

**Genehmigung zum Abriss eines sanierungsfähigen Kulturdenkmals**

**Leitsätze**

- 1. Die Erteilung einer Genehmigung zum Abriss eines sanierungsfähigen Kulturdenkmals erfordert in der Regel, dass der Eigentümer des Denkmals die wirtschaftliche Unzumutbarkeit der Erhaltung in einer nachvollziehbaren Wirtschaftlichkeitsberechnung darlegt, die alle relevanten Faktoren berücksichtigt.**
- 2. Von der Zumutbarkeit der Erhaltung des Denkmals ist grundsätzlich auszugehen, wenn der Eigentümer nicht substantiiert dargelegt hat, dass er das Denkmal nicht zu einem angemessenen Kaufpreis an einen zur Erhaltung bereiten Käufer veräußern kann.**

**Tenor**

Die Berufung des Klägers gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts Stuttgart vom 9. Juli 2018 - 11 K 6838/16 - wird zurückgewiesen.

Der Kläger trägt die Kosten des Berufungsverfahrens.

Die Revision wird nicht zugelassen.

**Tatbestand**

- 1 Der Kläger begehrt die Erteilung einer baurechtlichen Abbruch- und Neubaugenehmigung.
- 2 Er ist Eigentümer der Grundstücke ... Straße ... und ..., Flst.-Nrn. ..., ... und ... in Schorndorf (im Folgenden: Vorhabengrundstücke). Das Flurstück Nr. ... ist mit einer 1893 errichteten Stadtvilla mit sechs Wohneinheiten bebaut, die 1987 in die Liste der Kulturdenkmale aufgenommen wurde. Die Vorhabengrundstücke liegen östlich der ... Straße. Westlich der ...-Straße befindet sich das in einem Park gelegene Burgschloss Schorndorf. Der geltende, am 03.11.1989 in Kraft getretene Bebauungsplan „... ..“ setzt für das Grundstück als Nutzungsart ein (eingeschränktes) besonderes Wohngebiet fest.
- 3 Der aktuelle Eintrag zum streitgegenständlichen Gebäude in der Liste der Kulturdenkmale lautet wie folgt:
- 4 Villa, 1893 für den Apotheker H. Haag nach Plänen von Stadtbaumeister G. Maier erbaut; jenseits der früheren Festungsanlagen im Süden des Schlosses. Zweigeschossiger, durch Risalite und Anbauten an drei Seiten asymmetrisch gegliederter, malerisch wirkender Bau. Außenbau weitgehend von Formen der deutschen Neorenaissance, Material- und Farbenvielfalt geprägt: über Souterrain mit rustizierter Sandsteinverblendung zwei Geschosse in zweifarbigem Klinker, am

Drempel im Wechsel mit verputzten Flächen und hölzernen Konsolen des überstehenden Walmdachs. Horizontal gliedernde Gesimse, intermittierende Eckquader, Fenstergewände und Neorenaissance-Portal in Werkstein. Im Grundriss ursprünglich Raumdisposition um eine zentrale Diele, Repräsentationsräume wie Wohnzimmer und Salon, in der Manier des 19. Jahrhunderts, zum Schloss orientiert. Der mit Ausnahme der Fenstergliederung gut erhaltene Bau stellt ein charakteristisches Beispiel einer Vorstadtvilla dar, wie sie seit ca. Mitte des 19. Jahrhunderts als Wohnform von dem wohlhabenden Bürgertum bevorzugt wurde. Mit ihrer für die Zeit typischen, späthistoristischen Architektur ist sie baugeschichtlich und im Stadtbild bedeutend und belegt zugleich die städtebauliche Entwicklung Schorndorfs. An ihrer Erhaltung besteht deshalb ein öffentliches Interesse aus wissenschaftlichen und heimatgeschichtlichen Gründen.

- 5 Der Kläger beantragte am 08.02.2013 bei der Beklagten die Erteilung einer Baugenehmigung zum Abbruch des bestehenden Gebäudes und zur Neuerrichtung eines Mehrfamilienhauses mit 21 Wohnungen und einer Tiefgarage.
- 6 Die untere Denkmalschutzbehörde der Beklagten sprach sich in ihrer Stellungnahme vom 02.04.2013 gegen die Erteilung der Baugenehmigung aus und verwies zur Begründung auf die ablehnende denkmalschutzfachliche Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege vom 22.03.2013, die auf den Eintrag in der Liste der Kulturdenkmale Bezug nahm.
- 7 Mit Schreiben vom 30.12.2013 übersandte der Kläger der Beklagten eine formularmäßige Wirtschaftlichkeitsberechnung nebst Anlagen und gab zu seinen bisherigen Verkaufsbemühungen an, das Objekt solle nicht verkauft werden. Die vorgelegte Wirtschaftlichkeitsberechnung ging auf der Grundlage eines Angebots bzw. einer Kostenaufstellung der Firma ... vom 09.09.2013 von Sanierungskosten in Höhe von 1.248.481,-- EUR aus, die nicht steuerlich absetzbar seien. Insgesamt sei von einem jährlichen Defizit von 23.683,-- EUR auszugehen.
- 8 Mit Schreiben vom 28.07.2014 unterbreitete die SWS Städtische Wohnbaugesellschaft Schorndorf mbH dem Kläger ein Kaufangebot für das Gebäude und die Vorhabengrundstücke zum Preis von 665.000,-- EUR. Der Kläger lehnte dieses Angebot ab.
- 9 Die untere Denkmalschutzbehörde der Beklagten nahm daraufhin unter dem 03.09.2014 erneut zum Baugenehmigungsantrag Stellung und versagte ihre Zustimmung zum Abbruch des streitgegenständlichen Gebäudes mit der Begründung, hierbei handele es sich um ein Kulturdenkmal im Sinne des § 2 DSchG. Die Erteilung einer Zustimmung zum Abbruch sei zu versagen, da die SWS Städtische Wohnbaugesellschaft Schorndorf mbH, die zur Erhaltung des Kulturdenkmals bereit sei, dem Kläger ein angemessenes Kaufangebot unterbreitet habe.
- 10 Mit Bescheid vom 02.12.2014 lehnte die Beklagte den Antrag des Klägers auf Erteilung der beantragten Baugenehmigung mit der Begründung ab, für den

Abbruch der bauhistorischen und im Stadtbild bedeutenden Villa könne nicht die nach § 7 Abs. 3 i.V.m. § 8 DSchG erforderliche Zustimmung erteilt werden. Von einer weitergehenden Prüfung, ob das Vorhaben den anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften, insbesondere den brandschutzrechtlichen Vorgaben, entspreche, sei deshalb abgesehen worden.

- 11 Den hiergegen rechtzeitig erhobenen Widerspruch des Klägers wies das Regierungspräsidium Stuttgart mit Widerspruchsbescheid vom 20.09.2016 zurück. Das Gebäude aus dem Jahr 1893 sei ein Kulturdenkmal, dessen Erhalt dem Kläger zumutbar sei. Die von ihm vorgelegte Wirtschaftlichkeitsberechnung sei nicht objektiv. Auch bei einer Sanierung des Gebäudes könne noch von einem positiven Ertrag ausgegangen werden. Unabhängig davon gebe es ein ernsthaftes Angebot eines zur Erhaltung bereiten Kaufinteressenten, das der Erteilung der Zustimmung zum Abbruch entgegenstehe.
- 12 Die von dem Kläger am 22.10.2016 erhobene Klage hat das Verwaltungsgericht Stuttgart mit angegriffenem Urteil vom 09.07.2018 abgewiesen. In den Entscheidungsgründen hat das Verwaltungsgericht im Wesentlichen ausgeführt, der Kläger habe keinen Anspruch auf Erteilung der beantragten Baugenehmigung. Bei dem streitgegenständlichen Gebäude handele es sich um ein Kulturdenkmal im Sinne des § 2 Abs. 1 DSchG. Das insoweit sachkundige Landesamt für Denkmalpflege (damals: Landesdenkmalamt) habe bereits im Jahr 1987 umfangreich begründet, weshalb die 1893 errichtete Stadtvilla ein charakteristisches Beispiel einer Vorstadtvilla darstelle, der bevorzugten Wohnform des wohlhabenden Bürgertums seit Mitte des 19. Jahrhunderts. Es habe dort sowohl auf den malerischen Baukörper mit seiner Gliederung, als auch auf den Grundriss und die Orientierung der Repräsentationsräume zum Schloss hin verwiesen, die zugleich Ausdruck der monarchischen Gesinnung dieser Bevölkerungsgruppe gewesen seien, und daraus das öffentliche Erhaltungsinteresse aus wissenschaftlichen und heimatgeschichtlichen Gründen hergeleitet. Dieser Einschätzung schließe sich der erkennende Einzelrichter an.
- 13 An der Erhaltung der Stadtvilla bestehe ein öffentliches Interesse. Es sei unbestritten, dass in Schorndorf nur noch wenige Vergleichsobjekte existierten. Auch der Kläger trage vor, mehrere ähnliche Vorstadtvillen seien in der Vergangenheit abgebrochen worden. Der Seltenheitswert der 1893 errichteten Stadtvilla sei demnach hoch zu veranschlagen.
- 14 Dem Kläger sei die Erhaltung des Kulturdenkmals zumutbar, weshalb ein Ermessensanspruch auf eine Genehmigung nach § 8 DSchG ausscheide. Für die Bestimmung der Zumutbarkeit sei eine wirtschaftliche Betrachtungsweise zugrunde zu legen. Die Zumutbarkeit der wirtschaftlichen Belastung sei nach objektiven Merkmalen, d.h. objektbezogen, zu bestimmen. In aller Regel sei die wirtschaftliche Belastung für den Eigentümer unzumutbar und deshalb unverhältnismäßig, wenn die Kosten der Erhaltung und Bewirtschaftung nicht durch die Erträge oder den Gebrauchswert des Kulturdenkmals aufgewogen werden könnten. Grundsätzlich sei 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 darlege.

- 15 Der Kläger habe jedoch nicht einmal in Ansätzen dargelegt, dass es für ihn wirtschaftlich unzumutbar wäre, auf den Abbruch der Stadtvilla zu verzichten. Bezugspunkt der Zumutbarkeit einer Versagung der Zustimmung zum Abbruch sei zunächst der Gebrauchswert des konkreten Kulturdenkmals. In diesem Zusammenhang sei in erster Linie von Bedeutung, ob dem Eigentümer - ungeachtet finanzieller Folgelasten - überhaupt angesonnen werden dürfe, das Kulturdenkmal in seiner Substanz zu erhalten. Dies sei zu verneinen, wenn eine wirtschaftlich sinnvolle und angemessene Nutzung nicht mehr gegeben sei. Dies sei im vorliegenden Fall weder dargelegt noch sonst zu erkennen. Der Kläger trage selbst vor, dass er aktuell Mieteinnahmen aus dem Objekt erziele. In der von ihm vorgelegten Verkehrswertschätzung aus dem Jahr 2010 würden die Mieteinnahmen noch mit 5.395,-- EUR angegeben. Nach seinen Angaben im Schriftsatz vom 26.06.2018 würden sogar Einnahmen in Höhe von 5.678,54 EUR monatlich erzielt. Nachdem der Kläger nach seinen Angaben keine Einkommensteuer zahle, verblieben ihm so im Jahr 68.142,48 EUR. Angesichts dieses Ertrages fehle es an einer konkreten Darlegung, in welchem Umfang der Kläger aktuell sonstiges Eigentum oder Vermögen für den Erhalt des Kulturdenkmals opfern und auf Dauer zuschießen müsse. Zwar beziffere er die Kosten für eine Generalsanierung des Gebäudes. Er stelle aber nicht dar, welche konkreten Arbeiten in welchem Zeithorizont überhaupt erforderlich seien und wie sich diese alsbald unabdingbaren Kosten zu den gegenwärtigen Mieteinnahmen verhielten.
- 16 Werde zugunsten des Klägers unterstellt, dass eine Generalsanierung, wie von ihm angedacht, zur Erhaltung des Kulturdenkmals notwendig sei und kostengünstigere Lösungen ausschieden, was ebenfalls nicht belegt sei, so fehle es an einer wirtschaftlich fundierten Darlegung, wie sich die Einnahmen nach erfolgter Generalsanierung gegenüber dem Ist-Zustand erhöhen würden. Es erscheine jedenfalls ausgeschlossen anzunehmen, die Mieteinnahmen würden sich hierdurch nicht steigern lassen.
- 17 Unabhängig davon, dass es schon an einer ausreichenden Darlegung eines negativen Saldos fehle, sei - selbständig tragend - eine Unzumutbarkeit der Erhaltung des Denkmals aus wirtschaftlichen Gründen auch deshalb nicht feststellbar, weil der Kläger als Denkmaleigentümer unter Berücksichtigung seiner Darlegungslast nicht ausreichend dargetan habe, dass er das Kulturdenkmal nicht zu einem angemessenen Preis verkaufen könne. Dies sei indes zwingende Voraussetzung, wenn sich ein Denkmaleigentümer auf eine wirtschaftliche Unzumutbarkeit berufe und eine Genehmigung zum Abriss nach § 8 DSchG begehre.
- 18 Bei einem reinen Investitionsobjekt - wie auch hier vorliegend - erschöpfe sich die Darlegungslast im Hinblick auf die Unwirtschaftlichkeit der Erhaltung oder Nutzung des Denkmals nicht in der Darstellung einer auf zwölf Jahre beschränkten Einnahmenüberschussrechnung nach steuerrechtlichen Maßstäben. Denn selbst wenn eine solche zeitlich beschränkte Einnahmenüberschussrechnung ein jährliches Defizit ausweisen sollte, sei

daraus allein in der Regel noch nicht zu schließen, die Erhaltung oder Nutzung des Denkmals sei (jedermann) wirtschaftlich unzumutbar. Die Einnahmenüberschussrechnung bilde das Ertragspotenzial des Denkmals als Investitionsobjekt nämlich nicht in vollem Umfang ab. Vermietungs- und Verpachtungsobjekte würden regelmäßig dazu genutzt, die (Einkommen-)Steuerlast des Eigentümers durch damit verbundene „negative Einkünfte“ zu reduzieren. Bereits die Ausgestaltung der Finanzierung erfolge üblicherweise im Lichte der (individuellen) steuerrechtlichen Folgewirkungen. Nicht zuletzt wegen der mit diesen steuerlichen Gestaltungsmöglichkeiten zusammenhängenden begrenzten Aussagekraft einer zeitlich beschränkten

