

Genehmigung eines Umbaus

Leitsätze

Zur Frage der Genehmigung des Umbaus eines denkmalgeschützten Gebäudes unter Berücksichtigung der Zumutbarkeitsbestimmung des § 2 Abs. 2 DSchPflG in der ab 10.12.2008 geltenden Fassung. [\(Rn.28\)](#)

Ein Bauträger, der ein denkmalgeschütztes Gebäude erwirbt und entwickelt, darf unter mehreren unrentablen Varianten demjenigen Konzept den Vorzug geben, welches die geringsten wirtschaftlichen Risiken birgt und "am wenigsten unrentabel" ist. [\(Rn.31\)](#)

Hat die **Denkmalschutzbehörde** bereits in einem Vorbescheid eine gemischte Wohn- und Büronutzung dem Grunde nach genehmigt, so kann sie dem Vorhabenträger im Verfahren um die endgültige **Denkmalschutzgenehmigung** nicht mehr entgegenhalten, die Büronutzung sei wirtschaftlich tragfähig. [\(Rn.29\)](#)

Tenor

Die Beklagte wird unter Aufhebung der unter 1. und 2. ihres Bescheides vom 28.01.2008 getroffenen Entscheidungen verpflichtet, die beantragte Genehmigung im Sinne des § 13 DSchPflG auch für die unter den vorgenannten Nummern abgelehnten bzw. abgeänderten Baumaßnahmen entsprechend den von der Klägerin insoweit vorgelegten Bauplänen vom 31.07.2007 in der geänderten Fassung vom 20.11.2007 zu erteilen.

Die Kosten des Verfahrens trägt die Beklagte.

Das Urteil ist wegen der Kosten vorläufig vollstreckbar. Die Beklagte darf die vorläufige Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung des vollstreckungsfähigen Betrages abwenden, sofern nicht die Klägerin zuvor Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Die Berufung wird zugelassen.

Tatbestand

1

Die Klägerin wendet sich gegen Auflagen in einem **denkmalschutzrechtlichen** Genehmigungsbescheid.

2

Die Klägerin erwarb vom Bundeseisenbahnvermögen das ehemalige Reichsbahndirektionsgebäude in Trier. Dieses Gebäude wurde in den Jahren 1922 bis

1925 errichtet. Es handelt sich um einen vierflügelig geschlossenen repräsentativen Verwaltungsbau mit offenem Innenhof, an dessen östlicher Traufenseite ein weiterer Flügel angebaut ist. An diesem schließt sich als Winkelbau, straßenparallel zur B. Straße, das ehemalige Wohnhaus für Bahnbedienstete an.

3

Mit Bescheid vom 07. Juni 1990 stellte die Beklagte das Gebäude unter **Denkmalschutz**. Zur Begründung führte die Beklagte seinerzeit aus, das ehemalige Direktionsgebäude der früheren Deutschen Reichsbahn gelte in der Fachwelt, abgesehen von seiner städtebaulichen Bedeutung an diesem wichtigen Platz am Eintritt zur Innenstadt vom Bahnhofsviertel aus, als ein repräsentatives Beispiel der Architektur der zwanziger Jahre dieses Jahrhunderts. Wegen der künstlerischen Qualität und des hohen Dokumentarwertes als Zeugnis der geschichtlichen Entwicklung und Bedeutung der Bahn für Trier und die gesamte Region sei das Gebäude ein Kulturdenkmal von hohem Wert. Noch heute, Jahre nach Verlegung der Direktion nach Saarbrücken, sei im Volksmund die Bezeichnung "Bahndirektion", vor allem bei den älteren Trierer Bürgern, in Gebrauch.

4

Unter dem 09. November 2006 stellte die Klägerin eine Bauvoranfrage zur teilweisen Umnutzung des Gebäudes. Die von der Klägerin vorgelegten Pläne sahen insbesondere Wohnnutzung im dritten Obergeschoss vor. Des Weiteren beabsichtigte die Klägerin die Errichtung einer zweigeschossigen Stellplatzanlage. Zur Begründung ihrer Bauvoranfrage führte die Klägerin aus, es solle geklärt werden, ob die von ihr angedachte Wohnnutzung zulässig sei und die geplanten Änderungen im Gartenbereich und im Innenhofbereich genehmigungsfähig seien.

