

Az.: 1 A 467/13  
3 K 690/10

Beglaubigte  
Abschrift



# SÄCHSISCHES OBERVERWALTUNGSGERICHT

Im Namen des Volkes

## Urteil

In der Verwaltungsrechtssache

der Stadt  
vertreten durch den Bürgermeister

prozessbevollmächtigt:  
Rechtsanwälte

- Klägerin -  
- Berufungsklägerin -

gegen

den Freistaat Sachsen  
vertreten durch die

- Beklagter -  
- Berufungsbeklagter -

wegen

Erteilung einer denkmalrechtlichen Genehmigung  
hier: Berufung

hat der 1. Senat des Sächsischen Oberverwaltungsgerichts durch den Vorsitzenden Richter am Oberverwaltungsgericht Meng, die Richterin am Oberverwaltungsgericht

Schmidt-Rottmann und den Richter am Oberverwaltungsgericht Dr. Pastor aufgrund der mündlichen Verhandlung

am 24. September 2015

### **für Recht erkannt:**

Die Berufung der Klägerin gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts Chemnitz vom 31. März 2011 - 3 K 690/10 - wird zurückgewiesen.

Die Klägerin trägt die Kosten des Berufungsverfahrens.

Die Revision wird nicht zugelassen.

### **Tatbestand**

- 1 Die Klägerin, eine kreisangehörige Gemeinde mit ca. 16.000 Einwohnern, begehrt die Erteilung einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.
- 2 Sie ist Eigentümerin des mit einem ehemaligen Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstücks .....straße in M..... (Flurstück Nr. der Gemarkung M.....). Bei dem Gebäude handelt es sich um ein Kulturdenkmal, das in der Liste der Kulturdenkmale verzeichnet ist. Die Klägerin hat das Grundstück durch Zuschlagsbeschluss des Amtsgerichts C..... vom 23. November 2008 - - für 10.000 € erworben. Das Exposé der Zwangsversteigerung hatte auf das Bestehen von Denkmalschutz ausdrücklich hingewiesen. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der Sanierungssatzung der Klägerin „Stadtkern“ vom 29. Januar 1999.
- 3 Am 1. April 2009 beantragte sie beim Landkreis als unterer Denkmalschutzbehörde die Erteilung einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung zum Abbruch dieses Gebäudes. Das Landesamt für Denkmalpflege versagte gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde das Einvernehmen. In seiner Stellungnahme vom 6. Juli 2009 gegenüber der damaligen Landesdirektion Chemnitz als oberer Denkmalschutzbehörde begründete es dies damit, dass das vormalige Wohn- und Geschäftshaus nebst rückwärtigen Anbauten in seiner Art als spätklassizistischer Hauskomplex regional singulär und aufgrund seines insgesamt originalen Erhaltungszustandes von besonders herausgehobener Bedeutung sei. Die

Denkmalfähigkeit resultiere aus seinem bau- und stadtgeschichtlichen bzw. baukünstlerischen sowie städtebaulichen Wert. Das öffentliche Erhaltungsinteresse gründe sich auf die exemplarische Bedeutung des Gebäudekomplexes .....straße, wobei sich die Denkmalwürdigkeit vor allem auf den guten Originalzustand der Baustrukturen und Bauformen, insbesondere der Fassadengestaltung gründe. Dem Wohn- und Geschäftshaus von 1860 komme als typischem Vertreter eines am Ort in seinem Originalzustand nicht mehr vorhandenen Bautypus spätklassizistischer Provenienz exemplarische Bedeutung zu, so dass sich die Denkmalwürdigkeit ebenso aus seiner Singularität wie aus seiner Authentizität ergebe. Eine fachlich begründete Zumutbarkeitsdiskussion könne erst nach Vorlage qualifizierter Bauzustandsuntersuchungen verbunden mit einer aussagekräftigen Bestandsdokumentation durchgeführt werden, die noch nicht vorlägen. Eine summarische Prüfung der Zumutbarkeit einer denkmalgerechten Instandsetzung ergebe, dass diese im Rahmen staatlicher Begünstigungen von Denkmaleigentümern gegeben sei.

