

Az.: 5 A 849/11
2 K 1266/06

Ausfertigung



SÄCHSISCHES OBERVERWALTUNGSGERICHT

Im Namen des Volkes

Urteil

In der Verwaltungsrechtssache

1. der Frau
2. des Herrn
beide wohnhaft:

- Kläger -
- Berufungsbeklagte -

prozessbevollmächtigt:

gegen

die Stadt
vertreten durch den Bürgermeister

- Beklagte -
- Berufungsklägerin -

prozessbevollmächtigt:

wegen

Schmutzwasserentsorgungsbeitrags
hier: Berufung

hat der 5. Senat des Sächsischen Obergerverwaltungsgerichts durch den Vorsitzenden Richter am Obergerverwaltungsgericht Raden, die Richterin am Obergerverwaltungsgericht Döpelheuer und den Richter am Obergerverwaltungsgericht Tischer aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 23. Oktober 2013

am 23. Oktober 2013

für Recht erkannt:

Die Berufung der Beklagten gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts Dresden vom 23. Mai 2009 - 2 K 1266/06 - wird zurückgewiesen.

Die Beklagte trägt die Kosten des Berufungsverfahrens.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand

- 1 Die Beklagte wendet sich mit ihrer Berufung gegen die teilweise Aufhebung ihres Schmutzwasserbeitragsbescheides durch das Verwaltungsgericht.
- 2 Die Kläger sind hälftige Miteigentümer eines ursprünglich 1.400 m² großen Grundstücks im Stadtgebiet der Beklagten (damals Flurstück Nr. F1. der Gemarkung), welches mit einem von ihnen bewohnten, aus dem 18. Jahrhundert stammenden Wohnhaus bebaut ist, das zwei Vollgeschosse sowie ein in Mansardenform ausgebautes Dachgeschoss mit einer lichten Höhe von 2,00 m und darüber ein weiteres Dachgeschoss in Form eines Spitzbodens besitzt. Mit Schreiben vom 2. Juli 2002 teilte die untere Denkmalschutzbehörde den Klägern mit, das Wohnhaus sei bei einer Schnellerfassung als Kulturdenkmal i. S. d. § 2 SächsDSchG eingestuft worden und solle in die Kulturdenkmalliste gemäß § 10 Abs. 1 SächsDSchG aufgenommen werden.
- 3 Aufgrund ihrer Satzung über die öffentliche Abwasserbeseitigung vom 24. Januar 2005 (Abwassersatzung 2005 - AbwS 2005) setzte die Beklagte gegenüber den Klägern als Gesamtschuldner mit dem getrennt an beide Kläger übersandten Bescheid vom 26. Mai 2005 für das Grundstück einen Schmutzwasserbeitrag in Höhe von

5.012,00 € fest. Zugrunde legte sie die damalige Buchgrundstücksfläche (1.400 m²), die sie mit einem Nutzungsfaktor wegen dreigeschossiger Bebaubarkeit von 2,0 und einem Beitragssatz von 1,79 € je m² Nutzungsfläche multiplizierte.

- 4 Dagegen erhoben die Kläger am 27. Juni 2005 Widerspruch, weil das Grundstück wegen des nur zwei Vollgeschosse umfassenden, denkmalgeschützten Gebäudes nicht dreigeschossig bebaubar sei und sich die Grundstücksfläche wegen des beabsichtigten Verkaufs einer Teilfläche von etwa 96 m² für den Straßenbau reduzieren werde. Den Widerspruch wies das Landratsamt des Landkreises Weißenitzkreis mit dem ebenfalls getrennt an beide Kläger übersandten Widerspruchsbescheid vom 12. Mai 2006 zurück, weil das im unbeplanten Innenbereich liegende Grundstück ungeachtet seiner tatsächlichen Bebauung dreigeschossig bebaut werden dürfe und die im Zeitpunkt der Entstehung der Beitragspflicht beitragsrelevante Grundstücksfläche anzusetzen sei. Künftige Verkäufe von Teilflächen seien nicht zu berücksichtigen.
- 5 Am 15. Juni 2006 haben die Kläger Klage erhoben und beantragt, den Schmutzwasserbeitragsbescheid der Beklagten vom 26. Mai 2005 in Gestalt des Widerspruchsbescheides des Landratsamtes des Landkreises Weißenitzkreis vom 12. Mai 2006 insoweit aufzuheben, als eine drei- statt eine zweigeschossige Bebaubarkeit angenommen und eine Teilfläche des Grundstücks von 96 m² berücksichtigt wurde.
- 6 Während des Klageverfahrens wurde das Grundstück geteilt. Im Eigentum der Kläger verblieb eine Fläche von 1.215 m² (Flurstück Nr. F1./1). Eine Verkehrsfläche von 88 m² wurde für den öffentlichen Straßenbau (Flurstücke Nr. F1./2 und Nr. F1./3) und eine weitere Fläche von 97 m² (Flurstück Nr. F1./4) an einen Dritten übertragen. Der Besitz an der Verkehrsfläche von 88 m² war bereits im Dezember 2002 übergegangen und dann die öffentliche Straße auf dieser Fläche ausgebaut worden.
- 7 Nachdem die Beklagte aufgrund dessen den Beitragsbescheid vom 26. Mai 2005 mit Bescheid vom 9. Dezember 2008 geändert und den Schmutzwasserbeitrag auf 4.696,96 € reduziert hatte, weil von der Buchgrundstücksfläche die Verkehrsfläche von 88 m² abzuziehen sei, haben die Beteiligten den Streit insofern für erledigt erklärt und die Kläger sinngemäß beantragt, den Schmutzwasserbeitragsbescheid der