5

Am 27. Februar 2007 erteilte die Beklagte der Klägerin die **denkmalschutzrechtliche** Genehmigung aufgrund der vorgelegten vorläufigen Planung. Die Beklagte wies darauf hin, dass sich die Genehmigung nur auf den in der Voranfrage dargestellten groben Planungsstand beziehe. Ausgenommen seien alle detaillierten Planungs- und Ausführungsbereiche, die zum Zeitpunkt der Voranfrage sowie in den Abstimmungsgesprächen noch nicht vorgelegen hätten und deshalb nicht beurteilt werden könnten. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und der damit verbundenen denkmalrechtlichen Genehmigung würden diesbezüglich weitere detaillierte Auflagen gemacht.

6

Am 06. Juni 2007 erteilte die Beklagte eine weitere **denkmalschutzrechtliche** Genehmigung für den ersten Bauabschnitt.

7

Am 27. Juli 2007 beantragte die Klägerin die Baugenehmigung zum Neubau der Parkgarage sowie zur Wohnnutzung in den Obergeschossen. Die Planunterlagen sahen hierbei den Einbau von insgesamt 18 Wohnungen vor, die teilweise als Maisonettewohnungen ausgestaltet werden sollten. Die Planung sieht dabei Austritte im ersten und im zweiten Dachgeschoss vor.

8

Mit **denkmalschutzrechtlichem** Genehmigungsbescheid vom 28. Januar 2008 lehnte die Beklagte den Antrag der Klägerin teilweise ab. Keine denkmalrechtliche Genehmigung erteilte die Beklagte für den oberen Dachausbau im gesamten Bauwerk. Dies betreffe das Dachgeschoss der Gebäudeflügel A, B, C und E. Die im dritten und vierten Obergeschoss sowie im Dachbereich beantragten Maßnahmen, insbesondere den Bau von Terrassen, gestattete die Beklagte nur nach Maßgabe besonderer Auflagen und Bedingungen. Die Terrassen seien auf eine Breite von 6 Metern bzw. 6,50 Metern zu reduzieren.

9

Gegen diesen Bescheid legte die Klägerin am 06. Februar 2008 Widerspruch ein.

10

Am 30. April 2008 hat die Klägerin Klage erhoben.

11

Sie nimmt zunächst Bezug auf ein von ihr in Auftrag gegebenes Gutachten, welches zu dem Ergebnis gelangt, dass sich die beantragten und abgelehnten baulichen Maßnahmen im unbedingt notwendigen Umfang bewegen, um die Wirtschaftlichkeit zur Erhaltung des Denkmals herzustellen und damit die Zumutbarkeit der Gesamtinvestitionen zu begründen. Gerade durch die Umsetzung der geplanten baulichen Maßnahmen werde für den Betrachter der Wandel der gesellschaftlichen Ansprüche an das Wohnen und Arbeiten, in Verbindung mit der Erhaltung historischer Gebäude, vorbildlich deutlich. Erst durch diese baulichen Maßnahmen zur Modernisierung und Umnutzung werde die Erhaltung als Kulturdenkmal überhaupt erst ermöglicht. Ein Konservieren von Zuständen aus der Zeit der Erbauung oder gar ein Rückbau sei nur in Ausnahmefällen und bei hochklassigen Denkmälern - wie einem mittelalterlichen Wohnturm - denkmalpflegerisch und gesellschaftlich möglich oder wünschenswert. Der Verzicht auf die geplanten Ausbaumaßnahmen sei ihr nicht zumutbar. Während für das Vorhaben mit der zur Genehmigung gestellten Ausbaumaßnahme des Dachgeschosses ein Ergebnis vor Steuern und ohne Berücksichtigung der abzuziehenden Gemeinkosten der ... AG einschließlich der Aufwendungen für Fremdkapitalbeschaffung von rund 1,32 Millionen Euro kalkuliert sei, führe die Nichterteilung der **denkmalschutzrechtlichen** Genehmigung und der Umbau des Denkmals nach den Vorstellungen der Denkmalpflege zu einer Unterdeckung von knapp 330.000,- Euro. Dieser Verlust erhöhe sich auch noch um die zuvor erwähnten kalkulatorisch hinzuzurechnenden Gemeinkosten der ... AG sowie den Zinsaufwand. Es sei wirtschaftlich dem Eigentümer eines Denkmals nicht

