

**Verwaltungsgericht Neustadt an der Weinstraße Urteil vom 14. 12. 2006 4 K
178 / 06. NW Rechtskräftig EzD 2.2.6.1 Nr. 35**

**Zulassung des Abbruchs mehrerer zu einer Denkmalzone gehörenden
Gebäude**

Zumutbarkeitsgrenzen der Erhaltungspflicht

Zum Sachverhalt

Die Kl. begehren die Erteilung einer denkmalschutzrechtlichen
Abbruchgenehmigung.

Die Kl. zu 1) sowie die aus den Kl. zu 2) bis 5) bestehende Erbengemeinschaft sind zu je 0,5 Eigentümer des im unbeplanten Innenbereich von ... gelegenen Grundstücks Flurnummer 497/24. Das etwa 7000 qm große Grundstück ist mit einem im Norden unmittelbar an den S.-Bach angrenzenden Wohnhaus (im Folgenden Wohnhaus Nr. 13) sowie einem Stall bebaut, im südwestlichen Bereich befinden sich ebenfalls Ställe, die früher teilweise als Gerberei genutzt wurden, sowie im südöstlichen Bereich ein Reitplatz. Von den drei Wohnungen in dem Wohnhaus Nr. 13 haben die Kl. zwei Wohnungen vermietet, die dritte Wohnung steht wegen des schlechten baulichen Zustands leer. Das Erdgeschoss der ehemaligen Gerberei ist ebenfalls vermietet und zwar an den Reitverein in L., der darin Pferde unterstellt. Das westlich angrenzende ebenfalls im Eigentum der Kl. stehende Grundstück Flurnummer 497/13 ist unbebaut. Die beiden Grundstücke werden über einen über den S.-Bach führenden Privatweg erschlossen, der im Norden an die B 39 angrenzt. Dazwischen liegt das Grundstück mit der Flurnummer 497/22, das mit einem Wohnhaus sowie einem weiteren Gebäude bebaut ist, das früher als Sägewerk genutzt wurde. Auf der gegenüberliegenden Seite der B 39 befindet sich auf dem Grundstück Flurnummer 1911, 1912/1 ein Wohngebäude. Hinsichtlich der Einzelheiten wird auf den Lageplan Bezug genommen.

Die Grundstücke Flurnummer 497/22 und Flurnummer 1911, 1912/1 liegen vollständig, das Grundstück Flurnummer 497/24 mit Ausnahme des als Reitplatz genutzten Bereichs im Geltungsbereich der Denkmalzone „Kupferhammer, ehemalige Dreiherrenschmiede“ in der Gemarkung der Gemeinde L., die der Bekl. mit am 14. 7. 2006 öffentlich bekannt gemachter Rechtsverordnung vom 10. 7. 2006 erlassen hat. Bereits zuvor hatte der Beklagte am 31. 5. 2005 das Areal auf dem Grundstück Flurnummer 497/24 gegenüber den Kl. für die Dauer von sechs Monaten vorläufig unter Denkmalschutz gestellt und diese Maßnahme mit Bescheid vom 16. 11. 2005 um weitere drei Monate verlängert. Schutzzweck der Denkmalzone ist gemäß § 3 Abs. 2 der Rechtsverordnung die Erhaltung und Pflege der baulichen Gesamtanlage. Bei dieser handelt es sich um ein Mühlenanwesen des späten 18. und des 19. Jhdts.

Im April 2005 beantragten die Kl. bei dem Bekl. die Erteilung einer Genehmigung für den Abbruch des Wohnhauses Nr. 13 sowie der Ställe auf dem Grundstück Flurnummer 497/24. Diesen Antrag lehnte der Bekl. mit Bescheid vom 1. 7. 2005 ab. Hiergegen erhoben die Kl. am 6. 7. 2005 Widerspruch, den der Kreisrechtsausschuss des Bekl. mit Widerspruchsbescheid vom 27. 1. 2006 zurückwies.

