bei der Wärmebedarfsberechnung festgestellt wurde, dass das Bürohochhaus nach Sanierung mit dem entsprechend nachfolgenden Wandaufbau usw. energieökonomisch durchaus im Rahmen der aktuellen Standardwerte liege.

ε) Soweit die Klägerin bemängelt, bei den Wertansätzen seien die Treppenhäuser „anscheinend“ nicht enthalten, vermag sie auch damit die Schlüssigkeit des Gutachtens nicht in Zweifel zu ziehen. Auf Seite 25 des Gutachtens vom 25.06.2009 im Abschnitt 3.2.5 (Zu den Ausbaurbeiten für eine Büronutzung) hat der Sachverständige S. ausgeführt, in der nachfolgenden Kostenschätzung enthalten seien erhöhte Aufwendungen u. a. für den Bereich der Treppenhäuser. In dem nachfolgenden Hinweis Nr. 1 hat er zwar angegeben, dass in den Flächen und Wertansätzen die Treppenhäuser nicht enthalten sind. Unter Nr. 3 hat er aber den weiteren Hinweis gegeben, dass die Aufwendungen für die Treppenhäuser HH in den Positionen für die Brandschutzmaßnahmen enthalten sind. Dazu zählen (vgl. S. 21 f. des Gutachtens) der Abriss der vorhandenen Bekleidung sowie die Verkleidung der tragenden Bauteile (Wände, Stützen) und der Decken zur Erreichung des Feuerwiderstandes min. F 60,

Maßnahmen zur Erreichung der geforderten Fußbodenbeläge sowie der Einbau von T-30-Türen zum Treppenraum.

b) Als Finanzierungskosten sind die Zinsen für das als Kredit aufzunehmende Sanierungskapital anzusetzen, wobei ein marktüblicher Zinssatz zugrunde zu legen ist (vgl. OVG BBg, Urt. v. 17.09.2008 – 2 B 3.06 –, NVwZ-RR 2009, 192, m. w. Nachw.). Eine mögliche Differenzierung zwischen den Fremdkapitalzinsen für den denkmalschutzrechtlichen Erhaltungs- und Instandsetzungsaufwand und denen für den Modernisierungsaufwand kommt jedenfalls dann nicht in Betracht, wenn das Gebäude – wie hier – ohne eine entsprechende Modernisierung nicht vermietbar wäre (siehe hierzu OVG Hamburg; Urt. v. 12.12.2007, a.a.O.; OVG BBg, Urt. v. 17.09.2008, a. a. O.). Tilgungsleistungen bleiben im Hinblick auf die durch den Sanierungsaufwand entstehende Substanzverbesserung und Vermögensvermehrung außer Ansatz; denn sie entsprechen dem Wertzuwachs des Objekts infolge der Investition (OVG BBg, Urt. v. 17.09.2008, a. a. O., m. w. Nachw.). Es ist von einer 100%-Finanzierung dieses Betrags auszugehen, weil einem Denkmaleigentümer – wie dargelegt – nicht angesonnen werden darf, aus seinem eigenen Vermögen Mittel zur Finanzierung aufzubringen (vgl. OVG BBg, Urt. v. 17.09.2008, a. a. O.). Der Zinssatz ist mit 5,5 % anzusetzen. Nach der Zinsstatistik der Deutschen Bundesbank für den Zeitraum von November 1996 bis Juni 2003 (http://www.bundesbank.de/statistik/statistik_zeitreihen) lag der Zinssatz für langfristige Festzinskredite an Unternehmen und Selbständige von 500.000 bis unter 5 Mio. € im Zeitpunkt der fiktiven Genehmigungserteilung im Oktober 2002 zwischen 4,93 % (Untergrenze) und 8,25 % (Obergrenze) und durchschnittlich bei 6,13 %. Die Sollzinsen der Banken in Deutschland für Hypothekarkredite auf Wohngrundstücke lagen in diesem Zeitpunkt durchschnittlich bei 4,86 % mit Festzinsen auf 2 Jahre, bei 5,14 % mit Festzinsen auf 5 Jahre und bei 5,67 % bei Festzinsen auf 10 Jahre. Nach dem Zinskommentar der Dr. Klein & Co. AG (<http://www.zinsentwicklung.de>) lag der Zinssatz für Immobilienfinanzierungen Ende 2002 bei 10-jähriger Zinsbindung bei ca. 5,5 %.

