

Abbruch Bauunterhalt Zuschüsse OVGRP Urteil vom 26.5.2004 8 A 12009/03, BauR 2005, 535

- 1. Die Genehmigung zum Abbruch eines Denkmals ist in verfassungskonformer Ermessensausübung dann zu erteilen, wenn dem Eigentümer die Erhaltung des Denkmals nicht zumutbar ist.**
- 2. Die Zumutbarkeit ist anhand eines Vergleiches der voraussichtlichen Investitions- und Bewirtschaftungskosten sowie der möglichen Nutzungserträge zu beurteilen, wobei die Beweislast für die Unzumutbarkeit beim Eigentümer liegt.**
- 3. Bei der Ermittlung der Investitionskosten sind Kosten abzuziehen, die durch pflichtwidrig unterlassene Unterhaltung entstehen, ebenso in Aussicht gestellte Zuschüsse, für die der Eigentümer in zurechenbarer Weise unterlassen hat, den erforderlichen Antrag zu stellen.**

Zum Sachverhalt

Die Kl. begehren eine Abrissgenehmigung für ein denkmalgeschütztes Gebäude. Die Erhaltung des Gebäudes könne ihnen nicht zugemutet werden, da für die Sanierung ein unüberschaubarer Kostenaufwand notwendig sei. Ein Neubau verursache wesentlich geringere Kosten. Das VG hat die Klage abgewiesen. Die Berufung der Kl. blieb erfolglos.

Aus den Gründen

Nach § 13 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 DSchG RP (vom 23.11.1978, GVBl. S. 159) darf ein geschütztes Kulturdenkmal nur mit Genehmigung abgebrochen werden. Dieses Genehmigungserfordernis ist nicht dadurch entfallen, dass das BVerfG § 13 Abs. 1 Satz 2 DSchPflG für unvereinbar mit Art. 14 Abs. 1 GG erklärt hat (BVerfG vom 2.3.1999 1 BvL 7/91, BVerfGE 100, 226 ff. = BRS 62 Nr. 214). § 13 Abs. 1 Satz 1 DSchPflG besitzt neben dieser für unwirksam erklärten Bestimmung eine selbständige Bedeutung und wird insoweit von der Unvereinbarkeitsfeststellung des BVerfG nicht berührt. Allerdings ist die Regelung über die Genehmigungsvoraussetzungen in § 13 Abs. 1 Nr. 2 nicht mehr anzuwenden (OVG RP vom 11.10.2001 1 A 11012/01, AS 29, 219, ESO VG, BRS 64 Nr. 208 = BauR 2002, 306 sowie vom 21.8.2003 1 A 1997/02, ESO VG, BRS 66 Nr. 210). Der Gesetzgeber hat zwar innerhalb der vom BVerfG gesetzten Frist keine neue Regelung getroffen. Deshalb ist jedoch nicht etwa dem Antrag auf Abbruchgenehmigung zwingend stattzugeben, weil es an einer notwendigen gesetzlichen Regelung fehlt. Vielmehr hat die Denkmalschutzbehörde nach pflichtgemäßem Ermessen unter Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes zu entscheiden, wobei die Genehmigung zum Abbruch des Denkmals in verfassungskonformer Ermessensausübung dann zu erteilen ist, wenn dem Eigentümer

die Erhaltung des Denkmals nicht zumutbar ist (BVerfGE 100, 226, 247; OVG RP, Urt. vom 21.8.2003, aaO).

Bei dem umstrittenen Gebäude handelt es sich, wie rechtskräftig feststeht (vgl. OVG RP, Urt. vom 20.2.2002 8 A 11243/01) um ein geschütztes Kulturdenkmal, für dessen Abbruch eine Genehmigung erforderlich ist. Diese Genehmigung hat die Denkmalschutzbehörde ermessensfehlerfrei versagt, weil die Erhaltung und Pflege des Kulturdenkmals dem Kl. zu 2 als Miteigentümer zuzumuten ist.

Nach § 2 Abs. 1 sind Eigentümer, Verfügungsberechtigte und Besitzer verpflichtet, die Kulturdenkmäler im Rahmen des Zumutbaren zu erhalten und zu pflegen. Unzumutbar ist eine unverhältnismäßige Belastung des Eigentümers, der es zwar grundsätzlich hinnehmen muss, dass ihm eine rentablere Nutzung des Grundstückes verwehrt wird, nicht aber, wenn für ein geschütztes Baudenkmal keinerlei sinnvolle Nutzungsmöglichkeit mehr besteht. Dies ist der Fall, wenn selbst ein dem Denkmalschutz aufgeschlossener Eigentümer von einem Baudenkmal keinen vernünftigen Gebrauch machen und es praktisch nicht veräußern kann, wenn er also im öffentlichen Interesse eine Last zu tragen hat, ohne dafür die Vorteile einer privaten Nutzung genießen zu können (vgl. BVerfGE 100, 226, 243).

