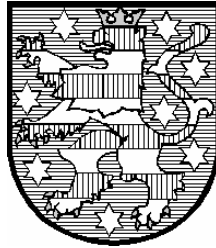


VERWALTUNGSGERICHT GERA



IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

In dem Verwaltungsrechtsstreit

der Stadt Greiz,
vertreten durch den Bürgermeister,
Markt 12, 07973 Greiz

- Klägerin -

prozessbevollmächtigt:
Rechtsanwältin Annette Steuber,
Sorge 21, 07545 Gera

gegen

den Landkreis Greiz,
vertreten durch die Landrätin,
Dr.-Rathenau-Platz 11, 07973 Greiz

- Beklagter -

wegen
Bauplanungs-, Bauordnungs- und Städtebau-
förderungsrechts

h a t die 4. Kammer des Verwaltungsgerichts Gera durch
Vizepräsident des Verwaltungsgerichts Zundel,

Richter am Verwaltungsgericht Krome,

Richterin am Verwaltungsgericht Dr. Jung,

ehrenamtliche Richterin Inge Heide,

ehrenamtlicher Richter Harro Schönwald

aufgrund der mündlichen Verhaltung vom 21. Juli 2005 für Recht **e r k a n n t** :

Unter insoweitiger Aufhebung des Bescheides des Beklagten vom 17. Januar 2003 in Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 12. März 2004 wird der Beklagte verpflichtet, der Klägerin die denkmalschutzrechtliche Erlaubnis zum Abbruch des Gebäudes zu erteilen.

Der Beklagte trägt die Kosten des Verfahrens.

Das Urteil ist hinsichtlich der Kosten vorläufig vollstreckbar. Der Beklagte darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe der noch festzusetzenden Kosten abwenden, wenn nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand

Die Beteiligten streiten um die Erteilung einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis für den Abbruch des mehrgeschossigen Gebäudes Z_____ in Greiz. Am 20. September 2002 beantragte die Klägerin die Erteilung einer Abbruchgenehmigung zwecks Totalabbruches des Gebäudes Z_____ 10 in Greiz. Die untere Denkmalschutzbehörde stimmte dem Abbruch mit Schreiben vom 7. Januar 2003 nicht zu. Zur Begründung wurde ausgeführt, dass die Zustimmung zum Abbruch versagt werden könne, wenn gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustandes sprechen würden. Das im Jahre 1913 nach Plänen von _____ F_____ errichtete Etagenmietshaus stelle in Einheit mit dem angrenzenden Gebäude Z_____ ein wichtiges Zeugnis der anspruchsvollen Jugendstilarchitektur in Greiz dar. Es befinde sich in einem soliden baulichen Zustand. Das öffentliche Interesse an der Erhaltung gehe daher vor. Daraufhin lehnte der Beklagte mit Bescheid vom 17. Januar 2003, der Klägerin am 30. Januar 2003 zugestellt, den Antrag ab. Zur Begründung wurde ausgeführt, dass die gemäß § 12 Abs. 3 S. 2 ThürDSchG erforderliche denkmalschutzrechtliche Zustimmung nicht vorliege. Die Belange des Denkmalschutzes würden einem Abbruch entgegenstehen. Hiergegen legte die Klägerin am 12. Februar 2003 Widerspruch ein. Mit Bescheid vom 12. März 2004 wies das Thüringer Landesverwaltungsamt den eingelegten Widerspruch zurück. Zur Begründung wurde erneut ausgeführt, dass gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für den Erhalt des Wohngebäudes sprechen würden. Das Gebäude könne einer zumutbaren und sinnvollen Nutzung zugeführt werden. Es sei von einem Sanierungsaufwand von 584.250,00 € auszugehen. Bei einer

Nutzfläche von 611 qm ergäben sich unter Berücksichtigung des Greizer Mietspiegels und Ansatz von 5,00 € pro qm Gesamtmieteinnahmen von 36.660,00 €. Daher könne von einer unzumutbaren wirtschaftlichen Belastung der Stadt Greiz nicht ausgegangen werden. Des Weiteren könnten sich Gemeinden in aller Regel nicht auf die Unzumutbarkeit der Erhaltung von Kulturdenkmalen berufen. Dies folge aus § 1 Abs. 2 ThürDSchG. Danach hätten die Gemeinden im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit bei der Erfüllung der Aufgaben des Denkmalschutzes mitzuwirken. Diese gesteigerte denkmalschutzrechtliche Erhaltungspflicht stehe unter dem Vorbehalt, dass das Selbstverwaltungsrecht der Klägerin gewahrt bleibe. Dies sei hier der Fall.

