

Abbruch Villa Neitzer OVGRP Beschluss vom 25.10.2001 1 A 11012/01, EzD 2.2.6.1  
Nr. 14

**In Konsequenz des Beschlusses des Bundesverfassungsgerichts vom 2.3.1999 (siehe DRD 2.5.1) wird die Untere Denkmalschutzbehörde verpflichtet, die Abbruchgenehmigung wegen vermeintlicher Unzumutbarkeit der Erhaltung des Baudenkmals zu erteilen.**

### **Zum Sachverhalt**

Die Kl. begehrt die Erteilung einer Genehmigung zum Abbruch eines unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes. Sie ist Eigentümerin des in der Gemarkung . . . gelegenen Grundstücks. Darauf befindet sich die sog. „Villa N. . . . bei der es sich um ein Ende des 19. Jahrhunderts errichtetes Direktorenwohnhaus handelt.

Mit Bescheid vom 14. Juni 1983 hatte die Kreisverwaltung Neuwied als untere Denkmalschutzbehörde auf Antrag des Landesamtes für Denkmalpflege die Villa N. als geschütztes Kulturdenkmal ausgewiesen und gleichzeitig den von der Klägerin bereits im Jahre 1981 gestellten Antrag auf Genehmigung zum Abbruch dieser Villa mit der Begründung abgelehnt, dass die Klägerin keine für den Abbruch sprechenden Gründe des Gemeinwohls gemäß § 13 Abs. 1 DSchPflG habe geltend machen können. Allein der Vortrag, dass sich für das Gebäude keine Nutzung finde und die Unterhaltung des Anwesens wegen der hohen Unterhaltungskosten unwirtschaftlich sei, könne bei der Entscheidung nach § 13 Abs. 1 DSchPflG nicht berücksichtigt werden.

Mit ihrer hiergegen nach erfolglosem Widerspruchsverfahren erhobenen Klage hat die Klägerin insbesondere geltend gemacht, dass die Erhaltung des Denkmals als wirtschaftlich unzumutbar angesehen werden müsse, da zur Instandsetzung der Villa N. ein Betrag von rund 4,1 Millionen DM notwendig und das Objekt überhaupt nicht vermietbar sei. Diese wirtschaftliche Unzumutbarkeit müsse spätestens bei der Frage der Abbruchgenehmigung geprüft werden. Es erscheine auch rechtlich und wirtschaftlich sinnlos, das Objekt nicht durch eine Abbruchgenehmigung beseitigen zu lassen, sondern es dem natürlichen Verfall anheim zu geben.

Das Verwaltungsgericht hat die Klage durch Urteil vom 6. November 1989 abgewiesen und dies im Wesentlichen damit begründet, dass die von der Klägerin vorgetragene finanziellen Folgen der Versagung der Abbruchgenehmigung im Rahmen der Abwägung nach § 13 Abs. 1 Satz 2 DSchPflG unbeachtlich seien.

Mit ihrer Berufung hat die Klägerin vorgetragen: Die Ansicht des Verwaltungsgerichts hinsichtlich der Nichtberücksichtigung finanzieller Auswirkungen bei der Frage anderer überwiegender Erfordernisse des Gemeinwohls überzeuge nicht. Aber unabhängig davon müsse die Abbruchgenehmigung schon deshalb erteilt werden, weil ihr die Erhaltung des Denkmals unzumutbar sei. Der Erhaltungsaufwand habe inzwischen

einen Betrag von über 5 000 000,- DM erreicht. Dies könne ihr nicht angelastet werden, denn bereits im Zeitpunkt der Unterschutzstellung sei die Villa schon so verfallen gewesen, dass deren Instandsetzung damals nicht mehr vertretbare Aufwendungen erfordert hätte. Dies sei auch der Grund dafür gewesen, dass sich keine Neuwieder Behörde für die Unterschutzstellung der Villa N. eingesetzt habe.

