

**Gericht:** Oberverwaltungsgericht des Landes Sachsen-Anhalt 2. Senat  
**Entscheidungsdatum:** 18.08.2016  
**Aktenzeichen:** 2 L 65/14  
**Dokumenttyp:** Urteil

**Quelle:**



**Normen:**

Art 14 GG, § 10 DSchG ST, § 14 DSchG ST, Art 2 Abs 3 Verf ST, Art 36 Abs 4 Verf ST, Art 87 Verf ST

## Denkmalschutzrechtliche Abrissgenehmigung

### Leitsatz

Soweit eine kommunale Gebietskörperschaft sich im Rahmen des § 10 DenkmSchG LSA darauf berufen kann, die Erhaltung eines Kulturdenkmals belaste sie unzumutbar, liegt Unzumutbarkeit erst dann vor, wenn die durch die Aufgaben des Denkmalschutzes verursachte Bindung von Haushaltsmitteln bei ihr dazu führt, dass sie ihre eigenen Aufgaben i.S. der kommunalen Selbstverwaltungsgarantie (Art. 2 Abs. 3, 87 LVerf) nicht mehr erfüllen kann.

### Tatbestand

- 1 Die Klägerin begehrt von dem Beklagten die Erteilung einer denkmalrechtlichen Abbruchgenehmigung für das Vorderhaus auf dem Grundstück (E.) 5 in A-Stadt.
- 2 Sie ist Eigentümerin des 1.545 m<sup>2</sup> großen Grundstücks (E.) 5 (Gemarkung A., Flur A, Flurstück 500), nachdem sie es durch notariellen Kaufvertrag vom 31.08.2006 für 10.000,00 € erworben hatte. Außerdem ist sie Eigentümerin der in geschlossener Bauweise benachbarten Grundstücke (E.) 6 und 7 in A-Stadt. Die Beigeladene zu 1 ist Eigentümerin der südlich an die Grundstücke (E.) 5 grenzenden Grundstücke (E.) 3 und 4. Die Grundstücke liegen im räumlichen Geltungsbereich der am 13.09.2001 beschlossenen Satzung der Stadt A. über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Stadtmitte“ A-Stadt sowie der am 29.08.2001 beschlossenen Satzung der Stadt A. über die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart und der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung nach § 172 Baugesetzbuch im Altstadtgebiet in der Fassung der 1. Änderungssatzung vom 31.03.2002. Im Juni 2010 beschloss der Stadtrat der Klägerin die Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans für das Sanierungsgebiet „Ortskern“ und das Erhaltungsgebiet „Altstadt“.
- 3 Mit Datum vom 16.03.2012 beantragte die Klägerin bei dem Beklagten die Genehmigung für den Abbruch u.a. des Vorderhauses (E.) 5. Dem Antrag war u.a. eine Berechnung zum Nachweis der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit beigelegt. Nachdem der Beklagte die Klägerin zur Vervollständigung ihres Antrags aufgefordert hatte, gab die Klägerin mit Datum vom 18.02.2013 an, sie verfolge im Quartier (E.)anger ein städtebauliches Konzept. In Abstimmung mit der Wohnungswirtschaft sei geplant, nach Abbruch der Gebäude (E.) 5 bis 7 eine kleinteilige geschlossene Bebauung entlang der (E.)straße zu realisieren. Im oberen westlichen (E.)anger habe sie mit der Umsetzung dieses städtebaulichen Konzepts bereits begonnen. Ende des Jahres 2008 habe sie das Ziel verfolgt, das Gebäude zu entkernen sowie Fassade, Dach und Fenster instand zu setzen. Die voraussichtlichen Kosten in Höhe von 2,3 Mio. € sollten aus Städtebaufördermitteln finanziert werden. Da das Vorhaben nicht in den Finanzierungsplan der Städtebauförderung aufgenommen werden können, sei das Vorhaben nicht weiter verfolgt worden. Die Gebäude (E.) 5 bis 7 seien inzwischen so von Fäulnis und Hausschwamm befallen, dass eine Sanierung selbst mit Städtebaufördermitteln wirtschaftlich nicht mehr vertretbar sei. Den Eigenanteil von 733.000 € allein für die Entkernung und Sanierung der Fassade, des Daches und der Fenster ohne Innenausbau könne sie nicht aufbringen, weil sie sich seit Jahren in der Haushaltskonsolidierung befinde. Mit Schreiben vom 12.07.2013 legte die Klägerin die Kurzstellungnahme zur denkmalrelevanten Bausubstanz des Ingenieur- und Sachverständigenbüros P. vom 11.06.2013, den Rahmenplan 2010 sowie die Zielstellungen im Geltungsbereich der

Erhaltungssatzung – Ergänzung zur beschlossenen Fortschreibung des Rahmenplanes vom April 2010 als Teil des fortgeschriebenen Stadtentwicklungskonzeptes 2010 – vor. Nachdem der Beklagte eine denkmalrechtliche Abbruchgenehmigung für die Gebäude (E.) 6 und 7 erteilt hatte, genehmigte er mit Bescheid vom 22.07.2013 auch den Abbruch des Hinterhauses des Grundstücks (E.) 5 unter Auflagen. Den Antrag auf Abbruch des Vorderhauses des Grundstückes lehnte er hingegen ab. Zur Begründung führte er im Wesentlichen aus: Die Bebauung (E.) 5 sei ein als Kulturdenkmal gewürdigtes Baudenkmal und Bestandteil des Denkmalsbereichs Altstadt A.. An dem Erhalt des Vorderhauses bestehe aufgrund seiner besonderen kulturell-künstlerischen und städtebaulichen Bedeutung ein öffentliches Interesse, während die unveränderte Erhaltung des Hintergebäudes der Klägerin wirtschaftlich nicht zumutbar sei. Die Erhaltungspflicht des Vorderhauses treffe auch die öffentliche Hand. Die Klägerin habe nicht dargelegt, welche Bemühungen sie unternommen habe, um das Kulturdenkmal zu veräußern oder konzeptionell einem anderen Nutzungszweck zuzuführen. Die Möglichkeiten der Erhaltung des Kulturdenkmals seien nach Aktenlage nicht ausgeschöpft. Es liege eine Interessensbekundung zum Erwerb des Grundstücks (E.) 5 vor. Die Klägerin sei aber nicht bereit, das Objekt zum Zweck des Erhalts zu veräußern. Die Stellungnahme der Wohnungsgesellschaft, dass die Sanierung wirtschaftlich keinen Sinn mache und ein fertig gestelltes Gebäude in diesem Umfeld keine Mieter finde, genüge nicht. Ein überwiegendes öffentliches Interesse, das den Abbruch verlange, sei nicht nachgewiesen. Aus denkmalfachlicher Sicht sei das Vorderhaus sanierungsfähig. Eine Einzelbetrachtung habe die Klägerin nicht vorgelegt und deshalb die wirtschaftliche Unzumutbarkeit nicht glaubhaft gemacht. Im Dezember 2013 wurden die Gebäude (E.) 6 und 7 abgebrochen.

- 4 Am 19.08.2013 hat die Klägerin beim Verwaltungsgericht Klage erhoben. Zur Begründung hat sie vorgetragen: Die Wiederherstellung des Gebäudes Vorderhaus (E.) 5 komme einer Neuerrichtung gleich. Das Gebäude weise erhebliche bauliche Schäden auf. Ein neues Nutzungskonzept erfordere eine neue, altersgerechte Wohnbebauung, die in dem vorhandenen Bestand ausweislich der vorgelegten Kosten-Nutzen-Berechnung nicht wirtschaftlich vertretbar sei. Sie als juristische Person des öffentlichen Rechts könne sich wie ein privater Eigentümer auf die wirtschaftliche Unzumutbarkeit von Erhaltungsmaßnahmen berufen. Aufgrund der demografischen und wirtschaftlichen Entwicklung sei eine wirtschaftliche Verwertung durch Vermietung nicht gewährleistet. Ihr Sanierungskonzept habe sie mehrfach umgestalten müssen, da die "erhofften seriösen Investoren für eine denkmalgerechte Sanierung" nicht hätten gefunden werden können. Sie sei dabei, das Konzept mit der städtischen Wohnungsgesellschaft zu entwickeln und umzusetzen. So sei nach dem Rückbau der Plattenbauten die Wiederbelebung der Innenstadt geplant. Eine Wiederbelebung des (E.)s sei nur dann gesichert, wenn das Neubaukonzept umgesetzt werde. Im (E.) seien derzeit nur vier Häuser bewohnt, die anderen seien unbewohnbar. Der Beklagte könne ihr auch nicht vorwerfen, dass sie das marode Objekt sehenden Auges erworben habe. Bereits zum Zeitpunkt des Erwerbs habe das Vorderhaus (E.) 5 einen erheblichen Reparaturstau von durchschnittlich 73 % aufgewiesen, der ihr nicht angelastet werden könne. Kaufinteressenten, die eine Sanierung gewährleisten, stünden nicht zur Verfügung. Ihr könne auch nicht angelastet werden, dass sie das Grundstück nicht an die Beigeladene zu 1 veräußert habe. Diese besitze bereits hochrangige Denkmale und habe seit dem Erwerb keine Maßnahmen zur Instandhaltung dieser Objekte durchgeführt. Sie sei aber nicht verpflichtet, das Denkmal an einen beliebigen Kaufinteressenten zu veräußern.
- 5 Die Klägerin hat beantragt,
- 6 den Beklagten zu verpflichten, ihr die denkmalrechtliche Genehmigung zum Abbruch des Vorderhauses (E.) 5 in A-Stadt gemäß ihrem Antrag vom 16.03.2012 zu erteilen und den Bescheid des Beklagten vom 22. 07.2013 aufzuheben, soweit er dem entgegensteht.
- 7 Der Beklagte hat beantragt,
- 8 die Klage abzuweisen.
- 9 Zur Begründung hat er vorgetragen: Das Quartiersgelände, in dem die Klägerin den Neubau plane, weise große Flächen auf, die im Eigentum der Klägerin stünden und die bereits beräumt seien, z.B. die Grundstücke (E.) 6 und 7. Deshalb sei nicht nachvollziehbar, warum gerade auf der Fläche des Vorderhauses (E.) 5 eine Neubebauung notwendig sei. Das Grundstück (E.) 5 sei im Hinblick auf seine Größe isoliert zu betrachten, weil es bei Erhalt des Vorderhauses ohne weiteres neu bebaut werden