Die Kl. haben hiergegen unter dem 7. 2. 2006 Klage erhoben. Zur Begründung führen sie aus, die abzubrechenden Gebäude auf dem Grundstück Flurnummer 497/24 in L. seien nicht denkmalschutzwürdig. Unabhängig davon sei die Versagung der Abbruchgenehmigung auch deshalb rechtswidrig, weil ihnen der Erhalt der Gebäude aus finanziellen Gründen nicht zugemutet werden könne. Ein von ihnen in Auftrag gegebenes Privatgutachten habe ergeben, dass eine Sanierung und Modernisierung des Wohnhauses mit einem voraussichtlichen Kostenaufwand von 373.000,- € verbunden wäre. Ein Umbau der Gerberei zu Wohnzwecken erfordere einen Kostenaufwand von 625.000,- €. Dies ergebe einen Gesamtbetrag von 998.000,- €. Wie hoch die Zuschüsse seien, die sie aufgrund der Unterschutzstellung der Anwesen als Denkmalzone erhalten könnten, könnten sie nicht beziffern. Eine Erhaltung der Gebäude sei ihnen wirtschaftlich nicht zumutbar. Einnahmen erzielten sie lediglich aus der Vermietung der Pferdeboxen und des Nebengebäudes, aus Wegegebühren sowie aus Mieteinnahmen aus dem Wohngebäude Nr. 13. Insgesamt hätten die Einnahmen im Jahr 2005 8.706,20 € betragen, abzüglich Abschreibungen, Erhaltungsaufwendungen etc. seien es nur 5.149,56 €. Auf Grund dieser Zahlen sei ihnen allenfalls ein Sanierungsdarlehen in Höhe von 70.000,- € zumutbar. Das eingeholte Gutachten komme aber zu dem Ergebnis, dass dieser allenfalls zumutbare Betrag um das 14-fache bzw. 28-fache überschritten werde. Es sei ihnen erst recht nicht zuzumuten, einen Betrag von 998.000,- € aufzubringen, den sie vollständig finanzieren müssten. Für Zinsen und Tilgung seien in diesem Fall jährlich 64.620,50 € bzw. 5.385,04 € pro Monat aufzubringen. Dieser Betrag könne durch Mieteinnahmen nicht erwirtschaftet werden. Die nach einer Sanierung erzielbaren Jahres-Mieteinnahmen lägen in L. bestenfalls in einer Größenordnung von 31.872 €.

Aus den Gründen

Die zulässige Klage ist begründet. Die Kl. haben einen Anspruch auf Erteilung der gemäß § 13 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 DSchG.

Nach § 13 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 DSchPflG darf ein geschütztes Kulturdenkmal nur mit Genehmigung abgebrochen werden. Dieser Genehmigungsvorbehalt ist nicht dadurch hinfällig geworden, dass das BVerfG durch Beschluss vom 2. 3. 1999 (NJW 1999, 877, EzD 1.1 Nr. 7 mit Anm. Martin) die Bestimmung des § 13 Abs. 1 Satz 2 DSchPflG für unvereinbar mit Art. 14 Abs. 1 GG erklärt hat. Da die Genehmigungsvoraussetzungen des Satzes 2 auf Grund dessen entfallen sind, ohne dass der rheinland-pfälzische Gesetzgeber diesbezüglich die vom BVerfG angemahnte neue Regelung bisher getroffen hat, muss die Denkmalschutzbehörde über einen Abbruchgenehmigungsantrag nunmehr nach pflichtgemäßem Ermessen unter Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes entscheiden (s. OVG RP, Urteil vom 30. 3. 2006 1 A 10178/05.OVG RP und Urteil vom 26. 5. 2004 8 A 12009/03.OVG, BauR 2005, 535).

Die Tatbestandsvoraussetzungen des § 13 Abs. 1 Satz 1 DSchPflG liegen hier vor. Bei den streitbefangenen Gebäuden auf dem Grundstück Flurnummer 497/22 handelt es sich um geschützte Kulturdenkmäler i. S. d. § 4 Abs. 1 Nr. 2 DSchPflG. Denn diese Gebäude sind wesentlicher Teil der durch Rechtsverordnung des Bekl. vom 10. 7. 2006 auf der Grundlage des § 8 Abs. 1 Hs. 2 DSchPflG unter Schutz gestellten Denkmalzone „Kupferhammer, ehemalige Dreiherrenschmiede“ ...

