162/186 f.). Auch in dieser Hinsicht fehlen die vor dem Hintergrund der gesundheitlichen Situation des Beschwerdeführers verfassungsrechtlich gebotenen Verhältnismäßigkeitserwägungen. Ob die aufgrund der fehlenden Einschränkung der zu suchenden Beweismittel erfolgte Beschlagnahme der für die ärztlich begleitete Schmerztherapie erforderlichen Cannabispflanzen darüber hinaus das Grundrecht des Beschwerdeführers aus Art. 2 Abs. 2 Satz 1 GG verletzt, kann dahinstehen.

37 4. Die Entscheidung über die Aufhebung und Zurückverweisung beruht auf § 95 Abs. 2 BVerfGG. Das Bundesverfassungsgericht muss nicht sämtliche angegriffenen verfassungswidrigen Entscheidungen aufheben, sondern kann die Sache auch an ein Gericht höherer Instanz zurückverweisen, zumal wenn dieses – wie hier – als Beschwerdegericht gemäß § 308 Abs. 2 StPO zu eigenen Sachverhaltsfeststellungen nicht nur berechtigt, sondern auch verpflichtet ist (vgl. BVerfG [3. Kammer des Zweiten Senats], B.v. 19.07.2011 – 2 BvR 2413/10 – EuGRZ 2011, 521/524).

Bayerischer Verwaltungsgerichtshof

Art. 6 DSchG; § 113 VwGO; § 25 II. BV (Abbruch eines Baudenkmals; Anspruch auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis; wirtschaftliche Zumutbarkeit; keine Beschränkung auf sog. denkmalbedingten Mehraufwand; Zulässigkeit von Abschreibungen)

Amtliche Leitsätze:

1. Ob die Erhaltung eines Baudenkmals für den Eigentümer wirtschaftlich zumutbar ist, haben die Verwaltungsgerichte bei Vorlage einer nachprüfbaren Wirtschaftlichkeitsberechnung durch den Eigentümer im Rahmen des § 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO ggf. durch Einholung eines Sachverständigengutachtens aufzuklären.

2. Im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsberechnung ist nicht nur der sog. denkmalbedingte Mehraufwand, sondern der gesamte Instandhaltungsaufwand zu erfassen (Aufgabe von BayVGH vom 18.10.2010 BayVBl. 2011, 308).

3. Neben der Instandhaltungspauschale ist in entsprechender Anwendung von § 25 Abs. 2 II. BV für die Wertminderung des Gebäudes eine Abschreibung in Höhe von 1 % des Sanierungsaufwands zu berücksichtigen.

BayVGH, Urteil vom 12.08.2015, 1 B 12.79 (rechtskräftig)

Zum Sachverhalt:

Die Kläger begehren die Erteilung einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis für den Abbruch eines ehemaligen Bauernhauses.

Mit Bescheid vom 23. Februar 2009 lehnte das Landratsamt die Erteilung der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis zum Abbruch des Baudenkmals ab. Nach Auffassung des Landesamts für Denkmalpflege handelt es sich um ein einfaches, aber für die Zeit typisches Kleinbauernhaus aus dem 19. Jahrhundert. Die historische Bausubstanz und Ausstattung seien weitgehend erhalten und in jüngerer Zeit auch nicht wesentlich verändert worden. Der gute Gesamtzustand spreche für die Sanierungsfähigkeit und die Erhaltung des Gebäudes.

Im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht haben die Kläger erstmals ein Gutachten vorgelegt, wonach Sanierungskosten in Höhe von ca. 1,1 Mio. Euro anfielen, um das Gebäude in einen denkmalgerechten Zustand zu versetzen. Insbesondere müsse zur Abwehr des aus dem Untergrund in das Mauerwerk drückenden Wassers das Gebäude mit einer wasserdichten Betonwanne unterfangen werden. Der Sanierungsaufwand sei bei jährlichen Mieteinnahmen von knapp 12 000,– Euro wirtschaftlich nicht zumutbar. Der Beklagte hielt den von den Klägern angesetzten Sanierungsaufwand für deutlich überhöht.

Mit Urteil vom 24. November 2009 hat das Verwaltungsgericht den Beklagten verpflichtet, über den Antrag der Kläger auf Erteilung der Abbrucherlaubnis unter Beachtung der Rechtsauffassung des Gerichts neu zu entscheiden, und im Übrigen die Klage auf Erteilung der Erlaubnis abgewiesen. Eine verlässliche Aussage darüber, ob den Klägern die Erhaltung des Denkmals zumutbar sei, lasse sich nach den vorliegenden Angaben der Beteiligten nicht treffen. Im Rahmen der Ermessensentscheidung habe das Landratsamt den Sachverhalt weiter aufzuklären.

Mit seiner vom BayVGH zugelassenen Berufung begehrt der Beklagte die Abweisung der Klage in vollem Umfang.

Nachdem die Kläger nach der Berufungsbegründung des Beklagten Anschlussberufung eingelegt hatten, hat der BayVGH nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung am 18. September 2012 mit Beweisbeschluss vom 28. August 2013 ein Sachverständigengutachten zum Zustand des Baudenkmals, zu den erforderlichen Sanierungsmaßnahmen und den Kosten eingeholt, das der Sachverständige in der Fortsetzung der mündlichen Verhandlung am 24. März 2015 erläutert hat. In seinem Gutachten vom 2. März 2014, das mit Schreiben vom 6. Juni 2014 und vom 26. Januar 2015 ergänzt worden ist, schlägt der Sachverständige Maßnahmen zum Schutz der Fundamente und zur Wärmedämmung vor, die sich auf einen Betrag von 500 000,– Euro belaufen. Die Errichtung einer wasserdichten Betonwanne sei nicht erforderlich; vielmehr genügten neben der Sanierung des Dachs wärmegedämmte Bodenplatten in den einzelnen Räumen und eine Abdichtung der Fundamente von außen.

Aus den Gründen:

1 – 12 ... [Tatbestand]

13 Mit Einverständnis der Beteiligten kann der Senat nach § 125 Abs. 1 Satz 1, § 101 Abs. 2 VwGO ohne weitere mündliche Verhandlung entscheiden. Die Anschlussberufung der Kläger bleibt erfolglos, weil der Erhalt des Baudenkmals wirtschaftlich zumutbar ist und den Klägern daher kein Anspruch auf Erteilung der Erlaubnis zum Abbruch des Baudenkmals zusteht (1). Die Berufung des Beklagten hat dagegen Erfolg, weil Gesichtspunkte, die eine erneute Ermessensentscheidung erforderlich machen, nicht erkennbar sind (2).

