

lung für die erstgenannte Stelle übertragen. Die beauftragte Stelle wird quasi lediglich mit der „Durchführung“ der Aufgabe betraut. Diese Vereinbarungen sind i.d.R. auch dadurch gekennzeichnet, dass der übertragenden Stelle Überwachungs- und/oder Weisungsbefugnisse verbleiben und die erledigende Stelle eine Entschädigung oder gar ein Entgelt für die Aufgabenerfüllung enthält<sup>16</sup>.

Beachtlich ist indes, dass der *EuGH* in der möglichen Einbindung eines Dritten im Rahmen vertraglicher interkommunaler Kooperationen auch dann eine potenzielle Benachteiligung von Wettbewerbern sieht, wenn der Dritte vom öffentlichen Auftragnehmer alleine beherrscht wird. Hier hätte sich eine tiefer gehendere Auseinandersetzung mit der Frage angeboten, inwieweit sich die Grundsätze der Inhouse-Rechtsprechung auf eine derartige Konstellation übertragen lassen könnten.

Zu begrüßen ist hingegen, dass der *EuGH* bei institutionellen Formen der interkommunalen Zusammenarbeit das Merkmal der gemeinsamen Kontrolle kommunalfreundlich ausgelegt hat. Mit der Tatsache, dass bei einem Minderheitsgesellschafter auch dann vom Vorhandensein einer gemeinsamen Kontrolle ausgegangen werden kann, wenn dieser Minderheitsgesellschafter einen Vertreter in die Leitungsorgane des betroffenen Unternehmens entsendet hat, räumt der *EuGH* den agierenden Gesellschaftern die nötige Flexibilität im Rahmen der Entscheidungsfindung ein – insofern müssen also nicht alle Gesellschafter bei der Kontrollausübung gleichermaßen beteiligt werden.

In jedem Fall dürften vergaberechtliche Fragen bei allen Formen der interkommunalen Zusammenarbeit weiter an Bedeutung gewinnen. Dies wird nicht zuletzt durch die Verfestigung der diesbezüglichen Rechtsprechung auf Grundlage der neueren Entscheidungen des *EuGH* deutlich. Darüber hinaus erfreut sich diese Schnittmengenmaterie auch einer zunehmenden Beachtung und damit einhergehenden Reglementierung auf europäischer Ebene. Bereits im Jahr 2011 hat die Kommission ein Arbeitsdokument zum vergaberechtlichen Rahmen interkommunaler Kooperationen veröffentlicht<sup>17</sup>. Darüber hinaus dürfte mit Spannung zu erwarten sein, ob und wie der vergaberechtliche Rahmen interkommunaler Kooperationen im Kontext der neuen EU-Vergaberichtlinien<sup>18</sup> sowie der neuen Richtlinie über Dienstleistungskonzessionen<sup>19</sup> weiter beeinflusst werden könnte.

<sup>16</sup> Vgl. zur Abgrenzung bereits von *Donat/Lipinsky*, *KommJur* 2009, 361 ff.

<sup>17</sup> Arbeitsdokument der Kommissionsdienststellen vom 4. 10. 2011 über die Anwendung des Vergaberechts im Fall von Beziehungen zwischen öffentlichen Auftraggebern (öffentlich-öffentliche Zusammenarbeit), SEK(2011) 1169 endg, abrufbar unter [http://ec.europa.eu/internal\\_market/publicprocurement/docs/public\\_public\\_cooperation/sec2011\\_1169\\_de.pdf](http://ec.europa.eu/internal_market/publicprocurement/docs/public_public_cooperation/sec2011_1169_de.pdf).

<sup>18</sup> RL 2014/24/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 26. 2. 2014 über die öffentliche Auftragsvergabe und zur Aufhebung der RL 2004/18/EG, ABLEU Nr. L 94 vom 28. 3. 2014, S. 65.

<sup>19</sup> RL 2014/23/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 26. 2. 2014 über die Konzessionsvergabe, ABLEU Nr. L 94 vom 28. 3. 2014, S. 1.