Hiergegen hat die Klägerin am 7. April 2004 Klage erhoben. Sie macht geltend, dass ihr Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft z. Zt. einen Leerstand von fast 50 % bei den stadteigenen Wohnungen aufweise. Die Vermietbarkeit von sanierten Wohnungen gestalte sich in Anbetracht eines erheblichen Überangebotes äußerst schwierig.

Die Klägerin beantragt,

den Beklagten unter insoweitiger Aufhebung des Bescheides vom 17. Januar 2003 und des Widerspruchsbescheides vom 12. März 2004 zu verpflichten, ihr die denkmalschutzrechtliche Erlaubnis zum Abriss des Gebäudes zu erteilen.

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Er macht geltend, dass die Klage unzulässig sei. Soweit die Klägerin sich gegen die Versagung der Abrissgenehmigung wende, sei ein dahingehendes Rechtsschutzinteresse mit Inkrafttreten der neuen Thüringer Bauordnung zum 1. Mai 2004 entfallen. Die beantragte Maßnahme sei nach neuem Recht lediglich anzeigepflichtig. Eine isolierte denkmalschutzrechtliche Genehmigung sei bis heute nicht beantragt worden. Des Weiteren sei zu beachten, dass gemäß § 7 Abs. 1 Satz 3 ThürDSchG erhöhte Aufwendungen aufgrund unterlassener Instandsetzungsmaßnahmen nicht geltend gemacht werden könnten. Das Gebäude sei durch mehrjährige Vernachlässigung erheblich geschädigt worden. Bei einer aktuellen Ausschreibung der einzelnen Leistungen könne von einer deutlichen Kostenreduzierung ausgegangen werden.

Das Gericht hat Beweis erhoben durch Augenscheinseinnahme im Rahmen der mündlichen Verhandlung und Einholung von zwei Sachverständigengutachten.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die Gerichtsakte und die vorliegenden Verwaltungsvorgänge Bezug genommen.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

Die Klage ist zulässig. Aufgrund der zum 1. Mai 2004 im Laufe dieses Verfahrens in Kraft getretenen neuen Thüringer Bauordnung bedarf die Klägerin gemäß § 63 Abs. 3 Satz 2 ThürBO nunmehr nicht mehr einer Abbruchgenehmigung, sondern muss den Abbruch des Gebäudes einen Monat vorher dem Beklagten gegenüber anzeigen. Jedoch ist bei einem Kulturdenkmal gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1 a ThürDSchG eine Erlaubnis der Denkmalschutzbehörde vor einem Abbruch einzuholen. Da nunmehr eine Abbruchgenehmigung nicht mehr erforderlich ist, ist die denkmalschutzrechtliche Erlaubnis auch nicht mehr in dieser gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 ThürDSchG eingeschlossen. Sofern darin eine Klageänderung im Sinne von § 91 Abs. 1 VwGO zu sehen sein sollte, ist diese sachdienlich. Sachdienlichkeit ist anzunehmen, wenn auch für die geänderte Klage der Streitstoff im Wesentlichen der Selbe bleibt und die Klageänderung die endgültige Beilegung des Streites fördert. Dies ist hier bereits deshalb zu bejahen, weil auch im Rahmen der Abbruchgenehmigung nicht um bauordnungsrechtliche Gesichtspunkte des Abbruchs gestritten wurde, sondern allein um denkmalschutzrechtliche Aspekte. Insoweit steht nunmehr das Denkmalschutzrecht auch formal im Vordergrund.

