

Denkmalrecht in Deutschland im Denkmalnetz

5.1 Weitere Beiträge zum Denkmalrecht - NRW

Stichwort: Eigentumsgrundrecht und Denkmalschutz

Titel: Denkmalschutz und Eigentum, Anmerkungen zur aktuellen Rechtsprechung in Nordrhein-Westfalen

Fundstelle: Denkmalpflege in Westfalen-Lippe, Jg.: 19, Nr.1, 2013, S. 4 ff.

Stand: 24.7.2013

Autor: Dr. Dimitrij Davydov M.A., LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen, Stab Rechtsangelegenheiten

.....

Dimitrij Davydov

Denkmalschutz und Eigentum

Anmerkungen zur aktuellen Rechtsprechung in Nordrhein-Westfalen

Das Verhältnis zwischen dem Denkmalschutz und der Eigentumsfreiheit beschäftigt Behörden und Gerichte – gerade im Bereich der praktischen Denkmalpflege, wo es in aller Regel um die Realisierbarkeit von Gestaltungs- und Nutzungswünschen der Denkmaleigentümer geht – immer aufs Neue. Zwar hat das Bundesverfassungsgericht bereits in seinem Beschluss vom 2. März 1999 die hohe soziale Funktion des denkmalgeschützten Eigentums und deren Folgen für den Eigentümer auf den Punkt gebracht¹ und damit auch die Weichen für einen dem Eigentumsgrundrecht konformen Vollzug des Denkmalschutzes gestellt.² Aus der Variationsbreite der möglichen Denkmalnutzungen ergibt sich aber eine Vielfalt an potentiellen Interessenkonflikten, was immer wieder neue Rechtsfragen aufwirft.

Abbrucherlaubnis für ein Baudenkmal

Abbruchanträge für Baudenkmäler stellen in Zeiten des demographischen Wandels und der rückläufigen öffentlichen Förderung des kulturellen Erbes keine Seltenheit dar. Dennoch sind die Hürden für die Zulassung eines Denkmalabbruchs – vor allem, mit Blick auf die Umstände, die der Antragsteller zur Begründung seines Abbruchbegehrens den an der Entscheidung beteiligten Behörden darlegen und ggf. nachweisen muss – bei richtiger Anwendung des Gesetzes immer noch hoch.

I. Darlegungs- und Beweislast des Antragstellers

Mit der Darlegungspflicht des abbruchwilligen Denkmaleigentümers war 2011 das VG Arnsberg im Rahmen seiner Entscheidung zum denkmalgeschützten Hüttenmeisterhaus in Kreuztal befasst.³ Die Klägerin, eine Vermietungs- und Verpachtungsgesellschaft, hatte in den 1980er Jahren das bereits damals renovierungsbedürftige Baudenkmal aus dem 18. Jahrhundert aus der Konkursmasse der früheren Eigentümerin übernommen. In der Folgezeit hatte sie eine Sanierung des bis 1999 noch bewohnten, seitdem jedoch leer stehenden Baudenkmal aus finanziellen Gründen abgelehnt und lediglich punktuell, auf Verlangen der Unteren Denkmalbehörde, einzelne Substanzerhaltungsarbeiten vorgenommen. Die jahrelange Auseinandersetzung um die Instandhaltung und Instandsetzung des historischen Gebäudes hatte schließlich 2007 mit einem Abbruchantrag der Eigentümerin geendet, den die zuständige Behörde nach eingehender Beratung mit dem Denkmalpflegeamt des LWL abgelehnt hatte.