Beklagten vom 26. Mai 2005 in Gestalt des Widerspruchsbescheides des Landratsamtes des Landkreises Weißeritzkreis vom 12. Mai 2006 in der Fassung des Bescheides vom 9. Dezember 2008 aufzuheben, soweit der Beitragsberechnung ein Nutzungsfaktor von mehr als 1,5 zugrunde gelegt wurde.

- 8 Das Verwaltungsgericht hat mit Urteil vom 23. Mai 2009 - 2 K 1266/06 - in der von Amts wegen berichtigten Fassung (Beschluss des Senats vom 23. Oktober 2013) den Beitragsbescheid der Beklagten vom 26. Mai 2005 in Gestalt des Widerspruchsbescheides des Landratsamtes des Landkreises Weißeritzkreis vom 12. Mai 2006 in der Fassung des Bescheides vom 9. Dezember 2008 aufgehoben, soweit die Beklagte darin einen Schmutzwasserbeitrag von mehr als 3.522,72 € festgesetzt hat und die Beteiligten das Verfahren nicht für erledigt erklärt haben. Im Übrigen hat das Verwaltungsgericht das Verfahren eingestellt und zur Begründung des Urteils ausgeführt, der Schmutzwasserbeitrag sei insoweit rechtswidrig, als der Beitragsberechnung ein Nutzungsfaktor von mehr als 1,5 zugrunde gelegt worden sei, da das Grundstück nur zweigeschossig bebaubar sei. Das ausgebaute Dachgeschoss habe eine lichte Höhe von 2 m statt 2,3 m und sei daher kein drittes Vollgeschoss. Wegen des Denkmalschutzes dürfe das Wohnhaus auch nicht so verändert werden, dass ein drittes Vollgeschoss entstehe.
- 9 Auf Antrag der Beklagten hat der Senat mit Beschluss vom 17. November 2011, zugestellt am 6. Dezember 2011, die Berufung wegen grundsätzlicher Bedeutung der Frage zugelassen, ob gemäß § 18 Abs. 1 SächsKAG das zulässige Maß der baulichen Nutzung auch dann anhand der Umgebungsbebauung zu bestimmen ist, wenn die Bestandsbebauung des Beitragsgrundstücks ein niedrigeres Nutzungsmaß aufweist und denkmalgeschützt ist. Die Beklagte hat die Berufung am 6. Januar 2012 begründet.
- 10 Sie trägt vor, gemäß § 18 Abs. 1 SächsKAG sei für die Beitragshöhe die abstrakte bauliche Nutzbarkeit des Grundstücks im - hypothetisch - unbebauten Zustand maßgebend, wie dies auch im Erschließungsbeitragsrecht gelte. Soweit § 30 Abs. 1 Satz 1 AbwS 2005 von der „Zahl der zulässigen Geschosse“ spreche, sei die Zahl der bauplanungsrechtlich zulässigen Geschosse gemeint. Auf die konkret bereits verwirklichte Bebauung komme es daher nicht an, selbst wenn diese

denkmalgeschützt sei. Denn auch der Denkmalschutz schließe nicht jede Veränderung aus. Er lasse beispielsweise die Erhaltungspflicht (§ 8 Abs. 1 SächsDSchG) bei wirtschaftlich unzumutbarer Belastung entfallen, etwa wenn die Erhaltungs- und Bewirtschaftungskosten nicht durch die Erträge oder den Gebrauchswert des Grundstücks aufgewogen würden, insbesondere wenn die Erhaltungspflicht dazu führe, dass der Grundstückseigentümer, um der Erhaltungspflicht nachkommen zu können, dauerhaft aus seinem sonstigen Vermögen zuschießen müsse. Zudem sei es hier möglich und zumutbar, die Mansarde und den darüber liegenden Spitzboden zu einem dritten Vollgeschoss um- und auszubauen, indem die Decke der Mansarde angehoben werde. Dadurch werde die allein denkmalgeschützte äußere Hülle des Gebäudes nicht verändert. Zudem müsse auch § 30 Abs. 3 Satz 2 AbwS 2005 berücksichtigt werden.