Danach ergibt sich bei dem genannten Bruttobetrag für die Sanierung des Hochhauses von 5.512.320,00 € eine jährliche Zinsbelastung in Höhe von 303.177,60 €.

c) Berücksichtigt werden müssen zudem die erforderlichen Bewirtschaftungskosten (vgl. SaarlOVG, Urt. v. 20.11.2008 – 2 A 269/08 –, AS RP-SL 37, 20; OVG BBg, Urt. v. 17.09.2008, 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), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.11.2003 (BGBl I 2346) – II. BV – zu ermitteln (vgl. NdsOVG, Ur. v. 30.10.1995 – 6 L 2747/94 – OVG MÜLÜ 46, 319). Gemäß § 24 Abs. 1 II. BV sind Bewirtschaftungskosten die Kosten, die zur Bewirtschaftung des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit laufend erforderlich sind, nämlich Abschreibung, Verwaltungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis. Da diese Vorschriften nur für Wohnraum gelten, nicht jedoch für gewerblich genutzte Räume, müssen allerdings die Besonderheiten, die sich bei einer Vermietung von Gewerberaum ergeben, berücksichtigt werden. Ferner werden anstelle der dort vorgesehenen Abschreibungen für Gebäude regelmäßig Rückstellungen für größere Reparaturen in die Berechnung eingestellt (vgl. NdsOVG, Ur. v. 30.10.1995, a. a. O.; OVG Hamburg; Ur. v. 12.12.2007, a.a.O.). Denn die Abschreibungen vom Wert eines Wirtschaftsguts gehen davon aus, dass 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) Als Instandhaltungskosten hat der Sachverständige Dr. K. in seinem Gutachten von 15.06.2001 bei Büroobjekten einen Rahmen von jährlich 10 bis 20 DM/m² Nutzfläche angenommen, aufgrund der Denkmaleigenschaft des F-Hochhauses aber einen Wert von 30 DM/m², also etwa 15 €/m² Nutzfläche im Jahr angesetzt. Bei der vom Gutachter S. angenommenen Nutzfläche im F-Hochhaus von 3.240 m² ergäben sich dann jährliche Instandhaltungskosten für das Gebäude in Höhe von 48.600,00 €. Der gerichtlich bestellte Gutachter S. hat als Instandhaltungskosten 11% des geschätzten Jahresrohertrags von 237.840,00 € (netto), mithin einen Betrag von 26.160,00 € ermittelt, den der Senat zugrunde legt. 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. Diese Einschätzung vermag die Klägerin nicht mit dem Einwand in Frage zu stellen, der vom Gutachter vorgegebene Wandaufbau aus Mauerwerk und grobkörnigem Mineralputz ohne wesentliche Wärmedämmung und Durchfeuchtungsschutz insbesondere in den oberen Ge-

schossen sei sehr wartungsintensiv und anfällig für Verschmutzungen aller Art. Wie oben bereits dargelegt, liegt die Wärmedämmung bei dem vom Sachverständigen S. vorgesehenen Wandaufbau durchaus im Rahmen der aktuellen Standardwerte, so dass von einem Fehlen einer wesentlichen Wärmedämmung nicht gesprochen werden kann. Der Gutachter hat ferner im Abschnitt 3.2.4.2 (Fassadensanierung, S. 24) als abschließenden Schritt beim Wandaufbau einen mineralischen Anstrich, ggf. mit Zusätzen gegen Veralgung und für Lotuseffekt (Abperleffekt) genannt. Der weitere Vortrag der Klägerin, auch die Leitungsführungen seien wegen denkmalrechtlicher Anforderungen unwirtschaftlich, bleibt unsubstanziert. Sie „bezweifelt“ lediglich, dass in dem engen Schacht neben dem Haupttreppenhaus alle für einen wirtschaftlichen Betrieb erforderlichen Leitungen untergebracht werden können, wenn die dort freiliegenden Stahl- bzw. Eisenträger feuerbeständig ummantelt werden. Im Übrigen ist nicht ersichtlich, inwieweit dadurch denkmalbedingt erhöhte Instandsetzungskosten entstehen sollen. Die vom Sachverständigen S. errechneten jährlichen Kosten von 26.160,00 € entsprechen einem Betrag von 8,07 €/m² Nutzfläche, der sich in der Mitte des von Sachverständigen K. bei Bürogebäuden in der Regel angenommenen Rahmens hält.

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

Der Sachverständige S. hat in seinem Gutachten vom 25.06.2009 unter Auswertung des City-Reports Region Magdeburg 2009/2010 der Fa. Angevelt-Research, eines Auszugs aus dem IVD-Gewerbe-Preisspiegel 2008/2009, des Grundstücksmarktberichts Sachsen-Anhalt 2009 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Sachsen-Anhalt, des RDM-Immobilienpreisspiegels 2008 – I. Quartal-Gewerbeimmobilien – sowie einer eigenen Mietpreissammlung eine nach Geschossen differenzierte Berechnung der erzielbaren Kaltmieten (6,00 € für das 5. bis 10. OG, 6,50 € für das 1. bis 4. OG und 8,00 € für das EG) vorgenommen und einen erzielbaren Ertrag von jährlich 237.840,00 € ermittelt (vgl. Bl. 402 GA). Dies gibt zu Beanstandungen keinen Anlass. Die angenommenen Mieten liegen etwa auf dem Niveau, das auch der Sachverständige K. in seinem Gutachten vom 15.06.2001 zugrunde gelegt hat; dieser hatte als (erzielbare) Nettokaltmiete einen Betrag von 15 DM/m² Nutzfläche, also etwa 7,50 €/m² Nutzfläche angesetzt. Soweit die Klägerin in ihrer Aufstellung vom 15.12.2003 – auch für den Fall einer vollständigen Sanierung – von einem Mietzins von nur 5 €/m² Nutzfläche ausgegangen ist, ist dies nicht plausibel gemacht. Der vom Sachverständigen S. ermittelte Jahresbetrag von 237.840,00 € liegt im Übrigen nur unwesentlich über den

