

Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen Urteil vom 13.9.2013 – 10 A 1069/12 – Veröffentlicht in Juris = NWVBl. 2014, 151–154 = EzD 5.1 Nr. 19 mit Anm Spannemann

Leitsatz

- 1. Zum Nachweis der Unverkäuflichkeit eines Baudenkmals zu einem angemessenen Preis (Anschluss an den Beschluss des Senats vom 15.5.2013 10 A 255/12)**
- 2. Ein über die wirtschaftlichen Belange hinausgehendes schützenswertes Affektionsinteresse des Eigentümers an einer von den Anforderungen des Baudenkmals unbelasteten Nutzung seines Grundstücks ist bei einer im Vordergrund stehenden wirtschaftlichen Nutzungsabsicht regelmäßig nicht anzunehmen.**

Zum Sachverhalt

Die Kl. begehren den Abbruch einer 1934/35 am Rhein als Doppelhaus errichteten Villa, da ihnen der Erhalt wirtschaftlich unzumutbar sei. Die gegen die Ablehnung gerichtete Klage hatte Erfolg; in der Berufungsinanz wurde die Klage abgewiesen.

Aus den Gründen

Die Klage ist ... zulässig, aber unbegründet.

Die Kl. haben keinen Anspruch auf Erteilung einer ... Genehmigung für den Abbruch der auf dem Vorhabengrundstück aufstehenden Villa nebst Garagen.

...

Gemäß § 9 Abs. 2 DSchG ist die Erlaubnis zu erteilen, wenn Gründe des Denkmalschutzes nicht entgegenstehen oder – was hier nicht der Fall ist – ein überwiegendes öffentliches Interesse die Maßnahme verlangt. Gründe des Denkmalschutzes im Sinne des § 9 Abs. 2 Buchstabe a DSchG stehen einem Vorhaben entgegen, wenn es Belange des Denkmalschutzes mehr als nur geringfügig beeinträchtigt und die Versagung der Erlaubnis zu den sich daraus ergebenden wirtschaftlichen Auswirkungen und privaten Betroffenheiten nicht außer Verhältnis steht (vgl. Oberverwaltungsgericht NW, Urteile vom 4.12.1991, EzD 2.2.6.1 Nr. 2 mit Anm. Kapteina).

Wird ein Anspruch auf Erteilung einer Abbrucherlaubnis geltend gemacht, ist allerdings hinsichtlich der Beeinträchtigung denkmalrechtlicher Belange ein strenger Maßstab anzulegen. Die vollständige Beseitigung eines Baudenkmals kann angesichts des damit verbundenen unwiederbringlichen Verlustes seiner Aussagekraft für erinnerungswürdige Aspekte vergangener Zeiten nur dann

gerechtfertigt sein, wenn die Verweigerung der Erlaubnis sich im Einzelfall als unverhältnismäßige Eigentumsbeschränkung darstellt, etwa weil die Erhaltung des Denkmals faktisch nicht mehr möglich ist oder weil das Beseitigungsverbot dem Eigentümer aus sonstigen Gründen nicht zugemutet und diese Unzumutbarkeit nicht durch eine Entschädigung, durch die Übernahme des Denkmals (§§ 33, 31 DSchG) oder auf anderer Weise ausgeglichen werden kann (vgl. OVG NW, Urteil vom 4.5.2009 10 A 699/07, BRS 74 Nr. 216).

Diese Voraussetzungen sind hier nicht erfüllt. Dass die Erhaltung der Villa aus baulichen oder statischen Gründen nicht mehr möglich wäre, ist weder vorgetragen noch ersichtlich. Die somit allein in Betracht kommende wirtschaftliche Unzumutbarkeit der Erhaltung der Villa haben die Kl. nicht dargelegt.

...

In der Regel ist es erforderlich, dass der Eigentümer die wirtschaftliche Unzumutbarkeit der Erhaltung oder Nutzung des Denkmals in einer alle relevanten Faktoren in nachvollziehbarer Weise ermittelnden und bewertenden Wirtschaftlichkeitsrechnung darlegt. Die den Eigentümer treffende Darlegungslast entspricht der zwischen Denkmaleigentümer und Denkmalbehörden bestehenden Aufgabenverteilung und ist angemessen, weil regelmäßig nur der Eigentümer über die Informationen über die wirtschaftliche Situation des Denkmals verfügt, die zur Darlegung einer Unzumutbarkeit seiner Erhaltung oder Nutzung erforderlich sind. ...

