

**Genehmigung für Abriss eines Baudenkmals**

**Leitsätze**

**Auch ein schlecht erhaltenes Denkmal ist grundsätzlich schützenswert. Etwas anderes gilt allenfalls dann, wenn das Denkmal nicht mehr unter Wahrung seiner Identität erhalten werden kann, wenn also lediglich noch die Rekonstruktion eines (früheren) Denkmals als „Nachbau“ im Raume steht oder wenn feststeht, dass das Denkmal in naher Zukunft unabwendbar untergehen wird.**

**Zur Beantwortung der Frage, ob bei einer Instandhaltungs- oder Umbaumaßnahme die „Identität“ eines Gebäudes erhalten werden kann, ist anders als in der an technisch-konstruktive Gesichtspunkte anknüpfenden, unter Bestandsschutzgesichtspunkten entwickelten baurechtlichen Betrachtungsweise eine wertende Gesamtbeurteilung mit Blick auf die speziell denkmalschutzrechtlichen Erhaltungsziele (§ 2 SDschG) vorzunehmen.**

**Das im Rahmen der Verfahrensfreistellung in § 61 Abs. 4 Satz 2 LBO 2004 für Häuser bestimmter Gebäudeklassen (§ 2 Abs. 3 LBO 2004) vorgeschriebene Anzeigeverfahren entfaltet nicht die Konzentrationswirkung des § 8 Abs. 8 Satz 1 SDschG.**

**Der mit seinem Genehmigungsvorbehalt und den entsprechenden inhaltlichen Anforderungen insgesamt als Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentumsgrundrechts (Art. 14 GG, Art. 34 SVerf) zu begreifende § 8 SDschG unterliegt als solcher keinen verfassungsrechtlichen Bedenken. Das Eigentum unterliegt insofern gesteigerter Sozialbindung. Der Eigentümer muss daher grundsätzlich hinnehmen, dass ihm möglicherweise rentablere Nutzungen des Grundstückes verwehrt werden. Die Grenze der Sozialpflichtigkeit ist allerdings dort überschritten, wo die Privatnützigkeit des Objekts entfällt, weil für das Baudenkmal keine sinnvolle Nutzungsmöglichkeit mehr besteht.**

**Die Beurteilung des Vorliegens der tatbestandlichen Voraussetzungen des § 8 Abs. 5 SDschG und damit der genannten verfassungsrechtlichen Vorgaben durch die Genehmigungsbehörde ist gerichtlich uneingeschränkt überprüfbar.**

**§ 8 Abs. 5 3. Alt. SDschG trägt dem Umstand Rechnung, dass der Gesetzgeber bei der ihm durch Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG eingeräumten Befugnis, Inhalt und Schranken des Eigentums zu bestimmen, gehalten ist, der grundgesetzlichen Anerkennung des Privateigentums angemessen Rechnung zu tragen und die schutzwürdigen Interessen der Beteiligten einem gerechten Ausgleich zuzuführen. Für die inhaltliche Konkretisierung dieser Vorgabe ist eine Anknüpfung an die Tatbestandsmerkmale des § 7 Abs. 1 SDschG vorzunehmen, nach dessen Satz 2 SDschG die für die Erhaltungspflicht des Denkmaleigentümers vorausgesetzte wirtschaftliche Zumutbarkeit „insbesondere“ fehlt, wenn die Kosten der Erhaltung und Bewirtschaftung nicht durch die Erträge und den Gebrauchswert eines Baudenkmals aufgewogen werden können.**

**Sollte aus denkmalschutzrechtlicher Sicht mit Blick auf den verfassungsrechtlichen Schutzauftrag des Art. 34 Abs. 2 SVerf an den Staat ein öffentliches Bedürfnis bestehen, die unwirtschaftlichen und deswegen von dem privaten Eigentümer nicht zu verlangenden Investitionen zum Erhalt eines Baudenkmals zu tätigen, um dieses für die Allgemeinheit zu erhalten, so mag dadurch die Frage der rechtlichen Realisierbarkeit des Zugriffs nach Maßgabe der §§ 15 ff. SDschG, etwa einer Enteignung gegen Entschädigung (§ 16 SDschG), aufgeworfen sein. An der aus verfassungsrechtlichen Gründen ausscheidenden Pflicht des Eigentümers zum Erhalt aus seinen Mitteln unter diesen Voraussetzungen ändert das aber sicher nichts.**

**Dass es bereits einen Anspruch auf Genehmigung des Abrisses ausschließt, wenn sich der Eigentümer zuvor nicht bemüht hat, einen privaten, dem Anliegen des Denkmalschutzes „aufgeschlossener“ gegenüberstehenden „Investor“ zu finden, der bereit wäre, das Grundstück zu erwerben und das Gebäude unter Einsatz seines Vermögens zu erhalten, lässt sich dem Saarländischen Denkmalschutzgesetz nicht entnehmen.**

**Zwar stellt die staatliche Subventionierung von Baumaßnahmen an Denkmälern grundsätzlich eine Möglichkeit dar, den Finanzierungsaufwand des Eigentümers zu reduzieren. Dies kann allerdings bei einer Beurteilung der Wirtschaftlichkeit der Gesamtmaßnahme nur dann in Ansatz gebracht werden, wenn eine staatliche Förderung verbindlich und konkret zugesagt ist.**

**Die Unerweislichkeit der Tatsache, in welcher Höhe durch unterlassene Investitionen ab dem in § 7 Abs. 1 Satz 4 SDschG genannten Zeitpunkt zusätzliche Schäden und damit – für den Sanierungsfall – Kosten entstanden sind, führt nicht dazu, dass die gemäß § 7 Abs. 1 Satz 5 SDschG dem Eigentümer obliegende Glaubhaftmachung der Unzumutbarkeit als nicht geführt angesehen werden müsste. Die Darlegungs- und Beweislast trifft insoweit die Denkmalschutzbehörde.**

### **Tenor**

Die Berufung wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Berufungsverfahrens trägt der Beklagte.

Das Urteil ist hinsichtlich der Kosten vorläufig vollstreckbar.

Die Revision wird nicht zugelassen.

### **Tatbestand**

Die Kläger sind Eigentümer des Grundstücks Parzelle Nr. 97/9 in Flur 2 der Gemarkung A-Stadt (Anwesen T. Straße 27) und begehren die Erteilung einer Genehmigung zum Abriss eines darauf etwa 1872 straßennah als Wohnhaus errichteten sowie seitlich auf der Grenze zum Nachbargrundstück (Parzelle Nr. 96/8) stehenden Gebäudes. Sie führen insoweit einen noch von ihren Rechtsvorgängern eingeleiteten Rechtsstreit fort. Die Kläger zu 1) bis 4) sind

die Erben des im Verlaufe des zweitinstanzlichen Verfahrens verstorbenen Herrn Klaus B. (erstinstanzlich Kläger zu 1); die Klägerin zu 5) ist Rechtsnachfolgerin ihres nach Erhebung der Klage gestorbenen Ehemanns Willi J. und als solche erstinstanzliche Klägerin zu 2). Das streitgegenständliche, seit längerer Zeit ungenutzte Haus wird in der aktuellen Denkmalliste Saarland (vgl. das „Öffentliche Verzeichnis der Denkmäler im Saarland“ vom 14.12.2004, Amtsblatt 2004, 2441, 2564, wonach es sich bei der Anlage um ein „Wohnhaus, erbaut 1872“ handelt) als Einzeldenkmal geführt. Im hinteren Bereich des Grundstücks befindet sich ferner ein neueres eingeschossiges Gebäude, in dem eine Druckerei betrieben wird.

Bereits in einem Schreiben des damaligen Landeskonservatoramts vom Februar 1986 an die Oberfinanzdirektion A-Stadt aus Anlass eines seinerzeit vom Saarland erwogenen Ankaufs des Grundstücks heißt es, bei dem Gebäude handele es sich um ein Baudenkmal. Dieses sei außen in einem verwahrlosten Zustand, mit Schäden noch aus der Kriegszeit an der Fassade, im Übrigen jedoch im Zustand seiner Erbauungszeit. Das Haus sei bis zur Zerstörung des Pendants im Krieg eine Doppelhaushälfte gewesen und heute eines von ganz wenigen bis ins Detail erhaltenen Gebäuden seiner Zeit. Der Kauf durch das Land erfolgte nicht.

In einem im Auftrag des Konservatoramts von dem Dipl.-Ing. Dietmar K. erstellten Gutachten vom 30.3.1998 zu den Kosten für die denkmalgerechte Instandsetzung des Gebäudes heißt es, das 10,25 m x 11,85 m große zweieinhalbgeschossige Gebäude aus dem 19. Jahrhundert sei massiv aus Sandstein gebaut. Der Sockel bestehe aus Sandsteinquadermauerwerk. Es „mache den Anschein“, dass seit seiner Errichtung keinerlei Pflege- und Unterhaltungsarbeiten durchgeführt worden seien. Die aufgrund von Durchfeuchtung sowie durch Kriegssplitter verursachten Putzschäden seien zu beheben. Das Gebäude „scheine standfähig“ zu sein. Die Treppenanlage aus Holz sei stabil und noch brauchbar. Die Untersichten sollten zur Erhöhung des Brandschutzes eine Gipskartonverkleidung F 30 erhalten. Der Zustand der Holzbalkendecke „erscheine gut“. Sicherheitshalber sollte jedoch wegen des beschädigten Daches und wegen dementsprechend andauernder Durchfeuchtung mit einem Anteil von 10 bis 15 % reparaturbedürftiger Balkenköpfe der Holzdecke gerechnet werden. Das Gebäude habe weder Zentralheizung noch zeitgemäße Badeinrichtungen. Die elektrische Installation sei veraltet und unzureichend. Versorgungstechnisch müsse das Haus komplett neu mit Heizung, Bädern, WC-Anlagen und elektrischer Ausstattung eingerichtet werden. Das Gebäude „scheine sanierungsfähig“. Bei einem umbauten Raum von rund 1.450 m<sup>3</sup> müsse mit reinen Baukosten (ohne Baunebenkosten) von rund 850.000,- DM bis 885.000,- DM gerechnet werden.

In einer Aktennotiz des Architekten Gerd A. aus A-Stadt über eine Besprechung vom 30.4.1998 mit Vertretern der Denkmalschutzbehörden heißt es zusammengefasst, die Gesamtkosten nach einer Sanierung des Gebäudes seien mit rund 1.375.000,- DM anzusetzen. Stelle man dem dadurch bedingten Finanzierungsaufwand die nach einer Instandsetzung erzielbaren Mieterträge einschließlich der Druckerei gegenüber, so ergebe sich ein monatliches Defizit.

Im Mai 2000 erteilte die Untere Bauaufsichtsbehörde den Rechtsvorgängern der Kläger im Einvernehmen mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde eine Baugenehmigung für die Sanierung und rückseitige Erweiterung des Gebäudes. (vgl. den Bauschein der UBA der Landeshauptstadt Saarbrücken vom 2.5.2000 – 99001528 – für die „Sanierung und Erweiterung eines denkmalgeschützten Gebäudes“) Die Genehmigung war mit besonderen denkmalschutzrechtlichen Auflagen versehen. Gebrauch gemacht wurde von ihr nicht.

Im August 2004 wurde der Rechtsvorgänger der Kläger zu 1) bis 4) von der Unteren Bauaufsichtsbehörde erstmals unter Hinweis auf bei einer Ortsbesichtigung festgestellte Mängel und Standsicherheitsbedenken aufgefordert, umgehend statische Untersuchungs- und Sicherungsmaßnahmen an dem Gebäude zu veranlassen.