von der Klägerin in der Berufungsbegründung angegebenen möglichen Nutzungserträgen in Höhe von 236.202,00 € bei Einbeziehung derzeit nicht vermietet Stockwerke. Ohne Erfolg bleibt der zuletzt erhobene Einwand der Klägerin, aufgrund der auch nach einer Sanierung verbleibenden Defizite bei der Wärmedämmung und beim Brandschutz könnten die vom Sachverständigen S. angesetzten Erträge nicht erzielt werden. Auch in diesem Zusammenhang ist darauf zu verweisen, dass die Wärmedämmung bei dem vom Gutachter vorgesehenen Wandaufbau durchaus im Rahmen der aktuellen Standardwerte liegt und den brandschutzrechtlichen Anforderungen bei Durchführung der in der Kostenschätzung aufgeführten Ertüchtigungsmaßnahmen genügt ist. Aufgrund der bereits vorliegenden Gutachten, war der Senat nicht gehalten, zur Frage der erzielbaren Mieterträge ein weiteres Sachverständigen-gutachten einzuholen, wie die Klägerin dies in der mündlichen Verhandlung mit ihrem Beweis-antrag (Nr. 5) verlangt hat. Unter Berücksichtigung der gutachtlich ermittelten Erträge er-rechnen sich Verwaltungskosten in Höhe von 11.892,00 €.

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 vom Hundert der Erträge im Sinne des § 31 Abs. 1 Satz 1 angesetzt werden. Erträge nach § 31 Abs. 1 Satz 1 II. BV sind die Einnahmen aus Miet- und Pachtverträgen sowie Vergütungen, die bei ordentlicher Bewirtschaftung des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit nachhaltig erzielt werden können. 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). Da in der Literatur unter-schiedliche Prozentsätze vertreten werden, nämlich 3 bis 4 % bzw. 4 bis 8 % der Jahresroh-erträge (vgl. Anlage 12 des Gutachtens S.), geht der Senat zugunsten der Klägerin von dem höheren, vom Sachverständigen S. ermittelten Prozentsatz aus. Dann ergibt sich ein Miet-ausfallwagnis von jährlich 11.892,00 €.

dd) Bezüglich der Rückstellungen für größere Reparaturen lehnt sich die Rechtsprechung – wie bei Abschreibungen – 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 gegen-wärtigen Gebäudewerts und der Sanierungskosten zugrunde (vgl. OVG Hamburg, Urt. v. 12.12.2007, a. a. O.; OVG Lüneburg, Urt. v. 04.10.1984 – 6 A 11/83 – NJW 1986, 1892 [1894]). Einen Anhalt für den Gebäudewert des F-Hochhauses bietet der Kaufpreis, zu dem der Grundbesitz erworben wurde. Nach den Angaben der Klägerin in der mündlichen Ver-handlung vor dem Verwaltungsgericht wurde der Wert aller auf dem Grundstück befindlichen

Gebäude auf 2.136.899,00 DM beziffert, was 1.092.579,11 € entspricht. Davon ausgehend, dass nach der Aufstellung der Klägerin im Verwaltungsverfahren (Bl. 192 ff. der Beiakte D) auf den Bauteil B ein Brutto-Rauminhalt von 11.885,98 m³ bei einem Gesamt-Brutto-Rauminhalt aller Gebäude von 37.522,99 m³ entfällt, ist für das F-Hochhaus höchstens ein Drittel dieses Betrags, mithin rund 365.000,00 € anzusetzen. Diesen Betrag legt der Senat zugrunde, obwohl die Klägerin in der Berufungsbegründung einen negativen Verkehrswert des Grundstücks mit Gebäuden angenommen und sich damit dem Sachverständigen K. in seinem Gutachten vom 15.06.2001 anschlossen hat. Zusammen mit den Sanierungskosten von (brutto) 5.512.320,00 € ergibt sich ein Basisbetrag von 5.877.320,00 € und damit ein jährlicher Rückstellungsbetrag von 58.773,20 €.

ee) Die Klägerin hat in der Aufstellung vom 15.12.2003 nicht umlegbare Betriebskosten in Höhe von 261.240,00 € angegeben, ohne diese aber im Einzelnen zu benennen. Betriebskosten sind nach § 27 Abs. 1 II. BV die Kosten, die dem Eigentümer durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Bei den im Rahmen des § 10 Abs. 4 Satz 2 DenkmSchG LSA zu berücksichtigenden Bewirtschaftungskosten können allerdings keine Kosten in Ansatz gebracht werden, die üblicherweise auf die Mieter umgelegt werden (vgl. OVG Lüneburg, Urt. v. 04.10.1984, a. a. O.). Die Betriebskosten nach § 27 II. BV können indes – bei entsprechender vertraglicher Vereinbarung – vollständig auf den gewerblichen Mieter umgelegt werden (vgl. OLG Celle, Urt. v. 16.12.1998 – 2 U 23/98 –, ZMR 1999, 238). Folgerichtig hat der Sachverständige K. in seinem Gutachten auch keine Betriebskosten in die Bewirtschaftungskosten aufgenommen (vgl. auch OVG Bbg, Urt. v. 17.09.2008, a. a. O.; OVG Hamburg, Urt. v. 12.12.2007, a. a. O., vgl. auch Haaß, a. a. O., S. 1059).

