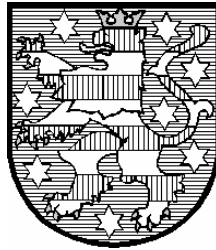


VERWALTUNGSGERICHT WEIMAR



URTEIL

IM NAMEN DES VOLKES

In dem Verwaltungsrechtsstreit

der Frau _____ H_____,
A_____, _____ W_____,

- Klägerin -

Prozessbevollm.:
Rechtsanwälte Hilgarth und Partner,
Bahnhofstraße 4, 99610 Sömmerda,

gegen

den Landkreis Sömmerda,
vertreten durch den Landrat,
Bahnhofstraße 9, 99610 Sömmerda,

- Beklagter -

wegen
Baurechts

hat die 1. Kammer des Verwaltungsgerichts Weimar durch
die Vizepräsidentin des Verwaltungsgerichts Heßelmann,
den Richter am Verwaltungsgericht Hasenbeck,
die Richterin am Verwaltungsgericht Vogel,
den ehrenamtlichen Richter _____,
den ehrenamtlichen Richter _____,

aufgrund der mündlichen Verhandlung am 08. Juni 2005 **f ü r R e c h t e r k a n n t**:

1. Der Beklagte wird unter Aufhebung des Bescheides des Landratsamtes Sömmerda vom 22.1.2003 und des Widerspruchsbescheides des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 21.1.2004 verpflichtet, über den Bauantrag der Klägerin vom 24.7.2002 erneut unter Beachtung der Rechtsauffassung des Gerichts zu entscheiden.
2. Der Beklagte trägt die Kosten des Rechtsstreits.
3. Das Urteil ist wegen der Kosten vorläufig vollstreckbar

Tatbestand

Die Klägerin beantragte unter dem 24.07.2002 eine Bauerlaubnis für die Erneuerung des Daches auf dem Gebäudekomplex Villa K_____, bestehend aus dem Hauptgebäude, Zwischenbau, Saalbau mit Turm, auf dem Flurstück a der Flur Nr. b der Gemarkung Sömmerda, in Sömmerda, W_____.

Die vorhandene Schiefereindeckung sollte durch eine Neueindeckung mit keramischen Dachziegeln in naturroter Farbe ersetzt werden. Unter dem 03.09.2002 erteilte die Stadt Sömmerda das gemeindliche Einvernehmen und unter dem 28.08.2002 hatte das Sanierungsbüro der Stadt Sömmerda zwar eine Eindeckung mit naturroten Ton-Doppelpfalzziegeln für zulässig erklärt, allerdings darauf hingewiesen, dass das Gebäude eine besondere Bedeutung aufweise und daher die Dacheindeckung mit echtem Schiefer dringend angeraten. Die Untere Denkmalbehörde erklärte in der Stellungnahme vom 04.09.2002, dass die denkmalschutzrechtliche Erlaubnis für das beantragte Vorhaben nicht erteilt werde. Das beantragte Vorhaben sei gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1b ThürDSchG erlaubnispflichtig, denn das Gebäude sei unter dem 17.07.1998 mit der Bestätigung eines Denkmals und einer entsprechenden Benachrichtigung an die Eigentümer als Kulturdenkmal eingestuft worden. Es handele sich um eine stattliche Fabrikantenvilla im Norden der historischen Altstadt Sömmerdas im Bereich der ehemaligen Stadtbefestigung als mehrteilige, vielfach abgewinkelte malerische Baugruppe von städtebaulicher Prägnanz auf einem von W_____ und P_____ begrenzten großen Eckgrundstück. Die Gebäude seien mit Naturschiefer eingedeckt und es werde davon ausgegangen, dass es sich hierbei größtenteils um die Originalausführung handele. Das Erscheinungsbild, insbesondere

die städtebauliche Wirkung, werde durch die beabsichtigte Baumaßnahme beeinträchtigt. Bei einer Abwägung sprächen gewichtigere Gründe des Denkmalschutzes für die Versagung der beantragten Maßnahme.

Die Genehmigung wurde mit Bescheid vom 22.01.2003 des Landratsamtes Sömmerda nur hinsichtlich der Erneuerung der Dachentwässerung und der Dachfenster erteilt und im Übrigen versagt. Die beantragte Dacheindeckung sei zu versagen, weil der Gebäudekomplex Villa K_____ in die Denkmalliste des Kreises Sömmerda von 1987 eingetragen sei gem. § 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 1 ThürDSchG. Die vorhandene Schieferdeckung präge den Charakter der Gebäude und trage zum Gesamtwert als Denkmal bei. Nur in der überlieferten Form werde ein unverfälschter Eindruck und die Einzigartigkeit des Kulturdenkmals wiedergegeben. Hiermit sei die geplante Dachneueindeckung nicht vereinbar.