Im Januar 2005 beantragten die Rechtsvorgänger der Kläger bei der damals zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde der Landeshauptstadt A-Stadt die Erteilung einer denkmalschutzrechtlichen Abrissgenehmigung für das streitgegenständliche Wohngebäude. Zur Begründung trugen sie vor, eine neuerliche Prüfung habe ergeben, dass eine Sanierung wirtschaftlich nicht mehr in Betracht komme und bereits zuvor nicht in Betracht gekommen wäre. Das Gutachten K. gehe von einem „scheinbar“ erhaltungswürdigen Zustand aus. Der Gutachter könne seinerzeit weder den Kenntnisstand von heute noch einen tieferen Einblick in die Bausubstanz gehabt haben. Er sei von 10 bis 15 % reparaturbedürftiger Balkenköpfe der Holzbalkendecke ausgegangen. Tatsächlich müssten die Decken jedoch komplett erneuert werden. Es habe sich gezeigt, dass zum damaligen Zeitpunkt bereits mehr oder weniger alle Balkenköpfe in Mitleidenschaft gezogen gewesen seien. Die Bewertung der Sanierungsfähigkeit sei daher zu relativieren. Auch aus der Aktennotiz vom 30.4.1998 werde deutlich, dass bereits zum damaligen Zeitpunkt eine Sanierung unwirtschaftlich gewesen sei. Selbst unter Zugrundelegung maximal erzielbarer steuerlicher Vorteile hätte sich ein jährliches Minus von mindestens 16.000,- DM ergeben. Im September 2004 habe der Statiker Dipl.-Ing. Sch. aus S. festgestellt, dass die Außenwände durch eine umlaufende Stahlkonstruktion, die Fensterstürze durch Abfangbalken und die Anbindung der Sandsteinelemente sowie die Deckenaufleger gesichert beziehungsweise wiederhergestellt werden müssten. Letzteres sei nur durch einen kompletten Austausch der Deckenbalken oder umfangreiche Anschlussarbeiten möglich, wozu das Gebäude fast vollständig entkernt werden müsse. Weiterhin seien massive Feuchteschäden festgestellt worden. Allein die Deckenarbeiten seien mit 40.000,- bis 50.000,- EUR, die Maßnahmen zur Sicherung der Außenwände mit ca. 30.000,- bis 40.000,- EUR zu veranschlagen.

Mit Bescheid vom 3.2.2005 versagte der seit der Neufassung des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes (SDschG) zum 1.1.2005 (vgl. Art. 1 des Gesetzes Nr. 1554 zur Neuordnung des Saarländischen Denkmalrechts vom 19.5.2004, Amtsblatt 2004, 1498 ff.) zuständige Beklagte die Genehmigung zum Abriss des Gebäudes. Zur Begründung ist ausgeführt, das Wohnhaus sei eines der wenigen Exemplare klassizistischer Architektur in A-Stadt. Der konstruktive Zustand des Gebäudes und die Wirtschaftlichkeit einer notwendigen Instandsetzung seien im Jahre 1998 gutachterlich untersucht worden. Die im September 2004 festgestellten Schäden seien darin berücksichtigt. Auf dieser Grundlage sei ein Instandsetzungskonzept erarbeitet worden, das jedoch nicht realisiert worden sei. Seit dieser Zeit seien keine Bemühungen für den Erhalt des Gebäudes erkennbar geworden. Zum Nachweis der Unrentierlichkeit einer Sanierung bedürfe es einer exakten Kostenermittlung für die Instandsetzung nach der DIN 276.

Der Ablehnungsbescheid wurde am 11.2.2005 zur Post gegeben. Am 14.3.2005 haben die Rechtsvorgänger der Kläger vorliegende Klage erhoben.

In einem Schreiben der Unteren Bauaufsichtsbehörde an den Beklagten vom 19.4.2005 heißt es, ein mit der Untersuchung betrauter Statiker habe festgestellt, dass der Abbruch des Gebäudes aus Sicherheitsgründen dringend geboten und eine Sanierung nicht vertretbar sei. Eigene Untersuchungen seien zum selben Ergebnis gelangt. Der Eigentümer sehe sich durch

den Ablehnungsbescheid des Beklagten vom 3.2.2005 an einem Abbruch gehindert. Die Angelegenheit sei eilbedürftig. Aktuell seien Sicherungsmaßnahmen in erheblichem Umfang dringend notwendig und zwar auch im öffentlichen Straßenbereich und auf den Nachbargrundstücken. Unter dem 29.4.2005 wurden die Rechtsvorgänger der Kläger daraufhin bei Anordnung der sofortigen Vollziehbarkeit aufgefordert, das Gebäude unter anderem durch Anbringung eines Stahlrohrgerüsts und von Schutzbohlen vor den Fassaden sowie durch Einbau eines Stahlträgerkorsetts in jeder Deckenlage vor dem Einsturz zu sichern. Diese Verfügung hat das Verwaltungsgericht durch Urteil vom 21.6.2006 – 5 K 85/05 – unter Verweis auf eine unterbliebene vorherige Anhörung aufgehoben.

Zur Begründung der vorliegenden Klage wurde geltend gemacht, die Abrissgenehmigung sei zu erteilen. Die Erhaltung des Denkmals sei unwirtschaftlich und damit unzumutbar. Die Kosten der Erhaltung und Bewirtschaftung könnten nicht durch Erträge oder den Gebrauchswert des Baudenkmals aufgewogen werden. Schon der Gutachter K. sei 1998 keineswegs von einer wirtschaftlichen Sanierungsfähigkeit des Gebäudes ausgegangen. Sein Gutachten beruhe auf unrichtigen Hypothesen und enthalte keine nachvollziehbare Wirtschaftlichkeitsberechnung. Die Behauptung, die Sanierungskosten von 885.000,- DM lägen auf Neubauniveau, sei unzutreffend. Es gehe auch nicht darum, das Gebäude durch einen Neubau zu ersetzen. Schon die Berechnung in der Aktennotiz des Architekten A. vom 30.4.1998 habe eine monatliche Unterdeckung von über 5.000,- DM ergeben. Dabei seien Mietausfallwagnis, Instandhaltungsrücklagen, Baubetreuungskosten sowie die Steuern auf die Mieteinnahmen noch nicht einmal berücksichtigt. Selbst bei den vom Beklagten angenommenen Kosten und maximaler Steuerentlastung rechne sich das Objekt unter keinem Gesichtspunkt. Der von ihnen mit der Erstellung der vom Beklagten geforderten Kostenermittlung beauftragte Sachverständige Dipl.-Ing. Knut Schm. habe die Sanierungskosten auf über 500.000,- EUR geschätzt. Nach diesem Gutachten (vgl. hierzu die als Anlage K 13 zur Klagebegründung vom 23.6.2005 vorgelegte „Kostenschätzung nach DIN 276“ des Dipl.-Ing. Knut Schm. vom 8.6.2005, Blätter 57 ff. der Gerichtsakte (Band I.)) müsse von Finanzierungskosten von 39.500,- EUR pro Jahr ausgegangen werden. Bei gerechneten Mieteinnahmen von 15.817,32 EUR und einer Steuerersparnis von maximal 18.900,- EUR betrügen die potentiellen Einnahmen maximal 34.717,32 EUR. Diese Berechnung gehe vom denkbar günstigsten Fall aus und berücksichtige weder Baunebenkosten noch Mietausfallwagnis noch Instandhaltungsrücklage oder die Unwägbarkeiten bei den Steuern. Abriss und Neubau zusammen seien um mindestens ein Drittel billiger als die Sanierung.

Die Kläger haben beantragt,

den Beklagten unter Aufhebung seines Bescheides vom 3.2.2005 zu verpflichten, die Genehmigung zum Abriss des Gebäudes T. Straße 27 in A-Stadt zu erteilen,

hilfsweise,

den Beklagten zu verpflichten, den Antrag auf Abriss des Gebäudes unter Beachtung der Rechtsauffassung des Gerichts erneut zu bescheiden.

Der Beklagte hat beantragt,

die Klage abzuweisen.

Er hat geltend gemacht, angesichts der gesetzlichen Erhaltungspflichten des Eigentümers eines Baudenkmals komme es vorliegend auf den Erhaltungszustand bei Kenntniserlangung von der Denkmaleigenschaft in den 1980er Jahren an. Damals sei die Sanierung noch wirtschaftlich zu bewerkstelligen gewesen. Zur Erfüllung der Erhaltungspflicht müsse sich der Eigentümer auch um Zuschüsse bemühen.

Das Verwaltungsgericht hat am 14.6.2006 die Örtlichkeit besichtigt und anschließend Beweis zu der Frage erhoben, ob das Gebäude in statischer Hinsicht eine bauliche Substanz aufweist, die eine Instandsetzung unter Beachtung denkmalschutzrechtlicher Anforderungen noch ermöglicht. Wegen des Ergebnisses wird auf das Gutachten des Dipl.-Ing. A. vom 26.4.2007 (vgl. Blätter 145 ff. der Gerichtsakten (Band I.)) verwiesen.

Nachdem anschließende Bemühungen, das Anwesen zu veräußern beziehungsweise dieses unter anderem dem Saarland zu schenken, fehlgeschlagen waren, hat das Verwaltungsgericht den Beklagten mit Urteil vom 7.11.2007 verpflichtet, die denkmalschutzrechtliche Genehmigung zum Abriss des Gebäudes zu erteilen. In der Begründung heißt es, der Anspruch des Eigentümers auf Erteilung der Genehmigung bestehe, wenn die Erhaltung beziehungsweise Instandsetzung dem Eigentümer wirtschaftlich nicht zuzumuten sei, weil das Objekt entweder keine Erträge erbringe oder weil die laufenden Kosten die Erträge überstiegen. Das Denkmalschutzrecht verpflichte die Eigentümer nicht zum „Mäzenatentum“. Ein ständiges „Zuschießen“ aus eigenem Vermögen könne nicht verlangt werden. Das Fehlen der objektbezogenen Wirtschaftlichkeit hätten die Kläger hinsichtlich des sich in einem desolaten Zustand befindenden Gebäudes glaubhaft gemacht. Nach dem von ihnen entsprechend der Forderung des Beklagten vorgelegten Gutachten des Dipl.-Ing. Schm. ergebe sich selbst bei günstigster Betrachtung ein jährliches Defizit von 31.608,- EUR, das auch nicht durch steuerliche Möglichkeiten kompensiert werden könne. Hierzu bedürfe es einer Abschreibung von deutlich mehr als 60.000,- EUR, was denkmalbedingte Mehrkosten von mehr als 600.000,- EUR erforderte. Das sei mehr als die Renovierung insgesamt kosten solle. Unergiebig sei ferner der Einwand des Beklagten, dass die Kläger verpflichtet seien, einen Antrag auf Bewilligung von Fördermitteln des Landes zu beantragen. Die in dem Gutachten aufgeführten Kostenpositionen fielen überwiegend nicht unter die einschlägigen Förderrichtlinien, weil es sich dabei um Kosten handele, die darauf beruhten, dass das Haus den „Standard von vor über 100 Jahren“ habe und deshalb weder über eine Heizung noch über zeitgemäße sanitäre Einrichtungen verfüge. Die Förderung unterliege zudem haushaltsrechtlichen Vorbehalten. Dem entsprechend habe der Beklagte, obwohl er selbst Bewilligungsbehörde sei, keine konkreten Zuschüsse in Aussicht gestellt. Nichts anderes ergebe sich aus dem Umstand, dass erhöhte Erhaltungskosten, die ihre Ursache in dem bewussten Unterlassen notwendiger Erhaltungsmaßnahmen hätten, bei der Wirtschaftlichkeitsberechnung nicht zu berücksichtigen seien. Zwar sei davon auszugehen, dass Feuchtigkeitsschäden wegen des durch das Dach eindringenden Regenwassers erst nach dem Auszug der früheren Mieter Ende 1999 entstanden seien. Die Behebung dieser Schäden mache indes nur einen Teil der in den Gutachten K. (1998) und Schm. (2005) veranschlagten Instandsetzungskosten aus. Die erzielbaren Nettomieteinnahmen ohne Bewirtschaftungskosten reichten gerade aus, um einen Kredit von 268.896,- EUR mit einem Zinssatz von 5 % zu bedienen. Unter zusätzlicher Berücksichtigung einer Abschreibung von 2 % dürften die Baukosten einschließlich der Baugrunduntersuchung, der Kosten für etwaig notwendige Maßnahmen zur Stabilisierung des Fundaments und der Kosten für Baumaßnahmen im Zusammenhang mit verrotteten tragenden Holzteilen, die nicht im Zusammenhang mit Feuchtigkeitsschäden aufgrund eines Instandhaltungsrückstands

entstanden seien, nicht mehr als 192.068,57 EUR betragen. Deswegen sei es ausgeschlossen, dass das Gebäude, hätte es heute den Zustand von 1986, mit diesem Betrag in einen statischen Erfordernissen und zeitgemäßen Wohn- und Arbeitsverhältnissen entsprechenden Zustand gebracht werden könnte. Auch der vom Gericht eingeschaltete Gutachter habe erklärt, er könne sich nicht vorstellen, dass eine Wiederherstellung des Gebäudes wirtschaftlich sinnvoll sein könnte.

