

# Beschluss Az. 10 A 255/12\*

OVG Nordrhein-Westfalen

15. Mai 2013

## Tenor

- 1 Der Antrag wird abgelehnt.
- 2 Der Kläger trägt die Kosten des Zulassungsverfahrens.
- 3 Der Streitwert wird unter Änderung der erstinstanzlichen Wertfestsetzung für beide Rechtszüge auf jeweils 20.000,00 Euro festgesetzt.

## Gründe

- 4 Der Antrag ist unbegründet.
- 5 Aus den innerhalb der Frist des §124a Abs. 4 Satz 4 VwGO dargelegten Gründen ergeben sich weder ernstliche Zweifel an der Richtigkeit des angefochtenen Urteils (Zulassungsgrund gemäß §124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO) noch ein der Beurteilung des beschließenden Senats unterliegender Verfahrensmangel, auf dem die Entscheidung des Verwaltungsgerichts beruhen kann (Zulassungsgrund gemäß §124 Abs. 2 Nr. 5 VwGO).
- 6 Stützt der Rechtsmittelführer seinen Zulassungsantrag auf den Zulassungsgrund der ernstlichen Zweifel im Sinne des §124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO, muss er sich mit den entscheidungstragenden Annahmen des Verwaltungsgerichts auseinandersetzen. Dabei muss er den tragenden Rechtssatz oder die Feststellungen tatsächlicher Art bezeichnen, die er mit seinem Antrag angreifen will, und mit schlüssigen Gegenargumenten in Frage stellen. Daran fehlt es hier.
- 7 Das Verwaltungsgericht hat die Klage mit der Begründung abgewiesen, es sei weder ein überwiegendes öffentliches Interesse im Sinne des §9 Abs. 2 Buchstabe b) DSchG NRW für die Erteilung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis für den

---

\*<http://openjur.de/u/632197.html> (= openJur 2013, 27711)

Abbruch des unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes des Klägers gegeben, noch seien die Voraussetzungen des §9 Abs. 2 Buchstabe a) DSchG NRW erfüllt. Es spreche zunächst nichts dafür, dass die Erhaltung des Denkmals "B. W." nicht mehr möglich sei. Der Kläger habe auch nicht hinreichend konkret dargelegt, dass ihm die Erhaltung des Gebäudes wirtschaftlich nicht zumutbar sei. Bei Berücksichtigung einer erzielbaren Jahresmiete von 17.305,00 Euro könne unter Zugrundelegung der Wirtschaftlichkeitsrechnung des Klägers bei Vermietung des sanierten Gebäudes ein Überschuss erzielt werden. Es bestehe auch ein konkretes Kaufinteresse des Nachbarn, sodass von einer Unverkäuflichkeit des Grundstücks nicht ausgegangen werden könne.

