

Bayerischer Verwaltungsgerichtshof Urteil vom 27.1.2010 – 2 ZB 09.250 – EzD 1.1. Nr. 33

Versagung einer Abbrucherlaubnis, wirtschaftliche Zumutbarkeit der unveränderten Erhaltung bei Nutzbarkeit, wirtschaftliche Einheit mit übrigen Grundvermögen

Zum Sachverhalt

Der Kl. beantragte die Erlaubnis zum Abbruch eines denkmalgeschützten Wohnhauses mit Stallanbau aus der 1. Hälfte des 19. Jahrhunderts. Die Bekl. lehnte den Antrag unter Berufung auf näher bezeichnete entgegenstehende Gründe des Denkmalschutzes ab; im Übrigen sei entgegen der Berechnung des Kl. auch nicht von einer wirtschaftlichen Unterdeckung nach Sanierung von jährlich 11.000 €, sondern von höchstens 1.100 € pro Jahr auszugehen. Dies könne durch Fördermittel ausgeglichen werden. Gegen den ablehnenden Bescheid der Bekl. erhob der Kl. Klage zum VG, das der Klage stattgab, da eine dauerhafte Wohnnutzung ohne tief greifende Umbau- und Sanierungsmaßnahmen nicht vorstellbar und deren Kosten nach der vom Kl. vorgelegten Wirtschaftlichkeitsberechnung nicht zumutbar seien.

Die Nichtzulassungsbeschwerde hatte Erfolg und führte zur Abänderung des erstinstanzlichen Urteils und Klageabweisung.

Aus den Gründen

Der Kl. hat keinen Anspruch auf die begehrte Erlaubnis. Seine Klage ist daher abzuweisen (§ 125 Abs. 1 VwGO, § 113 Abs. 5 VwGO). ...

Angesichts des hohen Ranges des Denkmalschutzes und im Blick auf Art. 14 Abs. 2 Satz 2 GG muss der Eigentümer es grundsätzlich hinnehmen, dass ihm möglicherweise eine rentablere Nutzung des Grundstücks verwehrt wird. Art. 14 Abs. 1 GG schützt nicht die einträglichste Nutzung des Eigentums.

Der Wohntrakt des Gebäudes war nach Angaben des Kl. bis zum Tod seiner Mutter 1992 von dieser ständig bewohnt. Er selbst hielt sich auch später bei seinen Besuchen in K. dort auf. Der Kl. hat nichts dazu vortragen lassen, dass auch ein nur gelegentlicher Aufenthalt neuerdings nicht mehr möglich sei. Das Gebäude wurde vielmehr, wenn auch offenbar nur mit geringen Aufwand, bewohnbar gehalten und die bei den Akten befindlichen Lichtbilder zeigen, dass die Wohnräume und sanitären Einrichtungen ohne weiteres benutzbar sind. Es ist nichts Außergewöhnliches daran, dass mehrere eigengenutzte Gebäude desselben Eigentümers von diesem nur zeitweise genutzt werden. Warum die weitere Nutzung des Gebäudes in der jedenfalls seit 1992 geübten Art und Weise dem Kl. (persönlich oder wirtschaftlich) nicht mehr zumutbar sein sollte, ist weder vorgetragen noch ersichtlich.

Dem Kl. ist auch eine denkmalverträgliche Modernisierung des Gebäudes zur Eigen- oder Fremdnutzung nicht verwehrt. Er hat zwar bisher offenbar nicht einmal den Versuch einer Vermietung unternommen. Dennoch ... wäre der Erhalt des Gebäudes dem Kl. auch auf diese Weise zuzumuten.

Auch wenn es Sache des Eigentümers ist, ein Nutzungskonzept für das Denkmal zu entwickeln und auf seine Realisierbarkeit zu prüfen (vgl. BVerwG vom 17.11.2009, EzD 5.4 Nr. 17 mit Anm. Kapteina), muss die vom Kl. zur Untermauerung seines Anspruchs auf Abbrucherlaubnis vorgelegte Wirtschaftlichkeitsberechnung von der Bekl. nicht gleichsam unbesehen hingenommen werden. ...

Selbst wenn man von der der Berechnung zugrunde gelegten Gesamtkostenhöhe von ca. 800.000 € ausgehen will, hält der Verwaltungsgerichtshof die Vorbehalte der Bekl. gegenüber dem von der Klägersseite per saldo prognostizierten Verlust von jährlich etwa 14.000 € für überzeugend. Denn auf der Ausgabenseite erscheint zumindest die Berücksichtigung von Rücklagen für Instandsetzungen in Höhe von 10.000 € jährlich nicht gerechtfertigt. Abgesehen davon, dass die

Wirtschaftlichkeitsberechnung des Kl. bei den angesetzten Finanzierungskosten bislang vorgenommene oder unterlassene Rückstellungen nicht kostenmindernd berücksichtigt, kann das Gebäude nach einem Renovierungsaufwand in Höhe von 800.000 € wohl als praktisch neuwertig bezeichnet werden. Mag der Ansatz von Instandhaltungsaufwendungen etwa nach § 28 II. BV berechtigt sein, so ist doch eine Notwendigkeit, gleichzeitig zusätzliche Rücklagen für Instandsetzungen ertragsmindernd zu berücksichtigen, in diesem Fall nicht anzuerkennen (a.A. wohl OVG Berlin-Brandenburg vom 17.9.2008 EzD 2.2.5 Nr. 33 mit Anm. Eberl).