## Zum Prozess um das Faber-Hochhaus in Magdeburg

Dr. Dieter J. Martin, Ltd. Akad. Direktor i.R., Bamberg\*

### I. Einleitung

Die beiden hier zu besprechenden Entscheidungen betreffen ein überregional wichtiges Baudenkmal der Neuen Sachlichkeit, das sog. Faber- bzw. Volksstimme-Hochhaus von *Paul Schaeffer-Heyrothsberge* in zentraler Geschäftslage neben dem Magdeburger Bahnhof: Das *BVerwG* hat mit Beschluss vom 10. 12. 2012 die Beschwerde gegen die Nichtzulassung der Revision gegen das Urteil des *OVG Magdeburg* vom 15. 12. 2011 zurückgewiesen, das die Rücknahme einer durch Fiktion eingetretenen Abbruchgenehmigung zur Zerstörung des Denkmals bestätigt hatte. Damit ist hoffentlich der Schlusstrich um die Erhaltung des Baudenkmals gezogen.

### II. Der Prozess um die Erhaltung des Faber-Hochhauses

Das *BVerwG* hat damit die beiden *Vorinstanzen* bestätigt<sup>1</sup> und den Wert des Streitgegenstandes auf 3.000.000 € festgesetzt; es zeigt wenig Verständnis für die Rügen unzureichender Sachaufklärung, von Verstößen gegen Denkgesetze und gegen

eine unzulässige „Überraschungsentscheidung“. Eines vorherigen Hinweises des *OVG Magdeburg*, welche Folgerungen es aus der Nichtvorlage der Steuerbescheide zu ziehen gedenke, bedurfte es nicht; der Einwand, diese Bescheide seien für die Entscheidung „offensichtlich ohne jede Bedeutung“, ist unbeachtlich<sup>2</sup>. Welchen Mühen sich die Klägerin und ihre Vertreter seit 2001 um die Erteilung einer Abbruchgenehmigung für den schon 1991 von der Treuhand erworbenen Komplex unterzogen haben, zeigen die umfangreichen Verwaltungs- und

\* Der Autor war Fachvertreter für Management und Recht der Denkmalpflege an der Universität Bamberg. – Der Beitrag ist zugleich eine Besprechung von *BVerwG*, Beschl. v. 10. 12. 2012 – 4 B 16/12, LKV 2014, 216, in diesem Heft, und von *OVG Magdeburg*, Urte. v. 15. 12. 2011 – 2 L 152/06, BeckRS 2012, 47675 = EzD 2.2.6.1 Nr. 47 mit Anm. *Spennemann*.

<sup>1</sup> *BVerwG*, Beschl. v. 10. 12. 2012 – 4 B 16/12, LKV 2014, 216, in diesem Heft; vorgehend *OVG Magdeburg*, Urte. v. 15. 12. 2011 – 2 L 152/06, BeckRS 2012, 47675 = EzD 2.2.6.1 Nr. 47 mit Anm. *Spennemann*; vorgehend *VG Magdeburg*, Urte. v. 20. 12. 2005 – 4 A 69/04 MD, EzD 2.2.6.1 Nr. 30 mit Anm. *Martin*.

<sup>2</sup> *BVerwG*, Beschl. v. 10. 12. 2012 – 4 B 16/12, LKV 2014, 216 (Rn. 12), in diesem Heft.

Prozessakten und wenigstens ansatzweise auch die Zusammenfassungen in den Urteilen.

Das Urteil des *OVG Magdeburg* setzt sich breit mit bundesweit weiterhin offensichtlich noch nicht abschließend diskutierten Fragen um die Zumutbarkeit im Denkmalrecht<sup>3</sup> und speziell um die Versagung des Abbruchs von Baudenkmalern auseinander. Am Rande bemerkenswert sind zwei Äußerlichkeiten der Entscheidung: Ihr Umfang mit fast 60 Seiten und der hohe Streitwert. Die Ausführlichkeit ist insbesondere dem Ernst geschuldet, den das *OVG* auf die Auseinandersetzung um zahlreiche Detailfragen der technischen Ausführung und die damit jeweils verbundenen Folgen für viele Positionen der von den Gutachtern höchst uneinheitlich eingeschätzten Maßnahmen und Kosten verwendet. Es kämpft sich geduldig und souverän durch den Zahlenschwungel, findet die für die z.T. recht individuellen eigenen Rechnungsansätze notwendigen Bezugsgrößen für Kosten und Erträge und bejaht endlich die Zumutbarkeit der Erhaltung und damit die Rechtmäßigkeit der Versagung der Zerstörungsgenehmigung.

