

# **VG Sigmaringen Urteil vom 15.3.2005, 5 K 166/04**

## **Leitsätze**

**Zur Denkmaleigenschaft einer in den 1960er Jahren errichteten Villa eines Unternehmers aus wissenschaftlichen (architekturwissenschaftlichen und sozialwissenschaftlichen) Gründen.**

## **Tenor**

Die Klage wird abgewiesen.

Der Kläger trägt die Kosten des Verfahrens

## **Tatbestand**

- 1 Der Kläger wendet sich gegen die Rücknahme der ihm erteilten Baugenehmigung für den Umbau und die Erweiterung der Villa W. durch die Stadt F..
- 2 Der Kläger erwarb im Jahr 1999 die Grundstücke FlSt.-Nrn ... und ... der Gemarkung F.-Sp. mit einer Gesamtfläche von ca. 8.000 m<sup>2</sup>. Das Grundstück FlSt.-Nr. 209/2 ist mit der Villa W. bebaut. Dieses Gebäude wurde Mitte der 60er Jahre nach den Plänen der Architekten Schliessmann und Sihler für den Fabrikanten Josef W. errichtet und diente diesem als Wohnhaus und Repräsentationsgebäude. Es handelt sich um ein zweigeschossiges Flachdachhaus, dessen Grundform durch verschiedene Sechsecke bestimmt wird und dessen Innengestaltung und -ausstattung (etwa offener Kamin, zwei Schwimmbäder, sanitäre Anlagen, elektrisch versenkbare Fenster, Barschränke aus Palisanderholz, holzverputzte Einbauschränke mit Emailgriffen) aufwändig ist. Die Villa verfügt über eine Wohnfläche von 500 m<sup>2</sup> im Hauptwohngeschoss und 160 m<sup>2</sup> im Untergeschoss und stand vor dem Erwerb durch den Kläger mehrere Jahre leer.
- 3 Am 03.11.2000 erteilte die Beklagte die Baugenehmigung für den Umbau und die Erweiterung der Villa. Es sollte ein Stockwerk aufgesetzt und die Villa mit einem ziegelgedeckten Walmdach mit einer Neigung von 16 Grad versehen werden. Insgesamt waren fünf Wohnungen für das Gebäude vorgesehen.
- 4 Anlässlich von Dreharbeiten im Jahr 2001 für die ZDF-Serie „Die Biester“, für die die Villa W. als Kulisse diente, wurden die Denkmalschutzbehörden durch die Stuttgarter Architektin V. K. auf eine mögliche Denkmalschutzbedeutung des Anwesens aufmerksam gemacht. Im Frühjahr 2002 befassten sich mehrere Artikel in der örtlichen und regionalen Presse mit den Umbauplänen.
- 5 Im Anschluss an eine Begehung am 20.06.2002 teilte das Landesdenkmalamt mit Schreiben vom 12.07.2002, bei der Beklagten am 16.07.2002 eingegangen, mit, dass die Villa W. als anschaulich erhaltener Wohnsitz eines Unternehmers aus den 1960er Jahren und gutes Beispiel für die Architektur des Landhausbaus jener Zeit, mit ihrer herausragenden und bemerkenswert vollständig überlieferten wandfesten Innenausstattung, die zum Teil durch namhafte Künstler gestaltet worden sei, samt dem umgebenden Garten ein Kulturdenkmal aus wissenschaftlichen, heimatgeschichtlichen

sowie künstlerischen Gründen sei. An seiner Erhaltung bestehe insbesondere wegen seines dokumentarischen und exemplarischen Wertes ein öffentliches Interesse. Hiervon setzte die Beklagte den Kläger mit Schreiben vom 22.07.2002 in Kenntnis und gab ihm Gelegenheit, sich zur Aufnahme des Gebäudes in die Kulturdenkmalliste innerhalb eines Monats zu äußern.

- 6 In seiner Stellungnahme vom 08.08.2002 führte der Kläger dazu aus: Er wende sich weitaus weniger gegen die Annahme eines Kulturdenkmals, soweit sich diese auf das „Innenleben“ der Villa W. beziehe. Jedoch könne er keine vergleichbaren Feststellungen für das Äußere des Gebäudes treffen. Die Villa W. werde vom Landesdenkmalamt lediglich als „gutes Beispiel“ für die Architektur des gehobenen Landhausbaus der 60er Jahre genannt. Es sei demnach davon auszugehen, dass gleichartige Gebäude zumindest nicht in geringer Anzahl auch andernorts vorhanden seien. Es fehle demnach jeder Ansatzpunkt dafür, dass das architektonische Gewand des Gebäudes oder auch nur einzelne Teile hiervon Merkmale oder konstruktive Lösungen berge, die der architektonischen Entwicklung gestalterische Impulse verliehen hätten oder seinerzeit als richtungweisend bewertet worden wären. Auch künstlerische Gründe führten nicht zur Denkmaleigenschaft. Es fehle die besondere Ausstrahlung des Gebäudes, die es erlauben würde, es aus der Vielzahl äußerlich ähnlich gestalteter Gebäude der damaligen Zeit herauszuheben. Es herrsche vielmehr ein Eindruck der Schmucklosigkeit und einer Normalität vor, wie sie bei zahlreichen Zweckbauten der damaligen Zeit in vollkommen vergleichbarer Weise anzutreffen sei. Heimatgeschichtliche Gründe sprächen ebenfalls nicht für die Denkmaleigenschaft. Bei dem Fabrikanten W. handele es sich nicht um eine namhafte Person der Regional- oder Heimatgeschichte.
- 7 Zu diesem Schreiben nahm das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg mit Schreiben vom 09.09.2002 wie folgt Stellung: Die Trennung von Innen und Außen sei bei einem einheitlich entworfenen und ausgeführten Werk nicht möglich. Das wohl erhaltene Innere bilde mit dem dafür entwickelten und darauf bezogenen Gehäuse eine ganz und gar nicht alltägliche Einheit, für die es schwer falle, Vergleichbares zu finden. Für den Bereich des privaten Wohnbaus habe sich im Regierungsbezirk Tübingen bisher kein Haus gefunden, das sich nach Anspruch und Ausstattung mit der ehemaligen Villa W. habe messen können. Schon diese Tatsache spreche dafür, dass es sich bei der Villa um ein seltenes Dokument des gehobenen Landhausbaus jener Tage in der Region handele und sie potenzielle Quelle für die regionale Architekturforschung sei. Hinsichtlich der sozialgeschichtlichen Bedeutung der Villa gehe es vor allem um den Ausdruck bestimmter Einstellungen und Lebensweisen, die sich im Erscheinungsbild der Villa erkennen ließen. Der Lebensstil eines wohlhabenden Unternehmers kurz vor Ende des bundesdeutschen Wirtschaftswunders lasse sich hier wie sonst nur noch selten anhand des Empfangs- und Repräsentationsbereichs ebenso gut ablesen wie an der wohl erhaltenen wandfesten Ausstattung von Ankleidezimmer und aufwändig gestalteten Sanitäreinrichtungen sowie der hervorragenden technischen Ausrüstung bis hin zu elektrisch versenkbaren Fenstern. Als künstlerischer Grund für die Denkmaleigenschaft sei darauf hinzuweisen, dass zwei einander scheinbar ausschließende Formenwelten so in Einklang gebracht worden seien, dass etwas eigenständiges Drittes entstanden sei. Es handele sich dabei zum einen um die von streng geometrischen Auffassungen geprägte Formensprache der klassischen Moderne in Deutschland („Neues Bauen“) und zum anderen um die Vorstellungen vom organischen Ursprung der Architektur. Angesichts der Gartenfassaden lasse sich das Gebäude als raffinierter Zusammenschluss von

unterschiedlich großen und gegeneinander versetzten Baukörpern erkennen, die im Spannungsverhältnis zu den rahmenden Horizontalbändern ein Gleichgewicht zwischen geometrischer Strenge und plastischer Expressivität erzeugten. Der Stil der 60er Jahre sei durchaus nüchtern, aber nicht im Sinne eines Mangels an Ausdruck, sondern im Sinne von Klarheit. Was als Grobschlächtigkeit der Stilelemente abqualifiziert werde, sei vielmehr eine monumentale Direktheit, die sich durch eine lapidare Formensprache ausdrücke. Die Villa W. könne auch angesichts der gestalterisch prachtvollen Ausstattung (etwa Wandrelief des renommierten Keramikünstlers Fred Stelzig) für sich in hohem Maße jenes „nicht Alltägliche“ beanspruchen, das Kunst in jedem Fall auszeichne. Hinsichtlich des Schutzgrundes Heimatgeschichte sei nicht zu sehr auf die Person des Herrn W. abzustellen. Die Villa W. sei vielmehr als Ausprägung des Typus Untermervilla aus der Zeit kurz vor dem Ende des bundesdeutschen Wirtschaftswunders von Bedeutung. Ihr vergleichsweise guter Erhaltungszustand mache sie zu einem besonders anschaulichen Dokument. Es werde der Lebensstil in vergangenen Epochen veranschaulicht. Die Wirtschaftswunderzeit mit ihrer Freude am Zur-Schau-Stellen und am Repräsentieren noch ohne Gedanken etwa an Energieeinsparen oder ökologisch verträgliches Bauen könne sicher als vergangene Epoche gelten. Der Rang der Bedeutung des Gebäudes ergebe sich aus dem hohen Maß an Originalität und Integrität. Dies zeichne die Villa W. als kaum verändertes Zeitzeugnis aus den Sechziger Jahren aus. Gerade die Verbindung aus gutem Architekturbeispiel, herausragender Innenausstattung und bemerkenswert vollständigem Überlieferungsgrad werde der für die Belange des Denkmalschutzes aufgeschlossene Durchschnittsbetrachter als seltenes Zusammentreffen bewerten.

