

Leitsätze

1. **Macht der Eigentümer eines Kulturdenkmals die Unzumutbarkeit der Erhaltung desselben geltend, trifft ihn die Darlegungs- und Beweislast, da er sich im Hinblick auf die Erhaltungspflicht aus § 8 Abs. 1 DSchG SN auf einen seine Rechtsposition erweiternden Ausnahmetatbestand beruft.**
2. **Sächsischen Gemeinden obliegt im Vergleich zu privaten Eigentümern eine gesteigerte denkmalrechtliche Erhaltungspflicht, da sie Kulturdenkmale nicht nur „im Rahmen des Zumutbaren“ (§ 8 Abs. 1 DSchG SN), sondern „im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit“ (§ 1 Abs. 2 Satz 1 DSchG SN) zu schützen und zu pflegen haben. Die denkmalrechtliche Erhaltungspflicht findet für einen privaten Eigentümer im Hinblick auf die durch das Denkmalschutzgesetz erfolgte Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums i. S.vom Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG, Art. 31 Abs. 1 Satz 2 Verf. SN) ihre Grenze im Grundsatz der Verhältnismäßigkeit. Gemeinden können sich als „Teil der staatlichen Verwaltung“ nicht auf das Grundrecht aus Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG, Art. 31 Abs. 1 Satz 1 Verf. SN) berufen.**
3. **Eine Gemeinde kann sich für die Unzumutbarkeit des Erhalts eines Kulturdenkmals auf die Selbstverwaltungsgarantie (Art. 28 Abs. 2 GG, Art. 82 Abs. 2, Art 84 Abs. 1 Verf SN) und insbesondere auf ihre kommunale Finanzhoheit berufen. Eine Unzumutbarkeit des Erhalts eines Kulturdenkmals liegt vor, wenn die durch die Aufgaben des Denkmalschutzes verursachte Bindung von Haushaltsmitteln der Gemeinde dazu führt, dass sie ihre eigenen Aufgaben nicht mehr erfüllen kann). Die Frage, ob die Erhaltung eines Denkmals zumutbar ist oder nicht, orientiert sich nicht am für einen privaten Eigentümer geltenden Maßstab, wenn die betroffene Eigentümerin als GmbH vom Bund zu 100 % getragen wird.**

Sächsisches Oberverwaltungsgericht
Urteil vom 24.9.2015 – 1 A 467/13 –
Rechtskräftig
Veröffentlicht in SächsVBl. 2016, 63, EzD

Zum Sachverhalt

Die Kl., eine kreisangehörige Gemeinde mit ca. 16.000 Einwohnern, begehrt die Erteilung einer denkmalrechtlich Genehmigung. Sie ist Eigentümerin eines mit einem ehemaligen Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstücks. Bei dem Gebäude handelt es sich um ein Kulturdenkmal, das in der Liste der Kulturdenkmale verzeichnet ist. Die Kl. hat das Grundstück durch Zuschlagsbeschluss des Amtsgerichts vom 23. November 2008 für 10.000 € erworben. Das Exposé der Zwangsversteigerung hatte auf das Bestehen von Denkmalschutz ausdrücklich hingewiesen. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der Sanierungssatzung der Kl. „Stadtkern“ vom 29. Januar 1999. Mit ihrer Verpflichtungsklage unterlag die Kl. erst- und zweitinstanzlich.

Aus den Gründen

Die zulässige Berufung ist unbegründet.

Die Kl. hat keinen Anspruch auf Erteilung der beantragten denkmalrechtlichen Genehmigung zum Abbruch des Kulturdenkmals ...straße in M. Der Bescheid der damaligen Landesdirektion C. vom 16. Juli 2009 in der Gestalt des Widerspruchsbescheids vom 9. Juni 2010 ist rechtmäßig und verletzt die Kl. nicht in ihren Rechten (§ 113 Abs. 5 VwGO).

Bei dem streitgegenständlichen Gebäude handelt es sich unstrittig um ein Kulturdenkmal (§ 2 Abs. 1 SächsDSchG). Gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 SächsDSchG darf ein Kulturdenkmal nur mit Genehmigung der Denkmalschutzbehörde zerstört oder beseitigt werden. Ein Anspruch auf Erteilung der von der Kl. beantragten Abbruchgenehmigung besteht vorliegend nicht, weil dem die Erhaltungspflicht aus § 8 Abs. 1 SächsDSchG entgegensteht. Die Kl. hat als Eigentümerin des Kulturdenkmals ...straße in M. dieses pfleglich zu behandeln und im Rahmen des Zumutbaren denkmalgerecht zu erhalten und zu schützen. Eine Unzumutbarkeit der Erhaltung, die den geltend gemachten Anspruch auf Erteilung der beantragten Abbruchgenehmigung begründen würde, ist vorliegend nicht gegeben. Die Kl. hat bereits nicht dargelegt, dass die Erhaltung des Kulturdenkmals unzumutbar ist, d. h. keine sinnvolle Nutzungsmöglichkeit mehr besteht. Die von ihr im Verfahren vorgelegten Gutachten sind nicht geeignet, eine wirtschaftliche Unzumutbarkeit der Sanierung und anschließenden Nutzung des streitgegenständlichen Gebäudes als Wohn- und Geschäftshaus zu belegen.

