

Zumutbarkeit Herstellung VG Berlin Urteil vom 22.5.2002 16 A 368.97, EzD 2.2.6.1 Nr. 19

### **Möglichkeiten zur Herstellung der Zumutbarkeit bei Versagung einer Abbruchgenehmigung**

Kl. Kläger sind Eigentümer des Grundstücks G.–Straße in B.–W., auf dem sich neben Baulichkeiten eines ehemaligen Schlachtbetriebs (Stall, Futterküche, Schlachthaus, Garage) ein 1926 im Art–Deco–Stil erbautes Wohnhaus befindet. In der Berliner Denkmalliste steht seit dem 3.8.1995 folgender Eintrag: „G.–Straße 16, Wohnhaus mit Stallgebäude und Schlachthaus“.

Unter Bezugnahme auf ein in ihrem Auftrag von dem Sachverständigen P. erstelltes Bauzustandsgutachten stellte der Kläger zu 1. am 9.10.1995 einen Antrag auf Erteilung der Abrissgenehmigung bezüglich aller auf dem Grundstück stehenden Baulichkeiten. Das Bezirksamt bat das Landesdenkmalamt um eine denkmalfachliche Stellungnahme und erhielt als Antwort: „Der Abbruch des Wohnhauses ist denkmalfachlich nicht gerechtfertigt, die Nebengebäude können im Einvernehmen mit UD abgebrochen werden“.

Daraufhin erteilte das Bezirksamt - Stadtplanungsamt, untere Denkmalschutzbehörde - dem Kläger zu 1. mit Bescheid vom 13.11.1995 die Genehmigung zum Abbruch des Stallgebäudes, der Futterküche, des Schlachthauses sowie der Garage, versagte aber die Genehmigung zum Abbruch des Wohnhauses. Zur Begründung wurde ausgeführt, das Wohnhaus erfülle nach eingehender Prüfung durch das Landesdenkmalamt die an ein Baudenkmal gestellten Kriterien; eine denkmalgerechte Nutzung des Wohnhauses unter wirtschaftlichen Aspekten sei möglich, und der Bauzustand rechtfertige die Erhaltung des Gebäudes.

Unter dem 20.12.1995 erstellte das Landesdenkmalamt den sog. Erläuterungsbogen bzgl. des Wohnhauses, das dem Gebäudetyp „Vorstadtvilla“ zuzuordnen sei. Das 1925/26 errichtete Gebäude weise im Äußeren sowie im Inneren eine Vielzahl expressiver Stilelemente auf. Aufgrund der zumindest im nördlichen Teil der Stadt B. ungewöhnlich modernen Architekturauffassung des Bauherrn, eines Schlachtermeisters, und der fast vollständig in handwerklich und gestalterisch hoher Qualität erhaltenen Baudetails besitze das Wohnhaus besondere künstlerische Bedeutung. Zudem sei es von geschichtlicher Bedeutung, da es zu den wenigen erhaltenen freistehenden Wohnhäusern an der G.–Straße gehöre, die eine der ältesten Erweiterungsstraßen des Dorfes W. sei. Die Grundstücke Nr. 15 und 16 seien die einzigen an der G.–Straße, welche die historische Dorfstruktur mit ihren langgestreckten Parzellen noch aufzeigten.

Im Einvernehmen mit dem Landesdenkmalamt habe die untere Denkmalschutzbehörde das Erhaltungsinteresse der Allgemeinheit im Wege der Abwägung teilweise zurückgestellt und den Abbruch der Hofgebäude auf dem Grundstück genehmigt. Bezüglich des Wohnhauses sei festgestellt worden, dass die im Gutachten ausgeführten Instandsetzungsaufwendungen einem wirtschaftlich zumutbaren Maß entsprächen, da der hier dargestellte Bauzustand eine Erhaltung des Gebäudes rechtfertige.

