

Az.: 1 B 818/06  
4 K 1084/01

Ausfertigung



## SÄCHSISCHES OBERVERWALTUNGSGERICHT

Im Namen des Volkes

### Urteil

In der Verwaltungsrechtssache

des Herrn

- Kläger -  
- Berufungsbeklagter -

prozessbevollmächtigt:  
Rechtsanwalt

gegen

die Große Kreisstadt P....  
vertreten durch den Oberbürgermeister

- Beklagte -  
- Berufungsklägerin -

wegen

Versagung einer Abrissgenehmigung  
hier: Berufung

hat der 1. Senat des Sächsischen Obergerverwaltungsgerichts durch den Vorsitzenden Richter am Obergerverwaltungsgericht Dr. Freiherr von Welck, die Richterin am Obergerverwaltungsgericht Schmidt-Rottmann und den Richter am Obergerverwaltungsgericht Heinlein aufgrund der mündlichen Verhandlung

vom 10. Juni 2010

### **für Recht erkannt:**

Auf die Berufung der Beklagten wird das Urteil des Verwaltungsgerichts Dresden vom 2. August 2005 - 4 K 1084/01 - geändert. Die Klage wird abgewiesen.

Der Kläger trägt die Kosten des Verfahrens in beiden Rechtszügen.

Die Revision wird nicht zugelassen.

### **Tatbestand**

Der Kläger wendet sich gegen die Versagung einer Abrissgenehmigung.

Er war Eigentümer des Wohn- und Geschäftshauses ..... Straße. in P....., Flurstück Nr. F1. der Gemarkung P....., das er zusammen mit ..... am 2.8.1993 für 250.000 DM (127.822,97 €) erworben hatte.

Die ..... GdbR beantragte am 26.10.1995 die Genehmigung zum Abriss des auf dem Grundstück stehenden vierseitigen Gebäudekomplexes. Die Untere Denkmalschutzbehörde teilte der Bauaufsichtsbehörde mit Schreiben vom 30.11.1995 - eingegangen am 4.12.1995 - mit, dass das streitgegenständliche Gebäude auf der Liste der Kulturdenkmale des Freistaates Sachsen stehe. Mit Bescheid vom 6.8.1996 lehnte die Beklagte den Antrag auf Erteilung einer Abrissgenehmigung gegenüber der ..... GdbR ab. Das Objekt sei in der Liste der Kulturdenkmale des Freistaates Sachsen eingetragen und bereits auf dem .....-Gemälde „Ansicht der ..... Gasse“ dargestellt. Es stelle ein wichtiges Zeugnis der P..... Stadtgeschichte dar und sei unbedingt zu erhalten.

Den Widerspruch der ..... GdbR vom 21.8.1996 wies das Regierungspräsidium Dresden mit Bescheid vom 25.2.1998 zurück. Die Fiktion nach § 13 Abs. 4 Satz 1 SächsDSchG sei nicht eingetreten. Der Abrissantrag sei zwar bei der Beklagten am

26.10.1995 eingegangen. Das Einvernehmen sei aber unter dem 30.11.1995 versagt worden. Die Untere Bauaufsichtsbehörde sei davon am 4.12.1995 fristgemäß in Kenntnis gesetzt worden. Die Zustimmungsfiktion sei mithin nicht eingetreten. Die Abrissgenehmigung sei zu versagen. Dem Vorhaben stünden öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegen. Im vorliegenden Fall habe die untere Denkmalschutzbehörde die gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 5 SächsDSchG obligatorische Zustimmung nach § 12 Abs. 3 SächsDSchG zum Abbruch des Gebäudes zu Recht nicht erteilt. Bei dem Gebäude handele es sich um ein schützenswertes Kulturdenkmal, das verhältnismäßig gut erhalten sei. Die Sanierung sei dem Kläger mit Blick auf § 8 SächsDSchG zumutbar.

Der Kläger hat als Rechtsnachfolger der ..... GdB am 23.3.1998 Klage erhoben (4 K 837/98). Nachdem dieses Verfahren mit Beschluss vom 9.9.1998 zum Ruhen gebracht worden war, rief es die Beklagte am 27.4.2001 wieder an. Es wurde unter dem Aktenzeichen - 4 K 1084/01 - fortgeführt.

In seiner Stellungnahme vom 16.1.2003 führte das Landesamt für Denkmalpflege Sachsen aus, dass die Gebäudeanlage als Kulturdenkmal nach Sächsischem Denkmalschutzgesetz erfasst und in der betreffenden Denkmalliste als "Gutshof in Ecklage (mit Durchfahrt, hölzernen Galerie- und Steinpfeilern im Hof; Nebengebäude Fachwerk) Anf. 18. Jh. in der Grundsubstanz jedoch 16./17. Jh." eingetragen sei. Es handele sich wahrscheinlich um einen alten Posthof, der an dem wichtigsten Verkehrsknotenpunkt des historischen P.... vor seinen Stadttoren angeordnet gewesen sei. Das Gebäude bestehe aus dem Vorderhaus nach der ..... Straße (auch als Hauptgebäude bezeichnet), dem Torgebäude nach der ..... Straße (dieses Gebäude bilde zusammen mit dem Vorderhaus den Ostflügel), dem Seitengebäude nach der K..... Straße/B... (Südflügel), dem Fachwerkseitengebäude zum Nachbarhaus (Nordflügel) und dem Rückgebäude (Westflügel).

Mit Schreiben vom 23.3.2004 teilte die Beklagte dem Kläger das Folgende mit:

**„(..) Bauvorhaben ..... Straße Nr. ....  
Prüfung der Ausreichung von Fördermitteln**

(..) Da das Vorhaben im Erhaltungsgebiet liegt und für die Gebäude ..... Straße Nr. .... weder ein vordringlicher Handlungsbedarf zum Erhalt der Substanz noch eine herausragende Wertigkeit vorliegt, kann eine Förderung nur eine untergeordnete Priorität zugeordnet werden.

Vordringlicher ist jedoch der Erhalt der Bausubstanz ..... Straße. hinsichtlich der denkmalrechtlich Bedeutenng als auch wegen des bedenklichen Bauzustands. Hier gilt die Zusage der Stadt P..., die mit Beschluss vom 18.4.1996 vorliegt, bis zu einer Höhe von 255.000 € zu fördern. (...)“:

Mit Beschluss vom 7.1.2005 erhob das Verwaltungsgericht über die Frage, ob die voraussichtlichen Investitions- und Bewirtschaftungskosten - unter gesonderter Berücksichtigung des anfallenden denkmalpflegerischen Mehraufwands - über die möglichen Nutzungserträge finanzierbar seien, Beweis durch Einholung eines Sachverständigengutachtens.

In dem Erörterungstermin vom 24.1.2005 erklärten sich die Beteiligten damit einverstanden, dass das von der Beklagten bereits eingereichte Gutachten der Architektengemeinschaft ..... als Grundlage für das vom Dipl.-Ing. (FH) ..... zu erstellende Gutachten dienen solle. Zudem übergab die Vertreterin der Beklagten eine Kopie aus dem „P..... Anzeiger“ Nr. .... über einen seitens des Bürgermeisters der Beklagten unterzeichneten Beschluss vom 4.11.2004. Es heißt dort:

„Beschluss neu:

1. Die Verwaltung wird ermächtigt, auf Grundlage der Ergebnisse des Gutachtens über die Gesamtbaukosten vom Architekturbüro ..... weitere Verhandlungen mit dem Eigentümer über die Erhöhung des Zuschusses an Städtebaufördermitteln bis zur vollen Unrentierlichkeit zu führen.
2. Die abschließende Höhe der Städtebaufördermittel ist durch einen separaten Beschluss im Rahmen eines Vertragsabschlusses über die Sanierung des Objektes festzustellen.
3. Bei einem Wechsel des Eigentümers bzw. Änderung des Konzepts ist eine neue Entscheidung herbeizuführen. (...).“

Am 2.5.2005 legte der Sachverständige ..... sein Gutachten vom 29.4.2005 vor. Unter Berücksichtigung eines Steuersatzes von 0 % und der Aufnahme eines Fremdkapitalbetrages von 2.923.900,00 € sowie eines Tilgungssatzes von 2,5 % p. a. bis zum Jahr 2015 kam der Gutachter zu einem kumulierten Überschuss von minus 3.642.995,00 €. Bei einem Steuersatz von 40 % ergab sich ausweislich des Gutachtens ein kumulierter Überschuss von minus 2.175.111,00 €. Die möglichen Städtebaufördermittel wurden bei einem Steuersatz von 0 % mit 2.106.855,00 € und bei einem Steuersatz von 40 % mit 2.093.623,00 € beziffert.