Der erkennende Senat hat durch Beschluss vom 14. Februar 1991 - 1 A 10294/89.OVG - das Verfahren gemäß Art. 100 Abs. 1 GG ausgesetzt und dem Bundesverfassungsgericht die Frage zur Entscheidung vorgelegt, ob § 13 Abs. 1 Satz 2 DSchPflG insoweit verfassungswidrig ist, als darin bestimmt wird, dass im Falle der Nr. 1 (des § 13 Abs. 1 Satz 1 DSchPflG) die Genehmigung nur erteilt werden darf, wenn andere Erfordernisse des Gemeinwohls die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege überwiegen.

Das Bundesverfassungsgericht hat durch Beschluss vom 2. März 1999, 1 BvL 7/91, festgestellt, dass § 13 Abs. 1 Satz 2 DSchPflG mit der Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 GG unvereinbar ist. Dazu hat es u.a. ausgeführt:

§ 13 Abs. 1 Satz 2 DSchPflG stehe mit Art. 14 Abs. 1 GG nicht im Einklang. (Zu den Gründen s. 1.1. Nr. 7). Die Verfassungswidrigkeit von § 13 Abs. 1 Satz 2 DSchPflG folge bereits daraus, dass die Norm unverhältnismäßige Belastungen des Eigentümers nicht ausschließe und keinerlei Vorkehrungen zur Vermeidung derartiger Eigentumsbeschränkungen enthalte. Die Ausgleichsbestimmung des § 31 Abs. 1 Satz 2 DSchPflG erfülle jedenfalls nicht die Anforderungen, die an eine Ausgleichsregelung im Anwendungsbereich des Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG zu stellen seien. Die daraus sich ergebende Unvereinbarkeit des § 13 Abs. 1 Satz 2 DSchPflG mit Art. 14 Abs. 1 GG führe jedoch nicht zur Nichtigkeit der Vorschrift. Dem Gesetzgeber werde vielmehr eine Frist bis zum 30. Juli 2001 gesetzt, innerhalb derer er sich entscheiden müsse, ob er den Denkmalschutz mit Hilfe von Befreiungs- und Ausgleichsregelungen - soweit verfassungsrechtlich möglich - aufrechterhalten oder ob er die vom Oberverwaltungsgericht für den Fall der Nichtigkeit des § 13 Abs. 1 Satz 2 DSchPflG angenommene Rechtsfolge eintreten lassen und damit eine Beseitigung von Kulturdenkmälern hinnehmen wolle, wenn ihre Erhaltung dem Eigentümer nicht zugemutet werden könne. Bis der Gesetzgeber eine neue Regelung getroffen habe - längstens bis zum Ablauf der Frist -, könne über Anträge auf Erteilung einer denkmalschutzrechtlichen Beseitigungsgenehmigung nicht abschließend entschieden werden, wenn die Beseitigung nicht im öffentlichen Interesse erlaubt werden solle. Anhängige Genehmigungsverfahren und Verwaltungsrechtsstreitigkeiten seien längstens bis zum 30. Juli 2001 auszusetzen, wenn nicht vorher eine neue Regelung getroffen sei.

Nach Ablauf der vom Bundesverfassungsgericht gesetzten Frist hat der erkennende Senat das ausgesetzte Berufungsverfahren wieder aufgenommen.