Mit der Klage verfolgen die Kläger ihr Begehren weiter. Sie meinen zunächst, das Wohnhaus erfülle nicht die Voraussetzungen des Denkmalschutzgesetzes und könne

darüberhinaus nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand instandgesetzt, besser neu hergestellt, werden. Eine nur halbwegs wirtschaftliche Nutzung sei nicht möglich, wie der Sachverständige im Einzelnen ausgeführt habe. Die umfangreichen Bau- und Sanierungsarbeiten beschränkten sich nicht auf die Ausbaugewerke, sondern gingen selbst in das Bauhauptgewerk hinein, da durch Feuchtigkeit auch das gesamte Mauerwerk im Erdgeschossbereich marode sei. Die vom Sachverständigen im Einzelnen beschriebenen Instandsetzungsmaßnahmen verursachten eine Kostenmiete, die nicht bezahlbar sei. Diesem Vorbringen tritt der Beklagte entgegen. Zusätzlich zu den im Verwaltungsverfahren gemachten Ausführungen zum Denkmalschutz ist er der Ansicht, dass der Zustand des Gebäudes den Abriss nicht rechtfertige. Die gutachterlich beschriebenen Instandsetzungsmaßnahmen seien baualterstypisch. Wenn auch die vom Sachverständigen für erzielbar gehaltenen Mietpreise überhöht seien, so sei gegenwärtig doch mit weit geringeren Baukosten als noch 1995 zu rechnen. Eine Kostenkalkulation auf der Basis aktueller Baupreise liege nicht vor. Für den Fall, dass tatsächlich die Sanierungskosten nicht durch die zu erwartenden Mieteinnahmen des Wohnhauses abgedeckt würden, könnten den Klägern weitere Kompensationsmöglichkeiten aufgezeigt werden, die sich nach dem Maß der baulichen Nutzung des Gesamtgrundstücks richteten. Vor diesem Hintergrund und angesichts der nicht ermittelten tatsächlichen Sanierungskosten sei die abstrakte Behauptung der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit von Bau- und Sanierungsmaßnahmen am bestehenden Gebäude nicht gerechtfertigt.

Im Laufe des gerichtlichen Verfahrens ist das Wohnhaus am 18.2.1998 durch Brand erheblich im Bereich des Dachgeschosses, insbesondere des Dachstuhls, beschädigt worden. Mit Rücksicht darauf, dass entgegen einer am 19.2.1998 seitens des Grundstücksverwalters dem bezirklichen Stadtplanungsamtsleiter gemachten Zusage keine baulichen Maßnahmen zum Schutz des Gebäudes vor weiteren Gefährdungen durchgeführt worden seien, ordnete das Bezirksamt mit Bescheid vom 31.3.1998 Maßnahmen zur Erhaltung des Denkmals, namentlich zum Schutz vor weiteren witterungsbedingten Schäden an. Da die Kläger der Verpflichtung nicht nachkamen, ließ das Bezirksamt im Mai 1998 die Sicherungsmaßnahmen im Wege der Ersatzvornahme ausführen und bezahlte auch deren Rechnung über 65 102,91 DM. Den gegen die Anordnung der sofortigen Vollziehung dieser Verfügung begehrten vorläufigen Rechtsschutz lehnte die Kammer mit Beschluss vom 15.3.1999 (VG 16 A 238.98) mit der Begründung ab, nach Durchführung der Ersatzvornahme sei kein Raum mehr für eine vorläufige Regelung.

Zur Begründung der Klage trugen die Kläger weiter vor, der Bausachverständige habe unter Mitwirkung des Steuerbüros B. & Partner GmbH sowie unter Berücksichtigung eines Holzschutzgutachtens des Sachverständigen H. unter dem 22.3.2001 eine Kostenberechnung nach DIN 276 sowie eine Kostenberechnung nach Gewerken erstellt. Nach den Berechnungen erfordert die Erhaltung des Wohnhauses einen Betrag von 1 853 242,48 DM. Dies schätzen die Kläger so ein, dass dieser Aufwand aus den Einnahmen des Wohnhauses sowie dem Gewinn aus dem hinteren Grundstücksteil nicht abzudecken sei.

In Reaktion auf die von den Klägern vorgelegte Kostenberechnung hat der Beklagte eine vom Landesdenkmalrat autorisierte Wirtschaftlichkeitsberechnung für das Wohnhaus übersandt. Hierbei verweist der Beklagte auf die Feststellungen des Dipl.–

Arch. M., wonach die Erhaltung und denkmalpflegerische Rekonstruktion des Wohnhauses auch unter wirtschaftlichen Aspekten wegen möglicher hoher Steuervorteile realisierbar und den Klägern zuzumuten sei. Diese Feststellungen des Gutachters M. halten die Kläger für unvollständig bzw. teilweise unzutreffend. Das Gleiche gelte für eine erweiterte Erschließung der Geschossebenen, Änderungen im Ausbau und die Nutzung des Kellers und des Dachgeschosses zu Wohn- und Arbeitszwecken. Daraus folge, dass der zugrunde gelegte Investitionsbedarf von rund 1,3 Mio. DM erheblich zu niedrig angesetzt sei. Unzutreffend seien auch die steuerlichen Einschätzungen, ebenfalls die Nichteinbeziehung einer Tilgung von mindestens 1 %.