Der Bescheid des Beklagten vom 17. Januar 2003 in Gestalt des Widerspruchsbescheides des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 12. März 2004 ist insoweit rechtswidrig und verletzt die Klägerin in ihren Rechten, als sie Anspruch auf Erteilung einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1 a ThürDSchG zwecks Abbruch des Gebäudes Z_____ in Greiz hat (§ 113 Abs. 5 VwGO). Bei dem Wohngebäude Z_____ handelt es sich zwar um ein Kulturdenkmal im Sinne des Thüringer Denkmalschutzgesetzes, jedoch liegen keine gewichtigen Gründe des Denkmalschutzes vor, die die Versagung der erforderlichen denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis rechtfertigen könnten (vgl. § 13 Abs. 2 Satz 1 ThürDSchG).

Das Gebäude Z_____ ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 ThürDSchG aus städtebaulichen Gründen als Kulturdenkmal einzustufen. Der Begriff des Kulturdenkmals ist ein unbestimmter Rechtsbegriff wertenden Inhalts, dessen Anwendung ohne Einschränkung der gerichtlichen Kontrolle unterworfen ist. Das Gericht hat sich hierbei sachverständiger Beratung zu bedienen, wobei zunächst das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege als Denkmalfachbehörde berufen ist, durch eine sachkundige Stellungnahme hierzu beizutragen und wenn – wie hier – weiterer Aufklärungsbedarf besteht, durch Einholung eines Sachverständigengutachtens weiter aufzuklären. Insoweit ergibt sich aus der fachlichen Stellungnahme sowohl der Unteren Denkmalschutzbehörde vom 7. Januar 2003 als auch des Thüringischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 6. Januar 2004, dass das Gebäude Z_____ Teil einer geplanten, jedoch nicht vollständig zur Ausführung gelangten Zeilenbebauung ist und sich durch Fassadendekor in Form des Greizer Jugendstils auszeichnet. Hierbei ist insbesondere der Zusammenhang mit dem Nachbargebäude und dem gegenüberliegenden Gerichtsgebäude zu beachten. Insoweit hat auch der Sachverständige Reck in seinem Gutachten ausgeführt, dass das Gebäude zwar keines der vier von ihm genannten Kriterien für eine städtebauliche Bedeutung erfüllt, es jedoch als wesentlicher baulicher Rest einer Städtebaukonzeption zu bewerten ist. Insoweit hat der Gutachter darauf verwiesen, dass in der Zeit vor dem 1. Weltkrieg geplant war, das neue Justizgebäude unter Einbeziehung vorhandener Gebäude mit einem Kranz repräsentativer gleichartiger Wohnbauten zu umgeben. Die Ausführung dieses Planes ist jedoch, weil sie bis zum Beginn des 1. Weltkrieges nicht zum Abschluss kam, nicht weiter verfolgt worden. Eine gewisse städtebauliche Bedeutung hat insoweit auch die Augenscheinseinnahme durch das Gericht im Ortstermin bestätigt. Das Gericht konnte sich insoweit davon überzeugen, dass sowohl das Nachbargebäude Z_____ als auch die gegenüberliegende Bebauung (durch Polizei und Amtsgericht genutzt) in eine wechselseitige Beziehung mit dem Gebäude Z_____ tritt. Daher lässt sich vor Ort die einst verfolgte städtebauliche Konzeption erkennen.

Hingegen lässt sich eine Denkmalfähigkeit nicht aus geschichtlichen oder künstlerischen Gründen herleiten. Geschichtliche Gründe können aus allen Bereichen der Geschichte hergeleitet werden. Sofern nicht ein konkreter Bezug zu historischen Personen besteht, ist maßgeblich auf den Dokumentationswert früherer Bauweisen und der in ihm zum Ausdruck kommenden Verhältnisse abzustellen. Anknüpfend hieran hat ein Gebäude dann geschichtliche Bedeutung, wenn es für das Leben und für die politischen, kulturellen und sozialen Verhältnisse in bestimmten Zeitepochen typisch ist und diese Aussage heute noch vermittelt, wobei entscheidend auf den dokumentarischen und exemplarischen Charakter für

