

Verwaltungsgericht München Urteil vom 24. 11. 2009 M 1 K 09.939 Nicht rechtskräftig Veröffentlicht in juris = EzD 2.2.6.1 Nr. 43

Gewichtige Gründe gegen den Abbruch eines Kleinbauernhauses

Wirtschaftliche Zumutbarkeit der Erhaltung des Denkmals. Notwendigkeit einer den Erfordernissen des Art. 14 GG entsprechenden Wirtschaftlichkeitsberechnung

Zum Sachverhalt

Streitgegenstand ist der Bescheid des Landratsamtes vom 23. 2. 2009, mit dem der Antrag der Kl. auf Erteilung einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis zum Abbruch eines Baudenkmals abgelehnt wurde.

Am 23. 10. 2006 beantragten die Kl. den Abbruch des Gebäudes auf den Grundstücken Fl.Nr. .../4 und .../5 der Gemarkung ... Das Landesamt für Denkmalpflege kam im Rahmen seiner Beteiligung zum Ergebnis, dass es sich bei dem Baudenkmal um ein einfaches, aber für die Zeit typisches Kleinbauernhaus des 19. Jhdts. handle. Die historische Bausubstanz und Ausstattung seien augenscheinlich weitgehend erhalten und in jüngerer Zeit auch nicht wesentlich verändert worden. Das Gebäude sei somit zweifelsfrei ein Baudenkmal und sanierungswürdig. Der gute Gesamtzustand spreche zudem für die künftige Sanierungsfähigkeit und Erhaltung der Denkmaleigenschaft.

Das Landratsamt teilte den Kl. mit Schreiben vom 18. 1. 2007 mit, dass dem Abbruch nicht zugestimmt werde. Die Kl. regten einen gemeinsamen Besichtigungstermin an, in dem geprüft werden solle, inwieweit ein Baudenkmal überhaupt noch gegeben sei. Das Gebäude entspreche nicht dem heutigen Lebensstandard. Die Wirtschaftlichkeit sei nicht gegeben. Nach einer Begehung des Gebäudes im Inneren sowie dessen Inaugenscheinnahme von außen am 28. 2. 2008 bestätigte das Landesamt für Denkmalpflege seine bereits geäußerte Einschätzung. Gegen einen Abbruch des Baudenkmals, an dessen denkmalpflegerischer Erhaltungsfähigkeit keine Zweifel bestünden, müssten nach wie vor gravierende denkmalpflegerische Bedenken vorgebracht werden.

Nachdem der Kl. um einen förmlichen Ablehnungsbescheid gebeten hatte, erließ das Landratsamt am 23. 2. 2009 den streitgegenständlichen Bescheid und lehnte den Antrag auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis zum Abbruch des Baudenkmals ab. Nach der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege sei das Gebäude nicht nur sanierungsfähig, sondern auch sanierungswürdig. Der Schutz von Baudenkmalern sei ein legitimes gesetzgeberisches Anliegen, die Denkmalpflege eine Gemeinwohlaufgabe von hohem Rang, die einschränkende Regelungen rechtfertige. Dem öffentlichen Interesse an der Erhaltung eines geschützten Denkmals könne nur durch Inpflichtnahme des Eigentümers des Gebäudes Rechnung getragen werden, dessen Eigentum einer gesteigerten Sozialbindung unterliege. Durch die in Art. 4 vorgesehenen Maßnahmen sei die Erhaltung des Baudenkmals unabhängig von der subjektiven Leistungsfähigkeit des Eigentümers sichergestellt, notfalls durch Inanspruchnahme des hierfür und für Entschädigungen bei enteignenden Maßnahmen geschaffenen Entschädigungsfonds. Feststellbare

Bauschäden lägen zwar vor, jedoch in einem so reduzierten Umfang, dass eine Sanierung keine größeren Probleme aufwerfe.

Am 9. 3. 2009 ließen die Kl. durch ihren Bevollmächtigten Klage erheben. Mit Schriftsatz vom 19. 3. 2009 beantragte der Bevollmächtigte der Kl.:

Der Bekl. wird verpflichtet, den Antrag auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis zum Abbruch des Gebäudes auf den Grundstücken Fl.Nr. ... zu erteilen,

hilfsweise:

Der Bekl. wird verpflichtet, über den Antrag neu zu entscheiden.