Mit ihrer im September 2009 erhobenen Klage machte die Eigentümerin geltend, die notwendige Sanierung des Denkmals sei aufgrund der zu erwartenden erheblichen Kapitalverluste schlichtweg unrentabel und der Erhalt im Ergebnis wirtschaftlich unzumutbar. Weder sei sie selbst in der Lage das Haus vernünftig zu nutzen, noch könne der Instandsetzungsaufwand aus voraussichtlichen Mieteinnahmen refinanziert werden. Zudem sei das Gebäude baufällig und werde im Falle einer Sanierung nur noch einen Neubau ohne Denkmal-

charakter darstellen. Dieser Argumentation schloss sich das VG nicht an und wies die Klage der Denkmaleigentümerin ab. Zur Begründung führte das Gericht aus, es sei mit der Eigentumsgarantie des Grundgesetzes (Art. 14 Abs. 1 GG) vereinbar, dass die Klägerin für das Vorliegen der Voraussetzungen einer Abbruchgenehmigung darlegungspflichtig ist. Dazu gehöre auch der Umstand, dass der Denkmalwert infolge einer notwendigen Sanierung verloren gehen würde. Entgegen dem Vortrag der Klägerin sei nicht erwiesen, dass ein so umfangreicher Austausch der Trag- und Gefachkonstruktionen erforderlich sei, dass der denkmalgeschützte Charakter des Gebäudes entfallen würde. Auch im Übrigen ergebe die Abwägung des öffentlichen Interesses am Erhalt des Hüttenmeisterhauses mit den Belangen der Klägerin nicht, dass ihr der weitere Erhalt und die Nutzung des Gebäudes unzumutbar seien. Denn zum einen hätten die Berechnungen der von der Klägerin beauftragten Architekten eine Reihe von entscheidungsrelevanten Aspekten, z.B. die Möglichkeit der steuerlichen Geltendmachung der Investitionskosten und die Wertsteigerung des Denkmals, nicht berücksichtigt. Zum anderen gehe der Umfang der nunmehr erforderlichen Arbeiten auf die jahrelange Vernachlässigung des Denkmals durch die Klägerin zurück, die seit dem Wegzug des letzten Mieters im Jahre 1999 kaum Erhaltungsmaßnahmen unternommen habe. Schließlich habe die Klägerin – was nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts für die Frage der Zumutbarkeit ebenfalls von maßgeblicher Bedeutung sei⁴ – bereits bei dem Erwerb des Denkmals die mit dem Denkmalstatus einhergehenden Belastungen und den sanierungsbedürftigen Zustand gekannt. Letztlich sei der gesamte Umgang der Klägerin mit dem Baudenkmal erkennbar von der Absicht geprägt gewesen, es keiner sinnvollen Nutzung zuzuführen, sondern abzureißen.

Den Antrag der Klägerin auf Zulassung der Berufung wies das Oberverwaltungsgericht mit Beschluss vom 31. Mai 2012 ab.⁵ Zur Begründung führte es aus, dass den Erwägungen des VG zur Frage der Zumutbarkeit im Zulassungsantrag nichts Durchgreifendes entgegengesetzt werde.

Die Klägerin habe nicht anhand der von der Rechtsprechung entwickelten Maßstäbe substantiiert dargelegt, dass sie von dem Fachwerkhaus keinen vernünftigen Gebrauch machen, insbesondere dass sie es nicht nach einer Sanierung veräußern könne. Zudem setze eine wirtschaftlich tragfähige Nutzung des Baudenkmals aus sich heraus Maßnahmen voraus, die das Gebäude entsprechend instand setzen, so dass es beispielsweise vermietet oder verkauft werden könne. Die Klägerin habe es hingegen in den Jahren nach 1999 unterlassen, das Baudenkmal für einen anvisierten wirtschaftlichen Zweck nachhaltig herzurichten.