14 Nach Art. 6 Abs. 2 Satz 1 DSchG kann die Erlaubnis zur Beseitigung eines Baudenkmals versagt werden, soweit gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen. In der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs ist geklärt, dass gewichtige Gründe des Denkmalschutzes im Sinn der genannten Bestimmung sich in der Regel aus der die Eigenschaft als Baudenkmal begründenden Bedeutung des Bauwerks (Art. 1 Abs. 2 DSchG) ergeben. Allenfalls bei völlig unbedeutenden Baudenkmälern, deren Verfall so weit fortgeschritten ist, dass eine Sanierung von vornherein unmöglich ist, mag dies anders sein (vgl. BayVGH, U.v. 27.09.2007 – 1 B 00.2474 – BayVBl. 2008, 141). Dass dies anzunehmen wäre, wird auch von den Klägern nicht behauptet.

15 1. Trotz des Vorliegens gewichtiger Gründe des Denkmalschutzes für die Beibehaltung des bisherigen Zustands ist das den Behörden nach Art. 6 Abs. 2 Satz 1 DSchG eingeräumte Ermessen aus Gründen der Verhältnismäßigkeit unter angemessener Berücksichtigung der nach Art. 14 GG geschützten Belange des Denkmaleigentümers (vgl. BVerfG, B.v. 02.03.1999 – 1 BvL 7/91 – BVerfGE 100, 226 = BayVBl. 2000, 588) aber in der Weise reduziert, dass die Erlaubnis zum Ab-

bruch zu erteilen ist, wenn die Erhaltung des Denkmals dem Eigentümer objektiv wirtschaftlich nicht zuzumuten ist (vgl. BayVGH, U.v. 27.09.2007 a.a. O.). Das ist nach einhelliger Auffassung der Oberverwaltungsgerichte (vgl. NdsOVG, U.v. 04.10.1984 – 6 A 11/83 – NJW 1986, 1892; VGH BW, U.v. 11.11.1999 – 1 S 413/99 – BRS 62 Nr. 220; OVG RhPf, U.v. 26.05.2004 – 8 A 12009/03 – BauR 2005, 535; OVG Berlin-Bbg, U.v. 17.09.2008 – 2 B 3.06 – NVwZ-RR 2009, 197; OVG Saarl., U.v. 20.11.2008 – 2 A 269/08 – BRS 73 Nr. 206; OVG MV, U.v. 18.03.2009 – 3 L 503/04 – juris; OVG NW, U.v. 04.05.2009 – 10 A 699/07 – BRS 74 Nr. 216; OVG LSA, U.v. 15.12.2011 – 2 L 152/06 – BRS 78 Nr. 206) der Fall, wenn der Erhalt des Denkmals auf Dauer nicht aus den Erträgen zu finanzieren ist, das Objekt sich also wirtschaftlich nicht „selbst trägt". In einer Wirtschaftlichkeitsberechnung ist der durch das Baudenkmal veranlasste Aufwand dem aus dem Objekt zu erzielenden Ertrag gegenüberzustellen. Zwar muss es der Eigentümer eines Baudenkmals angesichts des hohen Rangs des Denkmalschutzes und mit Blick auf die Sozialpflichtigkeit des Eigentums (Art. 14 Abs. 2 GG) grundsätzlich hinnehmen, dass ihm eine rentablere Nutzung des Grundstücks verwehrt wird (vgl. BVerfG, B.v. 02.03.1999 a.a. O.). Andererseits kann ihm nicht zugemutet werden, dauerhaft defizitär zu wirtschaften.

16 Zur Prüfung der wirtschaftlichen Zumutbarkeit ist es erforderlich, dass der Eigentümer die nach Möglichkeit mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmten, erforderlichen Sanierungsmaßnahmen für eine zeitgemäße Nutzung und den daraus resultierenden Aufwand sowie den mit dem Objekt zu erzielenden Ertrag in einer alle relevanten Faktoren in nachvollziehbarer Weise ermittelnden und bewertenden Wirtschaftlichkeitsberechnung darlegt, die einen prognostischen Zeitraum von etwa 15 Jahren erfasst (vgl. OVG Berlin-Bbg, U.v. 17.09.2008 – 2 B 3.06 – NVwZ-RR 2009, 192; OVG NW, U.v. 27.06.2013 – 2 A 2668/11 – juris). Die den Eigentümer treffende Mitwirkungs- und Darlegungspflicht (vgl. BayVGH, U.v. 27.09.2007 – 1 B 00.2474 – BayVBl. 2008, 141) entspricht der zwischen Denkmaleigentümer und Denkmalbehörden nach Art. 4 und 5 DSchG bestehenden Aufgabenverteilung. Denn regelmäßig ist nur der Eigentümer in der Lage, ein geeignetes Nutzungs- und Sanierungskonzept für das Denkmal zu entwickeln und auf die Informationen zuzugreifen, die eine Bewertung der Sanierungsmaßnahmen in denkmalpflegerischer und wirtschaftlicher Hinsicht ermöglichen (vgl. BVerwG, B.v. 17.11.2009 – 7 B 25.09 – NVwZ 2010, 256). Kommt der Denkmaleigentümer dieser Darlegungspflicht, wenn auch möglicherweise erst im gerichtlichen Verfahren nach, so haben die Verwaltungsgerichte die Sache spruchreif zu machen (§ 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO) und, gegebenenfalls durch Einschaltung von Sachverständigen, aufzuklären, ob der Erhalt des Baudenkmals wirtschaftlich zumutbar ist, weil bei Verneinung dieser Frage ein Anspruch auf Erteilung der Erlaubnis zur Beseitigung des Denkmals besteht (vgl. BayVGH, U.v. 27.09.2007 a.a. O.). Entgegen der Auffassung des Verwaltungsgerichts handelt es sich insoweit nicht um Ermessenserwägungen, deren Ermittlung und Bewertung den Denkmalbehörden bei der Entscheidung über die begehrte Abbrucherlaubnis vorbehalten ist. Vielmehr unterliegt die Frage der wirtschaftlichen Zumutbarkeit im Rahmen der Verhältnismäßigkeitsprüfung (vgl. BVerfG, B.v. 02.03.1999 – 1 BvL 7/91 – BVerfGE 100, 226 = BayVBl. 2000, 588; BVerwG, B.v. 07.02.2002 – 4 B 4.02 – BRS 66 Nr. 209) der vollen gerichtlichen Kontrolle (vgl. OVG LSA, U.v. 15.12.2011 – 2 L 152/06 – BRS 78 Nr. 206).

