

# Urteil Az. 10 A 1069/12\*

OVG Nordrhein-Westfalen

13. September 2013

## Tenor

- 1 Das angefochtene Urteil wird geändert.
- 2 Die Klage wird abgewiesen.
- 3 Die Kläger tragen die Kosten des Verfahrens in beiden Rechtszügen als Gesamtschuldner, mit Ausnahme der außergerichtlichen Kosten des Beigeladenen, die dieser selbst trägt.
- 4 Das Urteil ist hinsichtlich der Kostenentscheidung vorläufig vollstreckbar. Die Kläger dürfen die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe von 110 von Hundert des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 von Hundert des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.
- 5 Die Revision wird nicht zugelassen.

## Tatbestand

- 6 Die Kläger sind Eigentümer in Erbengemeinschaft des Grundstücks Gemarkung V. , Flur 4, Flurstücke 7 und 8 (C. T. 51 und 53) in E. (Vorhabengrundstück). Die beiden insgesamt circa 2.450 qm großen Flurstücke sind mit einer in den Jahren 1934 und 1935 als Doppelhaus errichteten Villa und zwei Garagen bebaut. Die beiden inzwischen unbewohnten Doppelhaushälften verfügen über eine Wohnfläche von insgesamt circa 336 qm und befinden sich
- 7 - nur durch eine Straße von diesem getrennt - unmittelbar gegenüber dem Rheinufer.

---

\*<http://openjur.de/u/662974.html> (= openJur 2013, 45499)

- 8 Das Vorhabengrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6068/33 - C. T. - der Beklagten vom 25. März 1999, der diesen Bereich als reines Wohngebiet festsetzt. Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,4, die Geschossflächenzahl 0,8. Die Zahl der Vollgeschosse ist auf maximal zwei festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt, die gegenüber dem Gebäudebestand eine bauliche Ausnutzung des Vorhabengrundstücks in erheblich größeren Umfang zulassen.
- 9 Nachdem die Kläger am 1. April 2010 bei der Beklagten einen Antrag auf Erteilung einer baurechtlichen Genehmigung für den Abbruch der Villa und der beiden Garagen gestellt hatten, teilte diese ihnen mit Bescheiden vom 16. September 2010 mit, dass die Villa nebst den beiden zugehörigen Garagen, den Auffahrten, dem Vorgarten mit Mauereinfriedigungen und dem Garten im rückwärtigen Bereich gestützt auf die Stellungnahme des Beigeladenen vom 24. August 2010 als Baudenkmal in die Denkmalliste eingetragen worden sei. Wegen der weiteren Einzelheiten des Denkmals und seines Denkmalwerts wird auf die besagte Stellungnahme des Beigeladenen Bezug genommen.
- 10 Die Kläger haben am 19. Mai 2011 Untätigkeitsklage erhoben.
- 11 Zur Begründung haben sie ausgeführt: Die Beklagte habe den am 1. April 2010 gestellten Antrag auf Genehmigung des Abbruchs nicht beschieden. Sie hätten einen Anspruch auf Erteilung der begehrten Genehmigung, weil die Sanierung der Villa doppelt so hohe Kosten verursachen würde wie die Errichtung eines Neubaus mit gleicher Nutzfläche. Die durch das Ingenieurbüro für Bauwesen Dipl.-Ing. T1. ermittelten Sanierungskosten beliefen sich ausweislich des Gutachtens vom 7. April 2011 auf 2.060.000,00 Euro. Demgegenüber stünden Kosten für die Neuerrichtung eines entsprechenden Gebäudes in Höhe von nur 870.000,00 Euro. Ferner ergebe sich aus der von ihnen vorgelegten Wirtschaftlichkeitsrechnung, die auf dem Gutachten vom 7. April 2011 und einer Finanzierungsanfrage bei der I. -Vereinsbank vom 12. Juli 2011 beruhe, dass bei einer Vermietung der sanierten Villa eine jährliche Unterdeckung von 90.000,00 Euro zu erwarten sei. Die Erhaltung des Denkmals sei daher unzumutbar. Die Schätzung der Sanierungskosten durch die Beklagten sei überwiegend nicht nachvollziehbar. Selbst wenn man diese aber zugrunde lege, ergebe sich bei einer Vermietung der sanierten Villa weiterhin eine jährliche Unterdeckung von 29.000,00 Euro.
- 12 Die Kläger haben beantragt,
- 13 die Beklagte zu verpflichten, ihnen die Genehmigung zum Abbruch eines Doppelhauses und zweier Garagen auf dem Grundstück Gemarkung V. , Flur 4, Flurstücke 7 und 8 (C. T. 51-53) in Düsseldorf nach Maßgabe des Abbruchartrages vom 1. April 2010 in seiner Fassung vom 22. August 2011 unter Beachtung der laut Stellungnahme des Umweltamtes der Beklagten vom 1. Juni 2010 aufzunehmenden Nebenbestimmungen zu erteilen.