Mit Schreiben vom 14.6.2005 gab die Beklagte gegenüber dem Prozessbevollmächtigten des Klägers an:

„(...) in oben bezeichneter Angelegenheit wurde im Hause das nun vorliegende Gutachten beraten.

In dessen Ergebnis könnte sich die Stadt P... vorstellen, Städtebauförderungsmittel in Aussicht zu stellen, deren Höhe sich nach der geltenden Verwaltungsvorschrift VwV-StBauE richtet.

(...) Wie im Gutachten bereits ausgeführt, sind für die konkrete Berechnung der Städtebauförderungsmittel die tatsächlichen Daten, mithin die tatsächlich anfallenden förderfähigen Kosten, die tatsächlichen Flächen, der vereinbarte Zinssatz sowie die zu erzielenden Einnahmen maßgeblich. Diese sind uns bisher nicht bekannt. (...).“

Mit Urteil vom 2.8.2005 stellte das Verwaltungsgericht fest, dass der Bescheid der Beklagten vom 6.8.1996 in Gestalt des Widerspruchsbescheids des Regierungspräsidiums Dresden vom 25.2.1998 rechtswidrig gewesen sei. Im Übrigen wies es die Klage ab. Sie sei im Hauptantrag unzulässig. Dem Kläger fehle das Rechtsschutzbedürfnis, da sich das Verfahren zum 1.10.2004 aufgrund der Änderung der Sächsischen Bauordnung erledigt habe. Die Abrissgenehmigung unterliege seitdem nicht mehr dem Baugenehmigungsverfahren. Dies ergebe sich aus § 59 Abs. 1 SächsBO 2004. Nach der genannten Vorschrift bedürfe nur noch die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung einer baulichen Anlage der Genehmigung. Die Beseitigung einer baulichen Anlage sei hingegen nicht mehr baugenehmigungspflichtig. Diesem Ergebnis stehe nicht entgegen, dass die Beseitigung der baulichen Anlage nach den Vorschriften anderer Gesetze - wie hier nach § 12 Abs. 1 Satz 5 SächsDSchG - weiterhin einer Genehmigung bedürfe. Zwar erschließe sich nach § 90 Abs. 1 Satz 2 SächsBO nicht in offensichtlicher Weise, was unter dem Begriff „Verfahren“ zu verstehen sei; die Kammer verstehe die Vorschrift jedoch dahin, dass der Gesetzgeber mit „Verfahrensfreiheit“ die Genehmigungsfreiheit nach der Sächsischen Bauordnung gemeint habe. Die Klage sei jedoch im Hilfsantrag zulässig und begründet. Der Übergang vom Bescheidungsantrag zum Fortsetzungsfeststellungsantrag sei gemäß § 173 VwGO, § 264 Nr. 3 ZPO und § 113 Abs. 1 Satz 4, Abs. 5 VwGO zulässig. Es bestehe ein Feststellungsinteresse. Die beantragte Genehmigung zum Abriss des Gebäudekomplexes sei dem Kläger von der Beklagten zu Unrecht versagt worden. Zwar handele es sich vorliegend um ein Kulturdenkmal nach dem Sächsischen Denkmalschutzgesetz. Auch dessen Denkmalfähigkeit und Denkmalwürdigkeit seien gegeben. Dem

Kläger sei aber eine Sanierung des Objektes gemäß § 8 Abs. 1 SächsDSchG nicht zumutbar. Wie der Sachverständige in seinem von keinem der Beteiligten in Zweifel gezogenen Gutachten vom 29.4.2005 festgestellt habe, wären bei einem maximalen Steuersatz des Klägers von 40 % Fördermittel in Höhe von ca. 2.093.623,00 € und bei einem Steuersatz von 0 % in Höhe von 2.106.855,00 € erforderlich, damit er das Baudenkmal ohne den Einsatz seines eigenen Vermögens erhalten könne.

Mit notarieller Urkunde vom 10.2.2006 veräußerte der Kläger zu einem Kaufpreis von 125.000 € das streitgegenständliche Objekt an die ..... Straße. GdbR.

In seiner Sitzung vom 7.12.2006 beschloss der Stadtrat der Beklagten, den Zuschuss an Städtebaufördermitteln für die Sanierung des Gebäudekomplexes ..... Straße 2 (Erhalt der Gebäude ..... Straße und K..... Straße, Neubau Westflügel) von 319.557,42 € auf 1.800.000,00 € zu erhöhen.

Auf den Antrag der Beklagten hat der Senat die Berufung gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts mit Beschluss vom 12.12.2006 (1 B 715/05) gemäß § 124 Abs. 2 Nr. 2 VwGO zugelassen.

Mit Beschluss vom 8.12.2008 hat der Senat Beweis durch die Einholung eines ergänzenden Sachverständigengutachtens durch Dipl.-Ing. .... erhoben. Gegenstand des Beweisbeschlusses waren die folgenden Fragen:

1. Wie hoch ist der Aufwand für die Sanierung des Ost- und Südflügels des Objektes ..... Straße. in P.... für eine Nutzung als Altenheim oder Geschäftsgebäude und welcher Betrag entfällt davon auf den denkmalpflegerischen Mehraufwand?
2. Wie hoch wären die Abrisskosten und die Kosten für einen den Gebäuden des Ost- und Südflügels entsprechenden Neubau?
3. Welche Erträge könnten aus der Nutzung des sanierten Ost- und Südflügels als Altenheim oder Geschäftsgebäude in den nächsten 30 Jahren unter Berücksichtigung der anfallenden Bewirtschaftungs- und Abschreibungskosten gezogen werden?

Erläuternd wurde dabei u. a. ausgeführt, dass der Senat für die Frage der Zumutbarkeit gemäß § 8 SächsDSchG die Kosten benötige, die für den Abriss und den Neubau des Ost- und Südflügels sowie die im Fall der Sanierung des Denkmals - unter Ausweisung des denkmalpflege-

rischen Mehraufwands – anfallen oder angefallen wären, sowie den Ertragswert, der mit der Nutzung des sanierten Gebäudes hätte erzielt werden können. Es sei nur auf die jeweiligen Kosten für den Ost- und Südflügel abzustellen. Bei den Berechnungen seien die Zuwendungen aus öffentlichen oder privaten Mitteln und die steuerlichen Vorteile, die der Kläger bekommen habe oder hätte auf Antrag bekommen können, in Abzug zu bringen. Zu berücksichtigen seien die dem Kläger seitens der Beklagten zugesagten Städtebauförderungsmittel in Höhe von 255.000,- €. Die Tilgungsleistungen, die bei der Abzahlung von Fremdmitteln bisher eingestellt worden seien, seien nicht einzubeziehen. Des Weiteren sei bei der Berechnung der Sanierungskosten ein Abschlag von 10 % für den Reparaturrückstau zu veranschlagen.