Gegen den am 28.01.2003 zugestellten Bescheid erhob die Klägerin mit am 20.02.2003 eingegangenem Schreiben Widerspruch, mit dem sie vortrug:

Zur Einhaltung des Denkmalschutzes sei der Eigentümer lediglich gem. § 7 des ThürDSchG im Rahmen des Zumutbaren verpflichtet. Während die Dacheindeckung mit Ziegeln lt. Kostenvoranschlag einen Betrag von 57.000,- € erfordere, belaufe sich die Eindeckung mit Schiefer auf 136.000,00 € Weiter sei das Denkmal nicht in die Prioritätenliste des Landesamtes für Denkmalpflege aufgenommen, so dass bereits aus diesen Gründen kein Zuschuss zu diesen Kosten zu erwarten sei. Es werde bestritten, dass es sich bei der Schiefereindeckung um die Originalausführung handele, da das Gebäude 200 Jahre alt sei. Außerdem sei Schiefer für die Region nicht typisch. Es werde ein Kompromiss angeboten, demzufolge ausgewählte Teile, (Gauben, Turm und Steildach an der Dachterrasse) verschiefert werden und die Hauptfläche mit keramischen Dachziegeln belegt werde.

Das Landratsamt erwiderte auf dieses Schreiben mit dem Hinweis, dass im Falle der Eindeckung mit Kunstschiefer der Materialpreis um mehr als die Hälfte gesenkt werden könne.

Mit Widerspruchsbescheid vom 21.01.2004 wies das Thüringer Landesverwaltungsamt den Widerspruch mit der Begründung zurück, ausschlaggebend für die Erfüllung der Tatbestandsvoraussetzung nach § 13 ThürDSchG sei nicht allein der Originalzustand des Gebäudes, sondern auch das zum Zeitpunkt der Eintragung in die Denkmalliste vorgefundene Erscheinungsbild (1987). Dieses entspreche der geforderten Schiefereindeckung.

Gegen den am 04.02.2002 zugestellten Bescheid, hat die Klägerin mit am 26.02.2002 eingegangenem Schriftsatz, Klage erhoben. Sie weist darauf hin, dass das Sanierungsbüro der Stadt Sömmerda das Einverständnis zu der beantragten Maßnahme erteilt habe.

Weiter seien offenbar andersfarbige Dacheindeckungen vorhanden, da das Thüringer Landesverwaltungsamt auf eine weitere Durchbrechung des Erscheinungsbildes durch das Bauvorhaben hinweise. Seien aber bereits Durchbrechungen vorhanden, so sei der Gleichheitsgrundsatz verletzt.

Der von den Behörden geforderte Eindruck könne auch durch eine dunkelfarbige Eindeckung mit Keramikziegeln erzielt werden. Hierzu bedürfe es nicht der Verwendung von Schieferplatten.

Die Klägerin beantragt,

den Beklagten unter Aufhebung des Bescheides des Landratsamtes Sömmerda vom 22.01.2003 und der Widerspruchsbescheides des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 21.01.2004 zu verpflichten, über den Bauantrag vom 24.07.2002 erneut unter Beachtung der Rechtsauffassung des Gerichts zu entscheiden.

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Er weist darauf hin, dass die Frage des Originalzustandes unerheblich sei und es lediglich auf das Erscheinungsbild im Jahre 1987 ankomme. Weiter legt er Fotos zur Dokumentation weiterer herausgehobener mit Schiefer eingedeckter Gebäude wie der Kirche und des Rathauses vor.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf den Inhalt der Gerichtsakte und der vorgelegten 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 und begründet.

Der Bescheid des Landratsamtes Kyffhäuserkreis in der Fassung des Widerspruchsbescheides des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 21.1.2004 ist rechtswidrig und verletzt die Klägerin in ihren Rechten (§ 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO). Die Klägerin hat einen Anspruch auf Neubescheidung über den Antrag auf Erteilung der Baugenehmigung in der von ihr mit Antrag vom 24.7.2002 begehrten Art der Dacheindeckung.

