

## Zumutbarkeit OVG LSA 18.2.2015 2 L 157.13

OVGLSA Urt. vom 18.02.2015 – 2 L 157/13– juris – Zumutbarkeit, Abbruch, Erwerb sehenden Auges, Verkaufsmöglichkeit mit Anm. Spennemann

**Achtung: Die Darlegungs- und Beweislast hinsichtlich der Verkaufsmöglichkeit sieht OVG RLP U. v. 2.12.2009 Z RP 3 grundlegend anders: Eigentümer muss Unverkäuflichkeit nachweisen.**

**Daneben: OVG LSA folgert aus dem fehlenden Nachweis einer Verkaufsmöglichkeit durch die Behörde einen Anspruch auf Erteilung der Abbrucherlaubnis. Dies aber nur, wenn die Unzumutbarkeit nachgewiesen ist, da § 10 Abs. 5 DSchG LSA vor Abs. 6 zu prüfen ist!**

### Aus den Gründen

Die Berufung ist zulässig und begründet.

Entgegen der Auffassung des VG hat der Kl. **keinen Anspruch auf Erteilung** einer Abbruchgenehmigung für das Gebäude D-Straße 7 in Halle gemäß seinem Antrag vom 16.12.2011. Der Ablehnungsbescheid des Bekl. vom 14.06. 2012 ist rechtmäßig (§ 113 Abs. 1, Abs. 5 Satz 1 VwGO).

1. Das VG hätte auf der Grundlage seiner Annahme, dass das Gebäude D-Straße 7 in Halle kein Kulturdenkmal (mehr) sei, den Hauptantrag des Kl. bereits aus diesem Grunde abweisen müssen, da eine **Klage auf Erteilung einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung zum Abbruch eines Gebäudes, welches kein Denkmal ist, unbegründet ist**. .... Dass eine Abrissgenehmigung nach dem DenkmSchG LSA nur zu erteilen ist, wenn es sich bei dem strittigen Gebäude um ein Kulturdenkmal handelt, hat der Senat in seiner bisherigen Rechtsprechung bisher auch stets angenommen (vgl. Urt. v. 15.12.2011 – 2 L 152/06 –, juris, RdNr. 54 und 91; Urt. v. 29.10.2009 – 2 L 200/07 –, juris, RdNr. 27). Soweit das VG davon ausgeht, dass ein Anspruch auf Erteilung der Abbruchgenehmigung auch dann bestehe, wenn die Denkmaleigenschaft nachträglich weggefallen sei, lässt sich dafür im DenkmSchG LSA kein Anhaltspunkt finden. ...

Für die Erstreckung der Genehmigungspflicht auf Nicht-Kulturdenkmale besteht kein Regelungsbedürfnis. Für den betroffenen Grundstückseigentümer besteht für den Fall, dass die Denkmalschutzbehörde die Denkmaleigenschaft eines Gebäudes entgegen seiner Auffassung bejaht, die rechtliche Möglichkeit einer Klärung dieser Frage. Da § 9 DenkmSchG LSA für ein Baudenkmal eine Erhaltungspflicht normiert, hat nach der ständigen Rechtsprechung des Senats der betroffene Eigentümer ein berechtigtes Interesse, im Wege einer **Feststellungsklage** vom Verwaltungsgericht die von der Denkmalschutzbehörde behauptete Denkmaleigenschaft des streitgegenständlichen Gebäudes klären zu lassen (Urt. d. Sen. vom 14.10.2004 – 2 L 454/00 –, BRS 77 Nr. 95 m.w.N.). Dieser Weg steht dem betroffenen Eigentümer auch offen, wenn er den Abbruch des Denkmals begehrt. Mit einer solchen Feststellungsklage kann er ebenso effektiven Rechtsschutz erhalten. Hilfsweise kann er die Verpflichtung der Behörde zur Erteilung einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung beantragen.

2. Der vom Kl. beabsichtigte Abriss des Gebäudes D-Straße 7 ist indes denkmalschutzrechtlich genehmigungsbedürftig. Das VG ist zu Unrecht davon aus-

gegangen, dass für das Gebäude die Denkmaleigenschaft nachträglich weggefallen ist.

2.1 Bei dem Gebäude handelt es sich um ein **Kulturdenkmal** im Sinne von § 2 DenkmSchG LSA.

Nach § 2 Abs. 1 DenkmSchG LSA sind Kulturdenkmale gegenständliche Zeugnisse menschlichen Lebens aus vergangener Zeit, die im öffentlichen Interesse zu erhalten sind. Öffentliches Interesse besteht, wenn Sachen von besonderer geschichtlicher, kulturell-künstlerischer, wissenschaftlicher, kultischer, technisch-wirtschaftlicher oder städtebaulicher Bedeutung sind. Nach der Rechtsprechung des Senats setzt die Eigenschaft einer Sache als Kulturdenkmal ihre Denkmalfähigkeit und Denkmalwürdigkeit voraus. Denkmalfähig ist eine Sache, wenn einer der in § 2 Abs. 1 Satz 2 DenkmSchG LSA genannten Schutzgründe für ihre Erhaltung spricht. Denkmalwürdig ist ein Gebäude, wenn ein öffentliches Interesse besteht, das die auf einem gesetzlichen Schutzgrund beruhende Erhaltung der Sache rechtfertigt (Urt. v. 15.12.2011 a.a.O. RdNr. 55, m.w.N). Nach den fachlichen Stellungnahmen des Beigeladenen zu 1) vom 24.01.2012 und vom 05.12.2013 besitzt das Wohn- und Geschäftshaus D-Straße 7 sowohl Denkmalfähigkeit als auch Denkmalwürdigkeit. Ihm wird sowohl aus geschichtlichen und kulturell-künstlerischen Gründen als auch aus städtebaulicher Sicht eine herausragende Bedeutung zugeschrieben. Das Gebäude ist daher als Baudenkmal im Denkmalverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt eingetragen (§ 2 Abs. 2 Nr. 1 DenkmSchG LSA). Es ist gleichzeitig Teil des Denkmalbereiches Altstadt (§ 2 Abs. 2 Nr. 2 DenkmSchG LSA) und hier aus städtebaulichen und bau- und kunstgeschichtlichen Gründen denkmalkonstituierend für die D-Straße und die E-Straße. Die ursprüngliche Denkmaleigenschaft wird vom Kläger auch nicht ernsthaft in Frage gestellt.

2.2 Die Denkmaleigenschaft des Gebäudes D-Straße 7 ist **nicht nachträglich durch Substanzverlust entfallen**.

Nach der Rechtsprechung des Senats kann das öffentliche Interesse an der Erhaltung einer denkmalwürdigen Sache entfallen, wenn ihre historische Substanz so weit verloren gegangen ist, dass sie ihre Funktion, Aussagen über geschichtliche Umstände oder Vorgänge zu dokumentieren, nicht mehr erfüllen kann (Urt. v. 15.12.2011, a.a.O., Juris, RdNr. 89). Das ist hier nicht der Fall. Voraussetzung dafür wäre eine **sehr weitgehende Zerstörung**, die bei dem Gebäude D-Straße 7 **nicht gegeben** ist. Insoweit wird auf die fachlichen Stellungnahmen des Beigeladenen zu 1) vom 14.05.2012 und vom 05.12.2013 verwiesen. ... Der markante Eckbau vermittele nach wie vor beredt die Bau- und Nutzungsgeschichte und die Umbaugeschichte des 19. Jahrhunderts. Alle Bedeutungskategorien würden auch substantiell untersetzt. Das Gebäude sei trotz des Kriegsschadens, der lediglich den westlichen Bereich des Hauses zur D-Straße betreffe, noch weitgehend erhalten. Im westlichen Teil fehlten lediglich ein Geschoss und das Satteldach. Der niedrigere Erweiterungsbau Richtung Norden sei bereits im Vorfeld des Verfahrens als substantiell abgängig erklärt worden. Es handele sich hierbei aber lediglich um einen Anbau, d. h. eine Zeitschicht, deren Verlust die Denkmalfähigkeit des Gebäudes D-Straße 7 nicht in Frage stelle (Seite 3 der Stellungnahme vom 05.12.2013). Das Haus D-Straße 7 sei substantiell erhalten. Das Gebäude verfüge zum gegenwärtigen Zeitpunkt über einen hohen Aussagewert (Seite 4 der Stellungnahme vom 05.12.2013).