zumutbar und mit dem verfassungsrechtlichen Eigentumsschutz unvereinbar, wenn er fremdes Vermögen bzw. nicht aus dem Ertrag des Objektes gespeistes Vermögen aufwenden müsse, um ein Denkmal sinnvoll zu erhalten. Letztlich müsse sich die Beklagte im Rahmen ihres Verwaltungsvollzugs fragen lassen, weshalb sie sehr unterschiedliche Maßstäbe bei der Vereinbarkeit von Umbaumaßnahmen an Denkmälern anlege. So fänden sich in der Stadt Trier eine Vielzahl von denkmalgeschützten Gebäuden, die durch moderne Umbauten oder Anbauten verändert worden seien, ohne dass die Denkmaleigenschaft hierdurch erkennbar in Frage gestellt worden sei.

12

Die Klägerin beantragt,

13

die Beklagte unter Aufhebung der unter 1. und 2. ihres Bescheides vom 28. Januar 2008 getroffenen Entscheidungen zu verpflichten, die beantragte Genehmigung im Sinne des § 13 **Denkmalschutzpflegegesetz** auch für die unter den vorgenannten Nummern abgelehnten bzw. abgeänderten Baumaßnahmen entsprechend den von der Klägerin insoweit vorgelegten Bauplänen vom 31. Juli 2007 in der geänderten Fassung vom 20. November 2007 zu erteilen.

14

Die Beklagte beantragt,

15

die Klage abzuweisen.

16

Sie ist der Ansicht, sie habe bei der Bescheidung des Antrages auf denkmalrechtliche Genehmigung im Rahmen ihres Ermessensspielraums eine Abwägung zwischen dem privaten Belang der Nutzung und dem öffentlichen Belang der möglichst unveränderten Erhaltung des Kulturdenkmals vorgenommen. Um den Bedürfnissen der Klägerin nach einer wirtschaftlichen Nutzung des Kulturdenkmals zu entsprechen, seien eine Reihe von Maßnahmen genehmigt worden, die aus denkmalpflegerischer Sicht eine Veränderung bzw. Beeinträchtigung des Kulturdenkmals darstellten. Dieses Vorgehen entspreche auch der Forderung des Privatgutachtens der Klägerin, Kompromisse zwischen den Auflagen der Denkmalämter und den Wünschen der Bauherren zu finden. Die Einsehbarkeit vom öffentlichen Raum, worauf das Privatgutachten der Klägerin abstelle, sei nachrangig bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Maßnahmen an Kulturdenkmälern. Zunächst gehe es um den möglichst weitgehenden Erhalt der originalen Bausubstanz, unabhängig davon, ob sie sichtbar oder verdeckt sei. So sei Ziel denkmalpflegerischen Bemühens, auch solche Bauteile zu erhalten, die nicht sichtbar seien, beispielsweise

ein originaler Dachstuhl unter einer modernen Verschalung oder Wärmedämmung. Des Weiteren habe der **Denkmalschutz** zum Ziel, das historische Erscheinungsbild in seiner Gesamtheit möglichst unverändert zu erhalten. Dies gelte insbesondere bei Gebäuden wie dem vorliegenden Gebäudekomplex, der insgesamt durchgestaltet sei.