Zur Begründung seiner vom Senat mit Beschluss vom 3.7.2008 – 2 A 486/07 – zugelassenen Berufung macht der Beklagte geltend, die Klage sei ungeachtet wirtschaftlicher Zumutbarkeitsfragen schon deshalb abzuweisen, weil sich die Kläger beziehungsweise ihre Rechtsvorgänger nicht ernsthaft um einen Verkauf des Objektes bemüht hätten. Der Anspruch auf Erteilung der Abrissgenehmigung sei auch aus anderen Gründen nicht gegeben. Die Auffassung des Verwaltungsgerichts, wonach von einem Überwiegen privater Gründe gegenüber dem öffentlichen Erhaltungsinteresse immer auszugehen sei, wenn dem Eigentümer des Denkmals Erhaltungsmaßnahmen wirtschaftlich nicht zugemutet werden könnten, sei unzutreffend. Dass sich allein aus der auf die Person des jeweiligen Eigentümers bezogenen wirtschaftlichen Unzumutbarkeit der Instandsetzung ein Anspruch auf Erteilung einer Abrissgenehmigung ergebe, lasse sich dem Saarländischen Denkmalschutzgesetz nicht entnehmen. Wenn dem Eigentümer Instandhaltungsmaßnahmen nicht zugemutet werden könnten, führe dies zunächst nur dazu, dass er nach § 7 Abs. 1 SDschG nicht verpflichtet sei, solche Maßnahmen durchzuführen. Er bleibe aber grundsätzlich verpflichtet, das Denkmal in seinem aktuellen Zustand zu belassen. Bei der Abwägung der nach § 8 Abs. 5 SDschG zu berücksichtigenden Belange, seien nicht nur Art. 14 GG und § 7 SDschG, sondern auch Art. 34 SVerf und § 1 SDschG in den Blick zu nehmen. Die wirtschaftliche Unzumutbarkeit der Erhaltung sei nicht die einzige Voraussetzung für das Überwiegen der privaten Belange. Nach der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts vom 2.3.1999 gebiete Art. 14 GG die Erteilung einer Abrissgenehmigung erst, wenn selbst ein dem Denkmalschutz aufgeschlossener Eigentümer von einem Baudenkmal keinen vernünftigen Gebrauch machen und es praktisch auch nicht veräußern könne. Erst dann werde dessen Privatnützigkeit vollständig beseitigt. Die Glaubhaftmachung der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit verlange ferner Angaben zu der Möglichkeit steuerlicher Vorteile. Die Kläger hätten sich zu ihren Einkünften aber nie erklärt. Ohne Angaben zu den Einkommensverhältnissen sei den Anforderungen an die Glaubhaftmachung nicht genügt. Entgegen der Annahme des Verwaltungsgerichts seien erhöhte steuerliche Absetzungen nicht nur für denkmalenschutzbedingte Mehraufwendungen möglich. Der Steuerpflichtige könne bei einem denkmalgeschützten Gebäude anteilig die Herstellungskosten für Baumaßnahmen absetzen, die nach Art und Umfang zur Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal oder zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich seien. Zur sinnvollen Nutzung gehörten auch Maßnahmen zur Anpassung eines Baudenkmal an zeitgemäße Nutzungsverhältnisse. Dazu könnten Aufwendungen für eine Heizungsanlage, Toiletten, Badezimmer, Einbauküche und im Einzelfall sogar eine Aufzugsanlage zählen. Wenn man für die Frage der wirtschaftlichen Zumutbarkeit auf einen Vergleich der Sanierungs- und Modernisierungskosten mit den Baukosten für einen vergleichbaren Neubau abstelle, könne man nach dem vom Verwaltungsgericht eingeholten Sachverständigengutachten von der Zumutbarkeit ausgehen. Beurteile man die Frage wirtschaftlicher Zumutbarkeit der Erhaltung anhand eines Vergleichs der voraussichtlichen Investitions- und Bewirtschaftungskosten mit den möglichen Nutzungserträgen, könnten nur die besonderen Belastungen des Denkmalschutzes berücksichtigt werden. Andernfalls werde der Denkmaleigentümer gegenüber einem „normalen“ Hauseigentümer privilegiert, der aufgrund baurechtlicher Bestimmungen

verpflichtet sei, sein Gebäude instand zu halten. Lediglich die gegenüber dem normalen Eigentümer gesteigerte denkmalrechtliche Erhaltungspflicht setzte die Kenntnis oder das Wissen von der Denkmaleigenschaft voraus. Diese Kenntnis hätten die Rechtsvorgänger der Kläger spätestens seit Februar 1986 gehabt. Sie seien aber nicht nur der denkmalrechtlichen, sondern auch der bauordnungsrechtlichen Erhaltungspflicht nicht nachgekommen. In einem bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde im Februar 2005 gestellten Abrissantrag hätten sie selbst vorgetragen, die Schäden, wie sie jetzt vorlägen, seien schon 1998 latent vorhanden gewesen. Daraus folge, dass in der Kostenschätzung des Ingenieurbüros Schm. aufgeführte Kostenpositionen für die Beseitigung von Feuchtigkeitsschäden an den Kellerwänden, am Putz, an den Deckenbalken und am Dach in Abzug zu bringen seien. Weiterhin abzuziehen seien die Kosten, die sich aus den Standsicherheitsproblemen ergäben. Insoweit gingen die Kläger selbst davon aus, dass diese schon zum Zeitpunkt der Beurteilung des Gebäudes durch den Architekten K. in einem größeren Ausmaß vorhanden gewesen seien. Nach dem Bauordnungsrecht müsse eine bauliche Anlage im Ganzen und in ihren Teilen standsicher sein. Folglich seien auch die 35.000,- EUR für Sicherungsmaßnahmen am Gebäude (Position 393) abzuziehen. Von den veranschlagten Kosten seien weiterhin Zuwendungen für die Instandsetzung der Außenwände und Türen, den Sonnenschutz und die Deckenkonstruktionen (Positionen 334, 338 und 351) von insgesamt 12.508,- EUR in Abzug zu bringen. Da es die Eigentümer unterlassen hätten, öffentliche Fördermittel zu beantragen, müssten sie sich ferner so behandeln lassen, als ob sie die Förderung erhalten hätten. Im Übrigen werde die Notwendigkeit des Austauschs von 18 Innentüren und der Innentreppe bestritten. Das Verwaltungsgericht habe bei seiner Ortsbesichtigung festgestellt, dass die Zimmertüren teilweise gut, die Holztreppe in das erste Obergeschoss relativ gut und die Treppe in das Dachgeschoss sogar gut erhalten seien. Insofern seien die Renovierungskosten zu ermitteln. Nach Abzug der oben aufgeführten Positionen verblieben unter Berücksichtigung gestiegener Baupreise anrechenbare Baukosten in Höhe von 253.924,- EUR. Diese seien auf 215.835,- EUR zu kürzen, da von dem Erhaltungspflichtigen verlangt werden könne, 15 % des Erhaltungsaufwandes als Eigenkapital zur Verfügung zu stellen. Die jährlichen Finanzierungskosten beliefen sich daher auf 10.986,- EUR. Die vom Verwaltungsgericht in Ansatz gebrachte Abschreibung sei unberechtigt, zumindest überhöht. Nach der einschlägigen Berechnungsverordnung sei nur von jährlich 1 % der Baukosten auszugehen, was nach Abzug einen Ansatz der Gesamtkosten in Höhe von 13.144,- EUR rechtfertige. Dem stünden nach dem Gutachten Schm. jährliche Mieteinnahmen von 15.817,32 EUR gegenüber. Wenn man von einer Mietsteigerung ausginge, ergäben sich jährliche Einnahmen von 16.102,- EUR. Ziehe man davon pauschal Bewirtschaftungskosten von 15 % ab, ergebe dies Einnahmen von 13.697,- EUR. Auch die Mieteinnahmen aus der Druckerei seien als Einkünfte zu berücksichtigen. Das Verwaltungsgericht habe übersehen, dass zu einem Baudenkmal auch die das Gebäude umgebenden Freiflächen gehörten, wenn sie mit ihm eine Einheit von Denkmalwert bildeten. Der ursprünglich vorhandene Garten, der Teil des Denkmals „Stadtvilla“ gewesen sei, sei für die Errichtung des Druckereigebäudes umgenutzt worden. Davon profitierten die Eigentümer immer noch.

Der Beklagte beantragt,

unter Abänderung des Urteils des Verwaltungsgerichts vom 7. November 2007 - 5 K 58/05 - die Klage abzuweisen.

Die Kläger beantragen,



die Berufung zurückzuweisen.

Die Kläger verteidigen die erstinstanzliche Entscheidung und tragen vor, die Auslegung des § 8 Abs. 5 SdschG durch den Beklagten verliere den Bezug zu Art. 14 GG. Die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts vom 2.3.1999 zeige dem Denkmalschutz deutliche Grenzen auf. Eines der Abwägungskriterien sei die Wirtschaftlichkeit. Das Bundesverfassungsgericht habe nicht die Vorgabe gemacht, dass der Eigentümer sein Objekt veräußern müsse. Angesichts der behaupteten Besonderheiten und der vorliegenden Schäden sei schon nicht ersichtlich, weshalb es sich bei dem streitgegenständlichen Anwesen um ein besonders erhaltenswertes Denkmal handeln solle. Sie beziehungsweise ihre Rechtsvorgänger hätten sich im Übrigen bemüht, das Anwesen zu veräußern und sogar zu verschenken. Sie könnten nicht gezwungen werden, sich auf einem Grundstücksmarkt zu „tummeln“, auf dem Liebhaber unwirtschaftliche Transaktionen tätigen. Auch eine Berücksichtigung der größtmöglichen Steuervorteile nach der Modellrechnung des Beklagten führe im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung zu keinem anderen Ergebnis. Ein Vergleich der Modernisierungskosten mit den Neubaukosten sei schon nicht tragfähig, weil es mit Blick auf Kosten für Abbruch und Entsorgung einen Unterschied mache, ob ein Neubau oder ein Altbau innen ausgebaut werde. Auch nach dem neuen Vortrag des Beklagten fehlten Anhaltspunkte für die Wirtschaftlichkeit einer Investition in die Erhaltung des Anwesens. Insbesondere seien von den Zahlen des Gutachters Schm. keine Abzüge zu machen. Gerade die Kosten für die Reparatur der Deckenkonstruktion zeigten, dass eine Beseitigung von Schäden unabhängig davon, ob sie sofort oder Jahre später beseitigt würden, die gleichen Kosten verursachen könne. Die Kosten für die Erneuerung des Daches seien ebenso wenig abzuziehen. Dieses habe aufgrund seines Zustandes ohnehin erneuert werden müssen. Hinsichtlich der fiktiven Zuwendungen verweisen die Kläger auf die Ausführungen des Verwaltungsgerichts. Auch ein Eigenkapitaleinsatz von 15 % könne nicht gefordert werden. Von den Mieteinnahmen müsse die darauf fällige Steuer abgezogen werden. Das Verwaltungsgericht habe auch zu Recht Abschreibungen in Höhe von 2 % angesetzt, weil die Investition zu einer Ertüchtigung des Gebäudes und damit zu einer einem Neubau ähnlichen Situation führen würde. Bewirtschaftungskosten seien mindestens in Höhe von 20 % der Mieteinnahmen anzusetzen. Die zusätzlichen Kosten für die Herstellung der Standsicherheit seien in der Berechnung des Beklagten noch nicht berücksichtigt. Die durch die Vermietung der Druckerei erzielten Mieteinnahmen hätten nichts mit der Wirtschaftlichkeit der von ihnen geforderten Investition zu tun. Die Druckerei sei ein vor Jahren errichteter Zweckbau, der in keinerlei Verbindung zu dem Denkmal stehe.

Der Senat hat die Örtlichkeit am 18.11.2008 in Augenschein genommen. Auf die darüber gefertigte Niederschrift wird Bezug genommen.

Der vom Verwaltungsgericht bestellte Gutachter Dipl.-Ing. A. hat sein Gutachten in der Sitzung am 20.11.2008 erläutert. Der Beklagte hat daraufhin im Rahmen dieser mündlichen Verhandlung eingeräumt, dass eine objektive Wirtschaftlichkeitsbetrachtung hinsichtlich einer Instandsetzung des Gebäudes aufgrund des vor Ort festgestellten sehr schlechten aktuellen Zustandes unabhängig von der Person des Eigentümers nunmehr zwingend zur Feststellung der Unwirtschaftlichkeit führen müsse. Dies sei allerdings auf die fehlende Unterhaltung durch die Kläger beziehungsweise ihre Rechtsvorgänger zurückzuführen. Des ungeachtet gebe es gegenwärtig einen Interessenten für das Anwesen, der in Verkaufsverhandlungen mit den Klägern stünde und das Gebäude erhalten wolle.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sachverhalts wird Bezug genommen auf den Inhalt der Gerichtsakten des vorliegenden Verfahren und des Verfahrens VG 5 K 85/05 sowie der zugehörigen Verwaltungsunterlagen verwiesen. Er war Gegenstand der mündlichen Verhandlung.