Das Bauvorhaben ist gemäß § 62 Abs. 1 Thüringer Bauordnung - ThürBauO - in der Fassung der Neubekanntmachung vom 16.03.2004 (ThürGVBl. 2004, S. 349) genehmigungsbedürftig. Der Genehmigungsfähigkeit stehen solange öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegen (§ 70 Abs. 1 Satz 1 ThürBauO), als eine die nach den §§ 12 Abs. 3, 13 des Gesetzes zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThürDSchG -) erforderliche Erlaubnis fehlt. Denn die Baugenehmigung darf nur mit Zustimmung der Denkmalbehörde erteilt werden, wenn die baugenehmigungspflichtige Maßnahme zugleich einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis nach dem ThürDSchG bedarf. Da es sich bei der hier erforderlichen Zustimmung nach § 13 Abs. 2 ThürDSchG nicht um einen vorgreiflichen Verwaltungsakt handelt, sondern die Baugenehmigung die denkmalschutzrechtliche Genehmigung einschließt, ist bei dem Verfahren auf Erteilung einer Baugenehmigung gleichzeitig zu überprüfen, ob die Denkmalschutzbehörde die notwendige Zustimmung zu Recht verweigert hat. Dies ist vorliegend nicht der Fall.

Bei dem streitgegenständlichen Gebäude der Villa K_____ handelt es sich allerdings um ein Kulturdenkmal i.S.v. § 2 ThürDSchG. Nach dieser Vorschrift sind schutzwürdige Kulturdenkmäler Sachen, Sachgesamtheiten oder Sachteile, an deren Erhaltung aus geschichtlichen, künstlerischen, wissenschaftlich-technischen, volkskundlichen oder städtebaulichen Gründen sowie aus Gründen der historischen Dorfbildpflege ein öffentliches Interesse besteht. Der Kulturdenkmalbegriff ist ein unbestimmter Rechtsbegriff wertenden Inhalts, dessen Anwendung einer vollen gerichtlichen Überprüfung zugänglich ist. Der Denkmalschutzbehörde steht weder ein Beurteilungsspielraum noch ein Ermessen zu (VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 30.7.1985, NVwZ 1986, 240). Die Denkmaleigenschaft ergibt sich nicht aus der Eintragung in das Denkmalsbuch. Diese hat vielmehr nur deklaratorischen Charakter (vgl. ThürOVG, Urteil vom 30.10.2003, 1 KO 433/00).

Angesichts der Schwierigkeit, Denkmalfähigkeit und Denkmalwürdigkeit sachgerecht zu beurteilen, ist es zur Auslegung des Rechtsbegriffs angebracht, dass sich das Gericht sachverständiger Beratung bedient. Nach dem Thüringer Denkmalschutzgesetz ist in erster Linie das

Thüringische Landesamt für Denkmalpflege als Denkmalfachbehörde berufen, sachkundige Stellungnahmen zur Beurteilung eines Kulturdenkmals abzugeben (vgl. § 24 Abs. 2 ThürDSchG). Wenn zu den vom Landesamt gelieferten tatsächlichen Erkenntnissen noch weiterer Aufklärungsbedarf besteht, sind die Gerichte verpflichtet, den Sachverhalt durch Einholung eines Sachverständigengutachtens weiter aufzuklären. Dies ist notwendig, wenn die Wertung des Gerichts zusätzliche Kenntnisse erfordert, oder wenn sachkundige Aussagen der Denkmalpflegeämter umstritten sind und in fachlicher Hinsicht einer weiteren Aufklärung bedürfen.

Im vorliegenden Fall lassen die Stellungnahme des Thüringischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 17.7.1998 in Verbindung mit der Stellungnahme zur Denkmalausweisung nach § 2 Abs. 1 ThürDSchG, der im Verwaltungsstreitverfahren eingeholten Stellungnahme des Thüringischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 06.06.2005, dem vom Beklagten vorgelegten Aufsatz von Müller/Wagner „Bürgerliche Wohnbauten des 19. Jahrhunderts“ im Sömmerdaer Heimatheft, Heft 10, 1998 auf der Grundlage der durchgeführten Ortsbesichtigung die Einordnung als Kulturdenkmal aus künstlerischen und geschichtlichen Gründen zu. Das Merkmal der künstlerischen Gründe im Sinne des § 2 Abs. 1 ThürDSchG verlangt eine gesteigerte ästhetische oder gestalterische Qualität. Sie ist beispielsweise gegeben, wenn Sachen das ästhetische Empfinden in besonderem Maße ansprechen oder zumindest den Eindruck vermitteln, dass etwas nicht Alltägliches oder eine Anlage mit Symbolgehalt geschaffen worden ist, wenn ihnen „exemplarischer Charakter“ für eine bestimmte Stilrichtung oder für das Werk eines Künstlers beizumessen ist, oder wenn sich Form und Funktion eines Bauwerks in besonders gelungener Weise entsprechen. Entscheidend ist, dass sich eine individuelle schöpferische Leistung auf der Basis künstlerischer Inspiration am Bauwerk ablesen lässt. Nicht erforderlich ist, dass das Bauwerk Schmuckformen aufweist; ausreichend ist, dass sich Form und Zweck nach den Stilmerkmalen eines Baukunststils seiner Zeit entsprechen (so ThürOVG, Urteil vom 30.10.2003 a.a.O., S. 15).