17

Die **denkmalschutzrechtlichen** Anordnungen seien auch nicht unzumutbar. Es sei festzuhalten, dass der Klägerin die Denkmaleigenschaft des Gebäudes beim Kauf bekannt gewesen sei. Die förmliche Unterschutzstellung des Gebäudes sei bereits 1990 erfolgt. Der Klägerin sei bekannt gewesen, dass der Kauf eines Kulturdenkmales eine Einschränkung der Verfügbarkeit über diese Immobilie bedeute und dass sie damit eine besondere gesellschaftliche Verpflichtung des Erhaltes und der Pflege des Kulturdenkmales eingehe. Jemand, der "sehenden Auges" ein Instandsetzungsbedürftiges Denkmal kaufe, könne sich wegen der Instandsetzungskosten nicht auf Unzumutbarkeit berufen. Die denkmalpflegerischen Auflagen seien mit Augenmaß vorgenommen worden. Das denkmalpflegerische Ideal der unveränderten Erhaltung des Kulturdenkmales werde an vielen Stellen zugunsten der vom Eigentümer gewünschten Nutzung aufgegeben. Zu nennen seien insbesondere das Parkdeck im rückwärtigen Bereich, das Parkdeck im Innenhof sowie eine nicht geringe Anzahl von Terrasseneinbauten im dritten Obergeschoss sowie im ersten Dachgeschoss. Insofern werde der Interessenausgleich zwischen privaten und öffentlichen Belangen bei der Bescheidung durch die untere **Denkmalschutzbehörde** ausreichend abgewogen.

18

Das Gericht hat durch Einholung eines Sachverständigengutachtens Beweis dazu erhoben, ob die von der Klägerin vorgelegte Wirtschaftlichkeitsberechnung mit den darin angegebenen Wertansätzen zutreffend und ortsüblich ist. Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf das schriftliche Sachverständigengutachten von Diplom-Ingenieur ... und dessen Erläuterung in der mündlichen Verhandlung Bezug genommen.

19

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die zu den Gerichtsakten gereichten Schriftsätze der Beteiligten, die Sitzungsniederschrift, die zum Gegenstand der mündlichen Verhandlung gemachten Unterlagen sowie die ebenfalls zum Gegenstand der mündlichen Verhandlung gemachten Verwaltungsvorgänge Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

20

Die gemäß § 75 VwGO zulässige Klage ist begründet.

21

Ziffern 1. und 2. des Genehmigungsbescheides der Beklagten vom 28. Januar 2008 sind rechtswidrig und verletzen die Klägerin in ihren Rechten, als sie das geplante Bauvorhaben der Klägerin abändern bzw. ablehnen, denn sie hat einen Anspruch auf Erteilung der denkmalrechtlichen Genehmigung zu dem von ihr geplanten Umbau der ehemaligen Reichsbahndirektion.

22

Rechtsgrundlage für die von der Klägerin begehrte denkmalpflegerische Genehmigung ist § 13 des Landesgesetzes zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (**Denkmalschutz** und -pflegegesetz - DSchPflG -), zuletzt geändert durch das 2. Landesgesetz zur Änderung des **Denkmalschutz** und -pflegegesetzes vom 26. November 2008 (GVBl. 2008, Seite 301). Nach § 13 Abs. 1 Satz 1 darf ein geschütztes Kulturdenkmal nur mit Genehmigung

23

1. zerstört, abgebrochen, zerlegt oder beseitigt,
2. umgestaltet oder sonst in seinem Bestand verändert,
3. in seinem Erscheinungsbild nicht nur vorübergehend beeinträchtigt oder von seinem Standort entfernt werden.

24

Die Genehmigung wird nur erteilt, wenn

25

1. Belange des **Denkmalschutzes** nicht entgegenstehen oder
2. andere Erfordernisse des Gemeinwohles oder private Belange diejenigen des **Denkmalschutzes** überwiegen und diesen überwiegenden Interessen nicht auf sonstige Weise Rechnung getragen werden kann (§ 13 Abs. 2 DSchPflG).

