

Vorkaufsrechts bei Gefährdung des Bestandes eines Baudenkmals

Zum Sachverhalt

Die Klage richtet sich gegen die Ausübung eines Vorkaufsrechtes nach § 17 Abs. 1 DSchG hinsichtlich des Grundstücks in Berthelsdorf. Auf dem streitbefangenen Grundstück befinden sich das von Graf Zinzendorf in den Jahren 1722/23 erbaute Schloss sowie einige Nebengebäude. Das Schloss ist als Kulturdenkmal in der Denkmalliste der Beklagten erfasst. Die TLG Treuhandliegenschaftsgesellschaft mbH - TLG - verkaufte das Grundstück durch Vertrag vom 16.3.1999 zu einem Preis von 1,00 DM an die Klägerin. Sie zeigte mit Schreiben vom 22.3.1999 gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege den Verkauf an; das Schreiben ging dort am 24.3.1999 ein. Am 17.5.1999 unterbreitete der Freundeskreis „Zinzendorf - Schloss Berthelsdorf e. V.“ dem Beklagten, vertreten durch das staatliche Liegenschaftsamt Bautzen, ein notariell beurkundetes Angebot über den Erwerb des Grundstücks.

Durch Bescheid übte das Staatliche Liegenschaftsamt Bautzen für den Beklagten das Vorkaufsrecht nach § 17 Abs. 1 DSchG mit der Begründung aus, dass dies der Erhaltung eines Kulturdenkmals von überregionaler Bedeutung diene. Schloss Berthelsdorf sei nach jahrelangem Leerstand baulich inzwischen so gefährdet, dass eine umgehende Instandsetzung des Dachbereiches sowie Notsicherungsarbeiten am nördlichen Wirtschaftsgebäude erforderlich seien. Die Klägerin sei nach ihrer wirtschaftlichen Zielrichtung nicht geeignet, ein derart bedeutsames Kulturdenkmal zu erhalten. Ihr gehe es lediglich darum, einen Investor zu finden und das Grundstück an diesen weiter zu veräußern. Die Klägerin legte gegen den Bescheid Widerspruch ein, der zurückgewiesen wurde.

Die Klägerin hat am 20.12.1999 Klage erhoben. Sie trägt vor, dass der Beklagte durch die Ausübung des Vorkaufsrechtes in ihr vertraglich begründetes Grunderwerbsrecht eingegriffen habe. Von dem Beklagten sei eine dauerhafte Übernahme des Schlosses Berthelsdorf in öffentliches Eigentum zur dauerhaften Erhaltung des Objektes nicht gewollt; vielmehr beabsichtige er eine Veräußerung an den Freundeskreis „Zinzendorf - Schloss Berthelsdorf e. V.“. Es werde bezweifelt, ob dieser finanziell zur Erhaltung des Kulturdenkmals in der Lage sei. Die Klägerin sei finanziell besser ausgestattet als der Freundeskreis. In ihrer Konzeption würden denkmalpflegerische Belange berücksichtigt und erfüllt, was sowohl für die bauliche Wiederherstellung des Schlosses als auch für die vorgesehene Nutzungsart gelte. Wirtschaftlich orientierte Nutzung und denkmalpflegerische Belange könnten sich ergänzen.

Aus den Gründen

Die Klage hat keinen Erfolg. Zwar ist sie zulässig. Insbesondere ist die Klägerin nach § 42 Abs. 2 VwGO klagebefugt. Sie kann eine Verletzung eigener Rechte geltend machen, weil sich die Ausübung des Vorkaufsrechtes unmittelbar belastend auf ihre Erwerbsposition auswirkt (vgl. VGH Mannheim, Urt. v. 12.9.1997, NJW-RR 1998, 877; OVG Schleswig, Urt. v. 15.12.1999, NuR 2000, 294; Martin/Schneider/Wecker/Bregger, Sächsisches Denkmalschutzgesetz, Kommentar, § 17 Anm. 5); hierdurch wird ihr nämlich das aufgrund des Kaufvertrages vom 16.3.1999 begründete Recht auf Eigentumsverschaffung entzogen (vgl. BVerwG, Beschl. v. 25.5.1982, BRS 39 Nr. 96; VGH Mannheim, Urt. v. 27.10.1999, VGHBW-Ls 2000, Beilage 1, B 1; OVG Saarlouis, Urt. v. 23.6.1992, Az.: 2 R 43/90).