Diese Merkmale sind nach den unbestrittenen Baubeschreibungen Bl. 23 der Beiakte 1 erfüllt, auf die im Folgenden Bezug genommen wird. Die reichhaltige Ausstattung u.a. des Festsaales (Türen, Stuckdecken, Parkett), wie die Ausmalung des Festsaalgebäudes an Wand und Decken, orientiert an der Grotteskenmalerei der italienischen Renaissance, rechtfertigen die Einstufung.

Eine bloße Umsetzung der seinerzeit herrschenden Vorstellungen der Architektur begründet hingegen keine künstlerische, sondern eine baugeschichtliche Bedeutung des Hauses (vgl. SächsOVG, Urteil vom 12.6.1997, 1 S 344/95, SächsVBl. 1998, S. 14). Diesen Anforderungen entspricht die Villa K_____ ebenfalls.

Zum einen ist es ein maßgebliches Beispiel für den Baustil des späten Klassizismus in der Region. Hierzu wird Bezug genommen auf die Beschreibungen des Thüringischen Landesamtes für Denkmalpflege, wonach der zweigeschossige Putzbau im Stil des späten Klassizismus hellenistischer Prägung um 1850 errichtet ist. Es heißt dort: "...voll unterkellertes Fachwerkgebäude unter verschiefertem Satteldach, repräsentative Straßenfassade mit leicht vortretendem, durch Pilaster betontem Mittelrisalit, dieser unter das Erdgeschoss mit einer alternierenden Quaderung ausgestattet: die strenge Symmetrie der Fassade in der Dachzone von dem Zwerchhaus und den beiderseits flankierenden Standgaupen aufgenommen: sämtliche Fenster in rechteckigen fascierten Putzrahmen, im Obergeschoß zusätzlich mit einem geradem Profilsims verdacht, darüber der kräftig vorspringende Dachkasten auf schmalen Volutenkonsolen; in der Mitte die zweiflüglige Hauseingangstür mit eigenem Profilrahmen, die Türflügel als Rahmenkonstruktion mit durchbrochenen Füllungen aus dekorativen Gussplatten nach Vorlagen aus dem antiken, römisch-hellenistischen Kunstkreis; Türschloss mit Handknauf und Blende; über dem profiliertem Kämpfer ein schmales Oberlicht; das darüber liegende dreiteilige Fenster nimmt die Breite der Tür auf, die Schlagleisten hier als Halbsäulen ausgebildet: das Hauptgebäude auf der Hofseite mit einem über Eisenstützen abgefangenem Balkon und dem als eigenständiger Baukörper heraustretenden Treppenhaus: am Seitenflügel dreiteiliges Hoftor mit mittig angeordnetem Personendurchgang; kassettierte Füllungsbretter und Zierleisten (Mäanderband), Wandverkleidung in Gestalt von Pilastern mit profiliertem Gebälk; der Querflügel als Gebäudegruppe aus drei, im Belvedere-Turm aufgipfelnden Baukörpern gebildet, als Hauptbau das über annähernd quadratischem Grundriss errichtete Festsaalgebäude, südlich im rechten Winkel anbindend das bis zum Parkweg reichende, etwas niedrigere Seitengebäude unter Walmdach, in den Winkel eingestellt der über querrechteckigem Grundriss aufgehende Turm mit Belvedere und steilem verschiefertem Walmdach. Insbesondere auf die typischen Merkmale der Fassade mit Pilaster betontem Mittelrisalit, ferner durch die strenge Symmetrie der Fassade, der verwendeten Gussplatten, der Rahmenkonstruktion, der Türflügel nach Vorlagen aus antiken römisch-hellenistischen Motiven, profilierten Kämpfer den Schlagleisten als Halbsäulen ausgebildet, dem Hoftor mit kassettierten Füllungsbrettern und Zierleisten (Mäanderwand)".

