

8 A 11062/14.OVG

3 K 1097/13.NW



OBERVERWALTUNGSGERICHT RHEINLAND-PFALZ

URTEIL

IM NAMEN DES VOLKES

In dem Verwaltungsrechtsstreit

der Raiffeisenbank Hallertau e.G., vertreten durch den Vorstandsvorsitzenden
Peter Wolf, Raiffeisenstraße 2, 84104 Rudelzhausen,

- Klägerin und Berufungsklägerin -

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte Kreitmeier, Dr. Holzmaier & Kollegen,
Poststraße 8, 84048 Mainburg,

g e g e n

den Landkreis Kusel, vertreten durch den Landrat, Trierer Straße 49, 66869 Kusel,

- Beklagter und Berufungsbeklagter -

w e g e n Denkmalschutzrechts

hat der 8. Senat des Oberverwaltungsgerichts Rheinland-Pfalz in Koblenz aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 17. Juni 2015, an der teilgenommen haben

Vorsitzender Richter am Oberverwaltungsgericht Prof. Dr. Held
Richter am Oberverwaltungsgericht Müller-Rentschler
Richter am Oberverwaltungsgericht Graf
ehrenamtlicher Richter Geschäftsführer Dr. Vesper
ehrenamtliche Richterin Hausfrau Meertens

für Recht erkannt:

Die Berufung der Klägerin gegen das Urteil des Verwaltungsgerichtes Neustadt an der Weinstraße vom 2. Juni 2014 wird zurückgewiesen.

Die Klägerin hat die Kosten des Berufungsverfahrens zu tragen.

Das Urteil ist wegen der Kosten vorläufig vollstreckbar.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand

Die Klägerin begehrt die Erteilung einer denkmalschutzrechtlichen Abbruchgenehmigung.

Sie ist Eigentümerin eines mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks in der Oberstraße 14 in Grumbach (Gemarkung Grumbach, Flur 1, Flurstück-Nrn. 166/1, 166/3 und Flur 3, Flurstück-Nr. 145/2). Das Eigentum erwarb sie durch Zwangsversteigerung am 28. November 1995 zu einem Preis von 47.038,85 DM. Das Wohnhaus wird in der Denkmaltopographie Rheinland-Pfalz als ehemaliger Adelshof bezeichnet, der in den Jahren 1780 bzw. 1781 errichtet worden sei. Er bestehe aus einem zweigeschossigen Wohnhaus, einem kleinen Hof sowie einer Stallscheune. Im 19. Jahrhundert sei das Wohnhaus rückwärtig erweitert worden. Das Wohngebäude verfüge zur Straße hin über eine aufwendig gestaltete Fassade. Das Anwesen ist zudem Teil einer Denkmalzone und befindet sich darüber hinaus im Geltungsbereich des Sanierungsgebietes „Alter Ortskern“ der Ortsgemeinde Grumbach.

Anlässlich einer Ortsbesichtigung im Dezember 2008 stellte der Beklagte fest, dass sich das Gebäude in einem schlechten baulichen Zustand befinde. Aus Sicht der Denkmalfachbehörde wurde angeregt, über Auflagen zur Herstellung der Verkehrssicherheit hinaus aus Denkmalschutzgründen gegenüber dem Eigentümer zu fordern, dass Undichtigkeiten des Daches und der Fenster sowie die wesentlichen Schadenspunkte zeitnah behoben werden sollten. Mit Bescheid vom 14. Juli 2009 forderte der Beklagte die Klägerin auf, die beiden Kamine auf dem Vorderhaus, die morschen Traufbretter sowie die losen Ziegel und die losen zerbrochenen Fensterscheiben des Gebäudes instanzzusetzen. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Beklagten erstellte am 2. Juli 2009 zum Stichtag 6. Mai 2009 ein Gutachten über den Verkehrswert des Grundstücks und ermittelte dabei einen Betrag von 13.000,00 €. Im Rahmen der hierbei erfolgten Sachwertberechnung bewertete der Gutachterausschuss die Gebäude mit einem Wert von 0,00 €. Für Abbruch- und Entsorgungskosten setzte der Gutachterausschuss einen Betrag von etwa 60.000,00 € an. Der bauliche Zustand des Gebäudes wurde als desolat bezeichnet. Aus Erfahrungswerten ergebe sich, dass sich die Abbruchkosten im Kaufpreis allenfalls gedämpft niederschlagen. Was die Eintragung des Objektes in die Denkmalschutzliste angehe, so sei aus Sicht des Ausschusses die Zumutbarkeitsgrenze überschritten, weshalb das denkmalrechtliche Abbruchverbot als nicht bindend angesehen werden könne. Mit Schreiben vom 28. Juli 2009 vertrat die Generaldirektion Kulturelles Erbe die Auffassung, dass dem Gutachterausschuss eine Entscheidung über die Zumutbarkeit des Erhalts und die Möglichkeit eines Abbruchs des Gebäudes nicht zustehe.

Mit Schreiben vom 31. März 2010 beantragte die Klägerin die Erteilung einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung zum Abbruch des Gebäudes. Dabei verwies sie auf die Wertfestsetzung des Gutachterausschusses und dessen Feststellung, dass das Gebäude abrisswürdig und die Zumutbarkeitsgrenze aus dem Instandhaltungs- und Instandsetzungsgebot überschritten sei.