Rechtlicher Ausgangspunkt war die Rücknahme einer 2003 zeitlich erst nach der Klageerhebung (2001) durch Fiktion eingetretenen denkmalrechtlichen Genehmigung zur Beseitigung des Baudenkmals. Das *VG Magdeburg* hatte die Klage 2005 abgewiesen. Quasi ein „Nebenkriegsschauplatz“ waren Fragen des als rechtmäßig angesehenen Rücknahmebescheids für die fingierte Genehmigung; die Jahresfrist begann erst mit Kenntnis der Rechtswidrigkeit des Verwaltungsakts und der erheblichen Tatsachen<sup>4</sup>.

Trotz der eingehenden Begründung durch Gutachten der Fachbehörde und ausführliche Erörterungen im Urteil des *VG Magdeburg* befasst sich das *OVG Magdeburg* nochmals relativ ausführlich mit der Denkmaleigenschaft; das streitgegenständliche Faber-Hochhaus wurde mittlerweile als vorbildliches Beispiel eines Baudenkmals aus neuerer Zeit auch in der Literatur gewürdigt<sup>5</sup>. Ernsthafte Zweifel an der Denkmaleigenschaft konnten eigentlich zu keiner Zeit bestehen. Das *OVG Magdeburg* bestätigt das *VG Magdeburg* auch in der letztlich verneinten Frage der Genehmigungsfähigkeit der Zerstörung: Die Beseitigung stelle einen Eingriff i.S.d. § 10 I 1 SachsAnhDenkmSchG dar, der gem. § 10 II Nr. 3 SachsAnhDenkmSchG zu genehmigen ist, wenn die Erhaltung des Denkmals den Verpflichteten unzumutbar belastet. Nach dem speziellen Wortlaut des SachsAnhDenkmSchG sei dies insbesondere dann anzunehmen, wenn die Kosten der Erhaltung nicht durch die Erträge oder den Gebrauchswert aufgewogen und andere Einkünfte des Verpflichteten nicht herangezogen werden können (§ 10 IV 2 SachsAnhDenkmSchG). Für das *OVG Magdeburg* ist in erster Linie von Bedeutung, ob dem Eigentümer – ungeachtet finanzieller Folgelasten – überhaupt angesonnen werden darf, das Denkmal in seiner Substanz zu erhalten. Im Einklang mit der seit dem Beschluss des *BVerfG*<sup>6</sup> von 1999 relativ einheitlichen Rechtsprechung der *deutschen Gerichte* verneint das *Gericht* das, wenn er es nicht mehr sinnvoll nutzen kann, weil es „nur noch Denkmal“ ist und damit

ausschließlich dem Wohl der Allgemeinheit dient. Im Übrigen sei die Zumutbarkeit anhand eines Vergleichs der voraussichtlichen Investitions- und Bewirtschaftungskosten sowie der möglichen Nutzungserträge zu beurteilen. Dabei komme es nicht auf die subjektiven wirtschaftlichen Verhältnisse des Eigentümers an, sondern auf eine objektive Wirtschaftlichkeitsberechnung in Bezug auf das Schutzobjekt<sup>7</sup>. „Andere Einkünfte“ – des im Fall Faber-Hochhaus offensichtlich sehr vermögenden Eigentümers – könnten aus verfassungsrechtlichen Gründen nicht herangezogen werden, auch wenn § 10 IV 2 SachsAnhDenkmSchG diese Möglichkeit offenlasse; insoweit sei diese Vorschrift verfassungskonform auszulegen: Die Rechtsstellung des Eigentümers sei nicht danach auszugestalten, ob er reich oder arm ist; die objektive Grenze der Verhältnismäßigkeit sei vielmehr nach dem Inhalt des Eigentums unter Beachtung der Direktiven des Art. 14 I 1 und II GG zu bestimmen<sup>8</sup>.

