

**Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz Beschluss vom 2. 7. 2008 1 A
10430/08.OVG Juris = EzD 2.2.6.1 Nr. 36 mit Anm Spennemann**

Leitsatz

Zum Prüfungsmaßstab bei einem Abbruchantrag

Zum Sachverhalt

Der Kl. wendet sich gegen die Versagung einer Abbruchgenehmigung für eine denkmalgeschützte Schlosskapelle. Das mit der Kapelle bebaute Grundstück war nach der Unterschutzstellung aus einem größeren Grundstück herausgetrennt worden.

Der Antrag auf Zulassung der Berufung gegen die ablehnende Entscheidung des Verwaltungsgerichts hatte keinen Erfolg.

Aus den Gründen

1. Die Berufung ist nicht gemäß § 124 Abs. 1 Nr. 1 VwGO zuzulassen, da die geltend gemachten ernstlichen Zweifel an der Richtigkeit der erstinstanzlichen Entscheidung nicht gegeben sind. (...)

Das VG hat sich im Rahmen der Entscheidungsgründe mit der Frage befasst, ob dem Kl. als dem Eigentümer die Erhaltung der Schlosskapelle als Denkmal zumutbar ist. Dabei hat das Gericht entscheidungserheblich darauf abgestellt, dass der Kl. bei der von ihm vorgelegten Gegenüberstellung von Investitions- und Bewirtschaftungskosten einerseits und Nutzungserträgen andererseits sich allein auf eine Bewertung mit Blick auf die Schlosskapelle beschränkt habe (vgl. Urteil vom 18. 3. 2008). Daraus hat das VG den Schluss gezogen, dass der Kl. der ihm obliegenden Pflicht zur Darlegung der der Unzumutbarkeit der Erhaltung des Denkmals nicht gerecht geworden sei. Diese Erwägungen des VG lassen Zweifel an ihrer Richtigkeit nicht aufkommen. Auch nach der Rechtsauffassung des OVG ist nämlich bei dem im Rahmen der Beurteilung der Zumutbarkeit der Erhaltung des Denkmals anzustellenden Vergleich des Erhaltungsaufwands mit den Erträgen oder dem Gebrauchswert des Denkmals dann, wenn eine Denkmalzone in Rede steht, auf den im Eigentum einer Person stehenden denkmalgeschützten Gesamtbestand abzustellen (vgl. Urteil des 8. Senats vom 2. 2. 1994, AS 24, 294, 298). Danach war hier die Frage zu beantworten, ob dem Eigentümer die Erhaltung des fraglichen Denkmals in seiner konkreten eigentumsrechtlichen Situation – hier der Erhalt der Kapelle auf dem Grundstück ... – zumutbar ist. Dies schließt es allerdings nicht aus, dass bei der Beurteilung der Zumutbarkeit der Erhaltung eines Denkmals die nach Unterschutzstellung eingetretenen Änderungen hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse der unter Schutz gestellten Grundstücke dann berücksichtigt werden, wenn sie sich auf das Verhältnis zwischen Erhaltungsaufwand bzgl. des Denkmals und Ertrag ausgewirkt haben können. Würden nämlich rechtsgeschäftliche Verfügungen über die unter Schutz gestellten Grundstücke nicht berücksichtigt, bestünde die Gefahr einer der Unterschutzstellung als bauliche Gesamtanlage

gerade nicht gerecht werdenden Aufsplitterung: Solchen Teilen der Gesamtanlage, deren Erhaltung eher zumutbar wäre, stünden solche gegenüber, deren Erhaltung und Pflege eher in Frage gestellt werden müsste (vgl. OVG, Urteil vom 2. 2. 1994, AS 24, 294, 298). Es läge dann in den Händen der Eigentümer, durch privatrechtliche Verfügungen aus einem Gesamtareal, das den Erhalt des Denkmals wirtschaftlich zu tragen in der Lage wäre, Grundstücke so „herauszuschneiden“, dass die Erhaltung des Denkmals unzumutbar erscheinen muss. Daher unterliegt die Richtigkeit der erstinstanzlichen Entscheidung insoweit keinen Bedenken, als das VG ... eine Gegenüberstellung von Aufwand und Ertrag nur mit Blick auf das nachträglich entstandene Grundstück ... für nicht tauglich erachtet hat.