Eine geschichtliche Bedeutung ist darüber hinaus dann gegeben, wenn durch den Schutzzweck historische Ereignisse oder Entwicklungen anschaulich gemacht werden sollen, beispielsweise deshalb, weil das Gebäude die Wirkungsstätte namhafter Personen oder der Schauplatz historischer Ereignisse war und damit ein bestimmter Erinnerungswert beizumessen ist. Ferner kann es im Bewusstsein der Bevölkerung einen Bezug zu bestimmten politischen kulturellen oder sozialen Verhältnissen seinerzeit herstellen (Assoziationswert). Die geschichtliche Bedeutungskategorie ist nicht auf übergeordnete oder besonders bedeutsame Entwicklungen oder Verhältnisse beschränkt. Sie umfasst vielmehr auch Gegenstände des Denkmalschutzes, die nur für eine einzelne Wissenschaftsdisziplin z.B. Kirchengeschichte, Heimatgeschichte etc. von Bedeutung sind. Entscheidend ist letztlich der dokumentarische und exemplarische Charakter des Schutzobjektes als eines Zeugnisses der Vergangenheit (vgl. hierzu SächsOVG, Urteil vom 25.6.1997, a.a.O., S. 14). Vorliegend ist die Villa K_____ erhaltenswürdig als Beispiel einer stattlichen Fabrikantenvilla im Norden der historischen Altstadt Sömmerdas. Bedeutsam ist die Anlage ebenfalls für die Stadtgeschichte, da aus dem von den ehemaligen Eigentümerfamilien betriebenen Metallwarenunternehmen in Verbindung mit dem Geschäft der Firma K_____ und D_____ die Grundlage für die in der Region bedeutsamen späteren Büromaschinenwerke Sömmerda gebildet wurde.

Weiter besteht auch ein öffentliches Interesse an der Erhaltung im Sinne von § 2 Abs. 1 Satz 2 ThürDSchG. Dieses Tatbestandsmerkmal setzt voraus, dass die Denkmaleigenschaft einer Sache und die Notwendigkeit ihrer Erhaltung in das Bewusstsein der Bevölkerung oder mindestens eines breiten Kreises von Sachverständigen eingegangen ist. Es bedarf hiernach einer Bewertung des Ranges seiner denkmalpflegerischen Bedeutung. Dabei ist in erster Linie der Seltenheitswert zu berücksichtigen. Nach den Ausführungen des Thüringischen Landesamtes zur Denkmalpflege hat das Gebäude exemplarischen Charakter in dieser Region und weist nur wenige Vergleichsobjekte auf. In diesem Zusammenhang ist bereits die Unterschutzstellung im Jahre 1987 sowie die Mitteilung der Eintragung in die Denkmalliste im Jahre 1998 durch die hierzu berufenen Behörden zu berücksichtigen sowie die Erwähnung in den Sömmerdaer Heimatheften. Die Anlage liegt in exponierter Lage, so dass eine Vielzahl von Passanten auf sie aufmerksam wird. So erschließt sich ihr Denkmalwert dem verständigen Betrachter offenkundig, die Notwendigkeit des Denkmalschutzes drängt sich auf. Die Eigenschaft als Kulturdenkmal wird von der Klägerin auch im Ergebnis nicht in Frage gestellt.

Ferner liegen gewichtige Gründe vor, die die Versagung der erforderlichen Zustimmung der Unteren Denkmalschutzbehörde rechtfertigen können. Nach § 12 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 13

Abs. 2 Satz 1 ThürDSchG kann die Zustimmung versagt werden, soweit wichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustandes sprechen. Es ist davon auszugehen, dass bei jedem Denkmal das Erhaltungsinteresse besteht und damit Gründe für die unveränderte Beibehaltung des Zustandes indiziert sind (Eberl u.a., Rdnr. 42, m.w.N.; BayVGH, Urt. v. 18.10.1998, 26 B 89.2970, S. 216, n.v.). Die Gründe, die eine Sache zu einem Denkmal machen, können damit für sich genommen als so gewichtig eingestuft werden, dass sie die Versagung der Erlaubnis rechtfertigen können. So liegt der Fall hier. Unberücksichtigt bleibt an dieser Stelle, ob der vorgefundene Zustand den Originalzustand wiedergibt oder dieser Zustand zu einem späteren Zeitpunkt, der allerdings für die Einstufung der Denkmaleigenschaft wesentlich ist, geschaffen wurde. Dies ergibt sich aus der Forderung des Gesetzes zur Beibehaltung des Erscheinungsbildes. Etwas anderes kann nur dann für den hier auszuschließenden Fall gelten, wenn der vorgefundene Zustand selbst nicht denkmalgerecht wäre.

Gewichtige Gründe wären nur zu verneinen, wenn es sich um ein Gebäude von untergeordneter Bedeutung handelte, was für den vorliegenden Fall bereits verneint wurde oder wenn z.B. das Erscheinungsbild durch die Maßnahme nicht wesentlich beeinträchtigt ist. Letzteres ist aber gerade im Bereich der Dacheindeckung nicht festzustellen. Der Ausbau von historischen Dachwerken wird vielfach zu stark in Gestalt und Gefüge eines Baudenkmals eingreifen. Bei der Erneuerung der Dachdeckung gilt vor allem das Gebot der Materialgerechtigkeit (vgl. hierzu Eberl/Martin/Petzet, Bayerisches Denkmalschutzgesetz, 5. Aufl., 1997 zur gleich lautenden Vorschrift der bayerischen Fassung, Rdnr. 61). Bei allen Maßnahmen an Baudenkmalern sollen Baustoffe verwendet werden, die den bereits vorhandenen Materialien entsprechen oder mit der vorhandenen Substanz vergleichbar sind.