Einnahmenüberschussrechnung sei im Regelfall zu verlangen, dass ein Eigentümer, der sich auf die wirtschaftliche Unzumutbarkeit der Erhaltung oder Nutzung des als Investitionsobjekt genutzten Denkmals berufe, zusätzlich nachweise, dass er sich erfolglos um die Veräußerung des Denkmals zu einem angemessenen Preis bemüht habe. Die Unverkäuflichkeit des Denkmals zu einem angemessenen Preis sei dabei entweder durch eine an Tatsachen orientierte fachliche Stellungnahme oder in sonstiger geeigneter Form zu belegen. Dies sei erforderlich, um der Denkmalbehörde die Feststellung zu ermöglichen, ob das Denkmal tatsächlich unverkäuflich sei oder ob seine Veräußerung allein an den nicht angemessenen Preisvorstellungen des Eigentümers gescheitert sei, der letztlich auf die lukrativere Verwendung des Grundstücks ohne das Denkmal spekuliere.

- 19 Diesen Maßgaben zufolge sei der Kläger auch insoweit seiner Darlegungslast nicht nachgekommen. Sein Vorgehen erwecke von Anfang an den Eindruck, dass er allein die Beseitigung des Gebäudes verfolge, um einen Neubau errichten zu können. Dem Vorbringen des Klägers lasse sich nicht nachvollziehbar entnehmen, dass er das Vorhabengrundstück nicht zu einem angemessenen Preis hätte veräußern können beziehungsweise künftig veräußern könnte. Er habe nicht einmal vorgetragen, dass er das Grundstück als Verkaufsobjekt inseriert hätte, ohne dass Interessenten ein Angebot abgeben hätten. Allein die Ablehnung einer Kaufofferte der städtischen Wohnungsbaugesellschaft der Beklagten ersetze solche Bemühungen nicht. Rückschlüsse auf eine Unveräußerlichkeit des Denkmals ließen sich daraus nicht ziehen.
- 20 Eine wirtschaftliche Unzumutbarkeit des Erhalts der Stadtvilla ergebe sich schließlich auch nicht aus dem Umstand, dass der Kläger durch die Verpflichtung zum Erhalt (oder zur Veräußerung zu einem angemessenen Preis) möglicherweise gezwungen werde, erhebliche Gewinneinbußen für dieses von ihm nicht zu Investitionszwecken erworbene, sondern ererbte Grundstück hinzunehmen. Eine solche Gewinnerwartung bzw. das Ansinnen eines solchen Gewinnverzichts seien im Rahmen der Ermessensentscheidung nach § 7 Abs. 1 Satz 1, Abs. 3 i.V.m § 8 DSchG nicht beachtlich, da die verfassungsrechtliche Gewährleistung des Eigentums (Art. 14 Abs. 1 GG) solche prospektiven Beschränkungen als Inhaltsbestimmung (Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG) im Rahmen der Sozialbindung (Art. 14 Abs. 2 GG) erlaube.
- 21 Im Ergebnis zutreffend habe die Beklagte daher die Erhaltung der Stadtvilla für den Kläger als zumutbar erachtet. Da weitere Ermessensfehler weder geltend

gemacht noch ersichtlich seien, sei die Versagung der Zustimmung zum Abbruch und damit die Ablehnung des Bauantrages rechtmäßig.

- 22 Gegen das ihm am 03.12.2018 zugestellte Urteil hat der Kläger am 17.12.2018 die vom Verwaltungsgericht zugelassene Berufung eingelegt. Zur Begründung wiederholt er im Wesentlichen sein bisheriges Vorbringen und trägt ergänzend vor, bei dem streitgegenständlichen Gebäude handele es sich nicht um ein Kulturdenkmal im Sinne des § 2 Abs. 1 DSchG. Das Gebäude habe heimatgeschichtlich keine Relevanz. Diese folge insbesondere nicht allein aus dem Umstand, dass es 1893 errichtet worden sei. Mit dem Gebäude seien keine namhaften Personen verbunden und es sei auch kein Schauplatz historischer Ereignisse gewesen, mit denen ein bestimmter Erinnerungswert verbunden sein könnte. Dies sei auch der Stellungnahme des damaligen Landesdenkmalamtes nicht zu entnehmen.
- 23 Das Gebäude sei auch nicht aus wissenschaftlichen Gründen schützenswert. In der knappen Expertise des damaligen Landesdenkmalamtes werde nicht dargelegt, worin die Bedeutung des Gebäudes für einen Wissenschaftsrat liegen solle. So weise das Gebäude keine besonderen Konstruktionsmerkmale auf. Wissenschaftliche oder künstlerische Gründe würden nicht angeführt und seien auch nicht erkennbar. Es sei weder ersichtlich noch dargelegt, dass das Gebäude Ausdruck einer „typischen Siedlungsart“ sei. Hinzu komme, dass es aufgrund verschiedener nachhaltiger baulicher Veränderungen, insbesondere im Dachbereich und an den Fenstern, keine Eigenständigkeit mehr ausdrücke. Eine im Jahr 1976 erteilte Baugenehmigung, mit der nachhaltige Veränderungen im Dachbereich samt Fenstern genehmigt worden seien, zeige, dass das Gebäude damals (zu Recht) nicht als Denkmal eingestuft worden sei. Der ursprüngliche Charakter des Gebäudes sei nicht mehr erhalten. Zu berücksichtigen sei schließlich, dass seit den Ausführungen des damaligen Landesdenkmalamtes zwischenzeitlich mehr als 30 Jahre vergangen seien. Die heimatgeschichtliche und wissenschaftliche Bewertung des Gebäudes könne sich seither geändert haben.
- 24 Ungeachtet dessen sei das streitgegenständliche Gebäude auch nicht denkmalwürdig. Das Verwaltungsgericht habe zur Begründung der Denkmalwürdigkeit maßgeblich auf den „Seltenheitswert“ des Gebäudes abgestellt und darauf verwiesen, es sei unbestritten, dass in Schorndorf nur noch wenige Vergleichsobjekte existierten. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg begründe jedoch allein die Seltenheit eines Bauwerks grundsätzlich nicht dessen Kulturdenkmaleigenschaft. Der Seltenheitswert gewinne erst dann denkmalrechtliche Bedeutung, wenn weitere Umstände hinzuträten, die geeignet seien, die Denkmalfähigkeit zu begründen. Hier gebe es keine wissenschaftlichen oder heimatgeschichtlichen Besonderheiten, welche die behauptete Seltenheit im Hinblick auf die denkmalschutzrechtliche Beurteilung unterstützen könnten. Vielmehr habe es nach den Ausführungen des damaligen Landesdenkmalamtes derartige Häuser sehr häufig gegeben. Augenscheinlich fänden sich entsprechende Gebäude nahezu in jeder größeren Gemeinde, welche die Kriege einigermaßen unbeschadet überstanden hätte. Auch in Schorndorf gebe es noch vergleichbare Objekte. Andere, ebenfalls

vergleichbare Objekte seien bereits abgebrochen worden, ohne dass sie als Denkmal eingestuft worden seien. Angesichts dieser Umstände sei nicht erkennbar, dass die Erhaltung des streitgegenständlichen Gebäudes im Bewusstsein der Bevölkerung oder eines breiten Kreises von Sachverständigen notwendig sei. Gerade in der Bevölkerung werde das Gebäude, insbesondere wegen der in der Umgebung zwischenzeitlich entstandenen neuen, größeren Gebäude, nicht als erhaltenswert empfunden.

- 25 Das Verwaltungsgericht sei in der angegriffenen Entscheidung zu Unrecht davon ausgegangen, ihm sei die Erhaltung des Gebäudes wirtschaftlich zumutbar. Soweit das Verwaltungsgericht behauptete, es würde keine Einkommensteuer bezahlt, sei dies nur im Ergebnis richtig. Selbstverständlich werde das Einkommen aus den Mieterträgen versteuert. Lediglich der Umstand, dass in erheblichem Umfang Abschreibungen steuerlich geltend gemacht werden könnten, habe dazu geführt, dass im Ergebnis keine Einkommensteuer zu bezahlen gewesen sei. Dies sei aber lediglich eine vorübergehende Erscheinung und hätte der wirtschaftlichen Betrachtung nicht zugrunde gelegt werden dürfen.
- 26 Die in der Kostenschätzung der Firma ... vom 09.09.2013 dargelegten Leistungen seien zum dauerhaften Erhalt des Gebäudes und der Vermietbarkeit zwingend erforderlich. Entgegen der Auffassung des Verwaltungsgerichts sei er - der Kläger - nicht verpflichtet, weitere Untersuchungen und Kostenschätzungen für die notwendigen Sanierungsarbeiten zu veranlassen. Abgesehen davon, dass allein diese Untersuchungen mit einem erheblichen finanziellen Aufwand verbunden seien, könnten die notwendigen Arbeiten nahezu vollständig augenscheinlich wahrgenommen werden. Es bestehe kein Anlass, an den von der Firma ... angegebenen Preisen für die Leistungen zu zweifeln. Vielmehr seien diese im Einzelnen nachvollziehbar und nicht überhöht. Das Objekt sei über die Jahre auch in dem zur Vermietung notwendigen Umfang, soweit finanziell darstellbar, instandgehalten worden. So weise auch das vorgelegte Verkehrswertgutachten nahezu keine Sanierungsrückstände aus. Die nunmehr notwendigen Sanierungsarbeiten müssten in einem sehr engen zeitlichen Rahmen ausgeführt werden, damit das Gebäude nicht zu einer „Dauerbaustelle“ werde, womit Mietminderungen, Kündigungen etc. verbunden seien. Des Weiteren bauten die Arbeiten zu einem guten Teil aufeinander auf und könnten zeitlich nicht „gestreckt“ werden. So müssten etwa im Zusammenhang mit der Erneuerung von Elektroleitungen die gesamten Wände/Decken wieder instandgesetzt und gestrichen werden. Würden die von der Firma ... ermittelten Kosten zugrunde gelegt, so ergäben sich Sanierungskosten in Höhe von 1.248.481,08 EUR brutto. Bei genauerer Berechnung Ende des Jahres 2013 sei allerdings ein Betrag in Höhe von 1.980.000,-- EUR brutto ermittelt worden. Unter Berücksichtigung der gestiegenen Baupreise errechne sich bei Zugrundlegung des Baukostenindex derzeit eine Kostenlast für die Sanierung in Höhe von 2.204.081,63 EUR.
- 27 Durch die Vermietung des Objektes nach der Sanierung könnten keine höheren Mieteinnahmen erzielt werden als derzeit, und zwar weder bei einer Nutzung als Wohnung noch als Gewerberaum. Es sei deshalb wirtschaftlich nicht

möglich, die anstehenden Sanierungskosten in der im Verkehrswertgutachten vom 01.09.2010 angegebenen Restnutzungsdauer von damals 35 Jahren zu erwirtschaften. Dies gelinge bereits nicht ohne eine Kreditaufnahme, mit einer Kreditaufnahme sei die Finanzierung ohnehin nicht darstellbar. Unter den Konditionen der ... Bank (Darlehensbetrag von 1.500.000,--, Gesamtlaufzeit 15 Jahre, effektiver Jahreszinssatz 3,76 %) ergäbe sich ein jährlicher Kapitaldienst in Höhe von 130.500,-- EUR. Dem stünde ein jährlicher Überschuss aus der Vermietung von 31.680,-- EUR gegenüber.