Andere *Gerichte* sind nicht derart zurückhaltend: Insbesondere findet sich im grundlegenden „Altlastenbeschluss“ des *BVerfG*<sup>9</sup> folgender Passus:

„Dagegen kann es zumutbar sein, Vermögen zur Sanierung einzusetzen, das zusammen mit dem sanierungsbedürftigen Grundstück eine funktionale Einheit darstellt, etwa wenn dieses Bestandteil eines [...] Unternehmens ist. Dies gilt insbesondere für Grundvermögen, das [wie im Fall Faber-Hochhaus] zusammen mit dem sanierungsbedürftigen Grundstück eine solche Einheit bildet.“

Gleichwohl wird eine unverhältnismäßige Beschränkung der Privatnützigkeit nicht dadurch verhältnismäßig, dass der Eigentümer sie aufgrund seines sonstigen Vermögens ausgleichen und ertragen kann<sup>10</sup>. Nach dem *OVG Lüneburg*<sup>11</sup> war es einem Kläger zumutbar, zwei Baugrundstücke aus einem größeren Grundstück herauszutrennen und zur Finanzierung des Erhaltungsaufwands zu veräußern. Auch nach dem *VGH*

3 Siehe hierzu *Martin/Mieth/Spennemann*, Die Zumutbarkeit im Denkmalrecht, 2014.

4 Unter Bezug auf *BVerwG*, Beschl. v. 19. 12. 1984 – GrSen 1/84 und 2/84, *BVerwGE* 70, 356 = *NJW* 1985, 819 = *NVwZ* 1985, 335 (Leits.).

5 Siehe Beispiel 2 im Gutachten zur Denkmaleigenschaft, in: *Martin/Krautzberger* (Hrsg.), Hdb. Denkmalschutz und Denkmalpflege, 3. Aufl. (2010), Teil C Kapitel IX; dort auch Auszug aus dem Dehio-Hdb. der Deutschen Kunstdenkmäler für Sachsen-Anhalt, Teilband I, 2002, S. 581. Weitere Nachw. bei *OVG Magdeburg*, Urte. v. 15. 12. 2011 – 2 L 152/06, BeckRS 2012, 47675 = EzD 2.2.6.1 Nr. 47 mit Anm. *Spennemann*.  
6 *BVerfG*, Beschl. v. 2. 3. 1999 – 1 BvL 7/91, *BVerfGE* 100, 226 = *NJW* 1999, 2877 = *NVwZ* 1999, 1218 (Leits.) = EzD 1.1 Nr. 7 mit Anm. *Martin*.

7 Unter Hinweis auf *OVG Bautzen*, Beschl. v. 22. 2. 2005 – 2 L 23/02; *VGH München*, Urte. v. 18. 10. 2010 – 1 B 06.63, BayVBl 2011, 303; *VGH Mannheim*, Urte. v. 11. 11. 1999 – 1 S 413/99, BRS 62 Nr. 220.

8 Unter Hinweis auf *OVG Greifswald*, Beschl. v. 7. 5. 2004 – 3 L 119/01, juris, m.w.N.

9 *BVerfG*, Beschl. v. 16. 2. 2000 – 1 BvR 242/91 und 315/99, *BVerfGE* 102, 1 (Rn. 62) = *NJW* 2000, 2573 = *NVwZ* 2000, 1033 (Leits.); ähnlich *OVG Koblenz*, Urte. v. 2. 7. 2008 – 1 A 10430/08, EzD 2.2.6.1 Nr. 36 mit Anm. *Spennemann*.