Zur Begründung der Klage berufen sich die Kl. auf die Rspr. des BVerfG vom 2. 3. 1999 und des BayVGh vom 27. 9. 2007. Danach müsse im Falle der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit für die Denkmaleigentümer die Abbrucherlaubnis erteilt werden. Ob ein Denkmal sich selbst trage, sei mittels einer Wirtschaftlichkeitsberechnung zu entscheiden. Die Kl. hätten aufgrund ihrer Mitwirkungspflicht bei der Erstellung der Wirtschaftlichkeitsberechnung ein Gutachten durch die anerkannte Bausachverständige für Denkmalpflege, Frau Dipl.-Ing. ... erstellen lassen. Nach diesem Gutachten seien Sanierungskosten in der Größenordnung von ca. 1.000.000,- € aufzuwenden, um das Gebäude in einen denkmalgerechten Zustand zu bringen. Bei der nach der Rspr. erforderlichen Berücksichtigung der Finanzierungskosten der Sanierung, der Bewirtschaftungskosten und den voraussichtlichen Mieteinnahmen ergebe sich eine erhebliche Unterdeckung.

Sanierungskosten in einer Höhe von 1.137.000,- € stünden Mieteinnahmen von maximal 11.979,- € p. a. gegenüber. Selbst wenn man bei der Finanzierung einen Zuschuss durch das Landesamt für Denkmalpflege in Höhe von 655.200,- € unterstelle, der dem denkmalpflegerischen Mehraufwand entspreche, ergebe sich allein aus der Verzinsung des Eigenaufwandes und einer zweiprozentigen Darlehenstilgung ein jährlicher Betrag von 46.211,82 €.

Das Landratsamt beantragte Klageabweisung.

Die Prüfung der Zumutbarkeit durch die Untere Denkmalschutzbehörde habe nur zu erfolgen, wenn sich der Eigentümer auf eine bestimmte denkmalrechtliche Nutzung mit oder ohne bauliche Veränderungen festlege. Werde allein die Beseitigung des Baudenkmals begehrt, so bestehe kein Anlass für eine eingehende Zumutbarkeitsprüfung. Somit sei auch im Ablehnungsbescheid nicht auf eine Zumutbarkeitsprüfung einzugehen gewesen. Erst durch das Gutachten der Bausachverständigen seien die Kl. ihrer Mitwirkungspflicht nachgekommen. Zur Wirtschaftlichkeitsberechnung sei anzumerken, dass die Kosten für eine denkmalgerechte Sanierung in keiner Weise den ortsüblichen Kostengrößen entsprächen. Aus Sicht des Landesamtes für Denkmalpflege seien maximal 2.500,- € pro m² für eine aufwändige Denkmalinstandsetzung zu veranschlagen. Für die Gesamtinstandsetzung des oben genannten Baudenkmals seien daher Gesamtkosten in Höhe von 412.500,- € zu berücksichtigen. Von diesen Kosten seien Folgekosten von unterlassenem Bauunterhalt durch den Eigentümer und seine Rechtsvorgänger, bau- und sicherheitsrechtlich veranlasste Kosten, mögliche Steuervorteile sowie mögliche Zuwendungen abzuziehen. Es ergäben sich Basiskosten von minus 14.875,- € (anteiliger Gewinn). Das Landesamt für Denkmalpflege erkläre sich verbindlich dazu bereit, in jedem Fall den nach der vorzunehmenden Wirtschaftlichkeitsberechnung erforderlichen Gesamtförderbetrag in Höhe von 58.125,- € abzudecken. Zusammenfassend sei nach der vom

Staatsministerium für Wissenschaft, Forschung und Kunst vorgegebenen Berechnungsvorgabe erneut festzuhalten, dass durch den Vollzug des Denkmalschutzgesetzes keine verfassungswidrige Beeinträchtigung der Eigentümer entstehe.

Aus den Gründen

Die zulässige Klage ist im Hilfsantrag begründet, im Hauptantrag unbegründet. Die Kl. haben keinen Anspruch auf Erteilung einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis; über den Antrag auf Erteilung der denkmalschutzrechtlichen Abbrucherlaubnis hat das Landratsamt erneut unter Beachtung der Rechtsauffassung des Gerichtes zu entscheiden (§ 113 Abs. 5 Satz 2 VwGO).

Nach Art. 6 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bedarf der Erlaubnis, wer Baudenkmäler beseitigen will. An der Denkmaleigenschaft des Gebäudes im Sinne von Art. 1 Abs. 2 Satz 1 bestehen nach dem Vorbringen der Beteiligten keine Zweifel.

