

## **Leitsätze**

- 1. Begehrt der Eigentümer eines als Investitionsobjekt genutzten Baudenkmals eine denkmalrechtliche Erlaubnis für den Abbruch des Denkmals, weil ihm dessen Erhaltung oder Nutzung wirtschaftlich nicht zumutbar sei, muss er im Regelfall neben einer Wirtschaftlichkeitsrechnung zusätzlich den Nachweis erbringen, dass er sich erfolglos um die Veräußerung des Denkmals zu einem angemessenen Preis bemüht hat.**
- 2. Die Unverkäuflichkeit des Denkmals zu einem angemessenen Preis ist entweder durch eine an Tatsachen orientierte fachliche Stellungnahme oder in sonstiger geeigneter Form zu belegen.**

## **Zum Sachverhalt**

Der Kl. begehrt eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis für den Abbruch seines denkmalgeschützten Gebäudes. Das Verwaltungsgericht wies die Verpflichtungsklage ab. Der Antrag auf Zulassung der Berufung wurde vom OVG ebenfalls abgelehnt.

## **Aus den Gründen**

Der Antrag ist unbegründet.

Aus den innerhalb der Frist des § 124a Abs. 4 Satz 4 VwGO dargelegten Gründen ergeben sich weder ernstliche Zweifel an der Richtigkeit des angefochtenen Urteils (Zulassungsgrund gem. § 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO) noch ein der Beurteilung des beschließenden Senats unterliegender Verfahrensmangel, auf dem die Entscheidung des Verwaltungsgerichts beruhen kann (Zulassungsgrund gem. § 124 Abs. 2 Nr. 5 VwGO).

Stützt der Rechtsmittelführer seinen Zulassungsantrag auf den Zulassungsgrund der ernstlichen Zweifel im Sinne des § 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO, muss er sich mit den entscheidungstragenden Annahmen des Verwaltungsgerichts auseinandersetzen. Dabei muss er den tragenden Rechtssatz oder die Feststellungen tatsächlicher Art bezeichnen, die er mit seinem Antrag angreifen will, und mit schlüssigen Gegenargumenten in Frage stellen. Daran fehlt es hier.

Das Verwaltungsgericht hat die Klage mit der Begründung abgewiesen, es sei weder ein überwiegendes öffentliches Interesse im Sinne des § 9 Abs. 2 Buchst. b) DSchG NW für die Erteilung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis für den Abbruch des unter

Denkmalschutz stehenden Gebäudes des Kl. gegeben, noch seien die Voraussetzungen des § 9 Abs. 2 Buchst. a) DSchG NW erfüllt. Es spreche zunächst nichts dafür, dass die Erhaltung des Denkmals „B. W.“ nicht mehr möglich sei. Der Kl. habe auch nicht hinreichend konkret dargelegt, dass ihm die Erhaltung des Gebäudes wirtschaftlich nicht zumutbar sei. Bei Berücksichtigung einer erzielbaren Jahresmiete von 17.305,00 € könne unter Zugrundelegung der Wirtschaftlichkeitsrechnung des Kl. bei Vermietung des sanierten Gebäudes ein Überschuss erzielt werden. Es bestehe auch ein konkretes Kaufinteresse des Nachbarn, sodass von einer Unverkäuflichkeit des Grundstücks nicht ausgegangen werden könne.

Der Vortrag des Kl., die wirtschaftliche Unzumutbarkeit der Erhaltung des Denkmals „B.W.“ ergebe sich bereits aus der vorlegten Wirtschaftlichkeitsrechnung vom 22.8.2009, jedenfalls aber aus den aktualisierten Wirtschaftlichkeitsrechnungen vom 27.2.2012, weckt keine ernstlichen Zweifel an der Richtigkeit der angefochtenen Entscheidung. Die Zulassungsbeurteilung zeigt darüber hinaus keine Gesichtspunkte auf, die zu einer anderen Bewertung führen könnten.