Die Generaldirektion Kulturelles Erbe verweigerte mit Schreiben vom 8. April 2010 die Zustimmung zu der beantragten Genehmigung. Mit Bescheid vom 25. Juni 2010 lehnte der Beklagte den Antrag der Klägerin auf Erteilung einer Abbruch-

genehmigung ab. Zur Begründung führte er aus, dass das Gebäude trotz der Schäden und Teilverluste der historischen Innenausstattung zu den bedeutendsten Kulturdenkmälern Grumbachs zähle. Es befinde sich innerhalb einer Denkmalzone und sei darüber hinaus Einzeldenkmal. Die Möglichkeit, das Denkmal in die im Internet veröffentlichte Liste der verkäuflichen Kulturdenkmäler aufzunehmen, habe die Klägerin nicht wahrgenommen. Bei dem Objekt bestehe ein erheblicher Investitionsstau. Durch eintretendes Wasser infolge des undichten Daches seien Schäden entstanden. Die Klägerin sei ihrer Pflicht zur Unterhaltung nicht nachgekommen. Ihre Belange überwögen auch nicht die betroffenen Gemeinwohlbelange.

Am 8. Juli 2010 erhob die Klägerin Widerspruch, zu deren Begründung sie darlegte, dass eine Sanierung des Anwesens sich auf einen Betrag von mehreren 100.000,-- € beliefe, der bei einer Vermietung oder einem Verkauf nur zu einem Bruchteil erwirtschaftet werden könnte. Hieran änderten auch ein möglicher Sanierungszuschuss in Höhe von 20 % der entstehenden Kosten sowie eine mögliche Unterstützung des Denkmalamtes nichts.

Mit Widerspruchsbescheid vom 18. Februar 2011 wies der Kreisrechtsausschuss bei dem Beklagten den Widerspruch zurück. Zur Begründung stellte er darauf ab, dass die privaten Belange der Klägerin diejenigen des Denkmalschutzes nicht überwögen. Die Klägerin sei ihrer Nachweispflicht, was die Unzumutbarkeit der Erhaltung des Denkmals angehe, nicht nachgekommen. Sie habe lediglich pauschal auf den maroden Zustand des Adelshofes und die hohen Sanierungskosten verwiesen. Erforderlich sei hingegen eine Wirtschaftlichkeitsberechnung, die die aus dem sanierten Objekt zu ziehenden möglichen Nutzungserträge einerseits und die voraussichtlichen Investitions- und Bewirtschaftungskosten unter Berücksichtigung von Steuervergünstigungen und ggf. zugesagten staatlichen Zuschüssen andererseits gegenüberstellen müsse. Zudem habe die Klägerin die fehlende Veräußerungsmöglichkeit des Denkmals zu einem angemessenen Preis ebenfalls nicht hinreichend belegt.

Mit Bescheid vom 12. April 2013 erteilte die Verbandsgemeindeverwaltung Lauterecken die sanierungsrechtliche Genehmigung zum Abbruch des Wohnhauses.

Am 22. März 2011 hat die Klägerin Klage erhoben, zu deren Begründung sie dargelegt hat, dass mögliche Erträge aus dem Anwesen die entstehenden Kosten um etwa 12.800,-- € jährlich überstiegen. Der Sanierungsplaner der Ortsgemeinde Grumbach habe für das Hinterhaus Aufwendungen in Höhe von 52.144,10 €, für das Vorderhaus Gesamtkosten von 237.118,66 € errechnet. Diesen Kosten stehe ein monatlicher Mietwert von 175,32 € für das Hinterhaus und 698,16 € für das Vorderhaus entgegen. Es sei nicht ersichtlich, welche kulturhistorische Bedeutung der Adelshof noch haben sollte. Die Klägerin habe das Objekt erfolglos seit dem Jahr 2000 über das Immobilienbüro Kölsch zum Kauf angeboten.

Die Klägerin hat beantragt,

den Beklagten unter Aufhebung des Bescheides vom 25. Juni 2010 in Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 18. Februar 2011 zu verpflichten, die denkmalschutzrechtliche Abbruchgenehmigung für den ehemaligen Adelshof Oberstraße 14 in Grumbach zu erteilen,

hilfsweise,

den Beklagten unter Aufhebung der genannten Bescheide zu verpflichten, den Antrag auf Erteilung der denkmalschutzrechtlichen Abbruchgenehmigung unter Beachtung der Rechtsauffassung des Gerichtes neu zu bescheiden.

Der Beklagte hat beantragt,

die Klage abzuweisen.

Mit Urteil vom 2. Juni 2014 hat das Verwaltungsgericht die Klage abgewiesen.

Zur Begründung hat es darauf abgestellt, dass es sich bei dem ehemaligen Adelshof um ein geschütztes Kulturdenkmal handle. Das Anwesen sei in die Denkmaltopographie des Kreises Kusel eingetragen. Der Erteilung einer Abbruchgenehmigung stünden die Belange des Denkmalschutzes entgegen. Es lägen keine privaten Belange der Klägerin vor, die die Belange des Denkmalschutzes überwögen. Was die Zumutbarkeit der Erhaltung und Pflege des Denkmals angehe, habe die Klägerin ihrer Nachweispflicht nicht Genüge getan. Sie habe weder den Nachweis der Unwirtschaftlichkeit der Denkmalerhaltung noch den Nachweis erbracht, dass

das Denkmal unverkäuflich sei. Es fehle an einer detaillierten Wirtschaftlichkeitsberechnung für ein bestimmtes Nutzungskonzept. Hierfür sei die Verkehrswertermittlung durch den Gutachterausschuss nicht ausreichend. Ob die Kostenermittlung im sanierungsrechtlichen Verfahren diesen Anforderungen genüge, könne dahinstehen, da die Klägerin jedenfalls den Nachweis der Unverkäuflichkeit des Kulturdenkmals schuldig geblieben sei. Hieran ändere auch die in der mündlichen Verhandlung vorgelegte Interessentenliste nichts. Aus dieser sei nicht ersichtlich, aus welchem Grund die Verkaufsverhandlungen letztlich gescheitert seien. Zudem sei zu berücksichtigen, dass sich einem Schreiben der Immobilienfirma entnehmen lasse, dass der Zustand des Gebäudes sich insbesondere durch unterlassene Instandhaltungsmaßnahmen im Laufe der Jahre verschlechtert habe. Das fehlende Interesse der Klägerin an einem Verkauf des Denkmals zeige zudem der Umstand, dass sie dem Angebot der Landesdenkmalpflege, den Adelshof in die Liste der verkäuflichen Kulturdenkmäler aufzunehmen, nicht gefolgt sei. Da sie die Unzumutbarkeit der Denkmalerhaltung nicht nachgewiesen habe, sei auch der Bescheidungsantrag unbegründet.