### **Entscheidungsgründe**

Die Berufung des Beklagten ist zulässig, insbesondere fristgemäß in einer den Anforderungen des § 124a Abs. 3 Satz 4 VwGO genügenden Weise begründet worden (§ 124a Abs. 6 VwGO), bleibt jedoch in der Sache ohne Erfolg.

Das Verwaltungsgericht hat der Verpflichtungsklage zu Recht entsprochen. Die Kläger haben einen Anspruch auf Erteilung der begehrten denkmalschutzrechtlichen Abbrucherlaubnis (§ 8 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 5 DSchG).

Die Voraussetzungen für die denkmalschutzrechtliche Genehmigungsbedürftigkeit des geplanten Gebäudeabbruchs sind erfüllt. Nach § 8 Abs. 1 Nr. 1 DSchG bedarf die Beseitigung von Baudenkmalern der Genehmigung. Bei dem streitgegenständlichen Gebäude auf dem Anwesen T. Straße 27 (Parzelle Nr. 97/9) handelt es sich um ein Baudenkmal im Sinne von § 2 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 1 Satz 1 DSchG. Baudenkmal sind bauliche Anlagen aus zurückliegenden und abgeschlossenen Epochen, an deren Erhaltung aus geschichtlichen, künstlerischen, wissenschaftlichen oder städtebaulichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht. Dass das hier zur Rede stehende, als Einzeldenkmal („Wohnhaus, erbaut 1872“) in der Denkmalliste Saarland (vgl. das „Öffentliche Verzeichnis der Denkmäler im Saarland“ vom 14.12.2004, Amtsblatt 2004, 2441, 2564, so bereits die Vorläuferfassung der Liste vom 20.9.1989, Amtsblatt 1989, 1594, 1603) eingetragene Gebäude, das nach dem unwidersprochenen Vorbringen des Beklagten eines der wenigen im Wesentlichen noch im Originalzustand befindlichen Exemplare klassizistischer Architektur aus dem 19. Jahrhundert in A-Stadt ist, diese Voraussetzungen vor dem Verfall erfüllte, steht zwischen den Beteiligten nicht im Streit.

Entgegen der Auffassung der Kläger hat das Gebäude seine Denkmaleigenschaft nicht aufgrund seines zwischenzeitlich äußerst miserablen Erhaltungszustands verloren. Auch ein schlecht erhaltenes Denkmal ist grundsätzlich schützenswert. Etwas anderes gilt allenfalls dann, wenn das Denkmal nicht mehr unter Wahrung seiner Identität erhalten werden kann, wenn also lediglich noch die Rekonstruktion eines (früheren) Denkmals als „Nachbau“ im Raume steht (Martin in Martin/Krautzberger, Handbuch Denkmalschutz und Denkmalpflege, S. 633) oder wenn feststeht, dass das Denkmal in naher Zukunft unabwendbar untergehen wird. (vgl. OVG des Saarlandes, Beschluss vom 15.6.1994 – 2 W 6/94 –, BRS 56 Nr. 219, OVG Schleswig, Urteil vom 6.7.2007 – 1 LB 5/06 –, NordÖR 2008, 270, VGH Kassel, Urteil vom 29.3.2001 – 4 UE 2331/93 –, BauR 2002, 705, VGH Mannheim, Urteil vom 10.5.1988 – 1 S 524/87 –, NVwZ-RR 1989, 238) Dass das Gebäude in diesem Sinne bereits denkmalschutzrechtlich „unrettbar“ verloren ist, kann noch nicht angenommen werden. Zwar ist nach dem Ergebnis der Ortsbesichtigung, insbesondere den Einlassungen des vor Ort anwesenden Sachverständigen A. und des teilnehmenden Mitarbeiters der zuständigen Unteren Bauaufsichtsbehörde, davon auszugehen, dass Teile des aufgrund mangelnder Statik des Baukörpers insgesamt akut einsturzbetrohten und verwahrlosten Gebäudes unrettbar verloren sind und im Falle einer Sanierung nur noch rekonstruiert werden könnten. Hinzu kommt, dass vor den dringend notwendigen Sicherungs- und Renovierungsmaßnahmen bisher

wohl aus Kostengründen nicht in Angriff genommene Untersuchungen des Baugrundes erfolgen müssten, die eventuell dann eine aufwändige Ertüchtigung einer bisher unzureichenden Gründung erforderlich machen könnten. Zur Beantwortung der Frage, ob bei einer Instandhaltungs- oder Umbaumaßnahme die „Identität“ eines Gebäudes erhalten werden kann, ist jedoch anders als in der an technisch-konstruktive Gesichtspunkte anknüpfenden, unter Bestandsschutzgesichtspunkten entwickelten baurechtlichen Betrachtungsweise (Große-Suchsdorf/Lindorf/Schmaltz/Wiechert, Niedersächsische Bauordnung, Kommentar, 7. Aufl. § 99 Rn. 30, BVerwG, Urteil vom 18.10.1974 – IV C 77.73 –, NJW 1975, 460 = BRS 28 Nr. 27, OVG des Saarlandes, Urteil vom 12.11.1991 – 2 R 590/88 – m.w.N.) eine wertende Gesamtbeurteilung mit Blick auf die speziell denkmalschutzrechtlichen Erhaltungsziele (§ 2 SDschG) vorzunehmen, zumal Baudenkmäler regelmäßig unter anderen Rahmenbedingungen, was etwa die verwandten Baumaterialien, die konstruktiven Eigenschaften oder die Bautechnik angeht, entstanden sind als zeitgenössische Gebäude. Dies rechtfertigt vorliegend noch die Annahme, dass das Gebäude – wenn auch mit ganz erheblichem finanziellem Aufwand und zum Teil aufwändigen baulichen Maßnahmen zur Wiederherstellung seiner Standsicherheit – grundsätzlich wieder in einer den ideellen öffentlichen Erhaltungsinteressen des Denkmalschutzes Rechnung tragenden Weise instand gesetzt werden könnte.

Genießt das Gebäude daher auch in seinem gegenwärtigen Zustand Denkmalschutz, so steht dem Erfordernis einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung für seine Beseitigung § 8 Abs. 8 Satz 1 SDschG nicht entgegen. Danach schließt eine gegebenenfalls notwendige, bei in der Denkmalliste eingetragenen Denkmälern lediglich mit Einvernehmen der Denkmalschutzbehörde zu erteilende Baugenehmigung die Genehmigung nach § 8 Abs. 1 SDschG ein. Der Abbruch des Gebäudes unterliegt indes nach der Neufassung der Landesbauordnung (Art. 1 des Gesetzes Nr. 1544 vom 18.2.2004, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.11.2007, Amtsbl. 2008, S. 278) keinem Baugenehmigungserfordernis mehr (§ 60 Abs. 1 LBO 2004). Das im Rahmen der Verfahrensfreistellung in § 61 Abs. 4 Satz 2 LBO 2004 für Häuser bestimmter Gebäudeklassen (§ 2 Abs. 3 LBO 2004) vorgeschriebene Anzeigeverfahren entfaltet nicht die Konzentrationswirkung des § 8 Abs. 8 Satz 1 SDschG. (vgl. Bitz/Schwarz/Seiler-Dürr/Dürr, Baurecht Saarland, 2. Auflage 2005, Kp VI Rn. 9) Ob die streitgegenständliche Anlage aufgrund ihrer Größe der insoweit einschlägigen Gebäudeklasse 4 zuzuordnen ist, (so in Anwendung des § 2 Abs. 3 LBO 1996 die Baugenehmigung vom 2.5.2000, Beiblatt Nr. 2) spielt daher hier keine Rolle. Allein ein nachrichtlicher Hinweis auf die Denkmaleigenschaft eines Gebäudes in einem Bebauungsplan (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. Ziffer 14.3 der PlanzVO 1990) begründet kein isoliertes planungsrechtliches Befreiungserfordernis (§§ 31 Abs. 2 BauGB, 68 Abs. 4 LBO 2004). Daher braucht vorliegend weder auf die entsprechende Darstellung („D“) in einer in der Akte der Unteren Bauaufsichtsbehörde zu findenden Ablichtung aus einem Bebauungsplan „Regierungsviertel“ der Landeshauptstadt A-Stadt noch auf die Frage der Bedeutung eines Befreiungserfordernisses im Rahmen des § 8 Abs. 8 SDschG eingegangen zu werden.

Aufgrund fristgerechter Ablehnung des Antrags durch den insoweit zuständigen Beklagten (§ 3 Abs. 1 Satz 1 SDschG) gilt die Genehmigung schließlich nicht nach § 8 Abs. 7 Satz 1 SDschG als erteilt.

Den Klägern steht indes ein Anspruch auf deren Erteilung zu. Die in § 8 Abs. 5 SDschG genannten rechtlichen Voraussetzungen des § 8 Abs. 5 SDschG liegen vor. Danach ist die Genehmigung für einen Abriss zu erteilen, wenn Gründe des Denkmalschutzes nicht

entgegenstehen oder andere öffentliche oder private Interessen das Interesse an der Erhaltung des Baudenkmals überwiegen.

Der mit seinem Genehmigungsvorbehalt und den entsprechenden inhaltlichen Anforderungen insgesamt als Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentumsgrundrechts (Art. 14 GG, Art. 34 SVerf) zu begreifende § 8 SDschG unterliegt als solcher keinen verfassungsrechtlichen Bedenken. Das Bundesverfassungsgericht hat in seiner grundlegenden Entscheidung vom 2.3.1999 (BVerfG, Beschluss vom 2.3.1999 – 1 BvL 7/91 –, BauR 1999, 1158) zum rheinland-pfälzischen Denkmalschutzgesetz den hohen Rang dieser Gemeinwohlaufgabe betont. Das Eigentum unterliegt insofern gesteigerter Sozialbindung. Der Eigentümer muss daher grundsätzlich hinnehmen, dass ihm möglicherweise rentablere Nutzungen des Grundstückes verwehrt werden. Die Grenze der Sozialpflichtigkeit ist allerdings dort überschritten, wo die Privatnützigkeit des Objekts entfällt, weil für das Baudenkmal keine sinnvolle Nutzungsmöglichkeit mehr besteht. Von daher steht es außer Frage, dass der Abriss eines Denkmals grundsätzlich einer präventiven behördlichen Kontrolle unterworfen werden darf. Ein Verbot mit Erlaubnisvorbehalt für die Beseitigung und die Veränderung von Denkmälern, das einen Anspruch auf Erteilung der Erlaubnis ausschließt, wenn die für die Beibehaltung des bisherigen Zustandes sprechenden Gründe mehr Gewicht haben als die für die Beseitigung sprechenden privaten und öffentlichen Belange, ist zum Schutz der Denkmäler auch grundsätzlich geeignet und erforderlich. (vgl. VGH München, Urteil vom 27.9.2007 – 1 B 00.2474 –, BayVBl. 2008, 141) Die Vorschrift des § 8 Abs. 5 SDschG genügt auch den sonstigen Anforderungen des Rechtsstaatsgebots (Art. 20 Abs. 3 GG) und der Eigentumsgarantie (Art. 14 GG). Insbesondere unterliegt keinen durchgreifenden Bedenken, dass der Landesgesetzgeber die Voraussetzungen für die Erteilung der Erlaubnis durch weit gefasste unbestimmte Rechtsbegriffe geregelt hat. Die von der Denkmalschutzbehörde, hier dem Beklagten, zu treffende Entscheidung ist als gesetzlich gebundene Abwägung ausgestaltet. Unter welchen Voraussetzungen Gründe des Denkmalschutzes einer Genehmigung entgegenstehen und wann sonstige, insbesondere private Belange des Eigentümers einen Anspruch auf Genehmigung des Abbruchs eines Denkmals einräumen, lässt sich den einschlägigen Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes hinreichend bestimmt entnehmen. Die Beurteilung des Vorliegens der tatbestandlichen Voraussetzungen des § 8 Abs. 5 SDschG und damit der genannten verfassungsrechtlichen Vorgaben durch die Genehmigungsbehörde ist gerichtlich uneingeschränkt überprüfbar. (VGH München, Urteil vom 27.9.2007 – 1 B 00.2474 –, BayVBl. 2008, 141, zum BayDschG, VGH Kassel, Urteil vom 29.3.2001 – 4 UE 2331/93 –, BauR 2002, 705)

Der Genehmigungsanspruch der Kläger ergibt sich allerdings nicht bereits aus der ersten Alternative des § 8 Abs. 5 SDschG, wonach die Genehmigung zu erteilen ist, wenn Gründe des Denkmalschutzes der Beseitigung nicht (mehr) entgegenstehen, (vgl. hierzu etwa Upmeier in Memmesheimer/Upmeier/Schönstein, Denkmalrecht Nordrhein-Westfalen, 2. Auflage 1989, § 9 DSchG (NRW) Rn. 19 zur vergleichbaren Vorschrift des § 9 Abs. 2 DSchG NRW) so dass kein Raum für eine Abwägung zwischen den Gründen des Denkmalschutzes und den sonstigen öffentlichen oder privaten Interessen ist. Hiervon kann im konkreten Fall nicht ausgegangen werden. Wie bereits ausgeführt, handelt es sich bei dem streitgegenständlichen Gebäude nach wie vor um ein schützenswertes Baudenkmal im Sinne der §§ 1, 2 SDschG, Art. 34 Abs. 2 Satz 1 SVerf.