- 8 Mit an die Beklagte gerichtetem Schreiben vom 24.10.2002 führte das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg aus: Das Baugesuch des Klägers aus dem Jahr 2000 mache deutlich, dass bei dessen Verwirklichung Substanz und Erscheinungsbild des Villengebäudes eingreifend überformt würden. Insbesondere die Aufstockung um ein volles Geschoss, der Abbruch der bauzeitlichen Treppenanlage und der Ersatz durch ein neues Treppenhaus sowie weitere Eingriffe in die historische Substanz des Außen- und Innenbereichs müssten dazu führen, die Denkmaleigenschaft in Frage zu stellen. Darüber hinaus lasse die geplante Aufteilung der zur Villa gehörenden Garten-/Parkanlage mit Schwimmbad weitere erhebliche Veränderungen der ebenfalls geschützten Freiflächen erwarten. Das Landesdenkmalamt könne daher im Nachhinein der vorliegenden Planung nicht zustimmen.
- 9 Mit Bescheid vom 10.07.2003 nahm die Beklagte die am 03.11.2000 erteilte Baugenehmigung für den Umbau und die Erweiterung der Villa W. gemäß § 48 Abs. 1, 4 LVwVfG zurück. Der Bescheid erging zur Wahrung der Rücknahmefrist des § 48 Abs. 4 LVwVfG. Es wurde ausgeführt, dass die genaue Begründung der Entscheidung mit gesondertem Schreiben demnächst zugehen werde. Mit Schreiben vom 16.07.2003 gab die Beklagte zur Aufhebung des Bescheides folgende Begründung ab: Die Voraussetzungen des § 48 Abs. 1 und 4 LVwVfG seien erfüllt. Die erteilte Baugenehmigung sei bereits in formeller Hinsicht rechtswidrig. Nach Bewertung des Landesdenkmalamtes handele es sich bei der Villa W. um ein Kulturdenkmal im Sinne des § 2 Denkmalschutzgesetzes für Baden-Württemberg (DSchG). Die geplanten Um- und Ausbaurbeiten beeinträchtigten das Denkmal in seinem Erscheinungsbild erheblich. Der jetzt vorzufindende, in der Gesamtheit des Bauwerkes noch unveränderte Charakter des Baustils jener Zeit würde einen Stilbruch erleiden, der die exemplarische

Aussagekraft für den Betrachter vernichten würde. Die Baugenehmigung hätte deshalb nur nach vorheriger Anhörung des Landesdenkmalamtes erteilt werden dürfen. Eine Stellungnahme des Landesdenkmalamtes sei jedoch nicht eingeholt worden, da die Denkmaleigenschaft erst nach Erteilung der Baugenehmigung durch die Beurteilung des Landesdenkmalamtes im Jahr 2002 bekannt geworden sei. Die Baugenehmigung sei darüber hinaus auch materiell rechtswidrig. Denn der geplante Umbau der Villa W. widerspreche der gemäß § 58 Abs. 1 LBO von der Baugenehmigungsbehörde zu prüfenden Erhaltungspflicht nach § 6 Satz 1 DSchG. Die Versagung der Zustimmung zum Umbau der Villa W. sei auch verhältnismäßig. Die Villa sei bis in das Jahr 1999 bewohnt gewesen. Der Leerstand in den letzten Jahren sei dadurch bedingt gewesen, dass der Eigentümer in der Absicht eines baldigen Umbaus der Villa die Vermietung nicht mehr betrieben habe. Es handele sich in der Substanz jedoch um ein bis heute völlig intaktes Wohngebäude, wobei auch nach heutigen Maßstäben Zuschnitt, Architektur und Innenausstattung des Gebäudes als gehoben bis luxuriös betrachtet werden könnten. Das Gebäude könne auch ohne die beantragten Umbauten wieder einer Wohnnutzung zugeführt werden. Es bestehe daher kein ersichtlicher Grund dafür, dass die Nutzbarkeit der Villa von deren Aufstockung um zwei weitere Wohnungen abhängt. Demzufolge sei das Gebäude auch ohne Veränderungen, die die Denkmaleigenschaft beeinträchtigen, für den Eigentümer sinnvoll und wirtschaftlich nutzbar. Allerdings setze die künftige Vermietbarkeit des Gebäudes eine Renovierung voraus. Der Vergleich der voraussichtlichen Investitions- und Bewirtschaftungskosten mit den erzielbaren Erträgen ergebe jedoch, dass der Erhalt der Villa dem Eigentümer auch wirtschaftlich zumutbar und damit verhältnismäßig sei. Aufwändige denkmalspezifische Wiederherstellungskosten seien auf absehbare Zeit nicht zu erwarten. Vielmehr träfen den Eigentümer nur diejenigen Renovierungskosten, die üblicherweise mit dem Haus- und Grundbesitz älteren Baujahrs einhergingen. Ein von dem Kläger in Auftrag gegebenes Gutachten gehe von einem Investitionsaufwand in Höhe von 237.500 EUR aus; dies führe zu jährlichen Fremdkapitalkosten (6,5 %) in Höhe von 15.437,50 EUR. Weiterhin seien jährliche Bewirtschaftungskosten in Höhe von 6.475 EUR veranschlagt. Es ergebe sich somit eine jährliche Folgekostenbelastung in Höhe von 21.912,50 EUR. Dem stünden ausweislich des Gutachtens erzielbare Mieterträge in Höhe von 58.500 EUR gegenüber. Berücksichtigt man die hinzukommenden Einkünfte aus steuerlicher Sonderabschreibung, so könne der Erhaltungs- und Bewirtschaftungsaufwand ohne Weiteres erwirtschaftet werden, ohne dass es auf einen möglichen staatlichen Zuschuss ankomme. Die jährliche Kostenbelastung sei bereits mit einem Mietpreis von ca. 2,60 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche zu erwirtschaften, der für ein Objekt dieser Ausstattung und Lage sicherlich ohne Weiteres zu erzielen sei. Die Rücknahme der Baugenehmigung sei erforderlich, da nach den Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen das Denkmal in seinem Erscheinungsbild beeinträchtigt bzw. zerstört werde. Eine andere, weniger einschneidende Maßnahme bestehe nicht. Das öffentliche Interesse an der Rücknahme der Baugenehmigung ergebe sich aus den Erwägungen für den Erhalt des Denkmals. Das private Interesse des Eigentümers müsse dahinter zurückstehen, zumal da er das Anwesen erworben habe, bevor er einen Bauantrag gestellt habe. Sofern dem Kläger durch das Vertrauen auf den Bestand der Baugenehmigung ein wirtschaftlicher Schaden entstanden sein sollte, werde dieser durch den Anspruch auf Vermögensausgleich gemäß § 48 Abs. 3 LVwVfG aufgefangen.

- 10 Die sofortige Vollziehung des Rücknahmebescheides wurde angeordnet.

- 11 Gegen diesen Bescheid legte der Kläger am 16.07.2003 Widerspruch ein und machte geltend: Die Rücknahme der ihm erteilten Baugenehmigung sei rechtswidrig, da die Baugenehmigung vom 03.11.2000 rechtmäßig sei. Bei der Villa W. handele es sich nicht um ein Kulturdenkmal. Selbst wenn dem so sei, sei jedenfalls die Rücknahme der Baugenehmigung rechtswidrig. Für die Villa W. ließen sich keine überzeugenden Argumente für die Denkmalfähigkeit wie auch für die Denkmalswürdigkeit finden. Wissenschaftliche Gründe sprächen nicht für die Denkmalfähigkeit. Die Villa W. sei lediglich ein typisches Beispiel für funktionale Nachkriegsarchitektur. Es handele sich nicht um ein neuartiges, stilistisch innovatives Bauwerk, sondern um einen Repräsentanten traditioneller Bauweise der Nachkriegsmoderne. In bautechnischer Hinsicht sei die Ausführung des Objektes nicht besonders herausragend; für die Bau- und Architekturwissenschaft sei die Villa als Forschungsobjekt nicht von Bedeutung. Ein hinreichend konkretes Forschungsvorhaben sei nicht erkennbar. Das vom Landesdenkmalamt herangezogene Merkmal der konsequenten Verwendung und Wiederholung des Motivs „Sechseck“ begründe ebenfalls keine wissenschaftlichen Gründe für die Denkmaleigenschaft. Das Wiederaufgreifen eines bestimmten Motivs im Rahmen eines Gebäudeentwurfs und dessen variierende Verwendung könne man nicht als ein neuartiges Gestaltungsprinzip bezeichnen. Auch sozialwissenschaftliche Gründe begründeten nicht die Denkmalfähigkeit. Die Villa lege nur Zeugnis über die Alltagsgeschichte eines wohlhabenden Bauherren ab. Künstlerische Gründe sprächen ebenfalls nicht für die Denkmalfähigkeit. Die Gestaltung der Villa habe dem von Architekten der 50er und 60er Jahre bevorzugt genutzten Prinzip des Funktionalismus, der Klarheit, Nüchternheit und Schlichtheit unterlegen. Diese Gestaltung sei damit nicht Ausdruck besonderen gestalterischen Schaffens, sondern vielmehr bloße Umsetzung der Architekturvorstellungen gewesen, die während der Nachkriegszeit allgemein vorgeherrscht hätten. Es fehle an der für das Künstlerische wesentlichen Originalität. Bei den Architekten Schliessmann und Sihler handele es sich nicht um herausragende Baumeister oder Repräsentanten der Nachkriegszeit. Sie seien in der Architekturwissenschaft vielmehr Unbekannte. Auch die gehobene Innenausstattung sei keine Besonderheit, die das Gebäude aus dem Kreis vielfach vorhandener Villen aus den 50er und 60er Jahren hervorhebe. Selbst wenn man die Wandkeramik von Fred Stelzig als künstlerisch beachtenswerte Einzelheit betrachte, begründe allein dieser Umstand nicht die Denkmalfähigkeit der Villa an sich, zumal da die Keramik ohne Substanzverlust abgetrennt und anderenorts ausgestellt werden könne. (Heimat)geschichtliche Gründe stritten ebenfalls nicht für die Denkmaleigenschaft der Villa W.. Die Villa sei kein Schauplatz bedeutender Ereignisse gewesen. Bei Josef W. handele es sich auch nicht um eine (regional)geschichtlich namhafte Persönlichkeit. Ein Erinnerungswert liege nicht vor. In dem Bewusstsein der Friedrichshafener Bevölkerung weise das Gebäude keinen entfernten Bezug zu sozialen, kulturellen oder politischen Verhältnissen auf. Ein großzügiger Baustil sei nicht speziell oder allein Ausdruck der Wirtschaftswunderzeit. Die Bauweise der Villa verkörpere keinen besonderen Lebensstil, sondern sei vielmehr schlicht Ausdruck vom Reichtum eines Unternehmers. Zudem fehle es an der Denkmalswürdigkeit, weil die Erhaltung der Villa W. nicht im Interesse der Allgemeinheit liege. Fachpublikationen, die das Interesse der Fachöffentlichkeit und der Bevölkerung dokumentierten, seien nicht vorhanden. Sowohl die Architekten wie auch deren entworfene Gebäude seien in der Öffentlichkeit unbekannt. Selbst die Architektin V. K., die sich nach Angaben des Landesdenkmalamtes seit Jahren um die Baukunst der Moderne bemühe, sei erst durch die ZDF-Serie „Die Biester“ auf die Villa aufmerksam geworden. Allein die