- 14 Die Beklagte hat beantragt,
- 15 die Klage abzuweisen.
- 16 Zur Begründung hat sie im Wesentlichen ausgeführt: Dem Abbruch der Villa stünden Gründe des Denkmalschutzes entgegen. Ein öffentliches Interesse an ihrer Beseitigung sei nicht erkennbar. Die in der Versagung der Abbruchgenehmigung liegende Beschränkung der Verfügungsbefugnis der Eigentümer halte sich im Rahmen der Sozialbindung des Eigentums. Die für sie mit der Erhaltung des Denkmals verbundene Belastung sei nicht unverhältnismäßig. Es sei nicht ersichtlich, dass die Kosten der Erhaltung nicht durch die Einnahmen aus der Bewirtschaftung getragen werden könnten. Für ein Gebäude diesen Zuschnitts und dieser Wohnlage sei ein erheblicher Mietzins oder Veräußerungserlös erzielbar. Der Umstand, dass das derzeitige Baurecht eine erheblich höhere Ausnutzung des Vorhabengrundstücks ermögliche, sei bei der Beurteilung, ob die Erhaltung des Denkmals den Klägern zumutbar sei, unbeachtlich. Die von den Klägern ermittelten Sanierungskosten in Höhe von 2.060.000,00 Euro seien überhöht. Die Sanierungskosten seien auf nur etwa 1.141.013,11 Euro zu schätzen. Die Kläger gingen von falschen Maßgaben aus, wenn sie ihrer Wirtschaftlichkeitsrechnung einen Zustand nach der Sanierung zugrunde legten, der architektonisch und technisch mit dem eines Neubaus vergleichbar sei und eine einem Neubau entsprechende Lebenszeit erwarten lasse. Ferner gingen die Kläger in ihrer Wirtschaftlichkeitsrechnung von einem zu gering bemessenen Mietzins aus. Bei der gegebenen guten Wohnlage sei für die Villa ein Mietzins von circa 11,20 Euro pro qm zu erzielen, bei einer Wohnfläche von 336 qm mithin jährlich 45.158,40 Euro. Mit der Vermietung der beiden Garagen ließen sich weitere 1.440,00 Euro realisieren. Nach Abzug der Bewirtschaftungskosten in Höhe von 15 % verblieben jährliche Mieteinnahmen in Höhe von insgesamt 39.608,64 Euro. Daraus ergebe sich eine jährliche Unterdeckung von circa 29.000,00 Euro. Hierbei sei allerdings zu berücksichtigen, dass ein Teil der Sanierungskosten darauf zurückzuführen sei, dass die Kläger die Villa nicht ordnungsgemäß unterhalten hätten. Seit der Dokumentation des Denkmals im Rahmen der Unterschutzstellung habe sich sein Zustand erheblich verschlechtert. Zudem berücksichtige die Wirtschaftlichkeitsrechnung die denkmalbedingten steuerlichen Vergünstigungen nicht kostenmindernd. Bei der Bewertung des dem Denkmaleigentümer Zumutbaren sei zudem der Verkauf des Objekts als eine Art der wirtschaftlichen Verwertung in Erwägung zu ziehen. Im Hinblick auf die exponierte Lage und die erhebliche Nachfrage im Stadtgebiet nach freistehenden Villen auf großen Grundstücken sei davon auszugehen, dass die Villa zu einem angemessenen Preis zu vermarkten sei. Dieses Ertragspotential sei in vollem Umfang in die Wirtschaftlichkeitsrechnung einzustellen.
- 17 Der Beigeladene hat keinen Antrag gestellt.
- 18 Das Verwaltungsgericht hat der Klage mit Urteil vom 29. März 2012 stattgegeben.

Die Kläger hätten einen Anspruch auf Erteilung der beantragten Abbruchgenehmigung. Den Klägern sei hierfür eine denkmalrechtliche Erlaubnis zu erteilen, da Gründe des Denkmalschutzes der Beseitigung der Villa nicht entgegenstünden. Ihnen sei die Erhaltung des Baudenkmals wirtschaftlich nicht zumutbar. Dies ergebe sich aus der vorgelegten Wirtschaftlichkeitsrechnung. Nach dieser würde bezogen auf einen Zeitraum von etwa zehn Jahren eine jährliche Unterdeckung von 90.288,00 Euro entstehen. Selbst bei einer Berücksichtigung eines Zeitraums von insgesamt 15 Jahren sei das Baudenkmal nicht kostendeckend zu sanieren. Abzüglich der Bewirtschaftungskosten ergebe sich auch dann noch eine jährliche Unterdeckung in Höhe von 29.001,60 Euro, wenn man den Sanierungsaufwand mit der Beklagten auf 1,2 Millionen Euro schätze und für das Wohngebäude von einem erzielbaren Mietzins von jährlich 39.608,64 Euro ausgehe. Dies zugrundegelegt ergebe sich nach Ablauf von zehn Jahren ein weiterer Finanzierungsaufwand von 960.000,00 Euro, was bei der Annahme günstiger Kreditkonditionen zu einer jährlichen Belastung von 60.480,00 Euro führe. Abzüglich der zu erwartenden Mieteinnahmen verbliebe eine jährliche Unterdeckung in Höhe von 20.871,36 Euro. Die Kläger seien daher auch nach Ablauf von 15 Jahren gezwungen, zur Unterhaltung des Denkmals aus ihrem Vermögen zuzuschießen, ohne dass sie entsprechende Rückstellungen bilden könnten. Die Kläger müssten sich auch nicht darauf verweisen lassen, bislang keine ernsthaften Bemühungen zur Veräußerung des unsanierten Denkmals unternommen zu haben. Denn auch einem möglichen Erwerber wäre die Erhaltung des Denkmals nach der gebotenen objektbezogenen Wirtschaftlichkeitsrechnung unzumutbar, weil es insoweit nicht auf die jeweiligen persönlichen Vermögensverhältnisse des Eigentümers ankomme, sondern lediglich darauf, ob sich das Denkmal auf Dauer selbst trage.