Die Klägerin trägt nunmehr ergänzend vor: Ihr sei nunmehr die begehrte Abrissgenehmigung zu erteilen. Im Hinblick auf die Verfassungswidrigkeit des § 13 Abs. 1 Satz 2 DSchPflG komme es bei der Entscheidung über den Abbruchantrag nicht mehr darauf an, dass überwiegende Belange des Gemeinwohls den Abriss gebieten würden. Vielmehr habe der Beklagte nunmehr zu prüfen, ob die Versagung der Genehmigung für die Klägerin unverhältnismäßig sei, weil ihr die Erhaltung des Kulturdenkmals nicht zugemutet werden könne. Letzteres sei dann anzunehmen, wenn der Eigentümer es nicht mehr sinnvoll nutzen könne, es also für ihn nur noch ein „Nur“-Denkmal sei und damit ausschließlich dem Wohl der Allgemeinheit diene. Dies treffe hier zu. Sie habe bereits im Widerspruchsverfahren darauf hingewiesen, dass der Erhaltungsaufwand für das Kulturdenkmal in anhaltendem Missverhältnis zum realisierbaren Nutzwert stehe. Bereits zum damaligen Zeitpunkt seien die Sanierungskosten für die Villa N. unwidersprochen auf einen Betrag von 4 126 800,- DM geschätzt worden. Der notwendige Sanierungsbedarf habe sich seitdem deutlich erhöht. Lege man die übliche Verzinsung eines Darlehens zugrunde, so müsse sich bei der Vermietung des Objekts ein Mietertrag von deutlich über 300 000,- DM pro Jahr ergeben. Ein derartiger Mietertrag könne für das Objekt auch nicht ansatzweise erzielt werden. Sie habe sich seit Ende 1979 um eine Verwertung der Villa bemüht. Bis zum Jahre 1987 sei mit etwa 100 Stellen und Personen verhandelt worden, die aber alle aus Kostengründen eine Anmietung der Villa abgelehnt hätten. Die Villa habe daher bis heute für sie keinen Gebrauchswert, sondern behindere vielmehr ihre betriebliche Entwicklung in diesem Bereich. Die Sache sei im Übrigen entscheidungsreif und sie müsse daher mit ihrem Verpflichtungsbegehren durchdringen, weil ihr nicht zugemutet werden könne, ein „Nur“-Denkmal zu erhalten.

Die Klägerin beantragt, unter Abänderung des erstinstanzlichen Urteils und Aufhebung der entgegenstehenden Bescheide den Beklagten zu verpflichten, ihr die beantragte Abbruchgenehmigung zu erteilen.

Der Beklagte beantragt, die Berufung zurückzuweisen. Er trägt demgegenüber vor: Angesichts fehlender Ermessenserwägungen in der Ursprungsentscheidung habe der erkennende Senat bereits den Hinweis gegeben, dass der Beklagte unter Aufhebung der ablehnenden Entscheidung dazu verpflichtet werden müsse, die Klägerin unter Beachtung der Rechtsauffassung des Gerichts erneut zu bescheiden. Dies habe auch das Bundesverfassungsgericht nicht in Zweifel gezogen. Insoweit sei auch eine Klaglosstellung möglich, die gegenwärtig an dem von der Gegenseite schriftsätzlich formulierten Verpflichtungsantrag scheitere. Die diesem Antrag gedanklich zugrunde liegende Ermessensreduzierung auf „Null“ liege hier nicht vor. Vielmehr könnten Ermessenserwägungen durchaus zu dem Ergebnis führen, dass der Klägerin die weitere Erhaltung des Denkmals zugemutet werden könne. So könnten z. B. über längere Zeit unterlassene Unterhaltungsmaßnahmen im Rahmen der Zumutbarkeitsprüfung von Bedeutung sein. Insoweit werde auch auf die Stellungnahme

des Landesamtes für Denkmalpflege vom 24. September 2001 und die darin zitierten Entscheidungen des BayVGH vom 3. August 2000 (siehe 2.5.3 Bayern) und des HessVGH vom 29. März 2001 (siehe 2.5.3 Hessen) Bezug genommen.

### **Auszug aus den Gründen**

Die zulässige Berufung ist begründet. Das Verwaltungsgericht hätte der Klage stattgeben müssen. Die Klägerin hat einen Anspruch auf Erteilung der beantragten Abbruchgenehmigung. Dieser Anspruch folgt aus der durch Art. 14 Abs. 1 GG garantierten grundsätzlichen Verfügungsbefugnis des Eigentümers über sein Eigentum. Dem stehen im konkreten Fall nicht die Vorschriften des DSchPflG als Inhalt- und Schrankenbestimmungen des Eigentums entgegen.