Einbeziehung der Villa in eine Fernsehunterhaltungsserie begründe kein öffentliches Erhaltungsinteresse. Gleiches gelte für die Berichterstattung in der Lokalpresse. Hierfür spreche zudem maßgeblich, dass selbst das Bauordnungsamt der Beklagten als zugleich sachlich zuständiger Denkmalschutzbehörde noch im November 2000 keine Bedenken gegen die Veränderung der Villa erhoben habe. Vielmehr sei die Baugenehmigung ohne denkmalschutzrechtliche Auflagen ergangen. Die Denkmalwürdigkeit könne auch nicht mit dem Seltenheitswert der Villa W. begründet werden. Denn das Landesdenkmalamt stehe nach eigenen Bekundungen erst am Anfang der Erfassung des Gebäudebestandes aus den 60er Jahren, so dass es nicht nachvollziehbar sei, wie das Landesdenkmalamt zum Seltenheitswert gelange. Gerade in der Bodenseeregion als bevorzugtem Feriendomizil für Wohlhabende gebe es zahlreiche Seegrundstücke, die mit Gebäuden aus den 50er und 60er Jahren bebaut seien. Fehle es an der Denkmaleigenschaft der Villa W., sei die erteilte Baugenehmigung formell wie materiell rechtmäßig. Hilfsweise werde geltend gemacht, dass die Baugenehmigung selbst dann nicht zurückgenommen werden könne, wenn es sich bei der Villa W. um ein Kulturdenkmal handele. Die Baugenehmigung sei auch dann nicht formell rechtswidrig gewesen. Eine fehlende Anhörung des Landesdenkmalamtes sei im Rahmen der Erörterung um die Eintragung in die Liste der Kulturdenkmale formell ordnungsgemäß nachgeholt worden. Des Weiteren sei die Rücknahme der Baugenehmigung auch bei unterstellter Denkmaleigenschaft ermessensfehlerhaft gewesen. Denn es überwiege sein Vertrauensschutz. Der Fehler der Genehmigungserteilung habe allein bei der Baurechtsbehörde gelegen. Die Rechtswidrigkeit resultiere aus der nicht sorgfältigen Ermittlung der relevanten Tatsachen durch die zuständige Behörde. Er habe im Vertrauen auf die Baugenehmigung den Wiederverkauf der Villa nicht weiterverfolgt, obwohl dies angesichts des hohen Fremdkapitals wirtschaftlich betrachtet profitabler gewesen wäre. Unabhängig hiervon sei die Rücknahme der Baugenehmigung auch deswegen rechtswidrig, weil er einen Anspruch auf Genehmigungserteilung habe. Das in § 8 Abs. 1 Nr. 3 in Verbindung mit § 7 Abs. 1 Satz 1 DSchG diesbezüglich eröffnete Ermessen sei wegen Unzumutbarkeit der Erhaltung des Denkmals auf Null reduziert. Diese Unzumutbarkeit folge bereits aus dem Fehlen sinnvoller Gebäudenutzungsmöglichkeiten. In seinem gegenwärtigen Zustand sei das überalterte und seit acht Jahren leerstehende Gebäude nicht nutzbar, insbesondere nicht bewohnbar. Sämtliche Aufenthaltsräume seien in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Auch eine Veräußerung an Dritte komme nach Lage der Dinge nicht in Betracht. Zwar gebe es vereinzelt Kaufinteressenten. Deren Interesse bestehe jedoch allein an der Verwertung des großzügigen und verkehrsgünstig gelegenen Grundstücks. Das W.-Gebäude solle nach deren Planungen durchweg abgerissen und durch ein neues Vorhaben ersetzt werden. In seinem gegenwärtigen Zustand habe die Villa W. keinen auf Erhaltung zielenden Markt. Unter diesen Umständen könne die Zumutbarkeit der Erhaltung nicht mit der nur rein theoretischen Möglichkeit einer Vermietung oder Veräußerung begründet werden. Die Erhaltung des Gebäudes sei ihm wirtschaftlich unzumutbar. Die Sanierungskosten seien auf etwa 340.000 EUR zu veranschlagen. Die Belastung durch die Finanzierungskosten für das Sanierungskapital lägen bei einem marktüblichen Zinssatz von 8,25 % jährlich bei ca. 30.600 EUR. Für Bewirtschaftungskosten seien nochmals knapp 5.700 EUR in Ansatz zu bringen. Die Rückstellungen für größere Reparaturen betrügen ca. 13.000 EUR. Hieraus ergebe sich eine jährliche Belastung von knapp 50.000 EUR. Bei der Berechnung der Mieteinnahmen sei nur die Vermietung des Obergeschosses mit einer Nettofläche von 500 m<sup>2</sup> zu berücksichtigen. Der Mietpreis in dem ländlichen Bereich liege zwischen 4,50 EUR/m<sup>2</sup> bis 5 EUR/m<sup>2</sup>. Hieraus ergebe sich

ein theoretisch erzielbarer Mietzins von jährlich 27.000 bis maximal 30.000 EUR. Seine Steuerersparnis betrage in den ersten fünf Jahre ca. 32.000 EUR. Damit dürften zwar in den ersten fünf Jahren die jährlichen Kosten den realisierbaren Nutzwert noch nicht deutlich überschreiten, was aber allein an der abstrakten steuerlichen Absetzbarkeit des Erhaltungsaufwandes und den nur sehr theoretisch erzielbaren Mieteinnahmen liege. In den folgenden Jahren würde die Unzumutbarkeit offensichtlich und unabwendbar. Hier würden die Kosten der Erhaltung und Bewirtschaftung die geschätzten möglichen Einnahmen jährlich um 23.000 EUR übersteigen. Er müsse damit dann zur Sanierung der Villa auf sein übriges Vermögen zurückgreifen. Kein Kreditinstitut sei bereit, Geldmittel für die reine Sanierung der Villa zur Verfügung zu stellen. Von der Baurechtsbehörde sei zudem bislang unberücksichtigt geblieben, dass durch die Fertigung einer Fotodokumentation als milderer Mittel das öffentliche Interesse, das die Denkmalschutzbehörde ins Feld führe, hinlänglich befriedigt werden könne. Im Übrigen sei die Rücknahme wegen Ablaufs der Rücknahmefrist des § 48 Abs. 4 LVwVfG nicht mehr zulässig gewesen.

- 12 Das Landesdenkmalamt nahm im Schreiben vom 12.12.2003 zu den Ausführungen in dem Widerspruch wie folgt Stellung: Wenn ein Gebäude derart viele zeitgenössische und zeittypische Elemente in sich vereinige und sie höchst anschaulich, weitgehend unverändert überliefere, dann handele es sich gerade deshalb um etwas Besonderes. Die Villa W. stehe mit ihrer Verbindung zwischen Funktionalität, Modulbauweise und organischem Bauen genau für den (architektur-)historischen Ort in der Mitte der 60er Jahre und sei darüber hinaus ein eigenständiges Bauwerk. Es gehe nicht um die Übernahme architektonischer Versatzstücke eines überkommenen Formenapparates in einen Neubau. Die besondere Gestalt der Villa sei gerade am Bau selbst und aus ihm heraus erarbeitet worden. Da Architekturwissenschaft gerade diese Leistungen bewerte, gehe es um wissenschaftliche Gründe. Bei der Villa W. handele es sich auch nicht um die bloße Umsetzung der Architekturvorstellungen der Nachkriegszeit. Auch wenn die Villa dem Gedanken der Klarheit noch am ehesten entspreche, setze die Grundrissdisposition des Hauses mit ihrer komplizierten Struktur einen entschiedenen Kontrapunkt dazu. Die Villa W. sei nicht nüchtern, vielmehr würden Räume inszeniert und Emotionen herausgefordert. Die Beteiligung von damals namhaften Künstlern zeige, dass etwas Besonderes und Repräsentatives auch in künstlerischer Hinsicht habe gestaltet werden sollen. Die Originalität liege in der Durchführung des architektonischen Konzepts. Es sei vor allem die gesteigerte ästhetische und gestalterische Qualität, die das Bauwerk alles andere als alltäglich mache. Als Darstellung von Macht und Reichtum in architektonischen Formen, die deutlich und unmissverständlich auf die Entstehungszeit verweise, ermögliche die Villa einen Einblick in das Leben wohlhabender Unternehmer zu jener Zeit. Die Villa W. sei zum Diskussionsgegenstand in der Öffentlichkeit geworden. Der besorgte Hinweis auf eine bevorstehende Beeinträchtigung der Villa sei aus den Reihen eines interessierten Fachpublikums gekommen.
- 13 Die lokale und regionale Presse habe den Fall aufgegriffen und die Villa in illustren Artikeln vorgestellt. Der Rang der Bedeutung des Gebäudes ergebe sich vor allem aus dem hohen Maß an Originalität und Integrität, das die Villa W. als kaum verändertes Zeitzeugnis aus den 60er Jahren ausweise. Auch der Seltenheitswert könne zur Begründung des öffentlichen Erhaltungsinteresses an der Villa herangezogen werden, zumal dem Landesdenkmalamt bis heute kein vergleichbares Wohngebäude dieser

Epoche innerhalb des Regierungsbezirks Tübingen bekannt geworden sei.

- 14 Mit Widerspruchsbescheid vom 07.01.2004 wies das Regierungspräsidium Tübingen den Widerspruch zurück. Zur Begründung führte es unter Wiederholung der Ausführungen des Landesdenkmalamtes in dessen Schreiben vom 12.12.2003 aus, dass es sich bei der Villa W. um ein Kulturdenkmal im Sinne von § 2 DSchG handle. Soweit sich der Kläger auf die Unzumutbarkeit der Erhaltung berufe, könne zumindest im gegenwärtigen Zeitpunkt keine dauerhafte Nichtbenutzbarkeit angenommen werden. Längere Standzeiten seien bei Objekten besonderer Ausprägung im Übrigen nicht ungewöhnlich. Angesichts der prägenden Umstände (äußerst großzügiges, wenn auch für die Wohnnutzung gewöhnungsbedürftiges Gebäude mit umgebendem Park, Ortsrandlage, Möglichkeit begrenzter baulicher Erweiterungen, Seeblick) erscheine es aber eher als unwahrscheinlich, dass auf Dauer keine Nutzung als Vermietungsobjekt oder durch Verkauf bestehe. Die standardisierte Wirtschaftlichkeitsberechnung auf Grundlage eines Vermietungsmodells ergebe vorliegend, dass selbst bei ungünstigsten Annahmen die Kosten für Erhaltung und Bewirtschaftung die Erträge durch Gebrauchswert und Steuervorteile nicht erreichten. Die Rücknahmefrist des § 48 Abs. 4 LVwVfG sei eingehalten. Zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung sei die Denkmaleigenschaft nicht bekannt gewesen. Diese sei erst in der ersten Hälfte des Jahres 2002 auf Grund von Hinweisen diskutiert worden. Die für die Beurteilung der Kulturdenkmaleigenschaft entscheidende Begehung durch das Landesdenkmalamt sei am 20.06.2002 erfolgt. Die schriftliche Begründung der Denkmaleigenschaft durch das Landesdenkmalamt vom 12.07.2002 sei bei der Beklagten am 16.07.2002 eingegangen. Frühestens zu diesem Zeitpunkt habe die Jahresfrist nach § 48 Abs. 4 LVwVfG begonnen. Für die Kenntnis der maßgeblichen Tatsachen reiche die bloße Mitteilung des Ergebnisses des Ortstermins nicht aus. Eine hinreichende Kenntniserlangung liege erst mit der im Übrigen zeitnah erfolgten Übergabe der schriftlichen Begründung der Kulturdenkmaleigenschaft vor. Die Ermessenserwägungen berücksichtigten die entscheidungserheblichen Belange, insbesondere die Bedeutung des Kulturdenkmals und das öffentliche Interesse an dessen Erhaltung, die Zumutbarkeit für den Betroffenen, auch vor dem Hintergrund, dass die Kulturdenkmaleigenschaft erst zu einem späten Zeitpunkt erkannt worden sei sowie die Einschätzung, dass die Möglichkeit einer Nutzung durch Vermietung oder Veräußerung möglich erscheine.
- 15 Der Kläger hat am 20.01.2004 Klage erhoben, zu deren Begründung er im Wesentlichen die Ausführungen aus dem Widerspruch wiederholt. Ergänzend führt er aus: Es sei nicht Sinn und Zweck des Denkmalschutzrechts, undifferenziert alles Alte oder Zeittypische zu erhalten. Es sei nach der Wertigkeit des Objekts zu differenzieren. Die Beklagte habe das Besondere der Villa W. nicht konkret und substantiiert dargetan. Die Denkmaleigenschaft sei bislang nicht positiv begründet worden. Die Begründungen der Behörde seien im Kern nur sehr allgemein und unbestimmt gehalten und passten im Grunde auf alle Gebäude der Nachkriegsmoderne. Die Artikel, die die Beklagte als Beweis für das öffentliche Erhaltungsinteresse angeführt habe, spiegelten nur eine zu vernachlässigende individuelle Vorliebe wieder. Der Einfluss des Planfeststellungsverfahrens zur Verlegung der Bundesstraße B 31 auf die Denkmalwürdigkeit der Villa W. sei bislang unberücksichtigt geblieben. Eine Nutzung des Gartengeschoßes sei selbst nach einer Sanierung faktisch ausgeschlossen, denn die Aufenthaltsräume im Gartengeschoß blieben dunkel und drückend. Erst durch den geplanten - von der Beklagten und dem Landesdenkmalamt abgelehnten - Bruch neuer



