

Der Umstand, dass auf einem Grundstück ein Baudenkmal steht, rechtfertigt nicht stets und ohne Rücksicht auf die Besonderheiten des Einzelfalls anzunehmen, dass der für die Berechnung des Sanierungsausgleichsbetrages maßgebliche Grundstücks(boden)-Endwert geringer ausfallen muss. Ausschlaggebend ist vielmehr, ob die Denkmaleigenschaft den Grundstückseigentümer daran hindert, die sanierungsbedingte Erhöhung der Ausnutzbarkeit seines Grundstücks zu verwirklichen.

Zum Sachverhalt

Die Kl. wenden sich gegen die Heranziehung zu einem Sanierungsausgleichsbetrag für ihr in der Innenstadt gelegenes Grundstück, auf dem ein 1838 errichtetes Gebäude steht, das die Bezirksregierung 1987 als Einzelbaudenkmal in das Verzeichnis der Kulturdenkmäler aufnahm. Nach Aufhebung der 1972 in Kraft getretenen Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Nr. 2 - Altstadt - setzte die Bekl. durch Bescheid vom 20.2.1997 unter Anrechnung eines in der Vergangenheit gezahlten Beitrages für den Kanal den Sanierungsausgleichsbetrag für das Grundstück auf 113.240,00 DM fest. Den hiergegen erhobenen Widerspruch beschränkten die Kl. auf einen Teilbetrag von 35.000,00 DM. Die Bekl. wies den Widerspruch zurück. Die Klage hat das VG abgewiesen und u. a. ausgeführt, die Bekl. habe in nicht zu beanstandender Weise Bodenrichtwerte zugrunde gelegt und dabei die erzielbare Erdgeschossmiete zum Maßstab genommen. Das sei nach der Rspr. des Senats zulässig. Ein Abschlag von den festgesetzten Sanierungsausgleichsbeträgen rechtfertige sich auch nicht unter dem Gesichtspunkt des Denkmalschutzes. Denn das Grundstück sei entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. ... bebaubar und tatsächlich auch so bebaut. Die Denkmaleigenschaft habe sich in der Vergangenheit nur auf die Gestaltung der Fassade ausgewirkt. Auch der Antrag auf Zulassung der Berufung hatte keinen Erfolg.

Auszug aus den Gründen

Ernstliche Zweifel an der Richtigkeit einer Entscheidung liegen nach ständiger Senatsrechtsprechung (vgl. Beschluss vom 31.7.1998, 1 L 2696/98, NVwZ 1999, 431) erst dann vor, wenn für das vom Ast. favorisierte Entscheidungsergebnis - auf dieses kommt es an und nicht auf einzelne Begründungselemente - „die besseren Gründe“ sprechen, d. h. wenn ein Obsiegen in dem Berufungsverfahren wahrscheinlicher ist als ein Unterliegen. Hier hat sich die Prüfung auf den einzigen während der Zulassungsantragsbegründungsfrist hervorgebrachten Gesichtspunkt zu beschränken, ob die Denkmaleigenschaft des Hauses eine Änderung der Betragshöhe rechtfertigt.

Das ist hier nicht der Fall. Dementsprechend sprechen auch nicht die besseren Gründe für einen Erfolg im Berufungsverfahren.

Der Sanierungsausgleichsbetrag besteht nach § 154 Abs. 2 BauGB in dem Unterschied zwischen zwei Bodenwerten. Vom Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes ergibt (Endwert), ist der sog. Anfangswert abzuziehen. Das ist der Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre. Schon der Wortlaut zeigt damit, dass es für die Rechnung nur auf die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen ankommt und die Bebauung eines Grundstücks dementsprechend grundsätzlich außer Betracht zu bleiben hat. Das wird auch durch § 28 Abs. 3 Satz 1 WertV unterstrichen. Danach ist bei der Ermittlung des Anfangs- und Endwertes der Wert des Bodens ohne Bebauung durch Vergleich mit dem Wert vergleichbarer unbebauter Grundstücke zu ermitteln. Eine Ausnahme lässt allein Satz 2 dieser Vorschrift zu. Danach sind Beeinträchtigungen der zulässigen Nutzbarkeit, die sich aus einer bestehen bleibenden Bebauung auf dem Grundstück ergeben, zu berücksichtigen, wenn es bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise oder aus sonstigen Gründen geboten erscheint, das Grundstück in der bisherigen Weise zu nutzen. Mit dieser Vorschrift soll auf Sachverhalte reagiert werden, in denen im Zuge der Sanierung die Bebaubarkeit des Grundstücks erhöht wird, eine Ausnutzung der (nunmehr höheren) Ausnutzungsziffern jedoch eine Beseitigung der vorhandenen Bausubstanz erfordert und dementsprechend erst in weiterer Zukunft zu erwarten ist. Auf die dadurch hervorgerufenen Beschwerneisse, welche u. a. in den Beseitigungskosten, aber auch in unter Umständen zu zahlenden Ausfallentschädigungen an Mieter bestehen können, reagiert der Markt mit der Folge, dass sich der Endwert (nicht aber der Anfangswert) entsprechend der wirtschaftlichen Betrachtungsweise oder aus sonstigen Gründen reduziert (vgl. Bielenberg/Koopmann/Krautzberger, Städtebauförderungsrecht, Kommentar und Handbuch, Band 1, WertV § 28 Rn. 91). Da § 28 Abs. 3 Satz 2 WertV auch die Berücksichtigung „sonstiger Gründe“ gestattet, mag es grundsätzlich in Betracht kommen, Einschränkungen der Nutzbarkeit bei der Ermittlung des Bodenendwertes zu berücksichtigen, die sich aus dem Denkmalcharakter der aufstehenden Bebauung ergeben (können). Ein Automatismus besteht entgegen der - wenig substantiierten Darlegung - der Klägerinnenseite indes nicht. Es kommt vielmehr darauf an, ob die Denkmaleigenschaft die Grundstückseigentümer konkret daran hindert, die Verheißungen eines sanierungsbedingt erhöhten Nutzungsmaßes vollständig auszunutzen und der Grundstücksmarkt aus diesem Grunde den Boden(end)wert deshalb geringer bewertet, als er es bei einem unbebauten Grundstück getan haben würde. Insoweit dürfte eine Ähnlichkeit mit dem Bereich des Erschließungsbeitragsrechtes bestehen. Danach sind öffentlich-rechtliche Baubeschränkungen, welche ihre Wurzeln im Denkmalschutzrecht haben,