An der Richtigkeit dieser und der anderen denkmalfachlichen Aussagen des Denkmalfachamtes zu zweifeln, besteht für den Senat kein Anlass. Das zur

denkmalschutzrechtlichen Beurteilung **erforderliche Fachwissen vermittelt nämlich in erster Linie das beigeladene Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt als staatliche Denkmalfachbehörde.** Das Gericht darf deshalb bei seiner Entscheidung die fachkundigen Stellungnahmen dieser Fachbehörde verwerten. Allein die Stellung dieser Behörde als Verfahrensbeteiligter bzw. der im Verwaltungsrechtsstreit hervortretende „Gegensatz“ des beklagten Landesamtes zur Position des Klägers vermag nicht zu belegen, dass die denkmalfachlichen Belange von der Behörde in sachwidriger Weise wahrgenommen worden sind (vgl. Urt. d. Sen. v. 15.12.2011, a.a.O. Juris RdNr, 83).

**2.3 Die Denkmaleigenschaft des Gebäudes D-Straße 7 wird auch nicht – wie vom Verwaltungsgericht angenommen – nach der Durchführung von erforderlichen Erhaltungsmaßnahmen entfallen.**

Nach der Rechtsprechung des Senats kann die Denkmaleigenschaft in Ausnahmefällen auch nach Durchführung von Erhaltungsarbeiten entfallen, wenn die damit verbundenen **Eingriffe in das Denkmal so weit gehen, dass die Denkmalaussage verloren geht. Regelmäßig nicht zum Wegfall der Denkmaleigenschaft führt es, wenn im Laufe der Zeit lediglich Bauteile im Zuge üblicher Erhaltungsmaßnahmen ausgetauscht werden, auch wenn der überwiegende Teil der Originalsubstanz nach und nach durch Material aus der Zeit der jeweiligen Erhaltungsmaßnahmen ersetzt wird.** Anders ist es nur, wenn sich der Zustand des Gebäudes infolge äußerer Einflüsse (Feuchtigkeit, Immissionen, Beanspruchung der Substanz durch übliche oder übermäßige Nutzung) so stark verschlechtert hat, dass ohne eine Sanierung der Verlust des Gebäudes zu erwarten und die Wiederherstellung eines gebrauchsfähigen Zustands wie eine Neuerrichtung zu werten ist (Urt. v. 15.12.2011, a.a.O., juris RdNr. 90).

Anders als vom Verwaltungsgericht angenommen würde das Gebäude D-Straße 7 nach einer erforderlichen Sanierung seine Denkmaleigenschaft nicht verlieren.

Der Senat teilt nicht die Auffassung des Verwaltungsgerichts, dass nach der vom gerichtlichen Sachverständigen für zwingend erforderlich gehaltenen Sanierung das Gebäude seine denkmalrechtliche Aussagekraft deshalb verlieren würde, weil die Wiederherstellung des Gebäudes in einen sinnvoll nutzbaren Zustand einer Neuerrichtung des Gebäudes gleichkäme und nur noch als Kopie des Originals keinen denkmalfähigen Aussagewert mehr besitze. **Aus dem vom Verwaltungsgericht eingeholten Sachverständigengutachten lässt sich diese Annahme nicht herleiten.**

Der Senat teilt zwar nicht die Auffassung des Beklagten, dass das Gutachten des gerichtlichen Sachverständigen nicht ordnungsgemäß erstellt und deshalb zumindest in seinen maßgeblichen Teilen nicht verwertbar sei. Der Senat hat keinen Anlass auch unter Berücksichtigung der Aussagen des Parteigutachters K. an der Richtigkeit der Aussagen des gerichtlich bestellten Sachverständigen zu zweifeln. Er ist aber der Auffassung, dass das Verwaltungsgericht aus den Feststellungen des Gutachters unzutreffende rechtliche Schlüsse gezogen hat. Dies ergibt sich aus Folgendem:

Der gerichtliche Sachverständige hat hinsichtlich des Zustandes und der Erhaltungsfähigkeit des Gebäudes D-Straße 7 folgende Feststellungen getroffen:

Er sei davon ausgegangen, dass die „Erdgeschossmauern statisch/bautechnisch in Ordnung“ seien (6.13) und die wesentlichen Massivwände im Kellergeschoß und im Erdgeschoss erhalten bleiben könnten (7.2). Die Dachkonstruktion sei in jeden Fall weitestgehend gesund und könne als erhaltenswert gelten. Die moderne Bautechnik

könnte auch bei Demontage der Wände den Erhalt des Daches ermöglichen. Alle Wände des Zwischenbaus West und des Hauptgebäudes seien standsicher und weiter verwendbar (6.5) Die Treppe EG=G1 im Haupthaus sei statisch eine sehr gewagte Konstruktionslösung, die heute nicht mehr gebaut werden dürfte. Sie habe ihre Eignung jedoch über Jahrzehnte ohne Rissbildung zuverlässig bewiesen (6.6). Die Innenwände seien augenscheinlich selbst tragfähig. Nicht ausreichend gewährleistet sei aber eine kraftschlüssige Verbindung zumindest einer Innenwand mit dem Außenwand-Fachwerk (6.7). Die Fachwerk-Außenwände seien statisch nicht zuverlässig sicher. Es seien großflächige Bereiche festgestellt worden, die ohne intensive Sanierung nicht mehr verwendbar seien. Die Wände der Außenfassaden könnten zwar sämtlich erhalten werden. Technisch sei Vieles möglich (6.18). Der Sachverständige hielt aber eine Überarbeitung der Wände – wie zum Beispiel den Austausch einzelner Hölzer – unter Baustellenbedingungen für kaum möglich, da die Decken nicht tragfähig und die Wände selbst nicht zuverlässig gegen Abkippen gesichert seien. Die Wände könnten allerdings ggf. komplett demontiert und in der Werkstatt restauriert werden (6.8). Im Haupthaus seien die Deckenkonstruktionen komplett zu verwerfen (6.6). Ab einschließlich der Decke über dem Erdgeschoss sei ein gefahrloses Arbeiten am Objekt nicht möglich, da befürchtet werden müsse, dass das Haus beim partiellen Austausch von Bauteilen versage (6.12). Ab Obergeschoss 1 könnten im Inneren des Gebäudes keine Bauteile erhalten werden, da auch örtlich begrenzte Sanierungsmaßnahmen die Gesamtstatik des Hauses gefährden würden (7.2).