Mit ihrer vom Senat zugelassenen Berufung macht die Klägerin geltend, aus dem Urteil des Verwaltungsgerichts werde nicht erkennbar, woraus sich die kulturhistorische Bedeutung des Denkmals ergebe. Zudem habe der Antrag nicht deshalb abgelehnt werden dürfen, weil die notwendigen Unterlagen nicht vorgelegt worden seien. Vielmehr sei es Pflicht der unteren Denkmalschutzbehörde, die Vollständigkeit der Unterlagen zu prüfen und fehlende Angaben oder Unterlagen binnen zwei Wochen unter Setzung einer angemessenen Frist nachzufordern. Für die Frage der Unzumutbarkeit der Erhaltung des Denkmals könne sowohl die durch die fachkundigen Mitglieder des Gutachterausschusses erstellte Grundstücksbewertung als auch die im Sanierungsverfahren erstellte Berechnung des Architekten Cappel herangezogen werden. Die Unverkäuflichkeit des Objektes habe die Klägerin auch anhand der in der mündlichen Verhandlung überreichten Liste der Firma Immobilien-Kölsch nachgewiesen. Diese habe zudem darauf verwiesen, dass vergleichbare Objekte in der Region nahezu nicht nachgefragt würden. Dies gelte nach Einschätzung des Immobilienunternehmens auch, wenn das Gebäude saniert sei. Die Nutzbarkeit des Anwesens sei durch seine Lage und die Situation am Immobilienmarkt in der Region stark eingeschränkt. Hinsichtlich der von ihr

vorgelegten Liste sei weiter zu berücksichtigen, dass dort nur solche Interessenten aufgeführt seien, die trotz des Hinweises auf den Geltungsbereich einer Sanierungssatzung einen Besichtigungstermin vereinbart hätten. Der Vermittlungsauftrag sei im Jahre 1996 mit einem Kaufpreis von 130.000,-- DM erteilt und in den Jahren 1996 bis 2000 auf 85.000,-- DM abgesenkt worden. Angebote seien auch in den Filialen der Volksbank Lauterecken ausgehängt worden. Im Jahre 2000 sei es zum Abschluss eines Kaufvertrages über 80.000,--DM gekommen. Der Vertrag sei jedoch rückabgewickelt worden, nachdem die Genehmigung für eine Modernisierung seitens der Verbandsgemeindeverwaltung nicht erteilt worden sei. Auch ein weiterer Kaufvertrag sei an den sanierungsrechtlichen Auflagen gescheitert. Dies habe sich im Jahre 2013 nochmals wiederholt. Die Firma Immobilien-Kölsch nutze für die Bewerbung des Objekts auch Immobilienportale im Internet. Schließlich sei das Objekt im Juli 2014 in die Liste der verkäuflichen Kulturdenkmäler aufgenommen worden. Anfragen seien jedoch bis Ende 2014 nicht erfolgt. Der Kaufpreis für das Objekt sei im Jahre 2002 auf 45.000,-- € und im Jahr 2007 auf 36.000,-- € abgesenkt worden. Seit 2011 werde das Objekt für 1,-- € angeboten. Die Klägerin sei auch ihrer Instandhaltungsverpflichtung nachgekommen. So habe sie mehrfach seit dem Jahre 1996 Dach- und Fensterabdichtungen vorgenommen sowie im Jahre 2000 eine Teilentkernung und Halbsanierung des Daches durchgeführt. Aus dem Urteil des Verwaltungsgerichtes sei nicht erkennbar, welche Anforderungen an die Substantiierung der Unverkäuflichkeit zu stellen seien.

Die Klägerin beantragt,

unter Abänderung des Urteils des Verwaltungsgerichts Neustadt an der Weinstraße vom 2. Juni 2014 und unter Aufhebung des Bescheids des Beklagten vom 25. Juni 2010 in Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 18. Februar 2011 diesen zu verpflichten, die denkmalschutzrechtliche Genehmigung für den Abbruch des ehemaligen Adelshofes Oberstraße 14 in Grumbach zu erteilen,

hilfsweise,

den Beklagten zu verpflichten, den Antrag auf Erteilung der denkmal-schutzrechtlichen Abbruchgenehmigung unter Beachtung der Rechtsauffassung des Gerichts neu zu bescheiden.

Der Beklagte beantragt,

die Berufung zurückzuweisen

und verweist auf die Gründe der angefochtenen Entscheidung.

Nach übereinstimmendem Antrag der Beteiligten war in der Zeit vom 4. Juli 2011 bis zum 11. Dezember 2013 das Ruhen des Verfahrens angeordnet.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die zwischen den Beteiligten gewechselten Schriftsätze sowie die Verwaltungsakten verwiesen, deren Inhalt Gegenstand der mündlichen Verhandlung war.

Entscheidungsgründe

Die zulässige Berufung bleibt in der Sache erfolglos.

Das Verwaltungsgericht hat die im Hauptantrag auf Erteilung einer denkmalrechtlichen Abbruchgenehmigung gerichtete Klage zu Recht abgewiesen, da die hierfür erforderlichen tatbestandlichen Voraussetzungen nicht vorliegen. Insoweit bleibt auch der auf Neubescheidung gerichtete Hilfsantrag der Klägerin ohne Erfolg.

Die Voraussetzungen des § 13 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz – DSchG – für die Erteilung einer nach § 13 Abs. 1 DSchG erforderlichen Abbruchgenehmigung liegen nicht vor.