beitragsrechtlich nur dann relevant, soweit sie die für die Verteilung des Erschließungsaufwandes maßgebliche Ausnutzbarkeit des Grundstücks behindern (vgl. BVerwG, Urteil vom 3.12.1983, E 68, 249, und Urteil vom 3.2.1989, E 81, 251). Ein vergleichbarer Sachverhalt ist nach den sehr eingehenden Ausführungen des VG hier nicht gegeben; diesen Ausführungen treten die Kl. nicht mit der durch § 124a Abs. 4 Satz 4 VwGO gebotenen Substanz entgegen. In diesen Ausführungen hat das VG ins Einzelne gehend dargelegt, dass das Grundstück zwar denkmalschutzrechtlichen Bindungen unterliegt. Diese haben in der Vergangenheit indes die Ausnutzung der Festsetzungen des Bebauungsplans, welcher 1978 bereits rechtsverbindlich geworden ist, nicht behindert. Aus denkmalschutzrechtlicher Sicht haben die Kl. nach der substantiiert nicht bestrittenen Verwaltungspraxis nur noch hinsichtlich der Fassadengestaltung Rücksicht zu nehmen. Nennenswerte Beschränkungen hinsichtlich etwaiger künftiger Baumaßnahmen sind danach nicht zu erwarten. Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes wurden 1981, 1983 und 1987 den Darlegungen des angegriffenen Urteils zufolge mehrere Maßnahmen durchgeführt, an deren Durchführung die Kl. nicht durch Denkmalschutz gehindert wurden. Dementsprechend sprechen die besseren Gründe für die Annahme, jedenfalls hier wirke sich der Denkmalschutz nicht so aus, dass die Verheißungen einer sanierungsbedingt erhöhten Ausnutzbarkeit des Grundstücks wegen der Vorschriften des Denkmalschutzes ganz oder zum Teil nicht ausgenutzt werden können. Dementsprechend sind keine ausreichenden Anhaltspunkte für die Annahme erkennbar, der Grundstücksmarkt werde aus diesem Grunde einen geringeren sanierungsbedingten Bodenendwert annehmen, als er es bei einem unbebauten Grundstück getan haben würde.

Soweit der Grundstücksmarkt „überhaupt“ auf denkmalschutzrechtliche Einschränkungen reagiert, werden diese Nachteile bereits mit den steuerlichen Vergünstigungen abgegolten, welche Eigentümer denkmalgeschützter Gebäude genießen. Es besteht kein ausreichender Anlass, darüber hinausgehend die Eigentümer denkmalgeschützter Gebäude auch noch bei der Berechnung des sanierungsbedingten Bodenendwertes zu begünstigen, sofern keine konkreten Beeinträchtigungen nachgewiesen werden können.

Anmerkung Dieter J. Martin

Zum weiten System des Denkmalrechts gehört auch das Sanierungsrecht des BauGB. Vorgänger des BauGB war insoweit das Städtebauförderungsgesetz (StBauFG), das 1971 fast zeitgleich mit mehreren deutschen Denkmalschutzgesetzen in Kraft trat. Eines der Hauptanliegen des StBauFG war die Abschöpfung sanierungsbedingter Zuwächse („Gewinne“) durch die Gemeinden, um damit quasi im Kreislauf der Finanzierung städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen wieder Mittel zuzuführen. Den Eigentümern ist nicht zu verdenken, dass sie versuchen, sich mit allen Mitteln gegen die Abschöpfung der Sanierungsgewinne zur Wehr zu setzen. Den Behörden -

und den Gerichten - fällt die Rolle zu, den Willen des Gesetzgebers durchzusetzen. Zweifel hinsichtlich der maßgeblichen Faktoren müssen verbindlich geklärt werden. In die Reihe entsprechender Judikate fügt sich der Beschluss ein, der den Ansinnen der allerdings oft stark beanspruchten Denkmaleigentümer Grenzen setzt. Vorsicht ist bei der Verwendung des Arguments angebracht, die Belastungen aus der Denkmaleigenschaft würden durch die Steuererleichterungen ausgeglichen. Gerade die alljährlich aufflammende Diskussion um die Abschaffung der denkmalbedingten Steuererleichterungen zeigt die Relativität dieser Begründung.