Aufgrund dieser Bestandsaufnahme der Bautechnik des Gebäudes D-Straße 7 kommt der Sachverständige zu dem Schluss, dass die Erhaltung des Gebäudes u.a. (als Variante 1) technisch möglich wäre. Diese Variante sieht vor, dass in das Gebäude eine **räumliche Stahlkonstruktion** ab Oberkante Erdgeschoss bis zur Dachtraufe eingebaut wird. Aufgrund dieser Stahlkonstruktion wäre nach Auffassung des Gutachters die Einziehung neuer Zwischendecken und die Aufhängung restaurierter Fachwerkfassaden möglich. Durch diese Stahlkonstruktion wäre auch das Dach des Gebäudes noch zu erhalten (6.19).

Der Senat folgt dem gerichtlichen Gutachten sowohl hinsichtlich der Feststellungen über den Erhaltungszustand des Gebäudes als auch hinsichtlich der Auffassung, dass für die Erhaltung des Gebäudes D-Straße 7 als Denkmal eine umfangreiche Sanierung erforderlich sei. Der Senat kommt aber entgegen der Auffassung des Verwaltungsgerichts nicht zu dem Schluss, dass mit einer solchen Sanierung untrennbar solche Eingriffe in das Denkmal verbunden wären, die soweit gingen, dass das Gebäude damit seine Denkmalaussage verliert, weil es nach der Sanierung nur noch eine Kopie des ehemals vorhandenen Denkmals wäre. **Diese Annahme lässt sich nach Auffassung des Senats aus dem gerichtlichen Sachverständigen-gutachten nicht herleiten.** Dies ergibt sich aus Folgendem:

Das Gutachten enthält nach Einschätzung des Senats zahlreiche Bewertungen des Gebäudes D-Straße 7, die sich wie folgt zusammenfassen lassen:

Aus der technischen Sicht des Statikers sei das Haus ein Abrissobjekt. Die entsprechende Menge Geld und Herzeblut, ein fähiger Architekt und eine für die Beteiligten sinnvolle Nutzungslösung dürften aber gegen diesen gefühlsarmen Standpunkt des Ingenieurs gerne in die andre Waagschale geworfen werden (6.19, 2. Absatz).

Hinsichtlich möglicher Sanierungsvarianten kommt der Gutachter zu dem Schluss, dass sich die spätere Nutzung auf die Erhaltung des Straßenbildes reduziere und

damit auf keine bauphysikalischen Anforderungen. Er ist auch der Auffassung, dass das Objekt bei einer Sanierung seiner Grundstatik vollständig beraubt werde. **Erhaltungswürdige Bauteile könnten entfernt und anschließend in ein zuverlässiges Statiksystem wieder integriert werden** (6.12). Eine Kostenschätzung sei unter Berücksichtigung der Komplexität der maßgeblichen Einflussfaktoren auch für den Sachverständigen zum jetzigen Zeitpunkt absolut unmöglich. Es dürfe aber davon ausgegangen werden, dass eine Sanierungslösung eine sehr langwierige und aufwändige Geschichte sein werde. Der Geldfluss werde auch seinen Stempel dazu aufdrücken wollen (6.20). Bedingung für eine weitere Nutzung des Objektes sei aber eine statisch sichere Grundkonstruktion, die finanziell einem Neubau entspreche. Die Rettung und Weiterverwendung von beispielsweise Fassadenelementen verursache zusätzliche Kosten (7.3).

Die Frage 1 des verwaltungsgerichtlichen Beweisbeschlusses, ob ohne Sanierung des Objektes D-Straße 7 mit seinen drei Gebäudeteilen bestehend aus dem dreigeschossigen Hauptgebäude, dem zweigeschossigen "Westzwischenbau" mit Flachdach und dem nördlichen Nebengebäude in Halle der Verlust des Gebäudes zu erwarten und die Wiederherstellung eines gebrauchsfähigen Zustandes wie eine Neuerrichtung zu werten sei, beantwortet der Gutachter wie folgt:

Dem Sachverständigen für Schäden an Gebäuden obliege es nicht zu beurteilen, ob ein Gebäude wegen der Erwähnungshäufigkeit in der Stadtchronik kulturhistorisch unbedingt "gerettet" werden müsse und Aufwand und Mühe dazu nicht gescheut werden dürften. Er könne jedoch nach dem zweitägigen Ortstermin einschätzen, dass eine Reparatur/Sanierung nur unter der Aussicht erfolgen könne, dass anschließend nur noch einzelne Bauteile/Baugruppen dem Besucher wieder zugänglich seien. Diese könnten in das spätere Gesamtkonzept derart eingebunden werden, dass sie demontiert und außerorts repariert und in ein zwischenzeitlich neu errichtetes Grundgebäude später wieder integriert werden könnten. Nur so sei noch tauglich gebliebene Bausubstanz für nachfolgende Generationen erhaltbar. Nur so seien die Anforderungen an die Standsicherheit und die Mindestanforderungen an die Bauphysik derart zu erfüllen, dass das Haus auch in der Moderne Menschen beherbergen könne.

Auf der Grundlage dieser Ausführungen des gerichtlichen Sachverständigen kommt der Senat zu dem Schluss, dass der **Gutachter eine bauphysikalische Sanierung des strittigen Gebäudes technisch für möglich hält, vom baulichen Aufwand und von den Kosten her diese Sanierung aber wirtschaftlich einer Neuerrichtung des Gebäudes gleichstellt. Daraus kann aber nicht – wie es das Verwaltungsgericht getan hat – hergeleitet werden, dass das Gebäude D-Straße 7 nach einer Sanierung denkmalfachlich nur noch die Kopie eines Denkmals wäre.**

Ob ein Gebäude nach einer erforderlichen Sanierung noch die Denkmalaussage enthält, die es vor der Sanierung enthalten hat, ist nämlich weder vom bautechnischen Aufwand noch von den damit verbundenen Kosten her, sondern **allein aus denkmalfachlicher Sicht zu beurteilen** (vgl. auch Urt. d. Sen. v. 14.10.2004, a.a.O.). Gerade zu dieser Frage macht der gerichtliche Sachverständige keine Aussagen, da er sich als „Sachverständiger für Bauschäden an Gebäuden“ mit Recht nicht für kompetent hält, zu dieser denkmalfachlichen Frage verlässliche Aussagen zu treffen. Dementsprechend hat der Gutachter in seinem Gutachten auch festgestellt, dass er seinen Auftrag ausschließlich in der technischen Bewertung des Gebäudes gesehen habe (6.19, 1. Absatz).

Zutreffend weist der Bekl. hingegen darauf hin, dass es für die Beurteilung, ob die Identität eines Denkmals durch notwendige Sanierungsmaßnahmen noch erhalten bleibt, allein darauf ankommt, ob die Merkmale, welche die Denkmaleigenschaft begründeten, nach einer Sanierung noch vorhanden sind oder nicht. Von einem solchen denkmalfachlichen Identitätsverlust kann dann nicht ausgegangen werden, wenn das Denkmal nach der Durchführung erhaltensnotwendiger Renovierungsarbeiten mit seinem historischen Dokumentationswert und mit den die Denkmaleigenschaft begründenden Merkmalen im Wesentlichen noch vorhanden ist und die ihm zgedachte Funktion, Aussagen über bestimmte Vorgänge oder Zustände geschichtlicher Art zu dokumentieren, noch erfüllen kann. Die Beantwortung der Frage, ob die Denkmaleigenschaft eines Baudenkmals entfallen ist, muss daher von den Gründen der Unterschutzstellung ausgehen und prüfen, ob die hierfür maßgeblichen Teile des Gebäudes in einem solchen Umfang zerstört worden oder sonst weggefallen sind, dass die verbliebene historische Substanz keinen Zeugniswert mehr besitzt (vgl. OVG NRW, Urt. v. 12.09.2006 – 10 A 1541/05 –, NWVBl. 2007, S.107 und Urt. v. 26.08.2008 – 10 A 3250/07 –, NWVBl. 2009, S.17; Urt. des Sen. v. 15.12.2011, a.a.O. juris RdNr.90).