Fensterfronten und die Einziehung neuer Wände würden im Gartengeschoss bewohnbare Aufenthaltsräume entstehen. Daraus folge, dass von der gesamten Villa letztlich auch nach der Sanierung allein das Obergeschoss bewohnbar sei. Auch dessen Nutzungsmöglichkeit sei aber nur theoretisch möglich, denn niemand sei ernstlich bereit, eine Villa mit einer Grundstücksgröße von knapp 8.000 m<sup>2</sup> anzumieten und außergewöhnlich hohe Energie-, Wartungs- und Gartenpflegekosten zu tragen, wenn ihm letztlich eine Nettowohnfläche von nur 493 m<sup>2</sup> verbleibe. Sinnvoll und tragfähig lasse sich die Villa nur nach der geplanten Veränderung nutzen. Die Erhaltung sei ihm wirtschaftlich unzumutbar. Die Sanierungsaufwendungen lägen bei insgesamt 340.000 EUR. Zwar sei der marktübliche Zinssatz gesunken, doch könne sich dieser Umstand zu seinen Lasten wieder ändern. Es sei demnach ein gemittelter Zinssatz zwischen 5 % und 9 % anzusetzen. Die Belastungen durch die Finanzierungskosten lägen damit jährlich zwischen 17.000 und 30.600 EUR. Hinzu kämen Bewirtschaftungskosten in Höhe von 5.700 EUR und Rückstellungen für größere Reparaturen in Höhe von 13.000 EUR. Auf der Ertragsseite stünden Mieteinnahmen zwischen 27.000 und 30.000 EUR, die selbst nach gründlicher Renovierung nur theoretisch erzielbar seien. Auch nach der Sanierung bleibe die Villa ein Altbau, für den nicht die Mietpreise eines Neubaus verlangt werden könnten. Seine Steuerersparnis für die ersten fünf Jahre betrage gemäß § 11 b Satz 1 EStG ca. 31.000 EUR. Ob er diesen Steuervorteil in voller Höhe in Anspruch nehmen könne, hänge von seinen individuellen Einkommens- und Vermögensverhältnissen ab. Damit ergebe sich in den ersten fünf Jahren ein jährlicher Ertrag in Höhe von 8.000 bis maximal 22.000 EUR. Sollten sich die Rahmenbedingungen auch nur unwesentlich verschlechtern, decke der jährliche Ertrag die Kosten sehr schnell nicht mehr. Ab dem sechsten Jahr sei die Unzumutbarkeit offensichtlich und unabwendbar. Im Übrigen sei kein Kreditinstitut bereit, Geldmittel für die reine Sanierung der Villa (ohne den geplanten Umbau und die Aufteilung in mehrere Wohnungen) zur Verfügung zu stellen.

- 16 Der Kläger beantragt,
- 17 den Bescheid der Beklagten vom 10.07.2003 und seine Begründung vom 16.07.2003 und den Widerspruchsbescheid des Regierungspräsidiums Tübingen vom 07.01.2004 aufzuheben sowie die Zuziehung des Prozessbevollmächtigten im Widerspruchsverfahren für notwendig zu erklären.
- 18 Die Beklagte beantragt,
- 19 die Klage abzuweisen.
- 20 Sie führt aus: Die Baugenehmigung habe zurückgenommen werden können, weil die Einordnung der Villa W. als Kulturdenkmal im Sinne von § 2 DSchG und die demgemäß dem Bauvorhaben entgegenstehenden Vorschriften des Denkmalschutzes bei Erteilung der Baugenehmigung unberücksichtigt geblieben seien. Deswegen sei die Baugenehmigung rechtswidrig gewesen. Die Villa W. sei ein Kulturdenkmal nach § 2 DSchG. Insoweit werde auf die Ausführungen in den entsprechenden Schreiben des Landesdenkmalamtes sowie in den angefochtenen Bescheiden Bezug genommen und ergänzend ausgeführt: Für die wissenschaftliche Bedeutung eines Kulturdenkmals sei es nicht erforderlich, dass das Gebäude erstmalig bestimmte bautechnische Probleme löse. Es gehe bei der Frage der wissenschaftlichen Bedeutung nicht darum, ob das Gebäude einmalig, neuartig oder stilistisch innovativ sei, sondern darum, dass es in dokumentarischer und exemplarischer Weise den (Höchst-)Wissensstand der damaligen Architektur vertrete. Für die Bewertung des öffentlichen Erhaltungsinteresses komme es

auf den Kenntnis- und Wissensstand von sachverständigen Fachleuten an. Es sei zwar richtig, dass sie im Jahr 2000 die Denkmaleigenschaft des Gebäudes noch nicht erkannt habe. Allerdings müsse es legitim sein, dass ihr Bauordnungsamt, welches auch zuständige untere Denkmalschutzbehörde sei, bei der fachlichen Bewertung auf die speziellen Fachkenntnisse des Landesdenkmalamtes zurückgreife. Das Landesdenkmalamt habe nach einer Meinungsbildung durch einen großen Teil der dortigen Fachleute die Denkmaleigenschaft bejaht. Soweit der Kläger ausführe, die Villa sei ohne die begehrten Umbaumaßnahmen keiner sinnvollen Nutzung mehr zuführbar und sei folglich nur ein funktionsloses „Nur-Denkmal“, setze er sich mit seinen eigenen Plänen zur künftigen Nutzung des Objekts in Widerspruch. Es gehe ihm nämlich nicht um einen Abbruch des Gebäudes, sondern um bauliche Veränderungen am im Übrigen beibehaltenen Gebäude, die ausschließlich einer wirtschaftlich lukrativeren Grundstücksausnutzung dienen. Der ursprünglich genehmigte Umbau beinhalte in erster Linie die Aufstockung des Gebäudes um ein weiteres Geschoss mit zwei zusätzlichen Wohnungen, damit einhergehend die Beseitigung des Flachdachs und das Aufbringen eines Walmdachs; daneben sei der Anbau eines neuen Treppenhauses geplant gewesen. Im Übrigen aber sollten die vorhandenen Wohnungen im Hanggeschoss und vor allem im Erdgeschoss beibehalten und auch künftig als Wohnung vermietet werden. Der Kläger sei damit aber selbst davon ausgegangen, dass die bereits vorhandenen Wohnungen auch künftig wieder einer Wohnnutzung zugeführt werden könnten. Es möge zwar sein, dass sich die vom Kläger geplante hochprofitable Ausnutzung des Grundstücks in bester Lage nicht erzielen lasse, wenn die Aufstockung des Gebäudes nicht erfolge. Von einer Funktionslosigkeit des Objektes könne aber deshalb noch keine Rede sein. Ferner ergebe die anzustellende Vergleichsberechnung zwischen dem Erhaltungs- und dem Bewirtschaftungsaufwand einerseits und den aus dem Gebäude zu erzielenden Erträgen andererseits eindeutig, dass - betrachtet über den Zeitraum von 10 Jahren - das Objekt sich selbst finanziere und der Kläger zur Erhaltung nicht auf eigenes Vermögen oder Einkommen zurückgreifen müsse. Dabei gehe auch sie - allerdings ohne nähere Überprüfung - von den von dem Kläger angesetzten Sanierungskosten in Höhe von 338.675 EUR aus. Der Kläger veranschlage allerdings einen völlig unrealistischen Zinssatz von 8,25 %. Der derzeit marktübliche Zinssatz sei weitaus niedriger und liege sogar unter 5 %. Werde ein solcher Zinssatz zu Grunde gelegt entspreche dies einer jährlichen Belastung von 16.933,75 EUR. Zusammen mit den Rückstellungen und Bewirtschaftungskosten, wie sie vom Kläger geschätzt würden, ergebe sich ein jährlicher Aufwand von ca. 35.700 EUR. Dem stünden als Ertrag zum einen die Steuervorteile gegenüber. Bei einer fünfjährigen Abschreibung gemäß § 11 b EStG als Erhaltungsaufwand würde der Kläger jährlich eine Steuerersparnis in Höhe von ca. 30.480 EUR erzielen. Auch die Bewirtschaftungskosten könnten als Werbungskosten nach § 9 EStG abgesetzt werden und zu weiteren jährlichen steuerlichen Vorteilen in Höhe von ca. 2.500 EUR führen. Selbst wenn man mit dem Kläger davon ausgehe, dass das Hanggeschoss nicht gesondert vermietbar sei, was angesichts der Bestlage des Grundstücks mit See- und Bergsicht völlig unrealistisch sei - und als Mieteinnahmen nur 5 EUR/m<sup>2</sup> für das Erdgeschoss in Ansatz gebracht werden könnten, seien jährlich insgesamt Einnahmen in Höhe von 30.000 EUR zu erwarten. Damit stünden in den ersten fünf Jahren dem Aufwand von 35.700 EUR Erträge von insgesamt 62.980 EUR gegenüber und führten zu einem jährlichen Überschuss von 27.280 EUR. In den Folgejahren entstehe zwar ein jährliches Defizit in Höhe von 3.200 EUR. Allein der Ertrag aus dem ersten Jahr würde aber mehr als das Achtfache dieses jährlichen Defizits abdecken. Dabei sei unberücksichtigt geblieben, dass der Kläger