Das in Auftrag gegebene Gutachten wurde dem Gericht am 20.7.2009 vorgelegt. Dabei errechnete der Gutachter für die Sanierung des Ost- und Südflügels bei einer Nutzung als Altenheim Kosten in Höhe von 1.751.300,00 €. Die Kosten für die Sanierung als Geschäftshaus bezifferte er mit 1.758.500,00 €. Den denkmalpflegerischen Mehraufwand gab der Gutachter bei einer Nutzung als Altenheim mit 302.100,00 € und bei einer Nutzung als Geschäftsgebäude mit 302.300,00 € an. An Abrisskosten würden 128.500,00 € entstehen. Für den Neubau des Ost- und Südflügels seien Kosten in Höhe von 1.650.600,00 € (Altenheim) oder in Höhe von 1.724.000,00 € (Geschäftshaus) zu veranschlagen. Aus der Nutzung des sanierten Ost- und Südflügels als Altenheim könnten in 30 Jahren (unter Berücksichtigung von Bewirtschaftungs- und Abschreibungskosten) Einnahmen in Höhe von 2.529.612,00 € und für ein Geschäftsgebäude in Höhe von 2.858.316,00 € erzielt werden. Dem stünden Ausgaben in Form von Schuldzinsen in Höhe von 1.304.564,00 € bzw. 1.311.128,00 € und nicht umlagefähige Betriebskosten in Höhe von 650.280,00 € bzw. 692.940,00 €, insgesamt also Ausgaben in Höhe von 1.954.844,00 € bzw. 2.004.068,00 € gegenüber. Es ergebe sich mithin ein Ertrag von 574.768,00 € (Altenheim)/ 854.248,00 € (Geschäftshaus) bei Nichtberücksichtigung der Tilgungsleistungen.

Zur Begründung ihrer Berufung trägt die Beklagte im Wesentlichen vor, bei dem streitgegenständlichen Gebäudekomplex handele es sich um ein Kulturdenkmal. Es sei in der Liste der Kulturdenkmale des Freistaates Sachsen erfasst und bereits auf dem .....-Gemälde „Ansicht der ..... Gasse“ aus dem Jahr 1753 bis 1755 dargestellt. Der Kläger habe das Gebäude zusammen mit ..... am 2.8.1993 gekauft und von Beginn an beabsichtigt, es vollständig abzubauen. Zum Zeitpunkt des Erwerbs habe sich das Gebäude in einem instandsetzungsfähigen Zustand befunden. Bezug genommen werde insoweit auf den Bericht

der ..... GmbH vom 29.2.1996. Der Zustand des Gebäudes habe sich im Lauf der letzten Jahre erheblich verschlechtert, da der Kläger keine Erhaltungsmaßnahmen ergriffen habe. Es seien mehrere Sicherungsverfügungen ergangen. Hinsichtlich des begehrten Abrisses des Nord- und Westflügels habe die Beklagte ihr Einverständnis erklärt. Sie habe insbesondere mit Schriftsatz vom 18.11.2004 an das Verwaltungsgericht auf die Freigabe zum Abriss des Nord- und Westflügels hingewiesen. Zudem habe auch der Vertreter des Landesamtes für Denkmalpflege bereits im Erörterungstermin am 9.9.1998 sein Einverständnis mit einem Abriss erklärt. Des Erlasses einer Abrissgenehmigung habe es nicht mehr bedurft. Der Kläger hätte aufgrund der damaligen Erklärungen den Abriss der beiden straßenabgewandten Flügel vornehmen können. Die Erhaltung der beiden anderen Flügel sei zumutbar. Der Kläger müsse sich seine fehlende Bereitschaft zur Sanierung des Objektes zurechnen lassen. Er habe auch nicht alles Zumutbare für eine wirtschaftliche Verwertbarkeit des Gebäudes unternommen. Sie habe mehrmals angeboten, das Gebäude zum Verkehrswert zu erwerben. Die vom Verwaltungsgericht vorgenommene Wirtschaftlichkeitsprüfung sei fehlerhaft. Eine Gegenüberstellung der Gesamtkosten mit den Gesamterträgen sei nicht geeignet, die Zumutbarkeit der Erhaltung eines Kulturdenkmals zu prüfen. Es seien im Übrigen nur die Zinsen, nicht aber sei die Tilgung zu berücksichtigen. In Abzug zu bringen seien auch Fördermittel und steuerliche Vorteile sowie der Investitionsrückstau. Einer Wirtschaftlichkeitsprüfung stünden die Beschlüsse über die Gewährung von Zuschüssen nicht entgegen. Vielmehr seien die Zuwendungen über 1.800.000,00 € unter Berücksichtigung des konkreten Nutzungskonzepts der Erwerber gewährt worden. Für die Frage der Zumutbarkeit komme es nicht auf die Rentierlichkeit des Nutzungskonzepts der jetzigen Erwerber an; maßgebend sei allein, dass der Kläger das Objekt auch bei einer Sanierung des Denkmals hätte sinnvoll nutzen können. Dass eine Sanierung und Nutzung des Objekts wirtschaftlich nicht zumutbar gewesen seien, habe er mit den von ihm vorgelegten Unterlagen zum Eigentumsverzicht nicht nachgewiesen. Das Grundstück sei auch 1984 noch bewohnt und keinesfalls zum Abbruch vorgesehen gewesen. Das Verwaltungsgericht habe bei seinem Erörterungstermin am 9.9.1998 einen guten baulichen Zustand der hier streitgegenständlichen Flügel festgestellt. Das im Berufungsverfahren vorgelegte Gutachten des Sachverständigen Dipl.-Ing (FH) ..... belege, dass die Erhaltung des Denkmals zumutbar sei. Es bestätige, dass die verbliebenen Gebäude wirtschaftlich sinnvoll genutzt und ein vergleichbarer Neubau nach einem vorherigen Abbruch des Denkmals nicht günstiger sei. Die Beklagte verfüge über keinen Gewerbemietenspiegel. Die Spanne vergleichbarer Mieten liege nach der von der IHK Dresden veröffentlichten Übersicht zu Gewerbe-



mieten im Kammerbezirk Dresden zwischen 6,00 € - 14,00 €. In der ..... Straße seien nach den Informationen des Referats Wirtschaftsförderung Mieten von 8,50 € erzielbar.

Die Beklagte beantragt,

das Urteil des Verwaltungsgerichts Dresden vom 2. August 2005 - 4 K 1084/01 - zu ändern und die Klage abzuweisen.

Der Kläger beantragt,

die Berufung der Beklagten gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts Dresden vom 2. August 2005 - 4 K 1084/01 - zurückzuweisen.

Er trägt vor, ihm sei die Sanierung des Objekts nicht zuzumuten gewesen. Zu berücksichtigen sei, dass ihm Städtebauförderungsmittel nur in Höhe von maximal 255.000,00 € zugesagt worden seien. Ein weiterer konkreter Betrag in Bezug auf die Förderung seines Vorhabens sei nicht beschlossen worden. Etwas anderes folge auch nicht aus dem Beschluss vom 4.11.2004. § 8 SächsDSchG bestimme nicht, wann der Rahmen des Zumutbaren überschritten sei. Jedoch regle § 26 SächsDSchG, dass eine angemessene Entschädigung für die durch eine Enteignung eintretenden Vermögensnachteile zu gewähren sei. Die Höhe sei unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten zu bemessen. Anhaltspunkte dafür, was unter einer angemessenen Entschädigung zu verstehen sei, biete § 177 Abs. 4 BauGB. Unverständlich sei die Ansicht der Beklagten, dass er nicht alle Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung in Betracht gezogen habe. Es fehle auch an einem konkreten Kaufangebot. Außerdem habe die Beklagte von vornherein signalisiert, dass sie nicht bereit sei, die inzwischen angefallenen Finanzierungskosten sowie die Kosten für die Erhaltung des Objekts zu übernehmen. Für Architektenleistungen, Sachverständige, die Erfüllung von behördlichen Auflagen sowie das vorliegende Verfahren seien ihm inzwischen Kosten in einem Gesamtvolumen von mehr als 86.000,00 € entstanden. Einen Teilabriss habe er bereits nicht beantragt. Es sei deshalb allein über den Abriss aller aufstehenden Gebäude zu entscheiden gewesen. Im Übrigen sei eine Genehmigung, die den Abriss des Nord- und Westflügels erlaube, nicht erteilt, sondern nur in Aussicht gestellt worden. Eine Wirtschaftlichkeitsprüfung durch Einholung eines weiteren Gutachtens sei nicht notwendig. Ein Erhalt des Denkmals sei nämlich nach den bereits vorliegenden Unterlagen nicht zumutbar. Aus den Dokumenten zum Eigentumsverzicht im Jahr 1977 folge, dass ein Abbruch des Objekts vorgesehen gewesen sei. Zudem sei