Ob bereits die danach zunächst vorzunehmende Abwägung dieser Belange (allein) mit für die Beseitigung sprechenden öffentlichen Interessen (§ 8 Abs. 5 2. Alt. SDschG), hier konkret mit

den von dem auf Anordnung der Unteren Bauaufsichtsbehörde straßenseitig mit Schutzeinrichtungen gegen herabfallende Teile versehenen, auch aus Sicht des Sachverständigen A. akut einsturzbedrohten Gebäude in seinem gegenwärtigen Zustand ausgehenden Gefahren für Leib und Leben der Verkehrsteilnehmer in der T. Straße sowie sich auf angrenzenden Grundstücken aufhaltender Personen ausgehenden Gefahren einen Genehmigungsanspruch der Kläger begründet, bedarf keiner abschließenden Entscheidung. Dies käme dann in Betracht, wenn sich diesen Gefahren in einer für den Eigentümer nach Verhältnismäßigkeitsgesichtspunkten zumutbaren Weise allein durch den Abriss begegnen ließe. Das lässt sich gegenwärtig nicht feststellen. Dagegen spricht, dass die Untere Bauaufsichtsbehörde im Anschluss an die Ortsbesichtigung vom 18.11.2008, an der ihr bautechnisch fachkundiger Sachbearbeiter teilgenommen hatte, umgehend Anordnungen zur Gefahrenabwehr durch bauliche Sicherungsmaßnahmen an dem Gebäude getroffen hat. Dafür, dass diese ungeeignet oder in der konkreten Form den Eigentümern allein vom Aufwand her wirtschaftlich unzumutbar wären, bestehen keine Anhaltspunkte.

Der Anspruch auf Erteilung der Genehmigung zur Beseitigung des Gebäudes ergibt sich jedenfalls, wie das Verwaltungsgericht im Ergebnis zutreffend festgestellt hat, aus das Erhaltungsinteresse überwiegenden „privaten Interessen“ der Kläger (§ 8 Abs. 5 3. Alt. SDschG). Diese Vorschrift trägt dem Umstand Rechnung, dass der Gesetzgeber bei der ihm durch Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG eingeräumten Befugnis, Inhalt und Schranken des Eigentums zu bestimmen, gehalten ist, der grundgesetzlichen Anerkennung des Privateigentums angemessen Rechnung zu tragen und die schutzwürdigen Interessen der Beteiligten einem gerechten Ausgleich zuzuführen. Die in der erstinstanzlichen Entscheidung für die notwendige inhaltliche Konkretisierung dieser Vorgabe vorgenommene Anknüpfung an die Tatbestandsmerkmale des § 7 Abs. 1 SDschG ist entgegen der Ansicht des Beklagten ohne weiteres nachvollziehbar sowie vom Gesetzestext her letztlich auch einzig möglich und sinnvoll. Nach § 7 Abs. 1 Satz 2 SDschG fehlt die für die Erhaltungspflicht des Denkmaleigentümers vorausgesetzte wirtschaftliche Zumutbarkeit „insbesondere“, wenn die Kosten der Erhaltung und Bewirtschaftung nicht durch die Erträge und den Gebrauchswert eines Baudenkmal aufgewogen werden können. Das Erfordernis der objektbezogenen Wirtschaftlichkeit einer Erhaltung war in der Vorläuferbestimmung des § 9 Abs. 1 SDschG 1977 nicht enthalten, wurde allerdings im Rahmen verfassungskonformer Interpretation der Vorschrift schon damals als ungeschriebenes Merkmal vorausgesetzt. (vgl. etwa OVG des Saarlandes, Beschluss vom 12.10.1992 – 2 W 17/92 –, SKZ 1993, 108, Leitsatz Nr. 54, Urteil vom 29.10.1991 – 2 R 63/90 –, BRS 52 Nr. 126) Besteht aufgrund einer negativen Wirtschaftlichkeitsbeurteilung keine dauerhafte Erhaltungs-, hier im Ergebnis Sanierungspflicht des Eigentümers hinsichtlich des Baudenkmal, so ist ihm grundsätzlich das Recht einzuräumen, das Bauwerk, das er unter denkmalschutzrechtlichen Gesichtspunkten nicht erhalten muss, zu beseitigen und sein Eigentum einer anderweitigen Nutzung zuzuführen. Das gilt insbesondere für die Fälle, in denen – wie hier – aufgrund eines weitgehend fortgeschrittenen Verfalls eines Gebäudes dessen weiterer „Erhalt“ zeitnah umfangreiche Neu-, Umbau- und Instandsetzungsarbeiten erfordern würde.

Sollte aus denkmalschutzrechtlicher Sicht mit Blick auf den verfassungsrechtlichen Schutzauftrag des Art. 34 Abs. 2 SVerf an den Staat ein öffentliches Bedürfnis bestehen, die unwirtschaftlichen und deswegen von dem privaten Eigentümer nicht zu verlangenden Investitionen zum Erhalt eines Baudenkmal zu tätigen, um dieses für die Allgemeinheit zu erhalten, so mag dadurch die Frage der rechtlichen Realisierbarkeit des Zugriffs nach Maßgabe der §§ 15 ff. SDschG, etwa einer Enteignung gegen Entschädigung (§ 16 SDschG),

aufgeworfen sein. An der aus verfassungsrechtlichen Gründen ausscheidenden Pflicht des Eigentümers zum Erhalt aus seinen Mitteln unter diesen Voraussetzungen ändert das aber sicher nichts. Nach der ständigen Rechtsprechung des Senats, an der unter der Geltung der Neufassung des Saarländischen Denkmalschutzgesetzes (vgl. das Gesetz zur Neuordnung des saarländischen Denkmalrechts (Saarländisches Denkmalschutzgesetz – SDschG) vom 19.5.2004, Amtsblatt 2004, 1498 ff.) mit Blick auf Art. 14 GG uneingeschränkt festzuhalten ist, kann das Denkmalschutzrecht den privaten Eigentümer nicht zu einem „Mäzenatentum“ im Sinne dauerhafter nicht durch erzielbare Einnahmen gedeckter Aufwendung eigener finanzieller Mittel zur Sicherstellung der öffentlichen Denkmalschutzinteressen verpflichten. (vgl. etwa OVG des Saarlandes, Beschluss vom 15.6.1994 – 2 W 6/94 –, BRS 56 Nr. 219) Das war auch nicht die Intention des Landesgesetzgebers bei der Neufassung des Denkmalschutzrechts im Jahre 2004, mit der das Wirtschaftlichkeitskriterium als Voraussetzung für das Bestehen einer Erhaltungspflicht des privaten Denkmaleigentümers erstmals ausdrücklich in § 7 Abs. 1 SDschG (anders § 9 Abs. 1 SDschG 1977) festgeschrieben wurde. In den Gesetzesmaterialien zu § 8 Abs. 5 SDschG (2004) ist vielmehr eindeutig klargestellt, dass der Denkmalschutz auch aus Sicht des Landesgesetzgebers „keinen absoluten Wert“ darstellt, sondern vielmehr im Rahmen der Abwägung in Konkurrenz zu anderen öffentlichen und auch privaten Belangen tritt. (vgl. Seite 33 der Landtagsdrucksache 12/1055 vom 28.1.2004 (Gesetzesentwurf der Regierung des Saarlandes) zu § 8 Abs. 5 SDschG, wonach im Übrigen sogar erst beim Überwiegen denkmalschutzrechtlicher Belange andere Interessen zurücktreten sollen) Nicht jedes Denkmal – gleich in welchem Eigentum es steht – muss daher um seiner selbst willen und gar „um jeden Preis“ erhalten werden.

Dass es, wie der Beklagte meint, bereits einen Anspruch auf Genehmigung des Abrisses ausschließt, wenn sich der Eigentümer zuvor nicht – was auch immer das bedeuten mag – in „ausreichendem Maße“ bemüht hat, einen privaten, dem Anliegen des Denkmalschutzes „aufgeschlossener“ gegenüberstehenden „Investor“ zu finden, der bereit wäre, das Grundstück zu erwerben und das Gebäude unter Einsatz seines Vermögens zu erhalten, lässt sich dem Saarländischen Denkmalschutzgesetz nicht entnehmen. Dies erschiene schon aus verfassungsrechtlichen Gründen zumindest sehr zweifelhaft. Ein solcher „Suchauftrag“ mit anschließendem Veräußerungsgebot kann auch der vom Beklagten angeführten Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts aus dem Jahre 1999 nicht entnommen werden. Eine Wirtschaftlichkeitsanalyse, die zum Ergebnis gelangt, dass von dem Gebäude kein vernünftiger Gebrauch gemacht werden kann, dürfte gleichzeitig zur wirtschaftlichen „Unverkäuflichkeit“ des Gebäudes in diesem Sinne führen. Ob sich darüber hinaus dann doch ein nicht nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten agierender Käufer („Liebhaber“) findet, ist eine andere Frage. Dies festzustellen, ist jedenfalls nicht Sache des Eigentümers.

Der Beklagte verkennt dabei auch, dass mit der Bejahung eines Genehmigungsanspruchs des aktuellen Eigentümers keine abschließende Entscheidung über das „Schicksal“ des Denkmals verbunden ist. Neben den erwähnten staatlichen Interventionsmöglichkeiten auf der Grundlage des § 16 SDschG zur Abwendung eines Verlusts denkmalschützwürdiger Anlagen begründet die Erteilung der Genehmigung nach § 8 Abs. 5 SDschG keine Pflicht zur Beseitigung. Selbst wenn – entsprechend den Behauptungen des Beklagten in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat am 20.11.2008 – ein an der Erhaltung des Denkmals interessierter und zur Vornahme der dazu erforderlichen objektiv unwirtschaftlichen Investitionen bereiter Privater vorhanden sein sollte, so würde sich allein aus dem Kauf des Anwesens auch für diesen keine Verpflichtung ergeben, ein solches Vorhaben später in die

Tat umzusetzen und das Denkmal zu erhalten. Sollte er, etwa nach einem „Durchkalkulieren“ des notwendigen Ausmaßes des Einsatzes von Mitteln aus seinem Vermögen oder auch nur aufgrund geänderter Einstellung eine anderweitige Nutzung des Grundstücks unter Beseitigung des Baudenkmals vorziehen, so wäre er daran jedenfalls allein durch den Kauf der Immobilie nicht gehindert und auch er könnte seine geänderte Bewertung der beteiligten Interessen im Rahmen des § 8 Abs. 5 SDschG in gleicher Weise wie die Kläger zur Geltung bringen. Eine Verpflichtung seinerseits zum Erhalt trotz Unwirtschaftlichkeit ließe sich im Ergebnis nur im Rahmen des Kaufvertrages oder gesonderter Vereinbarungen mit der Denkmalschutzbehörde etwa gegen Zusage staatlicher Zuschüsse begründen. Sollten die dafür erforderlichen finanziellen Mittel nicht zur Verfügung stehen, so ließe sich der Umstand, dass der Staat entweder aufgrund einer Abwägung unter Berücksichtigung der Wertigkeit des konkret in Rede stehenden Baudenkmals nicht bereit oder aufgrund seiner Haushaltssituation nicht in der Lage ist, gegebenenfalls dem Schutzauftrag des Art. 34 Abs. 2 SVerf durch Erhalt der Anlage nachzukommen, vor dem Hintergrund der Bedeutung des Eigentumsgrundrechts (Art. 14 GG, Art. 18 Abs. 1 SVerf) sicher nicht durch Ausweitung der privaten Opfergrenzen für den zum Abbruch entschlossenen Eigentümer bei der Anwendung und Auslegung der §§ 8 Abs. 5, 7 Abs. 1 SDschG kompensieren.