Eine sinnvolle Nutzungsmöglichkeit entfällt hier nicht deshalb, weil wegen geänderter Verhältnisse die ursprüngliche Nutzung nicht mehr in Betracht kommt. So stellt sich nicht die Frage, ob der Eigentümer in zumutbarer Weise auf eine andere Nutzung verwiesen werden kann. Vielmehr ist bei entsprechender Wiederherstellung die frühere Nutzung für Wohnzwecke ohne weiteres möglich, es kann also von dem Baudenkmal durchaus ein zweckentsprechender Gebrauch gemacht werden. Da das Gebäude auch früher schon vermietet war, ist auch die Vermietung mit den damit verbundenen besonderen Risiken zumutbar. Allerdings ist eine Vermietung dem Eigentümer nicht zumutbar, wenn er die Erhaltungspflicht aus den mit dem Kulturdenkmal erzielten Einnahmen nicht erfüllen kann, ohne sein sonstiges Vermögen anzugreifen. Dies ist anhand eines Vergleiches der voraussichtlichen Investitions- und Bewirtschaftungskosten sowie der möglichen Nutzungserträge zu beurteilen. Es ist also eine objektive Wirtschaftlichkeitsberechnung hinsichtlich des Schutzobjektes vorzunehmen, bei der allerdings bezüglich der möglichen Steuervorteile die subjektiven Verhältnisse des Begünstigten zu berücksichtigen sind. Dieser Vergleich ist im Hinblick auf eine dauerhafte Erhaltung des Kulturdenkmals vorzunehmen (vgl. BW VGH, Urt. vom 11.11.1999 1 S 413/99, in BRS 62 Nr. 220). Die Zumutbarkeit setzt allerdings nicht voraus, dass der Eigentümer einen bestimmten Grundertrag, etwa eine um 10 % geminderte orts- und objektübliche Rendite erzielt (a. A. Haaß, NVwZ 2002, 1054).

Eine Unzumutbarkeit im Sinne dieser Grundsätze ist aufgrund der vom Verwaltungsgericht eingeholten Gutachten und des Vertrages der Kläger nicht festzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Darlegungs- und Beweislast für die

Unzumutbarkeit der Denkmalerhaltung beim Eigentümer liegt, der sich auf einen seine Rechtsposition erweiternden Ausnahmetatbestand beruft. Denn aus § 2 Abs. 1 Satz 1 folgt, dass das Denkmal grundsätzlich zu erhalten ist. Nur bei Unzumutbarkeit der Erhaltung ist in verfassungskonformer Auslegung die Erteilung der Abbruchgenehmigung geboten. Im Übrigen ist der Denkmaleigentümer wegen der größeren Sachnähe eher in der Lage, anhand seiner Nutzungsabsicht, des Erhaltungszustandes des Denkmals und der bisherigen Bewirtschaftungskosten sowie der möglicherweise zu erzielenden Nutzungserträge die Unzumutbarkeit der Erhaltung zu belegen. Erst wenn ihm dies gelingt, ist es Sache der Denkmalschutzbehörde, zumutbare Alternativen aufzuzeigen (vgl. OVG RP, Urt. vom 8.11.2001 1 A 11013/01).

Im vorliegenden Fall ist es den Kl. nicht gelungen, den Beweis für die Unzumutbarkeit der Erhaltung des Denkmals zu erbringen. Vielmehr spricht alles dafür, dass das Denkmal auch in Zukunft sinnvoll genutzt werden kann und so die Erhaltung nicht unzumutbar ist. Dies ergibt sich aus einer Wirtschaftlichkeitsberechnung, bei der einerseits Investitions- und Bewirtschaftungskosten, andererseits Mieterträge und Steuervorteile gegenübergestellt werden. Dabei ist hinsichtlich der Investitionskosten von dem Gutachten des Sachverständigen Prof. Dr. Ing. D. mit den vom Verwaltungsgericht vorgenommenen Korrekturen auszugehen.