Nach gefestigter Rechtsprechung des Senats ist die Erhaltung oder Nutzung eines Denkmals in der bisherigen oder in einer anderen zulässigen Weise für den Eigentümer im Allgemeinen wirtschaftlich unzumutbar, wenn er das Denkmal auf Dauer nicht aus den Erträgen des Objekts finanzieren kann, wenn sich das Denkmal also auf Dauer nicht „selbst trägt“. Denn der Eigentümer darf zwar im öffentlichen Interesse an der Erhaltung des kulturellen Erbes in seiner Eigentumsnutzung bis zu einem gewissen Grade eingeschränkt, nicht aber gezwungen werden, dauerhaft defizitär zu wirtschaften. Wann sich die Erhaltung oder Nutzung eines Denkmals als dauerhaft defizitäres Wirtschaften darstellt, kann nur für jeden Einzelfall und unter Berücksichtigung aller den Fall prägenden Umstände entschieden werden (vgl. OVG NW, Urteil vom 20.3.2009 10 A 1406/08, EzD 5.4 Nr. 18 und Beschluss vom 22.8.2007 10 A 3453/06, EzD 2.2.5 Nr. 22; siehe auch BVerwG, Beschluss vom 7.2.2002 4 B 4.02, EzD 2.2.6.1 Nr. 23 (zum DSchG RP); VGH BW, Urteil vom 10.5.1988 1 S 1949/87, EzD 2.2.6.1 Nr. 8; OVG SL, Urteil vom 20.11.2008 2 A 269/08, EzD 2.2.6.1 Nr. 38).

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 bestehende 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 (vgl. OVG NW, Urteil vom 20.3.2009 10 A 1406/08, EzD 5.4 Nr. 18).

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. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Eigentümer eines Denkmals die Möglichkeit haben muss, aus dessen Erträgen Rücklagen für Erhaltungsmaßnahmen oder zur Deckung des Nutzungsausfallrisikos – etwa für Mietausfälle – zu bilden, denn er kann nicht gezwungen werden, aus seinem sonstigen Vermögen dauerhaft „zuzuschießen“.

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. Insbes. 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.

In die Wirtschaftlichkeitsrechnung sind alle relevanten Faktoren einzubeziehen, die das Denkmal kennzeichnen. Dazu gehören sämtliche laufenden und einmaligen Kosten – auch nicht denkmalbedingte Kosten wie Grundsteuern, die für das Objekt auch dann anfallen würden, wenn es nicht in die Denkmalliste eingetragen wäre –, denn aus Sicht des Eigentümers eines Denkmals spielt es keine Rolle, ob er aufgrund denkmalbedingter Sonderlasten oder wegen der ohnehin anfallenden laufenden Ausgaben für die Erhaltung und Nutzung des Objekts Belastungen ausgesetzt ist, die durch Erträge nicht ausgeglichen werden können. Auch das die Ertragslage mitbestimmende Mietausfallrisiko muss ggf. bewertet und in die Wirtschaftlichkeitsrechnung eingestellt werden.

In begründeten Ausnahmefällen kann sich die wirtschaftliche Unzumutbarkeit der Erhaltung oder Nutzung eines Denkmals auch daraus ergeben, dass es selbst nach einer Anpassung an moderne Nutzungsstandards am Markt keinerlei Aussicht auf die Erzielung von Erträgen haben wird. In einer solchen Situation würde es die verfassungsrechtliche Grenze der Zumutbarkeit überschreiten, wenn der Eigentümer „sehenden Auges“ zu einer Fehlinvestition gezwungen würde, die sich dauerhaft nicht durch Erträge ausgleichen ließe. An die Prognose sind strenge Anforderungen zu stellen.

Aus den §§ 7 Abs. 1 Satz 3, 27 DSchG NW ergibt sich, dass wirtschaftliche Belastungen, die aus vorausgegangenen Verletzungen denkmalrechtlicher Pflichten resultieren, nicht in die Wirtschaftlichkeitsrechnung einzustellen sind. Der Eigentümer eines Denkmals könnte sonst bei hinreichend langer Vernachlässigung des Denkmals regelmäßig die teilweise oder völlige Aufgabe des Denkmalschutzes erzwingen.

Zudem sind sämtliche vermögenswerten Vorteile in die Wirtschaftlichkeitsrechnung aufzunehmen, die in Verbindung mit dem Denkmal anfallen. Hierzu zählen Miet- oder Pachteinahmen beziehungsweise Gebrauchsvorteile sowie das Nutzungspotenzial des Denkmals und die Möglichkeit, Steuervorteile durch Abschreibungsregelungen

zu generieren. Auch zugesagte öffentliche Mittel sind ebenso einzubeziehen wie entgangene Erträge durch mögliche, aber unterbliebene Nutzungen. Wegen des Objektsbezugs 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 ggf. versuchen, das Denkmal zu einem angemessenen Preis zu verkaufen (vgl. OVG NW, Urteil vom 4.5.2009 10 A 699/07, BRS 74 Nr. 216).