könne. Jedenfalls nach Erteilung der Abbruchgenehmigung für die Grundstücke (E.) 5 (Hinterhaus), 6 und 7 bestünden Kompensationsmöglichkeiten. Der Erhalt des Gebäudes sei für die Ablesbarkeit der historischen und denkmalgeschützten städtebaulichen Situation notwendig. Die Denkmalwürdigkeit sei aufgrund des inzwischen eingetretenen Seltenheitswertes frühneuzeitlicher Bebauung in diesem Teil der A-Stadter Altstadt gegeben. Der Straßenzug (E.) sei darüber hinaus Teil des aus 37 Straßenzügen bestehenden Denkmalbereichs Altstadt. Auch nach Abbruch der Gebäude (E.) 6 und 7 bleibe die Denkmaleigenschaft bestehen, wenn bei einem großflächigen Substanztausch wesentliche denkmalkonstituierende Teile der Fassade, der Kubatur und der Grundrisstruktur auf der Parzelle sowie der wesentlichen Bestandteile im Innern (Lage der Vertikalschließung, tragende Wände) erhalten blieben. Bei dem Vorderhaus (E.) 5 seien der stadtbauhistorische und städtebauliche Wert für den Denkmalbereich – insbesondere für die Nachbarbauten (E.) 3 und 4 – so hoch, dass eine Großreparatur der beschädigten Originalsubstanz die konstituierenden Eigenschaften nicht so weit eliminieren würde, dass die besondere Bedeutung verlorengehe. Das Vorderhaus sei sanierbar. Ein Erhalt der Kubatur, des Daches und der Fassade stelle aus denkmalpflegerischer Sicht einen vertretbaren Kompromiss dar. Selbst die von der Klägerin vorgelegte Kurzstellungnahme gehe davon aus, dass von der Fassade 60 % erhalten werden könnten.

- 10 Die von der Klägerin vorgelegte Kosten-Nutzen-Berechnung sei nicht geeignet, die wirtschaftliche Unzumutbarkeit zu begründen. Die Klägerin habe das Objekt sehenden Auges erworben. Die Klägerin könne sich bereits nicht auf die wirtschaftliche Unzumutbarkeit berufen, weil sie im Rahmen des § 10 Abs. 6 DenkmSchG LSA nicht alle Möglichkeiten des Erhalts ausgeschöpft habe, u.a. die Vermittlungsmöglichkeit „Denkmalbörse“. Die Beigeladene zu 1) habe ihr Kaufinteresse bekundet. Die Klägerin habe keinen Anspruch auf die rentabelste wirtschaftliche Nutzung.
- 11 Die Beigeladene zu 1 hat beantragt,
- 12 die Klage abzuweisen.
- 13 Sie sei eine zur Erhaltung bereite Kaufinteressentin. Die Behauptung, sie würde Objekte nur erwerben und dann dem Verfall preisgeben, sei falsch. Vielmehr habe sie bei allen von ihr erworbenen Objekten den weiteren Verfall gestoppt und die Gebäude gesichert. Eine derartige Erhaltung sei im öffentlichen Interesse.
- 14 Der Beigeladene zu 2 hat keinen Antrag gestellt.
- 15 Das Verwaltungsgericht hat das Baugrundstück und dessen nähere Umgebung am 25.04.2014 in Augenschein genommen.
- 16 Mit Urteil vom 29.04.2014 hat das Verwaltungsgericht den Beklagten verpflichtet, der Klägerin die denkmalrechtliche Genehmigung zum Abbruch des Vorderhauses (E.) 5 zu erteilen und den Bescheid des Beklagten vom 22.07.2013 aufgehoben, soweit er dem entgegensteht. Zur Begründung hat es im Wesentlichen ausgeführt: Nach dem Ergebnis der Ortsbesichtigung beständen ernstliche Zweifel, ob das Vorderhaus auf dem Grundstück (E.) 5 noch als Denkmal anzusehen sei. Danach sei das straßenseitige Gebäude in einem beklagenswerten Zustand. Die Nordfassade, die durch den Abbruch der Gebäude auf den Grundstücken (E.) 6 und 7 sichtbar geworden sei, sei eingebrochen und weise eine ungeschützte Schadstelle auf. Die von der Klägerin vorgelegte Kurzstellungnahme des Ingenieur- und Sachverständigenbüros für Bauwesen P. vom 11.06.2013 komme zu dem Ergebnis, dass der eigentliche Denkmalwert bei einer Sanierung des Objektes zustandsbedingt verlorengehe. Es entstehe quasi ein Abbild des Objekts mit einem sehr geringen Originalanteil. Bei der Beurteilung der Einzelbauteile komme der Gutachter zu dem Gesamtergebnis, dass nach einer Sanierung nur etwa 20 % der Denkmalsubstanz erhalten bleibe. Der Beigeladene zu 2 habe in seiner ergänzenden Stellungnahme vom 03.12.2013 zwar nochmals bekräftigt, dass die Sanierung des Vorderhauses (E.) 5 technisch möglich sowie dass der stadtbauhistorische und städtebauliche Wert für den Denkmalbereich – insbesondere für die beiden Nachbarbauten (E.) 3 und 4 – so hoch sei, dass eine Großreparatur der beschädigten Originalsubstanz die konstituierenden Eigenschaften nicht so weit eliminiere, dass die besondere Bedeutung verlorengehe. Ob diese Einschätzung tragfähig sei, könne jedoch dahin gestellt bleiben.

- 17 Die Denkmaleigenschaft des Gebäudes unterstellt, lägen die Voraussetzungen für die Genehmigung des Eingriffs gleichwohl vor. Die Erhaltung des Denkmals sei der Klägerin aufgrund des desolaten Zustands des Vorderhauses auf dem Grundstück (E.) 5 gemäß § 10 Abs. 2 Nr. 3 DenkmSchG LSA wirtschaftlich unzumutbar. Gemäß § 10 Abs. 4 Satz 1 DenkmSchG LSA könnten Erhaltungsmaßnahmen nicht verlangt werden, wenn die Erhaltung den Verpflichteten unzumutbar belaste. Nach Aufhebung des § 10 Abs. 7 DenkmSchG LSA zum 01.01.2006 gelte für juristische Personen des öffentlichen Rechts – unabhängig davon, ob sie sich auf den Schutz des Art. 14 Abs. 1 GG berufen könnten – für die wirtschaftliche Zumutbarkeit von Erhaltungsmaßnahmen die gleichen Maßstäbe wie für private Eigentümer, auch wenn sie sich nicht auf Art. 14 Abs. 1 GG berufen könnten, sondern nur die Grundsätze einer wirtschaftlichen und sparsamen Haushaltsführung zu beachten hätten.
- 18 Die Zumutbarkeit der Erhaltung sei anhand einer objektbezogenen Vergleichsberechnung sowie unter Berücksichtigung des Ranges des Kulturdenkmals zu beurteilen. In aller Regel sei danach eine wirtschaftliche Belastung für den Eigentümer unzumutbar und deshalb unverhältnismäßig, soweit die Kosten der Erhaltung und Bewirtschaftung nicht durch die Erträge oder den Gebrauchswert des Kulturdenkmals aufgewogen werden könnten. So liege der Fall hier. In der im Verwaltungsverfahren zum Nachweis der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit eingereichten Kostenaufstellung des Sachverständigen P. vom 09.03.2012 sei u.a. angegeben, dass bei einer Sanierung der Gebäude auf dem Grundstück (E.) 5 Sanierungskosten in Höhe von 915.814 € und Baunebenkosten in Höhe von 149.086 €, insgesamt 1.064.900 €, entstünden. Daraus würden sich Erhaltungskosten von jährlich 44.300,69 € ergeben. Dem ständen zu erwartende Erträge von jährlich 37.192,92 € gegenüber, so dass von einem jährlichen Verlust von 7.107,77 € auszugehen sei. Soweit der Beklagte meine, die Kosten aufgrund unterlassener Bauunterhaltung seien mit 12.038,00 € zu niedrig angesetzt, sei zu berücksichtigen, dass die Klägerin erst seit 2006 Eigentümerin des Grundstücks sei und ihr die in der davor liegenden Zeit unterlassenen Instandhaltungskosten nicht angelastet werden dürften.
- 19 Der Abbruch des Vorderhauses (E.) 5 sei auch deshalb zu genehmigen, weil ein überwiegendes öffentliches Interesse anderer Art den Eingriff verlange. Als solcher Belang kämen die Belange des Städtebaus in Betracht. Je höher der einzelne denkmalpflegerische Rang des konkreten Kulturdenkmals sei, umso höher müsse die Bedeutung der entgegenstehenden Interessen sein, um sich in der Abwägung zuungunsten der Erhaltung des Kulturdenkmals niederschlagen zu können. Die danach vorzunehmende Interessenabwägung führe zu einem Überwiegen des öffentlichen Interesses, das den Abriss des Vorderhauses (E.) 5 rechtfertige. Die Klägerin habe anschaulich dargelegt, dass sie zunächst die Sanierung der Gebäude auf den Grundstücken (E.) 5 bis 7 geplant habe, diese aber aufgrund der gesamtwirtschaftlichen Situation und mangels seriöser Investoren nicht habe realisieren können. Das nunmehr erarbeitete Konzept umfasse in einer zweiten Stufe die Belebung der Innenstadt. Die Klägerin könne nach ihren nachvollziehbaren Ausführungen nur mit dem beantragten Abbruch ihr städtebauliches Konzept der Belebung des Innenstadtbereichs verwirklichen. In den „Zielstellungen im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung (Ergänzung zur Fortschreibung des Rahmenplans vom April 2010)“ vom 29.05.2013 habe die Klägerin dieses Ziel weiter konkretisiert. Daraus werde ihr Bemühen deutlich, das von massivem Leerstand und Verfall gekennzeichnete Quartier um den (E.) zu revitalisieren und städtebaulich zu entwickeln. Hierzu sehe sich die Klägerin aufgrund des demografischen und sozialen Wandels gezwungen. Derzeit bestehe ein Überschuss an Wohnungen, der sich im massiven Leerstand zeige, von dem die Altstadt betroffen sei. Ausweislich der von der Klägerin vorgelegten Übersicht über bewohnte Gebäude in der Innenstadt befänden sich in der näheren Umgebung des (E.)s 5 ganz überwiegend leerstehende Gebäude. Zur Umsetzung dieses Ziels habe die Klägerin mit der Wohnungswirtschaft ein Konzept erarbeitet, um das zentrumsnah gelegene Gebiet um den (E.) in deren wohnungswirtschaftliche Entwicklung einzubeziehen. Das Konzept schließe die Grundstücksfläche des Grundstücks (E.) 5 ein und sei ohne dieses nicht realisierbar. Das Konzept sähe den Abbruch der Gebäude (E.) 5 bis 7 sowie eine geschlossene und kleingliedrige Bebauung entlang des (E.)s vor. Die Wohnungswirtschaft habe die Plausibilität dieser Konzeption in einer Stellungnahme vom Juni 2013 weiter untermauert. Darin heiße es: Aufgrund des Bevölkerungsrückgangs und der Vielzahl der vorhandenen (und leerstehenden) Wohnungen sei es immer schwieriger, Wohnungen zu vermieten. Die Lage, die Ausstattung und der Gesamtmietpreis spielten dabei die dominierenden Rollen. Das Wohnhaus (E.) 5 basiere auf einem Standard der 1950er-Jahre. Brand-, Wärme- und Schallschutz seien nach heutigen Gesichtspunkten nicht zu gewährleisten. Das Haus sei so geschnitten, dass eine zeitgemäße Anbindung an Flur und Treppenhaus nicht möglich sei. Die Raumhöhen entsprächen nicht den heutigen Anforderungen. Bei einer Sanierung wäre nach den Erfahrungen aus den letzten Jahren ein Aufwand von etwa 2.500,00 €/m<sup>2</sup> aufzuwenden. Selbst bei einer Förderung aller unrentierlichen Kosten sei nur ein Mietpreis von