- 4 Mit Bescheid vom 21. Juli 2009 lehnte die damalige Landesdirektion Chemnitz die Erteilung der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung zum Abbruch des Kulturdenkmals ab. Die Nutzung des Kulturdenkmals sei der Klägerin auch wirtschaftlich zumutbar. Die gute Bausubstanz, die nur durch unterlassene Reparatur teilweise (besonders am Außenputz) geschädigt sei, ermögliche eine wirtschaftliche Instandsetzung. Die Kosten für die erforderliche Reparatur würden auf 850 bis 1.000 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche (ohne Baunebenkosten, einschließlich Mehrwertsteuer) geschätzt.
- 5 Die Klägerin erhob am 29. Juli 2009 Widerspruch. Der Beklagte habe sich mit dem von ihr vorgelegten Gutachten des Dipl.-Ing. G..... vom 14. Mai 2009 nicht genügend auseinander gesetzt. Dieser sei zu dem Ergebnis gelangt, dass die Einnahmen die anfallenden Kosten der Reparatur nicht deckten, ein jährlicher Fehlbetrag von 8.996 € entstünde und die denkmalgerechte Erhaltung des Baudenkmals daher nicht zumutbar sei. Die Klägerin legte ferner ein Verkehrswertgutachten/Wirtschaftlichkeitsberechnung des öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen B..... vom 20. Januar 2010 vor, das zu dem Ergebnis kam, dass ein nach der Sanierung zu erzielender Verkehrswert von 260.000 € eine Investition von 507.000 € erfordere und wirtschaftlich nicht sinnvoll sei. Die Differenz zwischen erforderlichem und

tatsächlich erzielbarem nachhaltigen Jahresrohertrag betrage 14.389 € oder monatlich ca. 1.200 €.

6 Mit Widerspruchsbescheid vom 10. Juni 2010 wies die damalige Landesdirektion Chemnitz den Widerspruch der Klägerin zurück. Das sich aus dem Gutachten des Sachverständigen B..... ergebende Defizit von 247.000 € führe nicht dazu, dass die Abbruchgenehmigung wegen Unzumutbarkeit des Erhalts erteilt werden müsse. Zwar sei die Genehmigung zum Abbruch regelmäßig zu erteilen, wenn ein privater Eigentümer nachweisen könne, dass die Kosten für die Sanierung eines denkmalgeschützten Objekts nicht durch Erträge oder dessen Gebrauchswert zu erwirtschaften seien. Der Klägerin stehe als Gemeinde der Grundrechtsschutz des Eigentums jedoch nicht zur Seite. Stehe ein Kulturdenkmal in kommunalem Eigentum, könne die Gemeinde geltend machen, dass der Erhalt des Denkmals unzumutbar sei, weil unverhältnismäßig in die Selbstverwaltungsgarantie eingegriffen werde. Im Vergleich zu einem privaten Eigentümer eines Kulturdenkmals ergebe sich eine gesteigerte denkmalschutzrechtliche Erhaltungspflicht der Kommune. Zu prüfen sei, wie hoch ein eventuelles Defizit sei und ob es der Kommune im Hinblick auf die gesteigerte Erhaltungspflicht zuzumuten sei, dieses zu tragen. Dies sei vorliegend der Fall. Es sei ein Sanierungskostenbedarf von 332.550 € anzunehmen, dem eine erzielbare jährliche Rohmiete von 23.393 € gegenüberstehe. Der Nutzungsertrag von 18.770 €/Jahr übersteige die angenommenen Finanzierungskosten von 16.630 €/Jahr. Die von der Klägerin vorgelegten Gutachten gingen nicht von der substanzschonenden Eigentümerpflicht aus, sondern stellten bei allen Annahmen auf eine allgemeine, umsatzorientierte vollständige Entkernung und Erneuerung des Objekts ab. Zur Reduzierung des Finanzaufwands sei der Klägerin auch zuzumuten, alle gültigen staatlichen Förderprogramme zu prüfen und zu nutzen.

7 Die von der Klägerin erhobene Klage hat das Verwaltungsgericht Chemnitz mit Urteil vom 31. März 2011 - 3 K 690/10 - abgewiesen. Es könne offen bleiben, ob die Berechnung des Beklagten oder diejenige der Klägerin zur Wirtschaftlichkeit zutrefte, da die Versagung der Abbruchgenehmigung selbst dann rechtmäßig sei, wenn von dem von der Klägerin selbst vorgetragenen jährlichen Defizit von rund 12.000 € ausgegangen werde. Diese habe eine gesteigerte denkmalschützerische Erhaltungspflicht zu tragen, so dass auch der Grundsatz der Rentabilität von ihr nicht

wie von Privaten in Ansatz gebracht werden könne. Einen Eingriff in die Selbstverwaltungsgarantie durch die Versagung der Abbruchgenehmigung habe die Klägerin nicht dargelegt. Der Verlust liege jährlich im gerade fünfstelligen Bereich. Ihr werde auch nicht auferlegt, ein für sie nicht nutzbares Gebäude zu sanieren, weil sie selbst ein Gutachten vorgelegt habe, aus denen sich ein erzielbarer Mietertrag ergebe.