26

Bei dem umstrittenen Gebäude handelt es sich unstreitig um ein geschütztes Kulturdenkmal, für dessen Umbau eine Genehmigung erforderlich ist. Diese Genehmigung hat die Beklagte zu Unrecht teilweise versagt, da die privaten Belange der Klägerin nur unzureichend berücksichtigt worden sind. Dies ergibt sich im Einzelnen aus folgenden Erwägungen:

27

Nach § 2 Abs. 1 DSchPflG sind Eigentümer, sonstige Verfügungsberechtigte und Besitzer verpflichtet, die Kulturdenkmäler im Rahmen des Zumutbaren zu erhalten und zu pflegen. Die Zumutbarkeit ist dabei unter Berücksichtigung der durch die Eigenschaft als Kulturdenkmal begründeten Situationsgebundenheit im Rahmen der Sozialbindung des Eigentums und dessen Privatnutzbarkeit zu bestimmen. Unzumutbar ist insbesondere eine wirtschaftliche Belastung durch Erhaltungskosten, wenn diese dauerhaft nicht durch die Erträge oder den Gebrauchswert des Kulturdenkmals aufgewogen werden; in diesem Fall kann die Erhaltungspflicht auf

die unveränderte Belassung des Kulturdenkmales beschränkt werden, wenn und soweit die Eigenart und Bedeutung des Kulturdenkmals dies auch unter Berücksichtigung der Belange der nach Abs. 1 Verpflichteten gebietet (§ 2 Abs. 2 DSchPflG). Die Unzumutbarkeit ist durch die nach Abs. 1 Verpflichteten nachzuweisen (§ 2 Abs. 2 Satz 3 DSchPflG).

28

Nach Überzeugung der Kammer sind der Klägerin die Einhaltung der unter Ziffer 1 und 2 des Bescheides angeordneten **denkmalschutzrechtlichen** Auflagen nicht zumutbar. In diesem Zusammenhang hat die Klägerin eine umfangreiche Wirtschaftlichkeitsberechnung vorgelegt, die bei Einhaltung aller **denkmalschutzrechtlichen** Auflagen einen Verlust von 330.000,- Euro ausweist. Der Sachverständige ... hat die Wirtschaftlichkeitsberechnung der Klägerin im Einzelnen überprüft und diese in der mündlichen Verhandlung erläutert. Der Sachverständige ..., an dessen hoher Fachkenntnis und Unvoreingenommenheit die Kammer keinen Zweifel hat, ist zu dem Ergebnis gelangt, das die von der Klägerin vorgelegte Wirtschaftlichkeitsberechnung, wie insbesondere die zugehörige Sensitivitätsanalyse zeige, aus ihrer Perspektive des Kaufmanns, der eine Immobilie erwerbe, sie renoviere und dann wieder kurzfristig veräußere, ortsüblich und zutreffend sei. Nur das Konzept der Klägerin erlaube es, die Risiken in tatsächlich überschaubaren Grenzen zu halten. Eine vom Sachverständigen für erforderlich gehaltene durchschnittliche Rendite des Denkmals von mindestens 5 Prozent sei, wenn man eine nachhaltige Bewirtschaftung unter Gegenüberstellung des Einstandspreises von Wohnungen und Büros für Käufer und den erzielbaren Mieten vornehme, auch bei einer Variation der Eingangsgrößen um plus/minus 5 Prozent bei keinem der Konzepte zu erreichen. Auch das Alternativkonzept des Sachverständigen - erweiterte Wohnnutzung im dritten Obergeschoss - stellt nach Überzeugung der Kammer kein zumutbares Nutzungskonzept dar. Wie der Sachverständige bereits in seinem Gutachten ausgeführt hat, birgt auch diese Variante erhebliche Risiken, die ein sorgfältiger Kaufmann nicht eingehen würde. Auch muss berücksichtigt werden, dass der Sachverständige ... in der mündlichen Verhandlung eingeräumt hat, er habe bei seinem Alternativkonzept die Verkaufserlöse der Wohnungen im dritten Obergeschoss zu hoch angesetzt. Die Verkaufserlöse müssten um fünf bis zehn Prozent herabgesetzt werden, da die Wohnungen über keine Terrassen oder Balkone verfügten.

