

### **Leitsätze**

- 1. Um feststellen zu können, ob die Grenze der wirtschaftlichen Zumutbarkeit erreicht sei, muss der Eigentümer eine Wirtschaftlichkeitsberechnung erstellen, in welcher den Kosten für die Bewirtschaftung und Erhaltung des Denkmals die zu erzielenden Erträge gegenüberzustellen sind.**
- 2. Bei der notwendigen Wirtschaftlichkeitsberechnung kann bei einer einheitlich wirtschaftlichen Nutzung nicht zwischen denkmalgeschützten Teilen und nicht denkmalgeschützten Teilen dieser Nutzung differenziert werden. Vielmehr ist eine – unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten allein sinnvolle – einheitliche Betrachtungsweise geboten.**

Hessischer Verwaltungsgerichtshof  
Urteil vom 26.2.2015 – 4 A 74/14.Z  
Rechtskräftig  
Nicht veröffentlicht

### **Zum Sachverhalt**

Die Kl. begehrt den Abbruch eines Verbindungsbauwerks (sog. B-Bogen), der früher das Verwaltungsgebäude der B-Fabrik in O. mit den Produktionsstätten auf der anderen Straßenseite verband. Nach Abbruch der Produktionsgebäude wurde das Fabrikgelände mit Wohnhäusern bebaut; der Verbindungsbau wurde dabei in die Wohnnutzung integriert.

Das VG Darmstadt wies die Klage ab. Der Antrag der Kl. auf Zulassung der Berufung hatte keinen Erfolg.

### **Aus den Gründen**

Der gemäß § 124a Abs. 4 Satz 1 VwGO statthafte Antrag auf Zulassung der Berufung gegen das im Tenor dieses Beschlusses näher bezeichnete erstinstanzliche Urteil bleibt in der Sache ohne Erfolg.

[...]

Die Richtigkeit des angegriffenen Urteils begegnet keinen ernstlichen Zweifeln im Sinne des § 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO.

Die Vorinstanz hat einen Anspruch der Klägerin auf Erteilung der beantragten Abbruchgenehmigung für das Brückenbauwerk „B-Bogen“ verneint, weil dem Abriss des denkmalgeschützten Gebäudeteils überwiegende Gründe des Gemeinwohls entgegenstünden.

Bei dem „B-Bogen“ handele es sich um ein wichtiges Industriedenkmal, an dessen Erhaltung ein hohes denkmalpflegerisches Interesse bestehe. Dieses Kulturdenkmal unterliege einer gesteigerten Sozialbindung. Die von der Kl. dargelegten Gründe für einen Abriss seien nicht höher zu bewerten als das denkmalpflegerische Interesse an der Erhaltung des „B-Bogens“. Zwar dürfte die denkmalschutzrechtliche Erhaltungspflicht nicht dazu führen, dass die Privatnützigkeit des Eigentums und die grundsätzliche Verfügbarkeit des Eigentümers über sein Eigentum beseitigt würden. Somit sei die Erhaltung eines Kulturdenkmals dann unzumutbar, wenn ein Erhaltungsaufwand erforderlich sei, der in einem offenkundigen Missverhältnis zum wirtschaftlichen Nutzen des geschützten Objekts stehe. Um feststellen zu können, ob