8 Auf den Antrag der Klägerin hat der Senat mit Beschluss vom 25. Juni 2013 - 1 A 315/11 - die Berufung wegen grundsätzlicher Bedeutung zugelassen.

9 Die Klägerin trägt vor, dass sich die Aufgabe in § 1 Abs. 1 SächsDSchG nicht mit der Erhaltungspflicht in § 8 Abs. 1 SächsDSchG decke, da die Zwecke verschieden seien und dies auch die hieraus abgeleiteten Pflichtenkreise betreffe. Während § 8 Abs. 1 SächsDSchG konkrete Handlungspflichten des Eigentümers begründe, normiere § 1 Abs. 1 SächsDSchG ausschließlich Schutz-, Pflege- und Überwachungspflichten. Die der Klägerin gemäß § 1 Abs. 2 SächsDSchG im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit obliegende Aufgabe führe nicht zur Verschärfung des Rahmens der Zumutbarkeit gemäß § 8 Abs. 1 SächsDSchG. Allein nach dieser Regelung sei die Frage der Zumutbarkeit zu betrachten, wobei diese ausschließlich wirtschaftlich zu betrachten sei. Der Klägerin sei der Erhalt des streitgegenständlichen Kulturdenkmals nicht zuzumuten. Aus dem im Verwaltungsverfahren vorgelegten Gutachten des Sachverständigen G..... vom 14. Mai 2009 ergebe sich, dass eine Rendite nicht erwirtschaftet werden könne. Dies sei nicht zumutbar, da es sich um eine Aufopferung handle. Dies sei auch mit Blick auf die der Klägerin als Gemeinde obliegenden Pflichten nicht zulässig. Diese werde rein fiskalisch tätig, ein gegenüber natürlichen oder juristischen Personen des Privatrechts abweichender Maßstab dürfe nicht angelegt werden.

10 Die Klägerin beantragt,

das Urteil des Verwaltungsgerichts Chemnitz vom 31. März 2011 - 3 K 690/10 - zu ändern und den Beklagten unter Aufhebung des Bescheids der damaligen Landesdirektion Chemnitz vom 16. Juli 2009 in der Gestalt des Widerspruchsbescheids der damaligen Landesdirektion Chemnitz vom 9. Juni 2010 zu verpflichten, ihr die denkmalschutzrechtliche Genehmigung zum

Abbruch des Kulturdenkmals .....straße in M..... (Flurstück der Gemarkung M.....) zu erteilen.

11 Der Beklagte beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

12 Das Verwaltungsgericht sei zutreffend von einer erhöhten Erhaltungspflicht einer Kommune als Denkmaleigentümerin ausgegangen. Ob der Erhalt eines Denkmals einer Kommune als Gebietskörperschaft zumutbar ist, könne sich entgegen der Ansicht der Klägerin nicht abschließend danach bemessen, ob das denkmalgeschützte Objekt im Ergebnis auf jeden Fall rentabel bewirtschaftet werden könne. Der Klägerin sei eine Berufung auf die grundrechtlich geschützte Eigentumsgarantie verwehrt, da sie selbst Bestandteil des Staatsaufbaus sei. Es könne zum Schutz der Gemeinden allein auf die verfassungsmäßig verbürgte kommunale Selbstverwaltungsgarantie zurückgegriffen werden. Diese bestehe nur im Rahmen der Gesetze, wobei dem Umstand besondere Bedeutung zukomme, dass der sächsische Landesgesetzgeber die Aufgabe, die Kulturdenkmale zu schützen und zu pflegen, gerade auch den Gemeinden in expliziter Weise übertragen habe. Sowohl das verfassungsmäßige Verbot eines Eingriffs in den Kernbereich der gemeindlichen Selbstverwaltung als auch die Verknüpfung des kommunalen denkmalpflegerischen Aufgabenkreises mit der Leistungsfähigkeit der betroffenen Körperschaften seien im Rahmen der Abwägungsentscheidung zur Zumutbarkeit nach § 8 Abs. 1 SächsDSchG als gewichtige Belange einzustellen, führten aber nicht dazu, dass bereits jeder nicht rentable Baudenkmalerhalt für die betroffene Gemeinde gleichsam automatisch unzumutbar wäre. Nicht jeder finanzielle Zuschussbedarf überfordere die Leistungsfähigkeit einer Kommune oder gefährde gar die ordnungsgemäße Erfüllung der von der Selbstverwaltungsgarantie umfassten Aufgaben. Es verbiete sich eine pauschale Übernahme der für Privatpersonen entwickelten Grundsätze zur wirtschaftlichen Unzumutbarkeit, vielmehr bestehe eine gesteigerte denkmalrechtliche Erhaltungspflicht der Kommunen.

