

Verwaltungsgericht Potsdam Urteil vom 7.8.2012 – 11 K 143/11 – Rechtskräftig- EzD 2.2.6.1 Nr. 57 mit Anm Spannemann

Ablehnung eines Abbruchartrags wegen fehlender Darlegung der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit

Zum Sachverhalt

Dem Abrissantrag für das erst 2002 erworbene und mittlerweile teilsanierte Amtshaus waren der Erhebungsbogen für Bauabgangsstatistik sowie das Gutachten des öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken B. vom 8.5.2010 beigelegt. Der Bekl. lehnte den Antrag ab; mit den vom Gutachter angenommenen Mieteinnahmen ergebe sich bereits die Wirtschaftlichkeit.

Aus den Gründen

Der Kl. hat schon deshalb keinen Anspruch auf Erteilung der Erlaubnis, weil sein Antrag aufgrund formaler Mängel nicht bescheidungsfähig ist. Gemäß § 19 Abs. 1 Satz 2 DSchG sind einem Erlaubnisantrag alle für die Beurteilung des Vorhabens und die Bearbeitung des Antrags erforderlichen Unterlagen wie Pläne, Dokumentationen, Bestandsuntersuchungen, Photographien, Gutachten oder Kosten- und Wirtschaftlichkeitsberechnungen beizufügen. Daran fehlt es. Das von dem Kl. vorgelegte Privatgutachten des Sachverständigen entspricht in Ansatz und Methode nicht den Anforderungen, die an eine denkmalrechtliche Wirtschaftlichkeitsberechnung zu stellen sind. ... Der Gutachter hat den Aufwand lediglich aufgrund pauschaler Annahmen auf 500 EUR je qm freihändig geschätzt; eine belastbare Ermittlung des Sanierungsaufwandes liegt damit gerade nicht vor. Dasselbe gilt für die Bemessungsgröße, aus der die Bauerhaltungsrücklage von 1 % abzuleiten ist. ... Entgegen der Rechtsmeinung des Kl. ist ihm die Beibringung weiterer Gutachten auch nicht deshalb unzumutbar, weil die mit der Gutachtenanfertigung verbundenen Kosten bei einem ohnehin defizitären Denkmal nur dessen Verluste vergrößerten und den Eingriff in Art. 14 GG verschlimmerten. Denn das Denkmal generiert unstreitig Einnahmen, die die Kosten der erforderlichen weiteren Begutachtung übersteigen, und die für die Vervollständigung der denkmalrechtlichen Antragsunterlagen einzusetzen dem Kl. schon deshalb zumutbar ist, weil er durch diese Begutachtung im Erfolgsfalle den Sanierungsaufwand ersparen würde.

Unabhängig davon hat der Kl. auch dann keinen Anspruch auf Erteilung der begehrten Erlaubnis, wenn man sich über die vorgenannten Ermittlungsdefizite in den von dem Kläger vorgelegten Unterlagen hinwegsetzte und die freihändigen Schätzungen zur Grundlage der Berechnung machte. Das Gericht wendet die Berechnungsmethode an, die das OVG im Urteil vom 17.9.2008 – OVG 2 B 3.06 – EzD 2.2.5 Nr. 33 mit Anm. Eberl zugrunde gelegt hat. ... Bei Anrechnung des erzielbaren Steuervorteils in Höhe von 7.015 EUR p.a. – Berechnung: 200.500 Sanierungsaufwand × 8,33 % Abschreibung × 42 % Grenzsteuersatz – verwandelt sich dieses geringfügige Defizit jedoch in einen deutlich positiven Saldo.

Entgegen der Rechtsmeinung des Kl. ... kommt es auf die steuerlichen Verhältnisse insgesamt an. Das bestehende Auskunftdefizit geht zu Lasten des Kl. Soweit er ausgeführt hat, bei einem vollständig fremdvermieteten Gebäude sei diese Berechnungsmethode nicht tragfähig, weil die Bildung einer Rückstellung für künftige Baumaßnahmen steuerlich nicht anerkennungsfähig sei, verkennt der Kl., dass die Rückstellung in der Rechenmethode des OVG nicht Bestandteil der Berechnung des Steuervorteils ist, sondern ein lediglich kalkulatorischer Kostenblock außerhalb der steuerlichen Auswirkungen einer Denkmalsanierung.

...

Anmerkung Spannemann

Das VG hätte sich bei seiner Klageabweisung wegen fehlender aussagekräftiger Unterlagen hinsichtlich der Darlegungsanforderungen bei denkmalrechtlichen Abbruchanträgen auch auf die sehr detaillierte Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kultur zur Prüfung der Zumutbarkeit im Rahmen von Erlaubnisverfahren und ordnungsrechtlichen Verfahren nach dem Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz vom 16. April 2009 (ABl. S. 959) stützen können. Andere Gerichte folgern aus dem Untersuchungsgrundsatz (§ 86 VwGO) jedoch die Pflicht, auch solche Klagen wie die hier abgewiesene spruchreif (§ 113 Abs. 5 VwO) zu machen; dem wiederum steht an sich die Rspr. entgegen, wonach derjenige, der keine ordnungsgemäßen Bauvorlagen vorlegt, vom Gericht keine weitere Sachverhaltsaufklärung verlangen kann (HessVGH B. v. 23.3.2005 3 UZ 928/04, juris; VG München U. v. 12.3.2012 M 8 K 11.2241, juris). Im Ergebnis ist die Entscheidung des VG aber schon deshalb richtig, weil der Kl. das Denkmal in Kenntnis der Denkmaleigenschaft erworben und damit die Zumutbarkeitsschwelle erheblich zu seinen Lasten verschoben hat; ein Bestehen auf weiteren Gutachten wäre angesichts dieses Sachverhalts nicht ökonomisch gewesen.