- 19 Zur Begründung der vom Senat zugelassenen Berufung macht die Beklagte ergänzend geltend: Die Villa habe sich zum Zeitpunkt der Unterschutzstellung in einem Zustand befunden, bei dem eine Sanierung mit vertretbarem finanziellen Aufwand möglich gewesen sei. Gravierende Schäden oder Baumängel seien nicht festgestellt worden. Es habe lediglich ein Renovierungsstau bestanden. Seit der Unterschutzstellung seien die zur Erhaltung des Denkmals erforderlichen Maßnahmen unterlassen worden. Die Kläger hätten die Villa weder beheizt noch belüftet. Im Februar 2013 sei sie zudem als Kulisse für Filmaufnahmen zur Verfügung gestellt worden, bei denen das Gebäudeinnere, das sich teilweise noch im Originalzustand befunden habe, beschädigt worden sei. Diese Aspekte seien bislang bei der Wirtschaftlichkeitsrechnung nicht berücksichtigt worden. Für die Gesamtinstandsetzung eines Altbaus nach langjährigem Sanierungsstau seien in Düsseldorf für mittleren Standard erfahrungsgemäß Baukosten in Höhe von 1.500,00 Euro pro qm anzusetzen. Ungeachtet dessen könne die Unzumutbarkeit der Instandhaltung des Denkmals für einen künftigen Erwerber nicht von vorneherein unterstellt werden. Dass es nicht veräußerbar sei, hätten die Kläger nicht dargelegt. Von einer Unveräußerbarkeit des Denkmals sei auch nicht auszugehen, da es sich um eine freistehende Villa mit großem Grundstück in exponierter Lage am Rheinufer handele, für die es eine große Nachfrage gebe.

- 20 Die Beklagte beantragt,
- 21 das angefochtene Urteil zu ändern und die Klage abzuweisen.
- 22 Die Kläger beantragen,
- 23 die Berufung zurückzuweisen.
- 24 Sie führen zur Begründung ihres Antrags ergänzend aus: Bei dem Vorhaben-  
grundstück handele es sich nicht um ein reines Investitionsobjekt, sondern um  
Familienbesitz, der nicht veräußert werden solle. Die Kläger zu 4. bis 6. und  
der Sohn des Klägers zu 2. beabsichtigten nach der Beseitigung der Villa und  
der Errichtung eines Neubaus jeweils eine der darin geplanten Wohnungen zu  
beziehen. Vor diesem Hintergrund könnten sie nicht auf eine Veräußerung des  
Denkmals verwiesen werden. Aus den von ihnen vorgelegten Wertermittlungen  
der L. Immobilien GmbH vom 28. August 2013, des Maklerbüros Stern Im-  
mobilien vom 30. August 2013 und der von Q. Immobilien vom 3. September  
2013, nach denen der Marktwert des Grundstücks zwischen 1.600.000,00 Euro  
und 1.716.000,00 Euro geschätzt werde, ergebe sich zudem, dass das Grundstück  
unveräußerbar sei. Der mit der Veräußerung beauftragte Makler habe ihnen da-  
her bislang auch keine Kaufinteressenten vermitteln können. Schließlich sei eine  
Sanierung des Denkmals wirtschaftlich unzumutbar, da sich die Kosten nach  
der ergänzten Kostenschätzung des Ingenieurbüros für Bauwesen Dipl.-Ing. T1.  
vom 23. Mai 2013 auf 2.210.490,15 Euro beliefen.
- 25 Der Beigeladene stellt keinen Antrag.
- 26 Der Berichterstatter hat am 31. Mai 2013 eine Ortsbesichtigung durchgeführt.  
Wegen des Ergebnisses der Inaugenscheinnahme wird auf das Terminprotokoll  
verwiesen.
- 27 Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf den Inhalt  
der Gerichtsakten sowie den der beigezogenen Verwaltungsvorgänge (Beiakten  
Hefte 1-9) der Beklagten Bezug genommen.

## **Gründe**

- 28 Die zulässige Berufung hat Erfolg.
- 29 Die Klage ist als Untätigkeitsklage gemäß §75 VwGO zulässig, aber unbegrün-  
det.
- 30 Die Kläger haben keinen Anspruch auf Erteilung einer baurechtlichen Genehmi-

gung für den Abbruch der auf dem Vorhabengrundstück aufstehenden Villa nebst Garagen. Der Abbruch dieser baulichen Anlagen ist nach §63 Abs. 1 BauO NRW genehmigungsbedürftig. Nach §75 Abs. 1 Satz 1 BauO NRW ist eine Genehmigung zu erteilen, wenn dem Vorhaben öffentlichrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