Für das im Streit stehende unter Denkmalschutz gestellte Gebäudeensemble hat der Bekl. die denkmalschutzrechtliche Abbruchgenehmigung unter Berücksichtigung der gesetzlichen Erhaltungspflicht des § 2 Abs. 1 DSchPflG in verfassungskonformer Ermessensausübung zu erteilen, wenn den Kl. die Erhaltung des Kulturdenkmals unzumutbar ist. Nach der Rspr. des OVG RP (Urteil vom 30. 3. 2006 1 A 10178/05.OVG), der die Kammer folgt, ist dies zwar nicht bereits dann anzunehmen, wenn das Grundstück durch den Abbruch der denkmalgeschützten Gebäude und die Errichtung von Neubauten einer rentableren Nutzung zugeführt werden könnte. Vielmehr wird eine derartige Unzumutbarkeit erst dann anzunehmen sein, wenn selbst ein dem Denkmalschutz aufgeschlossener Eigentümer von dem Baudenkmal keinen vernünftigen Gebrauch machen kann und seine Rechtsposition sich einer Lage nähert, in der sie den Namen „Eigentum“ nicht mehr verdient (s. auch OVG RP, Urteil vom. 25. 10. 2001 1 A 11012/01.OVG). Eine solche Unzumutbarkeit ist insbesondere dann gegeben, wenn der Denkmaleigentümer die Erhaltungspflicht aus den mit dem Kulturdenkmal erzielbaren Einnahmen nicht erfüllen kann, ohne sein sonstiges Vermögen anzugreifen. Dies ist anhand eines Vergleichs der voraussichtlichen Investitions- und Bewirtschaftungskosten sowie der möglichen Nutzungserträge zu beurteilen, d. h. es ist eine objektive Wirtschaftlichkeitsberechnung hinsichtlich der dauerhaften Erhaltung des Schutzobjektes vorzunehmen (OVG RP, Urteil vom 26. 5. 2004 8 A 12009/03.OVG, BauR 2005, 535).

In Anwendung dieser Grundsätze ist vorliegend von einer Unzumutbarkeit der Erhaltung der in Rede stehenden Gebäude auszugehen.

Das Gericht legt dabei zu Grunde, dass eine sinnvolle Nutzung der baulichen Anlagen nur nach Vornahme einer Sanierung in Frage kommt. Der derzeitige Ertrag der unzweifelhaft sanierungsbedürftigen Gebäude beträgt lediglich 5.149,56 € (im Jahr 2005) und deckt damit offensichtlich nicht den Investitionsbedarf, den die Kl. demnächst aufwenden müssten, um weitere Schäden an den denkmalgeschützten Gebäuden zu verhindern. Von den Kl. kann daher nicht verlangt werden, dass sie die Gebäude in ihrem jetzigen Zustand lediglich konservieren. Ferner kann ihnen unter Beachtung der bundesverfassungsgerichtlichen Rspr. auch nicht angesonnen werden, sich auf den reinen Erhalt des denkmalgeschützten Gebäudekomplexes und die hierzu erforderlichen Mindestmaßnahmen (s. § 2 DSchPflG), die der Bekl. als Denkmalschutzbehörde gemäß § 14 Abs. 2 DSchPflG durch Verwaltungsakt durchsetzen könnte, zu beschränken. Dies würde im Ergebnis dazu führen, dass aus dem Eigentumsrecht der Kl. eine Last wird, die sie allein im öffentlichen Interesse zu tragen hätten, ohne die Vorteile einer privaten Nutzung ziehen zu können. Auch eine gewerbliche Nutzung der Anwesen käme zwar bezüglich des Gerberhauses grundsätzlich in Betracht, eine lukrativere Vermietung als zu Wohnzwecken erscheint aber unter Berücksichtigung des ungünstigen Standortes ausgeschlossen. Danach bliebe nur die Sanierung des Wohnhauses Nr. 13 sowie der Umbau der Gerberei zu Wohnraum. Diese baulichen Maßnahmen führen allerdings zu jährlichen Folgekosten, die die Kl. mit den zu erzielenden Mieteinnahmen nicht bestreiten können. Es ergeben sich Verluste, die nur noch durch sonstiges Vermögen der Kl. gedeckt werden könnten.