1. Der Abbruch des Anwesens Oberstraße 14 in Grumbach bedarf der denkmalrechtlichen Genehmigung, da es sich bei dem Gebäude um ein geschütztes Kulturdenkmal handelt.

Nach § 13 Abs. 1 Nr. 1 DSchG darf ein geschütztes Kulturdenkmal nur mit Genehmigung abgebrochen werden.

a. Das Gebäude Oberstraße 14 stellt ein geschütztes Kulturdenkmal nach § 8 Abs. 1 Nr. 1 DSchG dar. Nach dieser Vorschrift sind alle unbeweglichen Kulturdenkmäler geschützte Kulturdenkmäler.

Das Anwesen erfüllt den Begriff des Kulturdenkmals nach § 3 Abs. 1 DSchG. Es handelt sich um einen Gegenstand aus vergangener Zeit, der sich als Zeugnis des handwerklichen Wirkens und historischer Ereignisse und Entwicklungen der Gemeinde Grumbach darstellt und an dessen Erhaltung aus wissenschaftlichen und geschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht (§ 3 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. a und Nr. 2 DSchG). Die entsprechende denkmalfachliche Beurteilung kann insoweit in nachvollziehbarer Weise den Ausführungen in der Denkmaltopographie sowie der fachkundigen Stellungnahme der Generaldirektion Kulturelles Erbe als zuständiger Denkmalfachbehörde entnommen werden.

aa. Bereits aus der Denkmaltopographie lässt sich entnehmen, dass das Gebäude Zeugnis der historischen Entwicklung in Grumbach ist. Hiernach handelt es sich bei dem Wohnhaus um einen ehemaligen Adelshof, der einen für die örtlichen Verhältnisse prächtigen Wohnsitz darstellt und sich vergleichbar dem Hofratshaus (Oberstraße 31) großvolumig über einer großen Parzelle erhebt. In der Stellungnahme der Generaldirektion Kulturelles Erbe vom 18. März 2015 ist hierzu ergänzend ausgeführt, dass die Oberstraße im Zusammenhang mit der 1575 von den Rheingrafen von Grumbach zur Residenz ausgebauten Burganlage gesehen werden müsse. An der Oberstraße hätten die seit dem 14. Jahrhundert nicht mehr auf der Burg wohnenden Burgmannen und später die Mitglieder des Hofes ihre Häuser gehabt. Gleichzeitig wird die Bedeutung des Gebäudes als Zeugnis handwerklichen Wirkens hervorgehoben, soweit in der Stellungnahme der Generaldirektion Kulturelles Erbe darauf verwiesen wird, dass das Wohngebäude zur Straße hin eine aufwendig gestaltete Fassade aufweise, die wiederum Beleg dafür sei, dass das Gebäude als ehemaliger Adelshof angesehen werden könne.

bb. Auf Grund der zitierten Feststellungen kommt die Denkmalfachbehörde hinsichtlich der nach § 3 Abs. 1 Nr. 2 DSchG erforderlichen Denkmalwürdigkeit des Anwesens in schlüssiger Weise zu dem Ergebnis, dass das Gebäude, das ein greifbares Zeugnis für die einstige Rolle von Grumbach als Residenz der Rheingrafen sei, aus architekturhistorischen und wissenschaftlichen Gründen im öffentlichen Interesse erhaltungswürdig sei. Dem Erfordernis, dass für die Erhaltungswürdigkeit des Denkmals, soweit diese auf wissenschaftliche oder künstlerische Gründe gestützt wird, im Regelfall auf den Wissens- und Erkenntnisstand sach-

verständiger Kreise abgestellt werden muss, ist damit ebenfalls Rechnung getragen (vgl. zu diesem Kriterium: OVG Rh-Pf, Urteil vom 26. April 1984 – 1 A 76/83 –, DVBl. 1985, 406, 408; Urteil vom 1. April 2009 – 8 A 11043/08.OVG –).

b. Die Denkmaleigenschaft des Anwesens Oberstraße 14 ist auch nicht wegen der starken Schäden entfallen, die das Gebäude aufweist. Zerstörungen oder Beschädigungen der Denkmalsubstanz lassen die Denkmaleigenschaft erst dann entfallen, wenn der Verfall so weit fortgeschritten ist, dass eine Erhaltung des Schutzobjekts schlechterdings ausgeschlossen ist (vgl. OVG Rh-Pf, Urteil vom 3. April 1987 – 1 A 103/85 –, NVwZ-RR 1989, 119; Beschluss vom 16. August 2011 – 8 A 10590/11.OVG –, AS 40, 190 und juris, Rn. 9; BayVGH, Urteil vom 18. Oktober 2010 – 1 B 06.63 –, BRS 77, 101 und juris, Rn. 32). Ein derart weitgehender Verfall kann indessen hinsichtlich des Anwesens Oberstraße 14 nicht angenommen werden, da es nach einhelliger Auffassung der Beteiligten noch als technisch sanierungsfähig angesehen werden kann.

2. Ist hiernach das Wohngebäude Oberstraße 14 als geschütztes Kulturdenkmal anzusehen und bedarf der Abbruch demnach einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung, so liegen die Voraussetzungen für deren Erteilung nach § 13 Abs. 2 DSchG nicht vor.