- 8 Der Vortrag des Klägers, die wirtschaftliche Unzumutbarkeit der Erhaltung des Denkmals "B.W." ergebe sich bereits aus der vorlegten Wirtschaftlichkeitsrechnung vom 22. August 2009, jedenfalls aber aus den aktualisierten Wirtschaftlichkeitsrechnungen vom 27. Februar 2012, weckt keine ernstlichen Zweifel an der Richtigkeit der angefochtenen Entscheidung. Die Zulassungsbegründung zeigt darüber hinaus keine Gesichtspunkte auf, die zu einer anderen Bewertung führen könnten.
- 9 Nach gefestigter Rechtsprechung des Senats ist die Erhaltung oder Nutzung eines Denkmals in der bisherigen oder in einer anderen zulässigen Weise für den Eigentümer im Allgemeinen wirtschaftlich unzumutbar, wenn er das Denkmal auf Dauer nicht aus den Erträgen des Objekts finanzieren kann, wenn sich das Denkmal also auf Dauer nicht "selbst trägt". Denn der Eigentümer darf zwar im öffentlichen Interesse an der Erhaltung des kulturellen Erbes in seiner Eigentumsnutzung bis zu einem gewissen Grade eingeschränkt, nicht aber gezwungen werden, dauerhaft defizitär zu wirtschaften. Wann sich die Erhaltung oder Nutzung eines Denkmals als dauerhaft defizitäres Wirtschaften darstellt, kann nur für jeden Einzelfall und unter Berücksichtigung aller den Fall prägenden Umstände entschieden werden.
- 10 Vgl. OVG NRW, Urteil vom 20. März 2009 - 10 A 1406/08 -, BRS 74 Nr. 218 und Beschluss vom 22. August 2007 - 10 A 3453/06 -, BRS 71 Nr. 202; siehe auch BVerwG, Beschluss vom 7. Februar 2002 - 4 B 4.02 -, EzD 2.2.6.1 Nr. 23 (zum DSchG RP); VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 10. Mai 1988 - 1 S 1949/87 -, EzD 2.2.6.1 Nr. 8; OVG Saarland, Urteil vom 20. November 2008 - 2 A 269/08 -, juris.
- 11 In der Regel ist es erforderlich, dass der Eigentümer die wirtschaftliche Unzumutbarkeit der Erhaltung oder Nutzung des Denkmals in einer alle relevanten Faktoren in nachvollziehbarer Weise ermittelnden und bewertenden Wirtschaftlichkeitsrechnung darlegt. Die den Eigentümer treffende Darlegungslast entspricht der zwischen Denkmaleigentümer und Denkmalbehörden bestehende Aufgabenverteilung und ist angemessen, weil regelmäßig nur der Eigentümer über die Informationen über die wirtschaftliche Situation des Denkmals verfügt, die zur Darlegung einer Unzumutbarkeit seiner Erhaltung oder Nutzung erforderlich sind.

- 12 Vgl. OVG NRW, Urteil vom 20. März 2009 - 10 A 1406/08 -, BRS 74 Nr. 218.
- 13 Bei der Erarbeitung einer derartigen Wirtschaftlichkeitsrechnung, die regelmäßig in nicht unerheblichem Maße auch durch wertende und prognostische Elemente bestimmt wird, ist von folgenden Grundsätzen auszugehen:
- 14 Die Frage der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit der Erhaltung oder Nutzung eines Denkmals ist objektbezogen zu beantworten. Art. 14 Abs. 1 GG schützt nicht die einträglichste Nutzung des Eigentums. Der Eigentümer eines Denkmals kann deshalb nicht beanspruchen, bei dessen gewerblicher Nutzung eine besonders hohe oder auch nur eine für derartige Nutzungen durchschnittlich zu erwartende Rendite zu erzielen. Selbst wenn die Erträge aus dem Denkmal wegen denkmalbedingter Sonderlasten auf Dauer lediglich dessen Kosten decken würden, wäre dies mit dem Eigentumsrecht vereinbar. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Eigentümer eines Denkmals die Möglichkeit haben muss, aus dessen Erträgen Rücklagen für Erhaltungsmaßnahmen oder zur Deckung des Nutzungsausfallrisikos - etwa für Mietausfälle - zu bilden, denn er kann nicht gezwungen werden, aus seinem sonstigen Vermögen dauerhaft "zuzuschießen".
- 15 Allerdings fordert Art. 14 Abs. 1 GG nicht, dass die Erträge aus dem Denkmal dessen Kosten jederzeit - das heißt in jedem beliebigen Zeitraum - zumindest ausgleichen müssen. Insbesondere in einer Investitionsphase während notwendiger Umbau- oder Restaurierungsarbeiten am Denkmal wird es regelmäßig dazu kommen, dass die Kosten höher als die Erträge sind und deshalb finanziert werden müssen. Erforderlich ist eine Betrachtung, die bei privaten wie gewerblichen Nutzungen einen für die Rentabilität derartiger Investitionen üblichen und dem jeweils betroffenen Objekt angemessenen Zeithorizont erfasst und die Prognose rechtfertigt, dass die nach den Investitionen zu erzielenden Erträge des Denkmals dauerhaft über dessen Kosten liegen werden. Solange es eines Einsatzes von Finanzierungsmitteln bedarf, müssen die Erträge des Denkmals die Kosten der Finanzierung ebenfalls decken.
- 16 In die Wirtschaftlichkeitsrechnung sind alle relevanten Faktoren einzubeziehen, die das Denkmal kennzeichnen. Dazu gehören sämtliche laufenden und einmaligen Kosten - auch nicht denkmalbedingte Kosten wie Grundsteuern, die für das Objekt auch dann anfallen würden, wenn es nicht in die Denkmalliste eingetragen wäre -, denn aus Sicht des Eigentümers eines Denkmals spielt es keine Rolle, ob er auf Grund denkmalbedingter Sonderlasten oder wegen der ohnehin anfallenden laufenden Ausgaben für die Erhaltung und Nutzung des Objekts Belastungen ausgesetzt ist, die durch Erträge nicht ausgeglichen werden können. Auch das die Ertragslage mitbestimmende Mietausfallrisiko muss gegebenenfalls bewertet und in die Wirtschaftlichkeitsrechnung eingestellt werden.
- 17 In begründeten Ausnahmefällen kann sich die wirtschaftliche Unzumutbarkeit der Erhaltung oder Nutzung eines Denkmals auch daraus ergeben, dass es selbst nach einer Anpassung an moderne Nutzungsstandards am Markt keinerlei