Bei dieser Berechnung legt die Kammer das von den Klägern eingereichte Privatgutachten ... zu Grunde, zumal der Bekl. den darin genannten Investitionsaufwendungen weder schriftsätzlich noch in der mündlichen Verhandlung vom 14. 12. 2006 widersprochen hat und die darin in Ansatz gebrachten Summen der Kammer realistisch erscheinen. Danach würde eine Sanierung der beiden stark

renovierungsbedürftigen Gebäude insgesamt 998.000 € betragen, um sie künftig zu Wohnzwecken nutzen zu können. Dabei entfallen 373.000 € auf das Wohnhaus Nr. 13, von dessen drei Wohnungen wegen des schlechten Bauzustandes gegenwärtig nur zwei Wohnungen vermietet sind sowie 625.000 € auf die Gerberei, die momentan nur im Erdgeschoss zur Unterstellung von Pferden durch den Reitverein genutzt wird.

Von der genannten Investitionskosten ist entgegen der Auffassung des Bekl. auch kein Abschlag wegen eines Instandhaltungsrückstaus vorzunehmen. Zwar müssen Kosten, die durch die pflichtwidrig unterlassene Unterhaltung entstanden sind, bei der Prüfung, ob die Erhaltung eines Denkmals zumutbar ist, außer Acht bleiben, denn der Eigentümer eines Denkmals ist gemäß § 2 Abs. 1 DSchPflG verpflichtet, das Denkmal im Rahmen des Zumutbaren zu erhalten und zu pflegen (vgl. OVG RP, Urteil vom 25. 10. 2001, 1 A 11012/01.OVG). Hierzu waren die Kl. als Eigentümer jedoch nicht verpflichtet.

Da die Pflicht mit Unterhaltung und Pflege nach § 1 Abs. 1 DSchPflG ausdrücklich für Kulturdenkmäler schlechthin und nicht etwa wie § 13 Abs. 1 Satz 1 DSchPflG lediglich für geschützte Kulturdenkmäler gilt, haftet die insoweit erforderliche Denkmaleigenschaft dem Denkmal kraft Gesetzes an (OVG RP, AS 18, 148). Folglich ist in Bezug auf die Pflicht zur Unterhaltung und Pflege hier nicht auf den Zeitpunkt der förmlichen Unterschutzstellung am 14. 7. 2006, sondern auf den Zeitpunkt der vorläufigen Unterschutzstellung im Mai 2005 abzustellen. Vorher musste sich die Denkmaleigenschaft des Gebäudeensembles und damit die gesteigerte Unterhaltungspflicht den Kl. nicht ohne weiteres aufdrängen. Insbesondere ergab sich dies nicht bereits daraus, dass die Gebäude bereits in der 1995 erstellten Denkmaltopographie über den Landkreis B. aufgeführt waren. Darin sind wissenschaftliche Ausarbeitungen von Kunsthistorikern enthalten, die regelmäßig zur Begründung von Unterschutzstellungen herangezogen werden. Die Aufnahme in die Denkmaltopographie führt aber nicht zwangsläufig zu einer förmlichen Unterschutzstellung, so dass allein die Erwähnung eines Gebäudes oder Areals in der Denkmaltopographie den Eigentümer des betreffenden Anwesens nicht „bösgläubig“ macht und von ihm eine gesteigerte Unterhaltungspflicht auslöst. Aus Gründen der Rechtssicherheit müssen daher weitere Fakten hinzukommen, damit sich die Denkmaleigenschaft eines Gebäudes oder Gebäudeensembles dem Eigentümer aufdrängt. Dies war hier erst im Mai 2005 gegeben, als sie Kenntnis von der bevorstehenden Unterschutzstellung des Ensembles erhielten; Erhaltungsaufwendungen wären zu diesem Zeitpunkt unwesentlich günstiger gewesen als heute. Denn die Gebäude befinden sich bereits seit den siebziger Jahren des vorigen Jhdts. in einem schlechten baulichen Zustand.