Die Erlaubnis kann im Fall des Art. 6 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 versagt werden, soweit gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustandes sprechen (Art. 6 Abs. 2 Satz 1). Gewichtige Gründe des Denkmalschutzes im Sinne von Art. 6 Abs. 2, die einem Abbruch und damit einer Vernichtung des Denkmals entgegenstehen, sind gegeben. Nach der Auffassung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs (Urteil vom 27. 9. 2007, BayVBl. 2008, 141) liegen gewichtige Gründe nicht nur dann vor, wenn das Baudenkmal eine – im Vergleich mit der allgemein für die Begründung der Denkmaleigenschaft maßgebenden – gesteigerte Bedeutung hat. Die gewichtigen Gründe ergeben sich vielmehr in erster Linie aus der Bedeutung, auf der die Denkmaleigenschaft beruht. Im Rahmen des Klageverfahrens sind keine Erkenntnisse zu Tage getreten, welche die denkmalschützerische Bedeutung des Gebäudes der Kl. in Frage stellen würden. Der Begründung des Landratsamtes, wonach sich die gewichtigen Gründe des Denkmalschutzes bereits aus der Eintragung des Gebäudes in die Denkmaltopographie ergeben, ist nicht zu widersprechen. Der Erhaltungszustand des Gebäudes steht nicht in Widerspruch zu den gewichtigen Gründen des Denkmalschutzes. Trotz vorhandener baulicher Mängel hat sich die historische Struktur des Gebäudes bis heute erhalten. Das Gebäude befindet sich in keinem ruinösen Bauzustand und ist auch nach der Auffassung der Sachverständigen der Kl. sanierungsfähig. Die Sachverständige der Kl. hat in ihrem Gutachten zwar dargelegt, dass verschiedene Bauteile durch andere Bauteile ersetzt wurden, so dass sich das Haus als „Sammelsurium aus alten, historischen aber nicht bauzeitlichen Bauteilen, die von überall her zusammengetragen wurden, um alte, bereits verfaulte Bauteile zu ersetzen“, darstellt. Bei der Entscheidung darüber, ob gewichtige Gründe des Denkmalschutzes die beabsichtigte Veränderung des Baudenkmales nicht zulassen, kommt es aber nicht darauf an, ob der bisherige Zustand denkmalschutzrechtlich befriedigt (BayVGH, BayVBl. 1982, 278).

Bei der im Rahmen des Art. 6 Abs. 2 zu treffenden Ermessensentscheidung ist hinsichtlich der Gründe für die Beibehaltung des bisherigen Zustandes auf den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit abzustellen, d. h. zwischen der Wertigkeit des Denkmals, der Bedeutungskategorie und dem spezifischen öffentlichen Erhaltungsinteresse einerseits und der geplanten Maßnahme andererseits muss eine Relation gebildet werden. Die Erlaubnis nach Art. 6 Abs. 2 Satz 1 darf nur versagt werden, wenn gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die Beibehaltung des

bisherigen Zustandes sprechen. Wegen der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts vom 2. 3. 1999 (EzD 1.1 Nr. 7 mit Anm. Martin) muss die Regelung in Art. 6 Abs. 2 Satz 1 eine Modifizierung erfahren, damit sie den Anforderungen des Art. 14 GG genügt. Nach dem BVerfG ist grds. davon auszugehen, dass durch ein Beseitigungsverbot im Denkmalschutzrecht die bestehende Nutzung eines Baudenkmals nicht eingeschränkt wird und der Eigentümer es hinnehmen muss, wenn ihm möglicherweise eine rentablere Nutzung des Grundstücks verwehrt wird. Anders liegt es, wenn für ein geschütztes Baudenkmal keinerlei sinnvolle Nutzungsmöglichkeit mehr besteht und die Versagung einer Beseitigungsgenehmigung dem Eigentümer nicht mehr zumutbar ist. Ein denkmalschutzrechtliches Beseitigungsverbot muss daher Vorkehrungen zur Vermeidung derartiger Eigentumsbeschränkungen enthalten. Der BayVGh hat eine verfassungskonforme Auslegung des Art. 6 Abs. 2 Satz 1 dahingehend vorgenommen, dass die Prüfung, ob dem Denkmaleigentümer die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustandes mit den Erhaltungs- und Nutzungspflichten gem. Art. 4 und 5 auch in wirtschaftlicher Hinsicht zuzumuten ist, zumindest dem Grunde nach im Erlaubnisverfahren zu erfolgen hat und im Falle der Unzumutbarkeit die Erlaubnis erteilt werden muss (U. v. 27. 9. 2007, a. a. O.). Art. 6 Abs. 2 Satz 1 verlange eine Ermessensentscheidung auf der Grundlage einer Abwägung der von dem Vorhaben berührten Belange. Sei dem für Denkmalpflege aufgeschlossenen Eigentümer, auf den bei der Zumutbarkeitsprüfung abzustellen sei, die unveränderte Erhaltung des Baudenkmals nicht zuzumuten, so bestehe kein Ermessensspielraum. In diesem Fall müsse dem Antrag entsprochen werden, weil die Versagung der Erlaubnis unverhältnismäßig wäre. Im Rahmen der nach Art. 6 Abs. 2 Satz 1 erforderlichen Ermessensentscheidung ist also eine Zumutbarkeitsprüfung vorzunehmen.