- 28 Zu berücksichtigen sei zudem, dass das Gebäude zu einem erheblichen Teil aus einem minderwertigen Buntsandstein bestehe, der eine dauerhafte Sanierung ausschließe. Insoweit werde auf das vorgelegte Gutachten des Sachverständigen Prof. Dr. ... vom 13.06.2018 verwiesen. Eine dauerhafte Sanierung wäre nur möglich, wenn der gesamte Buntsandsteinsockel und die Buntsandsteine im Fassadenbereich entfernt und beispielsweise durch Granit ersetzt würden. Abgesehen von den erheblichen Risiken für das Tragwerk des Gebäudes würden hierfür Kosten entstehen, die bei grober Schätzung zwischen 500.000,-- EUR und 750.000,-- EUR lägen. Auch sei in Bezug auf den Buntsandsteinsockel fraglich, ob nach dessen Ersetzung beispielsweise durch Granit die Denkmaleigenschaft des Gebäudes noch gegeben wäre.
- 29 Entgegen der Auffassung des Verwaltungsgerichts handele es sich bei dem streitgegenständlichen Gebäude nicht um ein Investitionsobjekt, sondern es sei von den Eltern geerbt worden, weshalb nicht nachvollziehbar sei, warum die Verpflichtung bestehen solle, das Gebäude zum Verkauf anzubieten, zumal er an dem Grundstück hänge und es behalten wolle. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg sei eine Veräußerung des Grundstücks zur Abwendung der Folgelasten allenfalls dann zumutbar, wenn die konkrete Aussicht des Erwerbs durch einen zur Erhaltung bereiten Käufer zu einem angemessenen Preis bestünde. Im vorliegenden Fall sei es auch einem potentiellen Kaufinteressenten angesichts der dargelegten Umstände nicht möglich, das Gebäude wirtschaftlich als solches zu erhalten. Soweit in diesem Zusammenhang auf ein Angebot der ehemals Städtischen Wohnbaugesellschaft Schorndorf verwiesen werde, so sei anzumerken, dass diesem Angebot keine vernünftige Untersuchung des Gebäudes, insbesondere des Buntsandsteinsockels, und der notwendigen Folgekosten der Sanierung zugrunde liege.
- 30 Der Kläger beantragt,
- 31 das Urteil des Verwaltungsgerichts Stuttgart vom 09.07.2018 - 11 K 6838/16 - zu ändern und die Beklagte unter Aufhebung ihres Bescheides vom 02.12.2014 und des Widerspruchsbescheides des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 20.09.2016 zu verpflichten, ihm die am 08.02.2013 beantragte Baugenehmigung für den Abbruch des bestehenden Wohngebäudes auf dem Grundstück Flst.-Nr. ..., ... Straße ... in Schorndorf und den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf den Grundstücken Flst.-Nr. ..., ... und ..., ... Straße ... und ... in Schorndorf zu erteilen.
- 32 Die Beklagte beantragt,



- 33 die Berufung zurückzuweisen.
- 34 Zur Begründung führt sie zusammengefasst aus, ein Anspruch auf Erteilung der Baugenehmigung bestünde selbst dann nicht, wenn der Kläger einen Anspruch auf Erteilung der Abbruchgenehmigung hätte. Denn im Verwaltungsverfahren sei lediglich die denkmalschutzrechtliche Zulässigkeit des Abbruchs, nicht aber die städtebaurechtliche und bauordnungsrechtliche Zulässigkeit des Neubauvorhabens geprüft worden. Dazu habe kein Anlass bestanden, weil die vorrangige Frage, ob der Abbruch zulässig sei, zu verneinen gewesen sei. Das Genehmigungsverfahren sei „stecken geblieben“, weshalb das Berufungsgericht davon absehen dürfe, die Sache spruchreif zu machen und „durchzuentcheiden“. Die denkmalschutzrechtliche Zustimmung sei im Übrigen auch zu Recht versagt worden. Aus dem Eintrag in der Liste der Kulturdenkmale gehe hinreichend deutlich hervor, dass mit dem Gebäude geschichtliche Entwicklungen anschaulich gemacht würden, die im Bewusstsein der Bevölkerung einen Bezug zu den damaligen politischen und sozialen Verhältnissen herstellten. Das Gebäude sei Ausdruck dafür, dass sich im 19. Jahrhundert auch das wohlhabende Bürgertum in der Nähe des Schlosses niedergelassen habe und bei der Gestaltung seines häuslichen Umfeldes auf das Schloss hin ausgerichtet gewesen sei. Gerade die Nähe zum Schloss verdeutliche diesen sozialen Zusammenhang. Die Expertise des Landesdenkmalamtes weise auch auf die wissenschaftliche Bedeutung des Gebäudes hin. Darüber hinaus habe das Verwaltungsgericht zu Recht angenommen, dass weiterhin ein öffentliches Interesse am Erhalt des Gebäudes bestehe. Die Nähe des Gebäudes zum Schloss lasse dieses Interesse besonders nachvollziehbar erscheinen. Das Verwaltungsgericht sei auch zutreffend davon ausgegangen, dass dem Kläger die Veräußerung des Gebäudes zumutbar sei. Sein Affektionsinteresse am Grundstück müsse hinter dem öffentlichen Interesse am Erhalt des Gebäudes zurückstehen. Im Übrigen sei die Schilderung der wirtschaftlichen Ertragslage nicht nachvollziehbar belegt. Es werde nur eine Generalsanierung in den Blick genommen, ohne auf die Möglichkeit einer stufenweisen Sanierung einzugehen. In diesem Zusammenhang sei auch bedeutsam, dass das Gebäude an die SWS Städtische Wohnbaugesellschaft Schorndorf mbH zum Preis von 665.000,-- EUR hätte veräußert werden können.
- 35 Auf Anfrage des Senats hat die Beklagte mit Schreiben vom 02.09.2019 ergänzend ausgeführt, zur Frage, ob und ggf. in welcher Höhe für die Sanierung Zuschüsse in Betracht kämen, könne keine Stellungnahme abgegeben werden, da der Kläger bislang keine Zuschussanträge für Sanierungsmaßnahmen gestellt habe. Ohne Nennung der konkreten Maßnahme lasse sich die Zuschussfähigkeit und die Höhe der Zuschüsse nicht berechnen. Nach der Sanierung des Gebäudes seien auf der Grundlage des aktuellen Mietspiegels und der Einstufung in die Baualtersklasse 2002 bis 2013 sowie unter Berücksichtigung der guten Lage Mieteinnahmen in Höhe von jährlich 60.036,-- EUR zu erwarten.
- 36 Die Beklagte hat mit Schreiben vom 02.09.2019 Stellungnahmen der Stadtbau GmbH Schorndorf als Rechtsnachfolgerin der SWS Städtische Wohnbaugesellschaft Schorndorf mbH vom 08.08.2019 und 21.08.2019

vorgelegt, in denen diese die mit Schreiben vom 28.07.2014 formulierte Absicht, das Gebäude zu kaufen, bestätigt und für den Fall des Zustandekommens eines Kaufvertrags zu den von ihr genannten Bedingungen die Bereitschaft erklärt, sich vertraglich zu verpflichten, das Gebäude mindestens 20 bis 25 Jahre lang zu erhalten und die Wohnungen zu vermieten.

- 37 Nachdem die Berichterstatterin mit Verfügung vom 22.07.2019 darauf hingewiesen hatte, dass es derzeit an einer hinreichend substantiierten Darlegung des Klägers fehlen dürfte, wie sich seine Einkünfte und Abschreibungsbeträge in den kommenden zwölf Jahren (vgl. § 7i Abs. 1 Satz 1 EStG) erwartungsgemäß entwickeln würden und welcher Steuersatz in diesem Zeitraum zu erwarten sei, hat der Kläger mit Schriftsatz vom 30.09.2019 eine Stellungnahme der Steuerberatungsgesellschaft ... und ... vom 30.09.2019 vorgelegt. Mit gerichtlicher Verfügung vom 01.10.2019 ist der Kläger darauf hingewiesen worden, dass auch mit dieser Stellungnahme den Darlegungsanforderungen nicht genügt sein dürfte.
- 38 Das Landesamt für Denkmalpflege hat auf Anforderung des Senats mit Schreiben vom 26.09.2019 zur Kulturdenkmaleigenschaft des streitgegenständlichen Gebäudes Stellung genommen. In einem weiteren Schreiben vom 15.11.2019 hat das Landesamt eine Stellungnahme zum Zustand des Sandsteinsockels der Villa abgegeben.
- 39 Mit Schriftsatz vom 20.11.2019 hat der Kläger u.a. ein aktualisiertes Angebot der Firma ... vom 15.10.2019 vorgelegt, nach dem sich die voraussichtlichen Kosten für die Sanierung der Villa auf 2.336.223,34 EUR belaufen würden.
- 40 Der Senat hat das streitgegenständliche Gebäude und seine nähere Umgebung in Augenschein genommen und einen Vertreter des Landesamtes für Denkmalpflege zur Erläuterung seiner Stellungnahme vom 26.09.2019 informatorisch angehört. Wegen der getroffenen Feststellungen und der Angaben im Rahmen der informatischen Anhörung wird auf die Anlage zur Niederschrift über die mündliche Verhandlung Bezug genommen.
- 41 Dem Senat liegen die einschlägige Behördenakte der Beklagten, die Widerspruchsakte des Regierungspräsidiums Stuttgart sowie die Akte des Verwaltungsgerichts Stuttgart vor. Wegen der weiteren Einzelheiten des Sachverhalts wird auf diese Akten und die im Berufungsverfahren gewechselten Schriftsätze der Beteiligten nebst Anlagen sowie die Niederschrift über die mündliche Verhandlung verwiesen.

### **Entscheidungsgründe**

- 42 Die vom Verwaltungsgericht zugelassene Berufung ist zulässig, jedoch nicht begründet.
- 43 Das Verwaltungsgericht hat die Klage zu Recht abgewiesen. Der Bescheid der Beklagten vom 02.12.2014 und der Widerspruchsbescheid des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 20.09.2016 sind rechtmäßig und verletzen den Kläger nicht in seinen Rechten. Der Kläger hat zu dem für die

Beurteilung der Sach- und Rechtslage maßgeblichen Zeitpunkt der Entscheidung des Senats (vgl. VGH Bad.-Württ., Urte. v. 08.03.2018 - 8 S 1464/15 - juris Rn. 85 m.w.N.) weder einen Anspruch auf Erteilung der begehrten Baugenehmigung nach § 58 Abs. 1 Satz 1 LBO (§ 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO; dazu 1.) noch einen Anspruch auf erneute ermessensfehlerfreie Entscheidung hierüber (§ 113 Abs. 5 Satz 2 VwGO; dazu 2.).

- 44 1. Einem Anspruch auf Erteilung der beantragten Baugenehmigung steht bereits entgegen, dass die Sache im maßgeblichen Zeitpunkt der mündlichen Verhandlung - ungeachtet der denkmalrechtlichen Fragen - nicht gemäß § 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO spruchreif ist und eine Verpflichtung des Senats, die Spruchreife herzustellen, nicht besteht. Zwar ist das Gericht grundsätzlich in Fällen, in denen es - wie vorliegend nach § 58 Abs. 1 Satz 1 LBO - um einen gebundenen Anspruch geht, im Rahmen dessen der Behörde bei Vorliegen der Tatbestandsvoraussetzungen kein Ermessen zukommt, verpflichtet, die Spruchreife herzustellen, d.h. im Wege der Amtsermittlung (§ 86 Abs. 1 Satz 1 VwGO) die notwendigen tatsächlichen und rechtlichen Feststellungen zu treffen, um das Bestehen des geltend gemachten Anspruchs zu beurteilen (vgl. Riese in: Schoch/Schneider/Bier, VwGO, 36. EL Februar 2019, § 113 VwGO Rn. 214 ff.).
- 45 Ausnahmsweise darf das Tatsachengericht allerdings davon absehen, die Sache spruchreif zu machen, wenn das Genehmigungsverfahren „steckengeblieben“ ist und es insbesondere im Hinblick auf erforderliche Nebenbestimmungen auf individuelle Einschätzungen und Zweckmäßigkeitserwägungen ankommt (vgl. BVerwG, Urte. v. 22.09.2016 - 4 C 6.15 - juris Rn. 47; Beschl. v. 25.11.1997 - 4 B 179.97 - juris Rn. 3; Urte. v. 14.04.1989 - 4 C 52.87 - juris Rn. 18). Die Verpflichtung des Gerichts zur Herbeiführung der Spruchreife entfällt, wenn im Verwaltungsverfahren noch nicht behandelte komplexe Fragen erstmals im gerichtlichen Verfahren erschöpfend geprüft werden müssten (vgl. OVG NRW, Urte. v. 03.02.2011 - 2 A 1416/09 - juris Ls. 5 und Rn. 131). So liegt der Fall hier. Denn die Beklagte als zuständige Baugenehmigungsbehörde hat die Baugenehmigung allein aus denkmalrechtlichen Gründen abgelehnt, ohne die sonstigen baurechtlichen Fragen - insbesondere zum Neubauvorhaben - zu prüfen. Aus den vorgelegten fachbehördlichen Stellungnahmen ergibt sich die Notwendigkeit des Erlasses von Nebenbestimmungen, die angesichts hierfür relevanter individueller Einschätzungen und Zweckmäßigkeitserwägungen in den Aufgabenbereich der Genehmigungsbehörde fallen (vgl. hierzu auch Schenke in: Kopp/Schenke, VwGO, 25. Aufl. 2019, § 113 Rn. 199). Unter diesen Umständen erscheint es nicht sach- und zweckgemäß, vom Gericht die Herstellung der Spruchreife im Wege einer umfangreichen und aufwändigen Amtsermittlung zu verlangen, so dass allenfalls ein Bescheidungsausspruch erfolgen könnte.
- 46 2. Der Kläger hat auch keinen Anspruch auf eine erneute ermessensfehlerfreie Entscheidung über seinen Bauantrag. Denn dem nach § 49 Abs. 1 LBO genehmigungspflichtigen Vorhaben stehen von der Baurechtsbehörde zu prüfende öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegen (§ 58 Abs. 1 Satz 1 LBO). Die Beklagte, die zugleich zuständige untere