13 Es sei klar- bzw. richtigzustellen, dass aufgrund der vorgelegten Wirtschaftlichkeitsberechnung des Dipl.-Ing. G..... vom 14. Mai 2009 keineswegs unwidersprochen feststehe, dass vorliegend ein Sanierungsaufwand von 657.000 € zu

Grunde zu legen sei und selbst bei einer Beschränkung der anrechenbaren Sanierungskosten auf 587.000 € eine dauerhafte Unterdeckung von 307.000 € verbliebe. Der Beklagte gehe vielmehr davon aus, dass der Klägerin der Erhalt des streitgegenständlichen Kulturdenkmals ohne finanzielle Einbußen möglich und wirtschaftlich bereits nach den für Privateigentümer geltenden Grundsätzen zumutbar sei. Die Klägerin habe zwei Gutachten vorgelegt, die sich bereits bei der Bewertung des bautechnisch erforderlichen Sanierungsaufwandes signifikant unterschieden. Im ersten Gutachten von Dipl.-Ing. G..... würden die anfallenden Investitionskosten pauschal und ohne Angaben von Quellen oder Grundlagen auf 657.000 € geschätzt, wogegen das zweite Gutachten des Dipl.-Ing. B..... zu einem anzunehmenden Sanierungsaufwand von 507.000 € gelange. Sachgerechterweise sei der anfallende Investitionsaufwand unter Heranziehung vergleichbarer, durchgeführter und abgerechneter Baumaßnahmen zu bestimmen. Der Beklagte habe bereits im Widerspruchsbescheid sieben Vergleichsobjekte benannt und hieraus einen als realistisch anzusehenden Kostenmittelwert gebildet. Danach ergebe sich ein erforderlicher Sanierungsaufwand von deutlich unter 400.000 €, der in seinem anrechenbaren Umfang noch zu reduzieren sei, da die Klägerin ersichtlich keine Bemühungen entfaltet habe, Zuschüsse aus den in Betracht kommenden kommunalen Förderprogrammen der Denkmalpflege und der Stadtsanierung zu erhalten. Insoweit sei davon auszugehen, dass die Finanzierungskosten des anrechenbaren Investitionsvolumens und die Bewirtschaftungskosten sehr wohl aus den erzielbaren Mieteinnahmen gedeckt werden könnten und die klägerseitig vorgelegten Gutachten einen gegenteiligen Nachweis nicht erbracht hätten. Ein Anspruch auf die begehrte Abbruchgenehmigung könne daher nicht auf eine wirtschaftliche Unzumutbarkeit des Denkmalerhalts gestützt werden. Bei der im Rahmen der Abwägung zur Zumutbarkeit i. S. v. § 8 Abs. 1 SächsDSchG anzustellenden Würdigung der Gesamtumstände komme der Tatsache besondere Bedeutung zu, dass die Klägerin das streitgegenständliche Objekt erst im November 2008 in voller Kenntnis der Denkmaleigenschaft und des Erhaltungszustands erworben habe. Bringe sich eine Kommune sehenden Auges und bewusst in den Besitz eines Kulturdenkmals, so sei es ihr gerade vor dem Hintergrund der ihr durch § 1 Abs. 1 und 2 SächsDSchG besonders zugewiesenen Aufgabe, die Kulturdenkmale zu schützen und zu pflegen, regelmäßig verwehrt, sich in der Folge auf eine wirtschaftliche Unzumutbarkeit des Erhalts zu berufen. Namentlich ein unverhältnismäßiger Eingriff in die kommunale

Selbstverwaltung könne nicht angenommen werden, wenn die Gemeinde die Ursache für die „Belastung“, nunmehr das Kulturdenkmal erhalten zu müssen, durch die eigenverantwortliche Entscheidung zum Erwerb des geschützten Objekts selbst erst gesetzt habe. Selbst wenn dem Vortrag der Klägerin gefolgt werde und das behauptete jährliche Rentabilitätsdefizit etwa 10.000 € betrage, beinhalte die Versagung der Abbruchgenehmigung keinen unverhältnismäßigen Eingriff in die kommunale Selbstverwaltung.

14

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die Gerichtsakte (1 Band) sowie den Verwaltungsvorgang des Beklagten (2 Heftungen) Bezug genommen, die Gegenstand der mündlichen Verhandlung gewesen sind.