die Grenze der wirtschaftlichen Zumutbarkeit erreicht sei, müsse der Eigentümer eine Wirtschaftlichkeitsberechnung erstellen, in welcher den Kosten für die Bewirtschaftung und Erhaltung des Denkmals die zu erzielenden Erträge gegenüberzustellen seien. Die wirtschaftliche Unzumutbarkeit müsse der Eigentümer darlegen und beweisen. Bilde das Denkmal mit anderen Teilen eines Grundstücks eine wirtschaftliche Einheit, sei der Eigentümer gehalten, auch die Erträge der nicht denkmalgeschützten Baulichkeiten zum Erhalt eines Baudenkmals einzusetzen. Die Kl., so das Verwaltungsgericht, habe keine diesen Anforderungen genügende Wirtschaftlichkeitsberechnung vorgelegt. Aus einer mit Schreiben vom 22.12.2010 vorgelegten Berechnung ergäben sich Gesamtaufwendungen für eine (Total-)Sanierung in Höhe von ca. 140 000 Euro, denen Erträge für die Teilwohnfläche im Beckerbogen in Höhe von 2.812,02 Euro jährlich gegenüber gestellt würden. Mit Schreiben vom 30. März 2011 sei eine neue Kostenermittlung vorgelegt worden, die die Sicherungsmaßnahmen für den Denkmalschutz mit Baustelleneinrichtung und die Dachsanierung sowie Innensicherung enthalte. Die diesmal in Ansatz gebrachten Gesamtaufwendungen beliefen sich auf 58.000 Euro. Beiden Kostenermittlungen sei jedoch nicht konkret zu entnehmen, welche Maß nahmen tatsächlich notwendig seien, um den „B-Bogen“ einer für die Kl. zumutbaren Nutzung wieder zuzuführen. Als notwendige Kosten seien nach Auffassung des Gerichts bisher lediglich die Kosten für die bereits denkmalrechtlich genehmigte Sanierung der Fassade anzusehen, die in der zweiten Kostenermittlung mit 31.000 Euro angesetzt worden seien. Es fehlten alternative Berechnungen für andere Nutzungen des „B-Bogens“ als Abstellraum oder zumindest als weniger aufwändige Wohnräume (ohne Küche und Sanitäreinrichtungen). Der Gesamtverband der Wohnungswirtschaft setze für städtische Wohnbauten bei einfachem Standard die reinen Baukosten ohne Baunebenkosten mit 600 bis 650 Euro je qm an. Dies entspreche bei einer Wohnfläche von 44,88 qm im Beckerbogen einem Betrag von unter 30 000 Euro. Der Betrag der möglichen steuerlichen Abschreibung könne der Wirtschaftlichkeitsberechnung der Kl. nicht entnommen werden. Die bisher vom Landesamt für Denkmalpflege in Aussicht gestellten Zuwendungen in Höhe von 30 000 Euro seien ebenfalls nicht berücksichtigt worden. Den zu ermittelnden Kosten seien im Übrigen zumindest die Erträge gegenüberzustellen, die durch die Wohnung erzielt würden, zu der die Teilwohnfläche „B-Bogen“ gehöre. Ausweislich der Nachtragsbaugenehmigung vom 20.3.1991 habe die Kl. aus eigenem Willen und in Kenntnis der Denkmaleigenschaft die Wohnfläche des „B-Bogens“ zu der Wohnungsfläche im neuen Gebäude hinzugenommen, so dass dadurch eine wirtschaftliche Einheit entstanden sei. Der „B-Bogen“ könne nunmehr nicht willkürlich abgetrennt und denkmalrechtlich isoliert betrachtet werden. Für die gesamte Wohnfläche von 94,17 qm werde ein Ertrag von 5 480,69 Euro erzielt. Bei einer überschlägigen Bewertung stünden einem nachgewiesenen Erhaltungsaufwand von 36 587,74 Euro die zugesagten Zuwendungen in Höhe von 30 000 Euro sowie jährliche Einnahmen in Höhe von ca. 5 500 Euro entgegen, so dass die Erhaltung des „B-Bogens“ der Kl. aus wirtschaftlichen Gründen zumutbar erscheine.

[...]

Die Kl. beruft sich zu Unrecht darauf, dass im Rahmen der anzustellenden Wirtschaftlichkeitsberechnung nur diejenigen Erträge zu berücksichtigen seien, die aus den Räumen in dem „B-Bogen“ erzielt werden könnten. Das angrenzende Wohngebäude sei von dem Denkmal getrennt. Bei diesem handele es sich um einen Neubau, der in keinem Zusammenhang mit dem eigentlichen „B-Bogen“ stehe. Nur

Letzterer stelle ein Kulturdenkmal dar. Eine funktionale Einheit mit dem angrenzenden Neubau auf ihrem – der Kl. – Grundstück bestehe nicht.