Aussicht auf die Erzielung von Erträgen haben wird. In einer solchen Situation würde es die verfassungsrechtliche Grenze der Zumutbarkeit überschreiten, wenn der Eigentümer "sehenden Auges" zu einer Fehlinvestition gezwungen würde, die sich dauerhaft nicht durch Erträge ausgleichen ließe. An die Prognose sind strenge Anforderungen zu stellen.

- 18 Aus den §§7 Abs. 1 Satz 3, 27 DSchG NRW ergibt sich, dass wirtschaftliche Belastungen, die aus vorausgegangenen Verletzungen denkmalrechtlicher Pflichten resultieren, nicht in die Wirtschaftlichkeitsrechnung einzustellen sind. Der Eigentümer eines Denkmals könnte sonst bei hinreichend langer Vernachlässigung des Denkmals regelmäßig die teilweise oder völlige Aufgabe des Denkmalschutzes erzwingen.
- 19 Zudem sind sämtliche vermögenswerten Vorteile in die Wirtschaftlichkeitsrechnung aufzunehmen, die in Verbindung mit dem Denkmal anfallen. Hierzu zählen Miet- oder Pachteinnahmen beziehungsweise Gebrauchsvorteile sowie das Nutzungspotenzial des Denkmals und die Möglichkeit, Steuervorteile durch Abschreibungsregelungen zu generieren. Auch zugesagte öffentliche Mittel sind ebenso einzubeziehen wie entgangene Erträge durch mögliche, aber unterbliebene Nutzungen. Wegen des Objektbezugs der Wirtschaftlichkeitsrechnung hindert der Einwand des Eigentümers eines Denkmals, ihm selbst sei die Erzielung von Steuervorteilen mangels hinreichenden Einkommens nicht möglich, die Berücksichtigung des steuerlichen Potenzials des Denkmals im Allgemeinen nicht. Lediglich dann, wenn der Eigentümer ein über wirtschaftliche Belange hinausgehendes schützenswertes Interesse an einer durch Anforderungen des Denkmalschutzes unbelasteten Nutzung des Grundstücks hat, kann dies im Einzelfall anders sein. In einem solchen Falle darf der Eigentümer regelmäßig nicht dazu gezwungen werden, das Objekt notfalls zu veräußern, nur damit das steuerliche Potenzial bei dem Erwerber zum Tragen kommen kann. Handelt es sich bei dem Denkmal aber um ein reines Investitionsobjekt, kann der Eigentümer, der das Potenzial des Denkmals selbst nicht ausschöpfen kann, darauf verwiesen werden, das Denkmal zu veräußern oder dessen Potenzial in vollem Umfang in die Wirtschaftlichkeitsrechnung einzustellen. Dasselbe gilt auch dann, wenn der Eigentümer des Denkmals die für dessen Erhaltung oder Nutzung, Restaurierung oder Umbau erforderlichen Mittel am Markt nicht erhält. Auch in einem solchen Fall kann er nicht unter Berufung auf seine fehlende Kreditwürdigkeit allein die Beseitigung des Denkmals beanspruchen, sondern muss gegebenenfalls versuchen, das Denkmal zu einem angemessenen Preis zu verkaufen.
- 20 Vgl. OVG NRW, Urteil vom 4. Mai 2009 &8209; 10 A 699/07 &8209;., BRS 74 Nr. 216.
- 21 Bei einem reinen Investitionsobjekt erschöpft sich die Darlegungslast betreffend die Unwirtschaftlichkeit der Erhaltung oder Nutzung des Denkmals nicht in der Darstellung einer auf einen Zeitraum von maximal 15 Jahren beschränkten Einnahmenüberschussrechnung nach steuerrechtlichen Maßstäben. Denn selbst