Dass der Abbruch eines - wie hier - nach § 8 DSchPflG unter Schutz gestellten Kulturdenkmals überhaupt einer Genehmigung bedarf, ist in § 13 Abs. 1 Satz 1 DSchPflG geregelt, wonach u. a. ein geschütztes Kulturdenkmal nur mit Genehmigung abgebrochen werden darf (präventiver Genehmigungsvorbehalt). Dieser Genehmigungsvorbehalt ist nicht durch die Unvereinbarkeitsfeststellung des Bundesverfassungsgerichts im Beschluss vom 2. März 1999, 1 BvL 7/91, hinfällig geworden. Denn die Regelung des § 13 Abs. 1 Satz 1 DSchPflG besitzt neben der für unwirksam erklärten Bestimmung des § 13 Abs. 1 Satz 2 DSchPflG eine selbstständige Bedeutung und wird insoweit von der Unvereinbarkeitsfeststellung des Bundesverfassungsgerichts nicht erfasst (so bereits die Ausführungen des erkennenden Senats in seinem Vorlagebeschluss, die vom Bundesverfassungsgericht als nicht zu beanstanden angesehen worden sind - s. S. 31 des Bundesverfassungsgerichtsbeschlusses).

Des Weiteren bleibt festzustellen, dass der erkennende Senat nunmehr ohne Anwendung der die Genehmigungsvoraussetzungen regelnden § 13 Abs. 1 Satz 2 DSchPflG über den Genehmigungsantrag der Klägerin zu entscheiden hat, nachdem das Bundesverfassungsgericht diese Bestimmung für mit Art. 14 Abs. 1 GG unvereinbar erklärt hat und die dem Gesetzgeber insoweit zur Nachbesserung eingeräumte Frist (bis zum 30. Juli 2001) ohne Gesetzesneuregelung verstrichen ist.

Ist mithin nach Ablauf der dem Gesetzgeber vom Bundesverfassungsgericht gesetzten Frist von der Nichtanwendbarkeit des § 13 Abs. 1 Satz 2 DSchPflG auszugehen und fehlt es an einer anstelle dieser Bestimmung anzuwendenden Neuregelung der Genehmigungsvoraussetzungen bzw. des Ausgleichs für unverhältnismäßige Eigentumsbeschränkungen, so kann die Denkmalschutzbehörde über einen Abbruchantrag grundsätzlich nach pflichtgemäßem Ermessen entscheiden. Hierbei hat sie auch die Eigentümerbelange zu berücksichtigen und zu prüfen, ob die Erhaltung des Denkmals dem Eigentümer zumutbar ist. Dies ist zu verneinen, wenn es - wie hier - trotz unverhältnismäßiger Beschränkung der Eigentumsposition an wirksamen, den

Anforderungen des Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG genügenden Ausgleichsregelungen fehlt (s. Beschluss des Bundesverfassungsgerichts vom 2. März 1999, S. 26 ff.). In den Fällen, in denen dem Eigentümer die Erhaltung des Denkmals nicht mehr zumutbar ist, muss aber das Ermessen verfassungskonform dahin ausgeübt werden, dass die beantragte Genehmigung zum Abbruch des Denkmals erteilt wird (BVerfG, aaO, S. 31).