Bei der Erarbeitung einer derartigen Wirtschaftlichkeitsrechnung, die regelmäßig in nicht unerheblichem Maße auch durch wertende und prognostische Elemente bestimmt wird, ist von folgenden Grundsätzen auszugehen:

Die Frage der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit der Erhaltung oder Nutzung eines Denkmals ist objektbezogen zu beantworten. Art. 14 Abs. 1 GG schützt nicht die einträglichste Nutzung des Eigentums. Der Eigentümer eines Denkmals kann deshalb nicht beanspruchen, bei dessen gewerblicher Nutzung eine besonders hohe oder auch nur eine für derartige Nutzungen durchschnittlich zu erwartende Rendite zu erzielen. Selbst wenn die Erträge aus dem Denkmal wegen denkmalbedingter Sonderlasten auf Dauer lediglich dessen Kosten decken würden, wäre dies mit dem Eigentumsrecht vereinbar. ...

Allerdings fordert Art. 14 Abs. 1 GG nicht, dass die Erträge aus dem Denkmal dessen Kosten jederzeit – das heißt in jedem beliebigen Zeitraum – zumindest ausgleichen müssen. Insbesondere in einer Investitionsphase während notwendiger Umbau- oder Restaurierungsarbeiten am Denkmal wird es regelmäßig dazu kommen, dass die Kosten höher als die Erträge sind und deshalb finanziert werden müssen.

Erforderlich ist eine Betrachtung, die bei privaten wie gewerblichen Nutzungen einen für die Rentabilität derartiger Investitionen üblichen und dem jeweils betroffenen Objekt angemessenen Zeithorizont erfasst und die Prognose rechtfertigt, dass die nach den Investitionen zu erzielenden Erträge des Denkmals dauerhaft über dessen Kosten liegen werden. Solange es eines Einsatzes von Finanzierungsmitteln bedarf, müssen die Erträge des Denkmals die Kosten der Finanzierung ebenfalls decken.

...

Wegen des Objektbezugs der Wirtschaftlichkeitsrechnung hindert der Einwand des Eigentümers eines Denkmals, ihm selbst sei die Erzielung von Steuervorteilen mangels hinreichenden Einkommens nicht möglich, die Berücksichtigung des

steuerlichen Potenzials des Denkmals im Allgemeinen nicht. Lediglich dann, wenn der Eigentümer ein über wirtschaftliche Belange hinausgehendes schützenswertes Interesse an einer durch Anforderungen des Denkmalschutzes unbelasteten Nutzung des Grundstücks hat, kann dies im Einzelfall anders sein. In einem solchen Falle darf der Eigentümer regelmäßig nicht dazu gezwungen werden, das Objekt notfalls zu veräußern, nur damit das steuerliche Potenzial bei dem Erwerber zum Tragen kommen kann. Handelt es sich bei dem Denkmal aber um ein reines Investitionsobjekt, kann der Eigentümer, der das Potenzial des Denkmals selbst nicht ausschöpfen kann, darauf verwiesen werden, das Denkmal zu veräußern oder dessen Potenzial in vollem Umfang in die Wirtschaftlichkeitsrechnung einzustellen. Dasselbe gilt auch dann, wenn der Eigentümer des Denkmals die für dessen Erhaltung oder Nutzung, Restaurierung oder Umbau erforderlichen Mittel am Markt nicht erhält. Auch in einem solchen Fall kann er nicht unter Berufung auf seine fehlende Kreditwürdigkeit allein die Beseitigung des Denkmals beanspruchen, sondern muss gegebenenfalls versuchen, das Denkmal zu einem angemessenen Preis zu verkaufen. ...