Wie das VG zutreffend ausgeführt hat, ist die Ermittlung der Investitionskosten im Wesentlichen überzeugend und wird durch die Einwendungen der Kl. nicht derart in Frage gestellt, dass es erforderlich erscheint, ein weiteres Gutachten einzuholen. Der von ihnen vorgelegte Kostenanschlag des Architekten R ist zu pauschal, um die detaillierten Berechnungen des vom Gericht bestellten Sachverständigen zu widerlegen. Soweit die Kl. Angebote von Handwerkern eingeholt haben, sind diese wenig aussagekräftig, da sie nicht in Konkurrenz zu Mitbewerbern erstellt wurden. Dem Umstand, dass der Sachverständige nur einflügelige Fenster und eine zu geringe Dachfläche angenommen hat, hat das Verwaltungsgericht Rechnung getragen, indem es die Investitionskosten entsprechend erhöht hat. Zu Recht hat es eine weitergehende Berücksichtigung von Kosten für Unvorhergesehenes nicht für erforderlich gehalten. Zwar liegt der Aufschlag für nicht vorhergesehene Arbeiten nur bei etwa 6 % der insgesamt ermittelten Baukosten. Dies erscheint jedoch nachvollziehbar, da das Objekt bereits eingehend untersucht worden ist, insbesondere auch unter tragwerksplanerischen Gesichtspunkten.

Zu Recht und in zutreffendem Umfang wurde auch ein Abschlag von den Investitionskosten wegen eines Instandhaltungsrückstaus vorgenommen. Da der Eigentümer eines Denkmals gem. § 2 Abs. 1 verpflichtet ist, das Denkmal im Rahmen des Zumutbaren zu erhalten und zu pflegen, müssen Kosten, die durch die pflichtwidrig unterlassene Unterhaltung entstanden sind, bei der Prüfung, ob die Erhaltung eines Denkmals zumutbar ist, außer Acht bleiben (vgl. OVG RP, Urt. vom 25.10.2001 1 A

11012/01, BRS 64 Nr. 208). Hier waren die Eigentümer zur Erhaltung und Pflege verpflichtet, denn es handelte sich um ein Kulturdenkmal. Zwar wurde das Gebäude erst aufgrund der Rechtsverordnung zur Unterschutzstellung des Ortskerns von G vom März 1998 zum Bestandteil einer Denkmalzone erklärt und mit Bescheid vom Oktober 1998 als Einzeldenkmal unter Schutz gestellt. Die Pflicht zur Unterhaltung und Pflege nach § 1 Abs. 1 gilt jedoch ausdrücklich für Kulturdenkmäler schlechthin und nicht etwa (wie § 13 Abs. 1 Satz 1 DSchPflG) lediglich für geschützte Kulturdenkmäler. Die insoweit erforderliche Denkmaleigenschaft haftet dem Denkmal kraft Gesetzes an (OVG RP, Urt. vom 26.5.1983 12 A 54/81, AS 18, 148 = DÖV 1984, 75) und lag auch vor der Unterschutzstellung bereits vor.

Die danach bestehende Pflicht zur Unterhaltung und Pflege hatte der Kl. zu 2 als Eigentümer in zurechenbarer Weise nicht erfüllt. Er hat zunächst die Unterhaltung objektiv vernachlässigt. Dies ist durch das Gutachten von Prof. Dr. Ing. habil. H. vom Dezember 1997, in dem eine längerfristig unterlassene Bauunterhaltung festgestellt wird, nachgewiesen. Die Denkmaleigenschaft des Gebäudes und damit die Unterhaltungspflicht mussten sich dem Kl. zu 2 zwar zunächst nicht ohne weiteres aufdrängen, wurden jedoch spätestens in den Gesprächen mit dem Bekl. und dem Beigeladenen Ende 1995 bzw. Anfang 1996 problematisiert. Nach einem Vermerk vom November 1995 wurde dem Kl. zu 1 anlässlich eines Ortstermins eröffnet, dass die begehrte Abrissgenehmigung wahrscheinlich versagt und das Landesamt für Denkmalpflege eingeschaltet werde. Spätestens zu diesem Zeitpunkt musste dem Kl. zu 2 seine besondere Unterhaltungspflicht bewusst werden, zumal er mit dem Kl. zu 1, der von einem Architekten beraten wurde, in engem Kontakt stand.