ff) Da zu den Bewirtschaftungskosten bereits ausreichende sachverständige Bewertungen der Gutachter K. und S. vorliegen, musste der Senat hierzu kein weiteres Sachverständigen-gutachten einholen, wie die dies Klägerin in ihrem Beweisantrag (Nr. 6) gefordert hat.

c) Nach alldem ergeben sich insgesamt folgende Kosten:

1. Finanzierungskosten	303.177,60 €
2. Instandhaltungskosten	26.100,00 €
3. Verwaltungskosten	11.892,00 €

4. Mietausfallwagnis	11.892,00 €
5. Rückstellungen	58.773,20 €
<hr/>	
zusammen	411.834,80 €

d) Diesen Kosten sind die nach einer Sanierung des Hochhauses zu erzielenden Netto-Mieteinnahmen gegenüber zu stellen, die sich – wie oben bereits dargelegt – nach den nicht zu beanstandenden Erhebungen des Sachverständigen S. auf 237.840,00 € belaufen.

e) Damit verbliebe ein jährlicher Verlust von – gerundet – 174.000,00 €. Jedoch sind auch die Kosten und Erträge für die von der Klägerin genutzten Gebäude A und C einzubeziehen. 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. 25.03.2003 – 1 S 190/03 –, NJW 2003, 2550). Den Erträgen eines Denkmals sind Erträge anderer Objekte hinzuzurechnen, wenn sie und das Denkmal nach wirtschaftlicher Betrachtungsweise zusammengehören, wobei selbstverständlich auch die Kosten zusammenzurechnen sind (vgl. Große-Suchsdorf/Schmatz/Wiechert, a. a. O., § 7 RdNr. 9). Die in Art. 14 Abs. 1 GG garantierte Privatnützigkeit des Eigentums gewährleistet 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 (BVerfG, Beschl. v. 14.04.2010, a.a.O.). Eine solche Sachgesamtheit bzw. wirtschaftliche Einheit des F-Hochhauses 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 Klägerin auch im Zusammenhang bewirtschaftet. Nach der Aufstellung der Klägerin in ihrem Schriftsatz vom 09.06.2004 (Bl. 76 ff. GA) erzielte sie aus der Vermietung dieser Gebäude in unsaniertem Zustand Erträge in Höhe von 184.800,00 €. Allerdings sind auch bei diesen Gebäuden die Bewirtschaftungskosten als ertragsmindernd abzuziehen. Insoweit fallen geschätzte Instandhaltungskosten in Höhe von 30.800,00 € (maximal 10,00 €/m² Nutzfläche x 3.080 m² Nutzfläche), Verwaltungskosten und Mietausfallwagnis von zusammen 18.480,00 € (10 % des Ertrags in Höhe von 184.800,00 €) und Rückstellungen von rund 7.280,00 € jährlich (1 % des auf die Gebäude A und C entfallenden Wertanteils von ca. 728.000,00 €), zusammen also 56.560,00 € Bewirtschaftungskosten anzusetzen. Damit würden sich die Erträge für die Gebäude A und C auf

rund 128.240,00 € verringern, so dass für die Sachgesamtheit noch ein Verlust von jährlich 45.760,00 € verbliebe.