4,50 € bis 5,00 €/m<sup>2</sup> zu erzielen. Bei dem derzeitigen Zustand von benachbarten Ruinen und verwahrlosten Grundstücken sei keine Vermietung möglich. Nur die Instandsetzung und Modernisierung ganzer Wohnquartiere verspreche dauerhafte Erfolge. Eine Sanierung des Grundstücks (E.) 5 mache aus wohnungswirtschaftlicher Sicht keinen Sinn. Gegenüber den von der Klägerin dargelegten städtebaulichen Gründen sei im Hinblick auf die Bedeutung und den Rang des hier in Rede stehenden Denkmals in dem vorliegenden Einzelfall kein überwiegendes Interesse an dem Erhalt des Baudenkmals (Vorderhaus (E.) 5) ersichtlich. Der Beklagte und der Beigeladene zu 2) hätten zwar die Denkmaleigenschaft des (Vorder-) Gebäudes auf dem Grundstück (E.) 5 nachvollziehbar zu begründen vermocht. Eine besondere, herausragende Bedeutung des Denkmals habe die Kammer aber nicht erkennen können. Soweit es die städtebauliche Bedeutung betreffe, dürfte diese bereits entfallen sein, weil nach dem Abriss der Gebäude auf den Grundstücken (E.) 6 und 7 die von dem Beigeladenen zu 2) besonders hervorgehobene stufenförmige, städtebaulich markante Baulinie nicht mehr vorhanden sei. Soweit der Beigeladene zu 2) davon ausgehe, dass auch die Gebäude auf den Grundstücken (E.) 3 bis 5 noch eine (besondere) städtebauliche Bedeutung besäßen, obwohl die Bebauung nunmehr nur noch rudimentär vorhanden sei, folge die Kammer dem nicht. Die nunmehr noch vorhandenen Gebäude (E.) 3 bis 5 seien auf einer Linie zur Straße hin angeordnet. Hierbei handele es sich aber bei einer geschlossenen Bebauung – wie hier – um den Normalfall. Die Bedeutung des (Vorder-) Gebäudes auf dem Grundstück (E.) 5 als Einzeldenkmal sei ebenfalls nicht so groß, dass sie das öffentliche Interesse an dem Abriss überwiege.

- 20 Die vom Senat zugelassene Berufung hat der Beklagte im Wesentlichen wie folgt begründet:
- 21 Der unveränderte Erhalt des Kulturdenkmals Vorderhaus (E.) 5 belaste die Klägerin nicht unzumutbar. Nach der Rechtsprechung des erkennenden Senats sei von einer unzumutbaren Belastung des Verpflichteten durch die unveränderte Erhaltung eines Kulturdenkmals i.S.v. § 10 Abs. 2 Nr. 3 DenkmSchG LSA dann auszugehen, wenn für ein geschütztes Baudenkmal die ursprüngliche Nutzung in Folge geänderter Verhältnisse hinfällig werde, eine andere Verwendung, auf die der Eigentümer in zumutbarer Weise verwiesen werden könnte, sich nicht verwirklichen lasse und er das Kulturdenkmal auch nicht veräußern könne. Die Klägerin könne das Grundstück (E.) 5 mit dem Vorderhaus an die Beigeladene zu 1 veräußern. Die Ernsthaftigkeit ihres Kaufinteresses sei nicht anzuzweifeln. Ob die Beigeladene zu 1 tatsächlich wirtschaftlich in der Lage sei, das Baudenkmal zu erwerben, könne erst beurteilt werden, wenn ein konkretes Kaufangebot vorliege. Bisher sei die Klägerin aber zu einem Verkauf nicht bereit. Für die Ernsthaftigkeit des Kaufinteresses der Beigeladenen zu 1 spreche die Tatsache, dass sich in ihrem Eigentum bereits mehrere Denkmale befänden. Die Beigeladene zu 1 besitze insgesamt 8 und ihr Sohn insgesamt 16 Baudenkmale in A-Stadt. Gegenwärtig sei nicht ersichtlich, ob die Beigeladene zu 1 ihre aus dem möglichen Erwerb des Baudenkmals resultierenden gesetzlichen Erhaltungspflichten werde erfüllen können. Ein denkmalpflegerisches Nutzungs- und Erhaltungskonzept für das Baudenkmal (E.) 5 liege bisher noch nicht vor. Soweit die Klägerin geltend mache, der Sohn der Klägerin sei ein "aktiver Grundstücksspekulant" bzw. die Beigeladene zu 1 erwerbe Grundstücke lediglich zu dem Zwecke, Aktivitäten der Klägerin zu verhindern, seien diese Einwendungen weder näher erläutert noch belegt.
- 22 Auch eine Erhaltung des Gebäudes Vorderhaus (E.) 5 im Wege der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen belaste die Klägerin nicht in unzumutbarer Weise. Die Schwelle zur wirtschaftlichen Unzumutbarkeit der Erhaltung nach § 10 Abs. 4 und 5 DenkmSchG LSA werde vorliegend nicht erreicht, so dass die Klägerin schon deshalb keinen Anspruch auf die Erteilung einer Abrissgenehmigung habe. Die Wirtschaftlichkeitsberechnung der Klägerin, die das Verwaltungsgericht seiner Entscheidung zugrunde gelegt habe, sei ungenügend und sachlich falsch. Sie gehe erstens von falschen Finanzierungskosten aus. Um die Kostenangaben der Klägerin nachprüfen zu können, bedürfe es einer umfassenden Schadenskartierung mit einer darauf basierenden Aufstellung der Sanierungskosten nach Gewerken bzw. die Vorlage entsprechender Gutachten. Derartige Unterlagen habe die Klägerin trotz Kenntnis der im Antragsformular eindeutigen Hinweise zum konkreten Umfang der erforderlichen Antragsunterlagen nicht vorgelegt. Die Wirtschaftlichkeitsberechnung berücksichtige zweitens nicht, dass Erhaltungsmaßnahmen unterblieben seien. Die im Antrag insoweit bezifferten Kosten (hier 12.038 Euro) berücksichtigten nur die seit dem Erwerb des Grundstücks im Jahre 2006 angefallenen Kosten. Die Klägerin habe das Grundstück jedoch "sehenden Auges" erworben. Dem Verkehrswertgutachten zufolge habe bereits zu diesem Zeitpunkt ein Reparaturstau von durchschnittlich 73 % bestanden. Nach der Rechtsprechung des erkennenden Senats könne sich derjenige nicht wegen zu hoher Instandhaltungskosten auf wirtschaftliche Unzumutbarkeit berufen, der sehendes Auges ein instandsetzungsbedürftiges Denkmal erwerbe. Drittens beziehe die Wirtschaftlichkeitsberechnung auch nicht die Erträge des Gesamtvorhabens in die Betrachtung ein.

Die Klägerin habe nicht nur das Grundstück (E.) 5 (Vorder- und Hinterhaus), sondern auch die benachbarten Grundstücke (E.) 6 und 7 erworben. Auf diesem Areal plane sie die Umsetzung eines Neubaukonzepts zur Wohnbebauung, das als Sachgesamtheit und wirtschaftliche Einheit anzusehen sei. Daher seien nicht nur die Mieterträge aus der Nutzung des Grundstücks (E.) 5 (37.192, 92 Euro/Jahr), sondern auch die Mieterträge aus dem Gesamtarsenal der Wirtschaftlichkeitsberechnung zugrunde zu legen.