Auf der Einnahmenseite sind die vom Kl. gegriffenen Mieterträge in Höhe von ca. 20.000 € zu niedrig angesetzt. Der Verwaltungsgerichtshof hält demgegenüber die von der Bekl. nach Rücksprache mit dem städtischen Bewertungsamt mit ca. 32.000 € prognostizierte Höhe der Mieteinnahmen für realistisch. ...

Bereits damit kann mit hinreichender Sicherheit angenommen werden, dass selbst bei einem Ansatz der vom Kl. für notwendig erachteten Baukosten nicht mit einem jährlichen Verlust gerechnet werden muss. Dass mit der Nutzung des Denkmals eine Rendite erzielt werden kann, setzt die wirtschaftliche Zumutbarkeit der Erhaltung nicht voraus (vgl. BayVGh vom 27.9.2007, EzD 1.1 Nr. 18 mit Anm. Eberl m.w.N.).

Überdies kann für die Frage, ob die Erhaltung des Denkmals dem Kl. zumutbar ist, das gesamte Ertragspotential des in seinem Alleineigentum stehenden Grundstücks nicht ohne weiteres ausgeblendet werden. Hierzu zählt auch die rückwärtige Teilfläche, die aus steuerlichen Gründen dem an den Sohn des Kl. übergebenen landwirtschaftlichen Betrieb zugerechnet wird. ... Hier ist jedenfalls das aus dem gesamten Grundstück Fl. Nr. ... gebildete Grundvermögen durchaus für die für die Bewertung des dem Kl. wirtschaftlich Zumutbaren heranzuziehen. Dass auf dem rückwärtigen Grundstücksteil eine andere, noch ertragreichere als die bisher dort angegebene landwirtschaftliche Nutzung aus der Sicht des Kl. nicht nur möglich, sondern auch beabsichtigt ist, belegt hinlänglich sein entsprechender Vorbescheidsantrag vom 17.6.2004. Deshalb hält es der VGh für durchaus zutreffend, wenn die Bekl. — gewissermaßen als Puffer für etwaige Unwägbarkeiten bei den dem Kl. zugute gehaltenen Ertragserwartungen — das Nutzungspotential des gesamten Grundstücks des Kl. im Rahmen einer wirtschaftlichen Gesamtbetrachtung in ihre Ermessensentscheidung mit einbezieht.

...

Anmerkung Spennemann

Diese Entscheidung des BayVGh zur Zumutbarkeit der unveränderten Denkmalerhaltung berücksichtigt geradezu schulmäßig die vom BVerfG vorgegebene Prüfreihenfolge bei behaupteter wirtschaftlicher Unzumutbarkeit (dazu BVerfG, Beschluss vom 2.3.1999, EzD 1.1 Nr. 7 mit Anm. Martin, und BVerfG, Beschluss vom 14.4.2010, EzD 1.1 Nr. 24 mit Anm. Spennemann): Zunächst ist zu fragen, ob aufgrund veränderter Umstände eine bisher mögliche Nutzung nicht mehr ausgeübt werden kann (schon dies war hier nicht der Fall; für eine Wohnnutzung, wenn auch mit geringem Komfort, war das Denkmal nach wie vor geeignet) und eine andere Verwendung, auf die der Eigentümer in zumutbarer Weise verwiesen werden könnte, sich nicht verwirklichen lässt; auch zumutbare Veräußerungsmöglichkeiten sind wahrzunehmen.

Das Gericht hat — quasi hilfswiese — auch die nach der grundsätzlichen Feststellung der Nutzbarkeit eigentlich schon nicht mehr einschlägige Wirtschaftlichkeitsberechnung geprüft und insbes. die Einnahmenseite aufgrund zu niedrig prognostizierter Mieteinnahmen korrigiert. Auch die vom Kl. mit 800.000 € angesetzten Sanierungskosten hätten bereits jenen kritischen Blick verdient, den das Gericht dann seit der Entscheidung vom 18.10.2010 (EzD 1.1 Nr. 30 mit Anm. Eberl) anlegt. Nach dieser Entscheidung sind im Rahmen der Zumutbarkeitsprüfung nur denkmalbedingte Mehrkosten zu berücksichtigen (so auch BVerwG vom 21.4.2009 EzD 2.2.6.4 Nr. 42 mit Anm. Viebrock); Kosten, die jeder Hauseigentümer für die Instandhaltung seiner Immobilie aufwenden muss, bleiben außer Betracht. Dem ist zuzustimmen; Art. 14 GG soll nicht dazu führen, den Denkmaleigentümer gegenüber dem Eigentümer einer nicht denkmalgeschützten Immobilie zu privilegieren. Abschließend stellt das Gericht fest, dass zur Kompensation einer eventuellen Unterdeckung der Ertrag des in wirtschaftlicher Einheit mit dem Denkmal befindlichen Grundvermögens dienen könnte. Auch insoweit befindet sich das Gericht im Einklang mit den durch das BVerfG vorgegebenen Kriterien (BVerfG vom 16.2.2000, EzD 1.1 Nr. 23 mit Anm. Spennemann).

(Spennemann)