Ein Anspruch auf Erteilung der beantragten Abbrucherlaubnis besteht nicht. Dies setzte voraus, dass eine Unzumutbarkeit für den Denkmaleigentümer im Sinne der Rspr. des BVerfG vorläge. Diese Unzumutbarkeit ist durch die vorgelegten Wirtschaftlichkeitsberechnungen nicht belegt. Nach den derzeit dem Gericht vorliegenden Angaben der Beteiligten zu den in die Wirtschaftlichkeitsberechnung einzustellenden Kalkulationsposten lässt sich eine verlässliche Aussage dahingehend, ob den Kl. die Erhaltung des Denkmals im Sinne der Rspr. des VBerfG zumutbar ist, nicht treffen.

Unter Beachtung der dargestellten Grundsätze erweist sich die Entscheidung über den Antrag auf Erteilung einer Abbrucherlaubnis als ermessensfehlerhaft. Der Bekl. hat die für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustandes sprechenden gewichtigen Gründe des Denkmalschutzes nicht in ausreichendem Maße mit den für den Abbruch sprechenden Interessen der Kl. abgewogen. Mangels Vorliegens einer den Grundsätzen der Rspr. des BVerfG entsprechenden Wirtschaftlichkeitsberechnung konnte der Bekl. über den Antrag der Kl. nicht fehlerfrei entscheiden, weil die in die Ermessensentscheidung einzustellenden Belange nicht zutreffend und vollständig ermittelt worden sind.

Für die Zumutbarkeitsprüfung ist ausschlaggebend, ob sich das Denkmal „selbst trägt“ (OVG NW v. 15. 8. 1997, Az. 7 A 133/95, juris). Dies ist anhand einer Wirtschaftlichkeitsberechnung zu entscheiden. Bei der erforderlichen Berechnung sind die Finanzierungskosten einer Sanierung sowie die Bewirtschaftungskosten und die voraussichtlichen Mieteinnahmen bzw. der Gebrauchswert des Denkmals sowie bewilligte oder verbindlich in Aussicht gestellte Zuschüsse und

Steuervergünstigungen, die sich je nach den Einkommensverhältnissen unterschiedlich auswirken, gegenüberzustellen (BayVGH vom 27. 9. 2007, a. a. O.).

Im vorliegenden Fall ist die Frage der wirtschaftlichen Zumutbarkeit im Einzelnen zu prüfen, weil die Kl. eine Wirtschaftlichkeitsberechnung zu einer beabsichtigten Wohnnutzung des denkmalgeschützten Gebäudes vorgelegt haben und damit ihrer Mitwirkungspflicht aus Art. 4 und 5 im Ansatz nachgekommen sind. Der Bekl. ist der von den Kl. vorgelegten Wirtschaftlichkeitsberechnung entgegengetreten. Das Zahlenmaterial, das beide Parteien vorgelegt haben, stellt jedoch keine tragfähige Basis dar, um die Frage der wirtschaftlichen Zumutbarkeit und damit die in eine Ermessensabwägung einzustellenden Eigentümerbelange abschließend beurteilen zu können.

Das DSchG BY enthält im Gegensatz zu anderen Landesdenkmalschutzgesetzen (§ 7 DSchG TH, § 10 DSchG ST, § 7 DSchG S, § 7 DSchG NW, § 7 DSchG NI u. § 7 DSchG BB) keine Regelung dahingehend, wann der Erhaltungsaufwand als unzumutbar zu qualifizieren ist bzw. wie die Wirtschaftlichkeitsberechnung zu erstellen ist. Der BayVGH hat in seiner Entscheidung vom 27. 9. 2007 lediglich vorgegeben, dass bei der erforderlichen Berechnung vor allem die Finanzierungskosten einer Sanierung sowie die Bewirtschaftungskosten, die voraussichtlichen Mieteinnahmen bzw. der Gebrauchswert des Denkmals sowie bewilligte oder verbindlich in Aussicht gestellte Zuschüsse und Steuervergünstigungen, die sich je nach den Einkommensverhältnissen unterschiedlich auswirken, gegenüberzustellen sind. Das Staatsministerium für Wissenschaft, Forschung und Kunst hat den Unteren Denkmalschutzbehörden mit Schreiben vom 14. 1. 2009, Az. 4 B-K 5111.0.12 C/31828 (07) ein Schema für die Wirtschaftlichkeitsberechnung und Vorgaben zur Herbeiführung der Zumutbarkeit bzw. der Berücksichtigung zusätzlicher Umstände an die Hand gegeben.