Zur Sache beantragen die Kläger, den Beklagten unter teilweiser Änderung des Bescheides des Bezirksamtes W. vom 13.11.1995 in der Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 10.10.1997 zu verpflichten, den Klägern eine Abrissgenehmigung auch für das straßenseitige ehemalige Wohnhaus, G.-Straße 16 in B.-W. zu erteilen.

Der Beklagte beantragt, die Klage abzuweisen.

Er weist darauf hin, dass er nur eine Kostenberechnung als verlässliche Grundlage für die erforderlichen Erhaltungsaufwendungen vorzulegen habe, weil nur die Frage zu beantworten sei, wie die Erhaltung mit dem Gebot der wirtschaftlichen Zumutbarkeit für den Eigentümer vereinbart werden könne. Ausführungen der Klägerseite bezüglich erforderlicher zusätzlicher Kosten seien unredlich, da mit der Klage nur die Zumutbarkeit von Erhaltungsaufwendungen und nicht von Investitionsaufwendungen beantwortet werden müsse. Auch in der Einschätzung von 75 % steuerlich begünstigungsfähiger Leistungen könne nicht gezweifelt werden. Zu beachten sei, dass das Leistungsverzeichnis, welches der Kostenkalkulation zugrunde liege, denkmalfachlich nicht zu beanstanden sei und sich ausschließlich auf die Erhaltung bauzeitlich überlieferter Baudetails, deren Restaurierung bzw. Ergänzung beziehe. Schließlich habe er, der Beklagte, ein Unternehmen um Erstellung einer Wirtschaftlichkeitsberechnung gebeten, das bereits seit 20 Jahren in der Projektentwicklung und Sanierung von Baudenkmalen Erfahrung habe.

### **Auszug aus den Gründen**

(...) Nach § 11 Abs. 1 Satz 3 (I. Alt.) DSchG vom 24.4.1995 (GVBl. S. 279) ist eine Genehmigung dann zu erteilen, wenn Gründe des Denkmalschutzes nicht entgegenstehen. Nach allgemeiner Auffassung hat diese Norm eine Pflicht der Denkmalschutzbehörde, zwischen den widerstreitenden öffentlichen und privaten Belangen abzuwägen, zum Inhalt. Diese Abwägung folgt aus dem Verfassungsgebot zur Wahrung der Verhältnismäßigkeit; sie ist Teil der gebundenen, d. h. ohne der Behörde eingeräumtes Ermessen (Martin/Schmidt, Denkmalschutzrecht in Berlin, Berlin 2000, S. 124 m. w. N.) ergehenden Entscheidung und ist vom Gericht deshalb voll überprüfbar. Die vom Beklagten getroffene Entscheidung erweist sich als in diesem Sinn, d. h. soweit es noch um das von der Abrissversagung betroffene Wohnhaus geht, rechtmäßig.

Zu Recht hat das Landesdenkmalamt als Denkmalfachbehörde das streitbefangene Wohnhaus (ebenso wie die übrigen, auf dem Grundstück stehenden Baulichkeiten, die nunmehr abgerissen werden dürfen) als Denkmal inventarisiert, und der Beklagte als

untere Denkmalschutzbehörde hat im Einvernehmen mit der Denkmalfachbehörde, dem Landesdenkmalamt, entschieden, d. h. die die beantragte Genehmigung zum Teil versagende Entscheidung getroffen. Zu Recht hat er hierbei zunächst darauf verwiesen, dass das von der Abrissgenehmigung ausgenommene Wohnhaus ein Denkmal darstellt, denn es hat künstlerische und geschichtliche Bedeutung, und seine Erhaltung ist wegen dieser Bedeutung im Interesse der Allgemeinheit angezeigt (§ 2 Abs. 2 DSchG).