- Baurechtsbehörde (vgl. § 48 Abs. 1, § 46 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 LBO) und untere Denkmalschutzbehörde (§ 3 Abs. 1 Nr. 3, Abs. 4 Satz 1 DSchG) ist, hat nach Anhörung des Landesamtes für Denkmalpflege die Erteilung der beantragten Baugenehmigung zu Recht ermessensfehlerfrei versagt.
- 47 Nach § 8 Abs. 1 Nr. 1 DSchG darf ein Kulturdenkmal nur mit Genehmigung der Denkmalschutzbehörde zerstört oder beseitigt werden. Bedarf das Vorhaben nach § 58 Abs. 1 Satz 1 LBO einer Baugenehmigung, tritt an die Stelle der Genehmigung nach § 7 Abs. 3 DSchG die Zustimmung der Denkmalschutzbehörde. Ist die Baurechtsbehörde - wie im vorliegenden Fall - mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde identisch, entfällt das Zustimmungsverfahren. Für die Anhörung des Landesamtes für Denkmalpflege durch die Baurechtsbehörde gelten dann die Regelungen des § 54 Abs. 3 Satz 1 und 2 LBO (vgl. Nr. 2.2 der Verwaltungsvorschrift des Finanz- und Wirtschaftsministeriums für das Verfahren zum Vollzug des Denkmalschutzgesetzes für Baden-Württemberg - VwV Vollzug DSchG -; Kemper/Sieche in: Strobl u.a., DSchG, 4. Aufl. 2019, § 7 Rn. 27).
- 48 Bei der streitgegenständlichen Villa handelt es sich um ein Kulturdenkmal im Sinne des § 2 Abs. 1 DSchG (dazu a)), dessen Erhaltung möglich ist (dazu b)). Die Beklagte hat die Erteilung der beantragten Genehmigung für den Abbruch dieses Kulturdenkmals zu Recht ermessensfehlerfrei mit der Begründung versagt, der Kläger habe nicht hinreichend dargelegt und nachgewiesen, dass ihm die Erhaltung des Kulturdenkmals unzumutbar ist (dazu c)).
- 49 a) Ebenso wie das Verwaltungsgericht geht der Senat auf der Grundlage der sachverständigen Ausführungen des Landesamtes für Denkmalpflege und des eingenommenen Augenscheins davon aus, dass die 1893 erbaute Stadtvilla ein Kulturdenkmal im Sinne des § 2 Abs. 1 DSchG ist. Die Eigenschaft als Kulturdenkmal besteht kraft Gesetzes; seine Erfassung in der Liste der Kulturdenkmale hat rein deklaratorische Bedeutung. Nach § 2 Abs. 1 DSchG sind Kulturdenkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Sachen, Sachgesamtheiten und Teile von Sachen, an deren Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht. Die Eigenschaft einer Sache als Kulturdenkmal setzt somit voraus, dass einer der in § 2 Abs. 1 DSchG genannten Schutzgründe für ihre Erhaltung spricht (sog. Denkmalfähigkeit, dazu im Folgenden aa)) und ein öffentliches Interesse besteht, das die auf einem gesetzlichen Schutzgrund beruhende Erhaltung der Sache rechtfertigt (sog. Denkmalwürdigkeit, dazu im Folgenden bb)). Neben den in § 2 Abs. 1 DSchG abschließend aufgeführten und der vollen gerichtlichen Überprüfbarkeit unterliegenden wissenschaftlichen, künstlerischen und heimatgeschichtlichen Gründen kommen weitere Gründe, die zur Kulturdenkmaleigenschaft eines Gebäudes führen könnten, nicht in Betracht (VGH Bad.-Württ., Urt. v. 11.12.2002 - 1 S 968/01 - juris Rn. 20; Urt. v. 19.03.1998 - 1 S 3307/96 - juris Rn. 17; Urt. v. 10.05.1988 - 1 S 1949/87 - NVwZ-RR 1989, 232 <233>).
- 50 aa) Das Landesamt für Denkmalpflege, dessen sachverständigen Stellungnahmen nach der Rechtsprechung des Senats ein erhebliches

Gewicht zukommt (vgl. Urt. v. 27.06.2005 - 1 S 1674/04 - juris Rn. 24; Urt. v. 11.12.2002, a.a.O. Rn. 43; Urt. v. 10.05.1988, a.a.O. <233>), hat die Denkmalfähigkeit des streitgegenständlichen Gebäudes aus heimatgeschichtlichen (dazu (1)) und wissenschaftlichen Gründen (dazu (2)) angenommen. Der Senat folgt dieser Bewertung uneingeschränkt.

- 51 (1) Der Schutzgrund der heimatgeschichtlichen Bedeutung ist im Wesentlichen dadurch gekennzeichnet, dass durch das Schutzobjekt heimatgeschichtliche Entwicklungen anschaulich gemacht werden („Ausagewert“), dass ihm als Wirkungsstätte namhafter Personen oder Schauplatz historischer Ereignisse ein bestimmter „Erinnerungswert“ beizumessen ist oder dass es einen im Bewusstsein der Bevölkerung vorhandenen Bezug zu bestimmten politischen, kulturellen oder sozialen Verhältnissen seiner Zeit herstellt („Assoziationswert“; zum Ganzen Senat, Urt. v. 27.06.2005, a.a.O. Rn. 27; vgl. bereits Senat, Urt. v. 19.03.1998, a.a.O. Rn. 19; Urt. v. 10.05.1988, a.a.O. <234>). Nach der Rechtsprechung des Senats ist das Alter eines Objektes für sich genommen kein Wert, der seine Denkmalfähigkeit unter dem Gesichtspunkt der heimatgeschichtlichen Bedeutung zu begründen vermag (Senat, Urt. v. 19.03.1998, a.a.O. Rn.19; Urt. v. 10.05.1988, a.a.O. <233>). Entscheidend ist vielmehr der dokumentarische und exemplarische Charakter des Schutzobjekts als eines Zeugnisses der Vergangenheit (vgl. Senat, Urt. v. 27.06.2005, a.a.O. Rn. 27; Urt. v. 10.05.1988, a.a.O. <234>). Bei der Beurteilung dieses Kriteriums ist auf das Bewusstsein des für die Heimatgeschichte aufgeschlossenen Teils der Bevölkerung abzustellen (VGH Bad.-Württ., Urt. v. 19.03.1998, a.a.O. Rn.19).
- 52 Nach den gutachterlichen Äußerungen des Landesamtes für Denkmalpflege in der Stellungnahme vom 26.09.2019, die der Vertreter des Landesamtes während der Einnahme des Augenscheins erläutert hat, handelt es sich sowohl bei dem Bauherrn der streitbefangenen Villa, dem Apotheker Hermann Friedrich Haag, als auch bei dem Architekten dieses Gebäudes, dem Stadtbaumeister und Bauunternehmer Gottlieb Maier, um Personen, denen eine besondere heimatgeschichtliche Relevanz zukommt. Beide seien Personen des öffentlichen Lebens gewesen, die das Bild der Stadt Schorndorf durch ihre jeweilige Tätigkeit mitgestaltet hätten. So stammten von Stadtbaumeister Maier verschiedene denkmalgeschützte Bauten in Schorndorf, die für die hohe Qualität seiner Arbeit sprächen (ausweislich der in der mündlichen Verhandlung vorgelegten Liste der denkmalgeschützten Villen in Schorndorf handelt es sich hierbei u.a. um die Gebäude ... Straße ..., ... Straße ..., ... Straße ..., ...-... Straße ..., ... .. und ... Straße ...). Hinzu komme die Tatsache, dass Gottlieb Maier der Vater von Reinhold Maier gewesen sei, dem ersten Ministerpräsidenten des Landes Baden-Württemberg. Gottlieb Maier habe als politisches Vorbild für seinen Sohn gegolten, da er die Ideale der 1848er Revolution vertreten habe. Der andere Sohn Gottlieb Maiers, Hermann, sei ein international anerkannter Professor für Konstruktion, Statik und Ingenieurbau an der TH Stuttgart gewesen. Im Bewusstsein der Schorndorfer Bevölkerung existiere ein Bezug zu den verschiedenen Vertretern der Familie Maier, es gebe somit einen Erinnerungswert an namhafte Personen in der Stadt.

- 53 Das Haus ... Straße ... verdeutliche zudem eine heimatgeschichtliche Entwicklung des ausgehenden 19. Jahrhunderts und habe damit Aussagegewert für die Ortsgeschichte. Es zeige, wie sich vermögende Bürgerliche in den damaligen stadtnahen Randgebieten niedergelassen und regional bekannte Baumeister mit Villenbauten beauftragt hätten. Diese Gebäude zeigten durch den gehobenen Anspruch, den sie durch ihre teils prächtige Gestaltung dokumentierten, die fortschreitende Emanzipation des Bürgertums, im gleichen Maße aber auch dessen Hang zum Traditionalismus. Die Villa liege jenseits der früheren Festungsanlagen im Süden des Schlosses. Dabei sei nicht die Lage in der Nähe des Schlosses für den Denkmalschutz entscheidend, sondern die daran ablesbare gründerzeitliche Stadtentwicklung der ehemaligen württembergischen Landesfestung über deren Mauern hinaus. Diese wichtige stadtbaugeschichtliche Entwicklungslinie des späten 19. Jahrhunderts sei in einigen charakteristischen Villenbauten im Stadtbild präsent, darunter auch im Haus ...-... Straße ..., das an prominenter Stelle „in erster Reihe“ dieser neuen Stadterweiterung stehe. Ursprünglich auch mit einem Villengarten im englischen Landschaftsgartenstil (vgl. Bezeichnung „Englische Anlagen“ im Lageplan von 1893) versehen und einem dazugehörigen Gartenhaus, zeige sich hier die charakteristische Villenbebauung extra muros. Eine exponierte Lage am südöstlichen Anschluss an die Altstadt und im Straßenbild der ... Straße an einer markanten Kurve habe die Villa bis heute, wenn auch in der unmittelbaren Umgebung neuere Bauten in das Stadtgefüge eingegriffen hätten.
- 54 (2) Der Senat folgt auch der Einschätzung des Landesamtes für Denkmalpflege, wonach von der Denkmalfähigkeit des Gebäudes aus wissenschaftlichen Gründen auszugehen ist. Wissenschaftliche Gründe erlauben die Annahme eines Kulturdenkmals, wenn eine Sache für die Wissenschaft oder einen Wissenschaftszweig von Bedeutung ist. Im Vordergrund dieses Schutzmerkmals steht die dokumentarische Bedeutung einer Sache für die Wissenschaft, weil sie einen bestimmten Wissensstand einer geschichtlichen Epoche bezeugt. Im Übrigen können wissenschaftliche Gründe auch dann anzunehmen sein, wenn die Sache als Gegenstand wissenschaftlicher Forschung in Betracht kommt (VGH Bad.-Württ., Urt. v. 27.06.2005, a.a.O. Rn. 26; vgl. bereits VGH Bad.-Württ., Urt. v. 19.03.1998, a.a.O. Rn. 18; Urt. v. 10.05.1988, a.a.O. <233>).
- 55 Nach dem Gutachten des Landesamtes für Denkmalpflege vom 26.09.2019 ist die Villa aus wissenschaftlicher, architekturhistorischer Sicht exemplarisch für die Epoche des späten Historismus und die Stilrichtung der Neorenaissance, deren besondere Stilmerkmale am Bau gelungen und zeittypisch umgesetzt worden seien. Dies werde etwa verdeutlicht anhand der durch Risalite und Anbauten bewusst hervorgehobenen Asymmetrie des Raumes als Gestaltungsmerkmal. Hinzu komme der Einsatz verschiedener klassischer, zeittypischer Zierelemente sowie Materialien an den Fassaden, wie die rustizierte Sandsteinverblendung des Souterraingeschosses und die zweifarbigen Klinker des Erd- und Obergeschosses. Zusammen mit dem Wechsel der Materialien trete ein Wechsel der Farbigkeit auf, der rötliche Sandstein des Souterrains stehe dem Klinker gegenüber. Auch dieser sei

zweifärbig gestaltet, in der Mehrzahl gelb, an einigen Zierelementen und Fensterlaibungen sei roter Ziegel verwendet worden. Am Drempel wechsele der Klinker mit verputzten Flächen und den hölzernen Konsolen des überstehenden Walmdachs. Das Erscheinungsbild werde weiterhin geprägt durch die bewegte Dachlandschaft, die Eckquaderung an den Gebäudeecken und den Zahnschnitt in den Giebelbereichen. Eine besondere gestalterische Qualität weise auch die zweiflüglige Eingangstür auf, deren Gesims typische Renaissanceornamentik zeige, mit zwei Konsolsteinen sowie Roll- und Beschlagwerk in einer Kartusche und einem Muschelornament. Neben der Eingangstür hätten sich im Inneren wandfeste Ausstattungselemente erhalten, die anschaulich den gehobenen Anspruch des Bauherrn und die spätgründerzeitliche Stilentwicklung in der Architektur widerspiegeln. Dazu zählten Stuckleisten ebenso wie ornamentale Stuckaturen um die Lampenauslässe. Weiterhin hätten sich Feldertüren erhalten sowie das Treppenhaus mit Handlauf. Im Eingangsbereich fänden sich die bauzeitlichen Fliesen mit oktagonalem Muster, eingefasst von einem Fliesensaum mit Weinlaubmotiv. Von dokumentarischer Bedeutung sei auch der Grundriss des Gebäudes, dessen ursprüngliche Raumdisposition um eine zentrale Diele gegliedert sei. Die für das gehobene gründerzeitliche Wohnen typischen Repräsentationsräume wie Wohnzimmer und Salon seien zur Hauptschauseite und damit auch zum Schorndorfer Schloss orientiert.