Dem vermag der Senat nicht beizupflichten. Da der „B-Bogen“ mit dem Gebäude auf dem Grundstück der Kl. eine wirtschaftliche Einheit bildet, sind auch die Erträge dieses Gebäudes – jedenfalls aber der Wohnung, der der Beckerbogen zugeordnet ist – bei der anzustellenden Wirtschaftlichkeitsberechnung zu berücksichtigen. Die Bekl. hat insoweit unwidersprochen vorgetragen, dass es die Kl. selbst gewesen sei, die unter Inanspruchnahme von Fördergeldern den „B-Bogen“ in den Wohnungsbau integriert hat. Damit ist das Kulturdenkmal „B-Bogen“ Bestandteil der Wohnnutzung auf dem Grundstück F-G-Straße 8 geworden. Nach Überzeugung des Senats kann bei der notwendigen Wirtschaftlichkeitsberechnung bei einer einheitlich wirtschaftlichen Nutzung nicht zwischen denkmalgeschützten Teilen und nicht denkmalgeschützten Teilen dieser Nutzung differenziert werden. Vielmehr ist eine – unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten allein sinnvolle – einheitliche Betrachtungsweise geboten (vgl. insoweit auch OVG NI, Urteil vom 13.3.2002 – 1 L 4339.00 – juris).

Dass sich unter Berücksichtigung der Erträge der Nutzung zumindest der Wohnung, der der „B-Bogen“ zugeordnet ist, der für das Kulturdenkmal notwendige Erhaltungsaufwand als für die Kl. unzumutbar darstellen könnte, hat die Kl. entgegen den Anforderungen, die § 124a Abs. 4 Satz 4 VwGO an die ordnungsgemäße Darlegung des geltenden gemachten Zulassungsgrundes stellt, nicht mit schlüssigen Argumenten dargetan. Insoweit bedarf es keiner Entscheidung, ob sämtliche im Zulassungsverfahren gegenüber der Richtigkeit der verwaltungsgerichtlichen Einschätzung vorgebrachten Bedenken durchgreifen, eine den Anforderungen der Rechtsprechung genügende Wirtschaftlichkeitsberechnung für die Sanierung des „B-Bogen“ sei von der Kl. bislang nicht vorgelegt worden.

[...]

Die Zulassung kann auch nicht wegen des (vermeintlich rechtzeitig) geltend gemachten Verfahrensmangels gemäß § 124 Abs. 2 Nr. 5 VwGO erfolgen. Das Verwaltungsgericht hat entgegen dem Vorbringen der Kl. nicht gegen die Sachaufklärungspflicht verstoßen. Das Gericht verletzt seine Pflicht zur erschöpfenden Aufklärung des Sachverhalts (§ 86 Abs. 1 VwGO) grundsätzlich dann nicht, wenn es von einer Beweiserhebung absieht, die ein anwaltlich vertretener Beteiligter – wie hier die Kl. – in der mündlichen Verhandlung nicht ausdrücklich beantragt hat. Die Aufklärungsrüge dient nicht dazu, Beweisanträge zu ersetzen, die ein Beteiligter zumutbarerweise hätte stellen können, jedoch zu stellen unterlassen hat. Das Unterlassen der Stellung eines Beweisantrages in der mündlichen Verhandlung ist nur dann unerheblich, wenn sich dem Gericht auf der Grundlage seiner Rechtsauffassung auch ohne ausdrücklichen Beweisantrag eine weitere Ermittlung des Sachverhalts hätte aufdrängen müssen (vgl. BVerwG, Beschluss vom 16.3.2011 – 6 B 47/10 – juris). Ein derartiger Fall lag hier allerdings nicht vor, da sich aufgrund der Rechtsauffassung der Vorinstanz das Vorbringen der Kl. zur Unzumutbarkeit, das Kulturdenkmal weiter zu erhalten, als nicht schlüssig dargestellt hat.

[...]