Welche Kriterien bei der Erstellung der Wirtschaftlichkeitsberechnung zu berücksichtigen sind, ergibt sich zunächst aus den verfassungsrechtlichen Vorgaben. Art. 14 GG verlangt, dass ein Denkmal auch unter Berücksichtigung der gesetzlichen Erhaltungspflicht noch einen Nutzen für den Eigentümer hat. Aus Art. 14 GG resultiert damit unmittelbar, dass die Erhaltungsaufwendungen dem Gebrauchswert gegenüberzustellen sind. Auch Inhalts- und Schrankenbestimmungen, die für sich genommen unzumutbar sind, aber vom Gesetzgeber mit Ausgleichsnormen verbunden sind, können ausnahmsweise mit Art. 14 Abs. 1 GG in Einklang stehen. Insofern sind staatliche Zuschüsse, soweit sie auf einer gesetzlichen Grundlage beruhen, als auch Steuervergünstigungen im Rahmen der Entscheidung nach Art. 6 Abs. 2 Satz 1 zu berücksichtigen. Über diese Kriterien hinaus lassen sich der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts zu einer mit Art. 14 GG in Einklang stehenden Anwendung der Vorschriften für die Beseitigung von Denkmälern keine weiteren Anhaltspunkte entnehmen.

Für die Durchführung der Wirtschaftlichkeitsberechnung zur Ermittlung der Zumutbarkeit nach den für das Denkmalschutzrecht maßgebenden Anforderungen sind in der Rspr. im Nachgang zu der Entscheidung des BVerfG bestimmte Grundsätze entwickelt worden (OVG B-BB v. 17. 9. 2008, Az. 2 B 3.06, NVwZ-RR 2009, 192; OVG Hamburg v. 12. 12. 2007, Az. 2 BV 10/02, BauR 2008, 1435; OVG ST v. 22. 2. 2005, Az. 2 L 23/02, juris, OVG NI v. 24. 3. 2003, Az. 1 L 601/97, juris, OVG NI v. 13. 3. 2002, Az. 1 L 433/0, BauR 2002, 1750). Zu berücksichtigen ist bei der Heranziehung dieser Entscheidungen für ein – auch im bayerischen Landesrecht – anwendbares Schema für eine Wirtschaftlichkeitsberechnung, dass diese

Entscheidungen teilweise auf landesrechtlichen Denkmalschutzbestimmungen beruhen, die die Kriterien für eine wirtschaftliche Unzumutbarkeit zumindest in allgemeiner Form regeln.

Der Zeitraum für den die Wirtschaftlichkeitsberechnung vorzunehmen ist, hat sich an dem Zeitraum zu orientieren, in dem nach § 7i EStG erhöhte Absetzungen bei Baudenkmalen geltend gemacht werden können. Dies ergibt sich daraus, dass steuerliche Vergünstigungen für Baudenkmalen den aus der Baudenkmaleigenschaft resultierenden Erhaltungsaufwand mindern. Nach § 7i EStG können derzeit acht Jahre lang 9 % und vier Jahre lang 7 % der Herstellungskosten für Baumaßnahmen, die nach Art und Umfang zur Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal erforderlich sind, abgesetzt werden (so auch OVG Hamburg v. 12. 12. 2007, a. a. O.).

Bei den Erhaltungskosten sind die Finanzierungskosten einer Sanierung sowie die Bewirtschaftungskosten anzusetzen (BayVGH v. 27. 9. 2007, a. a. O.). Die Höhe der Investitions- bzw. Sanierungskosten ist objektiv-objektbezogen zu ermitteln, weil dem Denkmaleigentümer nicht angesonnen werden darf, aus eigenem Vermögen Mittel zur Sanierung aufzubringen und deshalb von einer 100 %-igen Finanzierung der Sanierungskosten ausgegangen werden muss (VGH BW v. 11. 11. 1999, Az. 1 S 413/99, juris). Ein Einsatz des übrigen Vermögens des Denkmaleigentümers ist mit der Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 GG nicht vereinbar. Als Sanierungskosten sind nur die Finanzierungskosten für das jeweilige Bankdarlehen anzusetzen (OVG B-BB v. 17. 9. 2008, a. a. O.). Tilgungskosten für den Bankkredit sind bei den Finanzierungskosten nicht zu berücksichtigen, weil durch die Sanierung ein Gebäudemehrwert entsteht, der in etwa den aufgewendeten Sanierungskosten entspricht (OVG B-BB v. 17. 9. 2008, a. a. O.). Ggf. ist zwischen den Fremdkapitalzinsen für den denkmalschutzrechtlichen Erhaltungs- und Instandsetzungsaufwand und denen für den Modernisierungsaufwand zu differenzieren. Dies ist jedoch nur dann veranlasst, wenn das Gebäude ohne eine Modernisierung nutzbar ist (OVG Hamburg v. 12. 12. 2007, a. a. O.).

Abzuziehen sind vom Sanierungsaufwand die bewilligten oder verbindlich in Aussicht gestellten Zuschüsse, weil diese den Sanierungsaufwand mindern.