29

Die Klägerin kann auch entgegen der Ansicht der Beklagten nicht auf eine reine Büronutzung des Gebäudes verwiesen werden. Zwar hat der Sachverständige auf Seite 20 seines Gutachtens ausgeführt, dass die Rendite bei einer dauerhaften Bewirtschaftung für einen Käufer, der zum Beispiel weitervermietet, am höchsten sei, wenn er Büroflächen erwerbe. Jedoch ist in rechtlicher Hinsicht zu sehen, dass der Klägerin bereits durch bestandskräftigen Vorbescheid vom 27. Februar 2007 die gemischte Nutzung der Reichsbahndirektion genehmigt worden ist. Das vorgenannte Verfahren zum Erlass einer vorläufigen **denkmalschutzrechtlichen** Genehmigung diene nach den vorliegenden Unterlagen gerade dazu, verbindlich zu klären, ob eine Wohnnutzung im Gebäude zulässig ist. Da somit die Wohnnutzung im Gebäude im Grundsatz genehmigt ist, braucht sich die Klägerin nicht auf eine reine Büronutzung

ihres Gebäudes verweisen zu lassen und es bestand für sie auch keine Veranlassung, eine entsprechende Wirtschaftlichkeitsberechnung vorzulegen. Ergänzend weist die Kammer darauf hin, dass im Übrigen völlig offen ist, ob überhaupt ein weiterer Bedarf an Büroräumen in Trier besteht.

30

Auch die - möglichen - steuerlichen Vorteile lassen die Variante des Vorbescheides nicht als zumutbar erscheinen. Der Sachverständige geht in seinem Gutachten auf Seite 24 grob geschätzt von einem steuerlichen Vorteil von 2,3 Prozent, bezogen auf die Investitionssumme, aus. Legt man dies zugrunde, so ändert dieser steuerliche Vorteil nichts daran, dass sich die vom Sachverständigen so bezeichnete Variante "Denkmal" nicht rechnet. Ein positives Ergebnis ergibt sich hier auch bei Berücksichtigung der vorgenannten steuerlichen Vorteile nicht. Ergänzend weist die Kammer darauf hin, dass die Ertragsdifferenz von der Beklagten in ihrem Schriftsatz vom 30. April 2009 fehlerhaft berechnet worden ist, da die steuerlichen Vorteile bei dem Konzept "Investor" ebenfalls Berücksichtigung finden müssten.

31

Zusammenfassend ist die Kammer der Überzeugung, dass die Klägerin unter mehreren unrentablen Varianten demjenigen Konzept den Vorzug geben darf, welches - wie der Sachverständige überzeugend dargelegt hat - die geringsten wirtschaftlichen Risiken birgt und "am wenigsten unrentabel" ist. Die Klägerin hat daher einen Anspruch darauf, die von ihr vorgelegte Planung zu verwirklichen.

32

Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 154 Abs. 1 VwGO.

33

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit des Urteils beruht auf § 167 Abs. 2 VwGO.

34

Die Berufung ist wegen grundsätzlicher Bedeutung nach §§ 124 Abs. 2 Nr. 3, 124a Abs. 1 VwGO zuzulassen. Es ist von grundsätzlicher Bedeutung, wie der Begriff der Zumutbarkeit in § 2 DSchPflG in der Fassung des Gesetzes vom 26. November 2008 auszulegen ist.

35

Beschluss

36

Der Wert des Streitgegenstandes wird auf 180.000,- € festgesetzt.

37

Gründe

38

Die Kammer berücksichtigt bei der Bemessung des Streitwertes, dass die Beteiligten im Kern um den Einbau von 18 Wohnungen im Gebäude der Klägerin streiten. Der Streitwertkatalog enthält unter Ziffer 9.1.3 einen Bemessungsvorschlag von 10.000,- Euro je Wohnung. Das Gericht hält somit insgesamt einen Betrag von 180.000,- Euro für angemessen.

39

Die Festsetzung des Streitwertes kann nach Maßgabe des § 68 Abs. 1 GKG mit der Beschwerde angefochten werden.