11 Die Beklagte beantragt,

das Urteil des Verwaltungsgerichts Dresden vom 23. Mai 2009 - 2 K 1266/06 - zu ändern und die Klage abzuweisen.

12 Die Kläger beantragen,

die Berufung zurückzuweisen.

13 Sie tragen vor, die bauliche Nutzbarkeit eines Grundstücks gemäß § 18 Abs. 1 SächsKAG werde durch zwingende gesetzliche Vorgaben, wie den Denkmalschutz, beschränkt, der hier das mögliche Nutzungsmaß auf zwei Vollgeschosse begrenze. Andernfalls werde der Eigentümer eines solchen Grundstücks unverhältnismäßig gegenüber anderen Beitragspflichtigen benachteiligt. Das Grundstück liege zudem in einem Sanierungsgebiet, weshalb jede bauliche Änderung am Gebäude baugenehmigungspflichtig sei und deshalb auch einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung bedürfe. Insbesondere die Anhebung der Mansardendecke auf die Höhe eines Vollgeschosses sei denkmalschutzrechtlich ausgeschlossen und zudem unnütz, da die Mansarde nicht gesondert vermietet werden könne. Dort seien nur Kinderzimmer eingerichtet. Die Grenze der Unzumutbarkeit der Einhaltung denkmalschutzrechtlicher Pflichten liege im Übrigen so hoch, dass ein solcher Fall nicht das nach § 18 Abs. 1 SächsKAG maßgebende bauliche Nutzungsmaß eines

Grundstücks erhöhen könne. Andernfalls drohe eine ungerechtfertigte Ungleichbehandlung mit Grundstückeigentümern, die keinen denkmalgeschützten Beschränkungen unterliegen. Sollte die Beibehaltung des denkmalgeschützten Zustandes später unzumutbar und eine größere bauliche Nutzbarkeit möglich werden, komme eine Beitragsnachbemessung in Betracht.

14

Dem Senat liegen zur Entscheidung die Verwaltungsakten des Beklagten (1 Heftung) sowie die Akten des Verwaltungsgerichts (2 K 1266/06), des Berufungszulassungs- (5 A 496/09) und des Berufungsverfahrens (5 A 849/11) vor, auf die wegen der weiteren Einzelheiten verwiesen wird.

Entscheidungsgründe

15

Die zulässige Berufung der Beklagten ist unbegründet.

16

Das Verwaltungsgericht hat der Klage zu Recht stattgegeben. Der Schmutzwasserbeitragsbescheid der Beklagten vom 26. Mai 2005 in Gestalt des Widerspruchsbescheides des Landratsamtes des Landkreises Weißeritzkreis vom 12. Mai 2006 in der Fassung des Bescheides vom 9. Dezember 2008 ist rechtswidrig, soweit darin ein Schmutzwasserbeitrag von mehr als 3.522,72 € aufgrund eines Nutzungsfaktors von 2,0 wegen dreigeschossiger anstatt eines solchen von 1,5 wegen zweigeschossiger Bebaubarkeit festgesetzt wird. Er verletzt die Kläger deshalb im angefochtenen Umfang, d. h. in Höhe von 1.174,24 €, in ihren Rechten (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

17

Zwischen den Beteiligten ist unstreitig, dass auf Grundlage der Abwassersatzung 2005, deren Wirksamkeit von den Klägern nicht in Zweifel gezogen wird, von der Beklagten gegenüber den Klägern als Gesamtschuldner (§ 21 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 1 SächsKAG i. V. m. § 22 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 AbwS 2005) für ihr Grundstück ein Schmutzwasserbeitrag von mindestens 3.522,72 € festzusetzen ist, weil von der ursprünglichen Grundstücksfläche von 1.400 m² die bereits für die öffentliche Straße genutzten 88 m² im Wege der Teilflächenabgrenzung (§ 19 Abs. 1 SächsKAG i. V. m. § 24 Abs. 1 Nr. 2 AbwS 2005) abzuziehen sind und

die danach beitragsrelevante Grundstücksfläche von 1.312 m² mit einem Nutzungsfaktor von mindestens 1,5 wegen zweigeschossigen Bebauung und sodann mit dem Beitragssatz von 1,79 € je m² Nutzungsfläche (§ 33 AbwS 2005) multipliziert werden muss. Entgegen der Ansicht der Beklagten beträgt der Nutzungsfaktor hingegen nicht 2,0. Denn das Grundstück ist nicht dreigeschossig bebaubar (§ 25 Abs. 2 Nr. 4 AbwS 2005).