möglicherweise noch staatliche Zuschüsse vom Landesdenkmalamt erhalten könne. Der Gesichtspunkt des Vertrauensschutzes stehe der Rücknahme der Baugenehmigung ebenfalls nicht entgegen. Die Baugenehmigung sei nicht kausal für den Erwerb der Villa durch den Kläger gewesen. Zudem habe der Kläger bis zur Rücknahme der Baugenehmigung noch keinerlei Aktivitäten oder gar Vermögensdispositionen getroffen, so dass ihn die Rücknahme des objektiv rechtswidrig erteilten Bescheides nicht härter habe treffen können als es der Fall gewesen wäre, wenn sie richtigerweise von Anfang an die Baugenehmigung versagt hätte. Die Rücknahmefrist des § 48 Abs. 4 LVwVfG habe nicht schon am 20.06.2002 zu laufen begonnen. Die Bewertung des Landesdenkmalamtes sei ihr erst am 16.07.2002 zugegangen. Danach habe sich ein längeres Anhörungs- und Sachaufklärungsverfahren bis hin zur Vorlage eines Gutachtens durch den Kläger vom 10.06.2003 angeschlossen, in dem der Kläger erstmals entscheidungserhebliche Zahlen zum Sanierungsaufwand vorgelegt habe.

- 21 Die Kammer hat in der mündlichen Verhandlung das Grundstück des Klägers und die Villa W. in Augenschein genommen. Wegen der hierbei getroffenen Feststellungen wird auf die Anlage zur Niederschrift verwiesen. Der Kammer liegen die Akten der Beklagten und des Regierungspräsidiums Tübingen vor. Hierauf sowie auf die gewechselten Schriftsätze wird wegen weiterer Einzelheiten Bezug genommen.

### **Entscheidungsgründe**

- 22 Die zulässige Klage ist nicht begründet. Der die dem Kläger erteilte Baugenehmigung vom 03.11.2000 aufhebende Rücknahmebescheid der Beklagten vom 10.07.2003 mit seiner Begründung vom 16.07.2003 sowie der Widerspruchsbescheid des Regierungspräsidiums Tübingen vom 07.01.2004 sind rechtmäßig und verletzen den Kläger nicht in seinen Rechten (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).
- 23 Ermächtigungsgrundlage für den angegriffenen Rücknahmebescheid ist § 48 Abs. 1 Satz 1 LVwVfG. Nach dieser Vorschrift kann ein rechtswidriger Verwaltungsakt, auch nachdem er unanfechtbar geworden ist, ganz oder teilweise mit Wirkung für die Zukunft oder für die Vergangenheit zurückgenommen werden.
- 24 Bei der dem Kläger am 03.11.2000 erteilten Baugenehmigung handelt es sich um einen rechtswidrigen Verwaltungsakt. Denn es stehen ihm von der Baurechtsbehörde zu prüfende denkmalschutzrechtliche Vorschriften (vgl. Dürr, Baurecht Baden-Württemberg, 11. Aufl., RdNr. 218d), hier die Erhaltungspflicht des § 6 Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz - DSchG), die verfahrensrechtlich durch das Zustimmungserfordernis des § 8 Abs. 1 Nr. 2 in Verbindung mit § 7 Abs. 3 DSchG abgesichert wird (vgl. Maier/Gloser, Denkmalschutz in Baden-Württemberg, 2. Aufl., S. 29), entgegen (§ 58 Abs. 1 Satz 1 LBO). Dem Kläger trifft die Erhaltungspflicht des § 6 Abs. 1 DSchG, da es sich bei der Villa W. um ein Kulturdenkmal im Sinne des § 2 Abs. 1 DSchG handelt.
- 25 Nach dieser Norm sind Kulturdenkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Sachen, Sachgesamtheiten und Teile von Sachen, an deren Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht. Die Eigenschaft einer Sache als Kulturdenkmal setzt danach ihre Denkmalfähigkeit und ihre Denkmalwürdigkeit voraus. Denkmalfähig ist eine Sache, wenn einer der in § 2 Abs. 1 DSchG genannten Schutzgründe für ihre Erhaltung spricht. Denkmalwürdig ist

sie, wenn ein öffentliches Interesse besteht, das die auf einem gesetzlichen Schutzgrund beruhende Erhaltung der Sache rechtfertigt (VGH Bad.-Württ., Urteil vom 10.05.1988 - 1 S 1949/87 -, NVwZ-RR 1989, 232; Urteil vom 27.05.1993 - 1 S 2588/92 -, BRS 55 Nr. 136). Der Begriff des Kulturdenkmals ist ein unbestimmter Rechtsbegriff, dessen Anwendung uneingeschränkt der gerichtlichen Kontrolle unterliegt, wobei es angesichts der Schwierigkeit, Denkmalfähigkeit und Denkmalwürdigkeit sachgerecht zu beurteilen, zur Auslegung des Rechtsbegriffs in der Regel angebracht ist, dass sich das Gericht sachverständiger Beratung bedient. Dabei kann insbesondere auch ein behördliches Sachverständigengutachten des früheren Landesdenkmalamtes verwendet werden, das als Landesoberbehörde für den Denkmalschutz berufen war, sachverständige Stellungnahmen zur Schutzwürdigkeit eines Kulturdenkmals abzugeben (vgl. § 3 Abs. 1 Nr. 4 DSchG in der Fassung bis zum 01.01.2005). Es bestehen deshalb keinerlei Bedenken, für die Frage, ob es sich bei der Villa W. um ein Kulturdenkmal handelt, die gutachterlichen Äußerungen des Landesdenkmalamtes zu verwerten (vgl. VGH Bad.-Württ., Urteil vom 27.05.1993, a.a.O.).

- 26 Die Villa W. ist denkmalfähig. Die Denkmalfähigkeit einer Sache kann nur aus den gesetzlichen Schutzgründen hergeleitet werden. Neben den in § 2 Abs. 1 DSchG abschließend aufgeführten wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen kommen weitere Gründe nicht in Betracht (VGH Bad.-Württ., Urteile vom 10.05.1988 und vom 27.05.1993, jew. a.a.O.). Hier lässt sich nach Ansicht der Kammer die Schutzzfähigkeit der Villa W. auf wissenschaftliche Gründe stützen. Ob darüber hinaus auch künstlerische oder heimatgeschichtliche Gründe für die Denkmalfähigkeit der Villa W. streiten, bedarf daher keiner weiteren Beurteilung durch die Kammer.
- 27 Wissenschaftliche Gründe erlauben die Annahme eines Kulturdenkmals, wenn eine Sache für die Wissenschaft oder einen Wissenschaftszweig von Bedeutung ist, wie zum Beispiel für die Geschichts- und Sozialwissenschaften typische Siedlungsarten als Ausdruck bestimmter Einstellungen, Lebensweisen und Entwicklungen. Im Vordergrund dieses Schutzmerkmals steht die dokumentarische Bedeutung einer Sache für die Wissenschaft, weil sie den bestimmten Wissensstand einer geschichtlichen Epoche bezeugt. Im Übrigen können wissenschaftliche Gründe auch dann anzunehmen sein, wenn die Sache als Gegenstand wissenschaftlicher Forschung in Betracht kommt, doch muss unter diesem Gesichtspunkt, damit diese Bedeutungskategorie angesichts der prinzipiellen Unbegrenztheit wissenschaftlicher Fragestellungen einigermaßen feste Konturen behält, ein hinreichendes Forschungsvorhaben erkennbar sein, welches das wissenschaftliche Interesse an der Sache zu begründen vermag (VGH Bad.-Württ., Urteile vom 10.05.1988 und vom 27.05.1993, jew. a.a.O.). Der Annahme von wissenschaftlichen Gründen für die Denkmalfähigkeit einer Sache steht nicht entgegen, dass es sich bei der Villa W. um ein Gebäude aus jüngerer Zeit handelt. Denn das Denkmalschutzgesetz kennt keinen Ausschluss der Denkmalfähigkeit durch eine Zeitgrenze, so dass regelmäßig auch Gegenstände aus neuerer Zeit Kulturdenkmäler sein können (Strobl/Majocco/Sieche, Denkmalschutzgesetz für Baden-Württemberg, 2. Aufl., § 2 RdNr. 17).
- 28 Die Villa W. liegt außerhalb von Sp. in Sichtweite des Bodensees, leicht erhöht auf einem ca. 8000 m<sup>2</sup> großen, parkartigen Grundstück mit hohen Bäumen. Sie wurde in den Jahren 1964/65 für den Industriellen Josef W. nach Plänen der Architekten Schliessmann und Sihler aus F. errichtet. An der Ausgestaltung des Grundstücks waren