17 1.1 Bei der Ermittlung des erforderlichen Sanierungsaufwands ist nicht nur der sog. denkmalpflegerische Mehraufwand zu erfassen, d. h. Kosten, die anfallen, weil es sich um ein Baudenkmal handelt. Vielmehr gehen in die Wirtschaftlichkeitsberechnung auch solche Instandhaltungskosten ein, die jeder Hauseigentümer für seine Immobilie aufwenden muss (vgl. OVG Saarl., U.v. 20.11.2008 – 2 A 269/08 – BRS 73 Nr. 206; OVG NW, U.v. 04.05.2009 – 10 A 699/07 – BRS 74 Nr. 216; OVG LSA, U.v. 15.12.2011 – 2 L 152/06 – BRS 78 Nr. 206). Da in die Wirtschaftlichkeitsberechnung sämtliche mit dem Objekt zu erzielenden Erträge eingestellt werden, ist auch der gesamte durch das Objekt entstehende Aufwand zu erfassen. An der im Urteil des Senats vom 18. Oktober 2010 – 1 B 06.63 – (BayVBl. 2011, 303) vertretenen gegenteiligen Auffassung (so auch OVG MV, U.v. 18.03.2009 – 3 L 503/04 – juris) wird daher nicht mehr festgehalten. Das für die Begrenzung auf den denkmalpflegerischen Mehraufwand herangezogene Argument, der Denkmaleigentümer dürfe bei der Zumutbarkeitsprüfung nicht besser gestellt werden als ein „normaler Hauseigentümer", der Belastungen seiner Immobilie ohne Rücksicht auf seine wirtschaftliche Leistungsfähigkeit zu tragen habe, berücksichtigt nicht hinreichend, dass diese Aussage nur für sicherheitsrechtliche Maßnahmen gilt. § 177 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist zu entnehmen, dass der Eigentümer die Kosten für angeordnete Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nur bei wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit zu übernehmen hat.

18 Allerdings sind aus der Wirtschaftlichkeitsberechnung die Kosten für diejenigen Maßnahmen auszuscheiden, die erforderlich werden, weil der Eigentümer Erhaltungsmaßnahmen unterlassen hat, zu denen er nach Art. 4 Abs. 1 DSchG oder aus sicherheitsrechtlichen Gründen (Art. 54 Abs. 2 und 4 BayBO) verpflichtet war, wobei die denkmalrechtliche Erhaltungspflicht von der Zumutbarkeit für den Eigentümer abhängt (vgl. BayVGH, U.v. 18.10.2010 a.a. O.), während sicherheitsrechtliche Verpflichtungen unabhängig von der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Eigentümers zu erfüllen sind (vgl. BVerwG, U.v. 11.04.1989 NJW 1989, 2638). Würden die sog. denkmal- und sicherheitsrechtlich veranlassten Kosten für pflichtwidrig unterlassene Maßnahmen den Sanierungsaufwand nicht mindern, könnte der Eigentümer durch Vernachlässigung seiner Erhaltungsverpflichtungen letztlich eine Beseitigung des Denkmals erreichen (vgl. BayVGH, U.v. 18.10.2010 a.a. O.). Abzuziehen vom Sanierungsaufwand sind auch Förderbeträge der öffentlichen Hand (zu den steuerrechtlichen Förderungen siehe Nr. 1.3), die verbindlich zugesagt oder mit Sicherheit zu erwarten sind. Denn sie verringern den Aufwand des Eigentümers.

19 Da nach Auffassung des gerichtlich bestellten Sachverständigen, der sich die Beteiligten angeschlossen haben, keine denkmal- oder sicherheitsrechtlich veranlassten Kosten in Abzug zu bringen sind und einmalige Zahlungen der öffentlichen Hand nur in Aussicht gestellt worden sind, wenn ohne sie die wirtschaftliche Zumutbarkeit nicht gewährleistet werden kann, ist im vorliegenden Fall ausschließlich der erforderliche Sanierungsaufwand zu ermitteln. Nach dem schlüssigen und überzeugenden Gutachten des vom Senat bestellten Sachverständigen vom 2. März 2014, dem sich der Senat anschließt, beläuft sich der Sanierungsaufwand nach Abzug der nicht zur Sanierung des Baudenkmals gehörenden Kosten für die Zaunanlagen und die Ergänzung der Kücheneinrichtung auf 500 000,– Euro einschließlich Mehrwertsteuer. Dass damit das von den Klägern veranschlagte Kostenvolumen von rund 1,2 Mio Euro deutlich unterschritten wird, ist darauf zurückzuführen, dass die von den Klägern vorgeschlagene Errichtung einer durchgehenden wasserdichten Betonwanne unter dem gesamten Gebäude nicht erforderlich ist, um die im Erdgeschoss des Baudenkmals auftretende Feuchtigkeit zu beseitigen. Entgegen der Auffassung der Kläger sind die Feuchtigkeitsschäden nicht

auf drückendes Wasser aus dem Untergrund, sondern in erster Linie auf Kondenswasser zurückzuführen. Da das in den letzten Jahren als Ferienhaus genutzte Gebäude nur kurze Zeit bewohnt und beheizt wird, können sich in der kalten Jahreszeit insbesondere die Außenwände nicht ausreichend erwärmen mit der Folge, dass die in der Raumluft enthaltene Feuchtigkeit an den ausgekühlten Wänden des Gebäudes kondensiert. Dafür spricht, dass die vom gerichtlichen Sachverständigen gemessenen Feuchtigkeitswerte der Wände vom Boden zur Decke hin zunehmen oder zumindest gleichbleiben. Würde über die Fundamente und den Boden des Gebäudes Wasser in nennenswertem Umfang in die Wände aufsteigen, müssten die Feuchtigkeitswerte im bodennahen Bereich der Wände deutlich höher liegen als im Deckenbereich. Zur Erzielung zeitgemäßer Wohnverhältnisse genügt es daher, in den einzelnen Räumen des Erdgeschosses eine wärmegedämmte Bodenplatte, an den Wänden wärmedämmende Silikatplatten und langgestreckte Warmwasserheizkörper in Bodennähe einzubauen, die von einer Zentralheizung erwärmt werden. Nach der Erklärung des Sachverständigen in der mündlichen Verhandlung vom 24. März 2015 ist eine durchgehende Bodenplatte unter den Fundamenten des Hauses selbst dann entbehrlich, wenn kapillar in den Wänden aufsteigende Feuchtigkeit für die Schäden in stärkerem Umfang als bisher festgestellt verantwortlich wäre. In diesem Fall kann dem Kapillareffekt durch Heizleitungen in den Wänden entgegengewirkt werden. Um darüber hinaus das Eindringen von Niederschlagswasser in die Streifenfundamente des Baudenkmals zu unterbinden, sind vor die Fundamente Wandscheiben aus wasserundurchlässigem Beton zu setzen. Was die Sanierung und Wärmedämmung des Daches angeht, ist der von den Klägern (ca. 50 000,– Euro einschl. MWSt.) und dem gerichtlichen Sachverständigen (ca. 46 000,– Euro einschl. MWSt.) ermittelte Kostenaufwand nahezu deckungsgleich. Soweit die Kläger die vom Sachverständigen für die Reparatur von Türen und Treppen angesetzten Kosten für zu niedrig halten, fällt das angesichts des von ihm für bisher nicht erkennbare Mängel angesetzten Pauschalbetrags von rund 35 000,– Euro, um den er den Gesamtaufwand erhöht hat, nicht ins Gewicht.