Sofern man vor diesem rechtlichen Hintergrund überhaupt einen Genehmigungsanspruch „jenseits“ der Vorgaben des § 7 Abs. 1 SDschG wegen unterlassener oder unzureichender Veräußerungsbemühungen der Kläger beziehungsweise ihrer Rechtsvorgänger in Betracht ziehen wollte, bliebe im vorliegenden Fall jedenfalls festzuhalten, dass entsprechende Bemühungen schon durch die Gerichtsakten des erstinstanzlichen Verfahrens eindeutig belegt werden, weswegen das Verwaltungsgericht seine Entscheidung in dem Rechtsstreit auch zeitweilig zurückgestellt hatte. Weshalb eine Veräußerung damals nicht zustande gekommen ist, kann dabei keine entscheidende Bedeutung erlangen. Bemerkenswert erscheint in dem Zusammenhang übrigens, dass nach dem Inhalt des Sitzungsprotokolls des Verwaltungsgerichts vom 11.7.2007 der Beklagte das Angebot der Kläger, dem Land „oder der öffentlichen Hand“ das Grundstück zu schenken, aus wirtschaftlichen Gründen abgelehnt hat. Schließlich ist nicht ersichtlich, weshalb der Beklagte selbst während des Jahre währenden Verfahrens gehindert gewesen sein sollte, das öffentliche Erhaltungsinteresse durch eigene Suche nach einem erhaltungswilligen „Liebhaber“ zu fördern. Von derartigen Unwägbarkeiten kann der gesetzlich normierte Genehmigungsanspruch eines nicht erhaltungswilligen Eigentümers aber nicht abhängen. Erheblichen rechtlichen Bedenken unterläge es darüber hinaus, im Falle des Vorhandenseins eines Interessenten einen Kontrahierungszwang als solchen, und wenn ja zu welchen finanziellen Bedingungen („Liebhaberpreisen“), allein aus dem Denkmalschutzrecht heraus zu konstruieren. Dies erscheint besonders problematisch in Fällen, in denen sich auf dem Grundstück noch andere, wirtschaftlich nutzbare Gebäude, hier die Druckerei, befinden. Nach der Verwaltungsakte stand das Anwesen im Übrigen seit Jahrzehnten zum Verkauf. Zum Beispiel war auch das Land, vertreten durch die Oberfinanzdirektion A-Stadt – nach der Lage im sog. „Regierungsviertel“ nachvollziehbar – schon 1986 an einem Kauf des Grundstücks interessiert, hat indes davon Abstand genommen, nachdem es auf die Denkmaleigenschaft des Hauses hingewiesen worden war.

Nach einem unbedingten Eigentumserwerb durch einen Käufer und dessen verbindlicher Erklärung, das Gebäude „koste es, was es wolle“ oder im Gegenzug für eine „belastbare“ Zusage staatlicher Unterstützung erhalten zu wollen, ließe sich nach allgemeinen verwaltungsverfahrensrechtlichen Grundsätzen unter Umständen zur Vermeidung

überflüssigen Verwaltungsaufwands ein Sachbescheidungsinteresse des früheren Eigentümers für die Entscheidung über seinen Genehmigungsantrag nach § 8 Abs. 1 SDschG mit entsprechenden prozessualen Konsequenzen für das Verpflichtungsbegehren verneinen. (vgl. dazu etwa Bitz/Schwarz/Seiler-Dürr/Dürr, Baurecht Saarland, 2. Auflage 2005, Kp. VII Rn 7) Vom Vorliegen dieser Voraussetzungen kann im hier maßgeblichen Zeitpunkt der Entscheidung des Senats nach den Erklärungen der Beteiligten in der mündlichen Verhandlung am 20.11.2008 jedenfalls keine Rede sein.

Nach den damit hier allein maßgeblichen Kriterien des § 7 Abs. 1 SDschG erweisen sich die auf die Beseitigung des Gebäudes gerichteten privaten Interessen der Kläger als vorrangig, so dass ihnen der geltend gemachte Genehmigungsanspruch zusteht. Die vor einer künftigen Nutzung des Gebäudes erforderliche Instandsetzung ist ihnen objektiv, das heißt objektbezogen unabhängig von ihren subjektiven Einkommens- und Vermögensverhältnissen, wirtschaftlich nicht zumutbar.

Der von dem Beklagten wohl in Anlehnung an Aussagen des von der Denkmalschutzbehörde beauftragten Gutachters K. (1998) angestellte Vergleich zwischen den Kosten eines Neubaus und denen einer Sanierung ist zur Ermittlung der wirtschaftlichen Zumutbarkeit der Instandsetzung nicht geeignet. Zum einen lässt sich aufgrund dieser fiktiv-relativen Betrachtungsweise nicht die Frage beantworten, welche Belastung auf den Eigentümer im Fall der Ablehnung des Antrags auf Genehmigung der Beseitigung zukommt und ob er auf Dauer aus seinem Vermögen für den Erhalt des Denkmals zuschießen muss. Außerdem widerspräche es auch dem Leitbild des Denkmalschutzes, die Zumutbarkeit der Erhaltung und damit die Erhaltungswürdigkeit eines beschädigten Denkmals davon abhängig zu machen, ob ein denkmalschutzrechtlich irrelevanter Neubau für den Eigentümer billiger oder rentabler wäre. (vgl. VGH München, Urteil vom 27.9.2007 – 1 B 00.2474 –, BayVBl. 2008, 141)

Eine die Erhaltungspflicht ausschließende wirtschaftliche Unzumutbarkeit liegt daher dann vor, wenn bei einer Gegenüberstellung die Kosten der Erhaltung und Bewirtschaftung nicht durch erzielbare Erträge oder den Gebrauchswert des Baudenkmals aufgewogen werden können (Satz 2). Dabei ist ein Vergleich der prognostizierbaren Erträge mit den finanziellen Belastungen mit Blick auf eine dauerhafte Erhaltung des Kulturdenkmals anzustellen. (vgl. VGH Mannheim, Urteil vom 11.11.1999 – 1 S 413/99 –, BRS 62 Nr. 220; OVG Koblenz, Urteil vom 26.5.2004 – 8 A 12009/03 –, BRS 67 Nr. 210) Da es sich hierbei letztlich um eine prognostische Beurteilung handelt, geht der Gesetzgeber davon aus, dass die vom Eigentümer geltend gemachte Unwirtschaftlichkeit glaubhaft zu machen ist (§ 7 Abs. 1 Satz 5 SDschG).

Das ist hier geschehen. Die Unwirtschaftlichkeit nach dem genannten Maßstab ergibt sich, wie das Verwaltungsgericht im Ergebnis zu Recht entschieden hat, bereits aus der von den Klägern entsprechend der Aufforderung des Beklagten im Ablehnungsbescheid vom 3.2.2005 vorgelegten, auf einzelne Gewerke bezogenen Ermittlung der Instandsetzungskosten nach DIN 276 des Dipl.-Ing. Knut Schm., der zu einem Sanierungsaufwand von über 500.000,- EUR gelangt und dem mögliche Einnahmen aus einer Vermietung der drei Etagen des Objekts gegenüberstellt. Sie steht nach der Ortsbesichtigung durch den Senat und den an deren Ergebnis anknüpfenden übereinstimmenden Bekundungen des Sachverständigen und der Beteiligten im Rahmen der mündlichen Verhandlung am 20.11.2008 nicht mehr ernsthaft in Zweifel. Die Vertreter des Beklagten haben eingeräumt, dass aufgrund des inzwischen völlig desolaten Zustands der Anlage eine objektive Wirtschaftlichkeitsbetrachtung hinsichtlich einer Instandsetzung des Gebäudes aufgrund des vor Ort festgestellten sehr



schlechten baulichen Zustandes inzwischen für jeden Eigentümer insbesondere unabhängig von den notwendig individuell einkommensabhängig zu betrachtenden Möglichkeiten einer Steuerersparnis (vgl. OVG Koblenz, Urteile vom 26.5.2004 – 8 A 12009/03 –, BRS 67 Nr. 210, und vom 30.3.2006 – 1 A 10178/05 –, BauR 2006, 1026, VGH Mannheim, Beschluss vom 25.3.2003 – 1 S 190/03 –, NJW 2003, 2550, Haaß, NVwZ 2002, 1054 ff.) zwingend zur Feststellung der Unwirtschaftlichkeit von Sanierungsmaßnahmen an der Anlage führen müsse. Das ist ohne weiteres nachzuvollziehen, wobei vor dem Hintergrund eine ins Einzelne gehende Berechnung vorliegend entbehrlich ist.

Aus den erwähnten verfassungsrechtlichen Anforderungen, wonach sich das Denkmal auch mit Blick auf den Finanzierungsaufwand für eine Instandsetzung durch bei einer auf den Denkmalschutz Rücksicht nehmenden Nutzung zu erzielenden Einkünften „selbst tragen“ muss, (vgl. VGH München, Urteil vom 27.9.2007 – 1 B 00.2474 –, BayVBl. 2008, 141, VGH Mannheim, Urteil vom 11.11.1999 – 1 S 413/99 –, BRS 62 Nr. 220; OVG Koblenz, Urteile vom 26.5.2004 – 8 A 12009/03 –, BRS 67 Nr. 210, und vom 30.3.2006 – 1 A 10178/05 –, BauR 2006, 1026. Zu weit gehend dagegen Haaß, NVwZ 2002, 1054 ff., der davon ausgeht, dass die Bejahung der Wirtschaftlichkeit voraussetze, der Eigentümer einen bestimmten Grundertrag, etwa eine um 10 % geminderte orts- und objektsübliche Rendite erzielt) weil von einem Privaten nicht verlangt werden kann, zur Förderung öffentlicher Interessen der Allgemeinheit auf sein Vermögen zurückzugreifen, (vgl. OVG des Saarlandes, Beschluss vom 15.6.1994 – 2 W 6/94 –, BRS 56 Nr. 219; VGH Mannheim, Beschluss vom 25.3.2003 – 1 S 190/03 –, NJW 2003, 2550, und Urteil vom 11.11.1999 – 1 S 413/99 –, BRS 62 Nr. 220; Haaß, NVwZ 2002, 1054 ff.; Moench, Denkmalschutz und Eigentumsbeschränkung, BauR 1993, 420, 425 m.w.N.) lässt sich entgegen der Auffassung des Beklagten auch kein Eigenkapitalanteil von 15 % der ermittelten Investitionssumme in Abzug bringen. Entgegen der Ansicht des Beklagten sind ferner bei der Ermittlung der auf den abrisswilligen Eigentümer zukommenden Belastungen nicht nur „denkmalbedingte Mehrkosten“, sondern die notwendigen Kosten für eine Sanierung des Bauwerks insgesamt in die Wirtschaftlichkeitsberechnung einzustellen. Allein eine Gegenüberstellung „denkmalbedingter Mehrkosten“ mit den etwaigen Erträgen, wäre nicht ansatzweise geeignet, eine Aussage über die Wirtschaftlichkeit des Objekts auf Dauer zu treffen. Diese kann nur aufgrund einer Gesamtbetrachtung der mit einem Objekt und seiner Instandsetzung verbundenen Aufwendungen und den Erträgen, bei denen ebenfalls nicht zwischen denkmalbedingten, etwa Steuervorteilen und Zuschüssen, und sonstigen Erträgen wie den Mieteinnahmen unterschieden wird, getroffen werden. Auf der Kostenseite ist daher der Finanzierungsaufwand für die Instandsetzung des Gebäudes insgesamt anzusetzen. Eine Differenzierung der vom Beklagten geforderten Art, die dieser bei der steuerlichen Behandlung der Sanierung im Übrigen selbst nicht vornimmt, scheint auch gar nicht möglich. Das sich weitgehend im „Originalzustand“ befindende Gebäude bedarf beispielsweise nach allen Gutachten und dem Ergebnis der Ortsbesichtigung zur Herstellung seiner Nutzbarkeit der kompletten neuzeitlichen Ergänzung im haustechnischen Bereich.