4 K 379/04 GE

Aktenzeichen

die Nachwelt abzustellen ist (vgl. hierzu ThürOVG, Urt. v. 5. November 2003, 1 KO 433/00, ThürVBl. 2004 S. 143/147 m.w.N.). Dabei ist zu beachten, dass allein das Alter eines Gebäudes und seine Funktion es noch nicht zu einem Kulturdenkmal von geschichtlicher Bedeutung werden lassen. Entscheidend ist insoweit der dokumentarische und exemplarische Charakter des Schutzobjektes als ein Zeugnis der Vergangenheit. Ausgehend von diesen Maßstäben kann eine geschichtliche Bedeutung des Gebäudes Z_____ nicht bejaht werden, denn es ist nicht erkennbar, welcher Dokumentationswert für die Lebensverhältnisse früherer Zeiten sich aus ihm herleiten ließe. Der Stellungnahme des Landesamtes lässt sich insoweit nichts für eine geschichtliche Bedeutung entnehmen. Soweit der Sachverständige Reck in seinem Gutachten ausgeführt hat, dass das Wohnhaus einen Aussagewert für das Leben in der Zeit kurz vor dem 1. Weltkrieg und die damaligen sozialen Verhältnisse besitze, hat der Gutachter seine Aussage selbst relativiert, als er ausgeführt hat, dass der Wohnungsgrundriss einen Standardtyp vertrete, der sicher in Greiz allein viele Dutzend Male vorkomme. Insoweit hat auch die Augenscheinseinnahme durch das Gericht ergeben, dass dem Gebäude in geschichtlicher Hinsicht kein besonderer Aussagewert zukommt.

Ebenfalls lässt sich die Denkmalfähigkeit des Gebäudes Z_____ nicht aus künstlerischen Gründen bejahen. Künstlerische Gründe im Sinne von § 2 Abs. 1 ThürDSchG setzen voraus, dass bei einem Gebäude eine gesteigerte ästhetische oder künstlerische Qualität vorhanden ist. Diese liegt vor, wenn das ästhetische Empfinden in besonderem Maße angesprochen oder zumindest der Eindruck vermittelt wird, dass etwas nicht Alltägliches geschaffen worden ist. Das kann z. B. der Fall sein, wenn ein exemplarischer Charakter für eine bestimmte Stilrichtung oder für das Werk eines Künstlers spricht und sich dies in dem Bauwerk in besonders gelungener Weise ausdrückt. Entscheidend kommt es hierbei darauf an, dass sich eine individuelle schöpferische Leistung auf der Basis künstlerischer Inspiration am Bauwerk ablesen lässt (vgl. hierzu VGH Mannheim, Urt. v. 10. Mai 1988, 1 S 524/87, NVwZ-RR 1989 S. 238). Der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege lässt sich insoweit dafür nichts entnehmen. Auch dem Gutachten des Sachverständigen Reck lassen sich dafür keine ausreichenden Anhaltspunkte entnehmen. Insoweit hat der Gutachter darauf hingewiesen, dass die Lösung der gestellten Bauaufgabe „Mietshaus für gehobene Ansprüche“ keine große Anstrengung erforderte, da lediglich ein gebräuchlicher Typ auf die vorgegebene Größe und Form des Bauplatzes angepasst werden musste. Die Einordnung in die Umgebung habe ebenfalls keine besondere Leistung dargestellt, da es das Ziel gewesen sei, das neue Justizgebäude mit einem Kranz ungefähr gleich hoher Wohnhäuser einzufassen und dem Planverfasser daher kein großer Spielraum verblieb. Soweit der Sachverständige dem

Gebäude aufgrund der Qualität und Vielfalt der Fassadengliederung, der Bauornamente und der Innenausstattung künstlerische Bedeutung zusprechen möchte, reicht dies nicht aus, um den Eindruck zu vermitteln, dass hier etwas nicht Alltägliches oder eine Anlage mit besonderem Symbolgehalt geschaffen worden ist. Insoweit kann nicht die Rede davon sein, dass das ästhetische Empfinden in besonderer Weise angesprochen wird. Dies wurde durch die Ortsbesichtigung durch das Gericht ebenfalls bestätigt. Das Gericht konnte sich im Rahmen der Ortsbesichtigung davon überzeugen, dass an der Fassade Merkmale, die als Ausdruck künstlerischen Schaffens gewertet werden könnten, nicht erkennbar sind. Auch der angetroffenen Innenausstattung kann eine gesteigerte gestalterische Qualität nicht zugeschrieben werden.