20 1.2 Allerdings sind entgegen dem bisher vom Bayerischen Staatsministerium für Wissenschaft, Forschung und Kunst im Schreiben vom 14. Januar 2009 verwendeten Schema für die Wirtschaftlichkeitsberechnung, das der Senat im Urteil vom 18. Oktober 2010 – 1 B 06.63 – (BayVBl. 2011, 303) noch als geeignete Grundlage ansah, nicht die Kosten der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen, sondern lediglich die zur Finanzierung der Investitionen erforderlichen Kapitalkosten in die Wirtschaftlichkeitsberechnung einzustellen. Da dem Sanierungsaufwand eine entsprechende Wertsteigerung des Objekts gegenübersteht, können die Instandsetzungskosten als solche und die bei der Rückführung eines Darlehens anfallenden Tilgungsleistungen nicht als Aufwand erfasst werden (vgl. OVG Berlin-Bbg, U.v. 17.09.2008 – 2 B 3.06 – NVwZ-RR 2009, 197; OVG LSA, U.v. 15.12.2011 – 2 L 152/06 – BRS 78 Nr. 206; OVG NW, U.v. 27.06.2013 – 2 A 2668/11 – juris). Geht man davon aus, dass die Sanierungskosten in voller Höhe bei dem derzeit marktüblichen Zinssatz von durchschnittlich 1,84 % für eine Zinsbindung von mehr als 10 Jahren (s. Deutsche Bundesbank, Zinsstatistik vom 30.07.2015, S. 4 Wohnungsbaukredite an private Haushalte) finanziert werden, so belaufen sich die Finanzierungskosten bei einem Investitionsvolumen von 500 000,– Euro auf maximal 9 200,– Euro pro Jahr; dabei wird aus Vereinfachungsgründen und zugunsten der Kläger nicht berücksichtigt, dass bei einem Annuitätendarlehen mit gleichbleibenden Raten der Zinsanteil gegenüber dem Tilgungsanteil kontinuierlich sinkt, so dass die reale Zinsbelastung deutlich unter dem Betrag von 9 200,– Euro liegt. Sofern die Kläger Eigenkapital für die Sanierung einsetzen würden, wären dafür grundsätzlich Finanzierungskosten in Höhe der entgangenen Kapitalerträge anzusetzen.

21 Neben den Finanzierungskosten sind auf der Aufwandseite auch die Bewirtschaftungskosten zu erfassen. Der Senat orientiert sich dabei – wie die übrigen Oberverwaltungsgerichte (vgl. NdsOVG, U.v. 04.10.1984 – 6 A 11/83 – NJW 1986, 1892; OVG Hamburg, U.v. 12.12.2007 – 2 Bf 10/02 – BauR 2008, 1435) – an den §§ 24 ff. der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614). Allerdings können Betriebskosten nach § 27 II. BV nur angesetzt werden, soweit sie nicht auf den Mieter umgelegt werden können (NdsOVG, U.v. 04.10.1984 a.a. O.). Ungeachtet der Tatsache, dass im vorliegenden Fall die Kläger das Gebäude nicht vermieten, sondern selbst nutzen, wäre eine Berücksichtigung der Betriebskosten, wie beispielsweise der Heizkosten, als Aufwand nur gerechtfertigt, wenn auf der Ertragsseite nicht nur die sog. Kaltmiete, sondern die Miete einschließlich der Nebenkosten in Ansatz gebracht würde. Da sich der Nutzungswert des Gebäudes im Regelfall aber an der Kaltmiete orientiert, sind Kosten, die vom Verbrauchsverhalten der jeweiligen Nutzer abhängen, im Rahmen der objektivierten Wirtschaftlichkeitsprüfung auszuscheiden. Da die Kläger sonstige nicht umlegbare Kosten nicht dargelegt haben, können vorliegend keine Betriebskosten angesetzt werden. Verwaltungskosten (§ 26 II. BV) und ein Mietausfallwagnis (§ 29 II. BV) fallen im vorliegenden Fall nicht an, weil die Kläger das Gebäude selbst bewohnen wollen.

22 Als Instandhaltungskosten erscheint dem Senat der auch vom Sachverständigen vorgeschlagene Betrag von 7,10 Euro je Quadratmeter Wohnfläche (§ 28 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 II. BV) angemessen; bei einer Wohnfläche von 178 m² ergibt sich damit ein jährlicher Betrag von 1 264,– Euro.

23 Zudem ist auch bei einem Baudenkmal die Abschreibung vom erforderlichen Sanierungsaufwand zu berücksichtigen. Zwar lehnen die Oberverwaltungsgerichte Abschreibungen ab, weil diese ihrer Zweckbestimmung nach auf die Ersetzung des Objekts durch ein neues Wirtschaftsgut ausgerichtet sind, was mit dem Anspruch der Denkmalpflege, ein Gebäude auf Dauer zu erhalten, nicht zu vereinbaren ist. Anstelle von Abschreibungen werden allerdings Rücklagen für größere Reparaturen in Höhe von 1 % der Sanierungskosten entsprechend der Abschreibungsregelung in § 25 Abs. 2 II. BV zugelassen (vgl. NdsOVG, U.v. 04.10.1984 – 6 A 11/83 – NJW 1986, 1892; OVG Hamburg, U.v. 12.12.2007 – 2 Bf 10/02 – BauR 2008, 1435; OVG LSA, U.v. 15.12.2011 – 2 L 152/06 – BRS 78 Nr. 206). Ungeachtet des Ziels der Denkmalpflege, Baudenkmäler auf Dauer zu erhalten, unterliegen aber auch Baudenkmäler durch Benutzung, Witterungseinflüsse und Zeitablauf einem stetigen Wertverlust, der bei einer betriebswirtschaftlichen Betrachtungsweise in Form der Abschreibung auf der Kostenseite der Wirtschaftlichkeitsberechnung zu berücksichtigen ist (vgl. Haaß, in: Basty/Beck/Haaß, Denkmalschutz und Sanierung, 2. Aufl. 2008, Rn. 463). Könnte der unabwendbare Wertverlust nicht als Aufwand erfasst werden, hätte der Denkmaleigentümer diesen Vermögensverlust ohne Ausgleich hinzunehmen, was mit der Eigentumsgarantie nicht zu vereinbaren wäre. Nach Auffassung des Senats erscheint in entsprechender Anwendung von § 25 Abs. 2 II. BV eine jährliche Abschreibung in Höhe von 1 % der berücksichtigungsfähigen Sanierungskosten angemessen. Der Vorschlag des Beklagten, den Wertverlust über eine auf 9,– Euro pro Quadratmeter Wohnfläche erhöhte Instandhaltungspauschale aufzufangen,

erweist sich dagegen nicht als ausreichend. Wie ein Blick auf die Systematik der Zweiten Berechnungsverordnung zeigt, hält diese neben der je nach Alter des Gebäudes gestaffelten Instandhaltungspauschale auch eine Abschreibung für geboten.