Nach dieser Vorschrift wird die Genehmigung nur erteilt, wenn Belange des Denkmalschutzes nicht entgegenstehen (Nr. 1) oder andere Erfordernisse des Gemeinwohls oder private Belange diejenigen des Denkmalschutzes überwiegen und diesen überwiegenden Interessen nicht auf sonstige Weise Rechnung getragen werden kann (Nr. 2).

a. Durch den geplanten Abbruch des Gebäudes werden Belange des Denkmalschutzes beeinträchtigt, da das Gebäude mit seinen den Denkmalwert bestimmenden Eigenschaften hierdurch unwiederbringlich verloren geht und ihm aus denkmalfachlicher Sicht als Kulturdenkmal ein nicht unerheblicher Wert zukommt.

b. Demgegenüber kann sich die Klägerin nicht gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 DSchG darauf berufen, dass andere Erfordernisse des Gemeinwohls oder ihre privaten Belange diejenigen des Denkmalschutzes überwiegen.

aa. Maßgeblicher bei dieser Entscheidung zu berücksichtigender Belang ist das durch Art. 14 Abs. 1 GG geschützte Eigentum. In seinen Rechten wird der Eigentümer eines geschützten Kulturdenkmals dann unverhältnismäßig stark eingeschränkt, wenn hierfür keine sinnvolle Nutzungsmöglichkeit mehr besteht. Dies ist der Fall, wenn selbst ein dem Denkmalschutz aufgeschlossener Eigentümer von einem Baudenkmal keinen vernünftigen Gebrauch mehr machen und es praktisch auch nicht veräußern kann, da insoweit die Privatnützigkeit des Eigentums nahezu vollständig beseitigt wird (vgl. BVerfG, Beschluss vom 2. März 1999 – 1 BvL 7/91 –, BVerfGE 100, 226 und juris, Rn. 85). Der Gesetzgeber hat diese Anforderungen in § 2 Abs. 2 Satz 2 DSchG aufgegriffen und eine Unzumutbarkeit der Erhaltung und Pflege eines Denkmals insbesondere dann angenommen, wenn eine wirtschaftliche Belastung durch Erhaltungskosten entsteht, die dauerhaft nicht durch die Erträge oder den Gebrauchswert des Kulturdenkmals aufgewogen werden kann (vgl. insoweit: OVG Rh-Pf, Urteil vom 25. Oktober 2001 – 1 A 11012/01.OVG –, AS 29, 219 und juris, Rn. 30; Urteil vom 26. Mai 2004 – 8 A 12009/03.OVG –, BRS 67 Nr. 210 und juris, Rn. 37).

bb. Der Klägerin ist es bislang nicht gelungen, die Unzumutbarkeit des Denkmalerhaltes schlüssig darzulegen und nachzuweisen.

Gemäß § 2 Abs. 2 Satz 3 DSchG ist die Unzumutbarkeit der Unterhaltung des Kulturdenkmals durch den Erhaltungspflichtigen nachzuweisen. Diese im Gesetz vorgesehene Verpflichtung des sich auf die Unzumutbarkeit der Erhaltung des Denkmals berufenden Grundstückseigentümers beruht auf dem Umstand, dass der Erhaltungspflichtige im Hinblick auf die Sozialpflichtigkeit seines Eigentums einen Ausnahmetatbestand geltend macht. Ihm wird diesbezüglich sowohl eine Darlegungs- als auch die Beweislast für die eine Unzumutbarkeit begründenden Umstände auferlegt (vgl. Gesetzesbegründung der Landesregierung zum Entwurf eines Landesgesetzes zur Änderung des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes, LTDrs. 15/1716, S. 18). Zudem liegt der Übertragung der Darlegungs- und Nach-

weislast auf den Denkmaleigentümer die Überlegung zugrunde, dass regelmäßig nur dieser über die Informationen verfügt, die für die Beurteilung sinnvoller Nutzungsmöglichkeiten und der Wirtschaftlichkeit des Denkmalerhalts von Bedeutung sind (vgl. OVG Rh-Pf, Urteil vom 2. Dezember 2009 – 1 A 10547/09 –; AS 38, 414 und juris, Rn. 34).

Ein verlässlicher Nachweis ist erst dann nachvollziehbar geführt, wenn ein Vergleich der voraussichtlichen Investitions- und Bewirtschaftungskosten unter Einbeziehung von Steuervergünstigungen und gegebenenfalls zugesagten staatlichen Zuschüssen einerseits und der aus dem sanierten Objekt zu erzielenden möglichen Nutzungserträge andererseits vorgenommen wird. Im Rahmen dieser objektiven Wirtschaftlichkeitsberechnung muss zunächst festgelegt werden, welche Nutzungen für das Denkmal angestrebt werden, sodann ist für diese nicht fernliegenden und am ehesten erfolgversprechende Nutzungsoptionen die Unzumutbarkeit darzulegen (vgl. OVG Rh-Pf, Urteil vom 19. Mai 2010 – 8 A 11378/09 –, AS 39, 207 und juris, Rn 46; Urteil vom 2. Dezember 2009 – 1 A 10547/09 –, juris, Rn. 32 und 34; BayVGH, Urteil vom 18. Oktober 2010 – 1 B 06.63 –, BRS 77 Nr. 101 und juris, Rn. 48 ff.).

Die Klägerin kann sich hinsichtlich der aus § 2 Abs. 2 Satz 3 DSchG ergebenden Nachweispflicht auch nicht darauf berufen, dass die untere Denkmalschutzbehörde keine weiteren Unterlagen nach § 13a Abs. 2 Satz 2 DSchG eingefordert hat und dass deshalb von ihr keine weiteren Nachweise mehr eingefordert werden können. § 13a DSchG stellt lediglich eine Vorschrift dar, mit der das Genehmigungsverfahren geregelt und beschleunigt werden soll (vgl. Gesetzesbegründung der Landesregierung, a.a.O., S. 22). Mit dieser Vorschrift soll eine effiziente Vorgangsbearbeitung erreicht werden. Die Behörde soll zu einer zügigen Sachbearbeitung angehalten werden. Aus dieser Vorschrift kann indessen nicht geschlossen werden, dass die Voraussetzungen für eine Genehmigung vorliegen, wenn die Behörde nicht fristgerecht weitere Unterlagen anfordert, oder dass in diesem Fall jedenfalls eine Umkehr der Nachweislast eintritt. Vielmehr ist dies eine Frage der materiellen Beurteilung, für die die gesetzlichen Bestimmungen zur Regelung der die Genehmigungsvoraussetzungen betreffenden Darlegungs- und Nachweislast herangezogen werden müssen.