18

1. Für die Höhe des gemäß § 25 Abs. 2 AbwS 2005 für das Grundstück der Kläger anzusetzenden Nutzungsfaktors ist die auf dem Grundstück zulässige Zahl an Vollgeschossen im Sinne des § 25 Abs. 1 Satz 4 AbwS 2005 maßgebend. Das tatsächlich zweigeschossig bebaute Grundstück liegt - was zwischen den Beteiligten nicht streitig ist - im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB), so dass sich der Nutzungsfaktor hier nach § 30 Abs. 1 Satz 1, Abs. 3 Satz 1 i. V. m. § 25 Abs. 1 AbwS 2005 bestimmt.

19

Gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 AbwS 2005 bemisst sich der Nutzungsfaktor nach den Vorteilen, die dem Grundstück nach Maßgabe seiner zulässigen baulichen Nutzung durch die Schmutzwasserentsorgungseinrichtung vermittelt werden (vgl. § 18 Abs. 1 SächsKAG). Dabei orientieren sich diese Vorteile an der Zahl der zulässigen Geschosse (§ 25 Abs. 1 Satz 2 AbwS 2005), wobei als Geschosse nur Vollgeschosse im Sinne der Abwassersatzung 2005 anzusehen sind (§ 25 Abs. 1 Satz 3 AbwS 2005). Bei Grundstücken außerhalb von Bebauungsplangebieten (vgl. § 25 Abs. 1 Satz 5 AbwS 2005), wie hier, sind Vollgeschosse solche, deren Deckenoberfläche im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben (§ 25 Abs. 1 Satz 4 AbwS 2005).

20

§ 30 Abs. 1 Satz 1 AbwS 2005 legt sodann fest, dass es bei Grundstücken im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB), wie dem der Kläger, für die Ermittlung des Nutzungsmaßes auf die Zahl der zulässigen Geschosse ankommt, wobei gemäß § 30 Abs. 3 Satz 1 AbwS 2005 als Geschosse nur Vollgeschosse im Sinne des § 25 Abs. 1 AbwS 2005 gelten. Die abweichenden Regelungen in § 30 Abs. 3 Sätze 2 ff. AbwS 2005 sind hier hingegen nicht anwendbar, insbesondere nicht § 30 Abs. 3 Satz 2 AbwS 2005, der nur für Grundstücke i. S. d. § 30 Abs. 2 AbwS 2005 gilt, zu

denen das klägerische Grundstück nicht gehört. Vorliegend kommt es deshalb allein auf die zulässige Zahl an Vollgeschossen i. S. d. § 25 Abs. 1 Satz 4 AbwS 2005 an.

21 2. Entgegen der Ansicht der Beklagten ist § 30 Abs. 1 Satz 1 AbwS 2005 weder dahin auszulegen, dass die „Zahl der zulässigen Geschosse“ nur die Zahl der bauplanungsrechtlich zulässigen Geschosse meint, noch dahin, dass es allein auf die abstrakte bauliche Nutzbarkeit des Grundstücks im - hypothetisch - unbebauten Zustand ankommt.

22 Das von der Beklagten dazu zitierte Urteil des Bundesverwaltungsgerichts zum Erschließungsbeitragsrecht, das auf die abstrakte Bebaubarkeit des Grundstücks abstellt, unabhängig davon, welche Nutzungsart auf dem Grundstück tatsächlich bereits verwirklicht ist (BVerwG, Urt. v. 27. September 2006 - 9 C 4/05 -, juris Rn. 23), betrifft die Frage, ob ein Grundstück überhaupt erschlossen i. S. d. § 131 Abs. 1 BauGB ist, d. h. die Frage, ob ein Grundstück an der Verteilung der Erschließungskosten teilnimmt, also dem Grunde nach beitragspflichtig ist. Darum geht es hier jedoch nicht, sondern darum, in welcher Höhe für das unstreitig dem Grunde nach beitragspflichtige Grundstück der Kläger Beiträge zu entrichten sind.