Die Kl. trifft für die von ihr geltend gemachte Unzumutbarkeit die Darlegungs- und Beweislast, da sie sich im Hinblick auf die Erhaltungspflicht aus § 8 Abs. 1 SächsDSchG auf einen ihre Rechtsposition erweiternden Ausnahmetatbestand beruft (vgl. Senatsurteil vom 10.6.2010 EzD 1.1 Nr. 32). Dieser hat sie nicht genügt, so dass eine Unzumutbarkeit nicht angenommen werden kann. Zwar hat sie im Verfahren zwei Gutachten vorgelegt, die im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit zu ähnlichen Ergebnissen gelangen und jeweils einen jährlichen Fehlbetrag von ca. 15.000 € ausweisen (Gutachten G., S. 9: 14.966 € [bei Abzug von 6.000 € angesetzter steuerlicher Vergünstigungen]; Gutachten B., S. 23/37: 14.389 €). Die den Gutachten zugrunde liegenden Annahmen unterscheiden sich aber so gravierend, dass deren Richtigkeit sich gegenseitig ausschließt und keines der Gutachten der Darlegungslast zu genügen vermag. Während ein Gutachten die Sanierungskosten auf ca. 657.000 € beziffert und keine nachvollziehbaren Angaben zu dem geschätzten Sanierungsaufwand enthält (Gutachten G., S. 4), werden in dem anderen nur ca. 507.000 € (Gutachten B., S. 13/37) veranschlagt. Der Gutachter G. hat von den von ihm angenommenen Sanierungskosten mögliche Zuschüsse für denkmalbedingte Mehraufwendungen i. H. vom 70.000 € abgesetzt (S. 7), wogegen der Gutachter B. solche nicht angesetzt hat. Der Gutachter G. kommt zu dem Ergebnis, dass der Jahresrohertrag mit 23.393 € anzusetzen sei (S. 6), wogegen der Gutachter B. (S. 20/37) nur auf einen Wert von 19.452 € kommt. Die Gutachten gehen auch

von unterschiedlichen Flächen aus. Der Gutachter G. setzt 223 m² Wohnfläche, 78 m² Gewerbefläche und 137 m² Sonstiges, Lager, Freifläche, zusammen 438 m² Nutzfläche an (S. 6), während der Gutachter B. seiner Berechnung nur 374,71 m² Nutzfläche zugrunde legt (S. 19/37: 296,46 m² Wohnfläche, 53,64 m² „Nutzfläche Erdgeschoss“, 24,61 m² Lager). Die Kl. hat sich auch in keiner Weise mit den substantiierten Ausführungen des Widerspruchsbescheids auseinandergesetzt, in dem die Sanierungskosten unter Verweis auf vergleichbare, durchgeführte und abgerechnete Baumaßnahmen mit ca. 332.550 € angesetzt worden sind.

Die Kl. hätte aber auch dann, wenn das Ergebnis der von ihr vorgelegten Gutachten zuträfe und davon auszugehen wäre, dass durch die Erhaltung und Nutzung des streitgegenständlichen Gebäudes ein monatlicher Fehlbetrag in Höhe von ca. 1.200 bis 1.250 € entstünde, keinen Anspruch auf die Erteilung der beantragten Abbruchgenehmigung. Eine Unzumutbarkeit läge in diesem Fall nicht vor, weil die Kl. nicht dargelegt hat, dass es ihre Leistungsfähigkeit übersteige, einen solchen Fehlbetrag aufzubringen, und sie sich darüber hinaus entgegen halten lassen müsste, dass sie das Kulturdenkmal im Wissen um die Denkmaleigenschaft erst kurz vor Stellung des Abbruchartrags erworben hatte.