Die Unterhaltungsmaßnahmen waren ihm auch zumutbar, weil sie damals noch mit geringem Aufwand verbunden gewesen wären. Nach einem Schreiben des A vom März 1996 war das Wohnhaus in einem verhältnismäßig guten Zustand erhalten. Die zu beobachtenden Schäden überstiegen danach nicht den Umfang einer normalen Bauunterhaltung eines älteren Anwesens und wurden auf aufsteigende Feuchtigkeit, mangelnde Instandsetzung, fehlende Lüftung usw. zurückgeführt. Das Gebäude wurde auch bis 1996 noch genutzt. Nach einem Vermerk über eine Ortsbesichtigung vom Januar 1996 befand sich damals im Untergeschoss ein Antiquitätenladen, das OG war bewohnt. Aus dem Umstand, dass der Bekl. dem Kl. zu 2 mit Bescheid vom Mai 1998 die Schließung von Tür- und Fensteröffnungen und die Abdichtung des Daches aufgab, lässt sich nicht herleiten, dass diesem keine früheren und weitgehenderen Maßnahmen im Rahmen seiner Erhaltungs- und Pflegepflicht oblagen. Offensichtlich beschränkte sich jener Bescheid auf die dringlichsten Maßnahmen. Das VG ist zu Recht auch insoweit von den Kosten ausgegangen, die der Sachverständige D ermittelt hat. Das Gutachten ist nachvollziehbar. Insbesondere gilt dies auch für die Erläuterung, dass die Durchfeuchtung der Außenwände durch das Fehlen einer funktionierenden Dachentwässerung entscheidend gefördert wurde und nicht allein konstruktionsbedingt

ist. Es ist auch nachvollziehbar, dass diese Schäden nach 1995 entstanden sind. Der Sachverständige D geht ausdrücklich davon aus, dass die Dachentwässerung nach Fotografien aus dem Jahr 1995 schon schadhaft war, verweist aber auch auf die seit dem Gutachten H eingetretene Verschlechterung. Die ermittelten Kosten beziehen sich auf Bauarbeiten, die durch den Instandhaltungsrückstau und Vernachlässigungsschäden seit etwa Mitte der 1990er Jahre erforderlich geworden sind. Eine genauere zeitliche Abgrenzung ist kaum möglich. Die darin liegende Ungewissheit geht wegen der Darlegungslast zu Lasten der Kl.

Die anzurechnenden Investitionskosten sind danach unter Berücksichtigung der Korrekturen durch das VG mit 194 000,- ! anzusetzen. Entgegen der Ansicht des VG sind davon jedoch 20 000,- ! wegen staatlicher Zuschüsse abzusetzen.

Zuschüsse, die gezahlt oder verbindlich zugesagt wurden, verringern die den Eigentümer belastenden Investitionskosten und sind deshalb von diesen abzuziehen. Hier wurden zwar weder Zuschüsse gezahlt noch verbindlich zugesichert, weil von den Eigentümern kein entsprechender Antrag nach Nr. 6.1 der Verwaltungsvorschrift „Zuwendungen des Landes zur Erhaltung von nichtstaatlichen Kulturdenkmälern“ vom 8.12.1994 gestellt wurde. Da die Eigentümer in zurechenbarer Weise die Antragstellung unterlassen haben, sind sie aber so zu behandeln, als ob sie den Antrag gestellt und die zu erwartende Förderung erhalten hätten (vgl. Memmesheimer/Upmeier/Schönstein, Denkmalrecht Nordrhein–Westfalen, 2. Aufl. 1989, § 7 Rdnr. 15). Ihr Einwand, Finanzhilfen seien abgelehnt worden, weil es förderungswürdigere Objekte gebe und sie außerdem bei der Antragstellung der Unterschutzstellung des Denkmals hätten zustimmen müssen, entlastet sie nicht. Eine Förderung ist keinesfalls ausgeschlossen, insbesondere nicht deshalb, weil eine Bitte um Förderung von der Deutschen Stiftung Denkmalschutz mit Schreiben vom Oktober 1998 abgelehnt wurde. Eine ablehnende Entscheidung des Landes liegt nicht vor. Auch wurde der Bescheid über die Unterschutzstellung des Gebäudes vom November 1998 mit dem am 25.2.2002 zugestellten Urteil des Senats vom Februar 2002 bestandskräftig, so dass die Zustimmung zur Unterschutzstellung von da an nicht mehr erforderlich war bzw. keinen Rechtsverzicht des Kl. zu 2 mehr bedeutet hätte.