wenn eine solche zeitlich beschränkte Einnahmenüberschussrechnung ein jährliches Defizit ausweisen sollte, ist daraus allein in der Regel nicht zu schließen, die Erhaltung oder Nutzung des Denkmals sei wirtschaftlich unzumutbar. Die Einnahmenüberschussrechnung bildet das Ertragspotenzial des Denkmals als Investitionsobjekt nämlich nicht in vollem Umfang ab. Vermietungs- und Verpachtungsobjekte werden regelmäßig dazu genutzt, die (Einkommen-)Steuerlast des Eigentümers durch damit verbundene "negative Einkünfte" zu reduzieren. Bereits die Ausgestaltung der Finanzierung (Höhe des Darlehensbetrages, zugrunde gelegter Zinssatz, Tilgungszeitraum, Sollzinsbindung) erfolgt üblicherweise im Lichte der (individuellen) steuerrechtlichen Folgewirkungen. Nicht zuletzt wegen der mit diesen steuerlichen Gestaltungsmöglichkeiten zusammenhängenden begrenzten Aussagekraft einer zeitlich beschränkten Einnahmenüberschussrechnung ist im Regelfall zu verlangen, dass ein Eigentümer, der sich auf die wirtschaftliche Unzumutbarkeit der Erhaltung oder Nutzung des als Investitionsobjekt genutzten Denkmals beruft, zusätzlich nachweist, dass er sich erfolglos um die Veräußerung des Denkmals zu einem angemessenen Preis bemüht hat.

- 22 Vgl. BVerfG, Beschluss vom 2. März 1999 - 1 BvL 7/91 -, BRS 62 Nr. 214; OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 2. Dezember 2009 - 1 A 10547/09 -, juris.
- 23 Vermag der Eigentümer des Denkmals keine ernsthaften Bemühungen zur Veräußerung des Investitionsobjekts zu einem angemessenen Preis nachzuweisen, kann er sich nicht auf die Unzumutbarkeit dessen Erhaltung oder Nutzung berufen.
- 24 Die Unverkäuflichkeit des Denkmals zu einem angemessenen Preis ist entweder durch eine an Tatsachen orientierte fachliche Stellungnahme oder in sonstiger geeigneter Form zu belegen. Dies ist erforderlich, um der Denkmalbehörde die Feststellung zu ermöglichen, ob das Denkmal tatsächlich unverkäuflich ist oder ob seine Veräußerung allein an den nicht angemessenen Preisvorstellungen des Eigentümers gescheitert ist, der letztlich auf die lukrativere Verwendung des Grundstücks ohne das Denkmal spekuliert.
- 25 Vgl. OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 2. Dezember 2009 - 1 A 10547/09 -, juris.
- 26 Bei der Bewertung der Angemessenheit der Preisvorstellungen sind sämtliche Umstände des Einzelfalles zu berücksichtigen. In der Regel wird in die Bewertung einzustellen sein, auf welchem Wege - insbesondere zu welchem Preis - der Eigentümer das Eigentum seinerseits erlangt hat, ob ihm die Denkmaleigenschaft und die eventuell bestehende Sanierungsbedürftigkeit des Objektes bekannt war, ob seit dem Eigentumsübergang eine Verschlechterung des Zustandes des Denkmals durch eine (pflichtwidrige) Vernachlässigung der denkmalpflegerisch notwendigen Erhaltungsmaßnahmen eingetreten ist und zu welchem Preis es der Eigentümer auf dem Immobilienmarkt (auch im Verhältnis zum Bodenwert) angeboten hat.
- 27 Nach diesen Maßstäben hat der Kläger nicht dargelegt, dass ihm die Erhaltung