In diesem Zusammenhang bestehen bereits erhebliche Bedenken, ob für eine die Abbruchgenehmigung versagende Verwaltungsentscheidung überhaupt noch Raum ist, nachdem der Gesetzgeber innerhalb der ihm vom Bundesverfassungsgericht gesetzten Frist angesichts des verbleibenden Genehmigungsvorbehalts des § 13 Abs. 1 Satz 1 DSchPflG keine gesetzlichen Regelungen bezüglich der Voraussetzungen für eine Genehmigungsversagung und auch keine wirksamen Befreiungs- und Ausgleichsregelungen getroffen hat, obwohl das Bundesverfassungsgericht in seinem Beschluss die einzelnen Möglichkeiten hierfür aufgezeigt hat und - worauf die Fristsetzung hindeutet - auch offenbar von dem Erlass entsprechender Regelungen durch den Gesetzgeber ausgegangen ist. Denn nach der bisherigen Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts bedarf es zur Ausfüllung eines Genehmigungsvorbehalts, der den Grundrechtsbereich tangiert, entsprechender Bestimmungen auf normativer Ebene. Soll nämlich - wie vorliegend - der Ausübung grundrechtlicher Befugnisse (hier: Eigentumsgarantie des Art. 14 GG) ein Genehmigungsverfahren (hier: gemäß § 13 Abs. 1 Satz 1 DSchPflG) vorgeschaltet werden, so muss sich aus der Rechtsvorschrift selbst ergeben, welche Voraussetzungen für die Erteilung der Genehmigung gegeben sein müssen oder aus welchen Gründen die Genehmigung versagt werden darf (vgl. BVerfG, Beschluss vom 18. Oktober 1991, NVwZ 1992, 53; Beschluss vom 5. August 1966, BVerfGE 20, 150). Auch in dem im vorliegenden Verfahren ergangenen Beschluss geht das Bundesverfassungsgericht - zumindest im Hinblick auf die Ausgleichsregelungen - davon aus, dass solche Bestimmungen vom Gesetzgeber getroffen werden müssen (s. Nr. 3 der Leitsätze sowie die Ausführungen auf S. 26 ff. des Beschlusses). Der erkennende Senat hält es ebenfalls für erforderlich, dass entsprechende Bestimmungen vom Gesetzgeber zur Ausfüllung des Genehmigungsverfahrens geschaffen werden, um der rechtsanwendenden Behörde und dem betroffenen Bürger hierüber Klarheit zu geben.

Aber selbst wenn man diese Bedenken zurückstellt, muss vorliegend die begehrte Abbruchgenehmigung erteilt werden, weil der Klägerin die Erhaltung des Kulturdenkmals nicht zumutbar ist und daher das Ermessen des Beklagten auf „Null“ reduziert ist. Eine derartige Unzumutbarkeit ist nach dem Beschluss des Bundesverfassungsgerichts vom 2. März 1999 insbesondere dann anzunehmen, wenn der Eigentümer von einem Baudenkmal keinen vernünftigen Gebrauch machen kann und seine Rechtsposition sich damit einer Lage nähert, in der sie den Namen „Eigentum“ nicht mehr verdient. Dies ist hier der Fall. Bei der in Rede stehenden Villa N.

handelt es sich nämlich um eine Direktorenvilla mit ca. 950 qm Nutzfläche, die wegen ihrer hohen Erhaltungskosten (Energie- und Instandsetzungskosten) keiner wirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden kann. Der notwendige Aufwand für eine entsprechende Nutzung wurde bereits im Jahre 1982 von dem damaligen Ersten Kreisdeputierten des Landkreises Neuwied ausweislich der Verwaltungsakten auf ca. 1 000 000,- DM geschätzt. Nach dessen in den Verwaltungsakten befindlichem Vorlagebericht hat der Landkreis wegen dieser hohen Kosten Abstand von dem Vorschlag des seinerzeitigen Vertreters des Landesamtes für Denkmalpflege genommen, die Villa zu übernehmen und sie als Museum zu nutzen, obwohl die Klägerin die Villa kostenlos verpachten wollte, soweit der Pächter die Unterhaltung übernimmt. Auch andere Interessenten haben aus Kostengründen von der Anmietung abgesehen. . . . Aus diesem Grunde hatte die Kreisverwaltung Neuwied den Abrissantrag auch ursprünglich unterstützt. . . . Im Laufe der Zeit hat sich indessen der Instandsetzungsaufwand noch wesentlich erhöht. Im Jahre 1987 wurde der Instandsetzungsaufwand von der Klägerin unwidersprochen auf 4 126 800,- DM geschätzt. . . . Zwar ist der Beklagten einzuräumen, dass hierbei nicht unberücksichtigt bleiben kann, dass möglicherweise Erhaltungsmaßnahmen der Bestimmung des § 2 Abs. 1 DSchPflG zuwider unterblieben sind. Gleichwohl ist aber auch zu beachten, dass diese Erhaltungspflicht nach dem Wortlaut der Vorschrift nur im Rahmen des Zumutbaren gilt. Selbst wenn man die im Jahre 1987 geschätzten Kosten von ca. 4,1 Millionen DM auf die letzten zwanzig Jahre verteilen würde, ergäbe dies noch immer einen jährlichen Erhaltungsaufwand von rund 200 000,- DM, der jedoch nur durch einen Mietertrag von monatlich ca. 16 500,- DM hätte gedeckt werden können. Eine solche Miete war und ist aber bei realistischer Betrachtungsweise nicht erzielbar. Auch der Beklagte vermochte eine wirtschaftlich rentable Nutzung nicht konkret aufzuzeigen. Zwar hat er in der mündlichen Verhandlung bestritten, dass eine solche nicht zu verwirklichen sei. Seine diesbezüglichen Darlegungen waren aber zu unsubstantiiert, um den Senat veranlassen zu können, insoweit eine weitergehende Sachaufklärung zu betreiben. Da mithin eine wirtschaftlich rentable Nutzung nicht möglich erscheint, sondern vielmehr der Eigentümer auf Dauer bei Erhaltung des Baudenkmals zuschießen müsste, ist die Zumutbarkeitsgrenze in jedem Falle überschritten (so bereits OVG Lüneburg, Urteil vom 4. Oktober 1984, NJW 1986, 1892 unter Bezugnahme auf BGH, DVBl 1979, 232).