Den Investitionskosten in Höhe von 998.000 € ist kein staatlicher Zuschuss gegenüberzustellen. Zwar fördert das Land Rheinland-Pfalz gemäß § 29 Abs. 1 DSchPflG i. V. m. der Verwaltungsvorschrift des Kultusministeriums über „Zuwendungen des Landes zur Erhaltung von nichtstaatlichen Kulturdenkmälern“ vom 8. 12. 1994 (GABl. 1995, 3) Maßnahmen des Denkmalschutzes im Rahmen der verfügbaren Mittel des Landeshaushalts. Trotz Aufforderung durch die Kl. hat aber weder der Bekl. noch der in der mündlichen Verhandlung vom 14. 12. 2006 anwesende Vertreter des Landesamtes für Denkmalpflege nähere Angaben darüber gemacht, in welcher Größenordnung die Kl. Zuschüsse für die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen an den streitbefangenen Gebäuden erhalten könnten.

Geht man also von Investitionskosten in Höhe von 998.000 € aus und berücksichtigt weiter, dass die Kl. einen Kredit zur Finanzierung der Investitionskosten zu den aktuellen Konditionen (s. <http://www.Ing-diba.de/main/kb/baufinanzierung/neufinanzierung/konditionen>) aufnehmen müssten, so errechnet sich bei einer Laufzeit von 15 Jahren und einer anfänglichen Tilgung des Gesamtdarlehens von 2% eine reine Zinsbelastung von 44.660,50 € pro Jahr (Zinsen plus Tilgung 64.620,50 € pro Jahr), was monatlichen Zinskosten von 3.721,71 € entspricht. ...

Die aus einer Vermietung der beiden Gebäude erzielbaren Mieteinnahmen reichen zur Deckung dieses Betrags jedoch nicht aus. Hinsichtlich der vermietbaren Wohnfläche legt die Kammer die von den Kl. angegebene Zahl von 664 qm zu Grunde. Diese Wohnfläche ergibt sich aus den Angaben in dem Gutachten ... der für die Gerberei eine Bruttogrundfläche von 520 qm und für das Wohnhaus Nr. 13 eine Bruttogrundfläche von 432 qm errechnet hat. Unter der Bruttogrundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerkes zu verstehen, die anhand der äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung (z. B. Putz) zu berechnen sind und die Grundflächen der Außenmauern mit einschließt (BGH, NJW-RR 2001,439). Die Nutzfläche, d. h. der Anteil der Grundfläche, der der Nutzung des Bauwerks entsprechend seiner Zweckbestimmung dient, beträgt in etwa 71% der Bruttogrundfläche, so dass der hier von den Kl. vorgenommene Ansatz der Wohnfläche, die im Allgemeinen kleiner als die Nutzfläche ist, da hierzu nicht die Grundfläche von sog. Zubehörräumen gehört, von 70% der Bruttogrundfläche großzügig bemessen ist. Hiervon ausgehend errechnen sich jährliche Mieteinnahmen in Höhe von 31.872 € pro Jahr.

Dieser Berechnung liegt die Annahme zu Grunde, dass für Mietwohnungen in L. ein durchschnittlicher Mietpreis von 4 € pro qm zu erzielen sein dürfte. Zwar gibt es für L. keinen Mietspiegel wie etwa für die in der Nähe liegenden Städte K., L. oder N. Allerdings ist gerichtsbekannt, dass L. im Vergleich zu den genannten Städten, in denen im Allgemeinen Mietpreise von 5–6 € pro qm für Wohnraum zu zahlen sind, als Wohnstandort weniger attraktiv ist und daher der Ansatz von 4 € pro qm, dem der Beklagte i. Ü. nicht widersprochen hat, realistisch ist (s. auch das Mietangebot im Stadtanzeiger N. vom 13. 12. 2006, in dem für eine 60 qm große Wohnung eine Kaltmiete von 360 € gefordert wurde).

Setzt man weiterhin pauschale Bewirtschaftungskosten in Höhe von 20% der Mieteinnahmen an (vgl. OVG RP, Urteil vom 30. 3. 2006 1 A 10178/05.OVG), so ergeben sich daraus jährliche Bewirtschaftungskosten in Höhe von 6.374,40 €.