außerdem der Gartenarchitekt Sulzer, die Textilkünstlerin Lore Hoffmann sowie die Maler und Bildhauer Fred Stelzig und Erich Hauser beteiligt. Nach den Stellungnahmen des vormaligen Landesdenkmalamtes Baden-Württemberg, denen sich die Kammer nach Einnahme eines Augenscheins anschließen kann, handelt es sich bei der Villa W. nicht lediglich um ein typisches Beispiel funktionaler Nachkriegsarchitektur oder einen Repräsentanten rationeller Bauweise der Nachkriegsmoderne (vgl. VGH Bad.-Württ., Urteil vom 16.12.1992 - 1 S 534/91 -: Allein die Erwägung, ein Gebäude vertrete einen Typus, der die Hauslandschaft in dieser Region in bzw. seit einer bestimmten Epoche repräsentiere, reicht nicht aus, dessen dokumentarische Bedeutung für die Architekturwissenschaft zu begründen), vielmehr steht die Villa W. mit ihrer Verbindung zwischen Funktionalität, Modulbauweise und organischem Bauen genau für den (architektur-)historischen Ort in der Mitte der 1960er Jahre und ist darüber hinaus ein eigenständiges Bauwerk, bei dem es gerade nicht bloß um die Übernahme architektonischer Versatzstücke eines überkommenen Formenapparates in einen Neubau geht. Die besondere Gestalt der Villa W. ist gerade am Bau selbst und aus ihm heraus erarbeitet worden. Dabei liegt das Besondere dieses Baus nach Ansicht des Landesdenkmalamtes vor allem in der Verbindung zwischen Funktionalität, Formenstrenge und organischem Bauen: Es seien die von streng geometrischen Auffassungen geprägte Formenwelt der klassischen Moderne in Deutschland („Neues Bauen“) und die Vorstellungen vom organischen Ursprung der Architektur („Geometrie des Vegetativen“) so in Einklang gebracht worden, dass etwas eigenständiges Drittes entstanden sei. Gerade in dieser Verbindung, so der in der mündlichen Verhandlung gehörte Vertreter des früheren Landesdenkmalamtes Baden-Württemberg R., entspreche die Villa W. dem Entwicklungsstand der Architektur in herausragender Weise und bringe die Entwicklung der Architektur in jener Zeit „auf den Punkt“. Es kommt hinzu, dass das Gebäude seit seiner Errichtung fast weitgehend unverändert geblieben ist und damit besonders als Anschauungsobjekt dienen kann. Wie der Vertreter des ehemaligen Landesdenkmalamtes in der mündlichen Verhandlung weiter erläuterte, ist neben der Villa W. nach dem derzeitigen Erkenntnisstand der Denkmalschutzbehörden in Baden-Württemberg lediglich die Villa des Architekten Eiermann in Baden-Baden als weiteres Privatgebäude, das in den 50er/60er Jahren des letzten Jahrhunderts errichtet worden ist, als Kulturdenkmal eingestuft worden. Zwar sei es durchaus möglich, dass noch versteckt gelegene Gebäude ähnlicher architekturwissenschaftlicher Bedeutung gefunden würden. Doch sei die Inventarisierung von Gebäuden aus der Nachkriegszeit, die erst mit einem zeitlichen Abstand von 30 Jahren denkmalschutzrechtlich richtig beurteilt werden könnten, schon seit geraumer Zeit im Gange. Soweit der Bevollmächtigte des Klägers in der mündlichen Verhandlung auf villenartige Anwesen auf der Höri verwies, führte der Vertreter des ehemaligen Landesdenkmalamtes aus, dass auf der Höri, deren Gebäude weitgehend inventarisiert seien, keine mit der Villa W. vergleichbaren Gebäude hätten gefunden werden können. Einige Gebäude seien dort deswegen Kulturdenkmäler, weil berühmte Leute dort gewohnt hätten. Die Kammer hat zudem berücksichtigt, dass die Villa W. auch in sozialwissenschaftlicher und -geschichtlicher Hinsicht eine herausgehobene Bedeutung besitzt. In den Stellungnahmen des Landesdenkmalamtes wird nämlich zu Recht darauf hingewiesen, dass sich im Erscheinungsbild der Villa W., wie es sich auch der Kammer bei der Einnahme des Augenscheins dargeboten hat, der Lebensstil eines außergewöhnlich wohlhabenden Unternehmers am Ende der Wirtschaftswunderzeit exemplarisch darstellen lässt. Der bemerkenswert gute Erhaltungszustand der Villa macht den Lebensstil der Wirtschaftswunderzeit mit der „Freude am Zur-Schau-Stellen und am Repräsentieren -

noch ohne Gedanken etwa an Energieeinsparung oder ökologisch verträgliches Bauen“ (so: Stellungnahme des Landesdenkmalamtes vom 09.09.2002) besonders deutlich. In der zitierten Stellungnahme des Landesdenkmalamtes heißt es diesbezüglich weiter:

- 29 „Der Lebensstil eines wohlhabenden Unternehmers kurz vor Ende jener Epoche, die als Zeit des deutschen Wirtschaftswunders in die Geschichte eingegangen ist, lässt sich hier wie sonst nur noch selten anhand des Empfangs- und Repräsentationsbereichs ebenso gut ablesen wie an der wohl erhaltenen wandfesten Ausstattung von Ankleidezimmer und aufwändig gestalteten Sanitäranlagen sowie der hervorragenden technischen Ausstattung bis hin zu elektrisch versenkbaren Fenstern. Den Charakter von Statussymbolen haben auch die beiden Schwimmbäder: das Freibad im Garten, dessen Beckenform den Grundriss des Wohnhauses spiegelbildlich vereinfacht variiert und das im Sockelgeschoss untergebrachte Hallenbad mit seiner figürlichen Mosaikdekoration an Wänden und Fenstern. Wie notwendig der Einsatz von Hilfspersonal war, zeigen die Hausmeisterwohnung, sowie der kompakte Wirtschaftstrakt mit Küche, Bügelzimmer und Lieferantentreppe. Die Repräsentationspflicht des Hausherrn als Unternehmer gegenüber Kunden und Geschäftspartnern bestimmt einen wichtigen Teil dieses Lebensstils und schlägt sich daher auch in der Architektur nieder.“
- 30 In einer weiteren Stellungnahme des Landesdenkmalamtes vom 12.12.2003 heißt es zudem:
- 31 „Dabei ist die Villa nicht allein deshalb Ausdruck der Wirtschaftswunderzeit, weil sie luxuriös ausgestattet ist und Macht und Reichtum des Bauherrn sinnfällig macht. Durch den gesamten stilistischen Habitus des Gebäudes ist es vielmehr in der Wirtschaftswunderzeit zu verorten. Als Darstellung von Macht und Reichtum in architektonischen Formen, die deutlich und unmissverständlich auf die Entstehungszeit verweisen, ermöglicht die Villa einen Einblick in das Leben wohlhabender Unternehmer zu jener Zeit. Zudem ist es nicht selten, dass erfolgreiche Unternehmer als Bauherrn ein großes Traditionsbewusstsein zur Schau stellen - davon ist die Villa W. weit entfernt; Architektur und künstlerische Ausstattung sind ganz an der damaligen Gegenwart orientiert.“
- 32 Insgesamt lässt sich damit festhalten, dass die Villa W. insbesondere auf Grund ihres bemerkenswerten Maßes an Originalität und Integrität, das sie als kaum verändertes Zeitzeugnis aus den Sechziger Jahren des letzten Jahrhunderts ausweist, sowohl in architekturwissenschaftlicher wie auch in sozialwissenschaftlicher Hinsicht dokumentarische Bedeutung für bestimmte Lebenseinstellungen und Lebensweisen aufweist und damit aus wissenschaftlichen Gründen denkmalfähig im Sinne von § 2 Abs. 1 DSchG ist.
- 33 Die Erhaltung der Villa W. liegt auch im öffentlichen Interesse (Denkmalwürdigkeit). Dieses (selbständige) Tatbestandsmerkmal des Denkmalbegriffs setzt voraus, dass die Denkmaleigenschaft einer Sache und die Notwendigkeit ihrer Erhaltung in das Bewusstsein der Bevölkerung oder mindestens eines breiten Kreises von Sachverständigen eingegangen sind. Dabei ist in erster Linie der „Seltenheitswert“ zu berücksichtigen, der es rechtfertigen kann, aus einer Vielzahl vergleichbarer Objekte bestimmte Schutzobjekte als erhaltungswürdig herauszuheben. Daneben sind in die insoweit gebotene Abwägung der (ausschließlich) denkmalpflegerischen Interessen untereinander und gegeneinander vor allem der exemplarische Wert des Schutzobjektes, sein Alter, das Maß seiner Originalität und Integrität sowie ganz allgemein das konkrete

Gewicht der einschlägigen Schutzgründe einzustellen (VGH Bad.-Württ., Urteil vom 27.05.1993, a.a.O.).

- 34 Für die Villa W. ist damit zu berücksichtigen, dass sie - wie bereits ausgeführt -, ein bemerkenswertes Maß an Originalität und Integrität aufweist. Auch spiegelt sich das Interesse an ihrer Erhaltung und die Diskussion um ihre Erhaltung in zahlreichen Veröffentlichungen, insbesondere in der Lokal- und Regionalpresse wieder. Insoweit sind der Kammer folgende Publikationen oder Zeitungsartikel bekannt geworden:
- 35 - Michael Ruhland, Gelockerte Strenge oder zuchtvolle Freiheit. Die Villa W. in F.-Sp. (Bodenseekreis), in: Denkmalpflege in Baden-Württemberg, Nachrichtenblatt des Landesdenkmalamtes. 33. Jahrgang, 2004, Heft 3, S. 185-188,
- 36 - Stephan Demmrich, Denkmal einer an, in: Wohn!Design, Internationales Magazin für Architektur, Wohnen und Design, Ausgabe 2/03 März/April 2003, S. 34-38,
- 37 - Veronika Kergaßner/Carmen Mundorff, Forum Artenschutzprogramm für bedrohte Architekturen, Architektenblatt Baden-Württemberg, Dezember 2002, Seite 3-4,
- 38 - Schwäbische Zeitung, Blatt 1 der Wochenendbeilage vom 05.03.2005 („denkmal“)
- 39 - Südkurier (Wolfgang Boller), Artikel „Villa W. - Das „Haus der Wirtschaft“?, vom 10.12.2004,
- 40 - Südkurier (Andreas Ambrosius), Artikel „ Villa W. ist jetzt ein Kulturdenkmal“, vom 15.08.2002,
- 41 - Schwäbische Zeitung, Artikel „Villa W. samt Garten ein Kulturdenkmal“, vom 15.08.2002,
- 42 - Schwäbische Zeitung, Artikel „Fabrikanten-Villa als Markstein für eine neue Epoche“, vom 21.08.2002,
- 43 - Stuttgarter Zeitung (Martin Geier), Artikel „Noch ist die Villa des Fabrikanten W. nicht verloren“, vom 28.06.2002,
- 44 - Südkurier (Andreas Ambrosius), Artikel „Architekt wehrt sich gegen Umbaupläne“, vom 06.06.2002,
- 45 - Südkurier, Artikel „Schöner Wohnen - Einblick in die Villa W. in Sp.“, vom 25.05.2002,
- 46 - Südkurier (Andreas Ambrosius), Artikel „Architektur-Klassiker droht der Untergang“, vom 16.05.2002.
- 47 Diese Publikationen und Artikel dokumentieren ein breit gefächertes Interesse in der Öffentlichkeit an der Villa W. als „erhaltenswerter architektonisch reizvoller Bau“ (so: Stuttgarter Zeitung vom 28.06.2002) und können im Hinblick auf die Vielzahl der Verfasser entgegen der Ansicht des Klägers auch nicht bloß als Ausdruck „individueller Vorlieben“ eines einzelnen Journalisten gesehen werden. Ferner gab Herr R. vom ehemaligen Landesdenkmalamt in der mündlichen Verhandlung an, dass unter den fachkundigen Mitarbeitern im Landesdenkmalamt Baden-Württemberg fast einhellig die Denkmaleigenschaft der Villa W. bejaht worden sei. So habe er zum einen bei einer zweiwöchentlich stattfindenden großen Dienstbesprechung der Außenstelle Tübingen des Landesdenkmalamtes die Villa W. vorgestellt. In dieser Dienstbesprechung, an der

regelmäßig alle Gebietsreferenten (pro Landkreis im Regierungsbezirk Tübingen ein Referent) sowie die für die Inventarisierung zuständigen Mitarbeiter (drei bis vier Denkmalschützer) teilnehmen würden, seien die Kollegen einhellig mit ihm der Meinung gewesen, dass es sich bei der Villa W. um ein Kulturdenkmal handle. Zum anderen trafen sich auf Landesebene vierteljährlich die Vertreter der Außenstellen des Landesdenkmalamtes mit dem Referatsleiter und dem stellvertretenden Referatsleiter des Landesdenkmalamtes. Mit Ausnahme der Vertreterin der Außenstelle Stuttgart, die sich einer Beurteilung enthalten habe, hätten alle anderen Teilnehmer dieser Besprechung auf Landesebene die Denkmaleigenschaft der Villa W. bejaht. Damit ist aber davon auszugehen, dass die Notwendigkeit der Erhaltung der Villa W. in das Bewusstsein der Bevölkerung oder aber jedenfalls eines breiten Kreises von Sachverständigen eingegangen ist. Anhand der schon bei der Frage der Denkmalfähigkeit beschriebenen Originalität und Integrität des Gebäudes und der von Herrn R. in der mündlichen Verhandlung beschriebenen Entscheidungsprozesse im ehemaligen Landesdenkmalamt treten die Gründe für die Erhaltungswürdigkeit der Villa W. so offensichtlich hervor, dass diese nicht nur eingeschränkt und von einzelnen Sachverständigen, sondern uneingeschränkt von der großen Mehrheit der Sachverständigen bejaht werden müssten und bejaht wurden. Über diese Beurteilung vermag sich (auch) die Kammer nicht hinwegzusetzen.