die Beklagte in ihrer Vorlage ..... für die 31. Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 12.10.2006 selbst vom Entstehen „unrentierlicher“ Kosten in Höhe von ca. 1,9 Mio € ausgegangen. Soweit das Verwaltungsgericht die Auffassung vertreten habe, dass aufgrund der Änderung der Sächsischen Bauordnung eine Genehmigungsbedürftigkeit nicht mehr gegeben und eine Erledigung des Verfahrens eingetreten sei, könne dem nicht zugestimmt werden. Es handele sich vorliegend um den Antrag auf Abriss eines Kulturdenkmals, der weiterhin nach denkmalschutzrechtlichen Vorschriften der Genehmigung bedürfe. Allerdings sei aufgrund des Verkaufs des Objekts nunmehr eine Erledigung eingetreten. Ein Feststellungsinteresse für die Fortführung des Verfahrens als Fortsetzungsfeststellungsklage bestehe, da der Kläger beabsichtige, Schadensersatzansprüche geltend zu machen. Das im Berufungsverfahren vorgelegte Gutachten des Sachverständigen sei nicht geeignet, eine wirtschaftliche Zumutbarkeit zu belegen. Es gehe von fehlerhaften Annahmen aus. Es habe Mietpreise bei der Nutzung als Altenheim in Ansatz gebracht, die in P.... nicht zu erzielen seien. Auch das Abstellen auf einen Zeitraum von 30 Jahren bei der Rentabilitätsberechnung sei wirklichkeitsfremd. Der Ansatz von Kosten für einen Reparaturrückstau sei willkürlich, das Objekt sei bereits beim Erwerb nicht mehr zu erhalten gewesen. Die Prozentanteile des denkmalpflegerischen Mehraufwands seien nicht erkennbar und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer nicht begründet. Auch entspreche die örtliche Anpassung der Baupreise nicht den üblichen Ansätzen. Auf die gutachterliche Stellungnahme des Dipl. Ing. .... vom 28.12.2009 werde Bezug genommen.

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf den Behördenvorgang (1 Heftung), die Akten des Verwaltungsgerichts (3 Bände) und des Sächsischen Obergerichtes (2 Bände) Bezug genommen.

### **Entscheidungsgründe**

Die Berufung ist zulässig und begründet. Das Verwaltungsgericht hat der Klage im Hilfsantrag zu Unrecht stattgegeben, denn auch dieser ist unbegründet.

Die dem Hilfsantrag zugrundeliegende Fortsetzungsfeststellungsklage ist allerdings erst seit dem 10.2.2006, d. h. seit dem Verkauf des Grundstücks zulässig (§ 113 Abs. 1 Satz 4 VwGO analog). Eine Erledigung der Klage auf Erteilung einer Abrissgenehmigung (§ 62 SächsBO

1994/§ 62 SächsBO 1999) ist nicht bereits am 1.10.2004 mit dem Inkrafttreten der neuen Sächsischen Bauordnung eingetreten. Zwar ist nach dem Inkrafttreten der Sächsischen Bauordnung 2004 (n. F.) im Vergleich zu § 62 SächsBO 1994/§ 62 SächsBO 1999 keine bauaufsichtliche Genehmigung für den Abbruch einer baulichen Anlage mehr erforderlich (§ 59 Abs. 1 SächsBO n. F.). Zu berücksichtigen ist aber, dass der Kläger weiterhin eine denkmalrechtlich genehmigte Anlage (§ 12 Abs. 1 SächsDSchG) begehrt. Soweit das Verwaltungsgericht unter Bezugnahme auf § 90 Abs. 1 Satz 2 SächsBO n. F. zu der Auffassung gelangte, dass die Beklagte nicht mehr zum Erlass der hier begehrten bauaufsichtsrechtlichen Genehmigung hätte verurteilt werden können, führt dies zu keiner anderen Beurteilung. Denn das Verwaltungsgericht hätte insoweit noch über das im ursprünglichen Antrag mitenthaltene Begehren auf Erteilung der denkmalrechtlich genehmigten Anlage entschieden. Die begehrte Baugenehmigung hat nämlich die denkmalrechtlich genehmigte Anlage umfasst (§ 12 Abs. 1 Satz 5 i. V. m. Abs. 3 SächsDSchG). Auch der Hinweis auf die Entscheidung des BVerwG (BVerwG, Urt. v. 13.12.2001, SächsVBl. 2002, 111) führt zu keinem anderen Ergebnis; dieser liegt nämlich eine nicht vergleichbare Fallkonstellation zugrunde. In der dortigen Entscheidung hatte sich das Verfahren auf Erteilung einer Baugenehmigung zum Aufstellen einer Windkraftanlage erledigt, weil für diese nach Änderung des Genehmigungsverfahrens nach dem Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950) nunmehr einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung, welche nach § 13 BImSchG die bauordnungsrechtliche Genehmigung und die Prüfung bauplanungsrechtlicher Zulässigkeit des Vorhabens einschließt, erforderlich war. Hier liegt jedoch eine umgekehrte Fallkonstellation vor; die nach altem Recht erforderliche Baugenehmigung ist gerade nicht in einer nach neuem Recht erforderlichen weitergehenden Genehmigung enthalten, sondern die denkmalrechtliche Erlaubnis war bereits als „Minus“ von der ursprünglich begehrten Baugenehmigung umfasst (§ 12 Abs. 3 SächsDSchG).

Der Annahme, dass sich die Klage mit der Veräußerung am 10.2.2006 erledigt hat, steht auch nicht § 173 VwGO i. V. m. § 265 Abs. 2 ZPO entgegen. Zwar bleibt es danach grundsätzlich auch in den Fällen, in denen der Erwerber - wie hier - das Verfahren nicht fortführt, bei der Prozessführungsbefugnis des ursprünglichen Eigentümers (vgl. BVerwG, Beschl. v. 1.8.2001, NVwZ 2001, 1282), da es sich insoweit um einen Fall der gesetzlichen Prozessstandschaft handelt. Neben der Prozessführungsbefugnis bedarf es für die Zulässigkeit der Klage aber auch eines Rechtsschutzbedürfnisses (vgl. in diesem Zusammenhang BayVGh, Urt. v.

28.4.2004 - 25 N 98.3694 -, zitiert nach juris). Dieses ist hier entfallen, weil der Kläger durch die Erteilung der Abrissgenehmigung keinen rechtlichen Vorteil mehr erlangen kann. Er könnte von dieser seit der Veräußerung keinen Gebrauch machen. Hinzu kommt, dass die Abbruchgenehmigung auch dem Erwerber keinen rechtlichen Vorteil verschaffen könnte, da er die Gebäude erhalten und sanieren will. Der Übergang von der Verpflichtungsklage zur Fortsetzungsfeststellungsklage (§ 113 Abs. 1 Satz 4, Abs. 5 VwGO) ist deshalb gemäß § 173 VwGO, § 264 Nr. 3 ZPO zulässig.

Ein Fortsetzungsfeststellungsinteresse besteht, da der Kläger vorträgt, dass ihm Schäden aufgrund der nicht erteilten Abrissgenehmigung entstanden seien. Er habe deshalb bereits Schadenersatzansprüche gegenüber der Beklagten geltend gemacht.