II. Bereitschaft zu einem „marktkonformen Verhalten“

Die einzelnen Aspekte der Zumutbarkeitsprüfung und die Pflichten des Denkmaleigentümers waren Gegenstand einer Entscheidung des VG Minden aus dem Jahre 2010,⁶ die ebenfalls obergerichtlich bestätigt worden ist. Hier hatte die Klägerin, eine auf altengerechtes Wohnen spezialisierte Baugesellschaft, das historische, aus einem Herrenhaus des 17. Jahrhunderts, mehreren Nebengebäuden und einem Park bestehende Anwesen in Porta Westfalica im Jahre 1987 erworben, ohne dass es im Nachgang – von einer kurzzeitigen Verwendung als Asylbewerberwohnheim abgesehen – zu einer sinnvollen Nutzung der Anlage gekommen war. Der erste Versuch der Klägerin, eine „Herausnahme der unter Denkmalschutz stehenden Gebäude aus der Denkmalliste“ zu erwirken, hatte im Jahre 2002 in einen gerichtlichen Vergleich gemündet, wonach die Klägerin zwar die Scheunen, das Verwalterhaus sowie einen nicht denkmalwerten Anbau an das Herrenhaus abbrechen durfte, das Herrenhaus selbst jedoch erhalten sollte, wobei durch Bebauung der nach Abbruch frei gewordenen Flächen entsprechende Einkünfte generiert werden sollten. Zu einer Vermarktung des Grundstücks und einer Instandsetzung des seit 1991 leer stehenden Herrenhauses war es in der Folgezeit jedoch nicht gekommen.

Mit ihrer im Februar 2009 erhobenen Klage begehrte die Denkmaleigentümerin nun auch den Abbruch des Herrenhauses. Sie machte unter anderem geltend, es sei ihr nicht zuzumuten, die Erhaltung des verfallenen Herrenhauses dauerhaft aus ihrem Vermögen zu finanzieren. Die im Rahmen des Vergleichs 2002 geäußerte Erwartung, durch die Vermarktung frei gewordener Bauflächen Mittel zur Sanierung des Hauptgebäudes zu erwirtschaften, habe sich nicht erfüllt. Nachdem sie zahlreiche Bemühungen zur Vermietung, Verpachtung und Veräußerung des Objekts unternommen habe, seien ihr weitere Vermarktungsanstrengungen unzumutbar.

Die Klage der Eigentümerin wies das VG mit der Begründung ab, die gegenwärtigen Marktchancen des Objekts seien wesentlich dadurch eingeschränkt, dass es seit Aufgabe der Nutzung als

Asylbewerberunterkunft im Jahre 1991 leer stehe, ohne dass auch nur grundlegende Erhaltungsmaßnahmen durchgeführt worden wären. Es biete äußerlich einen verwahrlosten Eindruck, weil noch nicht einmal defekte Fensterscheiben ersetzt worden seien und das Innere des Gebäudes dadurch über einen langen Zeitraum ungeschützt den Witterungseinflüssen ausgesetzt sei. Dieser Umstand sei von der Klägerin zu vertreten (§ 7 Abs. 1 Satz 3 DSchG NRW). Sie habe nicht glaubhaft gemacht, dass es ihr im zeitnahen Anschluss an die letzte Nutzung als Asylbewerberunterkunft nicht möglich gewesen wäre, das Objekt in einem marktfähigen Zustand zu erhalten. Dies gelte schon deshalb, weil die diesbezüglich vorgetragenen Bemühungen erst im Jahr 1999 einsetzten und den davor liegenden Zeitraum ab 1991, in dem das Gebäude bereits leer stand, unberücksichtigt lassen. Die von der Klägerin erwähnten Veräußerungsbemühungen seien deshalb offenbar an ihren überzogenen Kaufpreisvorstellungen gescheitert. Denn die Klägerin müsse sich in Folge der von ihr zu vertretenden Vernachlässigung des Objekts auf den Marktpreis verweisen lassen, der sich daraus ergibt, dass das Herrenhaus als Baudenkmal zu erhalten ist und sich entsprechende Investitionen für potentielle Erwerber deshalb nur rentieren können, wenn der Kaufpreis entsprechend niedrig gehalten wird. Zum Scheitern der Veräußerungsbemühungen habe deshalb entscheidend beigetragen, dass der abstoßende äußerliche Zustand des Herrenhauses potentielle Investoren abgeschreckt habe. In Anwendung dieser Grundsätze sei der Klägerin die Erhaltung des Baudenkmals wirtschaftlich zuzumuten.