24 Da der Eigentümer des Baudenkmals den eintretenden Wertverlust durch die Zahlung des Kaufpreises oder der Sanierungsmaßnahmen gleichsam „vorfinanziert" hat, ist er nicht verpflichtet, den Betrag der Abschreibung für Reparaturen des Baudenkmals zurückzulegen. Der aus der Berücksichtigung von Reparaturrücklagen abgeleitete und im Urteil des 2. Senats des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs vom 27. Januar 2010 – 2 B 09.250 – (nicht veröffentlicht) anklingende, die Entscheidung aber nicht tragende Ansatz, dass sich der Finanzierungsaufwand für anfallende Sanierungsmaßnahmen entsprechend der Höhe der in der Vergangenheit vorgenommenen oder unterlassenen Reparaturrücklagen reduzieren würde, verknüpft in unzulässiger Weise die Wirtschaftlichkeitsberechnung, die über die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Sanierungsmaßnahmen in einem überschaubaren zukünftigen Zeitraum Auskunft gibt, mit der Verpflichtung des Eigentümers, im Rahmen des Zumutbaren das Denkmal zu erhalten (Art. 4 Abs. 1 DSchG). Ein Baudenkmal trägt sich wirtschaftlich nur dann selbst, wenn die Erträge aus dem Objekt ausreichen, auch den Wertverlust des Objekts auszugleichen.

25 1.3 Auf der Ertragsseite sind bei vermieteten Objekten die Mieteinnahmen, bei selbst genutzten Objekten der Gebrauchswert sowie zusätzlich die Steuervorteile für Baudenkmäler nach § 7i oder § 10f EStG anzusetzen (vgl. BayVGH, U.v. 27.09.2007 – 1 B 00.2474 – BayVBl. 2008, 141).

26 Die zu erwartenden Mieteinnahmen oder der Gebrauchswert bestimmen sich nach dem in der Region üblichen Mietzins für Objekte vergleichbarer Größe und Ausstattung. Nebenkosten werden nicht berücksichtigt, da sie in großem Umfang vom individuellen Verhalten der Nutzer abhängen und auf diese umgelegt werden können (s. Nr. 1.2). Bei einer „Kaltmiete" von 7,13 Euro je Quadratmeter Wohnfläche, von der die Beteiligten übereinstimmend ausgehen, beläuft sich der Gebrauchswert für das Baudenkmal der Kläger mit einer Wohnfläche von 178 m² auf 15 230,– Euro im Jahr.

27 Auch wenn die Wirtschaftlichkeitsberechnung nach objektiven Kriterien zu ermitteln ist, sind die Vergünstigungen aus der erhöhten Absetzung für vermietete Baudenkmäler nach § 7 i EStG und die Vergünstigung für zu eigenen Wohnzwecken genutzte Baudenkmäler nach § 10f EStG nach den individuellen Einkommensverhältnissen des jeweiligen Eigentümers zu ermitteln (vgl. VGH BW, U.v. 11.11.1999 – 1 S 413/99 – BRS 62 Nr. 220; OVG Berlin-Bbg, U.v. 17.09.2008 – OVG 2 B 3.06 – NVwZ-RR 2009, 192). Denn nur die konkret erzielbaren Steuervergünstigungen vermindern die durch den Erhalt des Denkmals entstehenden Belastungen. Soweit die Eigentümer entgegen ihrer materiellen Beweispflicht keine hinreichenden Angaben zur Ermittlung der Steuervorteile machen, ist vom maximalen Steuersatz des Einkommensteuergesetzes auszugehen (vgl. OVG Berlin-Bbg, U.v. 17.09.2008 a.a. O.). Da die Kläger nicht substanziiert dargelegt haben, dass sie nach dem Eintritt des Klägers in den Ruhestand einem Steuersatz von 10 % unterliegen, ist vom Spitzensteuersatz von 45 % nach § 32a Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 EStG auszugehen. Bei diesem Steuersatz erzielen die Kläger in 10 Jahren einen Steuervorteil von 202 500,– Euro, was bezogen auf 15 Jahre einem jährlichen Steuervorteil von 13 500,– Euro entspricht. Geht man dennoch zugunsten der Kläger von einem Steuersatz von 10 % aus, erzielen sie in zehn Jahren einen Steuervorteil von 45 000,– Euro, was bezogen auf fünfzehn Jahre einem jährlichen Steuervorteil von 3 000,– Euro entspricht.

28 Die Wirtschaftlichkeitsberechnung führt daher entsprechend der nachfolgenden Aufstellung

29

Aufwand	
Kapitalkosten für 500 000,– Euro	9 200
Abschreibung	5 000
Laufende Instandhaltungskosten	1 264
Betriebskosten	0
Verwaltungskosten	0
Mietausfallwagnis	0
Aufwand gesamt pro Jahr	15 464
Ertrag	
Gebrauchswert	15 230
jährlicher Steuervorteil nach § 10f EStG bei Steuersatz von 45 % jährlicher Steuervorteil nach § 10f EStG bei Steuersatz von 10 %	13 500 3 000
Ertrag gesamt pro Jahr bei Steuersatz von 45 % Ertrag gesamt pro Jahr bei Steuersatz von 10 %	28 730 18 230
Saldo bei Steuersatz von 45 % Saldo bei Steuersatz von 10 %	+ 13 266 + 2 766

30 zu einem jährlichen Überschuss von 13 266,– Euro. Selbst wenn man den Steuervorteil nach § 10f EStG nur mit 3 000,– Euro ansetzt, ergibt sich ein Überschuss von jährlich 2 766,– Euro. Berücksichtigt man weiter, dass die jährliche Zinsbelastung niedriger liegt als in der Wirtschaftlichkeitsberechnung angesetzt, ist der Erhalt des Baudenkmals den Klägern in jedem Fall wirtschaftlich zuzumuten.

31 2. Da die Kläger keine aus ihrer persönlichen Situation sich ergebenden Gesichtspunkte vorgetragen haben, die trotz gewichtiger denkmalpflegerischer Gründe für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands die Erteilung der Abbrucherlaubnis im Weg einer Ermessensentscheidung rechtfertigen könnten, und auch sonst keine Gesichtspunkte ersichtlich sind, die zu einem Ermessensfehler des Landratsamts geführt haben könnten (vgl. BayVGH, U.v. 18.10.2010 – 1 B 06.63 – BayVBl. 2011, 303), kommt ein Anspruch der Kläger auf eine erneute Ermessensentscheidung nicht in Betracht.