Nach den vorstehenden Berechnungen stehen im Ergebnis also den jährlichen Investitions- und Bewirtschaftungskosten von 51.034,90 € (44.660,50 € Zinsaufwendungen zuzüglich 6.374,40 € Bewirtschaftungskosten) mögliche Mieteinnahmen von ca. 31.872 € gegenüber. Daraus ergibt sich ein jährlicher Verlust von 19.162,90 €. Angesichts dieser Größenordnung hat die Kammer im Verfahren davon Abstand genommen, zusätzlich zu der überschlägig vorgenommenen objektiven Wirtschaftlichkeitsberechnung ein Sachverständigengutachten einzuholen ...

Die Notwendigkeit der Einholung eines Sachverständigengutachtens hat das Gericht auch nicht im Hinblick auf eventuelle steuerliche Vergünstigungen gesehen, von denen die Kl. im Falle der Erhaltung der denkmalgeschützten Gebäude gegebenenfalls profitieren könnten. Da die beiden streitgegenständlichen Gebäude nicht als Einzeldenkmäler unter Schutz gestellt wurden, sondern lediglich Teil einer

Denkmalzone sind, bestehen nämlich nur eingeschränkte Abzugsmöglichkeiten nach § 7i Abs. 1 Satz 4 EStG. Nach dieser Bestimmung kann bei einem im Inland belegenen Gebäude oder Gebäudeteil, das für sich allein nicht die Voraussetzungen für ein Baudenkmal erfüllt, aber Teil einer Gebäudegruppe oder Gesamtanlage ist, die nach den jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften als Einheit geschützt ist, der Steuerpflichtige die erhöhten Absetzungen von den Herstellungskosten nur für Baumaßnahmen vornehmen, die nach Art und Umfang *zur Erhaltung des schützenswerten äußeren Erscheinungsbildes der Gebäudegruppe oder Gesamtanlage erforderlich sind*. In Übereinstimmung mit dem Zweck des denkmalschutzrechtlichen Ensembleschutzes, das äußere Erscheinungsbild einer Gebäudegruppe oder Gesamtanlage zu bewahren, werden Baumaßnahmen also nur soweit begünstigt, als sie hierzu nach Art und Umfang erforderlich sind. Baumaßnahmen im Inneren des Gebäudes sind, da sie unter denkmalschutzrechtlichen Gesichtspunkten irrelevant sind, von der Vergünstigung des § 7i Abs. 1 Satz 4 EStG ausgeschlossen (BVerwG, NVwZ-RR 2001, 781; Büchner/Fritsch, DStR 2004, 2169, 2170). Von den im Gutachten ... angesetzten Investitionskosten von 998.000 € wäre daher nur ein Bruchteil dieser Summe gemäß § 7i Abs. 1 Satz 4 EStG abzugsfähig.

Im Ergebnis ist daher den Kl. die Erhaltung der beiden denkmalgeschützten Gebäude nicht zuzumuten. Die vorstehende Wirtschaftlichkeitsrechnung ergibt, dass den Kl. hierfür Folgekosten entstehen würden, die sie aus den mit den Denkmälern zu erzielenden Einnahmen nicht mehr abdecken könnten, ohne ihr sonstiges Vermögen anzugreifen. Diese Erhaltungskosten würden nur dann nicht zur Unzumutbarkeit führen, wenn der Gesetzgeber Vorkehrungen zur Vermeidung der damit verbundenen Eigentumseinschränkungen getroffen hätte. Dies ist jedoch nicht der Fall. Bereits das BVerfG hat in seiner Entscheidung darauf hingewiesen, dass § 31 Abs. 1 Satz 2 DSchPflG eine solche Ausgleichsfunktion nicht erfüllen kann. Verfassungsrechtlich unbedenkliche Befreiungs- und Ausgleichsregelungen zur Behebung unverhältnismäßiger Eigentumsbelastungen hat der Gesetzgeber aber trotz des Hinweises des BVerfG bis heute noch nicht erlassen. Dies führt bei einer verfassungskonformen Ermessensausübung dahin, dass im vorliegenden Fall nur noch die Genehmigung zum Abbruch des Denkmals erteilt werden kann (vgl. OVG RP, Urteil vom 30. 3. 2006).