Bei den Bauten auf dem streitbefangenen Grundstück handelt es sich um die Wohn- und Gewerbebaulichkeiten des Weißenseer Schlachtermeisters B. aus W. Zusätzlich zu den schon vorhandenen, an den beiden Seiten und der Hinterseite des Grundstücks befindlichen Bauten für den Schlachtbetrieb (Stallgebäude, Futterküche, Schlachthaus, Garage) hatte der Schlachtermeister in Ersetzung eines schon vorhandenen straßenseitigen Wohnhauses im Jahre 1926 durch den Berliner Architekten Z. und das Baugeschäft S. und T. ein neues Wohnhaus errichten lassen. ...

Nach offensichtlicher Umplanung wurden indes die im zeitgenössischen Art-Deco-Stil entworfenen Fassaden nach den in den Bauakten (...) vorhandenen eindrucksvollen Zeichnungen ausgeführt; dies hat sich bei der Betrachtung der Fassaden anlässlich der Ortsbesichtigungen durch die Kammer bestätigen lassen. ...

Im Inneren setzt sich der Art-Deco-Expressionismus in reicher Ausstattung aus der Erbauungszeit, mit mannigfachgestalteten Stuckdecken, Parkettierung, Türen, Treppen und Raumteilern mit erhöhten Sitzbauten, fort. Neben die in herausgehobenem Maße vorhandene künstlerische Bedeutung tritt die geschichtliche Bedeutung des Wohnhauses. Als Teil einer der wenigen erhaltenen vorstädtischen Gewerbehofanlagen der Gemeinde W., entstanden aus einem ursprünglichen Bauernhof, legt das Haus Zeugnis ab von der städtebaulichen Entwicklung. Auch seine Lage an der G.-Straße ist von Bedeutung, stellt diese doch den ursprünglichen Gemeindegeweg dar, über die die Landwirte zu ihrem Ackerland gelangten. ...

Vor allem in seiner ungewöhnlichen, auf seine Entstehungszeit bezogen modernen Architekturauffassung, die zur künstlerischen Bedeutung des Wohnhauses führt, liegt auch das Allgemeininteresse an der Erhaltung des Wohnhauses begründet. Dieses Interesse, das die Bewahrung des Herausgehobenen im Sinn eines zusätzlichen Tatbestandsmerkmals bezweckt, folgt darüber hinaus aus der Seltenheit von Bauten, vor allem Putzbauten, die im Art-Deco-Expressionismus gehalten sind. Die Aussagekraft im Sinne künstlerischer Bedeutung als auch des Herausgehobenen, das das Allgemeininteresse begründet, ist durch den gegenwärtigen Zustand des Hauses nicht entfallen, allenfalls gemindert, denn in seinen wesentlichen Teilen, der Eigenart des kompliziert, aber sinnfällig gegliederten Baukörpers, aber auch des elaborierten Schmucks seines Äußeren und seiner Innenräume, ist es erhalten bzw. dort, wo es Schaden, insbesondere durch den Brand und seiner Folgen, hier nicht zu vergessen die mangelhafte Sorgfalt und Pflege durch die Kläger, genommen hat, in denkmalpflegerisch zulässiger Weise zu rekonstruieren.

Das somit als Denkmal schützenswerte Wohnhaus hat die untere Denkmalschutzbehörde im Einvernehmen mit dem Landesdenkmalamt zu Recht so hoch bewertet, dass es aus der Abrissgenehmigung, die die übrigen, an sich auch, und zwar aus Gründen geschichtlicher Bedeutung, geschützten Baulichkeiten erfasst, herausgenommen wurde. Hierbei hat der Beklagte das Interesse der Kläger an einer insgesamt stattgebenden Entscheidung in rechtlich ausreichender Weise berücksichtigt.

Dem Vorbringen der Kläger, ihnen sei, vor allem aus wirtschaftlichen Gründen, die Erhaltung des Wohnhauses nicht zumutbar, hat der Beklagte mit Recht nicht entsprochen.