Ausgehend hiervon hat der Beklagte zu unrecht die gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1 a ThürDSchG erforderliche denkmalschutzrechtliche Erlaubnis zum Abriss des Gebäudes versagt, da gewichtige Gründe des Denkmalschutzes, welche für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustandes sprechen, nicht vorliegen. Bei der insoweit zu treffenden Ermessensentscheidung hat der Beklagte die berechtigten Belange der Klägerin mit dem öffentlichen Interesse an einer unveränderten Erhaltung des Kulturdenkmals abzuwägen. Insoweit bestimmt § 12 Abs. 1 Satz 2 ThürDSchG ausdrücklich, dass die Denkmalschutzbehörde bei allen Entscheidungen, d. h. auch bei Entscheidung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 ThürDSchG, dem berechtigten Interessen der Eigentümer oder Besitzer von Kulturdenkmälern Rechnung zu tragen hat. Daraus folgt, dass die Denkmalschutzbehörden die Frage der Zumutbarkeit der Erhaltung eines Denkmals bereits im denkmalschutzrechtlichen Erlaubnisverfahren zu berücksichtigen haben (vgl. hierzu ThürOVG, Urt. v. 5. November 2003, 1 KO 433/00, a.a.O.). Auch nach der Änderung des Thüringer Denkmalschutzgesetzes durch Gesetz vom 10. Februar 2004 ergibt sich nichts anderes. Nunmehr ist in § 7 Abs. 1 Satz 2 ThürDSchG ausdrücklich gesetzlich definiert, wann eine unzumutbare Belastung vorliegt. Daraus kann aber nicht der Schluss gezogen werden, dass die Frage, wann eine unzumutbare Belastung vorliegt, nur im Rahmen der Erhaltungspflicht eines Denkmals und nicht im Rahmen eines Verfahrens auf Erteilung einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis zu diskutieren ist. Insoweit ist eine Gesamtschau der Regelungen in §§ 7, 12 und 13 ThürDSchG vorzunehmen (vgl. VG Gera, Urt. v. 11. November 2004, 4 K 1717/01). § 7 ThürDSchG konkretisiert insoweit die Erhaltungspflichten des Eigentümers. § 7 Abs. 1 Satz 2 ThürDSchG bestimmt, dass unzumutbar eine Belastung insbesondere ist, soweit die Kosten der Erhaltung und Bewirtschaftung nicht durch Erträge oder den Gebrauchswert des Kulturdenkmals