- 48 Handelt es sich damit bei der Villa W. um ein Kulturdenkmal im Sinne des § 2 Abs. 1 DSchG, hat der Kläger sie im Rahmen des Zumutbaren zu erhalten und pfleglich zu behandeln. Diese Pflicht wird verfahrensrechtlich dadurch abgesichert, dass für den Umbau und die Erweiterung der Villa gemäß § 8 Abs. 1 Nr. 2 DSchG in Verbindung mit § 7 Abs. 3 DSchG die Zustimmung der Denkmalschutzbehörde erforderlich ist. Da auf das Gebäude ein Stockwerk aufgesetzt und es mit einem ziegelgedeckten Walmdach versehen werden sollte, wird die Villa nach dem Empfinden des für die Belange des Denkmalschutzes aufgeschlossenen Durchschnittsbetrachters in ihrem Erscheinungsbild nachteilig verändert (vgl. zu diesen Voraussetzungen des § 8 Abs. 1 Nr. 2 DSchG etwa: VGH Bad.-Württ., Urteil vom 19.07.2000 - 1 S 2992/99 -, VBIBW 2001, 63; Strobl/Majocco/Sieche, a.a.O., § 8 RdNr. 14).
- 49 Offenbleiben kann, ob die Möglichkeit einer „Zustimmung“ bei der hier vorliegenden Identität des Rechtsträgers von Denkmalschutz- und Baugenehmigungsbehörde nicht gegeben ist mit der Folge, dass die nach § 7 Abs. 3 DSchG eintretenden Wirkungen, etwa eine Bindungswirkung oder die Fehlerhaftigkeit der Genehmigung bei fehlender Mitwirkung der unteren Denkmalschutzbehörde regelmäßig nicht denkbar sind (so: Strobl/Majocco/Sieche, a.a.O., § 7 RdNr. 30). Denn gleichwohl behält die Zustimmung der unteren Denkmalschutzbehörde bei Identität des Rechtsträgers von Denkmalschutzbehörde und Baubehörde den Charakter eines internen Rechtsaktes (Strobl/Majocco/Sieche, a.a.O., § 7 RdNr. 30), so dass die ausdrückliche nachträgliche Verweigerung der Zustimmung, wie hier durch das Schreiben des Bauordnungsamtes vom 04.11.2002 unter Bezugnahme auf das Schreiben des Landesdenkmalamtes vom 24.10.2002, in dem ausgeführt wird, dass im Nachhinein aus Gründen des Denkmalschutzes der vorliegenden Planung nicht zugestimmt werden kann, der im Außenverhältnis zum Kläger erteilten Baugenehmigung eine Rechtmäßigkeitsvoraussetzung - nämlich die erforderliche Zustimmung der unteren Denkmalschutzbehörde gemäß § 7 Abs. 3 DSchG - entzieht (vgl. Strobl/Majocco/Sieche, a.a.O., § 7 RdNr. 27).



- 50 In diesem Fall haben die Verwaltungsgerichte inzident zu prüfen, ob die Ablehnung oder Verweigerung der Zustimmung zu Recht erfolgt ist (VGH Bad.-Württ., Urteil vom 25.07.1986 - 5 S 1046/86 -). Diese Entscheidung der zuständigen Denkmalschutzbehörde steht in deren pflichtgemäßen Ermessen (§ 7 Abs. 1 Satz 1 DSchG). Hier hat die zuständige Denkmalschutzbehörde die Zustimmung zur Baugenehmigung ermessensfehlerfrei nachträglich verweigert. Es entspricht pflichtgemäßer Ermessensausübung, die gemäß § 8 Abs. 1, § 7 Abs. 3 DSchG erforderliche Genehmigung oder Zustimmung zu versagen, wenn die Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Kulturdenkmals erheblich ist und höherrangiges Recht, insbesondere der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit, keine abweichende Entscheidung gebietet.
- 51 Eine erhebliche Beeinträchtigung in diesem Sinn setzt voraus, dass der Gesamteindruck von dem Kulturdenkmal empfindlich gestört wird. Die damit allgemein gekennzeichneten Anforderungen bleiben einerseits unterhalb der Schwelle dessen, was üblicherweise „häßlich“ wirkt und deshalb im baurechtlichen Sinn „verunstaltend“ ist. Andererseits genügt für eine erhebliche Beeinträchtigung nicht jede nachteilige Beeinflussung des Erscheinungsbildes. Erforderlich ist, dass der Gegensatz deutlich wahrnehmbar ist und vom Betrachter als belastend empfunden wird (VGH Bad.-Württ., Urteil vom 19.07.2000, a.a.O.; Urteil vom 23.07.1990 - 1 S 2998/89 -, DVBl. 1990, 1113). Diese Voraussetzung ist hier gegeben. Denn es wird durch die Erhöhung der Villa um ein Geschoss und die Errichtung eines Walmdachs statt des bisherigen Flachdachs in die grundlegende Substanz des Gebäudes eingegriffen und das Erscheinungsbild der Villa empfindlich gestört.
- 52 Auch bei Vorliegen dieser Voraussetzung muss die Denkmalschutzbehörde die erforderliche Genehmigung oder Zustimmung nicht versagen. Vielmehr folgt aus der Begrenzung der Erhaltungspflicht des Denkmaleigentümers auf das Zumutbare (§ 6 Abs. 1 DSchG) die Pflicht der Denkmalschutzbehörde, die öffentlichen und die schutzwürdigen Interessen des Eigentümers in einen gerechten Ausgleich zu bringen, wie es der Grundrechtsschutz des Eigentums verlangt (VGH Bad.-Württ., Urteil vom 19.07.2000, a.a.O.; Urteil vom 10.10.1988 - 1 S 1849/88 -, ESVGH 39, 42; zur Berücksichtigung der in § 6 Abs. 1 DSchG enthaltenen Begrenzung der Erhaltungspflicht auch bei der nach § 7 Abs. 1 Satz 1, Abs. 3 in Verbindung mit § 8 DSchG zu treffenden Ermessensentscheidung: VGH Bad.-Württ., Urteil vom 10.05.1988 - 1 S 1949/87 -, a.a.O.).
- 53 Die Beklagte hat hier als untere Denkmalschutzbehörde ohne Ermessensfehler die privaten Belange des Klägers gegenüber den öffentlichen Denkmalschutzinteressen zurückgestellt. Bejaht die Denkmalschutzbehörde die Eigenschaft eines Gebäudes als Kulturdenkmal hat sie zu prüfen, ob die Erhaltungspflicht nach § 6 Abs. 1 DSchG sich nicht mehr im Rahmen des Zumutbaren hält und ob deswegen die Versagung der Zustimmung nach § 7 Abs. 3 DSchG unverhältnismäßig ist. Diese Frage ist anhand einer objektiv-objektbezogenen Vergleichsberechnung sowie unter Berücksichtigung des Ranges des Kulturdenkmals zu beurteilen. Aus der gebotenen objektiven Betrachtungsweise folgt, dass es auf die Art des Erwerbs und auf die Kenntnis des Erwerbers von der Denkmaleigenschaft des Gebäudes bei der Frage der Zumutbarkeit grundsätzlich nicht ankommen kann (VGH Bad.-Württ., Urteil vom 11.11.1999 - 1 S 413/99 -, NuR 2000, 335). In aller Regel wird eine wirtschaftliche Belastung für den Eigentümer unzumutbar sein, soweit die Kosten der Erhaltung und Bewirtschaftung

nicht durch die Erträge oder den Gebrauchswert des Kulturdenkmals aufgewogen werden können. In diesem Zusammenhang ist in erster Linie von Bedeutung, ob dem Eigentümer - ungeachtet finanzieller Folgelasten - überhaupt angesonnen werden darf, das Kulturdenkmal in seiner Substanz zu erhalten. Das ist zu verneinen, wenn er es nicht mehr sinnvoll nutzen kann, weil es „nur noch Denkmal“ ist und damit ausschließlich dem Wohl der Allgemeinheit dient. Im Übrigen ist die Zumutbarkeit anhand eines Vergleichs der voraussichtlichen Investitions- und Bewirtschaftungskosten sowie der möglichen Nutzungserträge zu beurteilen. Dabei ist es anerkannt, dass es insoweit nicht auf die subjektiven wirtschaftlichen Verhältnisse des Eigentümers, sondern auf eine objektive Wirtschaftlichkeitsberechnung in Bezug auf das Schutzobjekt ankommt. Dies bedeutet, dass der Eigentümer nicht sonstiges Eigentum oder Vermögen für den Erhalt des Kulturdenkmals opfern oder auf Dauer zuschießen muss. Weiterhin sind verbindlich zugesagte staatliche Zuschüsse und mit der Erhaltung des Denkmals einhergehende steuerliche Vorteile für die anzustellende Kosten-Nutzen-Analyse von Belang (VGH Bad.-Württ., Urteil vom 11.11.1999, a.a.O.; Urteil vom 10.05.1988, a.a.O.).