Die Fortsetzungsfeststellungsklage ist jedoch unbegründet. Dem Kläger steht bezogen auf den 10.2.2006 kein Anspruch auf Erteilung einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung nach § 12 Abs. 1 Satz 5 SächsDSchG zu. Die Fiktion gemäß § 13 Abs. 4 SächsDSchG in der Fassung vom 26.7.1994 ist nicht eingetreten, da die denkmalschutzrechtliche Zustimmung binnen der Frist von zwei Monaten versagt wurde. Der Denkmalschutzbehörde ist der Bauantrag vom 26.10.1995 seitens der damals zuständigen Baubehörde am 1.11.1995 zugeleitet worden. Diese hat ihr Einvernehmen sodann durch Mitteilung vom 31.11.1995 gegenüber der Baubehörde, die dort am 4.12.1995 einging, fristgemäß versagt. Die Mitteilung gegenüber der Baubehörde ist zur Fristwahrung ausreichend, da nach § 12 Abs. 3 SächsDSchG a. F. die denkmalrechtliche Zustimmung gegenüber der Baubehörde zu erteilen war. Für die Versagung der Zustimmung gilt damit nichts anderes. Eine Bekanntmachung gegenüber dem Dritten war jedenfalls nicht erforderlich. Auch eine Regelung, wonach die Baubehörde binnen drei Monaten über den Bauantrag zu entscheiden hat, ist erst mit der Sächsischen Bauordnung vom 18.3.1999 in das Gesetz aufgenommen worden (§ 67 Abs. 6 Satz 1 SächsBO 1999; § 69 Abs. 4 Satz 1 SächsBO n. F.) und damit nach Ergehen des hier streitgegenständlichen Bescheids vom 25.2.1998.

Ein Anspruch auf Erteilung einer Genehmigung zum Abriss (§ 12 Abs. 1 Nr. 5 SächsDSchG) ergibt sich auch nicht bereits aus Gründen des Bestandsschutzes, vielmehr steht der begehrten Abrissgenehmigung die sich aus § 8 Abs. 1 SächsDSchG ergebende Erhaltungspflicht entgegen. Denn es ist dem Kläger nicht gelungen, den Beweis für die Unzumutbarkeit der Erhaltung des Denkmals zu erbringen.

Dabei lässt sich aus den vorgelegten Unterlagen zum Eigentumsverzicht im Jahr 1977 nicht entnehmen, dass eine Genehmigung zum Abbruch der Gebäude von den Behörden der DDR erteilt wurde. Zwar haben die damaligen Eigentümer in dem Fragebogen zur Bearbeitung ihres Verzichts auf ein Schreiben des Rates der Stadt P.... vom 19.2.1976 hingewiesen. In diesem wird ausgeführt, dass das „Grundstück zum Abbruch und Auswohnen bestimmt“ sei. Eine Genehmigung zum Abriss lässt sich daraus aber nicht herleiten, vielmehr war das Gebäude noch Jahre nach dem Verzicht weiter bewohnt. Letzteres ergibt sich bereits aus der „Baufaufnahme P.... 1983“, die Inhalt der Behördenakte ist. Zudem ist das Gebäude auch bis zur Wiedervereinigung nicht abgerissen worden.

Bei der hier streitgegenständlichen baulichen Anlage handelt es sich unstreitig um ein Kulturdenkmal (§ 2 Abs. 1 SächsDSchG). § 8 Abs. 1 SächsDSchG bestimmt in diesen Fällen, dass Eigentümer und Besitzer von Kulturdenkmälern diese pfleglich zu behandeln und im Rahmen des Zumutbaren denkmalgerecht zu erhalten und vor Gefährdung zu schützen haben. Dabei enthält § 8 SächsDSchG keine Regelung, wann private Gründe das öffentliche Erhaltungsinteresse überwiegen. Dies begründet hier aber nicht die Annahme, dass deshalb ein Kostenerstattungsanspruch entsprechend § 177 Abs. 4 BauGB zur Anwendung kommt, denn § 8 SächsDSchG und § 177 BauGB regeln verschiedene Sachverhalte.

Nach § 177 Abs. 1 Satz 1 BauGB kann die Gemeinde, wenn eine bauliche Anlage nach ihrer inneren oder äußeren Beschaffenheit Missstände oder Mängel aufweist, deren Beseitigung oder Behebung durch Modernisierung oder Instandsetzung möglich ist, die Beseitigung der Missstände durch ein Modernisierungsgebot und die Behebung der Mängel durch ein Instandsetzungsgebot anordnen. Das Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot ermöglicht der Gemeinde, im Geltungsbereich eines Bebauungsplans städtebauliche Missstände und Mängel auch dann zu beseitigen, wenn eine Instandsetzung oder Modernisierung nicht mehr durchführbar ist. Ein solches Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot ist hier bereits nicht ergangen. Die hier streitgegenständliche bauliche Anlage befindet sich ausweislich des Vortrags der Vertreterin der Beklagten und der Beschlussvorlage Nr. .... vom 4.11.2004 nicht in einem Sanierungsgebiet, sondern lediglich im Erhaltungsgebiet „Innenstadt“. Ein gesetzlicher Kostenerstattungsanspruch in Bezug auf nicht durch Erträge gedeckte Kosten scheidet daher aufgrund des fehlenden Modernisierungs- und Instandsetzungsgebots von vornherein aus. § 177 Abs. 4 BauGB kann auch nicht entsprechend herangezogen werden. Denn ein Instandsetzungs- oder Modernisierungsgebot verfolgt das öffentliche Interesse, die Nutzung

von baulichen Anlagen wieder zu ermöglichen oder zu erhalten. Es handelt sich mithin grundsätzlich um Maßnahmen der Wohnungsbaupolitik (vgl. Bank, in: Brügelmann, BauGB, Stand Januar 2010, § 177 Rn. 2), während § 8 SächsDSchG dem öffentlichen Interesse am Erhalt eines Kulturguts - hier der Gebäude - Rechnung trägt. Des Weiteren sieht § 177 Abs. 5 BauGB auch vor, dass der Eigentümer einen Kostenanteil trägt.

Allerdings wird die Erhaltungspflicht durch den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit begrenzt (vgl. OVG NRW, Beschl. v. 22.8.2007 - 10 A 3453/06 -, zitiert nach juris), wobei die Darlegungs- und Beweislast für die Unzumutbarkeit der Denkmalserhaltung beim Eigentümer oder Besitzer liegt. Da er sich auf einen seine Rechtsposition erweiternden Ausnahmetatbestand beruft und ihn nach § 8 Abs. 1 SächsDSchG grundsätzlich die Pflicht trifft, das Denkmal zu erhalten (vgl. in diesem Zusammenhang OVG Rh.-Pf., Urt. v. 26.5.2004, BauR 2005, 535, m. w. N. und v. 30.3.2006, BauR 2006, 1028). Diese Erhaltungspflicht hat zur Konsequenz, dass der Eigentümer eines Baudenkmals nicht verlangen kann, dieses mit denselben Renditeerwartungen wirtschaftlich zu verwerten wie eine beliebige andere Immobilie (vgl. OVG NRW, a. a. O.). Allerdings lässt sich aus der Vorschrift im Umkehrschluss auch ableiten, dass jenseits dieser Erhaltungspflicht das private Interesse am Abriss das öffentliche Erhaltungsinteresse überwiegt.

Nach der Rechtsprechung ist der Erhalt eines Denkmals in Anknüpfung an dessen Bedeutung nur dann unzumutbar, wenn keine sinnvolle Nutzungsmöglichkeit mehr besteht (vgl. BVerfG, Beschl. v. 2.3.1999, BVerfGE 100, 226; BVerwG, Beschl. v. 7.2.2002, BRS 66 Nr. 209; VG Weimar, Urt. v. 6.6.2005, ThürVBl. 2006, 19). Das ist der Fall, wenn selbst ein dem Denkmalschutz aufgeschlossener Eigentümer von einem Baudenkmal keinen vernünftigen Gebrauch mehr machen und es praktisch nicht veräußern kann, wenn er also im öffentlichen Interesse eine Last zu tragen hat, ohne dafür die Vorteile einer privaten Nutzung genießen zu können (vgl. OVG Rh.-Pf., Urt. v. 26.5.2004, a. a. O.). Von einer bestehenden Unverkäuflichkeit kann hier bereits deshalb nicht gesprochen werden, weil der Kläger das Grundstück am 2.8.1993 zusammen mit ..... für 250.000,00 DM erworben und es dem Verkehrswert entsprechend mit Kaufvertrag vom 10.2.2006 für 125.000,00 € wieder veräußert hatte. Soweit der Immobilienmarkt in den davor liegenden Jahren Schwankungen unterlag und die Immobilienpreise aufgrund von Überangeboten gefallen sind, können diese wirtschaftlichen Risiken nicht im Rahmen der denkmalschutzrechtlichen Zumutbarkeit berücksichtigt werden.