- 23 Die Klägerin könne sich auch nicht auf einen Rechtsanspruch auf Erteilung der denkmalrechtlichen Abrissgenehmigung aus einem öffentlichen städtebaulichen Interesse berufen. Sie habe in der Begründung ihres Abrissantrags für das Objekt (E.) 5 auf ihr Stadtentwicklungskonzept aus dem Jahre 2010 verwiesen und mitgeteilt, dass sie die östlichen Flächen entlang des (E.)s zu dem Zweck erworben habe, im Rahmen ihres stadtentwicklungspolitischen Ziels der Wiederbelebung der Innenstadt dort Wohnbebauung zu schaffen. Die Klägerin habe allerdings nicht belegen können, dass sie dieses Ziel nicht auch unter Erhalt des denkmalgeschützten Gebäudes (E.) 5 – Vorderhaus – erreichen könne. Allein durch den genehmigten Abbruch der Gebäude auf den im Eigentum der Klägerin befindlichen Grundstücke (E.) 6 und 7 sei inzwischen eine derart große Freifläche entstanden, dass die Unmöglichkeit einer Umsetzung des städtebaulichen Konzepts nicht nachvollziehbar in Frage gestellt werden könne, zumal die Fläche des Vorderhauses (E.) 5 einen kleinen Bruchteil der Gesamtfläche darstelle. Es liege hierzu kein Ansatz einer zweifellos möglichen architektonischen Lösung dieser Fragestellung vor. Die Klägerin habe insgesamt keinerlei Nachweis eines städtebaulichen Konzepts unter Einbeziehung des Vorderhauses (E.) 5 beigebracht. Eine ordnungsgemäße Interessensabwägung zwischen den konkurrierenden öffentlichen Interessen Denkmalschutz und Städtebau setze den Nachweis der Notwendigkeit des geplanten Abrisses zwingend voraus. Ein Rechtsanspruch auf Erteilung einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 Abs. 2 Nr. 2 DenkmSchG LSA entstehe nur dann, wenn ein überwiegendes Interesse anderer Art den Eingriff verlange. Es dürfe keinerlei Möglichkeiten geben, das andere öffentliche Interesse – hier Städtebau – unter Berücksichtigung des öffentlichen Interesses an der Erhaltung des Kulturdenkmals denkmalverträglich umzusetzen. Die Klägerin könne sich nur auf den Vortrag ihrer Wohnungswirtschaft berufen, wonach eine Sanierung des Denkmals aus wohnungswirtschaftlicher Sicht keinen Sinn mache. Bei der Beurteilung der Zumutbarkeit sei auch zu berücksichtigen, dass die Klägerin als Körperschaft des öffentlichen Rechts, die darüber hinaus auch die Rechte und Pflichten einer unteren Denkmalschutzbehörde wahrnehme, eine gesteigerte denkmalrechtliche Erhaltungspflicht treffe.
- 24 Schließlich seien Stadtentwicklungskonzepte, die – wie hier – Kulturdenkmale berührten, dem Beigeladenen zu 2 gem. § 8 Abs. 3 DenkmSchG LSA zur Stellungnahme vorzulegen. Der Beigeladene zu 2 habe ihm gegenüber aber erklärt, dass das Stadtentwicklungskonzept mit Stand 2013 nicht mit ihm abgestimmt und ein Konzept "Quartier (E.)anger" ihm auch nicht bekannt sei.
- 25 Der Beklagte beantragt,
- 26 das angefochtene Urteil zu ändern und die Klage abzuweisen.
- 27 Die Beigeladene zu 1 schließt sich zur Begründung ihrer Berufung inhaltlich den Ausführungen des Beklagten an und trägt ergänzend vor: Die Erhaltung des Vorderhauses (E.) 5 sei der Klägerin zumutbar. Entgegenstehendes ergebe sich auch nicht aus dem Gutachten des Privatgutachters P.. Dieses beziehe sich nur auf das Gesamtgrundstück (E.) 5 und nicht auf den nur streitgegenständlichen Abbruch des Vorderhauses. Die Klägerin könne das Grundstück veräußern, sie habe bisher keinerlei Verwertungsanstrengungen unternommen. Darüber hinaus habe die Klägerin den Zustand des Gebäudes zu vertreten, da sie es unterlassen habe, Sicherungsmaßnahmen vorzunehmen. Der Klägerin stehe für die Erteilung einer Abrissgenehmigung auch kein überwiegendes Interesse anderer Art zur Seite. Für die Verwirklichung des Stadtentwicklungskonzepts sei genügend Platz vorhanden, da die nähere Umgebung des streitgegenständlichen Baudenkmals von leeren Flächen geprägt sei. Entgegen der Auffassung des Verwaltungsgerichts sei auch die hervorgehobene stufenförmige städtebaulich markante Baulinie noch erkennbar. Dies sei insbesondere nach dem Abriss der angrenzenden Gebäude (E.) 6 und 7 der Fall. Soweit das Verwaltungsgericht die Denkmalwürdigkeit des Vorderhauses entgegen der Ausführungen des Beigeladenen zu 2 wegen späterer Veränderungen anzweifle, sei nicht erkennbar, dass das Gericht über das erforderliche Fachwissen verfüge.

28 Die Beigeladene zu 1 beantragt,

29 das angefochtene Urteil zu ändern und die Klage abzuweisen.

30 Die Klägerin beantragt,

31 die Berufung zurückzuweisen.

32 Zur Begründung trägt sie (ergänzend) vor: Zutreffend sei das Verwaltungsgericht zu der Auffassung gelangt, dass sie durch den Erhalt des Vorderhauses des Grundstücks Nr. 5 unzumutbar belastet werde. Die Voraussetzungen die der erkennende Senat in seinem Beschluss vom 02.05.2006 (2 L 39/04) dafür aufgestellt habe, lägen in ihrem Fall vor. Der Beklagte könne sich nicht darauf berufen, dass ein ernsthaftes Kaufinteresse durch die Beigeladene zu 1 bestehe. Ein klar offeriertes Kaufangebot gebe es nicht. Soweit der Beklagte sich darauf berufe, dass die Beigeladene zu 1 mehrere Denkmäler in dem Stadtgebiet erworben habe, so sei allen Objekten immanent, dass eine Sanierung dieser Kulturdenkmäler bis heute nicht erfolgt sei. Das Verhalten der Beigeladenen zu 1 stelle sich als reine Grundstücksspekulation dar. Aus diesem Grund sei sie dem vermeintlichen Kaufangebot der Beigeladene zu 1 auch nicht nachgegangen. Aus diesem Grund könne sich der Beklagte auch nicht auf das Urteil des erkennenden Senats vom 18.02.2015 (2 L 175/13) berufen. Dort hätte ein verbindliches notarielles Kaufpreisangebot eines in Halle etablierten Denkmalvereins vorgelegen, dessen Ziel die Erhaltung und Sanierung von Baudenkmalern sei. Es könne nicht in Interesse des Beklagten liegen, dass das Gebäude zu einem geringen Preis an einen vermeintlichen Interessenten veräußert werde, ohne dass nur ansatzweise eine Erhaltungs- geschweige denn eine Sanierungsmaßnahme am Objekt durchgeführt werde. Der Beklagte könne sich auch nicht mit Erfolg darauf berufen, dass sie das streitgegenständliche Grundstück erworben habe, obwohl es bereits einen erheblichen Reparaturstau aufgewiesen habe. Sie habe das Grundstück vor dem Hintergrund der beabsichtigten Altstadtsanierung erworben. Um das von ihr verfolgte Wohnungskonzept zu verwirklichen, sei der Erwerb des Grundstücks (E.) 5 erforderlich gewesen. Bezogen auf den Erwerbszeitpunkt sei bereits ein erheblicher Reparaturstau vorhanden gewesen. Dieser könne ihr nicht angelastet werden, da sie Reparaturmaßnahmen nicht schuldhaft unterlassen habe. Sie habe das Grundstück auch nicht erworben, um sogleich eine Abrissgenehmigung zu beantragen. Ursprüngliches Ziel sei es vielmehr unter Berücksichtigung des Denkmalwertes der Gebäude gewesen, diese Gebäude einer wirtschaftlich sinnvollen Nutzung zuzuführen. Erst im weiteren Verlauf des Prozesses sei deutlich geworden, dass unter Berücksichtigung des beabsichtigten Gesamtkonzepts die Erhaltung des streitgegenständlichen Objekts sich als wirtschaftlich wenig sinnvoll und zudem nicht umsetzbar dargestellt habe. Unabhängig von der wirtschaftlichen Betrachtungsweise müsse davon ausgegangen werden, dass bei einer Sanierung des streitgegenständlichen Gebäudes höchstens 20% der Originalsubstanz erhalten blieben, wenn man den neusten Stand der Technik und den Anforderungen der Bauordnung genügen wolle. Bei einer Sanierung des Gebäudes (E.) 5 würden lediglich nur noch die Fassade und diese auch nur zu einem Anteil von 60 % erhalten bleiben. Das Verwaltungsgericht habe für die denkmalrechtliche Wirtschaftlichkeitsberechnung zutreffend die Angaben des Sachverständigen P. zugrunde gelegt und als ausreichend erachtet. Die nunmehr vom Beklagten vorgenommene Berechnung sei nicht geeignet, den durch sie erbrachten Nachweis der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit in Zweifel zu ziehen. Die wirtschaftliche Belastung durch die Erhaltungskosten könne nicht dauerhaft durch Erträge aus dem Gebrauchswert des Grundstücks aufgewogen werden. Die Sanierungskosten würden sich auch unter Berücksichtigung der öffentlichen Zuschüsse dauerhaft nicht durch zu erzielende Mieteinnahmen in ihrem Stadtgebiet refinanzieren lassen. An der Vermietungssituation in ihrem Stadtgebiet werde sich aufgrund des demografischen Wandels und der desolaten wirtschaftlichen Entwicklung nichts ändern. Der von ihr geplante Stadtumbau sei im konkreten Fall höher zu bewerten als das Interesse am Erhalt des Einzelobjekts Vorderhaus (E.) 5. Als kommunale Gebietskörperschaft sei sie dem Grundsatz der sparsamen und wirtschaftlichen Haushaltsführung verpflichtet. Es sei ihr ursprüngliches Anliegen gewesen, den historischen Altstadtbereich (E.) zu erhalten. Vor diesem Hintergrund seien die Objekte erworben worden. Erst als sich im Nachgang herausgestellt habe, dass sich dieses Ziel nicht verwirklichen lasse, habe man das Stadtumbaukonzept verändert. Nur dadurch könne den Anforderungen an den Wohnungsbedarf in ihrem Stadtgebiet Rechnung getragen werden. Zu berücksichtigen sei in jedem Fall, dass letztlich auch bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung gestellt werden müsse. Etwaige Luxussanierungen ließen sich in ihrem Stadtgebiet nicht verwirklichen.