Der Beigel. hat in der mündlichen Verhandlung vor dem VG den möglichen Zuschuss auf 10 000,- ! bis maximal 20 000,- ! geschätzt mit dem Hinweis auf die Notwendigkeit eines Antrags für die konkrete Berechnung. An dieser Einschätzung hält er weiter fest. Da den Kl. die Darlegungslast für die Unzumutbarkeit zufällt und sie, indem sie keinen Antrag gestellt haben, den Beweis vereitelt haben, dass der Zuschuss weniger als 20 000,- ! beträgt, ist von einem Zuschuss von 20 000,- ! auszugehen, so dass die zu berücksichtigenden Investitionskosten lediglich 174 000,- ! betragen. Dieser Betrag ist der Berechnung der jährlichen Finanzierungskosten zugrunde zu legen, die zusammen mit den Bewirtschaftungskosten die Aufwendungen ergeben. Im Rahmen der

Wirtschaftlichkeitsberechnung sind diese Aufwendungen den Erträgen aus Mieterlös und Steuervorteilen gegenüberzustellen.

Bei den Finanzierungskosten hat das VG zu Recht nur die Zinsen berücksichtigt und die Tilgung außer Acht gelassen. Zutreffend verweist es darauf, dass der Tilgung eine Vermögensvermehrung gegenübersteht. Diese Vermögensvermehrung wird dem Kl. zu 2 zwar aufgedrängt, da er lieber nicht oder in andere Anlagen investieren möchte. Im Rahmen der Sozialbindung des Eigentums ist ihm jedoch zuzumuten, in das Denkmal zu dessen Erhaltung zu investieren, solange er dabei keinen Verlust erleidet. Dies ist nicht der Fall, wenn nach erfolgter Tilgung ein unbelastetes, (noch) Gewinn bringendes oder jedenfalls keine Verluste verursachendes Objekt vorhanden ist. Dem VG ist auch darin zu folgen, dass die vom Gutachter eingesetzten Kreditzinsen zu hoch angesetzt sind, so dass sie zumindest auf 6 % reduziert werden müssen. Soweit die Kl. geltend machen, es sei ihnen schon gar nicht möglich, einen entsprechenden Kredit zu erhalten, weil das umstrittene Grundstück zur Absicherung nicht ausreiche, haben sie dies nicht genügend dargelegt. ... Abweichend von der Berechnung des VG ergibt sich wegen der geringeren anrechenbaren Investitionssumme bei einer Verzinsung von 6 % ein Jahreszins von 10 440,- !. Die Bewirtschaftungskosten können mit dem VG nach dem Gutachten D mit 15 % der Jahresmiete, also 1 490,40 ! angenommen werden. Die pauschale Ermittlung ist angesichts der geringen Größe des Objekts und der Vollsanierung vor der Vermietung nicht zu beanstanden. Eine Berechnung der Bewirtschaftungskosten unter analoger Anwendung der §§ 24 ff. der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (2. Berechnungsverordnung - II. BV i. d. F. der Bekanntmachung vom 12.10.1990, BGBl. I S. 2178) ist nicht geboten. Die zusätzliche Berücksichtigung von Rücklagen für zur Instandhaltung erforderliche Reparaturen und für Substanzverlust ist nach der Darlegung des Sachverständigen nicht erforderlich, da der pauschale Ansatz die Instandhaltungskosten enthält und der Wert eines ordnungsgemäß instand gehaltenen Gebäudes regelmäßig nicht fällt. Auch soweit das VG in Anlehnung an das Gutachten D von einer Jahresmiete von 9 936,- ! ausgegangen ist, kann auf seine Ausführungen verwiesen werden. Wenn die Kl. nunmehr den Mietspiegel 2004 vorlegen, in dem für Wohnungen von über 90 m², die vor 1964 errichtet wurden, eine Durchschnittsmiete von 4,79 ! pro m² angenommen wird, ist dies nicht geeignet, die Einschätzung des Sachverständigen in Frage zu stellen, da der Mietspiegel ausdrücklich nicht auf Einfamilienhäuser anwendbar ist, worauf die Kläger auch selbst hingewiesen haben.