Eine andere Beurteilung ergibt sich hier aber auch nicht nach der von der Rechtsprechung entwickelten Wirtschaftlichkeitsprüfung. Die Wirtschaftlichkeitsprüfung ist danach objektbezogen vorzunehmen. Sie stellt eine in die Zukunft gerichtete Prognose über einen längeren Zeitraum dar. Die wirtschaftliche Zumutbarkeit fehlt, wenn die Kosten der Erhaltung und Bewirtschaftung nicht durch Erträge oder den Gebrauchswert des Baudenkmals aufgewogen werden können (vgl. OVG Saarland, Urt. v. 19.9.2007 - 5 K 110/07 -, zitiert nach juris; OVG NW, Beschl. v. 22.8.2007, a. a. O.; OVG Rh.-Pf., Urt. v. 30.3.2006, a. a. O.; OVG Sachs-Anh., Beschl. v. 22.2.2005 - 2 L 23/02 -, zitiert nach juris). Dabei sind Zuwendungen aus öffentlichen oder privaten Mitteln und steuerliche Vorteile in Abzug zu bringen (vgl. OVG Saarland, Urt. v. 19.9.2007, a. a. O.; OVG NW, Beschl. v. 22.8.2007, a. a. O.; OVG Rh.-Pf., Urt. v. 30.3.2006, a. a. O.). Nicht einzubeziehen sind zudem die Erwerbskosten, da derjenige, der ein denkmalgeschütztes Haus erwirbt, nicht besser gestellt werden kann als derjenige, der schon länger Eigentümer eines solchen Objektes ist (vgl. VG Gera, Urt. v. 11.11.2004 - 4 K 1717/01. GE -, zitiert nach juris), und Tilgungsleistungen, da sie den Wert des Objekts erhöhen (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Urt. v. 17.9.2009, NVwZ-RR, 192; OVG Rh.-Pf., Urt. v. 26.5.2004, a. a. O.; OVG M-V, Beschl. v. 7.5.2004 - 3 L 119701 -, zitiert nach juris). Nicht maßgeblich ist des Weiteren die Restnutzungsdauer, da ein Denkmal nach der Zielsetzung des Denkmalschutzrechtes auf Dauer erhalten bleiben soll (vgl. VG Gera, Urt. v. 11.11.2004, a. a. O.). Zuwendungen sind schon dann in die Wirtschaftlichkeitsberechnung einzubeziehen, wenn sie in Anspruch genommen werden können. Nimmt der Pflichtige diese Möglichkeit nicht in Anspruch, muss er sich so behandeln lassen, als habe er diese Möglichkeit wahrgenommen (NdsOVG, Urt. v. 13.3.2002, BRS 65 Nr. 213; OVG Rh.-Pf., Urt. v. 26.5.2004, a. a. O.; OVG Berlin-Brandenburg, Urt. v. 17.9.2008, a. a. O.; VGH BW, Beschl. v. 25.3.2003, NJW 2003, 2550). Belastungen durch erhöhte Erhaltungskosten, die dadurch verursacht wurden, dass Erhaltungsmaßnahmen diesem Gesetz zuwider unterblieben sind, sind dann unbeachtlich, wenn der Verpflichtete von der Erhaltungspflicht Kenntnis hatte oder haben konnte (OVG Rh.-Pf., Urt. v. 30.3.2006, a. a. O.). Die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verpflichten den Eigentümer aber nicht, zur Erhaltung seines Denkmals „auf Dauer“ aus seinem sonstigen Einkommen oder Vermögen Geld zuzuschießen vgl. OVG Saarland, Urt. v. 19.9.2007, a. a. O.; OVG NW, Beschl. v. 22.8.2007, a. a. O.; OVG Rh.-Pf., Urt. v. 30.3.2006, a. a. O.).

Daran gemessen war der Erhalt der hier streitgegenständlichen baulichen Anlage (Ost- und Südflügel) zumutbar. Der Prüfumfang der Wirtschaftlichkeitsprüfung ist auf diese Flügel zu

beschränken, denn die Beklagte hat im Laufe des Verfahrens wiederholt deutlich zum Ausdruck gebracht - was im Übrigen auch nicht bestritten wird -, dass sie mit einem Abriss des Nord- und Westflügels einverstanden sei. Sie hat insoweit u. a. mit Schriftsatz vom 18.11.2004 nochmals bestätigt, dass Nord- und Westflügel im Laufe des gerichtlichen Verfahrens zum Abriss freigegeben worden seien. Auch der Vertreter des Sächsischen Landesamtes für Denkmalpflege hatte sein Einverständnis bereits im ersten Erörterungstermin vor dem Verwaltungsgericht am 9.9.1998 erklärt. Des Erlasses eines Bescheides bedurfte es nicht, da kein greifbarer Anhaltspunkt dafür bestand, dass die Beklagte sich nicht an diese Maßgabe halten wird.

Ferner stehen denkmalrechtliche Gesichtspunkte einer Eingrenzung auf den Ost- und Südflügel nicht entgegen. Es kann auch am Erhalt eines Teils eines Denkmals ein öffentliches Interesse bestehen. Dabei ergibt sich auch aus der vom Kläger zitierten Entscheidung des OVG NRW (Urt. v. 12.9.2006, BauR 2007, 363) nichts anderes. Der dortigen Entscheidung liegt nämlich ein anderer Fall zugrunde. Er betrifft die Unterschutzstellung eines Gebäudes als Baudenkmal und die Annahme, dass die Unterschutzstellung grundsätzlich das Gebäude in seiner Gesamtheit umfasse. Daraus ergibt sich aber nicht, dass der Erhalt eines Baudenkmal nur verlangt werden kann, wenn es in seiner Gesamtheit bestehen bleibt. Vielmehr ist auch ein Teilerhalt möglich; dies gilt umso mehr, wenn - wie hier - die Identität des Denkmals nicht verloren geht. Das ist hier nicht der Fall, weil die stadtgeschichtlich besonders wertvollen straßenzugewandten Flügel nicht vom Abriss betroffen sind. So sollen insbesondere das Vorderhaus nach der ..... Straße, mithin das Hauptgebäude, das Torgebäude nach der ..... Straße, das zusammen mit dem Vorderhaus den Ostflügel bildet, und das Seitengebäude nach der K..... Straße/B... (Südflügel) erhalten bleiben. Bei den Gebäuden, die abgerissen werden dürfen, handelt es sich um den Nord- und Westflügel und damit - aufgrund ihrer örtlichen Lage - um weniger ins Blickfeld tretende Gebäude, die für die Identität des Gesamtensembles nach den vorliegenden Plänen, Fotografien und insbesondere der fachlichen Einschätzung des Sächsischen Landesamtes für Denkmalpflege nicht von größerer Bedeutung sind. Demnach hat der Vertreter des Sächsischen Landesamtes für Denkmalpflege bereits im Erörterungstermin am 9.9.1998 vor dem Verwaltungsgericht sein Einverständnis mit einem Abriss erklärt. Für diese Auffassung streitet aber nicht zuletzt auch der Umstand, dass es sich bei den baulichen Anlagen des Nord- und Westflügels um im Wesentlichen rückwärtig gelegene Nebengebäude handelt, nämlich ein Fachwerkseitengebäude zum Nachbarhaus (Nordflügel) und das Rückgebäude (Westflügel).



Nach den zuvor dargelegten Grundsätzen zur Wirtschaftlichkeitsprüfung hat der Kläger auch weder durch die vorgelegten Unterlagen zum Eigentumsverzicht noch durch den seitens des Stadtrates am 7.12.2006 gefassten Beschluss, in dem unrentierliche Kosten von 1.800.000,00 € genannt werden, eine wirtschaftliche Unzumutbarkeit dargelegt. Eine solche ergibt sich zudem nicht aus dem im Berufungsverfahren eingeholten Gutachten des Sachverständigen Dipl.-Ing. (FH) .....