Ausgehend davon kommt der Beigeladene zu 1) als die Stelle, die über das für die denkmalschutzrechtliche Beurteilung erforderliche Fachwissen verfügt, zu dem Ergebnis, dass auch im Falle einer Sanierung – auch nach der vom Gutachter vorgeschlagenen Sanierungsvariante 1 – der verbleibenden historischen Substanz des Gebäudes D-Straße Nr. 7 noch ein so ausreichender Zeugniswert zukommt, dass sie weiter die Denkmaleigenschaft des Gebäudes begründen könne.

In seiner Stellungnahme vom 05.12.2013 zu dem Urteil des VG hat der Beigeladene zu 1) dazu Folgendes ausgeführt:

Die Gründe der Unterschutzstellung des Gebäudes D-Straße 7 lägen in seiner geschichtlichen, kulturell-künstlerischen sowie städtebaulichen Bedeutung. Zudem sei das Gebäude nach Lage und Kubatur wesentlicher Bestandteil des Denkmalbereiches D-Straße. Danach nehme das Haus eine wichtige Stellung als Wohn- und Wirkungsstätte bedeutender Persönlichkeiten und damit als authentischer Zeuge der Halleschen Stadtgeschichte ein.

Soweit das VG davon ausgeht, dass das Gebäude seine stadtgeschichtliche Bedeutung sowie den Aussagewert für den Denkmalbereich Altstadt deshalb verlieren werde, weil die Substanz des Gebäudes bis auf Rudimente nahezu gänzlich erneuert werden müsse, trifft dies schon nicht zu. Nach dem gerichtlichen Gutachten des Sachverständigen (...) könnten bei Zugrundelegung von Variante 1 Keller- und Erdgeschoss, Teile der Fachwerkkonstruktion, das Treppenhaus sowie gesamte Dach erhalten bleiben. In seiner denkmalfachlichen Stellungnahme zu dem Urteil des Verwaltungsgerichts vom 05.12.2013 führt der Beigeladene zu 1) aus, dass die verbleibende Bausubstanz ausreichend sei, um die geschichtliche Bedeutung, d.h. die wechselvolle Besitzergeschichte, anschaulich zu dokumentieren. Denn Teile des Erdgeschosses mit den Sandsteingewänden seien bauzeitlich, das Wappen von 1631 brandenburgischer Provenienz berichte über nachfolgende Eigentümer und der Umbau der Ecksituation des Eingangs gebe von jüngerer Geschichte authentisch Auskunft. Das Dach stehe wiederum als Zeugnis der Bauzeit (Stellungnahme, Seite 9). Weiter führt der Beigeladene zu 1) aus, dass eine **denkmalgerechte Wiederherstellung, die hier vor allem auf den material-, werk- und formgerechten Austausch und die Ergänzung von Hölzern hinauslaufe, nicht als Kopie zu bewerten** sei. Die zu ersetzenden Teile seien zwar nicht

denkmalkonstituierend, erhöhten aber als präzise Kopie die Aussagekraft der authentisch überlieferten Bauteile (Stellungnahme, Seite 7).

Auch seine herausragende kulturell-künstlerische sowie städtebauliche Bedeutung bliebe erhalten. Zu der kulturell-künstlerischen (bau- und kunstgeschichtliche) Bedeutung hat der Beigeladene zu 1) in seiner fachlichen Stellungnahme vom 24.01.2012 ausgeführt, dass es sich bei dem Gebäude um einen dreigeschossigen Fachwerkbau mit massivem Erd- und ausgekragten Obergeschossen (zweifach verriegelt mit Eckstreben) unter steilem Satteldach handele. Mit einer mutmaßlichen Bauzeit im 17. Jahrhundert gehöre es zu den äußerst selten erhaltenen Zeugnissen des einst reichen Halleschen Fachwerkbestands aus dieser Zeit. Allem Anschein nach stamme auch das als doppeltes Kehl balkendach mit zweifach liegendem Stuhl konstruierte Dachwerk noch aus der Erbauungszeit des Hauses. Im Kellergeschoss seien neben offenbar jüngeren Kellern noch zwei Rundbogenpforten erhalten, die auf das 16./17. Jahrhundert bezogen werden könnten. In seiner Stellungnahme zu dem Urteil des Verwaltungsgerichts vom 05.12.2013 weist der Beigeladene zu 1) auch darauf hin, dass es sich hier um eine Baugattung in Halle handle, die als schon weitgehend vergangenes bauliches Erbe bezeichnet werden könne, so dass auch mit reduzierter Substanz ein erheblicher Aussagewert der erhaltungsfähigen Substanz des Denkmals erhalten bliebe (Stellungnahme, Seite 6). Die bau- und kunstgeschichtliche Bedeutung bliebe durch die massiven Bauteile einschließlich der Rundbogenpforten im Keller, die Sandsteingewände und Mauern im Erdgeschoss, das Wappen brandenburgischer Provenienz, den erhaltungsfähigen Fachwerkteilen, dem massiven Treppenhaus und dem wohl bauzeitlichen Dachstuhl erhalten. Damit wäre eines von den nur noch ganz wenigen Fachwerkhäusern in Halles Innenstadt erhalten und als Zeugnis erlebbar. Die besondere städtebauliche Bedeutung des Hauses resultiere aus der charakteristischen Ecklage D-Straße/E-Straße. Insoweit weist der Beigeladene zu 1) darauf hin, dass durch den Erhalt der Gesamtkubatur der Eckbau auch zukünftig erlebbar bleibe. Dem Gebäude käme auf jeden Fall auch nach den erforderlichen Instandsetzungen eine das Stadtbild bzw. den Straßenzug prägende Bedeutung zu. Schließlich entfalle aus den vorstehenden Gründen auch nicht die Eigenschaft des Gebäudes als wesentlicher Bestandteil des Denkmalsbereiches D-Straße. Das Gebäude D-Straße 7 hätte somit auch nach einer erforderlichen Sanierung noch einen ausreichenden Zeugniswert, um die geschichtliche, kulturell-künstlerische sowie städtebauliche Bedeutung zu dokumentieren.

Diese Aussagen des Fachamtes werden vom Kl. nicht substantiell in Frage gestellt.