Hinsichtlich der zu berücksichtigenden Steuervorteile, die das VG dem Gutachten D folgend mit etwa 3 031,- ! jährlich für zehn Jahre angenommen hat, ist eine Korrektur erforderlich. Zutreffend ist das VG allerdings davon ausgegangen, dass eine steuerliche Förderung nicht deshalb entfällt, weil es an der erforderlichen Einkommenserzielungsabsicht fehlt. Der Hinweis im Einkommensteuerbescheid vom August 2002, wonach die Überschusserzielungsabsicht nicht abschließend beurteilt

werden könne, ist wohl damit zu erklären, dass für das Finanzamt zu diesem Zeitpunkt keine Anstrengung ersichtlich war, Einnahmen zu erzielen, insbesondere das Gebäude nicht vermietet war. Dies wäre jedoch anders, wenn die Kläger das Gebäude wieder nutzbar machen würden, so dass mit Einkünften gerechnet werden könnte. Bei einer auf Dauer angelegten Vermietung einer Wohnung ist ohne weitere Prüfung davon auszugehen, dass eine Einkunftserzielungsabsicht gegeben ist (vgl. Schmidt, Einkommensteuergesetz, Kommentar, 23. Aufl. 2004, § 21 Rdnr. 10; Kleeberg/Eberl, Kulturgüter im Privatbesitz, 2. Aufl. 2001, S. 253 m. w. N.).

Das VG hat jedoch in Anlehnung an das Gutachten D fälschlich einen Steuervorteil von etwa 3 031,- ! angenommen. Das Gutachten ist insofern fehlerhaft, als der Betrag von 3 031,- ! der unter Berücksichtigung einer 10 %igen Sonderabschreibung errechneten Steuer von 3 030,88 ! für 2001 entspricht. Die Steuerersparnis ist demgegenüber die Differenz zwischen diesem Betrag und der ohne den Abzug zu zahlenden Steuer von 9 058,32 !, also 6 027,44 !. Es ergäben sich danach Mieterträge von 9 936,- ! zuzüglich Steuerersparnis von 6 027,- !, also insgesamt 15 963,- !, so dass nach Abzug der Kosten in Höhe der Zinsen von 10 440,- ! und der Bewirtschaftungskosten von 1 490,- ! ein Überschuss von 4 033,- ! verbleibt.

Allerdings sind weitere Korrekturen hinsichtlich der Steuervorteile erforderlich, weil die Investitionskosten sich bei Berücksichtigung eines Zuschusses von 20 000,- ! auf 174 000,- ! verringern, sowie aufgrund der Änderung des Einkommensteuergesetzes, auf die die Kl. zu Recht hingewiesen haben und nach der die erhöhten Absetzungen bei Baudenkmalern nach § 7i EStG nunmehr acht Jahre lang bis zu 9 % und vier Jahre lang bis zu 7 % betragen. Danach wird jedoch jedenfalls in den ersten zwölf Jahren ein Überschuss verbleiben.

Eine wesentliche Änderung dieses Ergebnisses tritt auch nicht ein, wenn man einerseits von einem niedrigeren Zinssatz von 5 % und andererseits von einer niedrigeren Miete von 5,- !/m² ausgeht. (Wird ausgeführt.)

Daraus wird deutlich, dass selbst unter veränderten Annahmen ein dauerhafter Verlust nicht nachgewiesen ist, es also an der Unzumutbarkeit der Erhaltung des Denkmals für die Kl. fehlt. Dies gilt auch für die Zeit nach dem Wegfall der Steuervorteile, denn aufgrund der von den Eigentümern zu leistenden Tilgung, der eine Vermögensvermehrung gegenübersteht, und die damit zumutbar ist, verringert sich auch ständig die jährliche Zinslast, so dass zu einem absehbaren Zeitpunkt Zinsen und Bewirtschaftungskosten unter die Mieteinnahmen sinken.

Dabei ist noch nicht berücksichtigt, dass möglicherweise, worauf das VG bereits hingewiesen hat, auch durch eine weitergehende Nutzung des mit dem Denkmal bebauten Grundstückes Gewinne erzielt werden können, die die Zumutbarkeit der Erhaltung des Denkmals erhöhen. Hier ist zu sehen, dass der Abriss des eigentlich als

erhaltenswert angesehenen Nebengebäudes gerade genehmigt wurde, um den Belastungen der Eigentümer Rechnung zu tragen. Der Beigel. hat sein Einverständnis mit angepassten Neubauten anstelle des abgerissenen Nebengebäudes, ggf. unter Wiederherstellung des Volumens einer schon früher beseitigten Scheune, an dieser Stelle erklärt. Der Umstand, dass, wie die Kl. in der mündlichen Verhandlung vorgetragen haben, eine Baugenehmigung für ein ganz bestimmtes Vorhaben im rückwärtigen Grundstücksbereich unter Hinweis auf ein Dorferneuerungskonzept und eine Gestaltungssatzung abgelehnt wurde, schließt erkennbar nicht jegliche bauliche Nutzung in diesem Bereich aus.