- 54 Die Kammer sieht keine hinreichenden Anhaltspunkte dafür, dass die Villa W. in einem sanierten Zustand nicht sinnvoll genutzt werden kann. Auch sind die erforderlichen Sanierungs- und Bewirtschaftungskosten nach Grund und Höhe nicht unverhältnismäßig hoch.
- 55 Allerdings kann der Kläger nicht auf die Veräußerung des Grundstücks an einen erhaltungswilligen Erwerber als zumutbare Alternative verwiesen werden. Denn dies setzt ein konkretes Kaufangebot zu einem angemessenen Kaufpreis voraus (VGH Bad.-Württ., Urteil vom 27.05.1993, a.a.O.). Ein solches Kaufangebot liegt aber hier nicht vor.
- 56 Doch kann der Kläger darauf verwiesen werden, die Villa in einem sanierten Zustand wirtschaftlich sinnvoll durch Vermietung zu nutzen. Wie sich etwa auch aus dem Schreiben des Landesdenkmalamtes Baden-Württemberg vom 24.10.2002 ergibt, stehen denkmalpflegerische Gesichtspunkte einer zeitgemäßen Nutzung der Villa W. nicht entgegen. Insbesondere hat das Landesdenkmalamt seine Bereitschaft bekundet, zurückhaltende Veränderungen an den Grundrissen und dem Erscheinungsbild der Villa W. zu akzeptieren, um eine zeitgemäße Nutzung zu gewährleisten und etwa ein zeitgemäßes Wohnen zu ermöglichen. Der Kläger kann sich auch nicht unter Hinweis auf die von ihm vorgelegten Bestätigungen von Immobilienbüros darauf berufen, dass eine Vermietung der Villa W. zwar theoretisch möglich, praktisch aber ohne jede Erfolgsaussicht ist. Im Schreiben des Immobilienbüros S. vom 08.04.2004 heißt es zwar zunächst, dass „keine Chance zur Verwertung“ gesehen werde, wenn „entsprechende Vorschriften des Denkmalschutzes eine Nutzung sowohl für Bauträger als auch für Eigentümer entsprechend beeinflussen“. Für diesen Fall wird aber ausdrücklich empfohlen, über eine „langfristige Vermietung nachzudenken“, die dem Immobilienbüro mithin gerade nicht ausgeschlossen erscheint. Die weiter vorgelegten Bescheinigungen der Immobilienbüros K. & P. vom 13.04.2004 und K. vom 22.04.2004 befassen sich lediglich damit, dass die Bemühungen zum Verkauf der Villa W. erfolglos geblieben sind und weitere Bemühungen keinen Erfolg versprechen würden, sagen aber nichts zur Vermietbarkeit des Gebäudes aus. Die Volksbank Altshausen EG bezeichnet die Vermietung der Villa W. zwar als „praktisch nicht oder jedenfalls schwer erzielbar“, hält die Kreditierung der Sanierungskosten zur Herstellung der Vermietbarkeit unter bestimmten Bedingungen indes für möglich. Auch die Kammer hält auf Grund des

Augenscheins eine Vermietung der Villa W. nach einer entsprechenden Sanierung und den von dem Landesdenkmalamt in Aussicht gestellten Möglichkeiten von zurückhaltenden Eingriffen in Substanz und Erscheinungsbild zur Ermöglichung einer zeitgemäßen Nutzung nicht von vornherein für praktisch ausgeschlossen, sondern für durchaus realistisch. Die Beklagte hat insoweit zu Recht darauf hingewiesen, dass die Villa W. von ihren baulichen Begebenheiten und ihrer Vorstrukturierung her nicht so unzulänglich ist, dass sie keinerlei sinnvolle Nutzungsmöglichkeiten bietet, und dass auch nach den Plänen des Klägers das Hang- und das Erdgeschoss künftig als Wohnung genutzt werden sollen.

- 57 Bei der Frage, ob dem Kläger die Vermietung der Villa W. darüber hinaus wirtschaftlich zuzumuten ist, ist - wie bereits ausgeführt - eine Berechnung vorzunehmen, bei der die Investitions- und Bewirtschaftungskosten mit den möglichen Nutzungserträgen zu vergleichen sind. Dabei muss die Wirtschaftlichkeit der Erhaltung des Baudenkmals für die ersten zehn Jahre gewährleistet sein (vgl. Nieders. OVG, Urteil vom 04.10.1984 - 6 A 11/83 -, NJW 1986, 1892, 1894; Maier/Gloser, Denkmalschutz in Baden-Württemberg, 2. Aufl., S. 34). Davon ist hier selbst dann auszugehen, wenn man die wesentlichen Annahmen des Klägers in dessen im Klageverfahren angestellten Überlegungen zur Wirtschaftlichkeitsberechnung zu Grunde legt. Geht man mit dem Kläger von Sanierungskosten in Höhe von 340.000 EUR aus, bedeutet dies, dass jährliche Finanzierungskosten - bei einem unter Berücksichtigung der Zinsentwicklung höchstens anzunehmenden Zinssatz von 6 % - in Höhe von 20.400 EUR anzusetzen sind. Es kommen hinzu die vom Kläger in Höhe von 5.700 EUR jährlich veranschlagten Bewirtschaftungskosten und vom Kläger berücksichtigte Rückstellungen in Höhe von 13.000 EUR jährlich, so dass gerechnet auf 10 Jahre Investitions- und Bewirtschaftungskosten von insgesamt 391.000 EUR anfallen. Auf der Ertragsseite stehen dem - selbst wenn man von dem vom Kläger zu Grunde gelegten und für das Objekt und die Lage wohl zu niedrigen Mietzins von 4,50 / 5 EUR pro m<sup>2</sup> ausgehen wollte - Mieteinnahmen von 27.000 bis 30.000 EUR pro Jahr sowie in den ersten fünf Jahren eine Steuerersparnis nach § 116 Satz 1 EStG von 31.000 EUR jährlich gegenüber, so dass die Erträge in den ersten 10 Jahren deutlich über 400.000 EUR liegen und damit die Investitions- und Bewirtschaftungskosten übersteigen. Es kommt hinzu, dass bei dieser Berechnung auf Grundlage der Angaben des Klägers die Mieteinnahmen für das 160 m<sup>2</sup> große Untergeschoss nicht berücksichtigt sind, wohl aber in die zu finanzierenden Sanierungskosten Umbaukosten für das Untergeschoss (etwa: 14.000 EUR für die Neuerrichtung von Wänden, 12.000 EUR für neue Bäder, Einbau von drei Küchen) einberechnet wurden. Bei der Berechnung des Klägers bleiben schließlich auch die erhöhten steuerlichen Absetzungsmöglichkeiten bei Baudenkmalen nach § 7i Abs. 1 EStG außer Betracht, wonach bei einem im Inland gelegenen Gebäude, das nach den jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften ein Baudenkmal ist, der Steuerpflichtige bis zu 10 vom Hundert der Herstellungskosten für Baumaßnahmen, die nach Art und Umfang zur Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal oder zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich sind, im Jahr der Herstellung und in den folgenden neun Jahren absetzen kann.
- 58 Verstößt damit der mit der Baugenehmigung vom 03.11.2000 genehmigte Umbau der Villa W. gegen die Erhaltungspflicht nach § 6 Abs. 1 DSchG und wurde die diese Erhaltungspflicht sichernde Zustimmung der Denkmalschutzbehörde nachträglich rechtmäßig verweigert, ist die Baugenehmigung vom 03.11.2000 rechtswidrig im Sinne

des § 48 Abs. 1 LVwVfG. Die Beklagte konnte demgemäß unter Beachtung der Voraussetzungen des § 48 Abs. 3 und 4 LVwVfG die Baugenehmigung zurücknehmen, ist aber nicht an die Einschränkungen des § 48 Abs. 2 LVwVfG gebunden, da die Baugenehmigung kein Verwaltungsakt ist, der eine einmalige oder laufende Geldleistung oder teilbare Sachleistung gewährt (OVG Berlin, Beschluss vom 08.06.2000 - 2 SN 15.00 -, BauR 2001, 618). Maßgebend für die Rechtmäßigkeit der Entscheidung ist allein, ob die Behörde im Rahmen der nach § 48 Abs. 1 LVwVfG zu treffenden Ermessensentscheidung alle wesentlichen für und gegen die Rücknahme sprechenden Gesichtspunkte, gegebenenfalls auch solche des Vertrauensschutzes, berücksichtigt hat. Das der Behörde in § 48 Abs. 1 Satz 1 LVwVfG eingeräumte Ermessen wird also nicht durch einen tatbestandlich umschriebenen Vertrauensschutz, wie etwa nach § 48 Abs. 2 Satz 1 LVwVfG, von vornherein eingeschränkt (OVG Berlin, Beschluss vom 08.06.2000, a.a.O. m.w.N.).

- 59 Die so zu treffende Ermessensentscheidung der Beklagten ist rechtsfehlerfrei. Insbesondere ist vor dem Hintergrund, dass der Kläger die Villa W. vor Erteilung der Baugenehmigung zum Umbau und zur Erweiterung der Villa erworben hat und somit die Erteilung der Baugenehmigung nicht ursächlich für den Erwerb war, der Kläger mit der Ausführung des Bauvorhabens noch nicht begonnen hat und gegebenenfalls ein anderer, bislang von ihm nicht hinreichend substantiierter Vermögensschaden, der seinen Grund in der Rücknahme der Baugenehmigung hat, nach § 48 Abs. 3 LVwVfG zu entschädigen sind, nicht zu beanstanden, dass die Beklagte das öffentliche Interesse an der gesetzmäßigen Erhaltung der denkmalgeschützten Villa W. höher bewertet hat als das Vertrauen des Klägers in den Bestand der Baugenehmigung.
- 60 Schließlich ist die Jahresfrist des § 48 Abs. 4 LVwVfG eingehalten. Diese beginnt erst dann zu laufen, wenn die Behörde ohne jede weitere Sachaufklärung in der Lage ist, unter sachgerechter Ausübung ihres Ermessens über die Rücknahme des Verwaltungsaktes zu befinden (BVerwG, Urteil vom 19.07.1995 - 4 C 23 und 24.82 -, BRS 44 Nr. 157 m.w.N.). Daraus ergibt sich, dass die Jahresfrist erst dann in Gang gesetzt wird, wenn die Behörde die Rechtswidrigkeit ihrer Entscheidung erkennt und sämtliche für die Rücknahmeentscheidung erheblichen Tatsachen - hier etwa auch die die Zumutbarkeit der Erhaltung der Villa W. betreffenden Umstände - vollständig bekannt sind. Dies ist hier erst mit Vorlage der gutachterlichen Stellungnahme der Bevollmächtigten des Klägers vom 10.06.2003 („Prüfung der Zulässigkeit des Umbaus und der Erweiterung der Villa W. in F.-Sp. unter denkmalschutzrechtlichen Gesichtspunkten“) der Fall gewesen.
- 61 Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 1 VwGO. Einer Entscheidung über die Notwendigkeit der Zuziehung des Bevollmächtigten für das Vorverfahren bedarf es nicht, weil der Kläger im Rechtsstreit unterlegen ist.
- 62 Die Kammer hat keinen Anlass, das Urteil wegen der Kosten für vorläufig vollstreckbar zu erklären (vgl. § 167 Abs. 2 VwGO) oder die Berufung nach § 124a Abs. 1 VwGO zuzulassen.