10 *BVerfG*, Beschl. v. 16. 2. 2000 – 1 BvR 242/91 und 315/99, *BVerfGE* 102, 1 (Rn. 63) = *NJW* 2000, 2573 = *NVwZ* 2000, 1033 (Leits.).

11 *OVG Lüneburg*, Urte. v. 24. 3. 2003 – 1 L 601/97, EzD 2.2.6.3 Nr. 7.

*München*<sup>12</sup> kann das gesamte Ertragspotenzial eines in Alleineigentum stehenden größeren Grundstücks nicht ohne Weiteres ausgeblendet werden; im Beschluss vom 14. 9. 2010 ergänzt das *Gericht*: Von dem Leistungsfähigeren können grds. größere Anstrengungen in Bezug auf den Erhalt seines Denkmals verlangt werden als von wirtschaftlich schwächeren Personen<sup>13</sup>. Das *OVG Magdeburg* hat es sich mit seiner Argumentation insgesamt gesehen also etwas leicht gemacht, auch wenn es im Ergebnis hierauf nicht ankam.

Vergleichbares gilt für die vom *OVG Magdeburg* ausgeklammerten Erwerbsumstände. Die Eigentümer hatten die über 9.000 m<sup>2</sup> große Anlage im Herzen der Großstadt im Jahr 1991 von der Treuhand zu einem damals üblichen symbolischen Preis erworben, der keinesfalls dem Verkehrswert entsprach. Auch wenn es nicht gerechtfertigt wäre, von Spekulation zu sprechen, können nach ständig verfeinerter Rechtsprechung doch die Erwerbsumstände für die Beurteilung der Zumutbarkeit nicht außer Acht bleiben<sup>14</sup>. Auch der sanierungsbedürftige Zustand hat sich im Preis niedergeschlagen. Der allzeit sachverständig beratene Käufer hat auch „sehenden Auges“ das Denkmal in seinem offensichtlichen Zustand erworben und ist die dementsprechenden Risiken der Erhaltung eingegangen<sup>15</sup>.

Nicht ausreichend berücksichtigt hat das *OVG Magdeburg* ferner die vom *BVerfG* seit 1999 in den Mittelpunkt der verfassungsrechtlich gebotenen Verhältnismäßigkeitsprüfung gestellten Fragen der beim Baudenkmal tatsächlich bestehenden Nutzung und Nutzungsmöglichkeiten<sup>16</sup> sowie der im Fall Faber-Hochhaus nach allgemeiner Lebenserfahrung tagtäglich bestehenden Verkäuflichkeit zum aktuellen Verkehrswert<sup>17</sup>, welche konsequent nur im vom *VGH München* zutreffend so bezeichneten Ausnahmefall<sup>18</sup> zu einer Bejahung der Unzumutbarkeit führen können.

Über die Bestandteile der nach dem *VGH München* nur im Ausnahmefall anzustellenden Wirtschaftlichkeitsberechnung wird trefflich gestritten. Trotz des eine richterliche Tugend umschreibenden Grundsatzes „judex non calculat“ haben sich viele *Gerichte*<sup>19</sup> den Niederungen einer detaillierten Berechnung der Wirtschaftlichkeit unterzogen. Der *VGH München* und *bayerische Gerichte* bedienen sich seit 2010<sup>20</sup> der Vorgaben für eine Wirtschaftlichkeitsberechnung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst vom 14. 1. 2009<sup>21</sup>. Dieses Schema sieht u.a. vor: mit den Denkmalbehörden abgestimmte Maßnahmen und Kosten, Abzug der Kosten und Folgekosten von unterlassenem Bauunterhalt durch den Eigentümer und seine Rechtsvorgänger, der bau- und sicherheitsrechtlich veranlasste Kosten, möglicher Steuervorteile, möglicher Zuwendungen, Abzug des Werts von Kompensationsmaßnahmen. Gegenüberstellung der Basiskosten mit den aus dem Objekt zu erzielenden Einnahmen unter Berücksichtigung des Wertzuwachses des Objekts durch Sanierung. Ausgegangen wird darüber hinaus allein von dem denkmalpflegerischen Mehraufwand, die Instandhaltungskosten, die jeder Hauseigentümer für seine

Immobilie aufwenden muss (sog. bau- und sicherheitsrechtlich veranlasste Kosten), bleiben außer Betracht. Anderer Ansicht ist in dieser gelegentlich entscheidungserheblichen Frage nunmehr dezidiert das *OVG Magdeburg*, das dem *VGH München* widerspricht und sich dem *OVG Münster* anschließt<sup>22</sup>.