Den Antrag auf Zulassung der Berufung lehnte das Oberverwaltungsgericht mit Beschluss vom 3. Mai 2011 ab.⁷ Die Annahme des VG, der Klägerin sei die Erhaltung des Herrenhauses zuzumuten, werde durch das Zulassungsvorbringen nicht in Frage gestellt. Der nachvollziehbaren wertenden Einschätzung des VG, die gegenwärtigen Marktchancen des Herrenhauses seien vor allem durch die jahrelange Vernachlässigung der Bausubstanz eingeschränkt, habe die Klägerin in ihrem Zulassungsvorbringen nichts Durchgreifendes entgegen gesetzt. Weder habe sie glaubhaft gemacht, dass ihr die Erhaltung des marktfähigen Zustandes des Herrenhauses durch entsprechende Erhaltungsmaßnahmen nicht möglich gewesen sei, noch habe sie dargelegt, alle ihr zumutbaren Anstrengungen unternommen zu haben, um die nach Beseitigung der Nebengebäude frei gewordenen Flächen einer baulichen Nutzung zuzuführen und die dadurch möglichen Erträge zur Sanierung des Herrenhauses einzusetzen. Insbesondere habe das VG richtigerweise angenommen, dass die Klägerin – die sich geweigert hatte, die bebaubaren Teilflächen zu einem Preis unterhalb des aktuellen Bodenrichtwerts zu veräußern – zu einem marktkonformen Verhalten nicht bereit war.

III. Schlussfolgerungen

Auch wenn die Frage, welcher Erhaltungsaufwand dem Eigentümer eines Denkmals im Lichte des Eigentumsgrundrechts noch zumutbar ist und wann die Privatnützigkeit des Eigentums durch die denkmalrechtliche Erhaltungspflicht aufgehoben wird, nach wie vor nur anhand der Umstände des konkreten Einzelfalls beantwortet werden kann, so hat die Rechtsprechung mit der Hervorhebung der Pflicht des Eigentümers zu einem „marktkonformen Verhalten“ einer missbräuchlichen Verwendung des Zumutbarkeitseinwands einen Riegel vorgeschoben. Aus dem gleichen Grunde ist zu begrüßen, dass die vom Bundesverfassungsgericht bereits 2010 herausgestellte Bedeutung der Umstände des Denkmalerwerbs für die Zumutbarkeitsprüfung – wer ein Denkmal in Kenntnis der Unterschützstellung erwirbt, nimmt die Belastung „sehenden Auges“ auf sich – in der Spruchpraxis der Verwaltungsgerichte zunehmend Beachtung findet.⁸

Denkmalbereiche: Abwehrrecht des Eigentümers?

Mit der bundesweit in der Rechtsprechung und Fachliteratur kontrovers diskutierten Frage des Abwehrrechts eines Denkmaleigentümers gegen Bauvorhaben in der Nachbarschaft war – hier in der besonderen Konstellation eines Denkmalbereichs – das VG Gelsenkirchen befasst.⁹ Während nach früher herrschender Auffassung betroffenen Denkmaleigentümern kein subjektives Recht zustehen sollte, Verstöße gegen das Denkmalschutzgesetz, vor allem die Denkmalwidrigkeit der an ihre Objekte heranrückenden Bebauung, im eigenen Namen geltend zu machen,¹⁰ hatte das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) im Jahre 2009 das rheinland-pfälzische Denkmalschutzgesetz so ausgelegt, dass hieraus das Recht des Denkmaleigentümers folgen sollte, die denkmalrechtliche Genehmigung eines benachbarten Vorhabens anzufechten, wenn dieses Vorhaben die Denkmalwürdigkeit seines Anwesens möglicherweise erheblich beeinträchtigte.¹¹ Zwar liege die Unterschützstellung eines Denkmals allein im öffentlichen Interesse. Der Gesetzgeber würde aber widersprüchlich handeln, wenn er einerseits das Denkmal unter Schutz stellen und den Eigentümer zu dessen Erhaltung verpflichten würde, andererseits aber erhebliche Beeinträchtigungen des Denkmals durch Vorhaben in dessen Umgebung zulassen würde. Insbesondere vor dem Hintergrund des Art. 14 Abs. 1 GG müsse der denkmalrechtliche Umgebungsschutz – soweit er objektiv geboten ist – dem Eigentümer einen Abwehranspruch vermitteln. Dieser Auffassung hatte sich die Rechtsprechung in der Folgezeit bundesweit angeschlossen.¹² Auch das nordrhein-westfälische Oberverwaltungsgericht hat die vom BVerwG entwickelten Grundsätze zur Gewährung eines grundrechtlich gebotenen Mindestmaßes denkmalrecht-