Bei einem reinen Investitionsobjekt erschöpft sich die Darlegungslast betreffend die Unwirtschaftlichkeit der Erhaltung oder Nutzung des Denkmals nicht in der Darstellung einer auf einen Zeitraum von maximal 15 Jahren beschränkten Einnahmenüberschussrechnung nach steuerrechtlichen Maßstäben. Denn selbst wenn eine solche zeitlich beschränkte Einnahmenüberschussrechnung ein jährliches Defizit ausweisen sollte, ist daraus allein in der Regel nicht zu schließen, die Erhaltung oder Nutzung des Denkmals sei wirtschaftlich unzumutbar. Die Einnahmenüberschussrechnung bildet das Ertragspotenzial des Denkmals als Investitionsobjekt nämlich nicht in vollem Umfang ab. Vermietungs- und Verpachtungsobjekte werden regelmäßig dazu genutzt, die (Einkommen-) Steuerlast des Eigentümers durch damit verbundene „negative Einkünfte“ zu reduzieren. Bereits die Ausgestaltung der Finanzierung (Höhe des Darlehensbetrages, zugrunde gelegter Zinssatz, Tilgungszeitraum, Sollzinsbindung) erfolgt üblicherweise im Lichte der (individuellen) steuerrechtlichen Folgewirkungen. Nicht zuletzt wegen der mit diesen steuerlichen Gestaltungsmöglichkeiten zusammenhängenden begrenzten Aussagekraft einer zeitlich beschränkten Einnahmenüberschussrechnung ist im Regelfall zu verlangen, dass ein Eigentümer, der sich auf die wirtschaftliche Unzumutbarkeit der Erhaltung oder Nutzung des als Investitionsobjekt genutzten Denkmals beruft, zusätzlich nachweist, dass er sich erfolglos um die Veräußerung des Denkmals zu einem angemessenen Preis bemüht hat (vgl. BVerfG, Beschluss vom 2.3.1999 1 BvL 7/91, EzD 1.1 Nr. 7 mit Anm. Martin; OVG RP, Urteil vom 2.12.2009, EzD 2.2.6.1 Nr. 37 mit Anm. Viebrock).

Vermag der Eigentümer des Denkmals keine ernsthaften Bemühungen zur Veräußerung des Investitionsobjekts zu einem angemessenen Preis nachzuweisen, kann er sich nicht auf die Unzumutbarkeit seiner Erhaltung oder Nutzung berufen.

Diese Grundsätze gelten nicht nur, wenn das Denkmal als reines Investitionsobjekt erworben wurde. Jeder Eigentümer, der mit der geplanten Änderung oder Beseitigung des Denkmals vorrangig wirtschaftliche Absichten verfolgt, muss grundsätzlich nachweisen, dass er sich erfolglos um die Veräußerung des Denkmals zu einem angemessenen Preis bemüht hat. Denn ein über die wirtschaftlichen Belange hinausgehendes schützenswertes Affektionsinteresse des Eigentümers an einer von den Anforderungen des Denkmalschutzes unbelasteten Nutzung des

Grundstücks ist bei einer im Vordergrund stehenden wirtschaftlichen Nutzungsabsicht regelmäßig nicht anzunehmen.

Die Unverkäuflichkeit des Denkmals zu einem angemessenen Preis ist entweder durch eine an Tatsachen orientierte fachliche Stellungnahme oder in sonstiger geeigneter Form zu belegen. Dies ist erforderlich, um der Denkmalbehörde die Feststellung zu ermöglichen, ob das Denkmal tatsächlich unverkäuflich ist oder ob seine Veräußerung allein an den nicht angemessenen Preisvorstellungen des Eigentümers gescheitert ist, der letztlich auf die lukrativere Verwendung des Grundstücks ohne das Denkmal spekuliert (vgl. Oberverwaltungsgericht RP, Urteil vom 2.12.2009 a.a.O. EzD 2.2.6.1 Nr. 37 mit Anm. Viebrock).

Bei der Bewertung der Angemessenheit der Preisvorstellungen sind sämtliche Umstände des Einzelfalles zu berücksichtigen. In der Regel wird in die Bewertung einzustellen sein, auf welchem Wege – insbesondere zu welchem Preis – der Eigentümer das Eigentum seinerseits erlangt hat, ob ihm die Denkmaleigenschaft und die eventuell bestehende Sanierungsbedürftigkeit des Objektes bekannt war, ob seit dem Eigentumsübergang eine Verschlechterung des Zustandes des Denkmals durch eine (pflichtwidrige) Vernachlässigung der denkmalpflegerisch notwendigen Erhaltungsmaßnahmen eingetreten ist und zu welchem Preis es der Eigentümer auf dem Immobilienmarkt (auch im Verhältnis zum Bodenwert) angeboten hat.