- 33 Der Beigeladene zu 2 hat keinen Antrag gestellt.
- 34 Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf den Inhalt der Gerichtsakten und die von dem Beklagten vorgelegten Behördenvorgänge Bezug genommen.

### Entscheidungsgründe

- 35 Die Berufungen sind zulässig und begründet.
- 36 Entgegen der Auffassung des Verwaltungsgerichts hat die Klägerin keinen Anspruch auf Erteilung einer Abbruchgenehmigung für das Vorderhaus des Grundstücks (E.) 5 in A-Stadt gemäß ihrem Antrag vom 16.03.2012 (§ 10 Abs. 2 DenkmSchG LSA). Der Ablehnungsbescheid des Beklagten vom 22.07.2013 ist insoweit rechtmäßig (§ 113 Abs. 1, Abs. 5 Satz 1 VwGO).
- 37 1. Nach § 14 Abs.1 Nr. 5 DenkmSchG LSA bedarf einer Genehmigung, wer ein Kulturdenkmal beseitigen oder zerstören will. Bei dem Gebäude Vorderhaus (E.) 5 handelt es sich um ein Kulturdenkmal i.S.d. § 2 DenkmSchG LSA.
- 38 Nach § 2 Abs. 1 DenkmSchG LSA sind Kulturdenkmale gegenständliche Zeugnisse menschlichen Lebens aus vergangener Zeit, die im öffentlichen Interesse zu erhalten sind. Öffentliches Interesse besteht, wenn Sachen von besonderer geschichtlicher, kulturell-künstlerischer, wissenschaftlicher, kultischer, technisch-wirtschaftlicher oder städtebaulicher Bedeutung sind. Nach der Rechtsprechung des Senats setzt die Eigenschaft einer Sache als Kulturdenkmal ihre Denkmalfähigkeit und Denkmalwürdigkeit voraus. Denkmalfähig ist eine Sache, wenn einer der in § 2 Abs. 1 Satz 2 DenkmSchG LSA genannten Schutzgründe für ihre Erhaltung spricht. Denkmalwürdig ist ein Gebäude, wenn ein öffentliches Interesse besteht, das die auf einem gesetzlichen Schutzgrund beruhende Erhaltung der Sache rechtfertigt (Urt. v. 15.12.2011 – 2 L 152/06 –, juris RdNr. 55, m.w.N.).
- 39 In Anwendung dieser Grundsätze handelt es sich bei dem Vorderhaus auf dem Grundstück (E.) 5 um ein Kulturdenkmal im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 1 DenkmSchG LSA. Das Vorderhaus (E.) 5 ist von besonderer geschichtlicher und als Teil des Denkmalbereichs „Altstadt“ von besonderer städtebaulicher Bedeutung. An seinem Erhalt besteht daher ein öffentliches Interesse. Dies folgt aus der Stellungnahme des Beigeladenen zu 2 vom 16.04.2012 zum straßenseitigen Gebäude auf dem Grundstück (E.) 5. Darin hat der Beigeladene zu 2 Folgendes ausgeführt:
- 40 „Das Vorderhaus ist dendrochronologisch auf das Jahr 1659 zu datieren. Trotz mehrerer Umbauphasen ist die Entwicklung des Baus noch deutlich in Grundriss, aufgehendem Mauerwerk und Dachstuhl dokumentiert. Ehemals ein giebelständiges Wohnhaus wurde dem Bau im 18. Jh., wahrscheinlich 1781 im Zusammenhang mit dem Neubau des Hinterhauses, die heutige breitere traufständige Fassade mit Toreinfahrt vorgelegt. Ursprünglich im Erdgeschoss für gewerbliche Zwecke genutzt, diente das Obergeschoss zu Wohnzwecken. Im hinteren Teil des Erdgeschosses haben sich Gewölberäume erhalten, die möglicherweise sogar zu einem Vorgängerbau gehören.
- 41 Wesentlich und denkmalbegründend für die künstlerisch-kulturelle Bedeutung des Baudenkmal sind seine Kubatur, das aufgehende Mauerwerk, die straßenseitige Fassade mit ihrer Faschendekoration und dem barocken Hoftor sowie die überkommene Grundrissituation.
- 42 In seiner Stellungnahme vom 10.04.2013 führt der Beigeladene zu 2 ergänzend aus:
- 43 „Im Zusammenhang mit der Nr. 3 und 4 ist das Vorderhaus Nr. 5 von sehr hoher städtebaulicher Bedeutung für das noch vorhandene Ensemble auf der Ostseite des (E.)s. Zusammen mit den beiden hochrangigen Denkmalen (E.) 3 und 4 würde die historische



Bebauung der Ostseite des (E.) auch nach einem Abbruch der Nr. 6 und 7 und einer Neubebauung auf diesen Grundstücken noch überwiegen und den Eindruck prägen. Im Falle des Abbruchs der Nr. 5 jedoch würde die Neubebauung überwiegen und das Bild prägen."

- 44 Zum Straßenzug (E.) führt der Beigeladene zu 2 unter dem 12.02.2013 aus:
- 45 „Als einer der ältesten Ansiedlungen der späteren Stadt A. ist der Straßenzug (E.) von zentraler Bedeutung für die Stadtgeschichte. Keimzelle der Stadt ist die sächsische Königsburg an der Stelle der heutigen Moritzburg; die frühesten Siedlungsspuren reichen hier zurück bis in das 10.Jh. Im Schutz dieser Burg entwickelte sich an einer Handelsstraße eine Siedlung um den erstmals 1262 erwähnten „(E.)“. Die Siedlungsspuren reichen auch hier zurück in das 10. Jh. Pfarrkirche war die Jakobskirche, vermutlich ein Vorgängerbau der späteren Nikolaikirche auf dem Nikolaiplatz. Die genaue Ausdehnung und Form des (E.)s zu dieser Zeit ist unbekannt. In der 1. Hälfte des 12. Jh. wurde die Oberstadt gegründet. Nach einem Stadtbrand in der 1.Hälfte des 13. Jh. wurden Ober- und Unterstadt (um den (E.)) im 13./14. Jh. mit einer gemeinsamen steinernen Stadtmauer umgeben (Ersterwähnung des Steintors 1255), mit großer Wahrscheinlichkeit bereits in den Grenzen der jetzt noch in Resten bestehenden Stadtmauer. Anfangs nur locker bebaut, durchsetzt mit Höfen, Gärten und großen Freiflächen, füllte sich der Stadtraum allmählich (...) Möglicherweise, schon seit dem 16. Jh. besitzt der hier interessierende Nord-Süd gerichtete Teil des (E.) seine platzartige Erweiterung mit der noch heute im Katasterplan sichtbaren stufenförmigen, städtebaulich markanten Baulinie sowohl im Westen als auch im Osten. (...) Wenn auch inzwischen etliche Bauten abgebrochen wurden, so ist doch die geschlossene Bebauung auf ihrer charakteristisch gestuften Baulinie noch immer durch die Häuser (E.) 3 bis 7 überliefert. Die Häuser stellen die frühesten (überirdischen) baulichen Belege für diese Situation dar. Die Häuser datieren damit diese stadthistorisch so bedeutende angerartete Aufweitung des (E.). (...) Die an der Ostseite geschlossen erhalten gebliebenen Häuser Nr. 3, 4, 5, 6 und 7 aus dem 16. bis 18. Jh. besitzen gemessen an ihrem Alter eine hohe Authentizität und eine hohe künstlerisch-kulturelle Bedeutung. Sie gehören zu den ältesten Bauten der Stadt und sind daher auch einzeln von hoher stadthistorischer Bedeutung. Der Abbruch jedes einzelnen dieser Häuser wäre somit ein Verlust an sich."
- 46 Das zur denkmalrechtlichen Beurteilung erforderliche Fachwissen vermittelt in erster Linie das beigeladene Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt als staatliche Denkmalfachbehörde. Das Gericht darf deshalb bei seiner Entscheidung die fachkundigen Stellungnahmen dieser Fachbehörde verwerten (vgl. OVG LSA, Urt. v. 15.12.2011, a.a.O., RdNr.83). Die Denkmaleigenschaft des Vorderhauses (E.) 5 ist zwischen den Verfahrensbeteiligten im Übrigen auch unstrittig. Soweit das Verwaltungsgericht es für zweifelhaft gehalten hat, ob das Kulturdenkmal nach einer Sanierung noch seine Denkmaleigenschaft zuerkannt werden könne, teilt der Senat diese Bedenken nicht.
- 47 Zwar kann nach der Rechtsprechung des Senats kann die Denkmaleigenschaft in Ausnahmefällen auch nach Durchführung von Erhaltungsarbeiten entfallen, wenn die damit verbundenen Eingriffe in das Denkmal so weit gehen, dass die Denkmalaussage verloren geht. Regelmäßig nicht zum Wegfall der Denkmaleigenschaft führt es jedoch, wenn im Laufe der Zeit lediglich Bauteile im Zuge üblicher Erhaltungsmaßnahmen ausgetauscht werden, auch wenn der überwiegende Teil der Originalsubstanz nach und nach durch Material aus der Zeit der jeweiligen Erhaltungsmaßnahmen ersetzt wird. Anders ist es nur, wenn sich der Zustand des Gebäudes infolge äußerer Einflüsse (Feuchtigkeit, Immissionen, Beanspruchung der Substanz durch übliche oder übermäßige Nutzung) so stark verschlechtert hat, dass ohne eine Sanierung der Verlust des Gebäudes zu erwarten und die Wiederherstellung eines gebrauchsfähigen Zustands wie eine Neuerrichtung zu werten ist (Urt. v. 15.12.2011, a.a.O., RdNr. 90).
- 48 Zwar kommt die von der Klägerin vorgelegte Kurzstellungnahme des Ingenieur- und Sachverständigenbüros für Bauwesen P. vom 11.06.2013 zu dem Ergebnis, dass der eigentliche Denkmalwert bei einer Sanierung des Objektes zustandsbedingt verloren gehe. Es entstehe quasi ein Abbild des Objekts mit einem sehr geringen Originalanteil. Der Gutachter begründet seine Aussage, dass das Gebäude seine Denkmalqualität nach der Sanierung verliere, jedoch allein damit, dass der Wert der erneuerten Bausubstanz 80% und der der erhaltenen nur 20 % betrage.