Aus Sicht des Senats erfasst die Kostenermittlung des Dipl.-Ing. Schm. den realistischerweise zu erwartenden Sanierungsaufwand ohnehin sehr unzureichend. Der von den Klägern gegebenenfalls zu tragende Finanzierungsaufwand beschränkt sich nicht nur auf die so genannten Herstellungskosten als reine Baukosten, sondern umfasst zusätzlich die in der Aufstellung nicht berücksichtigten Baunebenkosten sowie ebenfalls bisher nicht gesondert aufgeführte denkmalpflegerische Mehraufwendungen. Selbst wenn man hinsichtlich der Herstellungskosten nur den auf der Grundlage von DIN 276 ermittelten Betrag von rund

501.000,- EUR zugrunde legt, sind insofern je nach den Umständen des konkreten Projekts zwischen 18% und 25% Baunebenkosten zusätzlich in Ansatz zu bringen. (Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, Baukosten 2008: Altbau, 19. Auflage, S. 36) Die Baunebenkosten sind in der DIN 276 unter der Kostengruppe 700 behandelt und schließen unter anderem die typischen Bauherrenaufgaben, die Vorbereitung der Objektplanung, vor allem aber Architekten und Ingenieurleistungen ein. Ausgehend von einem mittleren Ansatz von 21% Baunebenkosten würde sich die zu finanzierende Summe bereits auf 606.210,- EUR erhöhen. Hinzu kommen die denkmalpflegerischen Sonderaufwendungen. Allein die denkmalpflegerischen Auflagen, die in der im Jahre 2000 erteilten Baugenehmigung enthalten waren, (vgl. dazu Ziffer 1. in den Beiblättern zum Bauschein vom 2.5.2000 – 99001528 –) machen deutlich, dass auch hierfür ein nicht unerheblicher zusätzlicher Kostenfaktor anzusetzen wäre. Dort wurden unter anderem konkrete Anforderungen an die Ausführung des Daches und seiner Eindeckung, an Größe und Gestaltung von Dachgauben und Fenstern einschließlich der Klappläden sowie für eine Restaurierung der schon vom bloßen Augenschein her insbesondere im Sockelbereich stark in Mitleidenschaft gezogenen Sandsteinfassade sowie für eine Aufarbeitung der Türen und Böden im Innern des Gebäudes gestellt. Hinzu kommt, dass etwa zur Sanierung des Sandsteinmauerwerks und der Verzierungen insbesondere an der Fassade nicht nur besondere und daher teure Baumaterialien verwandt, sondern dass auch Handwerksbetriebe mit Spezialkenntnissen eingesetzt werden müssten, was darüber hinaus mit Blick auf den überdurchschnittlichen zeitlichen Aufwand die entsprechenden Kosten voraussichtlich deutlich erhöhen würde. In der Fachliteratur wird in dem Zusammenhang teilweise ein pauschaler Ansatz für diese Mehraufwendungen in Höhe von 5 % - 10 % der Bauwerkskosten als angemessen erachtet. (Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, Baukosten 2008: Altbau, 19. Auflage, S. 27)

All diese Kosten sind zudem in ihrer wirtschaftlichen Sinnhaftigkeit gegenwärtig ohnehin nur bedingt „kalkulierbar“. Nach den Ausführungen des Gutachters Dipl.Ing. A. sind zur Herstellung der nicht vorhandenen Standsicherheit des Gebäudes weitere Maßnahmen, etwa der Einbau von Ringankern im Bereich jeder Deckenlage im Gebäudeinnern geboten, wofür der Gutachter Kosten von jeweils 5.000,- EUR bis 10.000,- EUR genannt hat. (vgl. die Niederschrift über den Termin vor Ort am 18.11.2008, dort Seite 6) Bereits in seinem schriftlichen Gutachten vom 26.4.2007 (Seite 5) hatte der Gutachter zudem ausgeführt, dass vor einer Sanierung des Gebäudes eine „Baugrunduntersuchung mit Überprüfung und gegebenenfalls Ertüchtigung der vorhandenen Gründung“ durchgeführt werden müsse. Nach seinen Erfahrungen sei der bekannt schlechte Baugrund in der gesamten Umgebung des Grundstücks für ungleichmäßige Setzungen der Gebäude und in deren Gefolge für die an dem Haus der Kläger augenscheinlich zu Tage getretenen Rissbildungen in Decken und Wänden mitverantwortlich. Der bei dem Termin am 18.11.2008 vor Ort anwesende Sachbearbeiter der Unteren Bauaufsichtsbehörde hat auf seine Erfahrungen in dem örtlichen Umfeld hingewiesen, wonach hier sehr schlechte Baugrundverhältnisse herrschten, da es sich dabei teilweise um in vergangenen Jahrhunderten von der Saar „angeschwemmtes Material“ handele. Je nach dem Ergebnis der für sich genommen schon mehrere tausend Euro kostenden Untersuchungen würden sich daher aller Voraussicht nach weitere Sicherungsmaßnahmen am Fundament des Gebäudes als notwendig erweisen, etwa Baugrundinjizierungen mit Zementvermischungen oder ein Einbringen von Bohrpfählen, was notwendigerweise gegenwärtig nur geschätzt weitere Kosten in Höhe von 20.000,- EUR verursachen würde, (vgl. die Niederschrift über den Termin vor Ort am 18.11.2008, dort Seite 6) wobei der Gutachter nach dem Eindruck des Senats dabei sicher nicht zu übertrieben hohen, sondern eher zu vorsichtigen Schätzungen neigte. Diese weit reichenden Eingriffe im

Fundamentbereich des ohnehin akut einsturzgefährdeten Bauwerks würden ferner zusätzliche Sicherungen während dieser Maßnahmen erfordern. Angesichts des so nur in Umrissen im Raum stehenden ganz erheblichen, sich jedenfalls deutlich über der Baukostenschätzung des Dipl.Ing. Schm. bewegenden Gesamtfinanzierungsaufwands spielt es letztlich keine Rolle, dass bei dieser Schätzung sowohl hinsichtlich der Innentreppen als auch bezüglich eines Teils der Türen die Kosten für eine Neuherstellung anstatt des Aufwands für eine Restaurierung angesetzt wurden. Die Kosten für eine fachgerechte Aufarbeitung der vorhandenen Türen und der Treppen dürften - wenn überhaupt – ohnedies nicht erheblich unter den Kosten für eine Neubeschaffung liegen. Inwieweit die mehrere Geschosse erschließende Holzzinnentreppe – was bereits im Gutachten K. (1998) anklingt – einer feuerpolizeilichen Nachrüstung bedarf und zugänglich ist, soll hier nicht vertieft werden.

Weil das vor dem Hintergrund – ungeachtet möglicherweise von den Klägern zu erzielender steuerlicher Vorteile – zwingend negative Ergebnis einer objektiven Wirtschaftlichkeitsbetrachtung bezogen auf den aktuellen Zustand der Anlage von dem Beklagten inzwischen nicht mehr bestritten wird, bedarf es vorliegend keiner detaillierten Gegenüberstellung der bei einer Nutzung des sanierten Gebäudes zu erzielenden Erträge, die sich nach den Berechnungen des Dipl.-Ing. Schm. bei einer dauerhaften Vermietung aller drei Geschosse und erzielbaren Quadratmeterpreisen von 6,- EUR/qm in Erd- und Obergeschoss beziehungsweise von 5,- EUR/qm im Dachgeschoss – allerdings vor Steuern – auf monatlich 1.318,11 EUR (pro Jahr: 15.817,32 EUR) belaufen würden. Die Einnahmen aus der Vermietung der Druckerei auf dem Grundstück, die in einem selbständigen Gebäude betrieben wird, kann dabei entgegen der Auffassung des Beklagten nicht zusätzlich in Ansatz gebracht werden. Das Gebäude „trägt sich“ im eingangs genannten Sinne unstreitig nicht. Auf der Ertragsseite müssten zudem die erforderlichen Bewirtschaftungskosten wie Abschreibungen für Substanzverlust beziehungsweise Rückstellungen, Verwaltungskosten, laufende Instandhaltungs- und Betriebskosten, letztere soweit sie nicht auf die Mieter umgelegt werden können, abgezogen werden. (vgl. auch hierzu Haaß, NVwZ 2002, 1054, 1058) Hinsichtlich der Bewirtschaftungskosten mit Ausnahme der Abschreibungen bietet sich in Anlehnung an die Rechtsprechung des OVG Koblenz (OVG Koblenz, Urteile vom 26.5.2004 – 8 A 12009/03 –, BRS 67 Nr. 210, und vom 30.3.2006 – 1 A 10178/05 –, BauR 2006, 1026) die Berechnung aufgrund eines Pauschalsatzes zwischen 15 % und 20 % der erzielbaren Mieteinnahmen an. (vgl. OVG Koblenz, Urteil vom 30.3.2006 – 1 A 10178/05 –, BauR 2006, 1026, in dem 20 % zu Gunsten des dortigen Bekl. zugrunde gelegt wurden, obwohl auch dieser Wert mit Blick auf die Stellungnahme eines Sachverständigen als äußerst niedrig bezeichnet wurde.)

Entgegen der Auffassung des Beklagten lässt sich eine Zumutbarkeit vorliegend auch nicht mit Blick auf eventuelle staatliche Zuwendungen und Zuschüsse annehmen. Zwar stellt die staatliche Subventionierung von Baumaßnahmen an Denkmälern grundsätzlich eine Möglichkeit dar, den Finanzierungsaufwand des Eigentümers zu reduzieren. Dies kann allerdings bei einer Beurteilung der Wirtschaftlichkeit der Gesamtmaßnahme nur dann in Ansatz gebracht werden, wenn eine staatliche Förderung verbindlich und konkret zugesagt ist. (vgl. VGH Mannheim, Urteil vom 11.11.1999 – 1 S 413/99 –, BRS 62 Nr. 220 ; Haaß, NVwZ 2002, 1054, 1059 ; a.A. allerdings für den Fall der zurechenbar unterbliebenen Antragstellung: OVG Koblenz, Urteil vom 26.5.2004 – 8 A 12009/03 –, BRS 67 Nr. 210,) Bereits daran fehlt es hier. Nach dem zuvor Gesagten wäre zudem von der Höhe her eine beträchtliche Bezuschussung zur Sicherstellung der Wirtschaftlichkeit der Sanierung von Nöten. Der Beklagte kann sich insoweit auch nicht auf ein Antragserfordernis zurückziehen.

Nach Ziffer 1. der Denkmalförderrichtlinie vom 13.5.2008 (3. Verwaltungsvorschrift zur Änderung der Richtlinie für die Gewährung von Zuwendungen des Landes aus Mitteln der Denkmalpflege zur Erhaltung und Instandsetzung von Kulturdenkmälern (Denkmalförderrichtlinie -DFRL-) vom 15. April 2002 (GMBI. Saar 2002, 279), vom 13.5.2008, Amtsblatt 2008, 1007) besteht kein Anspruch des Antragstellers auf Gewährung einer Zuwendung. Vielmehr entscheidet der Beklagte als Bewilligungsbehörde im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel aufgrund seines pflichtgemäßen Ermessens. Einen bezifferbaren Zuschuss hat der Beklagte auch im Verlaufe der nun schon Jahre währenden Auseinandersetzungen um eine Instandsetzung des Gebäudes nie – insbesondere auch nicht nach Ergehen der erstinstanzlichen Entscheidung – in Aussicht gestellt.

Ist vor dem Hintergrund von einem Anspruch der Kläger auf Erteilung einer Genehmigung zum Abriss des Gebäudes auszugehen, so ergibt sich entgegen der Auffassung des Beklagten nichts anderes aus § 7 Abs. 1 Satz 4 SDschG. Danach sind Belastungen des Eigentümers durch erhöhte Erhaltungskosten, die dadurch verursacht worden sind, dass Erhaltungsmaßnahmen unter Missachtung öffentlich-rechtlicher Verpflichtungen unterlassen wurden, unbeachtlich, wenn der Verpflichtete von der Erhaltungspflicht Kenntnis hatte oder haben konnte. Entgegen der Auffassung des Beklagten kommt es in dem Zusammenhang schon vom klaren, an die „Erhaltungspflicht“ anknüpfenden Wortlaut der Bestimmung her nicht darauf an, inwieweit der Eigentümer in der Vergangenheit bauordnungsrechtlichen Verpflichtungen zur Gebäudeunterhaltung, etwa nach der baupolizeilichen Generalklausel (heute § 3 Abs. 1 LBO 2004) unzureichend nachgekommen ist. Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften, auch etwa hinsichtlich der Standsicherheit (aktuell § 13 LBO 2004), dienen der Gefahrenabwehr, gebieten insoweit keinen „Erhalt“ des Gebäudes und hindern daher den Eigentümer im Grundsatz nicht, aus welchen Erwägungen heraus auch immer ein in seinem Eigentum befindliches Gebäude zu beseitigen.

