

VG Potsdam, Urt. v. 7.8.2012 - 11 K 143/11 – V.n.b., Abbruch, Obliegenheiten, fehlende Unterlagen – Auszug -

Dem Abrissantrag für das erst 2002 erworbene und mittlerweile teilsanierte Amtshaus waren der Erhebungsbogen für Bauabgangsstatistik sowie das Gutachten des öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken Bischoff vom 8.5.2010 beigefügt. Der Bekl. lehnte den Antrag ab; mit den vom Gutachter angenommenen Mieteinnahmen ergebe sich bereits die Wirtschaftlichkeit.

Aus den Gründen: Der Kl. hat schon deshalb keinen Anspruch auf Erteilung der Erlaubnis, weil sein Antrag **aufgrund formaler Mängel nicht bescheidungsfähig** ist. Gemäß § 19 Abs. 1 Satz 2 BbgDSchG sind einem Erlaubnisantrag alle für die Beurteilung des Vorhabens und die Bearbeitung des Antrags erforderlichen Unterlagen wie Pläne, Dokumentationen, Bestandsuntersuchungen, Photographien, Gutachten oder Kosten- und Wirtschaftlichkeitsberechnungen beizufügen. Daran fehlt es. Das von dem Kl. **vorgelegte Privatgutachten des Sachverständigen entspricht in Ansatz und Methode nicht den Anforderungen**, die an eine denkmalrechtliche Wirtschaftlichkeitsberechnung zu stellen sind. ... Der Gutachter hat den Aufwand lediglich aufgrund pauschaler Annahmen auf 500 EUR je qm freihändig geschätzt; eine belastbare Ermittlung des Sanierungsaufwandes liegt damit gerade nicht vor. Dasselbe gilt für die Bemessungsgröße, aus der die Bauerhaltungsrücklage von 1% abzuleiten ist. ...

Entgegen der Rechtsmeinung des Kl. ist ihm die **Beibringung weiterer Gutachten** auch nicht deshalb unzumutbar, weil die mit der Gutachtenanfertigung verbundenen **Kosten** bei einem ohnehin defizitären Denkmal nur dessen Verluste vergrößerten und den Eingriff in Art. 14 GG verschlimmerten. Denn das Denkmal generiert unstreitig Einnahmen, die die Kosten der erforderlichen weiteren Begutachtung übersteigen, und die für die Vervollständigung der denkmalrechtlichen Antragsunterlagen einzusetzen dem Kl. schon deshalb zumutbar ist, weil er durch diese Begutachtung im Erfolgsfalle den Sanierungsaufwand ersparen würde.

Unabhängig davon hat der Kl. auch dann keinen Anspruch auf Erteilung der begehrten Erlaubnis, wenn man sich über die vorgenannten Ermittlungsdefizite in den von dem Kläger vorgelegten Unterlagen hinwegsetzte und die freihändigen Schätzungen zur Grundlage der Berechnung machte. Das Gericht wendet die Berechnungsmethode an, die das OVG im Urt. vom 17.9.2008 - OVG 2 B 3.06 - zugrunde gelegt hat. ... Bei Anrechnung des erzielbaren Steuervorteils in Höhe von 7.015 EUR p.a. — Berechnung: 200.500 Sanierungsaufwand x 8,33 % Abschreibung x 42 % Grenzsteuersatz verwandelt sich dieses geringfügige Defizit jedoch in einen deutlich positiven Saldo.

Entgegen der Rechtsmeinung des Kl. ... kommt es auf die **steuerlichen Verhältnisse insgesamt** an. Das bestehende Auskunftdefizit geht zu Lasten des Kl.. Soweit er ausgeführt hat, bei einem vollständig fremdvermieteten Gebäude sei diese Berechnungsmethode nicht tragfähig, weil die Bildung einer Rückstellung für künftige Baumaßnahmen steuerlich nicht anerkennungsfähig sei, verkennt der Kl., dass die Rückstellung in der Rechenmethode des OVG nicht Bestandteil der Berechnung des Steuervorteils ist, sondern ein lediglich kalkulatorischer Kostenblock außerhalb der steuerlichen Auswirkungen einer Denkmalssanierung.