Er macht sich insoweit lediglich die Argumentation des VG im angefochtenen Urteil zu Eigen. Dieser Begründung vermag der Senat allerdings nicht zu folgen. Das VG stützt seine gegenteilige Auffassung maßgeblich nur darauf, dass nach einer Sanierung, wie sie der gerichtliche Gutachter vorgeschlagen habe, die Zwischendecken und die Fachwerkfassaden im Ergebnis nur Nachbildungen wären und die dreidimensionale Fachwerktragekonstruktion, die nach der Stellungnahme des beigeladenen Fachamtes vom 07.05.2012 konstituierend für die Denkmaleigenschaft des Gebäudes sei, nicht mehr vorhanden wäre. Die dreidimensionale Fachwerktragekonstruktion ist allenfalls für die kulturell-künstlerische oder die architekturgeschichtliche **nicht hingegen für die stadthistorische und die städtebauliche Bedeutung des Gebäudes denkmalkonstitutiv.**

Die geschichtliche Bedeutungskategorie eines Denkmalschutzes ist erfüllt, wenn ein Bauwerk historische Ereignisse oder Entwicklungen anschaulich macht. Die geschichtliche Bedeutung ist dadurch gekennzeichnet, dass durch das Schutzobjekt (heimat-) geschichtliche Entwicklungen deutlich gemacht werden („Aussagewert“), dass ihm als Wirkungsstätte namhafter Personen oder als 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“). Dabei ist die geschichtliche Bedeutung nicht auf übergeordnete oder besonders bedeutsame Entwicklungen oder Verhältnisse beschränkt. Sie umfasst vielmehr auch Gegenstände des Denkmalschutzes, die nur für einzelne Wissenschaftsdisziplinen (z. B. Kirchengeschichte, Baugeschichte, Kunstgeschichte) oder für die Regionalgeschichte, Heimatgeschichte oder Stadtgeschichte von Bedeutung sind. Entscheidend ist letztlich der dokumentarische und exemplarische Charakter des Schutzobjektes als eines Zeugnisses der Vergangenheit (Urt. d. Sen. v. 15.12.2011, a. a. O. juris RdNr. 56, m.w.N.). Eine Bedeutung für die Geschichte des Menschen hat ein Objekt deshalb nicht nur dann, wenn es wegen seiner außergewöhnlichen Bauweise einen architekturgeschichtlichen Aussagewert hat, sondern auch dann, wenn es einen besonderen Aussagewert für das Leben bestimmter Zeitepochen sowie für die politischen, kulturellen und sozialen Verhältnisse und Geschehensabläufe hat. Diese Bedeutung kann aus allen Zweigen der Geschichte hergeleitet werden (vgl. OVG NRW, Urt. v. 07.03.2005, a.a.O. juris RdNr. 45, m.w.N.).

Die geschichtliche Bedeutung des strittigen Gebäudes leitet das beigeladene Fachamt hier nicht etwa aus seiner Qualität als Zeitdokument der Architekturgeschichte her, sondern – wie dargelegt – aus der **stadtdenkmaltypische wichtigen Stellung als Wohn- und Wirkungsstätte bedeutender Persönlichkeiten** und damit als authentisches Zeugnis der Halleschen Stadtgeschichte. Dass das Gebäude mit einer veränderten oder wiederhergestellten Fachwerktragekonstruktion diesen stadtdenkmaltypischen Aussagewert nicht mehr erfüllen könnte, vermag der Senat nicht zu erkennen.

Ebenso wenig vermag der Senat zu erkennen, dass die städtebauliche Bedeutung des Gebäudes D-Straße 7 von dem unveränderten Erhalt der dreidimensionalen Fachwerktragekonstruktion abhängig ist. Einer Sache kommt eine besondere **städtebauliche Bedeutung** zu, wenn sie durch ihre Anordnung oder Lage in der Örtlichkeit, durch ihre Gestaltung für sich allein oder in Verbindung mit anderen Anlagen den historischen Entwicklungsprozess einer Stadt in nicht unerheblicher Weise dokumentiert (vgl. OVG NRW, Urt. v. 12.09.2006 a.a.O. juris, RdNr. 52, m.w.N.).

Städtebauliche Gründe, die für den Erhalt eines Denkmals sprechen, sind gegeben, wenn das Objekt in seinem konkreten Bestand aus der ihm innewohnenden funktionalen Einbindung in die gegebene städtebauliche bzw. siedlungsbezogene Situation nicht herausgelöst werden kann, ohne zugleich die erhaltenswerte Situation in ihrer denkmalrechtlich relevanten Aussagekraft wesentlich zu beeinträchtigen oder gar zu zerstören (vgl. OVG NRW Urt. v. 12.09.2006, a.a.O. juris RdNr. 55, m.w.N.). Städtebauliche Gründe lassen daher die Erhaltung und Nutzung eines Objektes geboten erscheinen, wenn ihm als historischem Bestandteil einer konkreten städtebaulichen Situation eine wünschenswerte stadtbildprägende Bedeutung zukommt, so dass es aus Gründen der Stadtgestaltung und wegen des Stadtbildes als Verlust empfunden würde, wenn es seine Prägung in seiner Eigenart als



überlieferter baulicher Bestand nicht mehr wie bisher entfalten würde (Urt. d. Sen. v. 15.12.2011, a.a.O. juris RdNr. 57, m.w.N.).

Die städtebauliche Bedeutung des Gebäudes D-Straße 7 leitet sich – wie dargelegt – zum einen aus seiner charakteristischen Ecklage D-Straße/E-Straße und zum anderen daraus her, dass durch den Erhalt der Gesamtkubatur der Eckbau auch künftig erlebbar bleiben werde. Auch insoweit spielt die dreidimensionale Fachwerktragekonstruktion für die städtebauliche Bedeutung des Gebäudes D-Straße 7 keine Rolle.

Das Gebäude D-Straße 7 ist darüber hinaus nach den Aussagen des beigeladenen Fachamtes wegen seiner Lage und Kubatur wesentlicher Bestandteil des Denkmalsbereiches D-Straße. Auch insoweit vermag der Senat nicht zu erkennen, inwieweit die dreidimensionale Fachwerktragekonstruktion denkmalkonstitutiv ist.

Liegt aber nur einer der in § 2 Abs.1 Satz 2 DenkmSchG LSA genannten Gründe, der für die Erhaltung einer Sache spricht, weiterhin vor, dann verliert die Sache nicht ihre Eigenschaft als Kulturdenkmal (vgl. Urt. d. Sen. v. 14.10.2004 a.a.O. juris RdNr. 27).

3. Der KI hat keinen Anspruch auf die Erteilung einer denkmalrechtlichen Abrissgenehmigung nach § 10 Abs. 2 Nr. 3 DenkmSchG LSA. Danach ist ein Eingriff in ein Kulturdenkmal zu genehmigen, wenn die unveränderte Erhaltung des Kulturdenkmals den Verpflichteten **unzumutbar belastet**.