des Denkmals "B. W." wirtschaftlich unzumutbar ist. Seinem Vorbringen lässt sich nicht entnehmen, dass er das Denkmal nicht zu einem angemessenen Preis hätte veräußern können beziehungsweise veräußern kann. Im Gegenteil spricht Einiges dafür, dass eine Veräußerung des Denkmals zu einem angemessenen Preis möglich ist. Nach Lage der Dinge ist zunächst nichts dafür ersichtlich, dass das Denkmal von vorneherein mangels realisierbarer Nutzungsmöglichkeiten unverkäuflich wäre. Es ist sowohl einer Nutzung als Wohnhaus als auch im beschränkten Umfang einer gewerblichen Nutzung zugänglich. Letzteres zeigen die intensiven Verhandlungen über die Veräußerung des Grundstücks, die zwischen dem Kläger und dem Eigentümer des Nachbargrundstücks, Herrn Q. D., im Jahre 2006 geführt worden sind.

- 28 Ist die Veräußerbarkeit des Denkmals damit nicht von vorneherein unmöglich, wird der Erfolg der Verkaufsbemühungen im Wesentlichen durch den Preis bestimmt. Bei den vorstehend erwähnten Verkaufsverhandlungen im Jahre 2006 standen Preisvorstellungen des potenziellen Käufers von circa 79.000,00 Euro bis 120.000,00 Euro in Rede. In die Bewertung der Angemessenheit dieser Preisvorstellungen ist hier einzustellen, dass der Kläger das Grundstück im Juni 1999 in Ansehung der Denkmaleigenschaft des aufstehenden Gebäudes und in Kenntnis des (erheblichen) Sanierungsbedarfs zu einem Preis von 250.000,00 DM erworben hat. Er hat damit ein auf der Hand liegendes Kostenrisiko für eine rentable Nutzung bewusst in Kauf genommen. Dieser Umstand ist zu berücksichtigen, denn bei der Verwirklichung eines mit dem Erwerb eines Denkmals freiwillig übernommenen Risikos kann sich der Erwerber nicht zu Lasten des Denkmalschutzes schadlos halten. Es würde dem Grundsatz der im Denkmalrecht konkretisierten Sozialpflichtigkeit des Eigentums widersprechen, könnte man unter Ausnutzung der sich aus dem schlechten Erhaltungszustand eines aufstehenden Denkmals ergebenden Wertminderung ein Grundstück zu einem günstigen Preis erwerben und diesen Vorteil anschließend auf Kosten des Denkmalschutzes ohne weiteres durch Abbruch des Denkmals realisieren.
- 29 Vgl. OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 2. Dezember 2009 - 1 A 10547/09 -, juris.
- 30 Zu berücksichtigen ist auch, dass der Kläger seit der Baustilllegung durch die Beklagte im November 2000 keinerlei nennenswerte Anstrengungen unternommen hat, um die Sanierung des Denkmals voranzubringen. Vielmehr musste er von der Beklagten angehalten werden, Sicherungsmaßnahmen zur Verhinderung des weiteren Verfalls des Denkmals zu ergreifen. Unterlässt es der Eigentümer eines Denkmals, notwendige Instandhaltungs- und Sanierungsarbeiten vorzunehmen, und folgt daraus eine (weitere) Verschlechterung des Zustandes des Denkmals, ist die hieraus resultierende Wertminderung bei der Bewertung der Angemessenheit der Preisvorstellung ebenfalls von Belang.
- 31 Vor diesem Hintergrund bedürfen die in der Zulassungsschrift aufgeworfenen Fragen zur Höhe der zu erwartenden Mieteinnahmen und Fördermittel, der Sanierungs- und Ausbaurkosten und der zu berücksichtigenden Darlehenszinsen

sowie zum Umfang der etwaig in Abzug zu bringenden wirtschaftlichen Belastungen durch eine Verletzung denkmalrechtlicher Pflichten, keiner weiteren Erörterung.