Anmerkung

Mit der vorstehend abgedruckten Entscheidung führt der 1. Senat des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs (BayVGH) seine Rechtsprechung zur Zumutbarkeit der Denkmalerhaltung fort und klärt weitere Einzelheiten der vom Antragsteller bei Erlaubnisanträgen nach Art. 6 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG[1]) vorzulegenden Wirtschaftlichkeitsberechnung. Dass diese Berechnung nur eine notwendige, aber nicht hinreichende Bedingung für die behördliche Entscheidung ist, geht aus der Entscheidung nur am Rande hervor (Rn. 31); allerdings lagen auch keine Anhaltspunkte für weitere, die Ermessensentscheidung der Behörde beeinflussende Gesichtspunkte vor[2].

1 Vom 25.06.1973 (GVBl. S. 328), zuletzt geändert durch Gesetz v. 12.05.2015 (GVBl. S. 82).

2 Zu den für die Entscheidung über einen Erlaubnisantrag nach Art. 6 BayDSchG maßgeblichen Gesichtspunkten siehe das Ministerialschreiben der Obersten Denkmalschutzbehörde v. 14.01.2009 Az. B 4-K 5111.0-12c/31 828 (07), abgedruckt bei *Martin/Mieth/Spennemann*, Die Zumutbarkeit im Denkmalrecht, 2014, S. 320 ff. Weitere zu beachtende Aspekte zeigen die Beschlüsse des *BayVGH* v. 14.09.2010 – 2 ZB 08.1815 – juris, und v. 04.09.2012 – 2 ZB 11.587 – juris, auf; zur Frage der Ermessensausübung beim Konflikt zwischen Eigentums- und Denkmalschutz siehe auch *BayVGH*, U.v. 19.12.2013 BayVBl. 2014, 506. Zur Berücksichtigung der Kosten und Erträge von weiteren Objekten, die mit dem Denkmal eine wirtschaftliche Einheit bilden, siehe *Martin/Mieth/Spennemann* (a.a. O.), S. 20 f.

1. Auf bereits durch die vielfältige obergerichtliche Rechtsprechung gesichertem Terrain bewegen sich die Ausführungen zu den grundsätzlichen Entscheidungsmaßstäben (Rn. 15: Art. 14 GG gewährleistet nicht eine möglichst rentable Nutzung des Eigentums, allerdings müssen sich Kosten und Erträge des Denkmals grundsätzlich ausgleichen) und zur Darlegungs- und Beweislast des Eigentümers sowie den daraus zu ziehenden Schlüssen bei unzureichenden Angaben (Rn. 16, 27)[3]. Die in Rn. 20 getroffene Feststellung, dass in die Berechnung nur die Zinszahlungen, nicht aber Tilgungsleistungen einfließen, ist ebenfalls seit Längerem anerkannt[4]. Das in diesem Zusammenhang erwähnte Rundschreiben der Obersten Denkmalschutzbehörde vom 14. Januar 2009[5] geht entgegen der Annahme des BayVGH ebenfalls davon aus, dass Tilgungsleistungen nicht maßgeblich sind: Es stellt fest, dass in der Wirtschaftlichkeitsberechnung der Wertzuwachs des Objekts durch die Sanierung zu berücksichtigen ist. Dieser entspricht in der Regel der Höhe des für die Sanierung eingesetzten Kapitals.

2. Neue Ansätze werden zu der Frage verfolgt, ob lediglich die denkmalbedingten Mehraufwendungen oder die Gesamtkosten einer Sanierung maßgeblich für die Wirtschaftlichkeitsberechnung sind (Rn. 17). Mit der insoweit erfolgten Aufgabe der bisherigen Rechtsprechung des BayVGH[6] schließt sich der Senat der überwiegenden Auffassung der übrigen Obergerichte an, wonach grundsätzlich die Gesamtkosten der Sanierung ausschlaggebend sind. Letztlich steht dahinter die Überlegung, dass ein nicht dem Denkmalschutz (oder sonstigem Erhaltungsrecht) unterworfener Hauseigentümer bauliche Missstände auch durch den Abbruch seines Objekts beheben könnte und gerade dies dem Denkmaleigentümer verwehrt ist. Gleichwohl betont der BayVGH, dass die Kosten für bauordnungsrechtliche Maßnahmen (also solche, die zur Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften und zur Abwehr von erheblichen Gefahren für Leben und Gesundheit notwendig sind, Art. 54 Abs. 2 und 4 BayBO) in der Wirtschaftlichkeitsberechnung dennoch nicht zu berücksichtigen sind, da sie unstreitig nicht dem Vorbehalt der Zumutbarkeit unterliegen (Rn. 18). Dieser Kostenanteil ist folglich ebenso wie die durch unterlassenen Bauunterhalt verursachten Kosten weiterhin aus den Gesamtkosten herauszurechnen. In diesem Zusammenhang interessant sind auch die Ausführungen zu weiteren, aus der Kostenaufstellung gestrichenen Positionen (Rn. 19: Zaunanlagen, Kücheneinrichtung). Diese Kosten gehören nicht zur Sanierung des Denkmals und würden auch bei einem Neubau anfallen.

Die in Rn. 21 vorgenommene Beschränkung der Betriebskosten auf nicht-verbrauchsabhängige Positionen ist, soweit ersichtlich, selbst in umfangreicher begründeten Entscheidungen noch nicht thematisiert worden; sie ist aber stringent, weil Berücksichtigung oder Nicht-Berücksichtigung dieses erheblichen Kostenblocks in der Wirtschaftlichkeitsberechnung nicht davon abhängen kann, ob der Eigentümer – bei unterstellter Erhaltungsabsicht – das Objekt selbst nutzen oder vermieten will. Da im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsberechnung festgestellt werden soll, ob mit dem Objekt langfristig ein Ertrag zu erwirtschaften ist, kann es auf das individuelle Verbrauchsverhalten der Nutzer nicht ankommen.

Dass sich das Urteil für die Berücksichtigung einer Rückstellung/Abschreibung für größere Reparaturen und Substanzverlust zusätzlich zur Instandhaltungsrücklage ausspricht (Rn. 23 f.) und damit in Widerspruch zur Rechtsprechung des 2. Senats begibt, der dies mit beachtlichen Gründen verneint hat[7], dürfte angesichts der geringen Größenordnung dieser Position (Abschreibung von jährlich max. 1 % der Sanierungskosten) in der Regel ohne praktische Auswirkungen bleiben.