aufgewogen werden können. Insoweit ist diese Vorschrift ein Stück konkreter, als die allgemeine Regelung des § 12 Abs. 2 ThürDSchG, wonach die Denkmalschutzbehörden bei allen Entscheidungen und damit auch bei der Entscheidung über die Erteilung der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis zum Abbruch des Gebäudes, den berechtigten Interessen der Eigentümer oder Besitzer von Kulturdenkmalen Rechnung zu tragen haben. Des Weiteren ist im Rahmen der zu treffenden Ermessensentscheidung die denkmalpflegerische Bedeutung des maßgeblichen Objektes mit zu berücksichtigen, denn insoweit stellt § 13 Abs. 2 Satz 1 ThürDSchG strengere Anforderungen gegenüber dem allgemeinen Erhaltungsauftrag in § 1 Abs. 1 ThürDSchG, durch den denkmalpflegerisch untergeordnete Objekte ausgeschieden werden sollen (vgl. hierzu ThürOVG, Urt. v. 5. November 2003, 1 KO 433/00, a.a.O.). Bei der insoweit vorzunehmenden Interessenabwägung ist des Weiteren zu berücksichtigen, dass grundsätzlich die Klägerin im Vergleich zu einem privaten Eigentümer eines Kulturdenkmals eine gesteigerte denkmalschutzrechtliche Erhaltungspflicht als Gemeinde trifft. Dies beruht einfachgesetzlich auf § 1 Abs. 2 ThürDSchG, wonach bei der Erfüllung der Aufgaben gemäß § 1 Abs. 1 ThürDSchG (Erhaltung von Kulturdenkmalen) im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit das Land, die Gemeinden und Gemeindeverbände sowie Eigentümer und Besitzer von Kulturdenkmalen zusammenzuwirken haben. Hinzu tritt der Verfassungsauftrag gemäß Art. 30 Abs. 2 Satz 1 der Verfassung des Freistaates Thüringen, wonach Kulturdenkmale Schutz und Förderung durch das Land und seine Gebietskörperschaften genießen. Das führt aber nicht dazu, dass dem Interesse des Denkmalschutzes gegenüber dem Selbstverwaltungsrecht der Gemeinde ebenso wie gegenüber anderen rechtlich geschützten Belangen ein prinzipieller oder genereller Vorrang zukäme. Ein Rechtssatz, der einen solchen Vorrang von Belangen des Denkmalschutzes vor der gemeindlichen Planungshoheit anordnet, existiert nicht (vgl. hierzu VGH Baden-Württemberg, Urt. v. 10. Oktober 1989, 1 S 736/88, NVwZ 1990 S. 586 m.w.N.). Vielmehr sind in einem Konfliktfall die öffentlichen denkmalschutzrechtlichen Interessen und die schutzwürdigen Belange der Gemeinde in ein ausgewogenes Verhältnis zu bringen. Dem ist einfach gesetzlich dadurch Genüge getan, dass die Erteilung der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis im Ermessen der Denkmalschutzbehörde steht. Diese Ermessensentscheidung unterliegt uneingeschränkt der verwaltungsgerichtlichen Nachprüfung. Im Übrigen bringt das Thüringer Denkmalschutzgesetz die gesteigerte Erhaltungspflicht einer Gemeinde dadurch zum Ausdruck, dass gemäß § 28 ThürDSchG nur der Privateigentümer einen Entschädigungs- oder Übernahmeanspruch hat. Darin kommt zum Ausdruck, dass bei Kulturdenkmalen, an deren Erhaltung ein überragendes öffentliches Interesse aufgrund ihrer Bedeutung für die

Allgemeinheit besteht und deren Erhaltung einem Privateigentümer nicht zuzumuten ist, es Aufgabe des Staates ist, diese Denkmäler zu erhalten.

Bei der insoweit vorzunehmenden Gesamtschau aller dieser Erwägungen ergibt sich, dass die Erhaltung des Gebäudes Z_____ für die Klägerin unzumutbar ist. Hierbei ist zum einen zu berücksichtigen, dass die denkmalpflegerische Bedeutung des Gebäudes Z_____ eher am unteren Rand anzusiedeln ist. Aus den vorhergehenden Ausführungen ergibt sich, dass eine Einstufung als Kulturdenkmal nur wegen einer gewissen städtebaulichen Bedeutung gegeben ist. Es sind aber keinerlei Anhaltspunkte dafür ersichtlich, dass dem Objekt eine hohe denkmalpflegerische Bedeutung zuzusprechen wäre. Des Weiteren ist die Erhaltung des Gebäudes Z_____ der Klägerin nach einer wirtschaftlichen Betrachtungsweise nicht zuzumuten. Die Zumutbarkeit der wirtschaftlichen Belastung ist objektbezogen zu ermitteln. Subjektive Vermögensverhältnisse des Eigentümers des Kulturdenkmals haben dabei außen vor zu bleiben (vgl hierzu VGH Baden-Württemberg, Beschl. v. 25. März 2003, 1 S 190/03, zitiert nach Juris). Daher ist die Klägerin nicht verpflichtet, sonstiges Eigentum oder Vermögen für den Erhalt des Kulturdenkmals einzusetzen. Ebenso braucht vom Gericht nicht geklärt zu werden, inwieweit es der Klägerin im Rahmen ihrer Haushaltpolitik möglich wäre, Mittel hierfür zur Verfügung zu stellen. Insoweit ist des Weiteren zugunsten der Klägerin zu berücksichtigen, dass eine sinnvolle Nutzung des Gebäudes nur nach Vornahme einer Sanierung in Frage kommt. Es kann von ihr nicht lediglich verlangt werden, dass sie das Gebäude in seinem jetzigen Zustand lediglich konserviert. Darauf aufbauend hat der Sachverständige Krell in seinem Gutachten für das Gericht ermittelt, dass die Aufwendungen für eine denkmalgerechte Instandsetzung eine Höhe von ca. 528.000,00 € erreichen werden. Dem gegenüber steht ein Ertragswert nach durchgeführter Sanierung von 265.000,00 €. Daraus ergibt sich ein Defizit von 263.000,00 €. Eine Herausrechnung von sog. Modernisierungsleistungen kommt bei dieser wirtschaftlichen Betrachtungsweise nicht in Frage. Denn die Rentierlichkeit des Objektes kann nur in seiner Gesamtheit bestimmt werden. Wenn man insoweit nach den Ausführungen des Sachverständigen in der mündlichen Verhandlung zugrunde legt, dass sich im Falle einer Ausschreibung der Sanierungsarbeiten die Kosten um 10 bis 15 % minimieren würden, so würde dies im günstigsten Fall zu einer Kostenreduzierung von 79.200,00 € führen. Damit verbliebe dann immer noch ein Defizit in Höhe von 183.800,00 €. Ein derartiges Defizit ist wirtschaftlich für einen Eigentümer nicht zumutbar. Es sind auch keine Anhaltspunkte dafür vorhanden, dass diese Summe deshalb auf Null zurückzuführen ist, weil die Klägerin sich gemäß § 7 Abs. 1 Satz 3 ThürDSchG vorhalten lassen muss, dass Erhaltungsmaßnahmen entgegen den Bestimmungen des Gesetzes