Nach allgemeiner Auffassung ist das vom Denkmalschutz dem Eigentümer angesonnene Verhalten dann unzumutbar, wenn eine Abwägung der individuellen Gesichtspunkte unter Berücksichtigung der objektiven Lage sowie der Sozialbindung des Eigentums (Art. 14 Abs. 2 Satz 1 GG) ergibt, dass ein solches Verhalten billigerweise nicht verlangt werden kann (Martin-Schmidt, aaO, S. 67; Moench, Die Freiheit der Baugestaltung, S. 96 ff.). Die Rechtsposition des Betroffenen darf sich nicht einer Lage nähern, in der sie den Namen „Eigentum“ nicht verdient; dies wäre der Fall, wenn für das geschützte Baudenkmal „keinerlei sinnvolle Nutzung“ mehr besteht, d. h. wenn selbst ein dem Denkmalschutz aufgeschlossener Eigentümer von dem Baudenkmal keinen vernünftigen Gebrauch machen und es praktisch auch nicht veräußern kann, womit die „Privatnützigkeit“ nahezu vollständig beseitigt wäre (BVerfG, Beschluss vom 2.3.1999, BVerfGE 100, 226 f.). Mehrere Umstände führen im vorliegenden Fall dazu, dass mit Ablehnung des Abrissantrages, d. h. mit der den Klägern auferlegten Pflicht zur Erhaltung des Wohnhauses, diese Zumutbarkeitsgrenze nicht überschritten wird.

Auszugehen ist davon, dass der Beklagte schon mit der Beschränkung der Erhaltungspflicht auf das Wohnhaus dem entsprechen will, was in Rechtsprechung und Schrifttum als „Herbeiführen der Zumutbarkeit“ bezeichnet wird (Martin/Schmidt, aaO S. 74; Eberl/Martin/Petzet, Bay. Denkmalschutzgesetz, Art. 4 Anm. 18 m. w. N. aus der Rechtsprechung). An sich stellt die Gesamtheit der Bauten auf dem alten Dorfgrundstück G.-Straße 16 im Sinn des Vorhandenseins mindestens der historischen Bedeutung das Baudenkmal dar; der behördliche Verzicht auf die Erhaltung der ausgedehnten, für sich - wie sich bei der Besichtigung durch die Kammer gezeigt hat - eindrucksvollen Bauten in rotem Brandstein stellt sich als Ergebnis der Abwägung zwischen den Geboten des Denkmalschutzes und den Belangen der Kläger als Eigentümer dar. Mit Hilfe der den Klägern eingeräumten Baufreiheit auf dem noch immer sehr großen Grundstück hat die Behörde den Klägern einen Weg gewiesen, wie sie unter Hinnahme der Erhaltungspflicht des unmittelbar an der Straßenkante befindlichen Wohnhauses das gesamte übrige Grundstück vernünftigerweise nutzen können. Hierbei ist der Beklagte nicht bei dem allgemeinen Hinweis geblieben, sondern hat in den den Klägern gemachten Vorschlägen zur Zusatzbebauung Wege zur Hinnahme des Fortbestands des straßenseitigen Wohnhauses gewiesen. In der Tat lässt sich auf dem großen Grundstück, bei dem zusätzliche Wohnnutzung erfolgen sowie nicht störendes Gewerbe sich ansiedeln könnte, entweder über den Vollabriss aller bestehenden alten Gewerbebauten, deren Teilabriss oder Erhaltung eine Fülle neuer Nutzung erzielen, für die der Beklagte als Beispiele die Varianten I-IV umrissen hat. Angesichts des hohen Ranges des Denkmalschutzes, hier bezogen auf das straßenseitige Wohnhaus, weisen diese in den Varianten aufgezeigten Baumöglichkeiten überzeugend den Weg zur Herstellung der Zumutbarkeit; ein Mehr können die Kläger nicht verlangen - muss es der Eigentümer eines Baudenkmals im Blick auf Art. 14 Abs. 2 Satz 2 GG ohnehin grundsätzlich hinnehmen, dass ihm eine möglicherweise noch rentablere Nutzung des Grundstücks verwehrt wird (BVerfG, aaO).