lichen Drittschutzes zur Wahrung der Rechtseinheitlichkeit seiner Rechtsprechung mittlerweile zugrunde gelegt.¹³

In dem vom VG Gelsenkirchen entschiedenen Fall hatte die Klägerin, Eigentümerin eines Wohnhauses in dem als Denkmalbereich unter Schutz stehenden Bochumer Stadtparkviertel die dem Eigentümer des Nachbargebäudes erteilte Baugenehmigung für den Umbau seines Hauses – vorgesehen waren u. a. die Errichtung eines rückwärtigen Anbaus, die Änderung der Dachform vom Walm- zum Satteldach und die Anhebung des Firstes um 70 cm – angefochten. Die Klägerin machte – neben fehlerhafter Berechnung der Abstandsflächen und zunehmender Verschattung infolge der Aufstockung des Nachbarhauses – geltend, das genehmigte Bauvorhaben verstoße gegen die im Geltungsbereich der Denkmalbereichssatzung analog geltende Bestimmung des § 9 DSchG NRW, da laut Satzung das einheitliche Erscheinungsbild des Viertels Gegenstand des Denkmalbereichsschutzes sei. Das Gericht wies die Klage als unbegründet ab. Zur Begründung führte es unter anderem aus, die Klägerin könne aus dem § 9 DSchG NRW und der einschlägigen Denkmalbereichssatzung keine Abwehrrechte herleiten. Zwar werde im Anschluss an das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 21.4. 2009 dem Eigentümer eines Denkmals als Ausgleich für die damit einhergehenden Belastungen ein nachbarschützendes Abwehrrecht aus denkmalschutzrechtlichen Gesichtspunkten zugesprochen. Grundlage für die Anerkennung des denkmalschutzrechtlichen Abwehrrechts seien aber die besonderen Beschränkungen des Eigentums (Art. 14 Abs. 1 GG), die sich für den Eigentümer eines Baudenkmals aus den Vorschriften des Denkmalschutzrechts ergeben. Solche Beschränkungen – etwa die Erhaltungspflicht gem. § 7 DSchG NRW – galten indes für den Eigentümer eines Gebäudes im Denkmalbereich, das nicht zugleich als Baudenkmal unter Schutz gestellt sei, nicht. Spiegelbildlich zu der fehlenden Belastung könne der Eigentümer eines solchen Objekts auch keine Förderung des Landes nach § 35 Abs. 3 DSchG NRW beanspruchen oder Bescheinigungen für die Erlangung von Steuervergünstigungen (§ 40 Satz 2 DSchG NRW) ausgestellt bekommen.