- 49 Für die Beurteilung, ob die Identität eines Denkmals durch notwendige Sanierungsmaßnahmen noch erhalten bleibt, kommt es aber allein darauf an, ob die Merkmale, welche die Denkmaleigenschaft begründen, nach einer Sanierung noch vorhanden sind oder nicht. Von einem solchen denkmalfachlichen Identitätsverlust kann dann nicht ausgegangen werden, wenn das Denkmal nach der Durchführung erhaltensnotwendiger Renovierungsarbeiten mit seinem historischen Dokumentationswert und mit den die Denkmaleigenschaft begründenden Merkmalen im Wesentlichen noch vorhanden ist und die ihm zugeordnete Funktion, Aussagen über bestimmte Vorgänge oder Zustände geschichtlicher Art zu dokumentieren, noch erfüllen kann. Die Beantwortung der Frage, ob die Denkmaleigenschaft eines Baudenkmals entfallen ist, muss daher von den Gründen der Unterschutzstellung ausgehen und prüfen, ob die hierfür maßgeblichen Teile des Gebäudes in einem solchen Umfang zerstört worden oder sonst weggefallen sind, dass die verbliebene historische Substanz keinen Zeugniswert mehr besitzt (Urt. d. Sen. v. 18.02.2015 – 2 L 175/13 –, juris RdNr. 50, m.w.N.). Denkmalbegründend für das Gebäude Vorderhaus (E.) 5 sind die Kubatur, das aufgehende Mauerwerk, die straßenseitige Fassade mit ihrer Faschenkonstruktion und dem barocken Hoftor sowie die überkommene Grundrissituation einerseits. Andererseits ist das Gebäude unverzichtbar für die Ostseite des (E.). Zusammen mit den Nrn. 3 und 4 ist es traufständig wie diese und von ähnlicher Kubatur. Damit ist es ein wichtiger Teil des einzig erhaltenen, den (E.) beherrschenden und daher wesentlichen baulichen Ensembles. Dass diese denkmalbegründenden Elemente, insbesondere die Elemente, die für die städtebauliche Bedeutung denkmalbegründend sind, nach einer denkmalgerechten Sanierung nicht mehr vorhanden wären, vermag die schriftliche Stellungnahme des Privatgutachters P. vom 11.06.2013 schon nicht darzulegen. Hinsichtlich der für die Denkmaleigenschaft des Einzeldenkmals, Vorderhaus (E.) 5, bedeutenden Fassade kommt der Gutachter sogar zu dem Ergebnis, dass diese zu 60 % erhalten bleibt. Darüber hinaus beziehen sich seine Angaben nicht etwa nur auf das Vorderhaus (E.) 5, sondern – ohne dass in den meisten Positionen eine Differenzierung möglich wäre – auch auf die Bausubstanz des Hinterhauses (E.) 5. Ferner arbeitet der Gutachter hinsichtlich der Verwendbarkeit der verschiedenen Bauelemente mit Vermutungen und dem Vorbehalt einer näheren Untersuchung. Schließlich vermag der Senat nicht zu erkennen, dass der Privatgutachter der Klägerin für die Beurteilung der Aussagekraft von denkmalbegründenden Elemente über eine der Kompetenz des Beigeladenen zu 2 auch nur annähernd gleichkommende Sachkompetenz verfügt.
- 50 2. Gemäß § 10 Abs. 2 DenkmSchG LSA ist ein Eingriff in ein Kulturdenkmal zu genehmigen, wenn 1. der Eingriff aus nachgewiesenen wissenschaftlichen Gründen im öffentlichen Interesse liegt, 2. ein überwiegendes öffentliches Interesse anderer Art den Eingriff verlangt oder 3. die unveränderte Erhaltung des Kulturdenkmals den Verpflichteten unzumutbar belastet. Zutreffend ist der Beklagte davon ausgegangen, dass keine der Alternativen des § 10 Abs. 2 DenkmSchG im Fall der Klägerin gegeben ist.
- 51 2.1 Der Klägerin steht kein Anspruch auf Erteilung einer Abbruchgenehmigung nach § 10 Abs. 2 Nr. 3 DenkmSchG LSA zu.
- 52 Danach ist ein Eingriff in ein Kulturdenkmal zu genehmigen, wenn die unveränderte Erhaltung des Kulturdenkmals den Verpflichteten unzumutbar belastet. Diese Regelung findet ihren rechtlichen Grund darin, dass die verfassungsrechtliche Gewährleistung des Eigentums in Art. 14 Abs. 1 GG Beschränkungen der grundsätzlichen Verfügungsbefugnis und Nutzungsberechtigung des privaten Eigentümers eines Kulturdenkmals als Inhaltsbestimmung (Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG) und unter Beachtung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit erlaubt. Der Klägerin als kommunale Gebietskörperschaft steht der Grundrechtsschutz des Eigentums jedoch nicht zur Seite, weil sie sich als juristische Person des öffentlichen Rechts nicht in der grundrechtstypischen Gefährdungslage befindet, die Art. 14 Abs. 1 GG voraussetzt (vgl. BVerfG, Beschl. v. 08.07.1982 – 2 BvR 1187/80 –, BVerfGE 61, 82; BVerwG Urt. v. 01.07.1988 – 4 C 15/85 –, NVwZ 1989, 247 [249]). Daher ist es schon fraglich, ob die Klägerin als kommunale Gebietskörperschaft sich auf einen Anspruch auf Erteilung einer Abrissgenehmigung für ein ihr gehörendes Kulturdenkmal gem. § 10 Abs. 2 Nr. 3 DenkmSchG LSA berufen kann.
- 53 Zwar hat der Gesetzgeber – worauf das Verwaltungsgericht abstellt – durch Art. 2 des Dritten Investitionserleichterungsgesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S.769 [801]) § 10 Abs. 7 DenkmSchG LSA aufgehoben. Nach § 10 Abs. 7 DenkmSchG LSA in der bis zum 31.12.2005 geltenden Fassung galten die Absätze 4 und 5 des § 10 DenkmSchG LSA nicht für das Land, die Gemeinden, die Landkreise und die sonstigen Kommunalverbände. Durch die Aufhebung von § 10 Abs. 7 DenkmSchG

LSA hat der Landesgesetzgeber erreichen wollen, dass konkrete Erhaltungsmaßnahmen auch gegenüber juristischen Personen des öffentlichen Rechts nur dann von der Denkmalschutzbehörde angeordnet werden können, wenn die Erhaltung den Eigentümer nicht unzumutbar belastet, obwohl die juristischen Personen des öffentlichen Rechts sich nicht auf den Eigentumsschutz des Art. 14 GG berufen können (vgl. Beschl. des Sen. v. 29.01.2008 – 2 M 358/07 – juris). In der Gesetzesbegründung (LT Drs. 4/2252 S.273) hat Landesgesetzgeber folgendes ausgeführt:

- 54 "Eine Vielzahl von Kulturdenkmalen, dazu zählen insbesondere denkmalgeschützte Gebäude, befinden sich im Eigentum der Öffentlichen Hand. Dem Land, den Landkreisen, Gemeinden oder Gemeindeverbänden fällt es angesichts knapper öffentlicher Kassen zunehmend schwerer, die bestehenden Erhaltungspflichten an denkmalgeschützten Gebäuden im bisherigen Umfang aufrecht zu erhalten. Der hohe Leerstand auch in Gebäuden im öffentlichen Eigentum führt zu erheblichen Zusatzkosten und zur Notwendigkeit, ggf. in Konkurrenz zu Privaten sinnvolle Folgenutzungen zu finden. Die Pflicht aus § 10 Abs. 7, Erhaltungsmaßnahmen für denkmalgeschützte Gebäude auch bei unzumutbarer Belastung im Sinne des § 10 Abs. 4 vorzunehmen, bewirkt eine immer stärkere, nicht mehr vertretbare finanzielle Beeinträchtigung des öffentlichen Eigentümers. Der besonderen Bedeutung des Denkmalschutzes Rechnung tragend soll durch die vorgesehene Änderung die Öffentliche Hand als Eigentümerin den privaten Eigentümern gleichgestellt werden, nicht aber bevorzugt werden. Da ohnehin das Land, die Landkreise, Gemeinden oder Gemeindeverbände sich regelmäßig stärker als Private für den Erhalt schützenswerter Kulturgüter einsetzen, wird von ihnen ohnehin nur in begrenzten Fällen auf Erhaltungsmaßnahmen verzichtet werden."
- 55 Nicht auszuschließen ist es jedoch, dass sich diese Gesetzesänderung nur auf § 10 Abs. 4 DenkmSchG LSA – Anforderung von konkreten Erhaltungsmaßnahmen –, nicht aber auch auf § 10 Abs. 2 Nr. 3 DenkmSchG LSA – Anspruch auf Erteilung einer Abrissgenehmigung – bezieht. Diese Frage kann hier jedoch offen bleiben, da sich die Klägerin aus anderen Gründen nicht auf einen Anspruch aus § 10 Abs. 2 Nr. 3 DenkmSchG LSA berufen kann. Dies ergibt sich aus Folgendem:
- 56 Nach Art. 36 Abs. 4 LVerf sind die kommunalen Gebietskörperschaften verpflichtet, das Land bei der Sorge für den Schutz und die Pflege der Kulturdenkmale zu unterstützen. Daraus ergibt sich nach Auffassung des Senats, dass, selbst wenn man davon ausgeht, dass der Gesetzgeber mit der Streichung von § 10 Abs. 7 DenkmSchG LSA die kommunalen Gebietskörperschaften nicht nur im Hinblick auf § 10 Abs. 4, sondern auch im Hinblick auf § 10 Abs. 2 Nr. 3 DenkmSchG LSA mit den privaten Eigentümern mit der Folge gleichstellen wollte, dass auch die kommunalen Gebietskörperschaften beim Vorliegen einer Unzumutbarkeit einen Anspruch auf Erteilung einer Abrissgenehmigung haben und nicht zum unveränderten Erhalt des Kulturdenkmals verpflichtet sind, jedenfalls für die Annahme der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit ein anderer Maßstab als für die privaten Eigentümer zu gelten hat.
- 57 Dem steht die Entscheidung des Senats vom 29.01.2008 (– 3 M 358/07 –, juris RdNr. 20) nicht entgegen. Diese Entscheidung bedarf nämlich keine kommunale Gebietskörperschaft, die von dem Staatsschutzziel des Art. 36 Abs. 4 LVerf betroffen ist, sondern nur eine sonstige juristische Person des öffentlichen Rechts.
- 58 Die Erhaltungspflicht trifft die kommunalen Gebietskörperschaften jedoch nicht uneingeschränkt. Unter Berücksichtigung der Staatszielbestimmung des Art. 36 Abs. 4 LVerf hat die Denkmalschutzbehörde, wenn ein Kulturdenkmal im Eigentum einer kommunalen Gebietskörperschaft steht, die wohlverstandenen Belange dieser Körperschaft im Rahmen der Selbstverwaltungsgarantie, insbesondere die kommunalen Finanzhoheit (Art. 87 Abs. 1, 2 Abs. 3 LVerf), zu beachten. Eine Verletzung derselben ist anzunehmen, wenn die durch die Aufgaben des Denkmalschutzes verursachte Bindung von Haushaltsmitteln bei einer kommunalen Gebietskörperschaft dazu führt, dass sie ihre eigenen Aufgaben nicht mehr erfüllen kann (so auch SächsOVG, Urt. v. 17.04.2016 – 1 A 265/14 –, juris RdNr. 18; ThürOVG, Urt. v. 16.02.2008 – 1 KO 717/06 –, BeckRS 2008, 3870; VGH Bad.-Württ., Urt. v. 10.10.1989 – 1 S 376/88 –, NVwZ 1990, 586, für das jeweilige Landesrecht).
- 59 Hier macht die Klägerin geltend, dass bei einer denkmalgerechten Sanierung des Gebäudes Vorderhaus (E.) 5 in Rahmen einer Kosten/Ertragsberechnung ihr ein jährlicher Verlust von 7.107, 77 € entstehen würde. Ob auch unter Berücksichtigung der prekären Haushaltslage der Klägerin und des

Umstands, dass sie sich schon seit Jahren in der Haushaltskonsolidierung befindet, bei diesem Betrag bereits angenommen werden kann, dass die Klägerin durch die Bindung an die unveränderte Erhaltung des Vorderhauses (E.) 5 nicht mehr in der Lage ist, ihre eigenen Selbstverwaltungsaufgaben zu erfüllen, ist fraglich, kann jedoch ebenfalls dahingestellt bleiben.

- 60 Zu berücksichtigen ist nämlich, dass nach der Rechtsprechung des Senats (Urt. v. 18.02.2015 – 2 L 175/13 –, juris) sich ein privater Grundstückseigentümer nicht auf die Unzumutbarkeit eines Erhaltungsaufwands berufen kann, wenn die Belastung durch erhöhte Erhaltungskosten dadurch verursacht worden ist, dass Erhaltungsmaßnahmen diesem Gesetz oder sonstigem öffentlichem Recht zuwider unterblieben sind (§ 10 Abs. 5 Satz 3 DenkmSchG LSA). Diese Voraussetzungen sind nicht nur dann gegeben, wenn der Verpflichtete im Laufe der Lebenszeit eines Denkmals als Eigentümer dieser Sache Unterhaltungsmaßnahmen unterlassen hat, sondern auch dann, wenn der Verpflichtete "sehenden Auges" ein sanierungsbedürftiges Denkmal erwirbt, die Denkmaleigenschaft kennt und die Sanierungsbedürftigkeit offensichtlich ist.
- 61 Wenn diese Einschränkung des Berufens auf die Unzumutbarkeit von Erhaltungsmaßnahmen schon für einen privaten Grundstückseigentümer gilt, so gilt diese erstreckt für eine kommunale Gebietskörperschaft, die wie dargelegt, uneingeschränkt der Pflicht des Art. 36 Abs. 4 LVerf unterworfen ist.
- 62 Die Klägerin vermag sich nicht mit Erfolg darauf zu berufen, dass sie beim Erwerb des Grundstücks nicht sofort die Absicht hatte, die auf dem Grundstück (E.) 5 aufstehenden Baudenkmäler abzureißen, sondern darauf vertraut habe, dass das Gebäude Vorderhaus (E.) 5 einer wirtschaftlich sinnvollen Nutzung zugeführt werden könne. Als einer kommunalen Gebietskörperschaft, die auch die Aufgaben einer unteren Denkmalschutzbehörde wahrnimmt und damit mit den Problemen des Denkmalschutzes vertraut ist, hätte die Klägerin den nunmehr eingetretenen Geschehensablauf in ihre Überlegungen mit einbeziehen müssen. Dies gilt umso mehr, als ihr beim Erwerb des Grundstücks (E.) 5 ein aufgestauter Reparaturbedarf von 73 % bei den aufstehenden Gebäuden bekannt war, sie sich auch schon damals in einer prekären Haushaltslage befand und sich gleichwohl nicht gescheut hat, das Grundstück zu einem Kaufpreis von 10,000 € zu erwerben. Ebenso wenig setzt die Annahme, dass sich ein Grundstückseigentümer im Fall des Vorliegens der Voraussetzungen des § 10 Abs. 5 Satz 3 DenkmSchG LSA nicht auf wirtschaftliche Unzumutbarkeit berufen kann, voraus, dass ein dem Denkmalschutz aufgeschlossener Kaufinteressent zur Verfügung steht. Dass dies in dem vom Senat mit Urteil vom 18.02.2015 entschiedenen Verfahren der Fall gewesen ist, bedeutet keineswegs, dass dieser Umstand zwingende Voraussetzung für die Bejahung der Tatbestandsvoraussetzungen des § 10 Abs. 5 Satz 3 DenkmSchG LSA ist.
- 63 2.2 Die Klägerin kann sich auch nicht nach § 10 Abs. 2 Nr. 2 DenkmSchG LSA auf einen Anspruch auf Abriss des Kulturdenkmals Vorderhaus (E.) 5 berufen. Danach ist der Abbruch eines Kulturdenkmals zu genehmigen, wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse anderer Art den Eingriff in ein Kulturdenkmal verlangt.
- 64 Ale ein solches überwiegendes öffentliches Interesse kann sich die Klägerin nicht auf ihr städtebauliches Sanierungskonzept berufen, welches eine Wiederbelebung der Innenstadt durch Wohnbebauung vorsieht.
- 65 Zwar stellt die gemeindliche Planungshoheit einen im Rahmen des § 10 Abs. 2 Nr. 2 DenkmSchG LSA geschützten Belang dar (vgl. VGH Bad.-Württ., Urt. v. 10.10.1989. a.a.O. S.586). Ferner ist für die Aufstellung von Bebauungsplänen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet das Planungserfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB im Zusammenhang auch mit der Sanierungskonzeption der Gemeinde maßgebend (vgl. Krautzberger, Städtebauförderungsrecht, Loseblatt-Kom., Stand Dez. 2015, § 136, S. 17). Dass ein Sanierungskonzept der Klägerin gerade den Abbruch des Kulturdenkmals Vorderhauses (E.) 5 erforderlich macht, vermag der Senat indes nicht zu erkennen.
- 66 Es trifft zwar zu, dass das Grundstück (E.) 5 im räumlichen Geltungsbereich der am 13.09.2001 beschlossenen Satzung der Stadt A. über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets "Stadtmitte" A-Stadt liegt. Zutreffend ist auch, dass die Klägerin ihre Sanierungsziele im Stadtentwicklungskonzept

2010 fortgeschrieben hat. Das Sanierungskonzept in seiner ursprünglichen Form sah aber einen Abriss des Vorderhauses (E.) 5 nicht vor. Die Fortschreibung enthielt ursprünglich nämlich nur folgendes Sanierungsziel: "Zur Reduzierung des Wohnungs- und Geschäftsleerstands in der Innenstadt sind für einzelne Bereiche Konzepterstellung in Kombination Sanierung, Abbruch, Zwischennutzungen und zukünftiger Ersatzneubau erforderlich. Diese beinhalten den Rückbau von maroder Bausubstanz, den Erhalt denkmalgeschützter sanierungsfähiger Gebäude, beachtlich gesetzlicher Vorschriften und Wirtschaftlichkeit und die Gestaltung funktionaler Freiflächen". Seit dem April 2013 verfolgt die Klägerin in Abstimmung mit ihrer Wohnungsgesellschaft mit dem Konzept "Quartier (E.)anger" nunmehr das Ziel, die Gebäude auf den Grundstücken (E.) 5 bis 7 vollständig abzureißen und durch eine Neubebauung zu ersetzen.