- 31 Das Vorhaben der Kläger verstößt gegen Vorschriften des Denkmalrechts, weil der Abbruch der unter Denkmalschutz stehenden Villa gemäß §9 Abs. 1 Buchstabe a DSchG NRW erlaubnispflichtig ist und die Voraussetzungen für die Erteilung der Erlaubnis nach §9 Abs. 2 DSchG NRW nicht vorliegen. Zwar sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege in einem baurechtlichen Genehmigungsverfahren nach §9 Abs. 3 DSchG NRW nur "in angemessener Weise" zu berücksichtigen. Das heißt jedoch nicht, dass an eine baurechtliche, die Belange des Denkmalschutzes berührende Abbruchgenehmigung geringere Anforderungen als an die Erteilung einer isolierten denkmalschutzrechtlichen Abbrucherlaubnis geknüpft wären. Denn die Regelung in §9 Abs. 3 Satz 1 DSchG NRW soll lediglich die sachliche Zuständigkeit für die Gestattung eines ein Baudenkmal betreffenden Bauvorhabens aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung bei einer Behörde konzentrieren. Daher hat im baurechtlichen Genehmigungsverfahren der Denkmalschutz trotz der in der Vorschrift gewählten Formulierung "in angemessener Weise" den gleichen Stellenwert und die gleiche Bedeutung wie bei einem gesonderten denkmalschutzrechtlichen Verfahren nach §9 Abs. 1 DSchG NRW und läuft regelmäßig auf eine strikte Anwendung derjenigen Voraussetzungen hinaus, die auch für die Erteilung einer Erlaubnis nach §9 Abs. 2 DSchG NRW gegeben sein müssen.
- 32 Vgl. OVG NRW, Urteile vom 4. Dezember 1991
- 33 - 7 A 1113/90 -, BRS 54 Nr. 125, und vom 18. Mai 1984 - 11 A 1776/83 -, BRS 42 Nr. 137.
- 34 Gemäß §9 Abs. 2 DSchG NRW ist die Erlaubnis zu erteilen, wenn Gründe des Denkmalschutzes nicht entgegenstehen oder - was hier nicht der Fall ist - ein überwiegendes öffentliches Interesse die Maßnahme verlangt. Gründe des Denkmalschutzes im Sinne des §9 Abs. 2 Buchstabe a DSchG NRW stehen einem Vorhaben entgegen, wenn es Belange des Denkmalschutzes mehr als nur geringfügig beeinträchtigt und die Versagung der Erlaubnis zu den sich daraus ergebenden wirtschaftlichen Auswirkungen und privaten Betroffenheiten nicht außer Verhältnis steht.
- 35 Vgl. OVG NRW, Urteile vom 4. Dezember 1991
- 36 - 7 A 1113/90 -, a.a.O., vom 18. Mai 1984
- 37 - 11 A 1776/83 -, a.a.O., und vom 2. November 1988 - 7 A 2826/86 -, BRS 48 Nr. 117.

- 38 Wird ein Anspruch auf Erteilung einer Abbrucherlaubnis geltend gemacht, ist allerdings hinsichtlich der Beeinträchtigung denkmalrechtlicher Belange ein strenger Maßstab anzulegen. Die vollständige Beseitigung eines Baudenkmals kann angesichts des damit verbundenen unwiederbringlichen Verlustes seiner Aussagekraft für erinnerungswürdige Aspekte vergangener Zeiten nur dann gerechtfertigt sein, wenn die Verweigerung der Erlaubnis sich im Einzelfall als unverhältnismäßige Eigentumsbeschränkung darstellt, etwa weil die Erhaltung des Denkmals faktisch nicht mehr möglich ist oder weil das Beseitigungsverbot dem Eigentümer aus sonstigen Gründen nicht zugemutet und diese Unzumutbarkeit nicht durch eine Entschädigung, durch die Übernahme des Denkmals (§§33, 31 DSchG NRW) oder auf anderer Weise ausgeglichen werden kann.
- 39 Vgl. OVG NRW, Urteil vom 4. Mai 2009
- 40 - 10 A 699/07 -, BRS 74 Nr. 216.
- 41 Diese Voraussetzungen sind hier nicht erfüllt. Dass die Erhaltung der Villa aus baulichen oder statischen Gründen nicht mehr möglich wäre, ist weder vorgebracht noch ersichtlich. Die somit allein in Betracht kommende wirtschaftliche Unzumutbarkeit der Erhaltung der Villa haben die Kläger nicht dargelegt.
- 42 Nach gefestigter Rechtsprechung des Senats ist die Erhaltung oder Nutzung eines Denkmals in der bisherigen oder in einer anderen zulässigen Weise für den Eigentümer im Allgemeinen wirtschaftlich unzumutbar, wenn er das Denkmal auf Dauer nicht aus den Erträgen des Objekts finanzieren kann, wenn sich das Denkmal also auf Dauer nicht "selbst trägt". Denn der Eigentümer darf zwar im öffentlichen Interesse an der Erhaltung des kulturellen Erbes in seiner Eigentumsnutzung bis zu einem gewissen Grade eingeschränkt, nicht aber gezwungen werden, dauerhaft defizitär zu wirtschaften. Wann sich die Erhaltung oder Nutzung eines Denkmals als dauerhaft defizitäres Wirtschaften darstellt, kann nur für jeden Einzelfall und unter Berücksichtigung aller den Fall prägenden Umstände entschieden werden.
- 43 Vgl. OVG NRW, Urteil vom 20. März 2009 - 10 A 1406/08 -, BRS 74 Nr. 218, und Beschluss vom 22. August 2007 - 10 A 3453/06 -, BRS 71 Nr. 202; BVerwG, Beschluss vom 7. Februar 2002 - 4 B 4.02 -, EzD 2.2.6.1 Nr. 23 (zum DSchG RP); VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 10. Mai 1988 - 1 S 1949/87 -, EzD 2.2.6.1 Nr. 8; OVG Saarland, Urteil vom 20. November 2008 - 2 A 269/08 -, juris.
- 44 In der Regel ist es erforderlich, dass der Eigentümer die wirtschaftliche Unzumutbarkeit der Erhaltung oder Nutzung des Denkmals in einer alle relevanten Faktoren in nachvollziehbarer Weise ermittelnden und bewertenden Wirtschaftlichkeitsrechnung darlegt. Die den Eigentümer treffende Darlegungslast entspricht der zwischen Denkmaleigentümer und Denkmalbehörden bestehenden Aufgabenverteilung und ist angemessen, weil regelmäßig nur der Eigentümer über die

Informationen über die wirtschaftliche Situation des Denkmals verfügt, die zur Darlegung einer Unzumutbarkeit seiner Erhaltung oder Nutzung erforderlich sind.