3.1 Bei der Beantwortung dieser Frage ist nach Auffassung des Senats im Urteil vom 15.12.2011 (a.a.O. juris RdNr. 93 ff.) von folgenden Grundsätzen auszugehen:

„Für die Frage, ob die Erhaltung eines Denkmals dem Eigentümer wirtschaftlich zumutbar ist, ist in erster Linie von Bedeutung, ob dem Eigentümer – ungeachtet finanzieller Folgekosten – 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. Im Übrigen ist die Zumutbarkeit anhand eines Vergleichs der voraussichtlichen Investitions- und Bewirtschaftungskosten sowie der möglichen Nutzungserträge zu beurteilen. Dabei kommt es nicht auf die subjektiven wirtschaftlichen Verhältnisse des betroffenen Eigentümers an, sondern auf eine objektive Wirtschaftlichkeitsberechnung in Bezug auf das Schutzobjekt (vgl. Beschl. d. Senats v. 22.02.2005 – 2 L 23/02 –; BayVGh, Urt. v. 18.10.2010 – 1 B 06.63 –, BayVBl 2011, 303; VGh BW, Urt. v. 11.11.1999 – 1 S 413/99 –, BRS 62 Nr. 220). „Andere Einkünfte“ des Denkmaleigentümers können aus verfassungsrechtlichen Gründen nicht herangezogen werden, auch wenn § 10 Abs. 4 Satz 2 DenkmSchG LSA diese Möglichkeit offen lässt. Nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts (vgl. Beschl. v. 02.03.1999 – 1 BvL 7/91 –, BVerfGE 100, 226) können Eigentümer denkmalgeschützter Gebäude zwar nur in eingeschränktem Umfang einfordern, deren Erträge müssten ihnen zur Grundlage einer selbstbestimmten Lebensführung dienen können. Diese Einschränkung darf allerdings nicht so weit gehen, dass das Denkmal bloßes Zuschussobjekt ist oder überhaupt keine Nutzungsmöglichkeit mehr besteht, welche als – noch – wirtschaftlich sinnvoll angesehen werden kann (vgl. Nds.OVG, Urt. v. 24.03.2003 – 1 L 601/97 –, BRS 66 Nr. 211; OVG NW, Urt. v. 20.03.2009 – 10 A 1406/08 –, Juris). Entscheidend ist, ob sich das Objekt „selbst trägt“ (vgl. BayVGh, Urt. v. 27.09.2007 – 1 B 00.2474 –, BRS 71 Nr. 200, RdNr. 75). Eine Baukostenvergleichsberechnung, mit der die Sanierungskosten den Abbruch- und Neubaukosten gegenübergestellt

wird, ist hingegen nicht geeignet ist, die Zumutbarkeitsfrage zu beantworten. Eine solche gibt für die Frage, welche Belastung auf den Denkmaleigentümer bei Versagung der Abbruchgenehmigung und damit der Sanierung seines Gebäudes zukommt, nichts her. Es kann damit nicht festgestellt werden, ob er auf Dauer aus seinem Vermögen für den Erhalt des Denkmals zuschießen muss. Gerade dies ist aber das entscheidende Kriterium, um feststellen zu können, ob die Versagung der Genehmigung und die damit verbundene Erhaltungspflicht die Grenze der Sozialbindung des Eigentums überschreitet (vgl. VGH BW, Urt. v. 11.11.1999, a. a. O.).

Wirtschaftliche Belastungen, die lediglich das Spiegelbild vorausgegangener Verletzungen denkmalrechtlicher Pflichten darstellen, sind in die Wirtschaftlichkeitsrechnung allerdings nicht einzustellen; denn sonst könnte der Denkmaleigentümer bei hinreichend langer Vernachlässigung des Denkmals regelmäßig die Zurücknahme oder völlige Aufgabe des Denkmalschutzes erzwingen (vgl. OVG NW, Urt. v. 20.03.2009, a. a. O.). Dem trägt § 10 Abs. 5 Satz 3 DenkmSchG LSA Rechnung, der bestimmt, dass sich der Verpflichtete nicht auf die Belastung durch erhöhte Erhaltungsmaßnahmen berufen kann, die dadurch verursacht wurden, dass Erhaltungsmaßnahmen diesem Gesetz oder sonstigem öffentlichen Recht zuwider unterblieben sind.

Bei der Wirtschaftlichkeitsberechnung sind vor allem die Finanzierungskosten einer Sanierung sowie die Bewirtschaftungskosten den voraussichtlichen Mieteinnahmen bzw. dem Gebrauchswert des Denkmals gegenüberzustellen (vgl. BayVGH, Urt. v. 27.09.2007, a. a. O.). Da gemäß § 10 Abs. 5 Satz 2 DenkmSchG LSA Zuwendungen aus öffentlichen oder privaten Mitteln oder steuerliche Vorteile anzurechnen sind, wenn der Verpflichtete diese in Anspruch nehmen kann, sind auch derartige „Zuschüsse“ zu berücksichtigen.

3.2 Ob der KI unter Berücksichtigung dieser Grundsätze – so wie es das VG angenommen hat – hinreichend glaubhaft gemacht hat, dass die mit der Erhaltung und Bewirtschaftung des Gebäudes D-Straße 7 verbundenen Kosten die Erträge oder den Gebrauchswert des Kulturdenkmals deutlich überschreiten oder ob dem Bekl. darin zu folgen ist, dass dies nicht der Fall ist, **kann hier dahingestellt bleiben.**

Nach Auffassung des Senats kann sich der KI nämlich nicht auf § 10 Abs. 2 Nr. 3 DenkmSchG LSA berufen, weil dem § 10 Abs. 5 Satz 3 DenkmSchG LSA entgegensteht. Danach kann der **Verpflichtete sich nicht auf die Belastung durch erhöhte Erhaltungskosten berufen, die dadurch verursacht werden, dass Erhaltungsmaßnahmen diesem Gesetz oder sonstigen öffentlichen Recht zuwider unterblieben sind.**

Die Voraussetzungen dieser Norm sieht der Senat nicht nur dann als gegeben an, wenn der Verpflichtete im Laufe der Lebenszeit eines Denkmals als Eigentümer dieser Sache Unterhaltungsmaßnahmen unterlassen hat, sondern auch dann, wenn der **Verpflichtete „sehenden Auges“ ein sanierungsbedürftiges Denkmal erwirbt, die Denkmaleigenschaft bekannt und die Sanierungsbedürftigkeit offensichtlich ist** (so auch OVG Rh.-Pf. Urt. v. 02.12.2009 – 1 A 10547/09 –, juris RdNr. 38; VG Magdeburg Urt. v. 24.06.2014 – 4 A 167/12 MD –). Das OVG Rh.-Pf. hat in seinem Urteil zutreffend Folgendes ausgeführt: „Es würde dem Grundsatz der Sozialpflichtigkeit des Eigentums widersprechen, könnte man unter Ausnutzung der aus dem schlechten Erhaltungszustand eines Gebäudes sich ergebenden Wertminderung ein marodes Denkmal zu einem günstigen Preis erwerben und

diesen Vorteil auf Kosten des Denkmalschutzes ohne weiteres durch Abbruch dieses Denkmals realisieren. Diese Sichtweise entspricht auch der von der Vorinstanz zitierten Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts zur Zustandsverantwortlichkeit des Eigentümers im Rahmen der Altlastensanierung (s. BVerfG, Beschl. vom 16.02.2000, BVerfGE 102, 1). Das Bundesverfassungsgericht hat darin ausgeführt, dass für die Bestimmung der Grenze dessen, was einem Eigentümer an Belastungen zugemutet werden dürfe, das Verhältnis des finanziellen Aufwands zum Verkehrswert nach Durchführung der Sanierung als Anhaltspunkte dienen könne. Sogar eine Kostenbelastung, die den Verkehrswert des sanierten Grundstücks übersteige, könne zumutbar sein, wenn der Eigentümer das Grundstück in Kenntnis von Altlasten erworben habe. Derartige Umstände seien bei der erforderlichen Abwägung schutzwürdiger Eigentümerinteressen mit den Belangen der Allgemeinheit beachtlich. Angesichts einer ähnlichen Interessenlage im Denkmalschutzrecht sind diese Grundsätze auch auf den vorliegenden Fall übertragbar. Denn im Denkmalschutzrecht tritt anstelle des Eigentümerinteresses, hinsichtlich der Altlastensanierungskosten für ein Grundstück von unverhältnismäßigen Belastungen verschont zu bleiben, das Interesse des Denkmaleigentümers, hinsichtlich der Erhaltungskosten für ein Denkmal von unzumutbaren Belastungen bewahrt zu werden. Ferner tritt anstelle des allgemeinen Belangs des Boden- und Wasserschutzes hier der Belang des Denkmalschutzes. Ein grundlegender Unterschied zu diesen Interessenlagen, der gegen die Anwendung des vom Bundesverfassungsgericht in der vorzitierten Entscheidung entwickelten Rechtsgedankens sprechen könnte, ist nicht erkennbar“.