Dies wird daran deutlich, dass das Gesetz in § 13a Abs. 2 DSchG keine Konsequenzen für den Fall benennt, dass es die Behörde versäumt, fehlende Unterlagen oder Angaben nachzufordern. Lediglich für den Fall, dass der Antragsteller bei unvollständigem oder mit erheblichen Mängeln behaftetem Antrag einer Nachforderung der Behörde nicht fristgerecht nachkommt, kann der Antrag ohne inhaltliche Prüfung zurückgewiesen werden. Zudem knüpft die Frist, nach deren Ablauf die Genehmigungsfiktion nach § 13a DSchG eintritt, an den Eingang des vollständigen Antrags an. Weitergehende materielle Folgen kommen der Regelung des § 13a Abs. 2 DSchG indessen nicht zu (vgl. zu der gleichgelagerten Vorschrift des § 65 Abs. 2 LBauO: Jeromin, LBauO, 3. Auflage 2012, § 65 Rn. 6). Dabei ist weiterhin zu berücksichtigen, dass § 13a Abs. 2 DSchG der Behörde lediglich eine auf die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen beschränkte formelle Vorprüfung auferlegt. Da diese nicht mit der Tiefe der eigentlichen materiellen Genehmigungsprüfung erfolgen kann, ist selbst bei ordnungsgemäßer Prüfung der Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen nicht ausgeschlossen, dass sich im Laufe der inhaltlichen Überprüfung die Notwendigkeit ergibt, weitere Angaben und Unterlagen bei dem Antragsteller einzufordern. Zudem kann die Beurteilung der Frage, ob die gesetzlichen Voraussetzungen für Veränderungen an einem geschützten Kulturdenkmal bis hin zu dessen Abbruch vorliegen, nicht von der Gründlichkeit abhängen, mit der die zuständige Behörde die Vorprüfung vorgenommen hat. Dies würde der Stellung des Denkmalschutzes als Gemeinwohlaufgabe von hohem Rang (vgl. BVerfG, Beschluss vom 2. März 1999 – 1 BvL 7/91 –, BVerfGE 100, 226 und juris, Rn. 81) zuwiderlaufen. Zudem würde eine solche Sichtweise den Regelungszweck des § 13a DSchG einer Beschleunigung des Genehmigungsverfahrens gefährden. Die Behörde wäre nämlich in einem frühen Stadium des Verfahrens gezwungen, sich möglichst umfassend alle verfügbaren Angaben und Unterlagen vorlegen zu lassen, ohne bereits absehen zu können, ob diese bei der Prüfung überhaupt von Relevanz sein werden.

cc. Bleibt es hiernach bei der sich aus § 2 Abs. 2 Satz 3 DSchG ergebenden Darlegungs- und Nachweislast der Klägerin, so hat sie bislang die erforderliche, die maßgeblichen Gesichtspunkte berücksichtigende Wirtschaftlichkeitsberechnung und entsprechende Nachweise nicht vorgelegt.

(1) So ist bereits unklar, welcher Aufwand zum Erhalt des Denkmals betrieben werden muss. Hierzu bezieht sich die Klägerin einerseits auf eine Berechnung des im Sanierungsverfahren für die Verbandsgemeindeverwaltung tätigen Sanierungsplaners Dipl.-Ing. Cappel vom 13. Mai 2011. Hierin ist ein Gesamtaufwand von 289.262,76 € für die Sanierungsmaßnahmen vorgesehen. Gleichzeitig wird ein Sanierungszuschuss in Höhe von 72.315,00 € (25% der Herstellungskosten) bei der Berechnung berücksichtigt. In der Aufstellung werden zudem erhöhte Absetzungen für Gebäude in Sanierungsgebieten nach § 7h EStG berücksichtigt, die der für Baudenkmäler vorgesehenen erhöhten Abschreibung nach § 7i EStG entsprechen (im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren bis zu 9 %, in den folgenden vier Jahren bis zu 7 % der Herstellungskosten). Der Mietwert des Hinterhauses wird mit 2.103,84 € angegeben. Für das Vorderhaus ergibt sich ein Mietwert von 8.377,92 € im Jahr.

Andererseits stellt die Klägerin auf ein Schreiben der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion (ADD) vom 6. November 2012 ab, das seinerseits ein Sanierungsgutachten von Herrn Dipl.-Ing. Cappel vom 10. Mai 2012 in Bezug nimmt. Die ADD hatte unter der Annahme von Modernisierungs- und Instandsetzungskosten in Höhe von etwa 450.000,00 € einen Zuschuss in Höhe von 180.000,00 € (40 % der Herstellungskosten) in Aussicht gestellt. Die Klägerin wiederum nimmt in ihrer Aufstellung Instandhaltungskosten in Höhe von 500.000,00 € an, die um den in Aussicht gestellten Sanierungszuschuss von 180.000,00 € vermindert werden. Hieraus folgert sie als jährlichen Aufwand einen Zinsaufwand in Höhe von 4 % oder 12.800,00 €, einen Abschreibungsbetrag in Höhe von 8.000,00 € (2,5 %) sowie nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten in Höhe von 2.500,00 €. Unter Anrechnung der nach dem Gutachten Cappel vom 13. Mai 2011 erzielbaren Miete ergebe sich hieraus ein jährlicher Fehlbetrag von 12.818,24 €.