Dem kann der Beklagte nicht die von ihm zu den Gerichtsakten gereichten Entscheidungen des BayVGh vom 3. August 2000 und des HessVGh vom 29. März 2001 entgegenhalten. Der der Entscheidung des BayVGh zugrunde liegende Fall zeichnet sich dadurch aus, dass dort dem Eigentümer konkret eine wirtschaftlich rentable Nutzungsmöglichkeit eines Gebäudes aufgezeigt wurde und Anhaltspunkte nicht ersichtlich waren, dass durch die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen eine Deckungslücke in einer solchen Höhe auftreten könnte, die gegen eine Rentierlichkeit

sprache. Entsprechendes gilt auch hinsichtlich des dem Urteil des HessVGH zugrunde liegenden Sachverhalts. Denn auch dort war nicht erkennbar, dass der Eigentümer an einer wirtschaftlich sinnvollen Nutzung des Gebäudes infolge des Denkmalschutzes gehindert war.

Liegen aber im vorliegenden Fall - anders als in dem von der Beklagten in Bezug genommenen Gerichtsentscheidungen - unverhältnismäßige Belastungen für die Klägerin bei Erhaltung des Denkmals vor, dann würden diese nur dann nicht zur Unzumutbarkeit führen, wenn der Gesetzgeber Vorkehrungen zur Vermeidung derartiger Eigentumsbeschränkungen getroffen hätte. Dies ist jedoch nicht der Fall. Bereits das Bundesverfassungsgericht hat in seiner Entscheidung darauf hingewiesen, dass § 31 Abs. 1 Satz 2 DSchPflG eine solche Ausgleichsfunktion nicht erfüllen kann. Verfassungsrechtlich unbedenkliche Befreiungs- und Ausgleichsregelungen zur Behebung unverhältnismäßiger Eigentumsbelastungen hat der Gesetzgeber aber trotz der ihm eingeräumten Frist bisher noch nicht erlassen. Dies führt bei einer verfassungskonformen Ermessensausübung dahin, dass im vorliegenden Fall nur noch die Genehmigung zum Abbruch des Denkmals erteilt werden kann. Zwar hat der Senat in seinem Vorlagebeschluss noch die Auffassung vertreten, dass der Beklagte wegen fehlender Ermessensreduzierung auf „Null“ zu einer Neubescheidung des Abbruchgenehmigungsantrags zu verpflichten sei. Diese Rechtsansicht kann jedoch - worauf der Senat in der mündlichen Verhandlung hingewiesen hat - nicht mehr aufrechterhalten werden, nachdem die in dem Beschluss des Bundesverfassungsgerichts dargelegten Gesichtspunkte vom Gesetzgeber nicht geregelt worden sind. Sollte der Beklagte indessen der Ansicht sein, das in Rede stehende Bauwerk sei von einer so hohen kulturhistorischen Bedeutung, dass es auf jeden Fall erhalten werden müsse, so kann er dies bei der gegenwärtigen Rechtslage - worauf das Bundesverfassungsgericht hingewiesen hat - nur auf dem Wege der Enteignung gemäß § 30 Abs. 1 Satz 1 DSchPflG erreichen. Der Berufung war daher mit der Kostenfolge aus § 154 Abs. 1 VwGO stattzugeben. . . .