Die Klage ist jedoch unbegründet, weil der Bescheid vom 21.5.1999 und der Widerspruchsbescheid vom 7.12.1999 rechtmäßig sind und die Klägerin nicht in ihren Rechten verletzt (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO). Dem Beklagten steht ein Vorkaufsrecht nach § 17 Abs. 1 Satz 1 DSchG zu, weil es sich bei Schloss Berthelsdorf um ein Kulturdenkmal von überörtlicher Bedeutung handelt. Der Beklagte hat sein Vorkaufsrecht in rechtlich nicht zu beanstandender Weise ausgeübt.

Er hat die Frist aus § 17 Abs. 4 Satz 1 DSchG eingehalten. Hiernach darf das Vorkaufsrecht nur innerhalb von zwei Monaten nach Mitteilung des Kaufvertrages ausgeübt werden. Die Frist beginnt bei Kulturdenkmälern von überörtlicher Bedeutung nach § 17 Abs. 3 Satz 3 DSchG mit dem Zugang der Mitteilung bei der Landesbehörde. (. . .)

Ferner erfolgte die Ausübung des Vorkaufsrechtes zu dem Zweck, die Erhaltung des Kulturdenkmals zu ermöglichen (§ 17 Abs. 2 Satz 1 DSchG). Dies erfordert einen abgeschlossenen Willensbildungsprozess auf Behördenseite, der eine auf die Erhaltung ziel- und zweckgerichtete Absicht beinhaltet (Martin/Schneider, § 17 DSchG Anm. 3.2.). Eine dauernde Erhaltung des Kulturdenkmals darf nicht von vornherein chancenlos sein, jedoch müssen die Erhaltungsmaßnahmen noch nicht konkret feststehen (Memmesheimer/Upmeier/Schönstein, Denkmalrecht Nordrhein-Westfalen, § 32 DSchG NW Rn. 6 zur insoweit gleichlautenden Vorschrift des § 32 Abs. 1 Satz 2 DSchG NW). Die Ausübung des Vorkaufsrechtes setzt das Fehlen anderer Erhaltungsmöglichkeiten voraus und kommt nur in Ausnahmefällen in Betracht, bei denen die Veräußerung an einen anderen Käufer die Erhaltung des Kulturdenkmals unmittelbar gefährden würde (Martin/Schneider, § 17 DSchG Anm. 3.2.). Hier ist davon auszugehen, dass bei einer Veräußerung an die Klägerin der Erhalt des Kulturdenkmals unmittelbar gefährdet wäre.

Die Klägerin beabsichtigt, wie ihr Prozessbevollmächtigter in der mündlichen Verhandlung bestätigt hat, die Weiterveräußerung des Anwesens an einen Investor. Dies erscheint aber wegen der Renovierungsbedürftigkeit und der denkmalschutzrechtlichen Bindungen nicht erfolgversprechend. Bereits der zwischen der TLG und der Klägerin vereinbarte symbolische Kaufpreis von 1,00 DM lässt darauf schließen, dass der Renovierungsaufwand mindestens so hoch eingeschätzt wurde wie der Wert des Grundstücks. Es erscheint daher nicht möglich, das Objekt einer investiven Nutzung zuzuführen, die zum einen den Vorgaben des Denkmalschutzes entspricht und andererseits dauerhaft einen die Renovierungskosten übersteigenden Ertrag erbringt.