Nach diesen Maßstäben haben die Kl. nicht dargelegt, dass ihnen die Erhaltung des Denkmals (wirtschaftlich) unzumutbar ist.

Soweit sie erstmals mit Schriftsatz vom 3.9.2013 anführen, es handele sich nicht um reines Investitionsobjekt, da die Kl. zu 4. bis 6. und der Sohn des Kl. zu 2. beabsichtigten, auf dem Grundstück jeweils eine der dort nach der Beseitigung der Villa geplanten Wohnungen zu beziehen, sind keine Umstände dargetan, die die Veräußerung des Vorhabengrundstücks mit Blick auf Art. 14 Abs. 1 GG unverhältnismäßig erscheinen ließen. Der Vortrag weckt keine durchgreifenden Zweifel daran, dass die Kl. mit der Beseitigung der Villa in erster Linie wirtschaftliche Absichten verfolgen. Der Kl. zu 2. hatte noch im Rahmen des Ortstermins erläutert, die Erbengemeinschaft beabsichtige, auf dem Vorhabengrundstück ein Mehrfamilienhaus zu errichten und die darin geplanten Wohnungen zu vermieten, um unter anderem den erwerbsunfähigen Kl. zu 5. und 6. dauerhafte Einkünfte zu sichern. Selbst wenn tatsächlich einzelne Wohnungen von Mitgliedern der Erbengemeinschaft bezogen werden sollten, steht erkennbar die wirtschaftliche Verwertung des Erbes im Vordergrund, da die Kl. zu 4. bis 6. zusammen lediglich über einen Miteigentumsanteil von 3/12 verfügen, die Nutzung des Vorhabengrundstücks mithin weit überwiegend rein wirtschaftlicher Natur wäre. Hinzu kommt, dass die Absicht, ein bislang nicht selbst genutztes (denkmalgeschütztes) Wohnhaus vollständig zu beseitigen, um danach das auf dem Grundstück neu errichtete Wohnhaus zu beziehen, regelmäßig kein über wirtschaftliche Belange des Eigentümers hinausgehendes Interesse begründet, das die mit dem Denkmalschutz verfolgten Zwecke zurücktreten ließe. Das Affektionsinteresse des Eigentümers wird sich regelmäßig auf die Nutzung beziehungsweise Umnutzung des Denkmals selbst und nicht auf das unbebaute Grundstück beziehen, auf dem das Denkmal stand. Besondere Umstände, die hier ein besonderes Affektionsinteresse der Eigentümer an der Nutzung des

Grundstückes nach der Beseitigung der Villa begründen könnten, sind weder vorgetragen noch ersichtlich.