**Diese Auffassung des OVG Rh.-Pf. teilt der erkennende Senat gerade auch für den konkreten Fall des Klägers.**

Das BVerfG hat mit Beschluss vom 14.04.2010 (– 1 BvR 2140/08 – Juris RdNr. 23-25) zum einen nämlich bestätigt, dass die Rechtslage zur Kostentragungspflicht des Grundstückseigentümers für eine Altlastensanierung aus Gründen der öffentlichen Gefahrenabwehr auf die Problematik des öffentlichen Interesse am Erhalt eines Kulturdenkmals und der in Art. 14 Abs.1 GG garantierten Privatnützigkeit des Eigentums übertragbar ist. Legt man dies zu Grunde, kann der Kläger sich hier nicht auf die Unzumutbarkeit des Erhaltungsaufwands berufen. Er hat nämlich das Grundstück D-Straße 7 „sehenden Auges“ als Abrissobjekt erworben. Er trägt selber vor, dass er beim Kauf des Grundstücks mit dem Verkehrswertgutachter davon ausgegangen sei, dass es sich bei dem Objekt schon im Erwerbszeitpunkt um ein Abbruchobjekt gehandelt habe. Dem Kläger war auch im Zeitpunkt des Erwerbes bekannt, dass das strittige Gebäude in das Denkmalverzeichnis eingetragen ist. Ebenso war ihm der marode Zustand des Gebäudes bekannt. Nach dem Abschluss des Kaufvertrages und direkt nach der Eigentumsumschreibung im Dezember 2011 hat der Kläger dementsprechend auch sofort am 16.12.2011 den Antrag auf Erteilung einer denkmalrechtlichen Abrissgenehmigung gestellt. Schließlich hat der Kläger das strittige Grundstück auch zu einem günstigen Kaufpreis (80.000,00 €) erworben.

**Zum anderen muss berücksichtigt werden, dass bei einer Anwendung von § 10 Abs. 5 Satz 3 DenkmSchG LSA im konkreten Fall nicht einmal die Privatnützigkeit des Eigentums des Klägers in Frage gestellt wäre.** Der Bekl hat dem Kl hier nämlich durch das notariellen Kaufangebot des (...) Denkmal gemeinnützige GmbH eine Erhaltungsmöglichkeit des Kulturdenkmals angeboten, die ihm eine Möglichkeit aufzeigt, das Kulturdenkmal zu einem Kaufpreis von 90.000, 00 € zu veräußern, der noch über dem Kaufpreis liegt, den er selbst beim Erwerb des

Grundstücks entrichtet hat. Ein Anspruch aus Art. 14 GG, das Grundstück rentabler zu nutzen, steht dem Kl nicht zu. Im Hinblick auf Art. 14 Abs. 2 Satz 2 GG muss es der Eigentümer eines Kulturdenkmals im Verhältnis zum öffentlichen Interesse an dem Erhalt dieses Kulturdenkmals nämlich grundsätzlich hinnehmen, dass ihm möglicherweise eine rentable Nutzung seines Grundstücks verwehrt wird (vgl. BVerfG, Beschl. v. 02.03.1999 – 1 BvL 7/91 –, juris RdNr. 83 bis 85). Weitergehende Gewinnerzielungsaussichten des Klägers sind nicht geschützt.

4. Darüber hinaus steht einem möglichen Anspruch des Kl auf Erteilung einer Abrissgenehmigung auch § 10 Abs. 6 DenkmSchG LSA entgegen. Danach kann eine Abrissgenehmigung nur erteilt werden, wenn alle Möglichkeiten einer Erhaltung des Kulturdenkmals zuvor ausgeschöpft wurden.

Unter welchen Voraussetzungen alle Möglichkeiten der Erhaltung eines Denkmals ausgeschöpft sind, ist im Wege der Auslegung zu ermitteln. § 10 Abs. 6 DenkmSchG LSA muss dabei nach Auffassung des Senats im Zusammenhang mit § 10 Abs. 2 Nr. 3 DenkmSchG LSA gesehen werden. Mit dieser Norm stellt der Gesetzgeber sicher, dass das öffentliche Interesse an der Erhaltung eines geschützten Denkmals die Sozialpflichtigkeit des Eigentums nicht im Übermaß in Anspruch nimmt. Angesichts des hohen Ranges des Denkmalschutzes und im Hinblick auf Art. 14 Abs. 2 Satz 2 GG muss es der Eigentümer – wie dargelegt – zwar grundsätzlich hinnehmen, dass ihm möglicherweise eine rentablere Nutzung seines Grundstücks verwehrt wird. Anders liegt es nur, wenn für ein geschütztes Baudenkmal keinerlei sinnvolle Nutzungsmöglichkeit mehr besteht. Erst wenn selbst ein dem Denkmalschutz aufgeschlossener Eigentümer von einem Baudenkmal keinen vernünftigen Gebrauch machen und es praktisch auch nicht veräußern kann, wird dessen Privatnützigkeit nahezu vollständig beseitigt. Nimmt man die gesetzliche Erhaltungspflicht hinzu, so wird aus dem Recht eine Last, die der Eigentümer allein im öffentlichen Interesse zu tragen hat, ohne dafür die Vorteile einer privaten Nutzung genießen zu können. Nur dann nähert sich die Rechtsposition des Betroffenen einer Lage, in der sie den Namen "Eigentum" nicht mehr verdient. (so BVerfG, Beschl. v. 02.03.1999 – a.a.O. zu einer Rechtslage im rheinlandpfälzischen Denkmalrecht, welches eine dem § 10 Abs. 4 DenkmSchG LSA entsprechende Regelung nicht enthielt). Berücksichtigt man einerseits den hohen Rang, den das öffentliche Interesse an der Erhaltung eines geschützten Denkmals zukommt, und legt man andererseits zugrunde, dass nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts dem sozialpflichtigen Eigentümer nicht zugemutet werden darf, dass er von einem Baudenkmal keinen vernünftigen Gebrauch machen und das Baudenkmal praktisch nicht veräußern kann, dann ist nach Auffassung des Senats im Verhältnis zu einem sozialpflichtigen Eigentümer eines Kulturdenkmals, den die Erhaltung des Denkmals unzumutbar belastet, **eine verfassungsrechtlich nicht zu beanstandende Erhaltungsmöglichkeit für ein solches Denkmal schon dann zu bejahen, wenn für den Eigentümer eine konkrete Veräußerungsmöglichkeit zu einem angemessenen Preis besteht.**

**Nach Auffassung des Senats in seinem Urteil vom 29.10.2009 (– 2 L 200/07 –, juris RdNr. 38) ist § 10 Abs. 6 DenkmSchG LSA zwar nicht so auszulegen, dass der Grundstückseigentümer, der eine Abrissgenehmigung beantragt, den Nachweis der fehlenden Veräußerungsmöglichkeit erbringen muss, sondern dass diese Pflicht die Genehmigungsbehörde trifft. Kann sie dies nicht, ist von der wirtschaftlichen Unverkäuflichkeit eines Denkmals auszugehen. Die Behörde muss die Abrissgenehmigung erteilen oder ggf. von § 19 Abs.1**

## **DenkmSchG LSA Gebrauch machen und die Enteignung des Eigentümers betreiben.**

Den Nachweis einer bestehenden Veräußerungsmöglichkeit zu einem angemessenen Preis hat der Beklagte hier nach Auffassung des Senats zumindest mit dem notariellen Kaufangebot durch die (...) Denkmal gemeinnützige GmbH erbracht.