Das Urteil des VG Gelsenkirchen lässt einige Fragen offen. Wie man der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts – auch aus der vom VG Gelsenkirchen zitierten Entscheidung aus dem Jahre 2009 – entnehmen kann, handelt es sich bei den Steuervergünstigungen für die Eigentümer von Denkmälern und sonstigen kulturhistorisch bedeutenden Objekten (§§ 7 i, 10 f, 10 g EStG) um Ausgleichsinstrumente, mit deren Hilfe die den Betroffenen gesetzlich auferlegte Belastung, insbesondere die auf Dauer angelegte denkmalrechtliche Erhaltungspflicht – auf ein erträgliches Maß reduziert werden soll.¹⁴ Diese Funktion der steuerrechtlichen Privilegierungstatbestände bestätigt auch

der Bundesfinanzhof.¹⁵ Umgekehrt ergibt sich daraus, dass es keine Steuervergünstigungen geben kann, die nicht durch besondere Belastungen begründet wären. Ein Blick in das Einkommenssteuergesetz verrät jedoch, dass der Steuerpflichtige bei einem „im Inland belegenen Gebäude oder Gebäudeteil, das für sich allein nicht die Voraussetzungen für ein Baudenkmal erfüllt, aber Teil einer Gebäudegruppe oder Gesamtanlage ist, die nach den jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften als Einheit geschützt ist“, die erhöhten Absetzungen von den Herstellungskosten für Baumaßnahmen vornehmen kann, die nach Art und Umfang zur Erhaltung des schützenswerten äußeren Erscheinungsbildes der Gebäudegruppe oder Gesamtanlage erforderlich sind (§ 7 Abs. 1 Satz 4 EStG). Eine solche nach landesrechtlichen Vorschriften geschützte Einheit, deren Bestandteile nicht unbedingt als Baudenkmäler eingetragen werden müssen, stellt in Nordrhein-Westfalen der Denkmalbereich dar (§§ 2 Abs. 3, 5 DSchG NRW). Mit der steuerrechtlichen Gleichstellung von Erhaltungsinvestitionen hat der Bundesgesetzgeber anerkannt, dass auch der Eigentümer eines nicht als Baudenkmal ausgewiesenen Gebäudes im Denkmalbereich denkmalrechtlichen Bindungen unterworfen sein kann und dass die Investitionen in das Erscheinungsbild des Denkmalbereichs auch nicht per se geringer zu gewichten sind, als Investitionen in die Substanz eines Baudenkmal. Dem tragen im Übrigen auch die Ausführungsbestimmungen zum DSchG NRW Rechnung. Entgegen der Feststellung des VG sind Aufwendungen, die zur Erhaltung des geschützten Erscheinungsbildes eines verbindlichen Denkmalbereichs erforderlich sind, sowohl nach den einschlägigen Bescheinigungsrichtlinien anerkennungsfähig¹⁶ als auch nach den einschlägigen Förderrichtlinien förderfähig.¹⁷ Für die ähnliche Rechtslage in Berlin (§ 2 Abs. 3 DSchG Bln) hat das zuständige VG unlängst bestätigt, dass ein Bauvorhaben im Denkmalbereich unter bestimmten Umständen in das Eigentumsgrundrecht des Eigentümers eines im Denkmalbereich liegenden Gebäudes eingreifen kann und damit die dritt-schützende Wirkung der entsprechenden Vorschrift des Berliner Denkmalschutzgesetzes anerkannt.¹⁸

Fazit

Die eigentumsrechtlichen Folgen der denkmalrechtlichen Bestimmungen, insbesondere der Erhaltungspflicht und des Beseitigungsverbots, bleiben im Mittelpunkt der Rechtsprechung in Nordrhein-Westfalen. Dabei gewinnen – ausgehend von den vom Bundesverfassungsgericht vorgezeichneten verfassungsrechtlichen Beurteilungsmaßstäben – sowohl die Grenze der zulässigen Inpflichtnahme des Denkmaleigentümers, als auch umgekehrt die Grenze der berücksichtigungsfähigen Eigentümerinteressen zunehmend an Kontur, was einem geordneten, einheitlichen Vollzug des