Auch in anderen Details geht das *OVG Magdeburg* bei der gefundenen Aufgabe, als Tatsachengericht<sup>23</sup> die wirtschaftliche Zumutbarkeit im Einzelfall zu prüfen, Wege, die der Rechtsprechung anderer Gerichte teils entspricht oder teils widerspricht. Erwähnt seien nur die an dieser Stelle leider nicht vertiefbaren zumindest z.T. umstrittenen Fragen einer Baukostenvergleichsberechnung mit den Neubaukosten, die

- 12 *VGH München*, Beschlüsse v. 27. 1. 2010 – 2 ZB 09.250 und v. 14. 9. 2010 – 2 ZB 08.1815, EzD 1.1 Nr. 9 mit Anm. *Spennemann*.
- 13 A.A. sind zumeist außerbayerische Gerichte wie z.B. *VGH Mannheim*, Urte. v. 11. 11. 1999 – 1 S 413/99, EzD 2.2.5 Nr. 8.
- 14 Zur Berücksichtigung der Erwerbsumstände vgl. z.B. *VGH München*, Urte. v. 27. 9. 2007 – 1 B 00.2474, EzD 1.1 Nr. 18 mit Anm. *Spennemann*, Denkmalschutz-Informationen (DSI), Heft 4/2009, S. 93 ff.; *OVG Lüneburg*, Urte. v. 24. 3. 2003 – 1 L 601/97, EzD 2.2.6.3 Nr. 7; a.A. *VGH Mannheim*, Urte. v. 11. 11. 1999 – 1 S 413/99, EzD 2.2.5 Nr. 8.
- 15 Zum Erwerb „sehenden Auges“ vgl. z.B. *BVerfG*, Beschl. v. 16. 2. 2000 – 1 BvR 242/91 und 315/99, BVerfGE 102, 1 (Rn. 62) = NJW 2000, 2573 = NVwZ 2000, 1033 (Leits.); ebenso Beschl. v. 14. 4. 2010 – 1 BvR 2140/08, EzD 1.1 Nr. 24; *OVG Koblenz*, Urte. v. 2. 12. 2009 – 1 A 10547/09.OVG, juris = EzD 22.2.6.1 Nr. 37 mit Anm. *Viebrock*.
- 16 Zu den Nutzungsmöglichkeiten vgl. *BVerfG*, Beschl. v. 2. 3. 1999 – 1 BvL 7/91, BVerfGE 100, 226 = NJW 1999, 2877 = NVwZ 1999, 1218 (Leits.) = EzD 1.1 Nr. 7: „Durch das Beseitigungsverbot wird die bestehende Nutzung eines Baudenkmal nicht eingeschränkt“. Das *OVG Magdeburg* geht davon aus, dass das Faber-Hochhaus gegenwärtig und auch in Zukunft noch sinnvoll genutzt werden kann.
- 17 Zur Verkaufsmöglichkeit vgl. *BVerfG*, Beschl. v. 2. 3. 1999 – 1 BvL 7/91, BVerfGE 100, 226 = NJW 1999, 2877 = NVwZ 1999, 1218 (Leits.) = EzD 1.1 Nr. 7: „Wenn der aufgeschlossene Eigentümer ... es praktisch auch nicht veräußern kann“; ebenso Beschl. v. 14. 4. 2010 – 1 BvR 2140/08, EzD 1.1 Nr. 24; *VGH München*, Urte. v. 18. 10. 2010 – 1 B 06.63, BayVBl 2011, 303; Überführung in leistungsfähige Hände; ähnlich *VG Minden*, Urte. v. 23. 2. 2010 – 1 K 273/09; *OVG Koblenz*, Urte. v. 2. 12. 2009 – 1 A 10547/09, BeckRS 2010, 45101; zurückhaltend *OVG Münster*, Urteile v. 20. 3. 2009 – 10 A 1406/08, EzD 5.4 Nr. 18, und v. 4. 5. 2009 – 10 A 699/07.