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; OVG RP, Urteil vom 2.12.2009 1 A 10547/09, EzD 2.2.6.1 Nr. 37).

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

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. OVG RP, Urteil vom 2.12.2009 1 A 10547/09, EzD 2.2.6.1 Nr. 37).

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 – insbes. 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 hat der Kl. nicht dargelegt, dass ihm die Erhaltung des Denkmals „B. W.“ wirtschaftlich unzumutbar ist. Seinem Vorbringen lässt sich nicht entnehmen, dass er das Denkmal nicht zu einem angemessenen Preis hätte veräußern können beziehungsweise veräußern kann. Im Gegenteil spricht Einiges dafür, dass eine Veräußerung des Denkmals zu einem angemessenen Preis möglich ist. Nach Lage der Dinge ist zunächst nichts dafür ersichtlich, dass das Denkmal von vorneherein mangels realisierbarer Nutzungsmöglichkeiten unverkäuflich wäre. Es ist sowohl einer Nutzung als Wohnhaus als auch im beschränkten Umfang einer gewerblichen Nutzung zugänglich. Letzteres zeigen die intensiven Verhandlungen über die Veräußerung des Grundstücks, die zwischen dem Kl. und dem Eigentümer des Nachbargrundstücks, Herrn Q. D., im Jahre 2006 geführt worden sind.

Ist die Veräußerbarkeit des Denkmals damit nicht von vorneherein unmöglich, wird der Erfolg der Verkaufsbemühungen im Wesentlichen durch den Preis bestimmt. Bei den vorstehend erwähnten Verkaufsverhandlungen im Jahre 2006 standen Preisvorstellungen des potenziellen Käufers von circa 79.000,00 € bis 120.000,00 € in Rede. In die Bewertung der Angemessenheit dieser Preisvorstellungen ist hier einzustellen, dass der Kl. das Grundstück im Juni 1999 in Ansehung der Denkmaleigenschaft des aufstehenden Gebäudes und in Kenntnis des (erheblichen) Sanierungsbedarfs zu einem Preis von 250.000,00 DM erworben hat. Er hat damit ein auf der Hand liegendes Kostenrisiko für eine rentable Nutzung bewusst in Kauf genommen. Dieser Umstand ist zu berücksichtigen, denn bei der Verwirklichung eines mit dem Erwerb eines Denkmals freiwillig übernommenen Risikos kann sich der Erwerber nicht zu Lasten des Denkmalschutzes schadlos halten. Es würde dem Grundsatz der im Denkmalrecht konkretisierten Sozialpflichtigkeit des Eigentums widersprechen, könnte man unter Ausnutzung der sich aus dem schlechten Erhaltungszustand eines aufstehenden Denkmals ergebenden Wertminderung ein Grundstück zu einem günstigen Preis erwerben und diesen Vorteil anschließend auf Kosten des Denkmalschutzes ohne weiteres durch Abbruch des Denkmals realisieren (vgl. OVG RP, Urteil vom 2.12.2009 1 A 10547/09, EzD 2.2.6.1 Nr. 37).

Zu berücksichtigen ist auch, dass der Kl. seit der Baustilllegung durch die Bekl. im November 2000 keinerlei nennenswerte Anstrengungen unternommen hat, um die Sanierung des Denkmals voranzubringen. Vielmehr musste er von der Bekl.

angehalten werden, Sicherungsmaßnahmen zur Verhinderung des weiteren Verfalls des Denkmals zu ergreifen. Unterlässt es der Eigentümer eines Denkmals, notwendige Instandhaltungs- und Sanierungsarbeiten vorzunehmen, und folgt daraus eine (weitere) Verschlechterung des Zustandes des Denkmals, ist die hieraus resultierende Wertminderung bei der Bewertung der Angemessenheit der Preisvorstellung ebenfalls von Belang.

Vor diesem Hintergrund bedürfen die in der Zulassungsschrift aufgeworfenen Fragen zur Höhe der zu erwartenden Mieteinnahmen und Fördermittel, der Sanierungs- und Ausbaurkosten und der zu berücksichtigenden Darlehenszinsen sowie zum Umfang der etwaig in Abzug zu bringenden wirtschaftlichen Belastungen durch eine Verletzung denkmalrechtlicher Pflichten, keiner weiteren Erörterung.

(...)