Die Revision ist nicht zuzulassen, da Gründe der in § 132 Abs. 2 VwGO genannten Art nicht vorliegen.

Der Streitwert wurde durch Beschluss auf 50 000.- DM festgesetzt.

#### **Anmerkung von Dieter J. Martin**

1. Das Land Rheinland-Pfalz hat die ihm vom Bundesverfassungsgericht eingeräumte Chance zur Nachbesserung seiner für verfassungswidrig erklärten Rechtslage nach dem Denkmalschutzgesetz ungenutzt verstreichen lassen. Grund waren wohl unüberbrückbare ressortübergreifende Meinungsverschiedenheiten innerhalb der Landesverwaltung. Aus rechtsstaatlichen Gründen ist es eigentlich unerträglich, dass

ein Bundesland ein Monitum des obersten Hüters der Verfassung in dieser Weise missachtet.

2. Das Oberwaltungsgericht wäscht nunmehr seine „Hände in Unschuld“. Es macht sich bei seinem Urteil die Sache doch sehr leicht. Von der Rechtslage her und vom Bundesverfassungsgericht gefordert wird die Zumutbarkeits**prüfung**. Tatsächlich hat das Gericht eine „Milchmädchenrechnung“ angestellt. Aus den mittlerweile grob geschätzten Kosten (wofür ist nicht detailliert, eine Zuordnung zu Kostengruppen fehlt offensichtlich) von 4,1 Mio DM wird ein jährlicher Erhaltungsaufwand von 200 000.- DM herausgerechnet, der angeblich nur mit einem nicht erreichbaren monatlichen Mietertrag von 16 500.- DM bestritten werden könne.

Tatsächlich hätte das Gericht Kosten und Finanzierung gewissenhaft prüfen müssen.

Ausgehen muss eine korrekte Rechnung vom Zeitpunkt der förmlichen Unterschutzstellung, von welchem an unzweifelhaft die gesetzliche Erhaltungspflicht eintreten konnte. Die für diesen Zeitpunkt genannten Kosten hätten nach Kostengruppen aufgeschlüsselt werden müssen. Z. B. hätten Kosten abgezogen werden müssen, die bereits aus baurechtlichen Gründen vom Eigentümer zu tragen gewesen wären wie Aufwendungen für die Sicherheit oder für die Beseitigung von Verunstaltungen. Abzuziehen wären ferner mögliche Steuerersparnisse des Eigentümers (Spitzensteuersatz seinerzeit allein 56 % bei der Einkommensteuer) und erfahrungsgemäß mögliche Zuwendungen aus der Denkmal-, Sanierungs-, Modernisierungs- und Gewerbeförderung. Übrig geblieben wäre eine Deckungslücke in Höhe der Errichtungskosten eines Einfamilienhauses von vielleicht 300 000.- oder 400 000.- DM, welche problemlos aus den Erträgen zu finanzieren gewesen sein dürfte. Sämtliche nach dem Zeitpunkt der Unterschutzstellung angefallenen Kosten hätte ausschließlich der Eigentümer tragen müssen, weil er gesetzwidrig seinen Erhaltungspflichten nicht nachgekommen ist. Auf die vom Gericht angenommenen Kosten von 4,1 Mio DM und einen unrealistischen Mietertrag von 16 500.- DM wäre es zu keinem Zeitpunkt angekommen.

Siehe im Übrigen die Hinweise in Martin/Mieth/Spennemann, Die Zumutbarkeit im Denkmalrecht, 2014.

3. Abzuwarten bleibt, ob der Eigentümer bei den Behörden und Gerichten noch weitere Wohltaten erwarten darf. Die Prozesskosten sind bei Streitwerten von lediglich 50 000.- DM für die Abwendung der Kosten der Instandhaltung von angeblich 5 Mio DM in Rheinland-Pfalz günstig.