Denkmalschutzgesetzes sicherlich nur zu Gute kommen kann. Letzteres gilt auch für die Frage nach den Voraussetzungen für die Anerkennung eines denkmalrechtlichen Abwehrenspruchs. Ob der aktuelle Wandel in der Rechtsprechung tatsächlich auf eine „schleichende Subjektivierung des Denkmalrechts“ hinausläuft,¹⁹ und wie eine solche Subjektivierung zu bewerten wäre, mag dabei offen gelassen werden. Die Benachteiligung eines Grundeigentümers in einem Denkmalbereich gegenüber dem Eigentümer eines Baudenkmal ist jedoch nicht zu rechtfertigen. Auch dessen Indienstnahme dürfte nur dann als verhältnismäßig gelten, wenn ihm im Gegenzug ein einklagbares Abwehrrecht gegen Beeinträchtigungen durch Dritte eingeräumt wird.

Anmerkungen

1 BVerfGE 100, 226 (240 ff.).

2 Vgl. Hansjörg Wurster/Torsten Hartleb, Denkmalschutz und Erhaltung, in: Hoppenberg/de Witt (Hrsg.), Handbuch des öffentlichen Baurechts, 2011, RdNr. 241–245; Dimitrij Davydov, Erl. 3.2.1 zu § 9, in: Davydov/Hönes/Otten/Ringbeck, Denkmalschutzgesetz NRW. Kommentar, 3. Aufl. 2012; Ders.: „Denkmal“ – „Nur-Denkmal“ – „Nur-noch-Denkmal“. Der (begrenzte) Erkenntniswert der Wirtschaftlichkeitsberechnung im denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahren, in: Denkmalpflege im Rheinland 1/2011, S. 119 ff.

3 VG Arnsberg, Urteil vom 14.3. 2011 – 14 K 2523/09 – juris.

4 BVerfG, NVwZ 2010, S. 957.

5 OVG NRW, Beschluss vom 31.5. 2012 – 2 A 931/11 – n.v.

6 VG Minden, Urteil vom 23.2. 2010 – 1 K 273/09 – NRW.

7 OVG NRW, Beschluss vom 3.5. 2011 – 10 A 703/10 – n.v.

8 Vgl. VG Düsseldorf, Urteil vom 26.5. 2012 – 11 K 50/09 – NRW.

9 VG Gelsenkirchen, Urteil vom 14.6. 2012 – 5 K 2317/10 – juris.

10 So z.B. OVG NRW, Beschluss vom 20.2. 2008 – 7 A 966/07 – juris und OVG Nds., Beschluss vom 10.7. 2008 – 12 ME 389/07 – juris.

11 BVerwG, Urteil vom 21.4. 2009 – 4 C 3.08 – juris.

12 Vgl. HessVG, Urteil vom 9.3. 2010 – 3 A 160/10 – EzD 2.2.6.4 Nr.52 mit Anmerkung von Jan Nikolaus Viebrock, VG Arnsberg, Beschluss vom 29.10. 2010 – 14 L 763/10 – NRW; VG Aachen, Beschluss vom 3.5. 2010 – 3 L 37/10 – NRW; VG Düsseldorf, Urteil vom 9.9. 2010 – 25 K 5077/10 – NRW.

13 OVG NRW, Urteil vom 8.3. 2012 – 10 A 2037/11 – juris.

14 Vgl. BVerwG, Beschluss vom 18.7. 2011 – 4 B 45.01 –, BauR 2002 S. 304 ff.; Urteil vom 21.4. 2009 – 4 C 3.08 – juris.

15 BFH, Urteil vom 24.6. 2009 – X R 8/08 – BStBl II S. 960.

16 RdErl. des Ministeriums für Stadtentwicklung, Kultur und Sport vom 17.3. 1998, Tz. 1.1 und 1.2.

17 RdErl. des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport vom 27.9. 2004, Tz. 2.

18 VG Berlin, Beschluss vom 15.3. 2012 – 13 L 218/11 – juris.

19 So Hansjörg Wurster/Torsten Hartleb (Fn. 2), RdNr. 178.