Dem Vorbringen der Kl. lässt sich auch nicht entnehmen, dass sie das Vorhabengrundstück nicht zu einem angemessenen Preis hätten veräußern können beziehungsweise künftig veräußern könnten. Aus den von ihnen vorgelegten Wertermittlungen ... ergeben sich dafür keinerlei Anhaltspunkte. Die Aussagen der vorgelegten Wertermittlungen sind insgesamt widersprüchlich, weil bei der Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) unter anderem die tatsächlichen Eigenschaften sowie die sonstige Beschaffenheit des Grundstücks, mithin auch der Sanierungsbedarf eines auf dem Grundstück aufstehenden Gebäudes, zu berücksichtigen sind (vgl. etwa § 194 BauGB). Fließt der bestehende Sanierungsbedarf bei der Bestimmung des Verkehrswertes ein, ist nicht nachvollziehbar, weshalb eine Veräußerung nicht möglich sein soll, wird doch gerade diese wertbeeinflussende Eigenschaft im Verkehrswert abgebildet. Demgegenüber orientieren sich die Wertermittlungen bei der Ermittlung des auf 1.600.000,00 €, 1.700.000,00 € beziehungsweise 1.716.000,00 € geschätzten Marktwertes im Wesentlichen am Bodenrichtwert und verneinen unter Bezugnahme auf ihre „langjährige“ oder „mehr als 30-jährige Erfahrung auf dem Düsseldorfer Immobilienmarkt“ ohne nähere Begründung die Veräußerbarkeit des Vorhabengrundstücks wegen des festgestellten Sanierungsbedarfs für die aufstehende Villa. Die Wertermittlung der L. Immobilien GmbH ... lässt maßgebliche Aspekte für die Verkehrswertermittlung, wie die auf dem Grundstück aufstehenden baulichen Anlagen, außer Acht und stellt vornehmlich auf den Bodenrichtwert gemessen an der nach dem Bebauungsplan zulässigen Bebaubarkeit des Grundstücks ab. Gleiches gilt für die Wertermittlung des Maklerbüros T. ..., die lediglich die Grundstücksgröße mit einem nicht näher erläuterten Quadratmeterpreis von 700,00 € multipliziert. Die Wertermittlung des Maklerbüros von Q. ... errechnet aufgrund des Bodenrichtwerts sowie der im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächen- und Geschossflächenzahl einen „Wert“ von 1.888.000,00 €. Der Marktwert wird einschließlich der „stark sanierungsbedürftigen“ Villa auf 1.700.000,00 € geschätzt. Addiere man den gutachterlich festgestellten Sanierungsbedarf von 2.200.000,00 € hinzu, ergäben sich Gesamtkosten von 3.900.000,00 €. Schließlich wird die pauschale Behauptung aufgestellt, dieser Preis liege weit über dem derzeitigen Verkaufswert, ohne dass die sonstigen den Marktwert bestimmenden Faktoren berücksichtigt sind.

Dass die Angaben in den vorgelegten Wertermittlungen nicht stichhaltig sind, zeigt sich nicht zuletzt daran, dass der von den Kl. beauftragte Makler das Vorhabengrundstück in Ansehung der Denkmaleigenschaft und des erheblichen Sanierungsbedarfs zu einem Kaufpreis in Höhe von 2.980.000,00 € auf dem Immobilienmarkt anbietet und damit offenkundig von einem deutlich höheren Verkehrswert ausgeht. Der Kl. zu 2. hatte hierzu in der mündlichen Verhandlung auch erklärt, der Makler habe ihm bei Auftragserteilung eine Veräußerung des Vorhabengrundstücks zu diesem Kaufpreis als möglich in Aussicht gestellt. Es habe sich allerdings (bislang) kein Interessent gefunden.

Rückschlüsse auf eine Unveräußerbarkeit des Denkmals lassen sich schließlich auch nicht aus dem Sachverständigengutachten des Ingenieurbüros für Bauwesen Dipl.-Ing. T1. über die Ermittlung der Kosten für die Instandhaltung und Sanierung ... herleiten. Das Gutachten ist insoweit bereits deshalb nicht verwertbar, weil es

erkennbar nicht zwischen den Kosten, die zur Wiederherstellung der Bewohnbarkeit der Villa erforderlich sind, und solchen Kosten unterscheidet, die bei einer einem Neubau mit gehobener Ausstattung entsprechenden Sanierung anfallen würden. Nur beispielhaft seien hier die im Gutachten berücksichtigten Kosten für die einem „hochwertigen Standard“ entsprechenden Heizungs- und Sanitärarbeiten oder der für die Ertüchtigung des Außenschwimmbekens veranschlagte Betrag von 101.897,37 € genannt. Die Positionen sind offenkundig nicht erforderlich, um das Denkmal wieder einer Wohnnutzung zuzuführen. Bedenken gegen die Verwertbarkeit des Gutachtens ... bestehen darüber hinaus auch deshalb, weil es nicht die Verschlechterung des Zustandes der baulichen Anlagen auf dem Vorhabengrundstück seit ihrer Unterschutzstellung berücksichtigt. Unterlässt es der Eigentümer eines Denkmals, notwendige Instandhaltungs- und Sanierungsarbeiten vorzunehmen, und folgt daraus eine (weitere) Verschlechterung des Zustandes des Denkmals, findet der hieraus resultierende gestiegene Sanierungsaufwand bei der Prüfung der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit regelmäßig keine Berücksichtigung (vgl. OVG NW, Beschluss vom 15.5.2013 10 A 255/12, DÖV 2013, 679 f.).