- 67 Dieses Ziel hält aber einer rechtlichen Nachprüfung nicht stand. Dies ergibt sich aus Folgenden:
- 68 Nach § 136 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind städtebauliche Sanierungsmaßnahmen Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. Nach § 136 Abs. 2 Satz 2 BauGB liegen städtebauliche Missstände vor, wenn 1. ein Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen u.a. an gesunde Wohnverhältnisse der in ihm wohnenden Menschen auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht entspricht oder 2. das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen. Der Klägerin ist zwar zuzugestehen, dass sie mit dem Ziel, die Innenstadt von A-Stadt wieder zu leben, ein beachtliches Sanierungsziel verfolgt, um städtebauliche Missstände zu beseitigen.
- 69 Bei der Umsetzung eines Sanierungsziels ist jedoch § 136 Abs. 4 Satz 1 BauGB zu beachten. Danach müssen städtebauliche Sanierungsmaßnahmen dem Wohl der Allgemeinheit dienen. Um dem Wohl der Allgemeinheit gerecht zu werden, sollen nach § 135 Abs. 4 Nr. 4 BauGB die vorhandenen Ortsteile erhalten, erneuert und fortgeschrieben werden, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes verbessert und vor allem auch den Erfordernissen des Denkmalschutzes Rechnung getragen werden. Zum Begriff des Denkmalschutzes gehört im Wesentlichen die dem Eigentümer obliegende Erhaltung von Denkmälern, die aufgrund der jeweiligen Landesdenkmalgesetze unter staatlicher Aufsicht stehen (Krautzberger, a.a.O., § 136 RdNr. 44 d). Damit ein Sanierungsziel Allgemeinwohl verträglich ist, sind die betroffenen Belange gegeneinander und untereinander abzuwägen (§ 136 Abs. 4 Satz 3 BauGB). Dass die Klägerin bei der Fortentwicklung ihres Sanierungskonzepts im Rahmen ihrer Abwägungsentscheidung in Bezug auf die Straße (E.) den Erfordernissen des Denkmalschutzes in hinreichender Art und Weise Rechnung getragen hat, vermag der Senat nicht zu erkennen.
- 70 Den an eine ordnungsgemäße Abwägung zu stellenden Anforderungen wird die Abwägung der Klägerin nämlich nicht gerecht.
- 71 Schon der Abwägungsvorgang ist fehlerhaft. Der Beklagte weist zutreffend darauf hin, dass gemäß § 8 Abs. 3 DenkSchG LSA Planungen innerhalb von Gemeinden, die Kulturdenkmale berühren, den Denkmalfachämtern zur Stellungnahme vorzulegen sind. Nach der Stellungnahme des Beigeladenen zu 2 vom 10.04.2013 ist das Konzept "Quartier (E.)anger", welches zur Wiederbelebung der Innenstadt den Abriss auch des Vorderhauses des Grundstücks (E.) 5 vorsieht, mit der staatlichen Denkmalbehörde nicht abgestimmt worden. In Gesprächen mit der Klägerin hat der Beigeladene zu 2 sich stets nur für eine Wiederbebauung des Grundstücks (E.) 5 unter Erhaltung des Vorderhauses (E.) 5 ausgesprochen.
- 72 Ebenfalls fehlerhaft ist das Abwägungsergebnis. Eine ordnungsgemäße Interessensabwägung zwischen den konkurrierenden öffentlichen Interessen Denkmalschutz und Planungshoheit setzt den Nachweis der Notwendigkeit des geplanten Abrisses zwingend voraus. Ein Rechtsanspruch auf Erteilung einer denkmalrechtlichen Abrissgenehmigung entsteht nämlich nur dann, wenn ein überwiegendes Interesse anderer Art den Eingriff verlangt (§ 10 Abs. 2 Nr. 2 DenkSchG LSA). Ferner sind gemäß § 1 Abs. 3 DenkSchG LSA bei öffentlichen Planungen und Baumaßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und die Denkmalspflege rechtzeitig zu berücksichtigen, so dass die Kulturdenkmale möglichst erhalten bleiben und ihre Umgebung angemessen gestaltet werden kann. Diesen Anforderungen wird ein Sanierungsziel, welches den Abriss des Vorderhauses (E.) 5 vorsieht,

nicht gerecht. Mit Recht weist der Beklagte darauf hin, dass die Klägerin nicht darzulegen vermag, dass sie ihr Sanierungsziel Wiederbelebung der Innenstadt durch Wohnbebauung nicht auch unter Erhalt des denkmalgeschützten Gebäudes, (E.) 5 Vorderhaus, erreichen kann. Zutreffend weist der Beklagte darauf hin, dass allein durch den denkmalrechtlich genehmigten Abbruch der Gebäude 6 und 7 sowie des Hinterhauses (E.) 5 inzwischen eine derart große Freifläche entstanden sei, so dass die Unmöglichkeit des Umsetzungs des Sanierungskonzepts, Wiederbelebung der Innenstadt, nicht nachvollziehbar in Frage gestellt werden könne. Die Klägerin vermag auch keine überzeugenden Gründe dafür darzulegen, weshalb eine architektonisch machbare Einbeziehung eines denkmalgerecht sanierten Kulturdenkmals, Vorderhaus (E.) 5, der Wiederbelebung der Innenstadt entgegenstehen soll.

- 73 Soweit die Klägerin darauf verweist, dass der denkmalgerechten Sanierung des Grundstücks Vorderhaus (E.) 5 der Grundsatz der sparsamen und wirtschaftlichen Haushaltsführung entgegensteht, vermag die damit nicht durchzudringen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass eine denkmalgerechte Sanierung stets mit Kosten verbunden ist, so dass der Grundsatz der sparsamen und wirtschaftliche Haushaltsführung durch eine denkmalgerechten Sanierung eines Gebäudes im kommunalen Eigentum stets betroffen ist. Zu berücksichtigen ist aber auch, dass es sich bei der Denkmalpflege, zu der die Klägerin nach Art. 36 Abs. 4 LVerf verpflichtet ist, um eine Gemeinwohlaufgabe von hohem Rang handelt (vgl. BVerwG, Beschl. v. 28.07.2016 – 4 B 12.16 –, juris). Angesichts dieser Umstände vermag der Senat nicht zu erkennen, dass in der hier zu beurteilenden Abwägung der Belang der sparsamen und wirtschaftlichen Haushaltsführung – wie von § 10 Abs. 2 Nr. 2 DenkmSchG LSA gefordert – den Belang der Denkmalspflege überwiegt. Dies gilt im konkreten Fall der Klägerin besonders auch deshalb, weil sie das Kulturdenkmal – wie oben dargelegt – sehenden Auges in einem sanierungsbedürftigen Zustand in Kenntnis ihrer prekären Haushaltslage erworben hat.
- 74 Soweit die Klägerin schließlich darauf verweist, ein Neubau sei besser vermietbar als ein denkmalgerecht saniertes Objekt, vermag dieser Gesichtspunkt die Belange des Denkmalschutzes ebenfalls nicht zu überwinden. Zwar sind Sanierungsziele nicht nur auf die Verbesserung der baulichen Struktur eines Gebiets beschränkt. Vielmehr kann es die Behebung städtebaulicher Missstände auch erfordern, Ziele insbesondere sozialer Art zu verfolgen (vgl. Roeser, Berliner Kom. zum Baugesetzbuch, 3. Aufl., § 136 RdNr. 29; BVerwG, Urt. v. 24.05.2006 – 4 C 9.04 –, juris RdNr. 22). Verfolgt eine Gemeinde das Ziel, die Wohnbevölkerung vor Verdrängung zu schützen, muss sie dieses Ziel mit ihren baulichen Sanierungszielen, den Belangen der Eigentümer und den sonstigen abwägungsrelevanten öffentlichen und privaten Belangen zu einem Ausgleich bringen. Die Gemeinde kann die gegenläufigen Belange im Rahmen der Abwägung dabei aber nur mit den Mitteln zum Ausgleich bringen, die ihr das Sanierungsrecht des Baugesetzbuches einräumt. Regelungen, die die Gemeinde nach dem Baugesetzbuch nicht treffen darf, können weder ein zulässiges Ziel noch ein zulässiges Instrument der Sanierung im Sinne der § 140 Nr. 3, § 145 Abs. 2 BauGB sein (vgl. BVerwG, Urt. v. 24.05.2006. a.a.O., RdNr. 26). Wie dargelegt, sollen gem. § 136 Abs. 4 Nr. 4 BauGB städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen den Erfordernissen des Denkmalschutzes Rechnung tragen. Zu den Erfordernissen des Denkmalschutzes gehören auch die Regelung der §§ 1 Abs. 3 und 10 Abs. 2 Nr. 2 DenkmSchG LSA. Diesen Anforderungen genügt die Abwägungsentscheidung der Klägerin nicht. Weshalb ihr Sanierungsziel, im Quartier (E.)anger sozial verträgliche Mieten zu erreichen, nur dadurch erreichen kann, dass gerade das Kulturdenkmal, Vorderhaus (E.) 5, abgerissen werden muss, vermag sie nicht zu belegen.
- 75 Darüber hinaus ist auch zu berücksichtigen, dass die Begrenzung von Mieten aus sozialen Gründen grundsätzlich kein zulässiges Mittel des Ausgleichs zwischen verschiedenen zu berücksichtigen Belangen im Sanierungsgebiet ist (vgl. Roeser, a.a.O. RdNr. 31) Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist es mit dem System der Regelungen des städtebaulichen Sanierungsrechts in §§ 136 ff. BauGB unvereinbar, die sanierungsrechtliche Genehmigung von Sanierungsmaßnahmen davon abhängig zu machen, dass an der durchschnittlichen Leistungsfähigkeit der Wohnbevölkerung des Sanierungsgebiets orientierte Mietobergrenzen eingehalten werden (BVerwG, Urt. v. 24.05.2006 – 4 C 9/04 –, a.a.O., RdNr. 33).
- 76 Erst recht kann ein Sanierungsziel unter Missachtung der entgegenstehenden öffentlichen Belange des Denkmalschutzes nicht darauf gerichtet sein, marktwirtschaftlich rentable Mieten für die Grundstücke der Wohnungswirtschaft der Klägerin zu erzielen.

- 77 Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 154 Abs. 1, 162 Abs. 3 VwGO.
- 78 Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit des Urteils wegen der Kosten folgt aus § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 Nr. 11, 709 Satz 1 und 2 ZPO.
- 79 Die Revision wird nicht zugelassen, da die Voraussetzungen des § 132 Abs. 2 VwGO nicht gegeben sind.

© juris GmbH