- 32 Ein der Beurteilung des Senats unterliegender Verfahrensmangel gemäß §124 Abs. 2 Nr. 5 VwGO, auf dem das angegriffene Urteil beruhen kann, liegt nicht vor.
- 33 Ohne Erfolg rügt der Kläger einen Verstoß des Verwaltungsgerichts gegen den Untersuchungsgrundsatz nach §86 Abs. 1 Satz 1 VwGO. Er meint, das Verwaltungsgericht habe trotz entsprechender Beweisangebote für den Nachweis der Unwirtschaftlichkeit der Erhaltung des Denkmals zu Unrecht keine entsprechenden Beweise erhoben und sich mit seinen Beweisanträgen nicht auseinandergesetzt.
- 34 Ein Aufklärungsmangel ist damit nicht dargetan. Der Kläger hätte hierzu aufzeigen müssen, dass er bereits in dem Verfahren vor dem Verwaltungsgericht entweder auf die Vornahme der Sachverhaltsaufklärung, deren Unterbleiben nunmehr gerügt wird, hingewirkt hat, oder dass sich dem Verwaltungsgericht die bezeichneten Ermittlungen auch ohne ein solches Hinwirken hätten aufdrängen müssen. Ein Gericht verletzt nämlich seine Pflicht zur erschöpfenden Aufklärung des Sachverhalts grundsätzlich nicht, wenn es von einer Beweiserhebung absieht, die ein durch einen Rechtsanwalt vertretener Beteiligter nicht förmlich bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung beantragt.
- 35 Vgl. BVerwG, Beschluss vom 26. Juni 1975 - VI B 4.75 -, Buchholz 310 §132 VwGO Nr. 135; Urteil vom 27. Juli 1983 - 9 C 541.82 -, InfAuslR 1983, 328.
- 36 Ein Verfahrensfehler liegt danach nicht vor. Soweit der Kläger auf die im Schriftsatz seines damaligen Bevollmächtigten vom 12. Oktober 2009 enthaltenden Anträge Bezug nimmt, handelt es sich hierbei lediglich um die Ankündigung von Beweisanträgen beziehungsweise um Beweisanregungen, die die Folgen des §86 Abs. 2 VwGO nicht auszulösen vermögen. Der Kläger und sein Prozessbevollmächtigter haben auf eine weitere Sachaufklärung im Orts- und Erörterungstermin, an dem beide teilgenommen haben, nicht hingewirkt. Ein entsprechender Beweisantrag ist nicht gestellt worden. Vielmehr haben der Kläger und sein Prozessbevollmächtigter am Ende des Orts- und Erörterungstermins auf die Durchführung einer mündlichen Verhandlung verzichtet. Nach dem Zulassungsvorbringen ist auch nicht erkennbar, dass sich dem Verwaltungsgericht weitere tatsächliche Ermittlungen hätten aufdrängen müssen. Es bestand für das Verwaltungsgericht insbesondere keine Veranlassung, weitere eigene tatsächliche Feststellungen zur Frage der Höhe der erforderlichen Sanierungskosten und zur Wirtschaftlichkeitsrechnung im Übrigen zu treffen, da der Kläger - entsprechend seiner Darlegungslast - selbst umfängliche Unterlagen und Berechnungen dazu vorgelegt hatte. Weshalb diese nicht verwertbar sein sollen, legt der Kläger nicht dar.