Verdient ein Denkmal schon wegen seiner geschichtlichen, kulturellen oder sonstigen Bedeutung, der Nachwelt erhalten zu werden, muss dies in aller Regel in der überkommenen Form geschehen; nur auf diese Weise vermag es einen unverfälschten, wirklichkeitsbezogenen Eindruck aus früherer Zeit zu vermitteln (BayVGH, Urteil vom 15.12.1981; Eberl u.a., a.a.O., Art. 6, Rdnr. 41).

Die angefochtene Entscheidung erweist sich jedoch als ermessensfehlerhaft (§ 114 VwGO). In der zu treffenden Abwägung öffentlicher und privater Interessen im Rahmen der Ermessensentscheidung des § 13 ThürDSchG hat die Behörde in ausreichendem Maße Gesichtspunkte der Zumutbarkeit der Erhaltung des Denkmals zu berücksichtigen. Solche Belange

sind nicht nur im Rahmen der Entscheidungen nach § 7 ThürDSchG, sondern auch im Rahmen der Erlaubnisse nach § 13 ThürDSchG zu berücksichtigen (vgl. hierzu ThürOVG, Urteil vom 30.10.2003, a.a.O., S. 20; zur vergleichbaren Unterscheidung im bayerischen Gesetz: Eberl, u.a. a.a.O., Art. 6, 47b). Dies wird jedenfalls dann gelten, wenn die beantragte Erlaubnis zur Durchführung einer Maßnahme dient, deren Unterbleiben auf Dauer zur Zerstörung oder zum vollständigen Verlust des Nutzungswertes führt oder diesen verfestigt (so auch VG Gera, Urt. v. 11.11.2004, 4 K 1717/01.GE, zitiert nach juris S. 9). Dies folgt aus der systematischen Auslegung der Vorschriften des ThürDSchG unter Heranziehung des § 12 ThürDSchG und unter Beachtung der Erfordernisse des Art. 14 Grundgesetz. Denn in diesen Fällen ist es nicht in das Belieben des Eigentümers gestellt, ob er diese Maßnahme unterläßt. Nach § 7 ThürDSchG ist eine Belastung unzumutbar, wenn sie nicht durch Erträge oder den Gebrauchswert des Kulturdenkmals aufgewogen werden kann. Die Subsumtion erfordert eine Einzelfallbetrachtung unter Einbeziehung der folgenden Gesichtspunkte: Die Kammer geht davon aus, dass grundsätzlich eine 15 % ige Beteiligung des Eigentümers an den erforderlichen Mehrkosten zumutbar ist (so auch VG Gera, Urt. v. 11.11.2004, 4 K 1717/01.GE, zitiert nach juris S. 9). Weiter folgt eine gewisse Belastung des Eigentümers aus der Sozialbindung des Eigentums (so Eberl, a.a.O., Art. 6, 47b, ohne dass dort eine ziffernmäßige Festlegung erfolgt und praktische Konsequenzen nicht gesehen werden, da die Zumutbarkeit durch Zuschüsse, Steuervorteile und sonstiges Entgegenkommen sicherzustellen sei), deren Höhe im Falle von Mehrkosten der denkmalgerechten Lösung von 15 – 20 % grundsätzlich auch nicht überschritten sein wird. In einer Entscheidung des VGH Baden-Württemberg vom 23.7.1990 (VGHBW, Urt. 23.7.1990, zitiert nach juris) heißt es:

Den Klägern als Eigentümern des Kulturdenkmals ist es zuzumuten, die ursprünglichen Holzfenster, soweit dies nach dem Erhaltungszustand des Materials möglich ist, in dem Gebäude zu belassen und erforderlichenfalls durch dem Originalbestand in Form und Material entsprechende Fenster zu ersetzen. Die damit verbundenen Kosten stehen nach Grund und Höhe in angemessenem Verhältnis zu dem Gebrauchswert, insbesondere dem wirtschaftlichen Ertrag des Gebäudes (zu dieser Voraussetzung s. Urt. d. Senats v. 10.5.1988, VBIBW 1989, 18/21 m.w.N.). Denkmalpflegebedingte Mehrkosten solcher Größenordnung überschreiten bei einem Gebäude wie dem der Kläger die Grenze der Zumutbarkeit nicht. Davon abgesehen, wird der von den Klägern zu tragende finanzielle Aufwand durch Zuschüsse zu den denkmalpflegebedingten Mehraufwendungen, die die Beklagte (in Höhe von 33 v.H.) und das Landesdenkmalamt (je nach Fensterart in Höhe von 10 v.H. oder 30 v.H.) in Aussicht gestellt haben, sowie durch einkommensteuerrechtliche Vorteile (z.B. gemäß § 82 k EStDV) wesentlich herabgesetzt.