- 56 Der eingenommene Augenschein hat das Vorhandensein der genannten Stilmerkmale mit der Einschränkung bestätigt, dass in der in Augenschein genommenen Wohnung lediglich Stuckleisten, nicht aber sonstige Stuckaturen festgestellt werden konnten und eine Feldertür lediglich zum Keller, nicht aber in der Wohnung vorhanden war. Der Vertreter des Landesamtes hielt aber dennoch an seiner Einschätzung fest, dass die Villa für den späten Historismus und die Stilrichtung der Neorenaissance exemplarisch und deshalb aus wissenschaftlichen, architekturhistorischen Gründen denkmalfähig sei. Dem schließt sich der Senat an.
- 57 bb) Das Gebäude ... Straße ... ist auch denkmalwürdig. Hiervon ist auszugehen, wenn ein öffentliches Interesse an der Erhaltung des Gebäudes besteht. Dieses (selbständige) Tatbestandsmerkmal des Denkmalbegriffs setzt voraus, dass die Denkmaleigenschaft einer Sache und die Notwendigkeit ihrer Erhaltung in das Bewusstsein der Bevölkerung oder mindestens eines breiten Kreises von Sachverständigen eingegangen sind (VGH Bad.-Württ., Urt. v. 27.05.1993 - 1 S 2588/92 - juris Rn. 31; Urt. v. 10.05.1988, a.a.O. <234>). Aufgrund der Korrektivfunktion des Merkmals des öffentlichen Interesses bedarf es im Blick auf das konkrete Schutzobjekt einer Bewertung des Ranges seiner denkmalpflegerischen Bedeutung. Dabei ist in erster Linie der „Seltenheitswert“ zu berücksichtigen, der es rechtfertigen kann, aus einer Vielzahl vergleichbarer Objekte bestimmte Schutzobjekte als erhaltungswürdig herauszuheben. Daneben sind in die insoweit gebotene Abwägung der (ausschließlich) denkmalpflegerischen Interessen untereinander und gegeneinander vor allem der dokumentarische und exemplarische Wert des Schutzobjekts, sein Alter, das Maß seiner Originalität und Integrität sowie ganz allgemein das konkrete Gewicht der einschlägigen Schutzgründe

einzustellen. Der Erhaltungszustand ist für die Abwägung nur insoweit von Belang, als das öffentliche Erhaltungsinteresse regelmäßig entfallen wird, wenn das Gebäude nicht unter Wahrung seiner Identität erhalten, sondern - sozusagen als Kopie des Originals - nur noch rekonstruiert werden könnte (zum Ganzen VGH Bad.-Württ., Urt. v. 27.06.2005, a.a.O. Rn. 28; Urt. v. 11.12.2002, a.a.O. Rn. 36; Urt. v. 27.05.1993, a.a.O. Rn. 31; Urt. v. 10.05.1988, a.a.O. <234 f.>).

- 58 Die Denkmalwürdigkeit des Gebäudes, d.h. das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Gebäudes aus wissenschaftlichen und heimatgeschichtlichen Gründen, hat das Landesamt in seiner Stellungnahme vom 26.09.2019 wie folgt begründet: Die Villa sei im Hinblick auf die späthistoristische Architektur baugeschichtlich und mit Blick auf die gründerzeitliche Stadterweiterung stadtbaugeschichtlich von Bedeutung und zudem aufgrund der prominenten Lage stadtbildprägend. Durch den Bauherrn und den Architekten des Gebäudes ergäben sich prägnante Bezugspunkte zur Schorndorfer Geschichte. Das Gebäude finde Niederschlag in Publikationen, in denen der Bau bzw. seine Protagonisten erwähnt seien, wie etwa in Uwe Schmidt, Geschichte der Stadt Schorndorf, hrsg. von der Stadt Schorndorf, 2002, S. 230 zur Familie Maier sowie in Adolf Schahl, Die Kunstdenkmäler des Rems-Murr-Kreises, Bd. 2, 1983, S. 991. Dort finde sich folgender Eintrag zum Gebäude ... Straße ...: „1893 von Stadtbaumeister G. Maier. Durch mehrere Ausbauten aufgelockerter Baukörper, ehemals mit Turmaufbau. Zweigeschossig über Souterrain, z. T. mit Kniestock. Mauer ziegelverblendet. Abgewalmtes Dach, ein Giebel über Fachwerk.“
- 59 Besonders mit letzterer, für die Kunst- und Architekturgeschichte des Rems-Murr-Kreises maßgeblichen wissenschaftlichen Publikation, sei das Gebäude nicht nur in Fachkreisen bzw. einem weiten Kreis von Sachverständigen bekannt geworden, sondern auch eine breite Öffentlichkeit habe es zur Kenntnis genommen.
- 60 Der Bau verfüge ferner über ein hohes Maß an Originalität und Integrität. Die vom Kläger in der Berufungsbegründung angeführten Veränderungen seien im Eintrag in der Liste der Kulturdenkmäler zum Teil bereits angesprochen worden, so etwa die Fensterteilung, bzw. könnten nicht als nachhaltig eingestuft werden, so etwa im Dachbereich. Sie minderten die Authentizität des Objektes jedenfalls nicht so stark, dass die architekturgeschichtliche Aussage des Hauses grundsätzlich in Frage gestellt werde und damit eine Denkmaleigenschaft zu verneinen wäre. Auch mit solchen (im Übrigen häufiger vorkommenden) Umbauten der 1970er Jahre sei das Objekt 1979 als denkmalwert erkannt und 1986 im Rahmen der systematischen Listenbearbeitung der Stadt Schorndorf als Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG mitgeteilt worden.
- 61 In Bezug auf den Seltenheitswert werde angemerkt, dass das Kunstdenkmäler-Inventar von 1983 circa 30 bemerkenswerte Bauten außerhalb des einst ummauerten Stadtkerns aufzähle. Knapp ein Dutzend vergleichbarer Objekte (Bautypus, Zeitstellung) verzeichne die aktuelle Denkmalliste Schorndorfs. In Bezug auf die allgemeine Bauentwicklung der



Gründerzeit seien diese Kulturdenkmale damit prozentual gesehen seltene Zeugnisse des heute noch überlieferten, gehobenen spätgründerzeitlichen Baugeschehens in der Stadt.

- 62 Diesen Ausführungen folgt der Senat. Das Landesamt für Denkmalpflege hat in seiner Stellungnahme insbesondere zu Recht darauf hingewiesen, es stehe dem Seltenheitswert eines Gebäudes nicht entgegen, dass es sich bei diesem nicht um ein einzigartiges Exemplar handelt, sondern noch weitere vergleichbare Objekte existieren. Soweit der Kläger darauf verweist, dass das Gebäude im Jahr 1976 bei Erteilung der Baugenehmigung für Veränderungen im Dachbereich und der Fenster nicht als Denkmal eingestuft worden sei, ist dies für die beantragte Abbruchgenehmigung unbeachtlich, da sich aus der damaligen Baugenehmigung hinsichtlich der Denkmaleigenschaft keine Bindungswirkung für das vorliegende Verfahren ergibt. Gleiches gilt für den Vortrag des Klägers, vergleichbare Gebäude in der näheren Umgebung seien abgebrochen worden, ohne dass eine Denkmaleigenschaft behauptet worden sei.
- 63 Hinsichtlich der am Gebäude vorgenommenen bzw. entstandenen Veränderungen hat der Vertreter des Landesamtes für Denkmalpflege bei der Einnahme des Augenscheins ergänzend vorgetragen, die Veränderungen an den Fenstern, wie Aluminium-Rollläden und Austritte der Klimaanlage, hätten keinen Einfluss auf die Denkmalwürdigkeit. Diesbezüglich sei festzustellen, dass die Fensterformate und die Anordnung der Fenster noch original seien. Auch die mit Zierformen gestalteten Sandsteinumrahmungen seien noch original, d.h. der Bau sei insoweit intakt. Der vorgenommene Austausch der Einscheibenfenster sei bei vielen Kulturdenkmälern festzustellen und habe keinen Einfluss auf die grundsätzliche Disposition des Gebäudes als gründerzeitliches, späthistoristisches Wohnhaus. Der Charakter und die Aussagekraft des Objekts seien damit nicht grundsätzlich in Frage gestellt; ansonsten wäre das Objekt 1987 auch nicht als Kulturdenkmal aufgenommen worden. Bei den Verwitterungen an den Fenstersimsen aus Sandstein handele es sich um ein für ein Gebäude aus dieser Zeit und für dieses Material gewöhnliches Schadensbild in Form von immer wieder auftretenden Absandungen und Abplatzungen. Auch festzustellende Abplatzungen insbesondere an den Friesen oberhalb der Stockwerke hätten keinen Einfluss auf die Denkmaleigenschaft des Gebäudes. Mit diesem Schadensbild sei das Gebäude in die Denkmalliste aufgenommen worden und diese Veränderungen seien nicht so schwerwiegend, dass das Objekt als Denkmal des späten Historismus völlig in Frage gestellt werde. Die Dachgaube auf der Südseite des Gebäudes bedeute zwar einen Eingriff in das Dach. Auch dieser Eingriff stelle allerdings die Disposition und den Charakter des Hauses nicht grundsätzlich in Frage, zumal der Eingriff nicht auf der prominenten Hauptschaufseite zur ... Straße, sondern auf der abgewandten Seite vorgenommen worden sei. Ein solcher Dachgeschossausbau werde bei Kulturdenkmälern immer wieder vorgenommen. Wichtig sei, dass die zentralen Ansichtsseiten, die auch architektonisch, etwa durch Risalite und die Dachgestaltung hervorgehoben seien, intakt seien. Der Dachausbau sei hier eindeutig auf der Rückseite des Hauses vorgenommen worden, die auch