- 45 Vgl. OVG NRW, Urteil vom 20. März 2009
- 46 - 10 A 1406/08 -, a.a.O.
- 47 Bei der Erarbeitung einer derartigen Wirtschaftlichkeitsrechnung, die regelmäßig in nicht unerheblichem Maße auch durch wertende und prognostische Elemente bestimmt wird, ist von folgenden Grundsätzen auszugehen:
- 48 Die Frage der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit der Erhaltung oder Nutzung eines Denkmals ist objektbezogen zu beantworten. Art. 14 Abs. 1 GG schützt nicht die einträglichste Nutzung des Eigentums. Der Eigentümer eines Denkmals kann deshalb nicht beanspruchen, bei dessen gewerblicher Nutzung eine besonders hohe oder auch nur eine für derartige Nutzungen durchschnittlich zu erwartende Rendite zu erzielen. Selbst wenn die Erträge aus dem Denkmal wegen denkmalbedingter Sonderlasten auf Dauer lediglich dessen Kosten decken würden, wäre dies mit dem Eigentumsrecht vereinbar. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Eigentümer eines Denkmals die Möglichkeit haben muss, aus dessen Erträgen Rücklagen für Erhaltungsmaßnahmen oder zur Deckung des Nutzungsausfallrisikos - etwa für Mietausfälle - zu bilden, denn er kann nicht gezwungen werden, aus seinem sonstigen Vermögen dauerhaft "zuzuschießen".
- 49 Allerdings fordert Art. 14 Abs. 1 GG nicht, dass die Erträge aus dem Denkmal dessen Kosten jederzeit - das heißt in jedem beliebigen Zeitraum - zumindest ausgleichen müssen. Insbesondere in einer Investitionsphase während notwendiger Umbau- oder Restaurierungsarbeiten am Denkmal wird es regelmäßig dazu kommen, dass die Kosten höher als die Erträge sind und deshalb finanziert werden müssen. Erforderlich ist eine Betrachtung, die bei privaten wie gewerblichen Nutzungen einen für die Rentabilität derartiger Investitionen üblichen und dem jeweils betroffenen Objekt angemessenen Zeithorizont erfasst und die Prognose rechtfertigt, dass die nach den Investitionen zu erzielenden Erträge des Denkmals dauerhaft über dessen Kosten liegen werden. Solange es eines Einsatzes von Finanzierungsmitteln bedarf, müssen die Erträge des Denkmals die Kosten der Finanzierung ebenfalls decken.
- 50 In die Wirtschaftlichkeitsrechnung sind alle relevanten Faktoren einzubeziehen, die das Denkmal kennzeichnen. Dazu gehören sämtliche laufenden und einmaligen Kosten - auch nicht denkmalbedingte Kosten wie Grundsteuern, die für das Objekt auch dann anfallen würden, wenn es nicht in die Denkmalliste eingetragen wäre -, denn aus Sicht des Eigentümers eines Denkmals spielt es keine Rolle, ob er auf Grund denkmalbedingter Sonderlasten oder wegen der ohnehin anfallenden laufenden Ausgaben für die Erhaltung und Nutzung des Objekts Belastungen ausgesetzt ist, die durch Erträge nicht ausgeglichen werden können.



Auch das die Ertragslage mitbestimmende Mietausfallrisiko muss gegebenenfalls bewertet und in die Wirtschaftlichkeitsrechnung eingestellt werden.

- 51 In begründeten Ausnahmefällen kann sich die wirtschaftliche Unzumutbarkeit der Erhaltung oder Nutzung eines Denkmals auch daraus ergeben, dass es selbst nach einer Anpassung an moderne Nutzungsstandards am Markt keinerlei Aussicht auf die Erzielung von Erträgen haben wird. In einer solchen Situation würde es die verfassungsrechtliche Grenze der Zumutbarkeit überschreiten, wenn der Eigentümer "sehenden Auges" zu einer Fehlinvestition gezwungen würde, die sich dauerhaft nicht durch Erträge ausgleichen ließe. An die Prognose sind strenge Anforderungen zu stellen.
- 52 Aus den §§7 Abs. 1 Satz 3, 27 DSchG NRW ergibt sich, dass wirtschaftliche Belastungen, die aus vorausgegangenen denkmalrechtlicher Pflichten resultieren, nicht in die Wirtschaftlichkeitsrechnung einzustellen sind. Der Eigentümer eines Denkmals könnte sonst bei hinreichend langer Vernachlässigung des Denkmals regelmäßig die teilweise oder völlige Aufgabe des Denkmalschutzes erzwingen.
- 53 Zudem sind sämtliche vermögenswerten Vorteile in die Wirtschaftlichkeitsrechnung aufzunehmen, die in Verbindung mit dem Denkmal anfallen. Hierzu zählen Miet- oder Pachteinnahmen beziehungsweise Gebrauchsvorteile sowie das Nutzungspotenzial des Denkmals und die Möglichkeit, Steuervorteile durch Abschreibungsregelungen zu generieren. Auch zugesagte öffentliche Mittel sind ebenso einzubeziehen wie entgangene Erträge durch mögliche, aber unterbliebene Nutzungen. Wegen des Objektbezugs der Wirtschaftlichkeitsrechnung hindert der Einwand des Eigentümers eines Denkmals, ihm selbst sei die Erzielung von Steuervorteilen mangels hinreichenden Einkommens nicht möglich, die Berücksichtigung des steuerlichen Potenzials des Denkmals im Allgemeinen nicht. Lediglich dann, wenn der Eigentümer ein über wirtschaftliche Belange hinausgehendes schützenswertes Interesse an einer durch Anforderungen des Denkmalschutzes unbelasteten Nutzung des Grundstücks hat, kann dies im Einzelfall anders sein. In einem solchen Falle darf der Eigentümer regelmäßig nicht dazu gezwungen werden, das Objekt notfalls zu veräußern, nur damit das steuerliche Potenzial bei dem Erwerber zum Tragen kommen kann. Handelt es sich bei dem Denkmal aber um ein reines Investitionsobjekt, kann der Eigentümer, der das Potenzial des Denkmals selbst nicht ausschöpfen kann, darauf verwiesen werden, das Denkmal zu veräußern oder dessen Potenzial in vollem Umfang in die Wirtschaftlichkeitsrechnung einzustellen. Dasselbe gilt auch dann, wenn der Eigentümer des Denkmals die für dessen Erhaltung oder Nutzung, Restaurierung oder Umbau erforderlichen Mittel am Markt nicht erhält. Auch in einem solchen Fall kann er nicht unter Berufung auf seine fehlende Kreditwürdigkeit allein die Beseitigung des Denkmals beanspruchen, sondern muss gegebenenfalls versuchen, das Denkmal zu einem angemessenen Preis zu verkaufen.
- 54 Vgl. OVG NRW, Urteil vom 4. Mai 2009