Der VGH Baden-Württemberg, (Beschluß vom 25. März 2003, Az: 1 S 190/03) führt in einer weiteren Entscheidung dazu aus:

„Die Zumutbarkeit der wirtschaftlichen Belastung ist nach objektiven Merkmalen, d.h. objektbezogen, zu bestimmen. Die subjektiven Vermögensverhältnisse des Erhaltungspflichtigen bleiben außer Betracht (VGH Bad.-Württ., Urteil vom 12.12.1985, BWGZ 1986, 342; Strobl/Majocco/Sieche, aaO, § 6 Rdnr. 11 m.w.N.). Es ist auf die Wirtschaftlichkeit des denkmalgeschützten Gebäudes bei der Durchführung der geforderten Maßnahme abzustellen (vgl. Moench,

NJW 1980, 1549 m.w.N. und NVwZ 1988, 304, 309). In aller Regel ist die wirtschaftliche Belastung für den Eigentümer unzumutbar und deshalb unverhältnismäßig, soweit die Kosten der Erhaltung und Bewirtschaftung nicht durch die Erträge oder den Gebrauchswert des Kulturdenkmals aufgewogen werden können. Dies bedeutet, dass der Eigentümer nicht sonstiges Eigentum oder Vermögen für den Erhalt des Kulturdenkmals opfern und auf Dauer zuschießen muss (VGH Bad.-Württ., Urteil vom 10.5.1988, VBIBW 1989, 18; Urteil vom 27.5.1993, BRS 55 Nr. 136; Urteil vom 11.11.1999).“

Welche Erwägungen die Denkmalbehörde im Einzelnen anstellen muss, kann an dieser Stelle dahinstehen, denn jedenfalls ist es unstrittig, dass die Behörde Ermessen ausüben muss. Dieses muss eine Abwägung darüber enthalten, ob die Bedeutung des Denkmals gegenüber den privaten Interessen des Eigentümers überwiegt. Die Grenze der Zumutbarkeit ist immer in Abhängigkeit von der Bedeutung des Denkmals zu bewerten. Weiter müssen die von der Behörde selbst angestellten Erwägungen auf einer gesicherten Tatsachengrundlage basieren. Das ist hier nicht der Fall.

Während sich der Bescheid des Landratsamtes Sömmerda 22.1.2003 nicht zur Frage der Zumutbarkeit verhält, wird nach entsprechenden Ermittlungen der Behörde im Abhilfeverfahren zu den Mehrkosten einer Naturschieferedeckung gegenüber einer Kunstschieferedeckung (vgl. Bl. 50 der Beiakte 1) im Widerspruchsbescheid ausgeführt, dass die Dacheindeckung auch in kostengünstigerem Kunstschiefer erfolgen könne und damit die notwendige Ermessensausübung grundsätzlich nachgeholt. Die dieser Ermessenserwägung zugrunde liegenden Tatsachen sind von der Behörde indes nicht in ausreichendem Umfang ermittelt worden. Die Behörde hat hier ersichtlich die der Klägerin mitgeteilten Quadratmeterpreise für Kunstschiefer in Höhe von 20,- € im Vergleich mit den von der Klägerin eingereichten Kostenvoranschlägen, die einen Quadratmeterpreis von 86,45 € für Naturschiefer und 18,68 € für Doppelmuldenfalzziegel auswiesen, zugrunde gelegt. Diese Berechnung berücksichtigt jedoch nicht, dass ausgehend von den von der Klägerin eingereichten Kostenvoranschlägen auch durch eine unterschiedliche Art des Dachaufbaus die Kunstschieferedeckung zusätzliche Kosten verursacht, z.B. durch die unter Pos. 05 im Angebot vom 30.9.2002 vorgesehene Vollschalung und die unter Position 06 vorgesehene Bitumenbahn für insgesamt 23117,60 €. Diese Positionen finden im Angebot vom selben Tag in Ziegeleindeckung keine Entsprechung. Die hier indes vorgesehenen Maßnahmen der Konterlattung und Aufbringung einer Diffusionsfolie verursachen lediglich Kosten in Höhe von 3122,80 €. Die Klägerin trägt mit am 6.6.2005 eingereichten Kostenvoranschlag, der der Behörde nach Vortrag des Beklagtenvertreters in der mündlichen Verhandlung bereits im Verwaltungsverfahren vorlag, sich allerdings nicht in den dem Gericht vorgelegten Verwaltungsvorgängen befindet, weiter vor, der von ihr alternativ für Kunstschiefer eingeholte Kostenvoranschlag veranschlage insgesamt ca.