Bezüglich des vom Landratsamt vorgenommenen Abzugs für Kosten und Folgekosten von unterlassenen Bauunterhalt in Höhe von 50.000,- € ist darauf hinzuweisen, dass ein solcher Abzug in den Landesdenkmalschutzgesetzen von TH (§ 7 Abs. 1 Satz 3), ST (§ 10 Abs. 5 Satz 2), S (§ 7 Abs. 1 Satz 4), NW (§ 7 Abs. 1 Satz 3), NI (§ 7 Abs. 3 Satz 3) und BB (§ 7 Abs. 5 Satz 2) ausdrücklich vorgesehen ist. Eine solche ausdrückliche Regelung fehlt im Denkmalschutzgesetz BY. Soweit daher in der Rspr. Abschläge von Investitionskosten wegen eines Instandhaltungsrückstaus anerkannt werden (OVG Sachsen-Anhalt v. 22. 2. 2005, a. a. O., OVG B-B v. 17. 9. 2008, a. a. O.), ist dies den jeweiligen landesgesetzlichen Regelungen geschuldet. Das Denkmalschutzgesetz BY sieht zwar in Art. 4 Abs. 1 DSchG ebenfalls eine Instandhaltungspflicht für die Eigentümer von Baudenkmalen vor. Diese steht aber unter der Einschränkung der Zumutbarkeit für den jeweiligen Eigentümer. Für ein etwaiges Ansetzen von unterlassenen Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufwendungen ist daher auf den jeweiligen Denkmaleigentümer (und nicht etwa auf den Rechtsvorgänger) und auf die Zumutbarkeit abzustellen. Ein Abzug von Kosten von unterlassenen Bauunterhalt ohne Zumutbarkeitsprüfung widerspricht der gesetzlichen Regelung in Art. 4 Abs. 1. Auch bleibt in den Vorgaben für die Wirtschaftlichkeitsberechnung des Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst ungeklärt, worin sich die Kosten für den unterlassenen

Bauunterhalt von den bau- und sicherheitsrechtlich veranlassten Kosten unterscheiden.

Zum Abzug von sog. bau- und sicherheitsrechtlich veranlassten Kosten ist Folgendes auszuführen: Das Landratsamt geht davon aus, dass als Sanierungsaufwand nur der sog. denkmalpflegerische Mehraufwand anzusetzen ist. Das heißt, diejenigen Instandhaltungskosten, die von jedem Hauseigentümer aufgewendet werden müssen, sind nach Auffassung des Landratsamtes im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsprüfung nicht zu berücksichtigen. Dieser Gedanke beruht darauf, dass ein Eigentümer grds. ohne Rücksicht auf seine wirtschaftliche Leistungsfähigkeit für den ordnungsgemäßen Zustand seines Gebäudes verantwortlich ist. Soweit das Bauordnungsrecht Eingriffsbefugnisse für Anordnungen schafft, die die Sicherheit von baulichen Anlagen betreffen, stellen diese bauordnungsrechtlichen Bestimmungen für sich genommen wiederum eine zulässige Inhaltsbestimmung des Eigentums i. S.v. Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG dar (BVerwG vom 11. 4. 1989, NJW 1989, 2637). Dies gilt jedoch nur für Anordnungen, die auf Art. 54 Abs. 4 BayBO beruhen, also nur für Anordnungen, die zur Abwehr von erheblichen Gefahren für Leben und Gesundheit notwendig sind, für so genannte bausicherheitsrechtliche Anordnungen. Soweit es um die Instandhaltung von baulichen Anlagen geht, ist die baurechtliche Befugnisnorm Art. 54 Abs. 2 BayBO.

Diese Norm verleiht den Behörden die Befugnis zu Anordnungen zur vorschriftsmäßigen Instandhaltung baulicher Anlagen; dies können z. B. Anordnungen von Maßnahmen zur Gewährleistung der Standsicherheit sein, auch wenn keine akute Gefahr besteht, zur Wiederherstellung von beschädigten Putzteilen, zur Erhaltung der ursprünglichen Gestaltungselemente oder von Maßnahmen zur Gewährleistung des Witterungsschutzes bei schadhafte Dacheindeckungen usw. Die Vorschrift des Art. 54 Abs. 2 BayBO wird für Baudenkmäler durch Art. 4 Abs. 2 DSchG verdrängt (Simon/Busse, Komm. zur BayBO, Art. 54 Rn. 37). Für die Wirtschaftlichkeitsberechnung bedeutet dies, dass von den Sanierungskosten für das Baudenkmal nicht generell baurechtlich veranlasste Kosten, die entständen, wenn eine Anordnung nach Art. 54 Abs. 2 BayBO hätte ergehen können, abgezogen werden dürfen, sondern nur insoweit, als sie nach Art. 4 Abs. 2 zumutbar sind. Bausicherheitsrechtliche Kosten, die durch Anordnungen nach Art. 54 Abs. 4 BayBO entständen, werden vom Sanierungsaufwand, der in die Wirtschaftlichkeitsberechnung einzustellen ist, abgezogen, weil diese Kosten vom Gebäudeeigentümer unabhängig von seiner finanziellen Situation stets zu tragen sind. Die sonstigen Kosten für die Instandhaltung sind nur insoweit abzugsfähig, als die jeweiligen Erhaltungsmaßnahmen Gegenstand einer Anordnung nach Art. 4 Abs. 2 sein könnten, insbesondere also den Eigentümern die Erhaltungsmaßnahmen unter Berücksichtigung ihrer sonstigen Aufgaben und Verpflichtungen zumutbar sind. Durch die Zumutbarkeitsprüfung in Art. 4 Abs. 2 ist sichergestellt, dass der Eigentümer eines Baudenkmals nicht mit Sanierungskosten belastet wird, die er nicht hätte tragen können. Beachtet man diese gesetzliche Regelungssystematik bei der Minderung des Aufwands für die Sanierungskosten eines denkmalgeschützten Gebäudes, ist gewährleistet, dass der Gebäudeeigentümer nicht mit Sanierungskosten belastet wird, die der Eigentumsgarantie des Art. 14 GG widersprechen. Bezüglich der Höhe des Abzugspostens ergibt sich daraus, dass hier nicht pauschal von einem bestimmten Prozentsatz der Sanierungskosten ausgegangen werden kann, sondern im Einzelfall zu ermitteln ist, ob bezüglich der erforderlichen Sanierungs- oder Instandhaltungsmaßnahmen Anordnungen nach Art.