Schon bei der Höhe der Sanierungskosten als Anknüpfungspunkt für eine Wirtschaftlichkeitsberechnung ergibt sich demnach eine erhebliche Abweichung. Während ursprünglich ein Sanierungsaufwand von etwa 289.000,00 € angenommen wurde, lässt sich den späteren Berechnungen eine Summe von 450.000,00 € oder gar 500.000,00 € entnehmen. Die Notwendigkeit eines solchen Mehraufwandes ist

seitens der Klägerin nicht schlüssig erläutert worden. Insbesondere wird auch nicht ersichtlich, welche Erfordernisse des Denkmalschutzes sie ihrer Kalkulation zugrunde legt. Hinsichtlich der Höhe der den Aufwand mindernden Zuschüsse ergeben sich ebenfalls Unklarheiten. So bleibt offen, weshalb der Sanierungszuschuss einerseits mit einem Anteil von 25% des Aufwandes berechnet wurde, andererseits hierfür ein Ansatz von 40% der Sanierungskosten zugrunde gelegt wurde. Was die Möglichkeit einer Bezuschussung aus Fördermitteln des Denkmalschutzes angeht, sind bislang keine Aussagen getroffen worden.

Insgesamt fehlt es daher bereits an einer eindeutigen, fachlich fundierten Aufstellung des durch eine denkmalgerechte Sanierung des Anwesens voraussichtlich verursachten, bei der Wirtschaftlichkeitsberechnung zu berücksichtigenden Aufwandes.

(2) Eine nachvollziehbare Darstellung fehlt ebenfalls, was die erhöhte Absetzung bei Baudenkmalern nach § 7i EStG angeht. Die Klägerin beruft sich darauf, dass es sich bei dem Gebäude um Umlaufvermögen handle und ihr deshalb keine steuerlichen Vorteile zufließen. Unter Umlaufvermögen sind diejenigen Wirtschaftsgüter zu verstehen, die zum Verbrauch oder zur sofortigen Veräußerung bestimmt sind (vgl. Kulosa in Schmidt, EStG, 31. Aufl. 2012, § 6 Rn. 348). Im Grundsatz ist davon auszugehen, dass Umlaufvermögen von der Vornahme von Absetzungen für Abnutzung nach § 7 EStG ausgeschlossen ist. Allerdings gilt dies nicht ausnahmslos (vgl. Kulosa, a.a.O., § 7 Rn. 24). Angesichts der Komplexität der Materie kann die steuerrechtliche Behandlung der Aufwendungen für das Kulturdenkmal nicht einer bloßen Behauptung der Klägerin entnommen werden. Vielmehr bedarf es hierzu der fachlichen Stellungnahme einer Finanzbehörde, eines Steuerberaters oder eines Wirtschaftsprüfers. In diesem Zusammenhang ist weiter zu berücksichtigen, dass die Klägerin selbst einen Absetzungsbetrag in ihrer Aufwandrechnung berücksichtigt hat.

(3) Schließlich lässt sich der Darstellung der Klägerin bislang nicht entnehmen, inwieweit der Sanierungsaufwand erhöhte Erhaltungskosten im Sinne des § 2 Abs. 2 Satz 4 DSchG enthält, die dadurch verursacht wurden, dass Erhaltungs-

maßnahmen diesem Gesetz oder sonstigem öffentlichen Recht zuwider unterblieben sind und die deshalb nicht als Belastungen berücksichtigt werden können.

Mit dieser Regelung soll vermieden werden, dass der Eigentümer durch beharrliche Vernachlässigung seiner Erhaltungspflichten die Genehmigung der Beseitigung des Denkmals erreichen kann (vgl. BayVGh, Urteil vom 18. Oktober 2010 - 1 B 06.63 -, BRS 77 Nr. 101 und juris, Rn. 62, Martin/Mieth/Spennemann, Die Zumutbarkeit im Denkmalrecht, 2014, S. 27 und 114). Die Klägerin führt in diesem Zusammenhang zwar einige „Wertverbesserungen“ an, die sie seit 1996 in Auftrag gegeben habe. Insbesondere werden hiervon Arbeiten an der Bedachung erfasst, die in den Jahren 1996, 1998 und 2009 stattgefunden haben. Aus dem Umstand, dass entsprechende Arbeiten durchgeführt wurden, lässt sich indessen nicht entnehmen, dass die Arbeiten ausreichend waren, um Schäden vom Denkmal dauerhaft abzuwenden. Auch kann hieraus nicht gefolgert werden, dass eingeleitete Maßnahmen rechtzeitig erfolgten. Vielmehr musste die Klägerin im Juli 2009 durch bauaufsichtliche Anordnung des Beklagten dazu angehalten werden, notwendige Instandhaltungsmaßnahmen vorzunehmen. In diesem Zusammenhang ist weiter zu berücksichtigen, dass Frau Ahrens, die das Anwesen im Jahre 2000 zu einem Preis von 80.000,-- € erworben hatte und später den Kaufvertrag wieder rückgängig gemacht hat, bereits umfangreiche Arbeiten im Inneren des Anwesens vorgenommen hatte, wobei nach Darstellung des von der Klägerin beauftragten Immobilienbüros Kölsch wesentliche Teile der Innenausstattung entfernt wurden (Blatt 179 GA). Auch möglicherweise hierbei entstandene Beschädigungen der Denkmalsubstanz sind der Klägerin als damaliger Eigentümerin zuzurechnen.

Ist die Klägerin hiernach ihrer Darlegungslast nach § 2 Abs. 2 Satz 3 DSchG nicht nachgekommen, so war ihr in der mündlichen Verhandlung gestellter Beweisantrag abzulehnen. Das Gericht brauchte der Frage, ob die Sanierung des streitgegenständlichen Objekts einen jährlichen nicht gedeckten Fehlbetrag von mindestens 12.818,18 € ergibt, nicht nachzugehen, da die Klägerin insoweit ihrer aus dem Denkmalschutzgesetz erwachsenden Mitwirkungspflicht nicht genügt hat.

ee. Auch den Nachweis, dass das Grundstück im derzeitigen Zustand unverkäuflich ist, hat die Klägerin bislang nicht hinreichend geführt.