- architektonisch sparsamer gestaltet sei, weshalb die neuere Dachgaube an dieser Stelle nicht so sehr ins Gewicht falle.
- 64 Auch diesen nachvollziehbaren, fachkundigen Ausführungen des Vertreters des Landesamtes für Denkmalpflege schließt sich der Senat an. Der Kläger ist ihnen nicht substantiiert entgegengetreten.
- 65 b) Entgegen dem Vortrag des Klägers ist die Sanierung des streitgegenständlichen Gebäudes nicht objektiv, d.h. unabhängig von der Höhe und Rentabilität von Sanierungsaufwendungen, unmöglich. Dies ergibt sich insbesondere nicht aus dem von ihm vorgelegten Gutachten des Sachverständigen Prof. Dr. ... vom 13.06.2018. Denn dieses beschreibt zwar die Verwitterungsanfälligkeit des verwendeten Sandsteins und stellt fest, dass es sich bei den am Haus ... Straße ... verbauten Sandsteinen zu einem hohen Grad um minderwertige Naturwerksteine handelt. Das Gutachten trifft jedoch zur Frage der Sanierungsfähigkeit des Sandsteinsockels keine Aussage.
- 66 Anhaltspunkte dafür, dass die Sanierung des Sandsteinsockels unmöglich sein könnte, lassen sich auch der fachlichen Stellungnahme der Restauratorin des Fachbereichs Naturstein des Landesamtes für Denkmalpflege vom 15.11.2019 nicht entnehmen. Darin wird zusammenfassend festgestellt, das Gesteinsgefüge und das Mauerwerksgefüge im Innenbereich des Gebäudes könnten als intakt bezeichnet werden. Im Außenbereich zeige der Sandsteinsockel Alterungsspuren und Schäden in einem als normal und überschaubar zu bezeichnenden Ausmaß. Die Stellungnahme stellt die Möglichkeit der Sanierung des Sandsteinsockels zwar nicht ausdrücklich fest, geht hiervon jedoch aus, indem ausgeführt wird, eine realistische Kostenschätzung könne erst nach einer maßnahmenorientierten Schadenskartierung und der Erstellung eines Maßnahmenkonzepts erfolgen.
- 67 Da somit keine Anhaltspunkte dafür ersichtlich sind, dass das Gebäude objektiv nicht sanierungsfähig ist, war der Senat nicht gehalten, dem schriftsätzlich formulierten Beweisantrag des Klägers nachzugehen und zu der Frage der Sanierungsfähigkeit des Gebäudes ein Sachverständigengutachten einzuholen. Denn diese Beweisanregung stellt sich vor diesem Hintergrund als unzulässiger Ausforschungsantrag dar.
- 68 c) Die Beklagte hat die Erteilung einer Genehmigung für den Abbruch der streitgegenständlichen Villa auf der Grundlage des § 8 Abs. 1 Nr. 1 DSchG zu Recht ermessensfehlerfrei mit der Begründung versagt, der Kläger habe nicht hinreichend dargelegt, dass ihm die Erhaltung dieses Kulturdenkmals unzumutbar sei. Die Versagung der Zustimmung verletzt den Kläger nicht in der grundrechtlich gewährleisteten Eigentumsgarantie gemäß Art. 14 Abs. 1 GG.
- 69 Die in § 6 Satz 1 DSchG enthaltene Begrenzung der Erhaltungspflicht auf das Zumutbare ist auch bei der nach § 8 Abs. 1 Nr. 1 DSchG zu treffenden Ermessensentscheidung über die Zustimmung zum Abbruch eines Kulturdenkmals zu beachten. Denn die verfassungsrechtliche Gewährleistung des Eigentums durch Art. 14 Abs. 1 GG erlaubt Beschränkungen der grundsätzlichen Verfügungsbefugnis und Nutzungsberechtigung des privaten

Eigentümers eines Kulturdenkmals, sofern nicht die Voraussetzungen einer zulässigen Enteignung nach Art. 14 Abs. 3 GG, §§ 25 ff. DSchG gegeben sind, als Inhaltsbeschränkung gemäß Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG nur im Rahmen der Sozialbindung (Art. 14 Abs. 2 GG) und unter Beachtung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit (zum Ganzen Senat, Urt. v. 11.11.1999 - 1 S 413/99 - juris Rn. 27; Urt. v. 10.05.1988, a.a.O. <235>; BVerfG, Beschl. vom 02.03.1999 - 1 BvL 7/91 - BVerfGE 100, 226). Hieraus ergibt sich zugleich die Grenze der Zumutbarkeit (vgl. VGH Bad.-Württ., Urt. v. 10.05.1988, a.a.O. <235>).

- 70 Bejaht die Denkmalschutzbehörde die Eigenschaft eines Gebäudes als Kulturdenkmal, hat sie zu prüfen, ob die Versagung der Zustimmung unverhältnismäßig ist; diese Frage ist anhand einer objektiv-objektbezogenen Vergleichsberechnung der voraussichtlichen Investitions- und Bewirtschaftungskosten einerseits und der möglichen Nutzungserträge andererseits sowie unter Berücksichtigung des Ranges des Kulturdenkmals zu beurteilen, der sich aufgrund der im Rahmen des § 2 Abs. 1 DSchG erforderlichen Interessenabwägung ergibt. In aller Regel ist die Versagung der Zustimmung für den Eigentümer unzumutbar und deshalb unverhältnismäßig, wenn die Kosten der Erhaltung und Bewirtschaftung nicht durch die Erträge oder den Gebrauchswert des Kulturdenkmals aufgewogen werden können. In diesem Zusammenhang ist in erster Linie von Bedeutung, ob dem Eigentümer - ungeachtet finanzieller Folgelasten - überhaupt angesonnen werden darf, das Kulturdenkmal in seiner Substanz zu erhalten. Das ist zu verneinen, wenn er es nicht mehr sinnvoll nutzen kann, weil es „nur noch Denkmal“ ist und damit ausschließlich dem Wohl der Allgemeinheit dient (vgl. zum Ganzen Senat, Urt. v. 11.11.1999, a.a.O. Rn. 27; Urt. v. 27.05.1993, a.a.O. Rn. 35). Die Versagung der Zustimmung zur Erteilung einer Abbruchgenehmigung ist nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts dann nicht mehr zumutbar, wenn selbst ein dem Denkmalschutz aufgeschlossener Eigentümer von einem Baudenkmal keinen vernünftigen Gebrauch machen und es praktisch auch nicht veräußern kann (vgl. BVerfG, Beschl. vom 02.03.1999, a.a.O. Rn. 85; im Anschluss hieran BVerwG, Beschl. v. 28.07.2016 - 4 B 12.16 - juris Rn. 7; Beschl. v. 17.11.2009 - 7 B 25.09 - juris Rn. 15).
- 71 In der Regel ist es erforderlich, dass der Eigentümer die wirtschaftliche Unzumutbarkeit der Erhaltung des Denkmals in einer nachvollziehbaren Wirtschaftlichkeitsrechnung darlegt, die alle relevanten Faktoren berücksichtigt. Diese den Eigentümer treffende Darlegungslast entspricht der zwischen Denkmaleigentümer und Denkmalbehörden bestehenden Aufgabenverteilung und ist angemessen, weil regelmäßig nur der Eigentümer über die für die Vergleichsberechnung notwendigen Informationen verfügt (vgl. OVG NRW, Urt. v. 13.09.2013 - 10 A 1069/12 - juris Rn. 35; Guckelberger, NVwZ 2016, 17 <22>). Welche Möglichkeiten sich bieten, ein Denkmal überhaupt zu nutzen, und wie die Wirtschaftlichkeit dieser Möglichkeiten einzuschätzen ist, sind Umstände, die im Lebensbereich des Eigentümers wurzeln und zu deren Klärung der Eigentümer deshalb regelmäßig ohne unzumutbare Schwierigkeiten im Stande ist. Zudem ist es gerade wegen der Privatnützigkeit des Eigentums Sache des Eigentümers, ein Nutzungskonzept

für das Denkmal zu entwickeln und auf seine Realisierbarkeit zu prüfen, und sich nicht ein solches Konzept von der Denkmalbehörde vorgeben zu lassen (BVerwG, Beschl. v. 17.11.2009, a.a.O. Rn. 12; vgl. zum Ganzen BayVG, Urt. v. 12.08.2015 - 1 B 12.79 - juris Rn. 16).

- 72 Im vorliegenden Fall hat der Kläger nicht hinreichend dargelegt, dass sich im Rahmen einer Vergleichsberechnung der voraussichtlichen Investitions- und Bewirtschaftungskosten einerseits und der möglichen Nutzungserträge andererseits ein negativer Saldo zu seinen Lasten und eine daraus folgende Unzumutbarkeit der Erhaltung ergibt (dazu aa)). Unabhängig davon ist von der Unzumutbarkeit der Erhaltung des Denkmals auch deshalb nicht auszugehen, weil der Kläger nicht substantiiert dargetan hat, dass er das Kulturdenkmal nicht zu einem angemessenen Preis an einen erhaltungsbereiten Käufer veräußern kann (dazu bb)). Schließlich folgt eine Unzumutbarkeit der Versagung der Abbruchgenehmigung nicht aus dem Umstand, dass der Kläger auf den Erhalt des Kulturdenkmals bzw. die Veräußerung zu einem angemessenen Preis verwiesen wird und ihm dadurch möglicherweise erhebliche Gewinnchancen entgehen, die im Falle einer anderweitigen Nutzung des Grundstücks durch ihn realisiert werden könnten (dazu cc)). Sonstige Ermessensfehler der angegriffenen Entscheidung sind vom Kläger weder dargelegt noch ersichtlich (dazu dd)).
- 73 aa) Der Kläger hat nicht substantiiert vorgetragen, dass sich im Rahmen einer Wirtschaftlichkeitsberechnung ein negativer Saldo zu seinen Lasten ergibt. Nach der Rechtsprechung des Senats kommt es im Rahmen der Vergleichsberechnung, abgesehen von der Frage der erzielbaren Steuervorteile, im Grundsatz nicht auf die subjektiven wirtschaftlichen Verhältnisse des betroffenen Eigentümers, sondern auf eine objektive Wirtschaftlichkeitsberechnung in Bezug auf das Schutzobjekt an. Ausgangspunkt für diese Wirtschaftlichkeitsberechnung sind die Sanierungskosten, von denen verbindlich zugesagte Zuschüsse abzuziehen sind. Die sich danach ergebenden Restsanierungskosten sind maßgeblich für die im Rahmen der Investitionskosten zu berücksichtigenden Finanzierungskosten. Auf der Kostenseite des Eigentümers sind weiterhin die Bewirtschaftungskosten für das Objekt einzustellen. Auf der Ertragsseite zu verbuchen sind die Mieteinnahmen, die nach der Sanierung erzielbar erscheinen, und die mit der Erhaltung des Denkmals einhergehenden steuerlichen Vorteile (vgl. zum Ganzen Senat, Urt. v. 11.11.1999, a.a.O. Rn. 33; Kemper/Sieche in: Strobl u.a., DSchG, a.a.O., § 8 Rn. 9 ff.).
- 74 Im vorliegenden Fall fehlt es bereits an einer hinreichenden Darlegung der Sanierungskosten (1), auf deren Grundlage Zuschüsse, Finanzierungskosten und Steuervorteile zu berechnen sind. Jedenfalls hinsichtlich der Steuervorteile fehlt es zudem - ohne Rücksicht auf die hierfür maßgeblichen Sanierungskosten - an den erforderlichen, weiteren Angaben des Klägers (2). Ob der Kläger im Übrigen, d.h. hinsichtlich der Zuschüsse, Mieteinnahmen und Betriebskosten, seiner Mitwirkungs- und Darlegungspflicht genügt hat, bedarf deshalb keiner Entscheidung.
- 75 (1) Ausgangspunkt für die Wirtschaftlichkeitsberechnung sind die

Sanierungskosten. Als Sanierungskosten sind die gesamten Kosten anzuerkennen, welche die Erhaltung des Denkmals sichern und zugleich eine zeitgemäße Nutzung ermöglichen. Bei der Ermittlung des erforderlichen Sanierungsaufwands ist dabei nicht nur der sog. denkmalpflegerische Mehraufwand zu erfassen, d.h. Kosten, die anfallen, weil es sich um ein Baudenkmal handelt. Vielmehr gehen in die Wirtschaftlichkeitsberechnung auch solche Instandhaltungskosten ein, die jeder Hauseigentümer für seine Immobilie aufwenden muss (VG Freiburg, Urt. v. 28.07.2016 - 2 K 1888/15 - juris Rn. 49; vgl. BayVGH, Urt. v. 12.08.2015, a.a.O. Rn. 17; OVG Sachsen-Anhalt, Urt. v. 15.12.2011 - 2 L 152/06 - juris Rn. 100; OVG NRW, Urt. v. 20.03.2009 - 10 A 1406/08 - juris Rn. 71; OVG Saarland, Urt. v. 20.11.2008 - 2 A 269/08 - juris Rn. 53). Es spielt nämlich aus der Sicht des Eigentümers keine Rolle, ob er aufgrund denkmalbedingter Sonderlasten bei der Restaurierung bzw. Erhaltung oder wegen der ohnehin anfallenden laufenden Ausgaben für die Erhaltung und Nutzung des Objekts Belastungen ausgesetzt ist, die durch Erträge nicht ausgeglichen werden können. Darüber hinaus werden in die Wirtschaftlichkeitsberechnung sämtliche mit dem Objekt zu erzielenden Erträge eingestellt, weshalb auch der gesamte durch das Objekt entstehende Aufwand zu erfassen ist (zum Ganzen VG Freiburg, Urt. v. 28.07.2016, a.a.O. Rn. 49).