Der Arbeitskreis Innenstadt e.V. hat bereits am 19.12.2011 – unmittelbar nach dem Eigentumserwerb und dem Antrag auf Erteilung der Abrissgenehmigung durch den Kläger – gegenüber dem Kläger eine Kaufabsichtserklärung abgegeben. Nachdem am 06.12.2012 die Mitgliederversammlung des Arbeitskreises einen positiven Beschluss zum Erwerb des Hauses D-Straße 7 gefasst hatte, hat der Arbeitskreis dem Kläger am 29.01.2013 ein verbindliches Kaufangebot zu einem Preis vom 90.000,00 € gemacht. Da aber das Verwaltungsgericht in einem Hinweis vom 27.02.2013 mitgeteilt hatte, dass es dieses Angebot für nicht ausreichend glaubhaft gemacht halte, hat der Arbeitskreis Innenstadt e.V. folgende Schritte unternommen. Er hat eigens zu dem Zweck, das Gebäude D-Straße 7 zu kaufen, die (...) Denkmal gemeinnützige GmbH gegründet, deren alleiniger Gesellschafter der Arbeitskreis Innenstadt e.V. ist. Die (...) Denkmal gemeinnützige GmbH hat am 07.05.2013 ein verbindliches notarielles Angebot zum Abschluss eines Kaufvertrages über das Grundstück D-Straße 7 in Halle abgegeben. Dieses Angebot hat noch unverändert Bestand (Anlage 2, Schreiben des Vorsitzenden des (...) Innenstadt e.V. vom 07.07.2014 und Bestätigung in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat). Der angebotene Kaufpreis beläuft sich auf 90.000,00 €. Das ist der Betrag, den das Verkehrswertgutachten als Verkehrswert für das Grundstück mit dem unsanierten Gebäude zum Stichtag 10.02.2012 ermittelt hat. Der Kläger hat laut Kaufvertrag vom 28.07.2011 einen Kaufpreis von nur 80.000,00 EUR gezahlt.

Dabei kann es dahingestellt bleiben, ob die Auffassung des VG, die Möglichkeit einer Erhaltung eines Baudenkmals i.S.v. § 10 Abs. 6 DenkmSchG LSA sei nur dann zu bejahen, wenn ein Kaufinteressent nicht nur ein verbindliches Kaufangebot für das mit einem Baudenkmal behaftete Grundstück vorlege, sondern darüber hinaus auch noch glaubhaft darlege, wie er die Mittel für den Erhalt des Denkmals aufzubringen gedenke, zutrifft oder nicht. Die (...) Denkmal gGmbH hat nämlich nach Auffassung des Senats die möglicherweise zu fordernde Erhaltungsmöglichkeit für das Gebäude D-Straße 7 hinreichend glaubhaft gemacht. Dass es dem Denkmalverein sehr ernst mit dem Anliegen ist, das Gebäude zu erhalten und zu sanieren, zeigen seine seit Dezember 2011 währenden Bemühungen zum Kauf des Gebäudes. Die Gründung der (...) Denkmal gGmbH durch den Arbeitskreis Innenstadt e.V. eigens zum Kauf des Gebäudes bekräftigt den verbindlichen Willen zum Erhalt dieses Baudenkmals noch besonders. Die Ernsthaftigkeit der Erhaltungsabsichten des Arbeitskreises Innenstadt e.V. belegt auch seine Erklärung vom 29.01.2013 zum Kaufangebot mit folgendem Inhalt:

„Der Arbeitskreis Innenstadt e.V. ist ein seit Jahrzehnten in Halle etablierter Denkmalverein. Damit ist unser Ziel selbstverständlich die Erhaltung und Sanierung des Baudenkmals. Unsere Herangehensweise ist allerdings eine andere als die eines privaten Investors. So sind wir nicht darauf angewiesen, Gewinn zu erwirtschaften. Als gemeinnützige Einrichtung haben wir Steuererleichterungen. Wir erbringen Eigenleistungen und können auf ein breites bürgerschaftliches Engagement zählen, da das Schicksal des Renaissancehauses D-Straße 7 in unserer Stadt ein großes Interesse findet. Wir planen eine schrittweise Sanierung

und können auch mit Fördermitteln rechnen. Als Referenz können wir die Sanierung unseres Vereinshauses S-Straße 25 vorweisen, ebenfalls ein Fachwerkhaus aus der Renaissance“.

Mit Schreiben vom 23.05.2013 hat der Arbeitskreis Innenstadt e.V. diese Ausführungen noch ergänzt. Dort heißt es auszugsweise: „Das genannte Fachwerkhaus S-Straße 25 befand sich in einem deutlich schlechteren Bauzustand, als der Arbeitskreis Innenstadt es übernommen hat. Es ist vollständig saniert, vom Verein erworben worden und seit langem als Vereinshaus voll genutzt. Auch an zahlreichen anderen Fachwerkhäusern in Halle hat der Verein Sicherungsarbeiten durchgeführt, es gibt also ein großes Erfahrungspotential auf diesem Gebiet. Unter den Mitgliedern und Unterstützern des Vereins befinden sich mehrere Architekten und Bauingenieure. Neben dem Fachwissen verfügen wir auch über logistische Voraussetzungen zum Erhalt des Denkmals. So besitzt der Verein eigene Bauausrüstungen – wie ein Baugerüst – sowie umfangreiche Baumaterialien“.

Der Denkmalverein hat in dem zitierten Schreiben zudem darauf hingewiesen, dass das Gebäude auf der „Roten Liste“ der beigeladenen Stadt Halle steht und damit höchste Förderpriorität besitzt.

Der KI kann sich dagegen nicht mit Erfolg darauf berufen, dass es mit Art. 14 GG nicht zu vereinbar sei, wenn ihm die Behörde zum Erhalt der Bauruine oder zu deren Verkauf zwingen wolle. Nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts im Beschluss vom 02.03.1999 (1 BvL 7/91) muss – wie dargelegt – der Eigentümer angesichts des hohen Rangs des Denkmalschutzes und im Blick auf GG Art 14 Abs. 2 Satz 2 GG es grundsätzlich hinnehmen, dass ihm möglicherweise eine rentablere Nutzung des Grundstücks verwehrt wird. Art 14 Abs. 1 GG schützt nicht die einträglichste Nutzung des Eigentums. Damit gewichtet das Bundesverfassungsgericht den Denkmalschutz wesentlich stärker als das Interesse des Eigentümers, das Grundstück ohne Denkmal wirtschaftlich nutzen zu können. Nur soweit er über Gebühr durch eine fehlende Nutzungs- oder Veräußerungsmöglichkeit in Anspruch genommen wird, schützt ihn Art. 14 GG.