- 37 Der gerügte Verfahrensmangel in Gestalt einer Verletzung des Anspruchs des Klägers auf Gewährung rechtlichen Gehörs liegt ebenfalls nicht vor.
- 38 Der Kläger macht sinngemäß geltend, das Gericht habe es unterlassen, darauf hinzuweisen, dass die von ihm vorgelegten Nachweise zur Darlegung der Unwirtschaftlichkeit der Erhaltung des Denkmals nicht ausreichen, sodass das Urteil eine Überraschungsentscheidung darstelle.
- 39 Er legt keine Umstände dar, die das angefochtene Urteil als eine unter Veragung des rechtlichen Gehörs zustande gekommene Überraschungsentscheidung erscheinen lassen könnten. Eine Überraschungsentscheidung ist nur dann gegeben, wenn das Gericht einen bis dahin nicht erörterten oder sonst hervorgetretenen rechtlichen oder tatsächlichen Gesichtspunkt zur Grundlage seiner Entscheidung gemacht und dem Rechtsstreit damit eine Wendung gegeben hat, mit der alle oder einzelne Beteiligte nicht zu rechnen brauchten.
- 40 Vgl. BVerfG, Beschluss vom 29. Mai 1991 - 1 BvR 1383/90 -, BVerfGE 84, 188; BVerfG, Urteil vom 20. Oktober 1987 - 9 C 147.86 -, Buchholz 310 §86 Abs. 3 VwGO Nr. 37; OVG NRW, Beschluss vom 16. April 2010 - 18 A 303/10 -.
- 41 Hieran gemessen kann von einer Überraschungsentscheidung keine Rede sein. Dass das Urteil auf Gesichtspunkten beruht, die im gesamten Verfahren nicht zur Sprache gekommen sind, zeigt der Kläger nicht auf. Im Gegenteil sind die unterschiedlichen Rechtsauffassungen zu der entscheidungstragenden Erwägung, nämlich dem unzureichenden Nachweis der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit der Erhaltung des Denkmals, im Orts- und Erörterungstermin ausweislich des Protokolls zwischen den Beteiligten ausgetauscht und anschließend in wechselseitigen Schriftsätzen vertieft worden. Weitergehende Hinweispflichten des Verwaltungsgerichts sind nicht ersichtlich. Das Gericht war angesichts des Verzichts der Beteiligten auf die Durchführung einer mündlichen Verhandlung insbesondere nicht verpflichtet, den Kläger im Anschluss an den Orts- und Erörterungstermin schriftlich darauf hinzuweisen, dass es eine Würdigung des Sachverhalts zu seinen Lasten in Betracht ziehe.
- 42 Die Kostenentscheidung folgt aus §154 Abs. 2 VwGO. Die Befugnis zur Abänderung der erstinstanzlichen Streitwertfestsetzung ergibt sich aus §63 Abs. 3 Satz 1 GKG. Nach dieser Vorschrift kann die Festsetzung von dem Gericht, das sie getroffen hat, und, wenn das Verfahren wegen der Hauptsache oder wegen der Entscheidung über den Streitwert, den Kostenansatz oder die Kostenfestsetzung in der Rechtsmittelinstanz schwebt, von dem Rechtsmittelgericht von Amts wegen geändert werden. Von dieser Möglichkeit macht der Senat Gebrauch.
- 43 Nach §52 Abs. 1 GKG ist, soweit nichts anderes bestimmt ist, der Streitwert nach der sich aus dem Antrag des Klägers für ihn ergebenden Bedeutung der Sache nach Ermessen zu bestimmen. Das Interesse, das mit einem Antrag auf Erteilung



einer denkmalrechtlichen Erlaubnis für den Abbruch eines unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes verfolgt wird, kann unterschiedlicher Natur sein. So kann der Abbruch allein deshalb gewollt sein, weil mehr Freiraum auf dem Grundstück gewünscht wird oder weil denkmalrechtliche Erhaltungsmaßnahmen, die im Hinblick auf die abzureißende Bausubstanz erforderlich wären, erspart werden sollen. Schließlich kommt auch ein Abbruch in Betracht, um Raum für eine neue Bebauung zu schaffen und den Wert des Grundstücks zu erhöhen. Diese - nur beispielhaft - benannten Interessen, die nicht selten in Kombination gegeben sind, lassen sich im Einzelfall nur schwer bewerten.

- 44 Vgl. OVG NRW, Beschluss vom 25. März 2003 - 10 E 1206/02 -.
- 45 Ausgehend von diesen Grundsätzen ist es angemessen, den Streitwert für die in Rede stehende Abbrucherlaubnis hier für beide Rechtszüge auf jeweils 20.000,00 Euro festzusetzen.
- 46 Der Beschluss ist unanfechtbar (§152 Abs. 1 VwGO, §§68 Abs. 1 Sätze 1 und 5, 66 Abs. 3 Satz 3 GKG).
- 47 Mit der Ablehnung des Zulassungsantrages ist das Urteil des Verwaltungsgerichts rechtskräftig (§124a Abs. 5 Satz 4 VwGO).