- 76 Die Angaben des Klägers zu den Sanierungskosten sind widersprüchlich und genügen jedenfalls nicht den Darlegungsanforderungen. Unter Bezugnahme auf ein Angebot bzw. eine Kostenaufstellung der Firma ... vom 09.09.2013 gab der Kläger mit Schreiben vom 30.12.2013 zunächst an, die Sanierungskosten beliefen sich voraussichtlich auf 1.248.481,-- EUR. Im Rahmen der Berufungsbegründung hat er dann, ohne dies zu belegen, vorgetragen, bei genauerer Berechnung Ende des Jahres 2013 seien Sanierungskosten in Höhe von 1.980.000,-- EUR brutto ermittelt worden. Mit Schreiben vom 20.11.2019 hat er schließlich ein neues Angebot der Firma ... vom 15.10.2019 vorgelegt, das von Kosten in Höhe von 1.979.850,29 EUR ausgeht und zusätzlich eine Baukostenerhöhung nach dem Baupreisindex des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg von 18 % berücksichtigt, so dass sich Gesamtkosten in Höhe von 2.336.223,34 EUR ergeben. Auf Nachfrage des Senats in der mündlichen Verhandlung hat der Kläger für die angenommene Kostensteigerung von 1.248.481,-- EUR auf 1.979.850,29 EUR, also um 731.369,29 EUR, keine Gründe benennen können. Diese Kostensteigerung resultiert jedenfalls nicht aus der allgemeinen Baukostensteigerung, da hierfür im Angebot vom 15.10.2019 zusätzlich 18 % angesetzt wurden, so dass sich ein Gesamtbetrag von 2.336.223,34 EUR ergab.
- 77 Soweit der Kläger mit der Berufungsbegründung weiter geltend macht, eine dauerhafte Sanierung des Buntsandsteinsockels sei, sofern möglich, mit unverhältnismäßigen zusätzlichen Kosten von 500.000,-- EUR bis 750.000,-- EUR verbunden, beruht dies nach seinen eigenen Angaben auf einer „grobe(n) Schätzung“ und ist durch nichts belegt. Diese Kostenschätzung findet insbesondere keine Grundlage in dem vorgelegten Gutachten des Sachverständigen Prof. Dr. ... vom 13.06.2018, da dieses zu den Kosten einer

Sanierung keine Aussage trifft. Nach der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege vom 15.11.2019 kann eine realistische Kostenschätzung erst nach einer maßnahmenorientierten Schadenskartierung und der Erstellung eines Maßnahmenkonzepts erfolgen. Diese Schadenskartierung und die Erstellung eines Maßnahmenkonzepts sind von dem Kläger zu veranlassen, der insoweit mitwirkungs- und darlegungspflichtig ist. Aufgrund der bereits beschriebenen Aufgabenverteilung zwischen Denkmalbehörde und Denkmaleigentümer und der Sozialbindung des denkmalgeschützten Eigentums stehen ggf. hohe Kosten einer Schadensfeststellung und der Erstellung eines Maßnahmenkonzepts sowie der darauf beruhenden Kostenschätzung der Mitwirkungs- und Darlegungspflicht des Klägers nicht entgegen, zumal der Kläger auch die Höhe dieser Kosten nicht benannt hat und diese Kosten nach dem unbestrittenen Vortrag des Vertreters des Landesamtes für Denkmalpflege in der mündlichen Verhandlung zuschussfähig sind.

- 78 Da der Kläger somit bereits seiner Mitwirkungs- und Darlegungspflicht bezüglich der Schadensfeststellung und der Erstellung eines Maßnahmenkonzepts nicht nachgekommen ist und seine Kostenschätzung mithin ohne tragfähige Grundlage ins Blaue hinein erfolgt ist, war seinem schriftsätzlich und in der mündlichen Verhandlung hilfsweise gestellten Beweisantrag, ein Sachverständigengutachten zu den Sanierungskosten einzuholen, nicht nachzugehen; auch bei diesem Hilfsbeweisantrag handelt es sich vielmehr um einen unzulässigen Ausforschungsantrag. Die zu Beweis gestellten Sanierungskosten sind zudem nicht entscheidungserheblich. Denn es fehlt bereits deshalb an einer hinreichenden Darlegung der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit der Erhaltung des Denkmals, weil der Kläger im Rahmen der erforderlichen Wirtschaftlichkeitsberechnung nicht nur die Sanierungskosten nicht hinreichend beziffert hat, sondern auch weitere erforderliche Angaben zu möglichen Steuervorteilen nicht vorgetragen hat, wie sich aus den nachfolgenden Ausführungen unter (2) ergibt. Zudem ist von der Unzumutbarkeit der Erhaltung der streitgegenständlichen Villa unabhängig von den Sanierungskosten auch deshalb nicht auszugehen, weil der Kläger nicht dargetan hat, dass er die Villa nicht zu einem angemessenen Preis an einen erhaltungsbereiten Käufer veräußern kann. Hierzu wird auf die Ausführungen unter 2. c) bb) verwiesen.
- 79 (2) Abgesehen von der ungenügenden Darlegung der Sanierungskosten genügt die Wirtschaftlichkeitsberechnung auch deshalb nicht den Darlegungsanforderungen, weil es an den für die Schätzung der Steuervorteile notwendigen weiteren Angaben des Klägers fehlt. Soweit bei der Wirtschaftlichkeitsberechnung auf der Ertragsseite auch die mit der Erhaltung des Denkmals einhergehenden steuerlichen Vorteile zu verbuchen sind, sind nach der Rechtsprechung des Senats die konkreten steuerlichen Vorteile, nicht aber abstrakt erzielbare Steuervorteile maßgeblich (vgl. VGH Bad.-Württ., Urt. v. 11.11.1999, a.a.O. Rn. 33; vgl. auch BayVGH, Urt. v. 12.08.2015, a.a.O. Rn. 27; OVG Bln.-Bbg, Urt. v. 17.09.2008 - OVG 2 B 3.06 - juris Rn. 33). Denn während es - wie bereits ausgeführt wurde - für die Frage der Investitionskosten deshalb auf eine objektiv-objektbezogene Berechnung

ankommt, weil dem Denkmaleigentümer nicht angesonnen werden darf, aus seinem eigenen Vermögen Mittel zur Sanierung aufzubringen und deshalb von einer hundertprozentigen Finanzierung der Sanierungskosten ausgegangen werden muss, sind seine subjektiven wirtschaftlichen Verhältnisse maßgeblich, soweit steuerliche Vergünstigungen einzustellen sind, deren Umfang von individuellen Einkommens- und Vermögensverhältnissen abhängig ist. Nur konkret erzielbare Steuervergünstigungen vermindern die durch den Erhalt des Denkmals entstehende finanzielle Belastung. Wer keine Einnahmen erwirtschaftet, kann Belastungen durch den Erhalt eines Denkmals auch nicht steuermindernd absetzen, so dass diese bei ihm verbleiben und sein Vermögen reduzieren würden. Dies könnte dazu führen, dass er auf Vermögenssubstanz zum Erhalt seines Kulturdenkmals zurückgreifen muss, was ihm nicht zumutbar ist (zum Ganzen VGH Bad.-Württ., Ur. v. 11.11.1999, a.a.O. Rn. 33).

- 80 Welche individuellen Einkommens- und Vermögensverhältnisse bei der Prüfung der möglichen steuerlichen Vergünstigungen maßgeblich sind, hängt vom konkreten Einzelfall ab. Es ist zu prüfen und - da es sich um in die Zukunft wirkende Steuervergünstigungen handelt - zu schätzen, welches Einkommen dem Denkmaleigentümer zuzurechnen ist, von dem die mögliche Steuervergünstigung in Abzug zu bringen ist (VGH Bad.-Württ., Ur. v. 11.11.1999, a.a.O. Rn. 34).
- 81 Maßgeblich für die Vergleichsberechnung ist der Zeitraum, in welchem die steuerliche Sonderabschreibung der denkmalbedingten Herstellungskosten gegeben ist (vgl. VG Freiburg, Ur. v. 28.07.2016, a.a.O. Rn. 46; OVG Bln.-Bbg, Ur. v. 17.09.2008, a.a.O. Rn. 39; Guckelberger, a.a.O. <22 f.>). Dieser Zeitraum umfasst nach § 7i Abs. 1 Satz 1 EStG zwölf Jahre. Soweit in Literatur und Rechtsprechung teilweise von einem Berechnungszeitraum von zehn Jahren ausgegangen worden ist, erfolgte dies in Anlehnung an die bis zum 31.12.2003 geltende Fassung des § 7i Abs. 1 Satz 1 EStG, der für die Sonderabschreibung einen Zeitraum von zehn Jahren vorsah (vgl. OVG Bln.-Bbg, Ur. v. 17.09.2008, a.a.O. Rn. 39 m.w.N.; zum Ganzen Kemper/Sieche, DSchG, a.a.O., § 8 Rn. 9).
- 82 Der Kläger hat - ohne Rücksicht auf die nicht hinreichend dargelegten Sanierungskosten - die Grundlagen für eine Prüfung der steuerlichen Vorteile nicht dargetan, obwohl dies bereits im Widerspruchsbescheid beanstandet wurde und er hierzu im Berufungsverfahren mit Verfügungen der Berichterstatterin vom 22.07.2019 und 01.10.2019 unter Verweis auf seine Darlegungslast ausdrücklich aufgefordert worden ist. Dem Senat liegt nur ein Einkommensteuerbescheid des Klägers für das Jahr 2010 vor, aus dem sich ergibt, dass er für dieses Jahr keine Einkommensteuer zahlen musste. Weitere Einkommensteuerbescheide hat der Kläger trotz Aufforderung nicht vorgelegt. Er selbst beruft sich im Rahmen der Berufungsbegründung darauf, der Umstand, dass er keine Einkommensteuer gezahlt habe, sei „lediglich eine vorübergehende ‚Erscheinung‘“ gewesen. Selbstverständlich werde das Einkommen aus den Mieterträgen versteuert. Lediglich der Umstand, dass in erheblichem Umfang Abschreibungen hätten steuerlich geltend gemacht werden können, habe dazu geführt, dass im Ergebnis keine Einkommensteuer

zu bezahlen gewesen sei. Nachdem die Berichterstatterin mit Verfügung vom 22.07.2019 darauf hingewiesen hatte, dass es derzeit an einer hinreichend substantiierten Darlegung des Klägers fehlen dürfte, wie sich seine Einkünfte und Abschreibungsbeträge in den kommenden zwölf Jahren (vgl. § 7i Abs. 1 Satz 1 EStG) erwartungsgemäß entwickeln würden und welcher Steuersatz in diesem Zeitraum zu erwarten sei, hat der Kläger mit Schriftsatz vom 30.09.2019 eine Stellungnahme der Steuerberatungsgesellschaft ... und ... vom 30.09.2019 vorgelegt. Danach seien in seinem Fall zwar die Voraussetzungen einer Abschreibung gemäß § 7i EStG grundsätzlich erfüllt. Auf Grund der bei ihm bestehenden Verlustvorträge zur Einkommensteuer würde die Inanspruchnahme einer solchen Abschreibung in Bezug auf die aktuelle Steuerbelastung jedoch ins Leere laufen. Zwar würde sich sein zu versteuerndes Einkommen insoweit rechnerisch senken, jedoch würden sich mangels entsprechender Einkommensteuer-Vorauszahlungen aktuell keine Erstattungsbeträge ergeben. Es könnte lediglich eine Verrechnung mit zukünftigen positiven Einkünften erfolgen. Die wirtschaftliche Entwicklung der letzten Jahre lasse allerdings nicht darauf schließen, dass sich diesbezüglich in den kommenden Jahren etwas ändere.

- 83 Mit der Vorlage dieser Stellungnahme genügt der Kläger den Anforderungen an eine substantiierte Darlegung der mit der Erhaltung des Denkmals einhergehenden steuerlichen Vorteile nicht. Denn hierin sind keine konkreten Beträge - weder Einkünfte noch Abschreibungsbeträge oder der anzuwendende Steuersatz - genannt. Vielmehr werden pauschale Aussagen getroffen, die in keiner Weise, etwa durch konkrete Berechnungen und die Vorlage von Einkommensteuerbescheiden der letzten Jahre, belegt werden. Hierauf ist der Kläger bereits mit Verfügung der Berichterstatterin vom 01.10.2019 hingewiesen worden.
- 84 Auch das in der mündlichen Verhandlung vorgelegte, vom Kläger persönlich verfasste Schreiben vom 22.11.2019 nebst Anlagen enthält keine hinreichenden Angaben zu möglichen Steuervorteilen. Der Kläger führt hierin aus, die Summe seiner Verbindlichkeiten belaufe sich auf 4.509.022,20 EUR, der durchschnittliche Zinssatz für die zu bezahlenden Kredite betrage 3,25 %. Hieraus sei erkennbar, dass es für ihn in den nächsten 15 Jahren keinen Sinn ergebe, Abschreibungen geltend zu machen. Bei den vorgelegten Anlagen handelt es sich um Bankausdrucke, aus denen sich der - überwiegend negative - Saldo verschiedener Konten des Klägers ergibt.
- 85 Das Schreiben des Klägers vom 22.11.2019 nebst Anlagen genügt nicht den Darlegungsanforderungen, da es sich nur auf Verbindlichkeiten des Klägers bezieht, jedoch nicht darlegt und belegt, welche Einkünfte der Kläger in den vergangenen Jahren hatte und welche Einkommensteuer er zu entrichten hatte. Allein das Bestehen von Verbindlichkeiten schließt die Verpflichtung zur Zahlung von Einkommensteuer - auch nach dem eigenen Vortrag des Klägers - nicht aus und damit auch nicht die Möglichkeit, Sanierungskosten steuerlich geltend zu machen.
- 86 Da der Anspruch des Klägers bereits auf der Darlegungsebene scheitert, bestand für den Senat kein Anlass, wie vom Kläger im Schriftsatz vom