Gemäß Art. 11 Abs. 3 Satz 1 SächsVerf stehen Denkmale unter dem Schutz und der Pflege des Landes. Der Landesgesetzgeber hat vor dem Hintergrund dieser Staatszielbestimmung (vgl. Art. 13 SächsVerf) in § 1 Abs. 2 Satz 1 SächsDSchG den Gemeinden ausdrücklich die in § 1 Abs. 1 DSchG definierte Aufgabe zugewiesen, Kulturdenkmale „im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit“ zu schützen und zu pflegen. Diese Formulierung geht über die der allgemeinen Erhaltungspflicht aus § 8 Abs. 1 DSchG („im Rahmen des Zumutbaren“) hinaus und führt zu einer im Vergleich zu privaten Eigentümern gesteigerten denkmalrechtlich Erhaltungspflicht (ebenso für das dortige Landesrecht: OVG TH, U. v. 16.1.2008, EzD 2.2.5 Nr. 32; BW VGH, U. v. 29.6.1992 – 1 S 2245/90 – juris Rn. 35; ausdrücklich anders das Landesrecht in Sachsen-Anhalt: OVG ST, Bv. 29.1.2008, EzD 2.2.5 Nr. 28). Die denkmalrechtliche Erhaltungspflicht findet für einen privaten Denkmaleigentümer im Hinblick auf die durch das Denkmalschutzgesetz erfolgte Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums i. S. vom Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG, Art. 31 Abs. 1 Satz 2 SächsVerf ihre Grenze im Grundsatz der Verhältnismäßigkeit. Nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts, der sich der Senat angeschlossen hat (U. v. 10.6.2010 a. a. O.), ist die Erhaltung eines Kulturdenkmals unzumutbar, wenn selbst ein dem Denkmalschutz aufgeschlossener Eigentümer von diesem keinen vernünftigen Gebrauch machen und es auch nicht veräußern kann, so dass die Privatnützigkeit nahezu vollständig beseitigt und aus dem Eigentumsrecht eine Last wird, die der (private) Eigentümer allein im öffentlichen Interesse zu tragen hat, ohne dafür die Vorteile einer privaten Nutzung genießen zu können (BVerfG, B. v. 2.3.1999, EzD 1.1 Nr. 7). Die Kl. ist jedoch kein privater Eigentümer und kann sich als Gemeinde – und damit als „Teil der staatlichen Verwaltung“ (BVerfG, B. v. 19.11.2014 – 2 BvL 2/13 – SächsVBl. 2015, 58, 63) nicht auf das Grundrecht aus Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG, Art. 31 Abs. 1 Satz 1 SächsVerf berufen. Die von den Prozessbevollmächtigten der Kl. ohne jegliche Begründung vertretene Rechtsauffassung, dass dies vorliegend der Fall sei, weil diese als Gemeinde beim Erwerb des Eigentums fiskalisch gehandelt habe, widerspricht der ständigen Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts (B. v. 8.7.1982 – 2 BvR 1187/80 –; B. v. 23.7.2002 – 2 BvR 403 –), wonach sich die Gemeinde auch bei nicht-hoheitlicher Tätigkeit in keiner grundrechtstypischen Gefährdungslage befindet.

Der Kl. ist es als Gemeinde gleichwohl im Grundsatz nicht völlig verwehrt, sich auf eine Unzumutbarkeit des Erhalts eines Kulturdenkmals zu berufen. Denn sie kann sich im Hinblick auf die ihr vom Landesgesetzgeber in § 1 Abs. 2 Satz 1 DSchG übertragene Aufgabe, Denkmale im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zu schützen und zu pflegen, auf die von Art. 28 Abs. 2 GG, Art. 82 Abs. 2, Art. 84 Abs. 1 SächsVerf garantierte Selbstverwaltungsgarantie und insbesondere auf ihre kommunale Finanzhoheit berufen. Eine Verletzung derselben ist anzunehmen, wenn die durch die Aufgaben des Denkmalschutzes verursachte Bindung von Haushaltsmitteln der Gemeinde dazu führt, dass sie ihre eigenen Aufgaben nicht mehr erfüllen kann (vgl. Senatsurteil vom 10.10.213 – 1 C 4/12 – [zum Fachplanungsrecht]). Da § 1 Abs. 2 Satz 1 DSchG für die Übertragung der Aufgaben der Denkmalpflege ausdrücklich die Einschränkung enthält, dass die Gemeinden diese nur „im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit“ zu erfüllen haben, ist diese dahingehend auszulegen, dass eine Unzumutbarkeit der Erhaltung eines Kulturdenkmals dann vorliegt, wenn sie zu einer Verletzung der Finanzhoheit führt (vgl. zum dortigen Landesrecht: OVG TH a. a. O.). Die Kl., eine kreisangehörige Gemeinde mit ca. 16.000 Einwohnern, hat vorliegend jedoch noch nicht einmal vorgetragen, dass die von ihr behauptete Belastung in Höhe von ca. 15.000 € im Jahr, die ihr durch den Erhalt des streitgegenständlichen Gebäudes entstehe, ihre Leistungsfähigkeit übersteige. Der Bekl. hat ferner zu Recht im vorliegenden Fall eine Unzumutbarkeit der Erhaltungspflicht abgelehnt, weil die Kl. das streitgegenständliche Kulturdenkmal erst wenige Monate vor der Beantragung der Abbruchgenehmigung freiwillig erworben und dabei positive Kenntnis von der Denkmaleigenschaft gehabt hatte, so dass sie sich mit der Geltendmachung einer Unzumutbarkeit der Erhaltungspflicht widersprüchlich verhalten hat.