- 55 - 10 A 699/07 -, a.a.O.
- 56 Bei einem reinen Investitionsobjekt erschöpft sich die Darlegungslast betreffend die Unwirtschaftlichkeit der Erhaltung oder Nutzung des Denkmals nicht in der Darstellung einer auf einen Zeitraum von maximal 15 Jahren beschränkten Einnahmenüberschussrechnung nach steuerrechtlichen Maßstäben. Denn selbst wenn eine solche zeitlich beschränkte Einnahmenüberschussrechnung ein jährliches Defizit ausweisen sollte, ist daraus allein in der Regel nicht zu schließen, die Erhaltung oder Nutzung des Denkmals sei wirtschaftlich unzumutbar. Die Einnahmenüberschussrechnung bildet das Ertragspotenzial des Denkmals als Investitionsobjekt nämlich nicht in vollem Umfang ab. Vermietungs- und Verpachtungsobjekte werden regelmäßig dazu genutzt, die (Einkommen-) Steuerlast des Eigentümers durch damit verbundene "negative Einkünfte" zu reduzieren. Bereits die Ausgestaltung der Finanzierung (Höhe des Darlehensbetrages, zugrunde gelegter Zinssatz, Tilgungszeitraum, Sollzinsbindung) erfolgt üblicherweise im Lichte der (individuellen) steuerrechtlichen Folgewirkungen. Nicht zuletzt wegen der mit diesen steuerlichen Gestaltungsmöglichkeiten zusammenhängenden begrenzten Aussagekraft einer zeitlich beschränkten Einnahmenüberschussrechnung ist im Regelfall zu verlangen, dass ein Eigentümer, der sich auf die wirtschaftliche Unzumutbarkeit der Erhaltung oder Nutzung des als Investitionsobjekt genutzten Denkmals beruft, zusätzlich nachweist, dass er sich erfolglos um die Veräußerung des Denkmals zu einem angemessenen Preis bemüht hat.
- 57 Vgl. BVerfG, Beschluss vom 2. März 1999 - 1 BvL 7/91 -, BRS 62 Nr. 214; OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 2. Dezember 2009 - 1 A 10547/09 -, juris.
- 58 Vermag der Eigentümer des Denkmals keine ernsthaften Bemühungen zur Veräußerung des Investitionsobjekts zu einem angemessenen Preis nachzuweisen, kann er sich nicht auf die Unzumutbarkeit seiner Erhaltung oder Nutzung berufen.
- 59 Diese Grundsätze gelten nicht nur, wenn das Denkmal als reines Investitionsobjekt erworben wurde. Jeder Eigentümer, der mit der geplanten Änderung oder Beseitigung des Denkmals vorrangig wirtschaftliche Absichten verfolgt, muss grundsätzlich nachweisen, dass er sich erfolglos um die Veräußerung des Denkmals zu einem angemessenen Preis bemüht hat. Denn ein über die wirtschaftlichen Belange hinausgehendes schützenswertes Affektionsinteresse des Eigentümers an einer von den Anforderungen des Denkmalschutzes unbelasteten Nutzung des Grundstücks ist bei einer im Vordergrund stehenden wirtschaftlichen Nutzungsabsicht regelmäßig nicht anzunehmen.
- 60 Die Unverkäuflichkeit des Denkmals zu einem angemessenen Preis ist entweder durch eine an Tatsachen orientierte fachliche Stellungnahme oder in sonstiger geeigneter Form zu belegen. Dies ist erforderlich, um der Denkmalbehörde die Feststellung zu ermöglichen, ob das Denkmal tatsächlich unverkäuflich ist oder ob seine Veräußerung allein an den nicht angemessenen Preisvorstellungen des

Eigentümers gescheitert ist, der letztlich auf die lukrativere Verwendung des Grundstücks ohne das Denkmal spekuliert.