23 Insofern haben zwar nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zum Erschließungsbeitragsrecht öffentlich-rechtliche Baubeschränkungen, wozu auch solche des Denkmalschutzes gehören, grundsätzlich selbst dann keinen Einfluss auf die Größe der bei der Aufwandsverteilung zu berücksichtigenden Grundstücksfläche, wenn sie die Ausschöpfung der baulichen Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks verhindern. Derartige Ausnutzungsbehinderungen sind jedoch im Erschließungsbeitragsrecht dann zu berücksichtigen, wenn das durch die Baubeschränkung betroffene Nutzungsmaß eine Komponente der satzungsmäßigen Verteilungsregelung ist, wenn also eine solche Baubeschränkung das Nutzungsmaß betrifft, auf das es nach der jeweiligen Verteilungsregelung ankommt. Dann muss die Nutzungsbehinderung im Rahmen der Aufwandsverteilung beachtet werden. Stellt somit eine satzungsmäßige Verteilungsregelung im Erschließungsbeitragsrecht auch auf ein „zulässiges“ Nutzungsmaß ab, etwa auf die zulässige Geschossfläche, die zulässige Baumasse oder die zulässige Vollgeschosshöhe, so ist als „zulässig“ im Einzelfall dasjenige Nutzungsmaß zu verstehen, das unter Berücksichtigung auch

öffentlich-rechtlicher Baubeschränkungen auf dem jeweiligen Grundstück verwirklicht werden darf (so BVerwG, Urt. v. 10. Oktober 1995 - 8 C 12.94 -, juris Rn. 22 = NVwZ 1996, 800 ff.; Driehaus, Erschließungs- und Ausbaubeiträge, 8. Aufl. 2007, § 17 Rn. 54 ff.).

- 24 Diese für das Erschließungsbeitragsrecht aufgestellten Grundsätze sind auch bei der Bemessung kommunaler Anschlussbeiträge gemäß § 18 Abs. 1 SächsKAG zu berücksichtigen, wonach Beiträge nach einem Maßstab zu bemessen sind, der die den Grundstücken gemäß ihrer baulichen oder sonstigen Nutzungsmöglichkeit durch die Einrichtung vermittelten unterschiedlichen Vorteile berücksichtigt. Denn wenn eine öffentlich-rechtliche Baubeschränkung die Ausschöpfung des für ein Grundstück sonst planungsrechtlich zugelassenen Maßes der baulichen Nutzung zusätzlich einschränkt und das Nutzungsmaß ein Merkmal des vom Satzungsgeber auf Grundlage des § 18 Abs. 1 SächsKAG gewählten Verteilungsmaßstabs bildet, so ist dem bei der Anwendung der satzungsmäßigen Verteilungsregelung Rechnung zu tragen, damit diese dem Vorteilsprinzip des § 18 Abs. 1 SächsKAG gerecht wird (ebenso für das jeweilige Landesrecht: VGH BW, Beschl. v. 7. Mai 2002 - 2 S 519/02 -, juris Rn. 5; HessVGH, Urt. v. 16. Juni 2004 - 5 UE 1701/02 -, juris Rn. 28 ff.; vgl. auch Büchel in: Büchel/Patt, SächsKAG, Stand: September 2011, § 18 Rn. 28, § 19 Rn. 27).
- 25 Dementsprechend ist auch hier „die Zahl der zulässigen Geschosse“ im Sinne des § 30 Abs. 1 Satz 1 AbwS 2005 unter Berücksichtigung öffentlich-rechtlicher Baubeschränkungen, wie denen des Denkmalschutzes, zu bestimmen. Denn die Regelung in § 30 Abs. 1 Satz 1 AbwS 2005, mit der die Beitragslast anhand der „Zahl der zulässigen Geschosse“ verteilt wird, bezieht sich nach Wortlaut, Systematik sowie Sinn und Zweck der Abwassersatzung 2005 auf die zulässige bauliche und nicht nur auf die zulässige bauplanungsrechtliche Nutzung eines Grundstücks.
- 26 Dies ergibt sich daraus, dass gemäß § 30 Abs. 3 Satz 1 AbwS 2005 Geschosse i. S. d. § 30 Abs. 1 Satz 1 AbwS 2005 solche i. S. d. § 25 Abs. 1 AbwS 2005 sind. Somit wird nicht lediglich auf die Vollgeschossdefinition in § 25 Abs. 1 Sätze 3 ff. AbwS 2005 verwiesen, sondern auch auf § 25 Abs. 1 Sätze 1 und 2 AbwS 2005, wonach sich der für die Bemessung des Nutzungsfaktors maßgebende Vorteil, der dem jeweiligen Grundstück durch die Schmutzwasserentsorgungseinrichtung vermittelt wird, nach