So liegt es hier. Der Zustand des Gebäudes hat seit der Unterschutzstellung erheblich gelitten. Dies gilt in besonderem Maße für das Gebäudeinnere. Ein Vergleich der Lichtbilder, die anlässlich der Unterschutzstellung gefertigt wurden, mit dem Eindruck des Bauzustandes, wie er sich im Ortstermin im Mai 2013 dargestellt hat, machen den (wohl) auf mangelnde Belüftung und Beheizung zurückzuführenden Schimmelbefall und Beschädigungen des lackierten Holzinnausbaus deutlich. Denn die Doppelhaushälften sind seit 2010 unbewohnt und werden nach Auskunft des Kl. zu 2. seitdem auch nicht mehr beheizt. Instandhaltungsmaßnahmen sind in dieser Zeit ebenfalls nicht erfolgt. Hinzu kommen die Beschädigungen, die im Zuge der denkmalrechtlich nicht genehmigten Filmaufnahmen in der Doppelhaushälfte ... entstanden sind.

Ist damit von den Kl. schon der Verkehrswert des Vorhabengrundstücks unter Berücksichtigung der aufstehenden denkmalgeschützten baulichen Anlagen nicht dargelegt, besteht für den Senat keine Veranlassung zu klären, welcher Kaufpreis für das Vorhabengrundstück als (noch) angemessen anzusehen wäre. ...

Anmerkung Spennemann

Dass dem abbruchwilligen Eigentümer der Nachweis der Unveräußerlichkeit abzuverlangen ist, wird immer mehr zum Allgemeingut der Rspr. Grund ist die Aussage des Bundesverfassungsgerichts im Beschluss vom 1.3.1999, wonach eine sinnvolle Nutzungsmöglichkeit eines Denkmals nicht besteht, wenn sich für den Eigentümer eine Verwendung des Denkmals nicht verwirklichen lässt und es auch praktisch nicht veräußert werden kann.

Eine Grenze zieht jedoch auch hier die Eigentumsгарantie; sie verschafft zwar keinen Anspruch auf Erhalt oder gar Schaffung eines bestimmten Wohnumfelds, gewährleistet aber die Freiheitssicherung im persönlichen Bereich. Daher kann ein Verkauf von der Behörde als Alternative zum Abbruch nicht verlangt werden, wenn besondere Umstände dagegen sprechen (z.B. auch feste soziale Bindungen in das örtliche Umfeld, BVerfG U.v. 17.12.2013 1 BvR 3139/08, 1 BvR 3386/08, DVBl. 2014, 175–182, die freilich auch bei einem Umzug

innerhalb dieses Umfelds bestehen blieben). Die Gründe für ein solches „Affektionsinteresse“, das sich notwendigerweise nur auf das freigeräumte Grundstück beziehen könnte und nicht auf das abzubrechende Denkmal, müssen in belastbarer Weise dargelegt und nicht nur zum Schein behauptet werden. Hieran fehlte es im vorliegenden Fall.

Oftmals wird die Veräußerlichkeit nur an überzogenen Preisvorstellungen des Eigentümers scheitern (zur Frage des „zumutbaren“ Verkaufspreises s. Martin/Mieth/Spennemann, Die Zumutbarkeit im Denkmalrecht, S. 57 ff.). Aufschlussreich sind auch die Ausführungen des Gerichts zu den von den Klägern vorgelegten, denkmalrechtlich aber völlig unzureichenden Berechnungen; von ihnen hatte sich die Vorinstanz noch „um den Finger wickeln“ lassen. Auch dies ist ein häufig anzutreffendes Phänomen: Gutachter entwickeln umfangreiche Zahlenwerke, deren Inhalt zum wesentlichen Teil an den aufgrund der rechtlichen Vorgaben allein maßgeblichen Fragestellungen vorbeigeht und deren Hauptzweck lediglich darin besteht, bei Behörden und Gerichten Eindruck zu hinterlassen.