124.000,00 € und liege damit ebenfalls circa 67.000, 00 € über der von ihr beantragten Variante. Die vorhandenen Unklarheiten über die Höhe der Kosten und darüber, ob verschiedene Kunstschiefer-Materialien in Frage kommen und welche sonstigen über den Materialpreis hinausgehenden Kosten die Schiefereindeckung mit sich bringt, konnten in der mündlichen Verhandlung ebenfalls nicht ausgeräumt werden. Ferner hat der Beklagte auch im Verwaltungsstreitverfahren die Ermessensausübung nicht in anderer Weise nachgeholt.

Der Beklagte wird in der erneut zu treffenden Ermessensentscheidung die Kosten der von ihm vorgeschlagenen Variante ermitteln müssen und auf dieser Grundlage erneut eine Interessenabwägung anstellen müssen, ob die Bedeutung des Kulturdenkmals, insbesondere die Beibehaltung des Erscheinungsbildes, das Zurücktreten des privaten Interesses erfordert und weiter, ob der von der Klägerin nach Abzug von Zuschüssen etc. zu tragende Anteil im oben beschriebenen Sinne unzumutbar ist. Dabei ist das Kulturdenkmal als Gesamtheit zu betrachten. Sonstige Gesichtspunkte, wie z.B. die Möglichkeit der Inanspruchnahme von Fördermitteln oder die Möglichkeit der steuerlichen Absetzbarkeit hat der Beklagte zu berücksichtigen, wenn die Klägerin sich darauf beruft, dass ihr solche Möglichkeiten nicht zur Verfügung stehen. Dazu bedürfte es eines konkreten Vortrages unter Vorlage eines Sanierungs- und Nutzungskonzeptes mit entsprechenden Angaben über den zu erzielenden Ertragswert der Immobilie. Unterlässt es die Klägerin, hierzu Angaben zu machen und gegebenenfalls zu beweisen, geht dies zu ihren Lasten, steuerrechtliche Vorteile können unterstellt werden. Es ist ferner darauf hinzuweisen, dass die Klägerin verpflichtet ist, von sich aus alle in Betracht kommenden Fördermittel zu beantragen. Tut sie dies nicht, kann die Gewährung entsprechender Fördermittel fingiert werden.

Ist festzustellen, dass der Beklagte die Zustimmung nach § 13 ThürDSchG wegen der hohen denkmalpflegerischen Bedeutung verweigert, die Maßnahme aber für die Klägerin im Ergebnis unzumutbar ist, ist die Klägerin auf einen Entschädigungsanspruch zu verweisen (vgl. VG Gera, Urt. V. 11.11.2004, a.a.O., S. 11)

Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 1 VwGO; die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf den § 167 VwGO i.V.m. § 708 ff. 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 steht den Beteiligten die **Berufung** an das Thüringer Oberverwaltungsgericht zu, wenn sie von diesem zugelassen wird.

Die **Zulassung der Berufung** kann innerhalb **eines Monats** nach Zustellung des Urteils beantragt werden. Der Antrag ist bei dem Verwaltungsgericht Weimar, Rießnerstraße 12 b, 99427 Weimar, zu stellen.

Der Zulassungsantrag ist innerhalb zweier Monate nach Zustellung des Urteils zu **begründen**. Die Begründung ist - wenn sie nicht bereits mit dem Zulassungsantrag erfolgt - beim Thüringer Oberverwaltungsgericht, Kaufstraße 2 - 4, 99423 Weimar einzureichen.

Hinweis: Für das Berufungsverfahren besteht **Vertretungszwang** nach Maßgabe des § 67 Abs. 1 VwGO; dies gilt auch für den Antrag auf Zulassung der Berufung.

Heßelmann

Hasenbeck

Vogel

B e s c h l u s s

Der Wert des Streitgegenstandes wird auf 30.000,- € festgesetzt (§ 13 GKG).

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 zu.

Die Beschwerde ist bei dem **Verwaltungsgericht Weimar**, Rießnerstraße 12 b, 99427 Weimar, einzulegen.

Die Beschwerde ist nur zulässig, wenn sie innerhalb von **sechs Monaten** eingelegt wird, nachdem die Entscheidung in der Hauptsache Rechtskraft erlangt oder das Verfahren sich anderweitig erledigt hat.

Heßelmann

Hasenbeck

Vogel