Maßgabe der zulässigen baulichen Nutzung des jeweiligen Grundstücks bestimmt (§ 25 Abs. 1 Satz 1 AbwS 2005), was sich wiederum an der „Zahl der zulässigen Geschosse“ auf dem Grundstück orientiert (§ 25 Abs. 1 Satz 2 AbwS 2005). Mittels der „Zahl der zulässigen Geschosse“ auf einem Grundstück wird somit der Umfang der zulässigen baulichen Nutzung des Grundstücks ausgedrückt und so der dem Grundstück vermittelte Vorteil und damit der Nutzungsfaktor bestimmt. Dies entspricht § 18 Abs. 1 SächsKAG, der die Beitragsbemessung anhand eines Maßstabs verlangt, bei dem die vermittelten Vorteile gemäß den baulichen oder sonstigen Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks bestimmt werden. Der Umfang der zulässigen baulichen Nutzung eines Grundstücks, d. h. dessen abstrakte bauliche oder sonstige Nutzungsmöglichkeit i. S. d. § 18 Abs. 1 SächsKAG, kann jedoch nicht nur bauplanungsrechtlich, sondern auch durch andere rechtliche und tatsächliche Hindernisse eingeschränkt sein, die ihre Ursache im Grundstück selbst oder in den anliegenden öffentlichen Erschließungsanlagen haben und vom Grundstückseigentümer nicht durch geeignete eigene Maßnahmen beseitigt werden können (vgl. zur Teilflächenabgrenzung nach § 19 Abs. 1 SächsKAG: SächsOVG, Urt. v. 17. Juli 2013 - 5 A 150/11 -, juris Rn. 47 ff.).

27 Bemisst somit eine kommunale Beitragssatzung, wie hier die Abwassersatzung 2005, die einem Grundstück durch die Anschlussmöglichkeit an die öffentliche Einrichtung vermittelten Vorteile im Einklang mit § 18 Abs. 1 SächsKAG nach dem Umfang der zulässigen baulichen Nutzung des Grundstücks, so ist nicht nur dessen bauplanungsrechtlich zulässige Nutzung maßgebend, sondern dessen bauliche Ausnutzbarkeit unter Berücksichtigung auch öffentlich-rechtlicher Baubeschränkungen, wie den Vorschriften des Denkmalschutzes. Legt der Beitragsmaßstab fest, dass sich der Umfang der zulässigen baulichen Nutzung an der Zahl der auf dem Grundstück zulässigen Geschosse orientiert, ist deren Zahl deshalb ebenso unter Berücksichtigung solcher öffentlich-rechtlicher Baubeschränkungen zu ermitteln.

28 3. Dies zugrunde gelegt, ist hier angesichts der aus den Denkmalschutzvorschriften folgenden öffentlich-rechtlichen Baubeschränkungen nur von einer zweigeschossigen Bebaubarkeit des Grundstück und damit von einem Nutzungsfaktor von 1,5 auszugehen (§ 25 Abs. 2 Nr. 3 AbwS 2005). Denn auf dem Grundstück können

unbestritten keine weiteren Gebäude errichtet werden und das vorhandene Gebäude darf aus Gründen des Denkmalschutzes nicht so verändert werden, dass drei Vollgeschosse i. S. d. § 25 Abs. 1 Satz 4 AbwS 2005 entstehen.

- 29 Nach dem an die Kläger gerichteten Schreiben der untere Denkmalschutzbehörde vom 2. Juli 2002 handelt es sich bei dem von den Klägern bewohnten Gebäude um ein Kulturdenkmal i. S. d. § 2 SächsDSchG. Gründe, diese Einschätzung in Zweifel zu ziehen, sind weder ersichtlich noch werden sie von den Beteiligten behauptet, auch wenn die Denkmaleigenschaft einer Sache nicht von der Eintragung in die Kulturdenkmalliste abhängt (vgl. § 10 Abs. 1 Satz 2 SächsDSchG sowie SächsOVG, Beschl. v. 3. Juli 2013 - 1 A 286/12 -, juris Rn. 8). Gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 2 SächsDSchG darf das Wohngebäude der Kläger deshalb nur mit Genehmigung der Denkmalschutzbehörde in seinem Erscheinungsbild oder seiner Substanz verändert oder beeinträchtigt werden. Eine bauliche Veränderung des Gebäudes, bei der die lichte Höhe der Mansarde über mindestens zwei Drittel ihrer Fläche auf 2,30 m angehoben und so ein drittes Vollgeschoss i. S. d. § 25 Abs. 1 Satz 4 AbwS 2005 geschaffen wird, wäre deshalb gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 2 SächsDSchG genehmigungspflichtig, weil darin eine Änderung des (inneren) Erscheinungsbildes, jedenfalls aber eine Veränderung der Substanz des Gebäudes liegen würde. Gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 2 SächsDSchG unterliegt nicht nur die äußere Hülle des Gebäudes dem Denkmalschutz, sondern das Kulturdenkmal als Ganzes einschließlich des inneren Erscheinungsbildes und der Substanz.
- 30 Dahinstehen kann, ob die Erteilung einer solchen Genehmigung gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 2 SächsDSchG (bzw. in den Fällen des § 12 Abs. 3 SächsDSchG deren inhaltsgleiche Zustimmung) als gebundene Entscheidung ergeht, auf die ein Rechtsanspruch besteht, wenn und soweit das Vorhaben dem Denkmalschutz entspricht oder wenn im Ausnahmefall nach der Abwägung mit anderen Belangen und Umständen der Denkmalschutz zurücktreten muss (so Martin in: Martin/Schneider/Wecker/Bregger, SächsDSchG, § 12 Anm. 3.1.1), oder um eine Ermessensentscheidung, bei der die öffentlichen Denkmalschutzinteressen und die schutzwürdigen Interessen des Eigentümers in einen gerechten Ausgleich und ein ausgewogenes Verhältnis zu bringen sind mit der Folge, dass eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung in verfassungskonformer Ermessensausübung