Für die gerichtliche Praxis von Bedeutung ist jedoch die Feststellung, dass die Verwaltungsgerichte die Sache durch die Einholung eines Sachverständigengutachtens spruchreif zu machen haben, wenn der Kläger seiner Darlegungslast ausreichend nachgekommen ist und – gegebenenfalls erst im verwaltungsgerichtlichen Verfahren – eine grundsätzlich nachvollziehbare Wirtschaftlichkeitsberechnung für eine bestimmte denkmalverträgliche Nutzung vorgelegt hat (Rn. 16). Andere (Ober-)Gerichte agieren weniger klägerfreundlich und weisen die Verpflichtungsklage auf Erteilung der Abbrucherlaubnis ohne weitere Beweiserhebung ab, wenn die vorgelegten Unterlagen unzureichend sind, weil etwa keine eindeutige, fachlich fundierte Aufstellung des durch eine denkmalgerechte Sanierung voraussichtlich verursachten Aufwandes vorgelegt wird[8].

3. Verschiedene Gesichtspunkte werden in dem Urteil nicht behandelt, obwohl Veranlassung dazu bestanden hätte. So hätte man durchaus die Frage aufwerfen können, ob das Schadensbild am Denkmal (Rn. 19: Durchfeuchtung der Wände infolge des nur temporären Heizens während der Nutzung als Ferienhaus) nicht bereits als Folge eines Verstoßes gegen Art. 4 Abs. 1 BayDSchG angesehen werden muss, denn zur vom Gesetz geforderten „sachgemäßen Behandlung" eines Denkmals gehört auch dessen angemessene, Schäden vermeidende Temperierung. Dann hätten – ebenso wie bei Schäden infolge unterlassenen Bauunterhalts (Rn. 18) – sämtliche Kosten der Sanierung außer Betracht bleiben müssen. Zudem hätte eine ermessensfehlerfreie Ablehnung des Abbruchantrags möglicherweise auch schon aufgrund der Tatsache erfolgen können, dass das Objekt in Kenntnis oder fahrlässiger Unkenntnis der Denkmaleigenschaft erworben wurde[9].

Ebenfalls nicht angesprochen wird die Frage einer vom Kläger darzulegenden fehlenden Verkaufsmöglichkeit. Das Bundesverfassungsgericht hat die Unzumutbarkeit der Erhaltung eines Denkmals nur für den Ausnahmefall angenommen, dass der Eigentümer davon *„keinen vernünftigen Gebrauch machen und es praktisch auch nicht veräußern kann"*[10]. Daraus leiten die Obergerichte – soweit erkennbar nur mit Ausnahme des Oberverwaltungsgerichts des Saarlandes[11] – die Verpflichtung des Eigentümers ab, seine Verkaufsbemühungen substanziiert darzulegen und ggf. gutachtlich klären zu lassen, ob die Verkaufsbemühungen nicht doch an seinen „überzogenen Kaufpreisvorstellungen"[12] gescheitert sind.

Da nach den Ausführungen des gerichtlich beauftragten Gutachters zu den Sanierungsmaßnahmen eine vernünftige Gebrauchsmöglichkeit feststand, konnten aus Sicht des Gerichts Erwägungen zur Verkaufsmöglichkeit wohl entfallen. In der behördlichen Praxis wäre es jedenfalls sinnvoll, vom Eigentümer vorrangig vor der Erstellung kostspieliger Gutachten zu Nutzungsvorschlägen, Erhaltungsmaßnahmen und deren Kosten zunächst ernsthafte Verkaufsbemühungen an einen erhaltungsbereiten Käufer zu verlangen[13].

4. Für die Behandlung von denkmalrechtlichen Abbruchanträgen lassen sich aus dem Urteil wichtige Schlussfolgerungen

3 Hierzu u.a. *BayVGH*, U.v. 27.09.2007 BayVBl. 2008, 141; weitere Nachweise bei *Martin/Mieth/Spennemann* (Fn. 2), S. 140 ff.

4 *NdsOVG*, U.v. 24.03.2003 BRS 66 Nr. 211.

5 S. Fn. 2.

6 U.v. 18.10.2010 BayVBl. 2011, 303.

7 *BayVGH*, U.v. 27.01.2010 – 2 ZB 09.250 –, abgedruckt bei *Martin/Mieth/Spennemann* (Fn. 2), S. 215: Bei einem wirtschaftlich neuwertigen Denkmal nach Sanierung sei diese Position entbehrlich.

8 So *OVG Rh-Pf.*, U.v. 17.06.2015 – 8 A 11062/14 – Rn. 44 ff. in juris, sowie *VG Potsdam*, U.v. 07.08.2012 – 11 K 143/11 – abgedruckt bei *Martin/Mieth/Spennemann* (Fn. 2), S. 241.

9 Zu den Folgen *BVerfG*, B.v. 14.04.2010 BayVBl. 2010, 597 unter Hinweis auf BVerfGE 102, 1/21 f. = BayVBl. 2001, 269/271.

10 BVerfGE 100, 226/242 = BayVBl. 2000, 588/590.

11 *OVG Saarland*, U.v. 20.11.2008 – 2 A 269/08 – Rn. 42 in juris.

12 Beispielhaft *OVG Rh.-Pf.*, U.v. 02.12.2009 – 1 A 10547/09 – Rn. 36 in juris.

13 *Martin/Mieth/Spennemann* (Fn. 2), S. 58 ff.

ziehen. Aufgrund der Umstände des zu entscheidenden Falles berührt es naturgemäß nicht sämtliche bei der Entscheidung über Abbruchanträge für Baudenkmäler zu berücksichtigende (Ermessens-)Gesichtspunkte. Dennoch lässt sich aus der dort vorgenommenen tabellarischen Berechnung der Kosten und Erträge für ein Jahr (Rn. 29) – und aus der Zusammenschau der weiteren jüngeren Rechtsprechung der Obergerichte nach 1999 – das folgende, im Vergleich zu den Vorgaben des Rundschreibens vom 14. Januar 2009[14] erweiterte Schema für eine Wirtschaftlichkeitsberechnung ableiten[15].