- 61 Vgl. OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 2. Dezember 2009 - 1 A 10547/09 -, a.a.O.
- 62 Bei der Bewertung der Angemessenheit der Preisvorstellungen sind sämtliche Umstände des Einzelfalles zu berücksichtigen. In der Regel wird in die Bewertung einzustellen sein, auf welchem Wege - insbesondere zu welchem Preis - der Eigentümer das Eigentum seinerseits erlangt hat, ob ihm die Denkmaleigenschaft und die eventuell bestehende Sanierungsbedürftigkeit des Objektes bekannt war, ob seit dem Eigentumsübergang eine Verschlechterung des Zustandes des Denkmals durch eine (pflichtwidrige) Vernachlässigung der denkmalpflegerisch notwendigen Erhaltungsmaßnahmen eingetreten ist und zu welchem Preis es der Eigentümer auf dem Immobilienmarkt (auch im Verhältnis zum Bodenwert) angeboten hat.
- 63 Nach diesen Maßstäben haben die Kläger nicht dargelegt, dass ihnen die Erhaltung des Denkmals (wirtschaftlich) unzumutbar ist.
- 64 Soweit sie erstmals mit Schriftsatz vom 3. September 2013 anführen, es handele sich nicht um reines Investitionsobjekt, da die Kläger zu 4. bis 6. und der Sohn des Klägers zu 2. beabsichtigten, auf dem Grundstück jeweils eine der dort nach der Beseitigung der Villa geplanten Wohnungen zu beziehen, sind keine Umstände dargetan, die die Veräußerung des Vorhabengrundstücks mit Blick auf Art. 14 Abs. 1 GG unverhältnismäßig erscheinen ließen. Der Vortrag weckt keine durchgreifenden Zweifel daran, dass die Kläger mit der Beseitigung der Villa in erster Linie wirtschaftliche Absichten verfolgen. Der Kläger zu 2. hatte noch im Rahmen des Ortstermins erläutert, die Erbengemeinschaft beabsichtige, auf dem Vorhabengrundstück ein Mehrfamilienhaus zu errichten und die darin geplanten Wohnungen zu vermieten, um unter anderem den erwerbsunfähigen Klägerinnen zu 5. und 6. dauerhafte Einkünfte zu sichern. Selbst wenn tatsächlich einzelne Wohnungen von Mitgliedern der Erbengemeinschaft bezogen werden sollten, steht erkennbar die wirtschaftliche Verwertung des Erbes im Vordergrund, da die Kläger zu 4. bis 6. zusammen lediglich über einen Miteigentumsanteil von 3/12 verfügen, die Nutzung des Vorhabengrundstücks mithin weit überwiegend rein wirtschaftlicher Natur wäre. Hinzu kommt, dass die Absicht, ein bislang nicht selbst genutztes (denkmalgeschütztes) Wohnhaus vollständig zu beseitigen, um danach das auf dem Grundstück neu errichtete Wohnhaus zu beziehen, regelmäßig kein über wirtschaftliche Belange des Eigentümers hinausgehendes Interesse begründet, das die mit dem Denkmalschutz verfolgten Zwecke zurücktreten ließe. Das Affektionsinteresse des Eigentümers wird sich regelmäßig auf die Nutzung beziehungsweise Umnutzung des Denkmals selbst und nicht auf das unbebaute Grundstück beziehen, auf dem das Denkmal stand. Besondere Umstände, die hier ein besonderes Affektionsinteresse der Eigentümer an der Nutzung des Grundstückes nach der Beseitigung der Villa begründen könnten, sind weder vorgetragen noch ersichtlich.

- 65 Dem Vorbringen der Kläger lässt sich auch nicht entnehmen, dass sie das Vorhaben-Grundstück nicht zu einem angemessenen Preis hätten veräußern können beziehungsweise künftig veräußern könnten. Aus den von ihnen vorgelegten Wertermittlungen der L. Immobilien GmbH vom 28. August 2013, des Maklerbüros T2. Immobilien vom 30. August 2013 und der von Q. Immobilien vom 3. September 2013 ergeben sich dafür keinerlei Anhaltspunkte. Die Aussagen der vorgelegten Wertermittlungen sind insgesamt widersprüchlich, weil bei der Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) unter anderem die tatsächlichen Eigenschaften sowie die sonstige Beschaffenheit des Grundstücks, mithin auch der Sanierungsbedarf eines auf dem Grundstück aufstehenden Gebäudes, zu berücksichtigten sind (vgl. etwa §194 BauGB). Fließt der bestehende Sanierungsbedarf bei der Bestimmung des Verkehrswertes ein, ist nicht nachvollziehbar, weshalb eine Veräußerung nicht möglich sein soll, wird doch gerade diese wertbeeinflussende Eigenschaft im Verkehrswert abgebildet. Demgegenüber orientieren sich die Wertermittlungen bei der Ermittlung des auf 1.600.000,00 Euro, 1.700.000,00 Euro beziehungsweise 1.716.000,00 Euro geschätzten Marktwertes im Wesentlichen am Bodenrichtwert und verneinen unter Bezugnahme auf ihre "langjährige" oder "mehr als 30-jährige Erfahrung auf dem Düsseldorfer Immobilienmarkt" ohne nähere Begründung die Veräußerbarkeit des Vorhabengrundstücks wegen des festgestellten Sanierungsbedarfs für die aufstehende Villa. Die Wertermittlung der L. Immobilien GmbH vom 28. August 2013 lässt maßgebliche Aspekte für die Verkehrswertermittlung, wie die auf dem Grundstück aufstehenden baulichen Anlagen, außer Acht und stellt vornehmlich auf den Bodenrichtwert gemessen an der nach dem Bebauungsplan zulässigen Bebaubarkeit des Grundstücks ab. Gleiches gilt für die Wertermittlung des Maklerbüros T2. Immobilien vom 30. August 2013, die lediglich die Grundstücksgröße mit einem nicht näher erläuterten Quadratmeterpreis von 700,00 Euro multipliziert. Die Wertermittlung des Maklerbüros von Q. Immobilien vom 3. September 2013 errechnet aufgrund des Bodenrichtwerts sowie der im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächen- und Geschossflächenzahl einen "Wert" von 1.888.000,00 Euro. Der Marktwert wird einschließlich der "stark sanierungsbedürftigen" Villa auf 1.700.000,00 Euro geschätzt. Addiere man den gutachterlich festgestellten Sanierungsbedarf von 2.200.000,00 Euro hinzu, ergäben sich Gesamtkosten von 3.900.000,00 Euro. Schließlich wird die pauschale Behauptung aufgestellt, dieser Preis liege weit über dem derzeitigen Verkaufswert, ohne dass die sonstigen den Marktwert bestimmenden Faktoren berücksichtigt sind.
- 66 Dass die Angaben in den vorgelegten Wertermittlungen nicht stichhaltig sind, zeigt sich nicht zuletzt daran, dass der von den Klägern beauftragte Makler das Vorhabengrundstück in Ansehung der Denkmaleigenschaft und des erheblichen Sanierungsbedarfs zu einem Kaufpreis in Höhe von 2.980.000,00 Euro auf dem Immobilienmarkt anbietet und damit offenkundig von einem deutlich höheren Verkehrswert ausgeht. Der Kläger zu 2. hatte hierzu in der mündlichen Verhandlung auch erklärt, der Makler habe ihm bei Auftragserteilung eine Veräußerung des Vorhabengrundstücks zu diesem Kaufpreis als möglich in Aussicht gestellt.