g) Allerdings sind gemäß § 10 Abs. 5 Satz 2 DenkmSchG LSA die steuerlichen Vorteile in Abzug zu bringen, die dem Denkmaleigentümer wegen der Denkmaleigenschaft seines Gebäudes zugute kommen und die konkret festzustellen oder für die Zukunft zu schätzen sind (vgl. OVG Bbg, Urt. v. 17.09.2008, a. a. O., m. w. Nachw.). In Betracht kommen Steuervergünstigungen nach dem EStG, insbesondere §§ 7i, 11b EStG. Nach § 7i Abs. 1 Satz 1 EStG kann der Steuerpflichtige bei einem im Inland belegenen Gebäude, das nach den jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften ein Baudenkmal ist, abweichend von § 7 Abs. 4 und 5 im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren jeweils bis zu 9 Prozent und in den folgenden vier Jahren jeweils bis zu 7 Prozent der Herstellungskosten für Baumaßnahmen, die nach Art und Umfang zur Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal oder zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich sind, absetzen. Die erhöhten Absetzungen können nach § 7i Abs. 1 Satz 7 EStG nur in Anspruch genommen werden, soweit die Herstellungskosten nicht durch Zuschüsse aus öffentlichen Kassen gedeckt sind. Nach § 11b Satz 1 EStG kann der Steuerpflichtige durch Zuschüsse aus öffentlichen Kassen nicht gedeckten Erhaltungsaufwand für ein im Inland belegenes Gebäude oder Gebäudeteil, das nach den jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften ein Baudenkmal ist, auf zwei bis fünf Jahre gleichmäßig verteilen, soweit die Aufwendungen nach Art und Umfang zur Erhaltung des Gebäudes oder Gebäudeteils als Baudenkmal oder zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich und die Maßnahmen in Abstimmung mit der in § 7i Abs. 2 bezeichneten Stelle vorgenommen worden sind. Steuervergünstigungen nach dem EStG kann die Klägerin, eine Kommanditgesellschaft, selbst zwar nicht geltend machen, da nach § 1 EStG nur natürliche Personen der Einkommensteuerpflicht unterliegen, während juristische Personen gemäß § 1 KStG der Körperschaftsteuer unterliegen. Personengesellschaften und damit auch die Kommanditgesellschaft unterliegen als solche der Gewerbesteuer und der Umsatzsteuer, nicht aber der Einkommen- und Körperschaftsteuer. Um eine einheitliche Besteuerung zu erreichen, werden gemäß §§ 179, 180 Abs. 1 Nr. 2a, 182 Abs. 1 AO die Einkünfte einheitlich und gesondert festgestellt, auf die Gesellschafter verteilt und diesen im Rahmen ihrer Einkommensbesteuerung zugerechnet (vgl. Schmidt, EStG, 16. Aufl., § 1 RdNr. 13). In Betracht kommen auch steuerliche Vorteile auf Grund eines (teilweisen) Erlasses der Grundsteuer nach § 32 Abs. 1 Nr. 1 GrStG, wenn die erzielten Einnahmen und sonstigen Vorteile (Rohertrag) in der Regel unter den jährlichen Kosten liegen. Im Regelfall muss sich die Prüfung, welche Steuervorteile der Berechnung zugrunde zu legen sind, auf einen längeren Zeitraum – mindestens drei Jahre – erstrecken,

weil die Einkommensverhältnisse gerade bei Gewerbetreibenden regelmäßig nicht unerheblichen Schwankungen unterliegen (vgl. NdsOVG, Urt. v. 24.03.2003, a. a. O.).

Die Klägerin hat auf die Bitte des Senats, die Einkommensteuerbescheide ihrer Gesellschafter der letzten drei Jahre vorzulegen, lediglich angegeben, ihre Ertragssituation und folglich auch die ihrer Gesellschafter ermögliche es, dass Steuervergünstigungen grundsätzlich in voller Höhe berücksichtigt werden könnten, im Übrigen aber darauf verwiesen, dass die steuerlichen Verflechtungen sehr komplex und ihre Gesellschafter nicht bereit seien, die Einkommensteuerbescheide insgesamt vorzulegen. Dies rechtfertigt es, eine Schätzung der steuerlichen Vorteile vorzunehmen. Der Senat geht davon aus, dass die oben dargestellten jährlichen Verluste von 45.760,00 € durch Steuervorteile hätten ausgeglichen werden können. Die Verluste bewegen sich in einer Größenordnung, die den Schluss erlaubt, dass ein solcher Ausgleich möglich ist. Insoweit ist die Klägerin darauf zu verweisen, dass sie gemäß § 10 Abs. 5 Satz 1 DenkmSchG LSA die wirtschaftliche Unzumutbarkeit der Erhaltung des Denkmals glaubhaft zu machen hat und 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) Selbst wenn die steuerlichen Vorteile nicht genügt habe sollten, um den jährlichen Verlust von 45.760,00 € (vollständig) auszugleichen, wäre die Schwelle der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit der Erhaltung des F-Hochhauses im Zeitpunkt der Genehmigungserteilung nicht erreicht gewesen.

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 (Zuschüsse, zinsverbilligte Darlehen, sonstige Vergünstigungen), welche die öffentliche Hand (insbesondere Land, Bund und kommunale Körperschaften) oder private (z. B. Vereine, Stiftungen, Einzelpersonen) für die Erhaltung gewähren.

Zwar setzt eine solche Anrechnung grundsätzlich voraus, dass die möglichen Zuwendungen dem Erhaltungspflichtigen verbindlich zugesagt worden sind oder er sonst einen Rechtsanspruch darauf hat (vgl. Schmaltz/Wiechert, Nds. DenkmSchG, § 7 Rdnr. 24). Eine solche Auslegung des § 10 Abs. 5 Satz 2 DenkmSchG LSA ist verfassungsrechtlich geboten, weil bereits im Zeitpunkt der eigentumsbeschränkenden Maßnahme sichergestellt sein muss,