Die Behörden dürfen eine Berechnung, die nach diesen Vorgaben aufgestellt wurde, dennoch nicht „unbesehen hinnehmen"[16]; insbesondere die Annahmen zu den Baukosten, aber auch zu den erzielbaren Erträgen bedürfen oftmals einer kritischen Nachprüfung. Im entschiedenen Fall haben die Kläger gutachtlich immerhin mehr als doppelt so hohe Sanierungskosten ermitteln lassen wie der gerichtlich beauftragte Gutachter (Rn. 19).

a) Aufstellung der mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmten, zur Erhaltung und sinnvollen Nutzung des Denkmals notwendigen Maßnahmen und Kosten (ohne Grunderwerbskosten), Kostengliederung in Anlehnung an DIN 276.

b) Davon sind aus Rechtsgründen je nach den Umständen des Einzelfalls folgende Positionen abzuziehen:

- Kosten und Folgekosten von unterlassenem Bauunterhalt durch den Eigentümer und seine Rechtsvorgänger (Mindestwert: jährliche Instandhaltungskosten nach c) ab Entstehen der Instandhaltungsverpflichtung nach Art. 4 BayDSchG; Höchstwert: gutachtliche Ermittlung im Einzelfall),
- bauordnungsrechtlich veranlasste Kosten (Art. 54 Abs. 2 und 4 BayBO);
- in Aussicht gestellte Zuwendungen (z. B. Entschädigungsfonds, Denkmalfördermittel, Fördermittel der Bayerischen Landesstiftung), ohne dass es auf die Stellung eines Antrages durch den Eigentümer ankäme,
- der Wert von angebotenen Kompensationsmaßnahmen zur Herbeiführung der Zumutbarkeit (z. B. teilweise Gestattung von Aufstockung, Ausbauten, An- und Neubauten oder Teilabbrüchen),
- Leistungen durch eine Versicherung für eingetretene Schäden am Schutzobjekt,
- eine aufgrund der Denkmaleigenschaft eingeräumte Kaufpreisreduktion.

→ Zwischenergebnis = Basiskosten

c) Ermittlung der Finanzierungs- und Bewirtschaftungskosten für die Basiskosten bei Bedarf über einen Prognosezeitraum von 12-15 Jahren. Neben Zinsleistungen (nicht Tilgung) sind dies laufende Instandhaltungskosten (in Anlehnung an § 28 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 II. BV) und Abschreibungen (in Anlehnung an § 25 Abs. 2 II. BV), bei Vermietung ggf. Mietausfallwagnis und Verwaltungskosten. Nicht zu berücksichtigen sind sonstige, nutzerabhängige Betriebskosten (Verbrauchskosten wie Heizung, Warmwasser).

→ Zwischenergebnis = Finanzierungs- und Bewirtschaftungskosten

d) Gegenüberstellung der Finanzierungs- und Bewirtschaftungskosten (c) mit den aus dem Objekt zu erzielenden Erträgen (ortsübliche Miete oder Gebrauchsvorteile unter Zugrundelegung der nach Sanierung erzielbaren Nutzfläche) unter Hinzurechnung der möglichen Steuervorteile der Instandsetzung (§§ 7i, 7h, 10f, 10g, 11a und 11b EStG); bei fehlenden Angaben kann der Höchststeuersatz zugrunde gelegt werden.

Unabhängig von der Dauer des gewählten Prognosezeitraums gilt, dass die Erträge aus dem Denkmal dessen Kosten nicht jederzeit ausgleichen müssen. In der Anfangsphase (während notwendiger Umbau- oder Restaurierungsarbeiten) wird es regelmäßig dazu kommen, dass die Kosten höher als die Erträge sind; umgekehrt geht die Zinsbelastung aufgrund der Darlehenstilgung stetig zurück.

→ Ergebnis = negativer/positiver/ausgeglichener Saldo.

Sollte der Eigentümer geltend machen, dass er die bei der Berechnung der Baufinanzierung angenommenen Zinskonditionen nicht erhalten werde (mangelnde Kreditwürdigkeit) oder Steuererleichterungen nicht geltend machen könne, muss er sich zudem bis zum Nachweis des Gegenteils auf die grundsätzliche Verkaufsmöglichkeit verweisen lassen[17].

Bei der Beachtung dieser Grundsätze und pflichtgemäßer Ausübung des in Art. 6 BayDSchG eingeräumten Ermessens können die Behörden die Eigentumsgarantie und den Auftrag aus Art. 141 Abs. 2 BV zum Schutz der Denkmäler in einen verhältnismäßigen Ausgleich bringen. Staatliche Zuwendungen tragen in schwierigen Fällen dazu bei, dass die knappe Ressource „Denkmal" nicht vorschnell aufgegeben wird.

Oberregierungsrat Dr. Jörg Spennemann, Landratsamt München

14 Siehe oben Fn. 2.
15 Hierzu auch *Martin/Mieth/Spennemann* (Fn. 2), S. 127 ff., 153 ff.
16 So ausdrücklich *BayVGH*, U.v. 27.01.2010 (Fn. 7).
17 Instruktiv *OVG NRW*, U.v. 15.05.2013 BauR 2013, 1433; U.v. 13.09.2013 NWVBl. 2014, 151–154.

Art. 6, 9 BayFwG; Art. 54, 57 BayVwVfG; § 307 BGB (Ausbildungskosten für Führerschein der Klasse C/CE; Rückzahlungsverpflichtung des Feuerwehrdienstleistenden)

Amtlicher Leitsatz:

Der Auslagenerstattungsanspruch des Art. 9 Abs. 5 Nr. 1 BayFwG sichert die Ehrenamtlichkeit der Tätigkeit der Feuerwehrdienstleistenden ab und steht Vereinbarungen über die Kostenerstattung von Ausbildungskosten für den Erwerb des Führerscheins der Klasse C/CE entgegen.

BayVGH, Urteil vom 24.04.2015, 4 BV 13.2391 (rechtskräftig)

Zum Sachverhalt:

Der 1969 geborene Beklagte war seit dem Jahr 1983 Mitglied der freiwilligen Feuerwehr des Klägers [Markt G.] und dort zuletzt auch als Gerätewart tätig. Der Beklagte kündigte seine Mitgliedschaft im Feuerwehrverein sowie seinen aktiven Dienst als Feuerwehrmann mit Schreiben vom 1. März 2012. Der Kläger verlangt vom Beklagten anteilige Kostenrückerstattung der Ausbildungskosten für den Führerschein der Klasse C/CE, den dieser nach Unterzeichnung einer Erklärung vom 5. Juni 2009 erworben hatte.

Der Kläger hat den Beklagten mit Schreiben vom 29. Juli 2009 nach Maßgabe der (vermeintlichen) Verpflichtung in Nr. 1 der Erklärung vom 5. Juni 2009 zur Kostenerstattung von 20 % der Fahrschul- und Nebenkosten (insgesamt 429,53 Euro) aufgefordert, die dieser im August 2009 bezahlte.

Mit Schreiben vom 12. April 2012 und nochmaliger Zahlungsaufforderung vom 10. Mai 2012 verlangte der Kläger vom Beklagten 1 324,48 Euro (Gesamtkosten des Führerscheins: 2 147,64 Euro; davon 80 % vom Markt G. getragen: 1 718,11 Euro; davon 1/10 für jedes angefangene Jahr: 171,81 Euro; März 2012 bis September 2019, somit 8/10 für jedes angefangene Jahr, in welchem der Beklagte der FFW G. nicht als Kraftfahrer zur Verfügung steht: 1 374,48 Euro;