- 18 Zur Bewertung als Ausnahmefall vgl. *VGH München*, Urte. v. 27. 9. 2007 – 1 B 00.2474, EzD 1.1 Nr. 18 mit Anm. *Spennemann*, DSI, Heft 4/2009, S. 93 ff.; *VG Regensburg*, Urte. v. 20. 1. 2011 – RO 7 K 09.1518; ähnlich *VG Minden*, Urte. v. 23. 2. 2010 – 1 K 273/09; *VG Arnberg*, Urte. v. 14. 3. 2011 – 14 K 2523/09, juris.
- 19 Detaillierte Rechnungen stellen z.B. an *VGH Mannheim*, Urteile v. 10. 5. 1988 – 1 S 1949/87, NVwZ-RR 1989, 232 = EzD 2.2.6.1 Nr. 8 – Pfarrhaus Rudersberg; v. 29. 6. 1992 – 1 S 2245/90, juris, und v. 11. 11. 1999 1999 – 1 S 413/99, EzD 2.2.5 Nr. 8; *OVG Koblenz*, Urte. v. 30. 3. 2006 – 1 A 10178/05.OVG, EzD 2.2.6.1 Nr. 31 – 1.000-Euro-Fall; *OVG Bautzen*, Urte. v. 10. 6. 2010 – 1 B 818/06, EzD 1.1 Nr. 32; *OVG Berlin-Brandenburg*, Urte. v. 17. 9. 2008 – 2 B 3.06, juris = EzD 2.2.5 Nr. 33 – Weberhaus; *OVG Lüneburg*, Urte. v. 24. 3. 2003 – 1 L 601/97, EzD 2.2.6.3 Nr. 7 (akribische Berechnung); *VGH München*, Urte. v. 18. 10. 2010 – 1 B 06.63, BayVBl 2011, 303. Besonders erwähnt werden darf, dass sowohl im Pfarrhofurteil des *VGH Mannheim* als auch im 1.000-Euro-Urteil des *OVG Koblenz* die Denkmäler trotz der vom *Gericht* bejahten Unzumutbarkeit bis heute weiter bestehen!
- 20 *VGH München*, Urte. v. 18. 10. 2010 – 1 B 06.63, BayVBl 2011, 303.
- 21 Abgedr. im Anhang bei *Martin/Mieth/Spennemann*, Die Zumutbarkeit im Denkmalrecht, 2014; siehe Nr. 3.3 unter <http://www.denkmalnetzbayern.de/index.php/menueintrag/index/id/67>.
- 22 *OVG Münster*, Urte. v. 4. 5. 2009 – 10 A 699/07; wie der *VGH München*, Urte. v. 18. 10. 2010 – 1 B 06.63, BayVBl 2011, 303, auch *OVG Greifswald*, Beschl. v. 7. 5. 2004 – 3 L 119/01, juris, Rn. 50 m.w.N.
- 23 Unter Hinweis auf *BVerfG*, Beschl. v. 17. 11. 2009 – 7 B 25.09, NVwZ 2010, 256.

Einbeziehung der Anforderungen des Bau- und Sicherheitsrechts (insbesondere des Brandschutzes), die Anforderungen an die Glaubhaftmachung seitens des Antragstellers, die Zeiträume für die Wirtschaftlichkeit (Finanzierung und Steuervorteile), das Postulat einer 100 %-Finanzierung (weil einem Denkmaleigentümer nicht angesonnen werden dürfe, aus seinem eigenen Vermögen Mittel zur Finanzierung aufzubringen), die Anwendbarkeit der Zweiten Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz vom 12. 10. 1990, die Höhe der Rückstellungen, die Höhe der künftigen Instandhaltungs- und Verwaltungskosten sowie das Mietausfallwagnis.