Sollte sich kein Investor finden, wäre die Klägerin selbst nicht bereit oder in der Lage, die notwendigen Reparaturarbeiten auf eigene Kosten durchzuführen und die erforderliche Renovierung des Objekts zu gewährleisten. Wie aus dem Schreiben des Landesamtes für Denkmalpflege an das Staatliche Liegenschaftsamt vom 27.4.1999 folgt, hat sie sich dem Landesamt für Denkmalpflege gegenüber telefonisch dahin geäußert, dass eine Sicherung des - von ihr als abbruchreif eingestuft - Herrenhauses nicht beabsichtigt bzw. nur unter der Voraussetzung einer einhundertprozentigen Finanzierung durch Fördergelder möglich sei und ein Nutzungskonzept für das Schlossgelände nicht bestehe. Bislang hat sie auch kein Konzept über die Instandsetzung und spätere Verwendung des Anwesens vorgelegt. Diesen Stand der Dinge hat der Prozessbevollmächtigte der Klägerin in der mündlichen Verhandlung bestätigt. Es ist somit wenig wahrscheinlich, dass sie die zur Erhaltung des Objekts notwendigen Maßnahmen eigenständig realisieren und finanzieren wird.

Bei einer Veräußerung des Grundstücks an die Klägerin bestünde mithin die Gefahr, dass diese vergeblich einen Investor sucht, ohne selbst für die dringende Renovierung Sorge zu tragen. Ein weiterer Verfall des Objektes, der seine Erhaltung unmittelbar gefährdet, wäre zu befürchten. Die Ausübung des Vorkaufsrechts dient daher der Erhaltung des Kulturdenkmals.

Es kann dahinstehen, ob der an einem Erwerb interessierte Freundeskreis „Zinzendorf - Schloss Berthelsdorf“ e. V. zu einer Erhaltung imstande ist. Das Vorkaufsrecht ist nämlich nicht zugunsten des Freundeskreises e. V. ausgeübt worden, sondern für den Freistaat Sachsen. Dem Beklagten obliegt nunmehr die Entscheidung, ob er das Kaufangebot - bei hinreichender wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit des Freundeskreises e. V. - annimmt, Eigentümer des Objekts bleibt und für die Erhaltung verantwortlich ist oder eine andere Lösung findet.

Anmerkung Dieter J. Martin

S. zunächst die Ablehnung des Antrags auf Zulassung der Berufung durch den Beschluss des Sächsischen OVG v. 9.8.2001 - 1 B 371/01 - EzD 5.5 Nr. 2.

Die deutschen Denkmalschutzgesetze haben denkmalrechtliche Vorkaufsrechte mit unterschiedlicher Rechtskonstruktion und mit nicht einheitlich formulierten Tatbeständen begründet. S. hierzu Eberl, in: Kleeberg/Eberl, Kulturgüter in Privatbesitz, 2. Auflage 2001, Rn. 289 ff. Von den Vorkaufsrechten wird nicht zuletzt wegen der finanziellen Folgen für die meist mit geringen Ressourcen ausgestatteten Behörden relativ selten Gebrauch gemacht. In der Folge der deutschen Einigung bestanden und bestehen insbesondere in den östlichen Ländern häufig ungeklärte Eigentumsverhältnisse an nicht selten desolaten Baudenkmalern. Die Behörden greifen deshalb oft zu Strohhalmen, um diese Bauten zu retten. Der dem Urteil zugrunde liegende Sachverhalt ist deshalb als typisch anzusehen. Eher untypisch ist die Bereitschaft eines Dritten, dessen Finanzkraft aber im Rechtsstreit nicht geklärt wurde, die Verantwortung für den Erhalt zu übernehmen. Der Freistaat Sachsen hat das Denkmal auf dem Weg über sein Vorkaufsrecht zunächst selbst übernommen und muss erst entscheiden, ob er das Denkmal behält oder an den „rettenden Engel“ weiter gibt.

Zum Vorkaufsrecht nach dem Sächsischen Denkmalschutzgesetz s. ferner die Kommentierung in Martin/Schneider/Wecker/Bregger, Wiesbaden 1999, Erläuterungen zu § 17.