Es habe sich allerdings (bislang) kein Interessent gefunden.

- 67 Rückschlüsse auf eine Unveräußerbarkeit des Denkmals lassen sich schließlich auch nicht aus dem Sachverständigengutachten des Ingenieurbüros für Bauwesen Dipl.-Ing. T1. über die Ermittlung der Kosten für die Instandhaltung und Sanierung vom 7. April 2011 und der Ergänzung vom 23. Mai 2013 herleiten. Das Gutachten ist insoweit bereits deshalb nicht verwertbar, weil es erkennbar nicht zwischen den Kosten, die zur Wiederherstellung der Bewohnbarkeit der Villa erforderlich sind, und solchen Kosten unterscheidet, die bei einer einem Neubau mit gehobener Ausstattung entsprechenden Sanierung anfallen würden. Nur beispielhaft seien hier die im Gutachten berücksichtigten Kosten für die einem "hochwertigen Standard" entsprechenden Heizungs- und Sanitärarbeiten oder für die Ertüchtigung des Außenschwimmbekens veranschlagte Betrag von 101.897,37 Euro genannt. Die Positionen sind offenkundig nicht erforderlich, um das Denkmal wieder einer Wohnnutzung zuzuführen. Bedenken gegen die Verwertbarkeit des Gutachtens in der Fassung seiner Ergänzung vom 23. Mai 2013 bestehen darüber hinaus auch deshalb, weil es nicht die Verschlechterung des Zustandes der baulichen Anlagen auf dem Vorhabengrundstück seit ihrer Unterschutzstellung berücksichtigt. Unterlässt es der Eigentümer eines Denkmals, notwendige Instandhaltungs- und Sanierungsarbeiten vorzunehmen, und folgt daraus eine (weitere) Verschlechterung des Zustandes des Denkmals, findet der hieraus resultierende gestiegene Sanierungsaufwand bei der Prüfung der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit regelmäßig keine Berücksichtigung.
- 68 Vgl. OVG NRW, Beschluss vom 15. Mai 2013
- 69 - 10 A 255/12 -, DÖV 2013, 679 f.
- 70 So liegt es hier. Der Zustand des Gebäudes hat seit der Unterschutzstellung erheblich gelitten. Dies gilt in besonderem Maße für das Gebäudeinnere. Ein Vergleich der Lichtbilder, die anlässlich der Unterschutzstellung gefertigt wurden, mit dem Eindruck des Bauzustandes, wie er sich im Ortstermin im Mai 2013 dargestellt hat, machen den (wohl) auf mangelnde Belüftung und Beheizung zurückzuführenden Schimmelbefall und Beschädigungen des lackierten Holzinnenausbaus deutlich. Denn die Doppelhaushälften sind seit 2010 unbewohnt und werden nach Auskunft des Klägers zu 2. seitdem auch nicht mehr beheizt. Instandhaltungsmaßnahmen sind in dieser Zeit ebenfalls nicht erfolgt. Hinzu kommen die Beschädigungen, die im Zuge der denkmalrechtlich nicht genehmigten Filmaufnahmen in der Doppelhaushälfte C. T. 53 entstanden sind.
- 71 Ist damit von den Klägern schon der Verkehrsverkehr des Vorhabengrundstücks unter Berücksichtigung der aufstehenden denkmalgeschützten baulichen Anlagen nicht dargelegt, besteht für den Senat keine Veranlassung zu klären, welcher Kaufpreis für das Vorhabengrundstück als (noch) angemessen anzusehen wäre.
- 72 Die Kostenentscheidung folgt aus den §§154 Abs. 1, 159 Satz 2, 162 Abs. 3 Vw-

GO. Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit beruht auf §167 VwGO in Verbindung mit den §§708 ff. ZPO.

- 73 Die Revision ist nicht zuzulassen, weil die Voraussetzungen des §132 Abs. 2 VwGO nicht vorliegen.