- 20.11.2019 beantragt, zum Beweis der Tatsache, dass er keine Steuervorteile für das Denkmal erhalten oder wahrgenommen habe, seinen Steuerberater als Zeugen zu vernehmen, zumal auch die Frage der Steuervorteile wegen der fehlenden Darlegung der Sanierungskosten und (vgl. hierzu 2. c) aa) (1)) und der Unmöglichkeit einer Veräußerung des Gebäudes (vgl. hierzu 2. c) bb)) nicht entscheidungserheblich ist.
- 87 Zusammenfassend fehlt es im vorliegenden Fall an einer hinreichenden Darlegung, dass sich im Rahmen einer Wirtschaftlichkeitsberechnung ein negativer Saldo und eine daraus folgende Unzumutbarkeit der Erhaltung des Kulturdenkmals ergibt.
- 88 bb) Unabhängig davon ist von der Unzumutbarkeit der Erhaltung des Denkmals hier auch deshalb nicht auszugehen, weil der Kläger nicht substantiiert dargetan hat, dass er das Kulturdenkmal nicht zu einem angemessenen Kaufpreis an einen zur Erhaltung bereiten Käufer veräußern kann (vgl. VG Freiburg, Urt. v. 28.07.2016, a.a.O. Rn. 87; OVG Sachsen-Anhalt, Urt. v. 19.01.2016 - 1 A 275/14 - juris Rn. 30; OVG Rh.-Pf., Urt. v. 02.12.2009 - 1 A 10547/09 - juris Rn. 36).
- 89 Besteht die praktische Möglichkeit eines Verkaufs des Denkmals an einen zur Erhaltung bereiten Käufer zu einem angemessenen Preis, so begründet dies die Zumutbarkeit der Erhaltungspflicht auch dann, wenn eine objektbezogene Wirtschaftlichkeitsberechnung zu einem negativen Ergebnis gelangt (vgl. BVerwG, Beschl. v. 28.07.2016, a.a.O. Rn. 10; VG Freiburg, Urt. v. 28.07.2016, a.a.O. Rn. 89; OVG Sachsen-Anhalt, Urt. v. 19.01.2016, a.a.O. Rn. 30; OVG NRW, Urt. v. 13.09.2013, a.a.O. Rn. 49; OVG Rh.-Pf., Urt. v. 02.12.2009, a.a.O. Rn. 36). Die verfassungsrechtliche Gewährleistung des Art. 14 Abs. 1 GG steht dem nicht entgegen. Denn die Denkmalpflege ist eine Gemeinwohlaufgabe von hohem Rang, die zu einer gesteigerten Sozialbindung des Eigentums an dem Denkmal führt (vgl. BVerfG, Beschl. v. 02.03.1999, a.a.O. Rn. 81 ff). Besteht die Möglichkeit, das jeweilige Baudenkmal zu veräußern, kann der Eigentümer von seiner grundrechtlich von Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG geschützten Veräußerungsbefugnis Gebrauch machen oder aber, aus welchen Gründen auch immer, sein Eigentum behalten. Zugleich dient es den Zielen des Denkmalschutzes, von einem Abriss eines Gebäudes abzusehen, wenn ein Erwerber - etwa aufgrund anderer wirtschaftlicher Einschätzungen, höherer Risikobereitschaft oder eines besonderen Affektionsinteresses - bereit ist, auch bei negativer Wirtschaftlichkeitsberechnung ein Denkmal zu erhalten (vgl. zum Ganzen BVerwG, Beschl. v. 28.07.2016, a.a.O. Rn. 10).
- 90 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, hat der Eigentümer die Unverkäuflichkeit des Denkmals zu einem angemessenen Preis an einen zur Erhaltung bereiten Käufer durch eine an Tatsachen orientierte fachliche Stellungnahme oder in sonstiger geeigneter Form zu belegen (vgl. VG Freiburg, Urt. v. 28.07.2016, a.a.O. Rn. 89; OVG

NRW, Urt. v. 13.09.2013, a.a.O. Rn. 49; vgl. OVG Rh.-Pf., Urt. v. 02.12.2009, a.a.O. Rn. 36). In aller Regel ist zu verlangen, dass der Eigentümer des Denkmals ernsthafte Bemühungen nachweist, das Denkmal zu einem angemessenen Preis zu veräußern (VG Freiburg, Urt. v. 28.07.2016, a.a.O. Rn. 88; OVG NRW, Urt. v. 13.09.2013, a.a.O. Rn. 45). Der Nachweis solcher Verkaufsbemühungen ist allenfalls dann entbehrlich, wenn diese von vornherein hoffnungslos erscheinen, etwa weil ein Erhalt des Denkmals von vornherein für jedermann auch unter Berücksichtigung besonderer Affektionsinteressen offensichtlich unwirtschaftlich ist (vgl. BVerwG, Beschl. v. 28.07.2016, a.a.O. Rn. 10). Vor dem Hintergrund der besonderen Bedeutung des Denkmalschutzes und des Umstandes, dass ein Kulturdenkmal nach seinem Abriss für die Nachwelt unwiederbringlich verloren ist, sind strenge Anforderungen an die Darlegung einer offensichtlichen Unwirtschaftlichkeit der Erhaltung des Kulturdenkmals zu stellen, die den Nachweis von Verkaufsbemühungen entbehrlich erscheinen lässt.

- 91 Gegen diese Darlegungs- und Beweislastanforderungen im Hinblick auf die Unveräußerlichkeit des Denkmals zu einem angemessenen Preis bestehen aufgrund der besonderen Bedeutung der Denkmalpflege als Gemeinwohlaufgabe und der Sozialbindung des Eigentums keine verfassungsrechtlichen Bedenken (vgl. BVerwG, Beschl. v. 28.07.2016, a.a.O. Rn. 7). Insbesondere gelten die Darlegungsanforderungen nicht nur dann, wenn der Eigentümer das Denkmal als reines Investitionsobjekt erworben hat. Vielmehr muss jeder Eigentümer, der mit der Beseitigung des Denkmals vorrangig wirtschaftliche Absichten verfolgt, jedenfalls dann, wenn er das Denkmal nicht selbst bewohnt, 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 (OVG NRW, Urt. v. 13.09.2013, a.a.O. Rn. 48). Ein Affektionsinteresse kann jedenfalls nicht Bemühungen entgegenstehen, die dem Ziel dienen, die praktische Unveräußerlichkeit des Denkmals darzulegen (vgl. BVerwG, Beschl. v. 28.07.2016, a.a.O. Rn. 14). Vor diesem Hintergrund verfängt der Einwand des Klägers nicht, er wolle die Villa abreißen, aber das Grundstück behalten, weil er es von seinen Eltern geerbt habe, zumal eine besondere Bindung des Erben eher zu dem Bestandsgebäude als zu dem unbebauten Grundstück bestehen dürfte (vgl. OVG NRW, Urt. v. 13.09.2013, a.a.O. Rn. 53).
- 92 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 waren, 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 (zum Ganzen VG Freiburg, Urt. v. 28.07.2016, a.a.O. Rn. 89; OVG NRW, Urt. v. 13.09.2013, a.a.O. Rn. 51).

- 93 Nach diesen Maßgaben hat der Kläger, der das streitgegenständliche Gebäude nicht selbst bewohnt und es auch nicht kostenpflichtig erworben, sondern geerbt hat, nicht dargelegt, dass er sich erfolglos um die Veräußerung des Denkmals zu einem angemessenen Preis bemüht hat. Eine Veräußerung des Gebäudes ist dem Kläger auch nicht unzumutbar.
- 94 Dem Vorbringen des Klägers lässt sich nicht nachvollziehbar entnehmen, dass er das Vorhabengrundstück nicht zu einem angemessenen Preis hätte veräußern können beziehungsweise künftig veräußern könnte. Insoweit kann offenbleiben, welcher Kaufpreis für das Grundstück (noch) angemessen wäre. Denn der Kläger hat bereits nicht vorgetragen, dass er das Anwesen überhaupt auf dem Immobilienmarkt angeboten hat. Vielmehr hat er erklärt und in der mündlichen Verhandlung nochmals bekräftigt, dass er das Grundstück nicht veräußern wolle.
- 95 Der Kläger hat auch nicht dargelegt, dass Verkaufsbemühungen offensichtlich aussichtslos gewesen wären. Aus dem von ihm vorgelegten Verkehrswertgutachten vom 01.09.2010 ergeben sich hierfür keine Anhaltspunkte. Vielmehr schätzt der Gutachter allein den Bauwert des Gebäudes auf rund 533.500,-- EUR. Der Kläger selbst trägt zuletzt mit Schriftsatz vom 20.11.2019 vor, das Objekt habe einen Sachwert von 1.432.133,29 EUR und einen Ertragswert von 1.005.932,99 EUR.
- 96 Der Annahme, dass Verkaufsbemühungen offensichtlich aussichtslos wären, steht im Übrigen entgegen, dass die Städtische Wohnbaugesellschaft Schorndorf mbH dem Kläger mit Schreiben vom 28.07.2014 auf der Grundlage einer vereinfachten Verkehrswertermittlung (Stand Juli 2014) ein Kaufangebot über 665.000,-- EUR unterbreitet hat. Die Stadtbau GmbH Schorndorf als Rechtsnachfolgerin der SWS Städtische Wohnbaugesellschaft Schorndorf mbH hat in ihren Stellungnahmen vom 08.08.2019 und 21.08.2019 die mit Schreiben vom 28.07.2014 formulierte Kaufabsicht bestätigt und für den Fall des Zustandekommens eines Kaufvertrags zu den von ihr - im Schreiben vom 28.07.2014 - genannten Bedingungen, die Bereitschaft erklärt, sich vertraglich zu verpflichten, das Gebäude mindestens 20 bis 25 Jahre lang zu erhalten und die Wohnungen zu vermieten. Der Kläger hat dieses Kaufangebot nicht angenommen. Ohne Erfolg beruft er sich in der mündlichen Verhandlung darauf, der angebotene Kaufpreis sei unangemessen. Denn er hat weder gegenüber der Stadtbau GmbH Schorndorf noch gegenüber der Beklagten eigene Preisvorstellungen geäußert, obwohl die Stadtbau GmbH Schorndorf nach den Angaben des Vertreters der Beklagten in der mündlichen Verhandlung zur Zahlung eines höheren Kaufpreises bereit sei.
- 97 Entgegen dem Vortrag des Klägers spielt es auch keine Rolle, ob das Angebot der Stadtbau GmbH Schorndorf nur auf Betreiben der Beklagten und allein deshalb erfolgt ist, um den Abriss des streitgegenständlichen Objekts zu verhindern. Denn ein solches Vorgehen der Beklagten ist nicht zu

beanstanden, solange das Angebot ernst zu nehmen ist, wovon im vorliegenden Fall mangels anderer Anhaltspunkte auszugehen ist. Schließlich kommt es auch darauf, dass dem Angebot der Stadtbau GmbH Schorndorf, wie der Kläger meint, keine hinreichenden Feststellungen des Erhaltungszustandes des Gebäudes zugrunde lagen, nicht an. Denn dieses Risiko nimmt die Stadtbau GmbH Schorndorf bewusst in Kauf, um das denkmalgeschützte Gebäude zu erhalten.

- 98 cc) Der Umstand, dass der Kläger auf den Erhalt des Kulturdenkmals bzw. die Veräußerung zu einem angemessenen Preis verwiesen wird und ihm dadurch möglicherweise erhebliche Gewinnchancen entgehen, die im Falle einer anderweitigen Nutzung des Grundstücks realisiert werden könnten, begründet, wie das Verwaltungsgericht zu Recht angenommen hat, nicht die Unzumutbarkeit der Versagung der Zustimmung. Auch hieraus ergibt sich kein unverhältnismäßiger Eingriff in die Eigentumsgarantie. Denn nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts muss es der Eigentümer wegen des hohen Ranges des Denkmalschutzes und im Blick auf Art. 14 Abs. 2 Satz 2 GG grundsätzlich hinnehmen, dass ihm möglicherweise eine rentablere Nutzung des Grundstücks verwehrt wird. Art. 14 Abs. 1 GG gewährleistet nicht die einträglichste Nutzung des Eigentums (vgl. BVerfG, Beschl. vom 02.03.1999, a.a.O. Rn. 84; Beschl. v. 22.11.1994 - 1 BvR 351/91 - BVerfGE 91, 294, juris Rn. 64).
- 99 dd) Weitere Ermessensfehler der angegriffenen Versagung der beantragten Genehmigung hat der Kläger weder geltend gemacht noch sind diese für den Senat ersichtlich.
- 100 Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 2 VwGO.
- 101 Die Revision ist nicht zuzulassen, weil keiner der Gründe des § 132 Abs. 2 VwGO gegeben ist.
- 102 **Beschluss vom 22.11.2019**
- 103 Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird gemäß § 63 Abs. 2 Satz 1, § 47 Abs. 1, § 52 Abs. 1 GKG in Anlehnung an Nrn. 9.1.1.3 und 9.3 des Streitwertkatalogs 2013 auf 210.000,-- EUR festgesetzt (für 21 Wohnungen je 10.000,-- EUR).
- 104 Dieser Beschluss ist unanfechtbar.