dann zu erteilen ist, wenn ihre Ablehnung für den Eigentümer unzumutbar wäre (vgl. SächsOVG, Urt. v. 18. Januar 2006 - 1 B 444/05 -, juris Rn. 39 m. w. N.). Denn in beiden Fällen ist die Genehmigung bzw. Zustimmung der Denkmalschutzbehörde zu versagen, weil die Anhebung der Mansardendecke das Kulturdenkmal beeinträchtigt und bei Abwägung der Belange des Denkmalschutzes mit den für eine solche Veränderung sprechenden öffentlichen und privaten Interessen die Belange des Denkmalschutzes derart überwiegen, dass das Ermessen der Denkmalschutzbehörde auf eine ablehnende Entscheidung reduziert wäre.

- 31 Für den Fall, dass die Anhebung der Mansardendecke zu einer Aufstockung des Gebäudes oder einer sonstigen Änderung seiner Kubatur, d. h. seiner äußeren Form und Außenmaße (vgl. im Internet bei Wikipedia unter dem Stichwort „Kubatur“, <http://de.wikipedia.org/wiki/Kubatur>) führt, hat die Denkmalschutzbehörde dies in ihrem erstinstanzlich vorgelegten Schreiben vom 1. September 2008 bereits bestätigt. Aber selbst wenn die Mansardendecke ohne Gebäudeaufstockung oder Kubaturveränderung so angehoben würde, dass ein drittes Vollgeschoss entsteht, was mit großem technischen Aufwand möglich sei, wie Vertreter der Beklagten anlässlich einer Vorortbegehung am 8. Juli 2005 notiert haben, ergäbe sich nichts anderes. Denn auch dann würde infolge der zumindest innen sichtbaren Veränderung des Erscheinungsbildes des Gebäudes dessen Charakter als Kulturdenkmal beeinträchtigt, wenn auch bei weitem nicht in dem Maße, wie bei einer Gebäudeaufstockung oder Kubaturveränderung. Trotzdem bedürfte auch diese Beeinträchtigung einer Rechtfertigung durch gewichtige öffentliche oder private Interessen, welche die Belange des Denkmalschutzes überwiegen. Solche liegen hier jedoch nicht vor.
- 32 Öffentliche Belange, die eine Anhebung der Mansardendecke gebieten können, sind nicht ersichtlich. Nichts anderes gilt für private Belange, insbesondere schutzwürdige Interessen der Grundstückseigentümer. Soweit diese in die Abwägung einzubeziehen sind (eher ablehnend Martin in: Martin/Schneider/Wecker/Bregger, SächsDSchG, § 12 Anm. 3.2.2.2) können sie sich nur dann gegenüber den Belangen des Denkmalschutzes durchsetzen, wenn die Beibehaltung des denkmalgeschützten Zustandes für den Eigentümer unzumutbar ist, weil sonst für das Denkmal keinerlei sinnvolle Nutzungsmöglichkeit mehr besteht. Da es der Eigentümer grundsätzlich hinnehmen muss, dass ihm infolge des Denkmalschutzes eine rentablere Nutzung des Grundstücks

verwehrt wird, ist dies nur dann der Fall, wenn selbst ein dem Denkmalschutz aufgeschlossener Eigentümer von einem Baudenkmal keinen vernünftigen Gebrauch 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 (SächsOVG, Urt. v. 18. Januar 2006 - 1 B 444/05 -, juris Rn. 41 m. w. N.).