dass der Eigentümer für die an sich unzumutbare Beschränkung einen finanziellen Ausgleich erhält (vgl. BVerfG, Beschl. v. 02.03.1999, a. a. O., S. 246). Eine solche verbindliche Zusage staatlicher oder privater Stellen hat hier zwar nicht vorgelegen. Auch besteht kein Rechtsanspruch auf die Gewährung solcher Zuwendungen. Gemäß § 20 Abs. 2 Satz 1 DenkmSchG LSA werden von der Obersten Denkmalschutzbehörde Zuschüsse bereitgestellt, die nach Anhörung des zuständigen Fachamtes je nach Dringlichkeit und unter Berücksichtigung der Leistungsfähigkeit der Eigentümer und Verfügungsberechtigten für die Konservierung, Instandsetzung und Restaurierung von Kulturdenkmalen auf Antrag bewilligt werden können. Auch die Nr. 1.2 der Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen zur Erhaltung, Pflege und Erschließung von Kulturdenkmalen in den jeweiligen Fassungen (vgl. die Runderlass des Kultusministeriums vom 01.09.1999 [MBI LSA 2000, S. 293], vom 01.07.2005 [MBI LSA 2005, S. 478] und vom 22.12.2008 [MBI LSA S. 880]) stellen klar, dass ein Anspruch des Antragstellenden auf Gewährung der Zuwendung nicht besteht, die Bewilligungsbehörde vielmehr aufgrund ihres pflichtgemäßen Ermessens im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel (und den jeweiligen schwerpunktmäßigen Landesinteressen) entscheidet.

Macht allerdings der zur Erhaltung verpflichtete Denkmaleigentümer nicht von der Möglichkeit Gebrauch, öffentliche Mittel in Anspruch zu nehmen, muss er sich so behandeln lassen, als habe er diese Möglichkeit wahrgenommen (SächsOVG, Urt. v. 10.06.2010, a.a.O., RdNr. 50 in Juris; OVG BBg, Urt. v. 17.09.2008, a.a.O., RdNr. 63 in Juris; VGH BW, Urt. v. 25.03.2003, a.a.O.; NdsOVG, Urt. v. 13.03.2002 – 1 L 4339/00 –, BRS 65 Nr. 213). Ihm obliegt es, einen entsprechenden Antrag zu stellen, damit eine verbindliche Entscheidung über die Gewährung möglicher Zuwendungen getroffen werden kann. Ihm fällt die Darlegungslast für die Unzumutbarkeit zu, und durch die fehlende Antragstellung hat er den Beweis vereitelt, dass ein Zuschuss die bestehenden Verluste nicht kompensieren kann; in diesem Fall kann ein Zuschuss geschätzt werden (vgl. OVG RP, Urt. v. 26.05.2004 – 8 A 12009/03 –, BauR 2005, 535). Der Pflichtige kann sich nicht darauf zurückziehen, dass ein solcher Antrag nach seiner Einschätzung keine Aussicht auf Erfolg habe oder gehabt hätte. Einen Antrag auf Bewilligung öffentlicher Zuwendungen hat die Klägerin nicht gestellt. Der Beklagte hat indes mitgeteilt, das Kultusministerium habe sich nach Rücksprache bereit erklärt, sich an der Erhaltung und Sanierung des F-Hochhauses zu beteiligen. Je nach Haushaltslage könne hier eine jährliche Förderung in Höhe von bis zu 100.000,00 bis 200.000,00 € in den nächsten fünf bis zehn Jahren erfolgen. Eine weitere Fördermöglichkeit biete die Landeshauptstadt Magdeburg, die im Rahmen des Stadtumbaus-Ost Fördermittel in Höhe von bis zu

2.000.000,00 € bei entsprechender Antragstellung durch die Klägerin bereitstellen könne. Weiterhin bestehe die Möglichkeit, Fördermittel beim Beauftragten für Kultur und Medien zu beantragen. Schließlich stünden verschiedene EFRE-Mittel und Investitionsprogramme zur Verfügung, die bei der Investitionsbank Sachsen-Anhalt und/oder beim Wirtschaftsministerium des Landes beantragt werden könnten. Unter Beachtung dieser Angaben schätzt der Senat ein, dass die Klägerin bei entsprechender Antragstellung eine positive Entscheidung über Zuwendungen aus öffentlichen Mitteln zumindest in dem Umfang hätte erhalten können, dass sie die ihr aus der Erhaltung des Denkmals entstehenden Verluste von 45.760,00 € hätte ausgleichen können.

1.2.3. Die Rücknahmeentscheidung lässt auch keine Ermessensfehler erkennen. Das frühere Regierungspräsidium Magdeburg hat das ihm zustehende Ermessen erkannt und das öffentliche an der Erhaltung des Fhochhauses als Kulturdenkmal mit den schutzwürdigen Interessen der Klägerin abgewogen. Es ist dabei in nicht zu beanstandender Weise davon ausgegangen, dass die Klägerin aufgrund der noch fehlenden bauordnungsrechtlichen Abbruchgenehmigung noch keine Vermögensdispositionen getroffen hatte, so dass ihr aus dem Vertrauen in den Bestand der als erteilt geltenden Genehmigung keine Nachteile entstanden sind.