54 Abs. 4 BayBO bzw. Art. 4 Abs. 2 DSchG hätten ergehen können. Der Einwand, der Abzug von unterlassenen Erhaltungsaufwendungen sei bereits deshalb unzulässig, weil der Eigentümer eines nicht denkmalgeschützten Gebäudes nicht zu Sanierungsmaßnahmen gezwungen werden könne, sondern das Gebäude abreißen und das Grundstück veräußern könne, trägt nicht. Das DSchG schränkt verfassungskonform die Eigentümerbefugnisse insoweit ein, als dem Denkmaleigentümer gerade nicht die rentabelste Grundstücksnutzung gestattet wird. Die Grenze zur Verletzung des Art. 14 GG ist erst dann überschritten, wenn die Erhaltung des Denkmals unzumutbar wird. Werden vom in die Wirtschaftlichkeitsberechnung einzustellenden Sanierungsaufwand nur diejenigen Aufwendungen abgezogen, die dem Eigentümer zumutbar i. S. d. Art. 4 Abs. 2 sind, stellt sich die Einschränkung der Grundstücksnutzung als verfassungskonform dar.

Zu den Erhaltungskosten eines Baudenkmals gehören auch die so genannten Bewirtschaftungskosten. Diese können auch für den Bereich des Denkmalschutzrechts in Anlehnung an die einschlägigen Bestimmungen der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (II. Berechnungsverordnung – II. BV) ermittelt werden (OVG Hamburg v. 12. 12. 2007, a. a. O., m.w.N.). § 25 Abs. 1 II. BV sieht eine Abschreibung des auf jedes Jahr der Nutzung entfallenden Anteils der verbrauchsbedingten Wertminderung der Gebäude, Anlagen und Einrichtungen vor. Die Abschreibung ist nach der mutmaßlichen Nutzungsdauer zu errechnen. Bei denkmalgeschützten Gebäuden besteht die Besonderheit, dass ein kompletter Substanzverlust des Gebäudes durch Abriss nach Ablauf der Nutzungsdauer wegen der grundsätzlichen Erhaltungspflicht aus Art. 4 DSchG nicht gewünscht ist. Eine lineare Abschreibung auf den Gebäudewert ist daher nicht zielführend. Die Rechtsprechung setzt stattdessen 1 %, der Baukosten (Sanierungskosten) als Rückstellungen für größere Reparaturen an (OVG Berlin-Brandenburg v. 17. 9. 2008, a. a. O.).

Den so zu ermittelnden Erhaltungskosten sind der Gebrauchswert bzw. die Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung sowie eventuelle Steuerersparnisse nach § 7i EStG gegenüberzustellen. Bei den Steuervorteilen kommt es auf die konkreten steuerlichen Vorteile, nicht aber auf abstrakt erzielbare Steuervorteile an. Ausschlaggebend sind die subjektiven wirtschaftlichen Verhältnisse, weil der Umfang der steuerlichen Vergünstigung von den individuellen Einkommens- und Vermögensverhältnissen abhängig ist (VGH BW v. 11. 11. 1999, Az. 1 S 413/99, juris).