- 33 Dies zugrunde gelegt ist nicht erkennbar, welches objektiv schutzwürdige und gegenüber den Belangen des Denkmalschutzes überwiegende private Interesse die Eigentümer an einer Anhebung der Mansardendecke haben könnten, da die nur 2,00 m hohe Mansarde bereits denkmalschutzgerecht ausgebaut ist und auch in dieser Form zu Wohnzwecken genutzt werden kann. Dementsprechend sind dort derzeit Kinderzimmer eingerichtet und die Räume nicht gesondert vermietbar, wie die Kläger unwidersprochen vorgetragen haben. Es besteht somit eine sinnvolle Nutzungsmöglichkeit für die Mansarde auch im derzeitigen Zustand, so dass selbst dann, wenn die Kläger ein begründetes Interesse an der Anhebung der Deckenhöhe hätten, ein solches Begehren denkmalschutzrechtlich nicht genehmigungsfähig wäre.
- 34 Der Denkmalschutz mag - wie die Beklagte zutreffend vorträgt - nicht jede bauliche Veränderung ausschließen, insbesondere wenn der denkmalgeschützte Zustand den Eigentümer unzumutbar belastet. Maßgebend ist jedoch, ob dies auch im konkreten Fall des jeweils beitragspflichtigen Grundstücks zutrifft und sich dadurch die bauliche Ausnutzbarkeit des Grundstücks in beitragsrelevantem Ausmaß ändert. Hier schließt es der Denkmalschutz als öffentlich-rechtliche Baubeschränkung jedoch aus, das Grundstück der Kläger dreigeschossig und damit in beitragsrelevant größerem Umfang zu bebauen. Die Anschlussmöglichkeit an die Schmutzwasserentsorgungseinrichtung der Beklagten vermittelt dem Grundstück deshalb keinen größeren Vorteil als einem zweigeschossig bebaubaren Grundstück, was zu einem entsprechend niedrigeren Schmutzwasserbeitrag aufgrund eines Nutzungsfaktors von nur 1,5 führen muss.
- 35 Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 2 VwGO.
- 36 Die Revision ist nicht zuzulassen, weil kein Fall des § 132 Abs. 2 VwGO vorliegt.

Rechtmittelbelehrung

Die Nichtzulassung der Revision kann durch Beschwerde angefochten werden.

Die Beschwerde ist beim Sächsischen Obergerverwaltungsgericht, Ortenburg 9, 02625 Bautzen, innerhalb eines Monats nach Zustellung dieses Urteils schriftlich oder in elektronischer Form nach Maßgabe der Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums der Justiz und für Europa über den elektronischen Rechtsverkehr in Sachsen (SächsERVerkVO) vom 6. Juli 2010 (SächsGVBl. S. 190) in der jeweils geltenden Fassung 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 schriftlich oder in elektronischer Form nach Maßgabe der SächsERVerkVO 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 Begründung. Danach muss sich jeder Beteiligte durch einen Rechtsanwalt oder einen Rechtslehrer an einer staatlichen oder staatlich anerkannten Hochschule eines Mitgliedstaates der Europäischen Union, eines anderen Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder der Schweiz, der die Befähigung zum Richteramt besitzt, als Bevollmächtigten vertreten lassen.

In Angelegenheiten, die ein gegenwärtiges oder früheres Beamten-, Richter-, Wehrpflicht-, Wehrdienst- oder Zivildienstverhältnis oder die Entstehung eines solchen Verhältnisses betreffen, in Personalvertretungsangelegenheiten und in Angelegenheiten, die in einem Zusammenhang mit einem gegenwärtigen oder früheren Arbeitsverhältnis von Arbeitnehmern im Sinne des § 5 des Arbeitsgerichtsgesetzes stehen, einschließlich Prüfungsangelegenheiten, sind auch Gewerkschaften und Vereinigungen von Arbeitgebern sowie Zusammenschlüsse solcher Verbände für ihre Mitglieder oder für andere Verbände oder Zusammenschlüsse mit vergleichbarer Ausrichtung und deren Mitglieder vertretungsbefugt. Vertretungsbefugt sind auch juristische Personen, deren Anteile sämtlich im wirtschaftlichen Eigentum einer dieser Organisationen stehen, wenn die juristische Person ausschließlich die Rechtsberatung und Prozessvertretung dieser Organisation und ihrer Mitglieder oder anderer Verbände oder Zusammenschlüsse mit vergleichbarer Ausrichtung und deren Mitglieder entsprechend deren Satzung durchführt, und wenn die Organisation für die Tätigkeit der Bevollmächtigten haftet. Diese Bevollmächtigten müssen durch Personen mit der Befähigung zum Richteramt handeln.

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.:
Raden

Döpelheuer

Tischer

Beschluss vom 23. Oktober 2013

Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird gemäß § 63 Abs. 2 Satz 1, § 47 Abs. 1 sowie § 52 Abs. 3 GKG auf

1.174,24 €

festgesetzt.

Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 68 Abs. 1 Satz 5, § 66 Abs. 3 Satz 3 GKG).

gez.:
Raden

Döpelheuer

Tischer

*Ausgefertigt:
Bautzen, den
Sächsisches Obergerverwaltungsgericht*