Nach dem zuvor Gesagten und mit Blick auf den Umstand, dass das hier streitige Gebäude offensichtlich über viele Jahre, wenn nicht Jahrzehnte hinweg keinerlei Pflege erfahren hat und sich deswegen in einem Zustand ständig fortschreitenden Verfalls befindet, ist aus heutiger Sicht nicht mehr mit Gewissheit aufklärbar, in welchem konkreten Zustand sich das Haus zu dem danach maßgeblichen Zeitpunkt der Kenntnis oder des Kennenmüssens von einer denkmalschutzrechtlichen Pflicht zur Erhaltung befunden hat und ob damals noch eine Instandsetzung nach den zuvor geschilderten Grundsätzen wirtschaftlich zu bewerkstelligen gewesen wäre.

Als Zeitpunkt wurde vom Verwaltungsgericht mangels sonstiger Anhaltspunkte der Februar 1986 angenommen. Das erscheint jedenfalls nach Aktenlage nicht unzweifelhaft, da das dieser Annahme zugrunde liegende Antwortschreiben des Landeskonservatoramts, in dem auf die Denkmaleigenschaft hingewiesen wurde, an die damals an einem Kauf durch das Land interessierte Oberfinanzdirektion adressiert war, die sich im Sommer 1985 danach erkundigt hatte, (vgl. Bl. 3 der Verwaltungsunterlagen des Beklagten) und den Akten nicht entnommen werden kann, ob es sich hierbei um eine „interne“ Vorabanfrage handelte oder inwieweit die Rechtsvorgänger der Kläger damals in diesen Informationsfluss eingebunden waren. Für die vorliegende Entscheidung ist allerdings letztlich nicht entscheidend, ob auf das Jahr 1986 oder auf den Zeitpunkt der Veröffentlichung der Denkmalliste im Jahre 1989 abzustellen ist. (vgl. Bekanntmachung des Staatlichen Konservatoramts vom 20.9.1989, Amtsblatt 1989, 1594, 1603) Erkenntnisse zum Zustand des Gebäudes zur damaligen Zeit, die eine sichere Entscheidung oder auch nur eine zielführende weitere Sachaufklärung hinsichtlich der

Kosten, die durch einen Investitionsrückstau seit dieser Zeit entstanden sind, zuließen, bestehen nicht. Den einzigen Anhaltspunkt für den Bauzustand 1986 stellt das besagte Schreiben dar. Danach war das Gebäude – wohlgermerkt nach Einschätzung der Denkmalschutzbehörde – bereits zum damaligen Zeitpunkt in einem „ziemlich verwahrlosten Zustand mit Schäden noch aus der Kriegszeit an der Fassade“ und „sonst noch unverändert gegenüber dem Zustand aus der Erbauungszeit“. Welche (zusätzlichen) Schäden, die nicht bereits 1986 vorhanden waren, durch das Unterlassen (weiterer) Unterhaltungsmaßnahmen seitens der Rechtsvorgänger der Kläger entstanden sind, ist mangels weiterer konkreter Anhaltspunkte für den damaligen Erhaltungszustand schon aufgrund des Zeitablaufs nicht mehr ermittelbar. Die nach Aktenlage erste gutachterliche Feststellung zum Zustand des Gebäudes, auf die sich der Beklagte in seinem Vortrag bezieht, datiert aus dem Jahr 1998. Sie ist allerdings ebenfalls nicht geeignet, sichere Erkenntnisse über den damaligen Zustand zu geben. Der Gutachter K. hat im Auftrag der Denkmalschutzbehörde – bei dem angebotenen Honorar von 500,- DM verständlich – allenfalls eine oberflächliche Sichtkontrolle nach den Kriterien eines „ersten Anscheins“ vorgenommen. Das kommt in seiner Stellungnahme vom 30.3.1998 deutlich zum Ausdruck. So heißt es darin etwa, das Gebäude mache „den Anschein, als seien keinerlei Pflege- und Unterhaltungsarbeiten seit der Errichtung durchgeführt worden“, und dieses „scheine standfest“. Auf dieser Grundlage kann der abschließenden Aussage des Gutachters, das Gebäude „scheine sanierungsfähig“ keine belastbare Information über den bereits damals erreichten Grad des Verfalls entnommen werden, was auch die Schätzung des notwendigen Aufwands von 850.000,- DM bis 885.000,- DM relativiert. Dazu ist allerdings festzustellen, dass es sich dabei nach der ausdrücklichen Hervorhebung des Gutachters um „reine Baukosten (ohne Baunebenkosten)“ handelte, so dass im Ergebnis festgehalten werden kann, dass schon damals ein erheblicher Aufwand notwendig gewesen wäre, der betragsmäßig nicht weit von den Berechnungen des Gutachters Dipl.Ing. Knut Schm. im Jahre 2005 entfernt liegt.

Der Beklagte selbst hat in dem Berufungsverfahren in anderem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass die Rechtsvorgänger der Kläger im Rahmen eines zuvor bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde gestellten Antrags auf Genehmigung des Abrisses darauf hingewiesen hätten, dass die heutigen Schäden an dem Gebäude bereits im Jahre 1998 „latent vorhanden“ gewesen seien, dieser Darstellung insoweit aber nicht widersprochen. Gleiches gilt für das ebenfalls im Berufungsvorbringen – wenngleich auch mit anderer Zielrichtung – vom Beklagten aufgenommene Argument, die Kläger machten ein Standsicherheitsproblem schon für den Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens K. (1998) geltend. Auch diese Umstände verdeutlichen, dass gesicherte Erkenntnisse zum konkreten Ausmaß des sicher schon damals gravierenden Schadensbildes aus heutiger Sicht nicht mehr zu erlangen sind. Bestimmte Probleme, wie beispielsweise der nur eingeschränkt taugliche Baugrund dürften schon seit langem virulent gewesen sein. Es ist durchaus nahe liegend, jedenfalls nicht zu widerlegen, dass bereits 1986/89 aufgrund auch davor jahrzehntelang unterlassener Pflege des Gebäudes Schädigungen eingetreten beziehungsweise angelegt waren, die eine wirtschaftlich zumutbare Instandsetzung bereits damals nicht mehr ermöglichten.

Die Unerweislichkeit der Tatsache, in welcher Höhe durch unterlassene Investitionen ab dem genannten Zeitpunkt zusätzliche Schäden und damit – für den Sanierungsfall – Kosten entstanden sind, führt nicht dazu, dass die gemäß § 7 Abs. 1 Satz 5 SDschG den Klägern obliegende Glaubhaftmachung der Unzumutbarkeit als nicht geführt angesehen werden müsste. Die Kläger haben als Eigentümer nach der Regelung in § 7 Abs. 1 Satz 5 SDschG die wirtschaftliche Unzumutbarkeit der von ihnen zu erbringenden Maßnahmen bezogen auf den

derzeitigen Zustand des Gebäudes glaubhaft gemacht. Demgegenüber trifft die Darlegungs- und Beweislast für alle Tatsachen, die die Sanierungskosten reduzieren, den Beklagten, so dass deren Unerweislichkeit vorliegend dazu führt, dass die kompletten Sanierungskosten in Ansatz zu bringen sind. Die unerweisliche Tatsache der seinerzeit noch gegebenen Wirtschaftlichkeit einer Sanierung ist – einschließlich der sich insoweit stellenden Frage der Kausalität – nach den Regeln der materiellen Beweislast vom Beklagten zu belegen. Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts beantwortet sich die Frage, wer die materielle Beweislast trägt, nach dem anzuwendenden materiellen Recht. Die Unerweislichkeit der Tatsachen, aus denen ein Beteiligter in dem Rechtsstreit für ihn günstige Rechtsfolgen herleitet, geht daher zu seinen Lasten, soweit gesetzlich nicht anderes bestimmt ist. Etwas anderes hätte vorliegend mit Blick auf die Verteilung der Verantwortlichkeiten nur zu gelten, wenn eine vorwerfbare Zurechnung unterbliebener Unterhaltung quasi von Anfang möglich wäre, was indes mit Blick auf die nach der Vorschrift gebotene zeitliche Differenzierung nicht in Betracht kommt, oder wenn ausgeschlossen werden könnte, dass im maßgeblichen Zeitpunkt noch sicher von einer wirtschaftlich zumutbaren Sanierungsmöglichkeit ausgegangen werden konnte, wobei sich dann die Frage einer „Beweislastverteilung“ nicht stellen würde. Beides ist nach dem zuvor Gesagten nicht der Fall.

Der Senat hat in diesem Zusammenhang abschließend erwogen, ob das offensichtlich langjährige Nichteingreifen der Denkmalschutzbehörde trotz des Wissens um den fortschreitenden Verfall des Hauses es rechtfertigt, eine Vorwerfbarkeit gegenüber den Klägern nach Maßgabe des § 7 Abs. 1 Satz 4 SDschG generell zu verneinen beziehungsweise ob das die Befugnis des Beklagten, sich auf diese Bestimmung zu berufen, ausschließt. Nach § 3 Abs. 2 SDschG hat der Beklagte die Maßnahmen zu treffen, die ihm nach pflichtgemäßem Ermessen erforderlich scheinen, um Kulturdenkmäler zu schützen, zu erhalten und um Gefahren von ihnen abzuwenden (Satz 1); darüber hinaus hat ihm der Landesgesetzgeber ausdrücklich die Befugnis zur Anordnung der Instandsetzung bei widerrechtlicher Beeinträchtigung eingeräumt (Satz 2). Entsprechende Pflichten und Befugnisse der Unteren Denkmalschutzbehörden ergaben sich davor aus § 9 Abs. 1 Satz 2 SDschG 1977. Dabei haben die Denkmalschutzbehörden eine eigenständige Bewertung des Sachverhalts vorzunehmen und selbst die Auswahl derjenigen Maßnahmen zu treffen, die erforderlich, geeignet und angemessen sind, ein Denkmal unter Würdigung des Eigentumsrechts des Eigentümers zu sichern. Geht es um die Sicherung der Denkmalsubstanz vor Zerstörung und Verfall, hat die Behörde den Umfang der erforderlichen Maßnahmen zu bestimmen und ihre Umsetzung vom Eigentümer zu fordern. (OVG Münster, Beschluss vom 24.4.2008 -10 B 360/08-, BauR 2008, 1873) Den Denkmalschutzbehörden war hier seit Jahrzehnten der „verwahrloste“ und im Sinne des Denkmalschutzes „Gefahr stiftende“ Zustand der Anlage bekannt, ohne dass auch nur ansatzweise zu erkennen wäre, dass Maßnahmen zur Abhilfe getroffen worden wären. Durch die zeitnahe Heranziehung der Rechtsvorgänger der Kläger wäre es nicht nur möglich gewesen, den Verfall des Denkmals zu verhindern. Die vom Verwaltungsgerichts wegen eines Anhörungsfehlers aufgehobene Verfügung des Beklagten vom 29.4.2005, mit der die Rechtsvorgänger der Kläger aufgefordert wurden, „die notwendige Sicherung des Gebäudes vorzunehmen“ betraf, wie insbesondere die Begründung der beigefügten Sofortvollzugsanordnung deutlich macht, nicht den Schutz des Denkmals, sondern vor allem die Abwehr von dem Gebäude ausgehender Gefahren für die Allgemeinheit. Einer abschließenden Entscheidung bedurfte das nach dem zuvor Gesagten hier indes nicht. Eine exakte zeitlich einzuordnende Zustandserfassung bezüglich des Ausmaßes der Schädigung der Bausubstanz und der bei Nichtbehebung zu deren Verschlechterung führender Mängel hätte

jedenfalls zumindest genauere Erkenntnisse hinsichtlich des zeitlichen Fortschritts der Verwahrlosung der Anlage möglich gemacht.

Insgesamt ist in der Abwägung daher von einer Vorrangigkeit der im Übrigen durch die erwähnten polizeilichen Aspekte, die mit einer entsprechenden Verantwortlichkeit verknüpft sind, zusätzlich verstärkten privaten Belange gegenüber dem denkmalschutzrechtlichen Interesse an der Erhaltung des Gebäudes auszugehen. Daher war das Rechtsmittel des Beklagten zurückzuweisen und die Entscheidung des Verwaltungsgerichts zu bestätigen.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 2 VwGO. Der Ausspruch über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus den §§ 167 VwGO, 708 Nr. 10 ZPO.

Die Voraussetzungen für die Zulassung der Revision (§ 132 Abs. 2 VwGO) sind nicht erfüllt.

### **Beschluss**

Der Streitwert wird für das Berufungsverfahren auf 40.000,- EUR festgesetzt (§§ 63 Abs. 2 Satz 1, 47 Abs. 1, 52 Abs. 1 GKG).

Dieser Beschluss ist nicht anfechtbar.