2. Die Berufung ist auch nicht gemäß § 124 Abs. 1 Nr. 3 VwGO wegen grundsätzlicher Bedeutung zuzulassen. Die mit dem Zulassungsantrag aufgeworfene Frage, „... ob bei einem Denkmal, bei welchem die Grundstücke der Denkmalanlage zwischen mehreren Eigentümern... jeweils in deren Allein- bzw. Miteigentum stehen, in seiner Gesamtheit zu betrachten ist ...“ rechtfertigt nicht die Zulassung der Berufung. Diese Frage ist nämlich in der Rspr. des OVG bereits geklärt. Danach ist bei der Beurteilung der Zumutbarkeit der Erhaltung eines Denkmals von dem denkmalgeschützten Gesamtbestand auszugehen, der im Eigentum der Person steht, die den Antrag auf Erteilung einer Abrissgenehmigung gestellt hat (OVG, Urteil vom 2. 2. 1994, AS 24, 294, 298).

Das ist aber nicht die im vorliegenden Verfahren ausschlaggebende Frage; in Wahrheit geht es dem Zulassungsantrag darum, ob die Behörde bei der Beantwortung der Frage nach der Zumutbarkeit auch berücksichtigen kann, dass der Grundstückseigentümer in dem Zeitraum nach der Unterschutzstellung der Gesamtanlage und vor der Einreichung des Antrags auf Erteilung einer Abrissgenehmigung Eigentümer weiterer zu der fraglichen Denkmalanlage gehörender Grundstücke gewesen war. Aber auch zur Klärung dieser Frage bedürfte es nicht der Durchführung eines Berufungsverfahrens. Es versteht sich vielmehr von selbst, dass die Behörde, wenn sie die Grenzen einer zumutbaren Belastung ermitteln muss, auch berücksichtigen darf, dass der Eigentümer relevante Faktoren für die Beurteilung der Zumutbarkeit, wie etwa die Grundstücksgröße selbst bestimmt hat.

3. (...)

Anmerkung Spannemann

Die Entscheidung bekräftigt, dass der Denkmaleigentümer den Maßstab der Zumutbarkeitsprüfung durch die Schaffung an sich unrentabler Buchgrundstücke nicht zu seinen Gunsten beeinflussen kann, da sonst der Zweck der Unterschutzstellung unterlaufen würde. In solchen Fällen sind die Erträge der übrigen, ursprünglich zusammengehörenden Grundstücke in die Ermittlung der Zumutbarkeit einzubeziehen.

Darüber hinaus ist die Einbeziehung sonstiger Vermögensgegenstände des Ast. in die Wirtschaftlichkeitsberechnung keineswegs – wie unter Hinweis auf die „objektive Wirtschaftlichkeitsberechnung“ häufig behauptet wird – aus verfassungsrechtlichen Gründen unzulässig. Dies macht das BVerfG mit seiner im Jahr 2000 ergangenen Entscheidung zur Haftung des Grundstückseigentümers bei der Altlastensanierung (Beschluss vom 16. 2. 2000, 1 BvR 242/91 und 1 BvR 315/99, E 102, 1ff.) deutlich, in der es konkretere Maßstäbe benannt hat, die zur Beurteilung der Rechtmäßigkeit

einer Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums heranzuziehen sind. Hiernach ist es dem Eigentümer nicht zumutbar, mit Vermögen für die Sanierung einzustehen, das in keinem rechtlichen oder wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem sanierungsbedürftigen Grundstück steht. Dagegen kann es nach dieser Entscheidung zumutbar sein, Vermögen zur Sanierung einzusetzen, das zusammen mit dem sanierungsbedürftigen Grundstück eine funktionale Einheit darstellt, etwa wenn dieses Bestandteil eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes oder sonstigen Unternehmens ist. Dies gilt insbesondere für Grundvermögen, das zusammen mit dem sanierungsbedürftigen Grundstück eine solche Einheit bildet (BVerfGE a. a. O., 22f.). Zum anderen ist eine weitere Verschiebung des Zumutbarkeitsmaßstabes denkbar, etwa sofern der Eigentümer das Grundstück in Kenntnis von Altlasten, die von früheren Eigentümern oder Nutzungsberechtigten verursacht worden sind, erworben hat oder wenn er zulässt, dass das Grundstück in einer risikoreichen Weise genutzt wird, da das freiwillig übernommene Risiko die Schutzwürdigkeit des Eigentümers mindert. Dies gilt selbst bei fahrlässiger Unkenntnis (BVerfGE a. a. O., 21.). Daraus folgt, dass ein Eigentümer, der ein Gebäude in Kenntnis oder grobfahrlässiger Unkenntnis der Denkmaleigenschaft und des Sanierungsbedarfes erworben hat, sich i. d. R. nicht auf eine Unzumutbarkeit der Erhaltung berufen kann.

(Spennemann)