Aus den Unterlagen zum Eigentumsverzicht lässt sich nichts für eine wirtschaftliche Unzumutbarkeit entnehmen. Zwar haben die damaligen Eigentümer in dem Fragebogen zur Bearbeitung ihres Verzichts auf ein Schreiben des Rates der Stadt P.... vom 19.2.1976 - wie bereits ausgeführt - hingewiesen, wonach das „Grundstück zum Abbruch und Auswohnen bestimmt“ sei. Daraus ergibt sich aber weder, dass die baulichen Anlagen damals nicht mehr erhaltenswert waren, noch, dass sie bis zum 10.2.2006 nicht mehr zu erhalten waren. In diesem Zusammenhang ist zunächst zu berücksichtigen, dass der Erhalt von älteren Gebäuden in der DDR grundsätzlich anders bewertet wurde. Denn es gab wenige Baumaterialien und es konnten aufgrund der damaligen Wohnungspolitik keine kostendeckenden Mieten erwirtschaftet werden, so dass ein geringes Interesse an Gebäuden bestand, deren Erhalt einen Reparaturaufwand erforderten. Vor diesem Hintergrund haben die Eigentümer von Grundstücken regelmäßig nicht die wahren Gründe für ihren Eigentumsverzicht angegeben. Gegen die Annahme, dass ein Erhalt bereits damals nicht zumutbar war, sprechen die weitere Vermietung des Objekts - wie zuvor ausgeführt - und das Gutachten der Fa. .... GmbH vom 29.2.1996. Nach diesem gab es zwar Schäden in der südwestlichen Ecke des Haupthauses, im Hinterhaus sowie im nördlichen Seitenflügel, die teilweise auch die Tragfähigkeit der Dachkonstruktion und der Decken beeinträchtigten, jedoch wurde der Zustand der Dachkonstruktionen im Haupthaus und im südlichen Flügel zu ca. 80 % als relativ gut bezeichnet. Auch wies der Gewölbekeller unter dem Haupthaus keine größeren Schäden auf.

Eine wirtschaftliche Unzumutbarkeit der Sanierung ergibt sich auch nicht aus dem Beschluss des Stadtrates der Stadt P.... vom 7.12.2006, mit dem die Erhöhung des Zuschusses an Städtebaufördermitteln für die Sanierung des Gebäudekomplexes ..... Straße und K..... Straße von 319.557,42 € auf höchstens 1.800.000,00 € beschlossen wurde. Denn die beschlossenen Zuwendungen beziehen sich zum einen allein auf die Förderung eines konkreten Vorhabens. Mit dem Beschluss ist aber keine Entscheidung darüber getroffen worden, dass nicht auch ein

anderes Vorhaben mit einem geringeren Kostenaufwand auf dem streitgegenständlichen Grundstück im Rahmen des Zumutbaren hätte verwirklicht und betrieben werden können. Der Beschluss bestätigt vielmehr allein das Interesse der Beklagten am Erhalt des Objekts und untermauert ihre Bereitschaft, die auch gegenüber dem Kläger bestand, ein konkretes Vorhaben auch unter Einsatz hoher öffentlicher Mittel zu fördern. Auch vor diesem Hintergrund ist deshalb keine Unzumutbarkeit gegeben. Denn die Beklagte war grundsätzlich bereit, die unrentierlichen Kosten in Gänze zu übernehmen. Dies galt grundsätzlich auch für ein tragfähiges Konzept des Klägers.

Für diese Annahme streitet der Beschluss im „P... Anzeiger“ Nr. .... (Beschluss Nr.: - .....), ausweislich dessen die Verwaltung ermächtigt wurde, auf Grundlage der Ergebnisse des Gutachtens über die Gesamtbaukosten vom Architekturbüro ..... weitere Verhandlungen mit dem Eigentümer (Kläger) über die Erhöhung des Zuschusses an Städtebaufördermitteln bis zur vollen Unrentierlichkeit zu führen. Der Beschluss des Stadtrates der Beklagten, der trotz bestehender schwieriger Finanzlagen in den Kommunen getroffen wurde, unterstreicht vielmehr ebenfalls, dass es der Beklagten von Beginn an ernst damit war, auch das Objekt des Klägers zu fördern, sollte ein tragfähiges Konzept vorgelegt werden.

Soweit der Kläger auf die Planungen der Plankontor B GmbH - Dipl. Ing. .... verweist, ist ihm entgegenzuhalten, dass die Beklagte bereits mit Schreiben vom 23.3.2004 darauf hingewiesen hatte, dass für das Vorhaben - jedenfalls soweit es auch die Gebäude ..... Straße.... einbezieht - weder ein vordringlicher Handlungsbedarf zum Erhalt der Substanz noch eine herausragende Wertigkeit vorliege und einer Förderung insoweit nur untergeordnete Priorität zukomme. Gleichzeitig hatte die Beklagte aber hervorgehoben, dass der Erhalt der Bausubstanz des Gebäudes ..... Straße. hinsichtlich seiner denkmalschutzrechtlichen Bedeutung und auch wegen seines bedenklichen Bauzustands vordringlicher sei, und hatte dies auch mit den bereits zugesagten Fördergeldern (255.000,00 €) begründet sowie darauf verwiesen, dass der Betrag ggf. aufgestockt werden könne. Auch nach dem Vorliegen des seitens der Beklagten eingereichten Gutachtens der Architektengemeinschaft Milde und Möser hatte sich die Beklagte nochmals mit Schreiben vom 14.6.2005 an den Kläger gewandt, weitere Fördermittel in Aussicht gestellt und dabei auch darauf hingewiesen, dass noch konkrete Angaben seitens des Klägers fehlten; insbesondere seien weder die tatsächlich anfallenden förderfähigen Kosten, die tatsächlichen Flächen, der vereinbarte Zinssatz noch die zu erzielenden Einnahmen bisher bekannt. Diesen Vorgaben ist der Kläger nicht nachgekommen, obwohl es seine Auf-

gabe war, ein insoweit aussagekräftiges Nutzungskonzept für das Objekt ..... Straße. vorzulegen. Die Grundlagen eines tragfähigen Nutzungskonzepts sind nämlich vom Kläger glaubhaft zu machen. Es ist insbesondere nicht Aufgabe der zuständigen Denkmalschutzbehörde, Nutzungskonzepte zu dem Zweck zu entwickeln, die Frage der Zumutbarkeit des Erhaltungsaufwands des Denkmals beantworten zu können (vgl. OVG NW, Beschl. v. 22.8.2007, a. a. O.). Die Ernsthaftigkeit der grundsätzlich bestehenden Förderabsicht durch die Beklagte wird nicht zuletzt durch den bereits genannten Beschluss im „P..... Anzeiger“ Nr. .... (Beschluss Nr.: -.....) bestätigt. Von diesem hatte der Kläger auch Kenntnis, da ihm die Vertreterin der Beklagten den Beschluss kurze Zeit später im Erörterungstermin vor dem Verwaltungsgericht am 24.1.2005 vorgelegt hatte.

Gemessen an den von der Rechtsprechung aufgestellten Kriterien lässt sich eine Unzumutbarkeit am Erhalt des Denkmals zudem aufgrund des vom Senat eingeholten Sachverständigengutachtens vom 18.7.2009 nicht feststellen. Die im Gutachten vorgenommenen Abschläge sind nicht zu beanstanden.