Zusätzlich zu diesem erbrachten Nachweis der Zumutbarkeit, bei der es auf die Ermöglichung attraktiver Zusatzbebauung ankommt, hat der Beklagte im vorliegenden Fall aber zur Überzeugung der Kammer dargetan, dass selbst das Wohnhaus, für sich allein betrachtet, unter dem wirtschaftlichen Gesichtspunkt seine Privatnützigkeit nicht verloren hat. Zweifellos ist es im gegenwärtigen Zustand nicht nutzbar; dies folgt, nachdem die letzten Nutzer vor Jahren ausgezogen sind, indes vor allem dem Umstand, dass die Kläger dem Haus keine weitere Fürsorge mehr haben zukommen lassen. Auf dem Wege der sichtlich hingenommenen Verwahrlosung sind über den leichten Zutritt Unbefugter Verschmutzung und Verwahrlosung eingekehrt; der Schutz vor Witterung ist nicht mehr gewährleistet, und die Schädigung infolge Brandstiftung (hier geschehen von unbekannter Hand) liegt in diesem Fall nicht außerhalb jeder Lebenserfahrung. Als unmittelbare Brandfolge hat es Löschwasserschäden bis zur Entstehung von Holzwurm an mehreren Decken und Dielungen, aber auch weitere Witterungsschäden wegen ungenügender Wetterabdichtung im Dach und im Verandabereich gegeben. Es liegt auf der Hand, dass die Rechtsordnung dieser Art von Vernachlässigung der Eigentumsobhut nicht folgenlos zur Seite stehen kann (allgemeine Meinung, vgl. etwa Eberl/Martin/Petzet, aaO, Art. 4 Anm. 13). Bei der Gegenüberstellung der notwendigen, unter Beachtung denkmalschutzrechtlicher Auflagen sich ergebenden Kosten für die Wiederherstellung der Nutzungsmöglichkeit mit den zu erwartenden Einnahmen haben demgemäß die Aufwendungen zur Beseitigung der Vernachlässigungsschäden außer Ansatz zu bleiben. Ob dies bei den privatgutachterlichen Äußerungen, die auf Anregung der Kammer von den Beteiligten vorgelegt worden sind, geschehen ist, ist zweifelhaft. Weitere Klärung in dieser Beziehung ist jedoch nicht erforderlich, denn die gutachterlichen Äußerungen gelangen ohnehin zu einem Ergebnis, wonach den Klägern die Erhaltung des Wohnhauses über den Weg der Instandsetzung, ausgehend von dem Zustand infolge Vernachlässigungsschädigung, zuzumuten ist. ...

Dass von der Investitionssumme von rund 1,85 Mio. DM der von der Feuerversicherung erwartete, größtenteils schon an die Kläger ausbezahlte Betrag von 550 000,00 DM abzuziehen ist, wird auch von den Klägern nicht in Abrede gestellt. Die Finanzierungskosten für den sich ergebenden Betrag von 1,3 Mio. DM gehen von einem marktrealistischen Zins von 6 % aus, was zu jährlichen Kosten von knapp 80 000,00 DM führt. Soweit der Gutachter die an sich übliche 1 %-ige Tilgung nicht ansetzt, so teilt die Kammer seine Auffassung; führt doch die jährliche Teiltilgung zu einer entsprechenden Vermögensmehrung, die bei der Ermittlung des dem Eigentümer Zumutbaren entfallen kann.

Der bisher ermittelte Aufwand führt zu einer Kostenmiete von rund 15 DM/m<sup>2</sup> Nutzfläche, aber dieser Betrag dürfte sich bedeutend um die für denkmalgeschützte Objekte gewährten steuerlichen Vergünstigungen (zu deren Berücksichtigungsfähigkeit: Martin/Schmidt, aaO, S. 75; Schmaltz/Wiechert, Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz, 1998, § 7 Anm. 25; Eberl/Martin/Petzet, aaO Art. 4 Anm. 16; Mönch, aaO S. 102), nach denen der Eigentümer (in Abweichung von § 7 Abs. 4 und 5 EStG) gemäß § 7i EStG innerhalb eines Zeitraums von zehn Jahren jeweils bis zu 10 v. H. der zur Erhaltung des Bauwerks als Denkmal oder zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlichen Herstellungskosten absetzen kann, verringern. Der vom Gutachter vorgeschlagene Anteil von 75 % der denkmalbedingten an den Gesamterstellungskosten wird von den Klägern ohne Anlass bezweifelt, denn der