Jedenfalls kommt das *OVG Magdeburg* „unter dem Strich“ – übrigens ähnlich wie das *OVG Berlin-Brandenburg*<sup>24</sup> beim Potsdamer Weberhaus – zu einer Gesamtrechnung, welche auch eine einheitliche wirtschaftliche Betrachtung der Sachgesamtheit einbezieht, bei der die Gebäude A und C das unrentable Hochhaus „mit tragen“. Zulasten des Klägers hat das *Gericht* gewertet, dass er seine steuerlichen Verhältnisse nicht offengelegt hat und dass er Zuwendungen aus öffentlichen oder privaten Mitteln nicht beantragt hat. Er muss sich so behandeln lassen, als habe er diese Möglichkeit wahrgenommen.

### III. Fazit

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

24 *OVG Berlin-Brandenburg*, Urt. v. 17. 9. 2008 – 2 B 3.06, juris = EzD 2.2.5 Nr. 33 – Weberhaus.

## Länderreport Sachsen-Anhalt\*

Dr. Lars Bechler, Halle/Karlsruhe

Im Berichtszeitraum (1. 12. 2013 bis 31. 3. 2014) hat der Landtag u.a. folgende Gesetze beschlossen:

### I. Parlamentsrecht

Mit dem Gesetz zur Änderung des Untersuchungsausschussgesetzes vom 18. 12. 2013<sup>1</sup> wird im Untersuchungsausschussgesetz (SachsAnhUAG) die Möglichkeit geschaffen, als Berater zur Unterstützung der Fraktionen im Untersuchungsausschuss auch andere Personen zu benennen als Juristen mit Befähigung zum Richteramt (§ 3 IV SachsAnhUAG n.F.). Auch ist den Fraktionen ein im Haushalt festzulegender Zuschuss für jeden eingesetzten Untersuchungsausschuss zum Ausgleich für den finanziellen Mehraufwand zu gewähren (§ 4 IIIa SachsAnhUAG n.F.). Weiterhin werden klarstellende Regelungen zur Abberufung von Mitgliedern des Untersuchungsausschusses getroffen, die dem Untersuchungsausschuss nicht angehören dürfen, weil sie an den zu untersuchenden Vorgängen unmittelbar beteiligt sind oder waren (§ 7 II und III SachsAnhUAG n.F.). Klargestellt werden auch die Rechte von Antragstellern, die den Einsetzungsantrag unterzeichnet haben, jedoch nicht mit einem Mitglied im Untersuchungsausschuss vertreten sind (§ 4 IV SachsAnhUAG n.F.)<sup>2</sup>.

### II. Haushaltsrecht

Durch das Haushaltsbegleitgesetz 2014 vom 18. 12. 2013<sup>3</sup> wird für die Beamten und Richter des Landes eine nach Besoldungsgruppen gestaffelte Kostendämpfungspauschale eingeführt, um die die Beihilfe im jeweiligen Kalenderjahr gekürzt wird (Art. 3 Nr. 1 des Gesetzes). Die Landesregierung verspricht sich hiervon Einsparungen i.H.v. 3,1 Mio. € pro Jahr<sup>4</sup>. Die mit dem Haushaltsbegleitgesetz 2012/2013 geschaffene Möglichkeit, einen Beamten auf dessen Antrag bereits mit Vollendung des 60. Lebensjahres in den Ruhestand versetzen zu können, wird über das Jahr 2013 hinaus bis zum Ablauf des Jahres 2016 verlängert (Art. 2 Nr. 1 des Gesetzes). Hierdurch soll der im Personalentwicklungskonzept des Landes beschlossene Stellenabbau beschleunigt werden<sup>5</sup>.

\* Im Anschluss an LKV 2013, 550.

1 GVBl S. 536.  
2 LT-Dr 6/2565, S. 13.  
3 GVBl S. 541.  
4 LT-Dr 6/2362, S. 12.  
5 LT-Dr 6/2362, S. 11.