Der dem Gutachter aufgebene Abschlag von 10 % für nicht durchgeführte Reparaturen nach dem Erwerb des Objekts bis zum 10.2.2006 steht in Einklang mit § 8 SächsDSchG und der Rechtsprechung zur Wirtschaftlichkeitsprüfung. Denn danach sind die Kosten abzuziehen, die durch eine pflichtwidrig unterlassene Unterhaltung entstehen (OVG Rh.-Pf., Urt. v. 26.5.2004, a. a. O., und v. 30.3.2006, a. a. O.). Der Eigentümer eines Denkmals ist gemäß § 8 Abs. 1 SächsDSchG verpflichtet, das Denkmal im Rahmen des Zumutbaren zu erhalten und zu pflegen. Deshalb müssen Kosten, die durch die pflichtwidrig unterlassene Unterhaltung entstanden sind, bei der Prüfung, ob die Erhaltung eines Denkmals zumutbar ist, außer Acht bleiben. Der Kläger hat die Unterhaltung nach dem Erwerb 1993 objektiv vernachlässigt. Dies ergibt sich schon aus dem Umstand, dass Sicherungsanordnungen ergehen mussten, um eine Gefährdung Dritter zu vermeiden. Die Sicherungsanordnungen dienen dabei weder der Instandsetzung noch dem Erhalt des Denkmals, sondern nur dem öffentlichen Interesse, von der baulichen Anlage ausgehende Gefahren für Dritte zu vermeiden. Zudem hat der Kläger über diese Sicherungsanordnungen hinaus keine Erhaltungsmaßnahmen an der baulichen Anlage - auch auf konkrete Nachfrage in der mündlichen Verhandlung - vorgenommen, obwohl er spätestens mit Bescheid vom 6.8.1996 um die besondere Bedeutung und die Denkmaleigenschaft des Gebäudes wusste. Dabei ist die Höhe des Abschlags in Anbetracht des langen Zeitraums von knapp 10 Jahren, in denen der Kläger an dem schon angegriffenen Gebäude keine

Erhaltungsmaßnahmen vorgenommen hatte, eher niedrig bemessen. Denn ein vernünftiger Hauseigentümer hätte nach Kenntnis von der Denkmaleigenschaft und der herausragenden Bedeutung des Gebäudes sowie von dem Gutachten der Fa. .... GmbH vom 29.2.1996 jedenfalls das Dach saniert oder zumindest ausbessern lassen, um weitere Schäden zu vermeiden. Denn zu dem damaligen Zeitpunkt war das Dach zu 80 % noch relativ gut erhalten.

Ferner ist hier das Abstellen auf einen Zeitraum von 30 Jahren angemessen. Denn es ist hier auch zu berücksichtigen, dass der Kläger offensichtlich aufgrund seiner Einkommenssituation über keine Abschreibungsmöglichkeiten (§ 7i EStG) für die nächsten 12 Jahre verfügt hat und er deshalb mit dem Erwerb des streitgegenständlichen Objekts von vornherein ein hohes finanzielles Risiko eingegangen ist. Dies gilt umso mehr, als er auch für einen vergleichbaren Neubau 1.724.000,00 € hätte aufbringen müssen.

Dies zugrunde gelegt ist nach der mit dem Gutachten vorgenommenen Wirtschaftlichkeitsprüfung vom 18.7.2009 eine Zumutbarkeit jedenfalls bei einer Nutzung als Geschäftshaus gegeben. Der Gutachter hat bei dieser Nutzung in 30 Jahren Erträge von 854.248,00 € errechnet. Damit bestätigt er, dass auch die bei einer Sanierung des Denkmals als Geschäftsgebäude entstehenden Kosten der Erhaltung und Bewirtschaftung durch die Erträge des Baudenkmals aufgewogen werden können. Eine Zumutbarkeit ist insbesondere auch deshalb gegeben, weil der Kläger bereits ab dem dritten Geschäftsjahr einen positiven Ertrag zu verzeichnen hat und das, obwohl er über keine steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten verfügt. Denn bereits in diesem dritten Geschäftsjahr stehen den Kosten für die Zinszahlungen für die Kreditaufnahme in Höhe von 66.201,00 € sowie nicht umlagefähigen Betriebskosten in Höhe von 20.940,00 € Mieteinnahmen von 87.324,00 € gegenüber. Diese Berechnung (S. 57 des Gutachtens) hat der Gutachter im Rahmen seiner Befragung auf konkrete Nachfrage in der mündlichen Verhandlung auch nochmals ausdrücklich bestätigt.

Das eingeholte Gutachten ist auch verständlich, in sich schlüssig und nachvollziehbar. Es weist keine Widersprüche auf. Zudem konnte der Gutachter Berechnungen in der mündlichen Verhandlung auch überzeugend erläutern sowie die von ihm in Ansatz gebrachten Quellen angeben. Dabei ist es nicht erforderlich, dass die Mitglieder des Gutachterausschusses im Gutachten alle namentlich genannt werden. Auch das Abstellen auf Erfahrungswerte und anerkannte abstrakte Berechnungsmethoden sowie den Preisindex ist nicht zu beanstanden. So-

weit der Gutachter hinsichtlich der Gewerbemieten auf die Angaben der IHK sowie die Erfahrungen der Mitglieder des Gutachterausschusses und seine eigenen Erfahrungen zurückgegriffen hat, ist dies auch nicht zu beanstanden. Hinzu kommt, dass die in Ansatz gebrachten Gewerbemieten auch dem Gericht nach seiner in anderen Verfahren gewonnenen Erkenntnis nicht offensichtlich überzogen erscheinen und vom Kläger auch keine Unterlagen zu niedrigeren Mieten vorgelegt wurden. Soweit der Kläger die Berechnungen für ein Altenheim als nicht nachvollziehbar erachtet, insbesondere weil dabei zu hohe Mieten in Ansatz gebracht worden seien, kann dies bereits deshalb dahinstehen, weil der Erhalt des Gebäudes jedenfalls als Geschäftshaus zumutbar ist.

Nach alledem ist die Klage insgesamt als unbegründet abzuweisen.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO.

Die Revision ist nicht zuzulassen, da keiner der Gründe des § 132 Abs. 2 VwGO vorliegt.

### **Rechtsmittelbelehrung**

Die Nichtzulassung der Revision kann durch Beschwerde angefochten werden.

Die Beschwerde ist beim Sächsischen Obergericht, Ortenburg 9, 02625 Bautzen, innerhalb eines Monats nach Zustellung dieses Urteils einzulegen. Die Beschwerde muss das angefochtene Urteil bezeichnen.

Die Beschwerde ist innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils zu begründen. Die Begründung ist bei dem oben genannten Gericht einzureichen.

In der Begründung der Beschwerde muss die grundsätzliche Bedeutung der Rechtssache dargelegt oder die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts, des Gemeinsamen Senats der Obersten Gerichtshöfe des Bundes oder des Bundesverfassungsgerichts, von der das Urteil abweicht, oder der Verfahrensmangel bezeichnet werden.

Für das Beschwerdeverfahren besteht Vertretungszwang; dies gilt auch für die Einlegung der Beschwerde und für die Beschwerdebegründung. Danach muss sich jeder Beteiligte durch einen Rechtsanwalt oder einen Rechtslehrer an einer deutschen Hochschule im Sinne des Hochschulrahmengesetzes mit Befähigung zum Richteramt als Bevollmächtigten vertreten lassen. Behörden und juristische Personen des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihnen zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse können sich durch eigene Beschäftigte mit Befähigung zum Richteramt oder durch Beschäftigte mit Befähigung zum Richteramt anderer Behörden oder juristischer Personen des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihnen zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse vertreten lassen.

Ein Beteiligter, der zur Vertretung berechtigt ist, kann sich selbst vertreten.

gez.:  
v. Welck

Schmidt-Rottmann

Heinlein

### **Beschluss**

Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird auf 55.000,- € festgesetzt.

### **Gründe**

Die Streitwertfestsetzung folgt aus § 52 Abs. 1, § 47 Abs. 1 GKG. Dabei folgt der Senat dem Vorschlag der Beteiligten, die die Abbruchkosten in dieser Höhe bezifferten.

Der Beschluss ist unanfechtbar (§ 68 Abs. 1 Satz 5 i. V. m. § 66 Abs. 3 Satz 3 GKG).

gez.:  
v. Welck

Schmidt-Rottmann

Heinlein

*ausgefertigt/beglaubigt:*

*Bautzen, den*

*Sächsisches Oberverwaltungsgericht*

*Die Geschäftsstelle*

*Winter*

*Justizbeschäftigte*