Beklagte hat in der mündlichen Verhandlung vor der Kammer diesen Prozentsatz als im Sinn auch seines Dafürhaltens bestätigt. Im Weiteren ist den Klägern zuzugeben, dass die Annahme eines Steuersatzes von 48 % in ihrem Fall nicht zutreffen muss. Entscheidend ist allerdings, dass die Kläger selbst dann, wenn aufgrund ihrer steuerpflichtigen Gesamteinnahmen, zu denen sie nichts ausgeführt haben, ihr Steuersatz geringer wäre, der Betrag der Steuerersparnis, der innerhalb der Wirtschaftlichkeitsberechnung eingestellt werden darf, allenfalls etwas geringer wäre - mit der Folge, dass die vom Gutachter ermittelte Kostenmiete von 6,04 DM/m<sup>2</sup> Nutzfläche etwas höher anzusetzen wäre. In jedem Fall wäre aber eine kostendeckende Vermietbarkeit gewährleistet, zumal für die Nutzung nicht nur Wohnen, sondern auch wohnverträgliches Gewerbe in Betracht kommt. Der Gutachter weist mit Recht schließlich darauf hin, dass in seine bisherige Rechnung der Betrag von 25 % der Aufwendungen, der nicht zur erhöhten Absetzung nach § 7i EStG führt, als normale Gebäudeabschreibung nach § 7 Abs. 4 und 5 EStG geltend zu machen wäre. Ferner dürften in Übereinstimmung mit der Ansicht des Gutachters sich aus dem Ausbau von Souterrain und Dachgeschoss die Möglichkeiten weiterer Einnahmen ergeben, ohne dass die Kosten für einen derartigen Ausbau im Rahmen der denkmalschutzrechtlichen Wirtschaftlichkeitsberechnung Berücksichtigung finden müssten.

Die von der Klägerseite vermisste und mit dem (abgelehnten) Beweisantrag beim Gericht angemahnte gutachterliche Beantwortung der Frage, ob die Kosten der Erhaltung und Bewirtschaftung des Wohnhauses dauerhaft durch die Erträge oder den Gebrauchswert des Denkmals aufgewogen werden können, sieht die Kammer als durch die von beiden Verfahrensbeteiligten beigebrachten gutachtlichen Äußerungen als ausreichend beantwortet an. Ein Mehr, nach Auffassung der Kläger etwa ausgehend von ganz konkreten Bau- und Nutzungsmöglichkeiten und von „konkreten, fest zugesagten Förderungen“ (Schriftsatz vom 9.11.2001) kann im Rahmen der Ablehnung eines Abrissantrages bei den seitens der Behörde anzustellenden Zumutbarkeitserwägungen nicht verlangt werden. Die Auffassung der Kläger, die sich immer noch im Einklang mit dem Beschluss des Bundesverfassungsgerichts (aaO) meinen, verliert aus den Augen, welcher Mindestnutzungsgehalt dem denkmalgeschützten Eigentum zu verbleiben hat, und lässt das Ziel, dem Eigentümer eine naturgemäß nur in Schätzung und Annahme zu umschreibende sinnvolle Nutzung aufzuzeigen, außer acht. Angesichts dessen, dass die Beteiligten in gemeinsamer Aktion (deren Ergebnis die Kläger nicht mehr gelten lassen wollen) sich im vorliegenden Fall ohnehin sehr in die Einzelheiten einer Wirtschaftlichkeitsberechnung begeben haben, kann die Frage, ob dies bis in die vorliegenden Einzelheiten gehend erforderlich war, offenbleiben. Auffallend ist, wie etwa eine der ersten obergerichtlichen Entscheidungen, die sich nach Ergehen der bereits genannten Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts mit einer der Zumutbarkeit verpflichteten Wirtschaftsprognose zu befassen hatten (Urteil des Bay. VGH vom 3.8.2000 -2 B 97.1119 - abgedruckt in Denkmalschutzinformationen - DSI 2000/4, S. 57 = EzD 2.2.2 Nr. 8), hierzu deutlich summarische Ausführungen enthält. In einem Fall wie dem vorliegenden, in dem die Kläger auf Abriss der Baulichkeit bestehen und selbst nichts Näheres zu konkreter Nutzung sagen (wollen), hat auch die Kammer keinen Zweifel daran, dass mindestens entsprechend den vorliegenden gutachtlichen Feststellungen eine rentierliche Nutzung des Gebäudes nach einer Sanierung möglich ist; ist doch, wie schon ausgeführt wurde, bei aller wirtschaftlichen Berechnung eigentlich nicht von dem

gegenwärtig schlechten Bauzustand, sondern von einem Zustand in dem dem Gebäude der ordnungsgemäße Bauunterhalt zugekommen wäre, auszugehen. Jede Lebenserfahrung, jeder Blick auf die baulichen Verhältnisse, namentlich die bauliche Wiederherstellungsarbeit im ehemaligen Ostteil unserer Stadt zeigt, dass ein auch noch heute so individuell ansprechendes und fühlbar bedeutendes Bauwerk wie das im Streit befindliche Wohnhaus von 1926 mit wirtschaftlich vertretbarem Renovierungsaufwand einer neuen Nutzung zugeführt werden kann.