Was diesen Nachweis angeht, so kann allein durch die Vorlage von Listen mit Kaufinteressenten nicht auf die Unverkäuflichkeit geschlossen werden. Hieraus ergibt sich nämlich nicht, inwieweit das Denkmal zu einem angemessenen Preis angeboten wurde. Vielmehr ist zu fordern, dass die wirtschaftliche Unverkäuflichkeit des Denkmals etwa durch eine an Fakten orientierte fachliche Stellungnahme, z. B. durch Vorlage eines Wertgutachtens unter getrennter Bewertung des Bodenwertes und des Wertes der Bausubstanz, zu belegen ist (vgl. OVG Rh-Pf., Urteil vom 2. Dezember 2009 - 1 A 10547/09.OVG -, AS 38, 414 und juris, Rn. 36). Bei der Beurteilung dieser Frage ist weiterhin das allgemeine Marktumfeld zu berücksichtigen. So ist in die Bewertung einzubeziehen, ob sich das Grundstück in einem Bereich befindet, in dem allgemein eine zurückhaltende Nachfrage nach Wohngebäuden zu verzeichnen ist. In diesem Fall kann sich eine denkmalbedingte Unverkäuflichkeit erst aus einer längerfristigen Beobachtung nachhaltiger Verkaufsbemühungen ergeben. Ein problematischer Immobilienmarkt ist auch im Falle der Klägerin gegeben. Nach Einschätzung des von ihr beauftragten Maklerbüros sind Immobilien in der Region ohnehin nicht stark nachgefragt.

Angesichts dieser Anforderungen hat die Klägerin zwar angemessene Bemühungen erkennen lassen, um das Objekt über einen Immobilienmakler zu veräußern. Seit dem Jahr 2002 hat sie das Wohngebäude zu einem Preis angeboten, der sich angesichts ihrer eigenen Gestehungskosten in Höhe von 47.038,85 DM als realistisch erweist. Gleichzeitig lässt sich dem vom Gutachterausschuss des Landkreises Kusel erstellten Wertgutachten entnehmen, dass dem Gebäude selbst in seinem derzeitigen Zustand kein Marktwert zukommt. Aus der Schilderung der Klägerin kann vor diesem Hintergrund nachvollzogen werden, dass sich in den zurückliegenden 12 Jahren bei nach dem Wertgutachten realistischer Preisvorstellung keiner der Interessenten dazu entschließen konnte, das Gebäude zu erwerben.

Indessen hat sie die zu Gebote stehenden Möglichkeiten zur Veräußerung eines Kulturdenkmals nicht hinreichend ausgeschöpft. Insbesondere hat sie ihr Veräußerungsangebot erst Ende Juli 2014 in die von der Generaldirektion Kulturelles Erbe im Internet geführte Liste der verkäuflichen Kulturdenkmäler aufnehmen las-

sen. Dieses Forum soll gerade einen gezielt an Kulturdenkmälern interessierten, überregionalen Käuferkreis ansprechen, der sich vielfach auch durch Liebhaberinteresse leiten lässt und bei dessen Kaufentscheidung wirtschaftliche Gesichtspunkte in den Hintergrund treten. Diese Liste, der als Angebotsplattform daher eine besondere Bedeutung zukommt, hat die Klägerin indes bislang noch nicht über einen hinreichend langen Zeitraum genutzt. Gerade in Regionen, in denen die allgemeine Nachfrage nach Wohnraum nicht besonders stark ausgeprägt ist, kann sich die Unverkäuflichkeit erst aus einem mindestens zweijährigen erfolglosen Eintrag ergeben.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 2 VwGO.

Der Ausspruch zur vorläufigen Vollstreckbarkeit des Urteils wegen der Kosten ergibt sich aus den §§ 167 VwGO i.V.m. 708 ff. ZPO.

Die Revision war nicht zuzulassen, da keiner der in § 132 Abs. 2 VwGO hierfür genannten Gründe vorliegt.

Rechtsmittelbelehrung

Die Nichtzulassung der Revision kann durch **Beschwerde** zum Bundesverwaltungsgericht angefochten werden.

Die Beschwerde ist **innerhalb eines Monats** nach Zustellung dieses Urteils bei dem **Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz**, Deinhardpassage 1, 56068 Koblenz, schriftlich oder in elektronischer Form einzulegen. Sie muss das angefochtene Urteil bezeichnen.

Die Beschwerde ist **innerhalb von zwei Monaten** nach Zustellung des Urteils zu **begründen**. Die Begründung ist ebenfalls bei dem **Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz** schriftlich oder in elektronischer Form einzureichen. In der Begründung muss die grundsätzliche Bedeutung der Rechtssache dargelegt oder die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts, des Gemeinsamen Senates der obersten Gerichtshöfe des Bundes oder des Bundesverfassungsgerichts, von der das Urteil abweicht, oder ein Verfahrensmangel, auf dem das Urteil beruhen kann, bezeichnet werden.

Die elektronische Form wird durch eine qualifiziert signierte Datei gewahrt, die nach den Maßgaben der Landesverordnung über den elektronischen Rechtsverkehr mit den öffentlich-rechtlichen Fachgerichtsbarkeiten vom 9. Januar 2008 (GVBl. S. 33) zu übermitteln ist.

Die Einlegung und die Begründung der Beschwerde müssen durch einen Rechtsanwalt oder eine sonstige nach Maßgabe des § 67 VwGO vertretungsbefugte Person oder Organisation erfolgen.

gez. Prof. Dr. Held

gez. Müller-Rentschler

gez. Graf

B e s c h l u s s

Der Wert des Streitgegenstandes für das Berufungsverfahren wird auf 10.000,00 € festgesetzt (§§ 47, 52 GKG).

gez. Prof. Dr. Held

gez. Müller-Rentschler

gez. Graf

Beglaubigt
Schmoigl, Justizbeschäftigte