2. Die hilfsweise erhobene Verpflichtungsklage hat ebenfalls keinen Erfolg, weil die Klägerin auch derzeit keinen Anspruch auf Erteilung einer denkmalrechtlichen Genehmigung zur Wegnahme des F-Hochhauses hat (§ 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO). Die Erhaltung des Denkmals ist nach den oben dargelegten Grundsätzen auch weiterhin wirtschaftlich zumutbar.

Auszugehen ist allerdings davon, dass die Sanierungskosten in dem bei Verpflichtungsklagen maßgeblichen Zeitpunkt der mündlichen Verhandlung etwas höher gelegen haben als im Zeitpunkt der fiktiven denkmalrechtlichen Genehmigung im Oktober 2002. Nach den letzten Baupreisindizes des Statistischen Landesamts Sachsen-Anhalt mit Stand vom 22.12.2010 und 27.09.2011 betrug bei Nichtwohngebäuden (Bürogebäuden) die durchschnittliche Teuerungsrate im August 2011 gegenüber 2009 ca. 3 %. Ausgehend davon dürften die Netto-Sanierungskosten nunmehr bei ca. 4.900.000,00 € liegen. Bei dem derzeit geltenden Umsatzsteuersatz von 19 % ergeben sich dann Sanierungskosten von ca. 5.830.000,00 €. Allerdings liegen die Finanzierungskosten derzeit niedriger als im Oktober 2002. Nach der Zinsstatistik des statistischen Bundesamts für die Zeit ab Januar 2003 (http://www.bundesbank.de/statistik/statistik_zeitreihen) betrug der Zinssatz für Kredite an

nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften über 1 Mio. € im zuletzt erfassten Monat Oktober 2011 bei anfänglicher Zinsbindung über 10 Jahre nur noch 3,57 %. Bei besicherten Krediten lag er bei nur 3,51 %. Bei Wohnungsbaukrediten an private Haushalte lag er bei 3,70 % und bei besicherten Krediten mit anfänglicher Zinsbindung über 10 Jahre bei 3,59 %. Nach dem Zinskommentar der Dr. Klein & Co. AG (<http://www.zinsentwicklung.de>) lag der Zinssatz für Immobilienfinanzierungen Ende Oktober 2011 bei 10-jähriger Zinsbindung bei nur noch etwa 3,15 % und bei 20-jähriger Zinsbindung bei ca. 3,65 %. Danach können nunmehr als Finanzierungskosten Darlehenszinsen von höchstens 3,7 % und damit ein Betrag von 215.710,00 € angesetzt werden.

Bei den Instandhaltungskosten, die sich nach der Nutzfläche richten, und den Verwaltungskosten, die sich nach den Mieterträgen errechnen, ergeben sich gegenüber den Vorjahren keine Veränderungen. Die Rückstellungen für größere Reparaturen, die mit 1 % des Gebäudewerts (anteilig 365.000,00 €) und der Sanierungskosten (5.831.000,00 €) anzusetzen sind, erhöhen sich auf – gerundet – 62.000,00 €).

Danach ergeben sich insgesamt folgende Kosten:

1. Finanzierungskosten	215.710,00 €
2. Instandhaltungskosten	26.100,00 €
3. Verwaltungskosten	11.892,00 €
4. Mietausfallwagnis	11.892,00 €
5. Rückstellungen	62.000,00 €
<hr/>	
zusammen	327.594,00 €

Stellt man die zu erzielenden Mieterträge von 237.840,00 € gegenüber verbliebe ein jährlicher Verlust von 89.754,00 €.

Davon abzuziehen sind wiederum die Erträge, die aus den Gebäuden A und C (und teilweise auch F) erwirtschaftet werden. Soweit die Klägerin im Schriftsatz vom 09.01.2008 vorträgt, diese Gebäude, die sie in den Jahren 2004 bis 2007 mit einem Kostenaufwand von ca. 2.750.000,00 € umgebaut und saniert habe, erbrächten Mieterträge von monatlich nur noch 9.397,83 €, jährlich also 112.773,96 €, ist dies nicht nachzuvollziehen. Insbesondere ist nicht plausibel, weshalb die Kaltmiete der sanierten Räume nur noch 4,09 €/m² betragen soll, während sie in unsaniertem Zustand noch 5,00 €/m² betrug. Vielmehr ist davon auszugehen,

dass auch dort eine Kaltmiete von 6,50 €/m² zu erzielen ist, wie dies der Gutachter S. für die Geschosse 1 bis 4 im sanierten F-Hochhaus zugrunde gelegt hat, so dass jährlich (weiterhin) Mieteinnahmen in Höhe von ca. 185.000,00 € erwirtschaftet werden können. Die Bewirtschaftungskosten haben sich bei diesen sanierten Gebäuden nicht wesentlich geändert. Insoweit ergeben sich Instandhaltungskosten in Höhe von 23.780,00 € (10,00 €/m² Nutzfläche x 2.378 m² [reduzierter] Nutzfläche), Verwaltungskosten und Mietausfallwagnis von zusammen 18.500,00 € (10 % des Ertrags in Höhe von 185.000,00 €) und Rückstellungen von rund 7.280,00 € jährlich (1 % des auf die Gebäude entfallenden restlichen Wertanteils von ca. 728.000,00 €), zusammen also Bewirtschaftungskosten von rund 50.000,00 €. Damit würden sich die Erträge für die Gebäude A und C sowie einen Teil des Gebäudes F auf rund 135.000,00 € belaufen, so dass der Verlust des F-Hochhauses von jährlich 89.754,00 € sogar ohne Inanspruchnahme steuerlicher Vorteile oder Zuwendungen aus öffentlichen Mitteln ausgeglichen werden könnte.

II. Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 154 Abs. 2, 162 Abs. 3 VwGO.

III. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 167 VwGO i. V. m. §§ 709, 708 Nr. 11, 711 ZPO.

IV. Die Revision ist nicht zuzulassen, weil keiner der in § 132 Abs. 2 VwGO genannten Zulassungsgründe vorliegt.

R e c h t s m i t t e l b e l e h r u n g

Die Nicht-Zulassung der Revision kann innerhalb eines Monats nach Zustellung dieses Urteiles bei dem

Oberverwaltungsgericht des Landes Sachsen-Anhalt,
Breiter Weg 203 - 206, 39104 Magdeburg,

durch Beschwerde angefochten werden. Die Beschwerde muss das angefochtene Urteil bezeichnen.

Die Beschwerde ist innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteiles zu begründen. Die Begründung ist beim Oberverwaltungsgericht des Landes Sachsen-Anhalt einzureichen. In der Begründung muss die grundsätzliche Bedeutung der Rechtssache dargelegt oder die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes, des Gemeinsamen Senates der Obersten Gerichtshöfe oder des Bundesverfassungsgerichtes, von der das Urteil abweicht, oder der Verfahrensmangel bezeichnet werden.

Bei dem Oberverwaltungsgericht des Landes Sachsen-Anhalt können in allen Verfahrensarten auch elektronische Dokumente nach Maßgabe der Verordnung über den elektronischen Rechtsverkehr bei den Gerichten und Staatsanwaltschaften des Landes Sachsen-Anhalt (ERVVO LSA) eingereicht werden.

Vor dem Bundesverwaltungsgericht müssen sich die Beteiligten, außer im Prozesskostenhilfefverfahren, durch Prozessbevollmächtigte vertreten lassen. Dies gilt auch für Prozesshandlungen, durch die ein Verfahren vor dem Bundesverwaltungsgericht eingeleitet wird. Als Bevollmächtigte sind nur Rechtsanwälte oder Rechtslehrer an einer staatlichen oder staatlich anerkannten Hochschule eines Mitgliedstaates der Europäischen Union, eines anderen Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder der Schweiz mit Befähigung zum Richteramt zugelassen. Ein Beteiligter, der hiernach zur Vertretung berechtigt ist, kann sich selbst vertreten. Behörden und juristische Personen des öffentlichen Rechtes einschließlich der von ihnen zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse können sich durch eigene Beschäftigte mit Befähigung zum Richteramt oder durch Beschäftigte mit Befähigung zum Richteramt anderer Behörden oder juristischer Personen des öffentlichen Rechtes einschließlich der von ihnen zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse vertreten lassen. Diplom-Juristen, die nach dem 3. Oktober 1990 im höheren Verwaltungsdienst beschäftigt wurden, stehen insoweit einer Person mit Befähigung zum Richteramt gleich.

Bei dem Bundesverwaltungsgericht können in allen Verfahrensarten auch elektronische Dokumente nach Maßgabe der Verordnung über den elektronischen Rechtsverkehr beim Bundesverwaltungsgericht und beim Bundesfinanzhof eingereicht werden.

Franzkowiak

Geiger

Richterin am Verwaltungsgericht Dr. Völker ist wegen Ablaufs ihrer Abordnungszeit an der Unterschriftsleistung gehindert

Franzkowiak

B e s c h l u s s

Das Oberverwaltungsgericht des Landes Sachsen-Anhalt – 2. Senat – hat am 15. Dezember 2011 beschlossen:

Der Streitwert wird auf 3.000.000,00 € (drei Millionen Euro) festgesetzt.

G r ü n d e

Die Streitwertfestsetzung beruht auf §§ 47, 52 Abs. 1 GKG. Die sich aus dem Antrag der Klägerin für sie ergebende Bedeutung der Sache bemisst der Senat nach der Differenz zwischen den derzeit maßgeblichen Sanierungskosten in Höhe von ca. 5.830.000,00 € und den Kosten für den Abbruch des Denkmals. Letztere hat der Sachverständige K. in seinem Gutachten vom 15.06.2001 (Seite 5) auf ca. 4.680.000,00 DM beziffert; berücksichtigt man inzwischen eingetretene Preissteigerungen dürften Kosten von ca. 2.800.000,00 € entstehen.

R e c h t s m i t t e l b e l e h r u n g

Dieser Beschluss ist unanfechtbar.

Franzkowiak

Geiger

Richterin am Verwaltungsgericht Dr. Völker ist wegen Ablaufs ihrer Abordnungszeit an der Unterschriftsleistung gehindert

Franzkowiak