Die dem Gericht vorliegenden Kalkulationsposten erlauben es nicht, eine den oben dargestellten Grundsätzen entsprechende Wirtschaftlichkeitsberechnung vorzunehmen. Zunächst fehlt es an einer objektiv-objektbezogenen Ermittlung der Sanierungskosten. Die von der Gutachterin der Kl. ermittelten Gesamtsanierungskosten von 1.137.000,- € lassen sich aus dem Gutachten nicht nachvollziehen. Insbesondere fehlt es an einer Aufteilung nach Gewerken und einer Trennung von Instandsetzungs-, Instandhaltungs- und Modernisierungskosten. Ebenso wenig geeignet zur Ermittlung der objektbezogenen Sanierungskosten ist der Ansatz des Landratsamtes, wonach von pauschalen Sanierungskosten pro Quadratmeter Wohnfläche in Höhe von 2.500,- € auszugehen ist. Ein solcher pauschaler, nach Erfahrungssätzen ermittelter Wert kann immer nur einen ersten Anhalt für die tatsächlichen Sanierungskosten bieten. Der Sanierungskostenansatz des Landratsamtes trägt auch deshalb nicht, weil den Sanierungskosten lediglich eine Wohnfläche von 165 m² zugrunde gelegt wurde, während das

denkmalgeschützte Anwesen angrenzend an den Wohnteil noch über einen Stall verfügt, der ebenfalls saniert werden muss. Der Kostenabzug des Landratsamtes für unterlassenen Bauunterhalt bzw. sicherheitsrechtlich veranlasste Kosten entspricht nicht den gesetzlichen Vorgaben in Art. 4 Abs. 2. Völlig außer Acht gelassen hat das Landratsamt den Ansatz von Bewirtschaftungskosten. Die von der Sachverständigen der Kl. angeführten Bewirtschaftungskosten können der Berechnung nicht zugrunde gelegt werden, da sie von einer 2 %-igen AfA auf nicht näher bezifferte Sanierungskosten ausgehen. Ansatzbar ist lediglich 1 % der tatsächlich erforderlichen Sanierungskosten. Die Belastungen durch Darlehenstilgung sind wegen der mit der Sanierung verbundenen Wertsteigerung nicht anzusetzen. Ebenso fehlen im Gutachten der Sachverständigen der Kl. Angaben zur tatsächlichen Steuerersparnis nach § 7i EStG.

Da eine den Erfordernissen des Art. 14 GG gerecht werdende Wirtschaftlichkeitsberechnung zur Feststellung der Zumutbarkeit nicht vorhanden ist, ist davon auszugehen, dass es bisher bei allen Beteiligten an hinreichend konkreten Vorstellungen darüber fehlt, ob die Sanierung und Erhaltung des verfahrensgegenständlichen Gebäudes für die Kl. rentabel ist oder ob sich das Eigentum an dem denkmalgeschützten Gebäude als bloße Last darstellt, womit die Privatnützigkeit praktisch vollständig beseitigt würde. Die Kl. werden im Unklaren gelassen, ob und wie im Falle einer Deckungslücke ein Ausgleich durch die öffentliche Hand überhaupt erfolgt. Dies genügt nicht den verfassungsrechtlichen Anforderungen. Vielmehr muss über einen gegebenenfalls erforderlichen Ausgleich Klarheit bestehen (vgl. BVerfG v. 2. 3. 1999, a. a. O.). Die vom Gericht aufgezeigten offenen Punkte wird der Bekl. aufzuklären und der Ermessensentscheidung über den Antrag auf Erteilung einer Abbruchgenehmigung zugrunde zulegen haben. Die Aufklärung der genannten Punkte ist nicht Sache des VG, da die Frage der Zumutbarkeit ein in die Ermessensentscheidung einzustellender Belang ist. Die Sache ist derzeit noch nicht spruchreif und kann vom Gericht auch nicht spruchreif gemacht werden.

Neben der Zumutbarkeit für den Denkmaleigentümer sind im Rahmen der Ermessensentscheidung auch die Bedeutung des Denkmals im Hinblick auf den Stellenwert des Gebäudes im öffentlichen Bewusstsein sowie die persönlichen Verhältnisse des Denkmaleigentümers zu berücksichtigen. Hierbei können die Umstände des Erwerbs des Gebäudes eine Rolle spielen. Auch sind sonstige Belastungen und Verpflichtungen des Denkmaleigentümers in die Entscheidung mit einzustellen. Insoweit enthält der Bescheid des Landratsamtes keine Ausführungen.

Der Klage war daher im Hilfsantrag stattzugeben. Der Verpflichtungsantrag auf Erteilung der Abbrucherlaubnis war abzulehnen. Die Kostenfolge ergibt sich aus § 155 Abs. 2 VwGO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit stützt sich auf § 167 Abs. 2 VwGO i. V. m. §§ 708, 711 ZPO. Das Gericht geht davon aus, dass der Wert des Obsiegens dem Wert des Unterliegens auf der Kläger- bzw. der Beklagtenseite hinsichtlich des Antrags auf Erteilung der denkmalschutzrechtlichen Abbrucherlaubnis jeweils entspricht.