4 K 379/04 GE

Aktenzeichen

oder sonstiger öffentlich-rechtlicher Vorschriften unterblieben sind und daher nunmehr erhöhte Kosten entstehen. Zwar hat der Sachverständige insoweit in der mündlichen Verhandlung ausgeführt, dass nach seinem Eindruck an dem Gebäude in den letzten 10 bis 15 Jahren keinerlei Instandhaltungsarbeiten vorgenommen worden sind und im Rahmen einer früheren Begutachtung bereits ca. 1991/92 die heute ausgeprägt vorhandenen Risse in geringerem Umfang vorhanden gewesen sind. Insoweit ist aber darauf hinzuweisen, dass der Gutachter in seiner Kostenberechnung unter der Position 331 (Bl. 7 des Gutachtens) für die denkmalgerechte Instandsetzung der tragenden Außenwände eine Summe von 30.575,00 € ermittelt hat. Darin ist z. B. ein Betrag von 2.835,00 € für die fachgerechte Sanierung der Rissbilder und für konstruktive Sicherungsmaßnahmen an der straßenseitigen Vorwölbung ein Betrag in Höhe von pauschal 25.000,00 € enthalten. Für die Sanierung der Deckenkonstruktion hat er unter der Position 351 (vgl. Blatt 11 der Gutachtens) einen Betrag von 35.000,00 € angesetzt. Selbst wenn man insoweit davon ausgehen würde, dass diese Beträge zu einem Großteil durch das Unterlassen von Instandsetzungsmaßnahmen verursacht worden sind, so würde der dann ermittelte Betrag noch immer nicht ausreichen, um das Defizit von 183.000,00 € rechnerisch in die Nähe der Null zu bringen. Damit sind die erforderlichen Sanierungskosten im Blick auf eine dann allein mögliche Nutzung zu Wohnzwecken unverhältnismäßig hoch. Der Klägerin ist es nicht zuzumuten, für ein Vorhaben, das ihren eigenen planerischen Absichten zuwiderläuft, erhebliche Mittel aus dem Gemeindehaushalt aufzuwenden. Hinzu kommt, dass es nicht zu den Aufgaben einer Kommune gehört, Wohnraum zum Zwecke der Vermietung bereitzustellen. Daher ist es der Klägerin auch unter Berücksichtigung ihrer gesteigerten Erhaltungspflicht angesichts des geringen öffentlichen Interesses an der Erhaltung des Kulturdenkmales nicht zuzumuten, dieses weiter Instand zu halten. Der Einsatz von Städtebaufördermitteln kommt insoweit nicht in Betracht, da sich das Gebäude weder im Sanierungs- noch im Erhaltungsgebiet der Stadt Greiz befindet (vgl. Bl. 46 der Gerichtsakte). Hiergegen kann nicht mit Erfolg eingewandt werden, dass auch der Abbruch des Gebäudes voraussichtlich 75.000 bis 80.000,00 € kosten würde. Dieser Betrag ist immer noch geringer als das Defizit bei einer Sanierung des Gebäudes. Im Übrigen spielt die Höhe der Abbruchkosten im Rahmen dieser Interessenabwägung keine Rolle.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 1 VwGO.

Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 167 VwGO, 708 Nr. 11, 711 ZPO.

R e c h t s m i t t e l b e l e h r u n g

Gegen dieses Urteil kann innerhalb **eines Monats** nach Zustellung des Urteils die **Zulassung der Berufung beantragt** werden. Der Antrag ist bei dem

Verwaltungsgericht Gera,
Postfach 15 61, 07505 Gera,
Hainstraße 21, 07545 Gera,

zu stellen.

Der Antrag muss das angefochtene Urteil bezeichnen. Der Antrag ist binnen zwei Monaten nach Zustellung des vorliegenden Urteils zu begründen. Die Begründung ist, soweit sie nicht bereits mit dem Antrag vorgelegt worden ist, bei dem

Thüringer Oberverwaltungsgericht,
Kaufstraße 2 – 4, 99423 Weimar

einzureichen. Die Berufung ist nur zuzulassen, wenn

1. ernstliche Zweifel an der Richtigkeit des Urteils bestehen oder
2. die Rechtssache besondere tatsächliche oder rechtliche Schwierigkeiten aufweist oder
3. die Rechtssache grundsätzliche Bedeutung hat oder
4. das Urteil von einer Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts, des Bundesverwaltungsgerichts, des gemeinsamen Senats der Obersten Gerichtshöfe des Bundes oder des Bundesverfassungsgerichts abweicht und auf dieser Abweichung beruht oder
5. ein der Beurteilung des Berufungsgerichts unterliegender Verfahrensmangel geltend gemacht wird und vorliegt, auf dem die Entscheidung beruhen kann.

Vor dem Oberverwaltungsgericht muss sich jeder Beteiligte, soweit er einen Antrag stellt, durch einen Rechtsanwalt oder Rechtslehrer an einer deutschen Hochschule im Sinne des Hochschulrahmengesetzes mit Befähigung zum Richteramt als Bevollmächtigten vertreten lassen. Dies gilt auch für den Antrag auf Zulassung der Berufung.

Juristische Personen des öffentlichen Rechts und Behörden können sich auch durch Beamte oder Angestellte mit Befähigung zum Richteramt sowie Diplom-Juristen im höheren Dienst vertreten lassen. Gebietskörperschaften können sich auch durch Beamte oder Angestellte mit Befähigung zum Richteramt der zuständigen Aufsichtsbehörde oder des jeweiligen kommunalen Spitzenverbandes des Landes, dem sie als Mitglied zugehören, vertreten lassen.

Zundel

Krome

Dr. Jung

B e s c h l u s s

Der Streitwert wird auf 25.000,00 € festgesetzt.

G r ü n d e

Insoweit hält es das Gericht für gerechtfertigt, auf den fünffachen Auffangstreitwert zurückzugreifen. Dies kommt auch in etwa dem vom Gutachter festgestellten reinen Bodenwert nahe.

R e c h t s m i t t e l b e l e h r u n g

Gegen den Streitwertbeschluss steht den Beteiligten und den sonst von der Entscheidung Betroffenen die **Beschwerde** an das Thüringer Oberverwaltungsgericht, Kaufstraße 2 - 4, 99423 Weimar, zu.

Die Beschwerde ist bei dem

Verwaltungsgericht Gera,
Postfach 1561, 07505 Gera,
Hainstraße 21, 07545 Gera,

schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle einzulegen. Sie kann auch bei dem Oberverwaltungsgericht eingelegt werden.

Die Beschwerde ist nur zulässig, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 50,-- € übersteigt und die Beschwerde innerhalb **s e c h s M o n a t e n** eingelegt wird, nachdem die Entscheidung in der Hauptsache Rechtskraft erlangt oder das Verfahren sich anderweitig erledigt hat. Ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf dieser Frist festgesetzt worden, so kann die Beschwerde noch innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung des Festsetzungsbeschlusses eingelegt werden.

Zundel

Krome

Dr. Jung