### **Entscheidungsgründe**

15 Die zulässige Berufung ist unbegründet.

16 Die Klägerin hat keinen Anspruch auf Erteilung der beantragten denkmalrechtlichen Genehmigung zum Abbruch des Kulturdenkmals .....straße in M..... Der Bescheid der damaligen Landesdirektion C..... vom 16. Juli 2009 in der Gestalt des Widerspruchsbescheids vom 9. Juni 2010 ist rechtmäßig und verletzt die Klägerin nicht in ihren Rechten (§ 113 Abs. 5 VwGO).

17 Bei dem streitgegenständlichen Gebäude handelt es sich unstreitig um ein Kulturdenkmal (§ 2 Abs. 1 SächsDSchG). Gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 SächsDSchG darf ein Kulturdenkmal nur mit Genehmigung der Denkmalschutzbehörde zerstört oder beseitigt werden. Ein Anspruch auf Erteilung der von der Klägerin beantragten Abbruchgenehmigung besteht vorliegend nicht, weil dem die Erhaltungspflicht aus § 8 Abs. 1 SächsDSchG entgegensteht. Die Klägerin hat als Eigentümerin des Kulturdenkmals .....straße in M..... dieses pfleglich zu behandeln und im Rahmen des Zumutbaren denkmalgerecht zu erhalten und zu schützen. Eine Unzumutbarkeit der Erhaltung, die den geltend gemachten Anspruch auf Erteilung der beantragten Abbruchgenehmigung begründen würde, ist vorliegend nicht gegeben. Die Klägerin hat bereits nicht dargelegt, dass die Erhaltung des Kulturdenkmals unzumutbar ist, d. h. keine sinnvolle Nutzungsmöglichkeit mehr besteht. Die von ihr im Verfahren vorgelegten Gutachten sind nicht geeignet, eine

wirtschaftliche Unzumutbarkeit der Sanierung und anschließenden Nutzung des streitgegenständlichen Gebäudes als Wohn- und Geschäftshaus zu belegen.

18 Die Klägerin trifft für die von ihr geltend gemachte Unzumutbarkeit die Darlegungs- und Beweislast, da sie sich im Hinblick auf die Erhaltungspflicht aus § 8 Abs. 1 SächsDSchG auf einen ihre Rechtsposition erweiternden Ausnahmetatbestand beruft (vgl. Senatsurt. v. 10. Juni 2010 - 1 B 818/06 -, JbSächsOVG 18, 146, 157 = juris Rn. 48 m. w. N.). Dieser hat sie nicht genügt, so dass eine Unzumutbarkeit nicht angenommen werden kann. Zwar hat sie im Verfahren zwei Gutachten vorgelegt, die im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit zu ähnlichen Ergebnissen gelangen und jeweils einen jährlichen Fehlbetrag von ca. 15.000 € ausweisen (Gutachten G....., S. 9: 14.966 € [bei Abzug von 6.000 € angesetztter steuerlicher Vergünstigungen]; Gutachten B....., S. 23/37: 14.389 €). Die den Gutachten zu Grunde liegenden Annahmen unterscheiden sich aber so gravierend, dass deren Richtigkeit sich gegenseitig ausschließt und keines der Gutachten der Darlegungslast zu genügen vermag. Während ein Gutachten die Sanierungskosten auf ca. 657.000 € beziffert und keine nachvollziehbaren Angaben zu dem geschätzten Sanierungsaufwand enthält (Gutachten G....., S. 4), werden in dem anderen nur ca. 507.000 € (Gutachten B....., S. 13/37) veranschlagt. Der Gutachter G..... hat von den von ihm angenommenen Sanierungskosten mögliche Zuschüsse für denkmalbedingte Mehraufwendungen i. H. v. 70.000 € abgesetzt (S. 7), wogegen der Gutachter B..... solche nicht angesetzt hat. Der Gutachter G..... kommt zu dem Ergebnis, dass der Jahresrohertrag mit 23.393 € anzusetzen sei (S. 6), wogegen der Gutachter B..... (S. 20/37) nur auf einen Wert von 19.452 € kommt. Die Gutachten gehen auch von unterschiedlichen Flächen aus. Der Gutachter G..... setzt 223 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 78 m<sup>2</sup> Gewerbefläche und 137 m<sup>2</sup> Sonstiges, Lager, Freifläche, zusammen 438 m<sup>2</sup> Nutzfläche an (S. 6), während der Gutachter B..... seiner Berechnung nur 374,71 m<sup>2</sup> Nutzfläche zu Grunde legt (S. 19/37: 296,46 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 53,64 m<sup>2</sup> „Nutzfläche Erdgeschoss“, 24,61 m<sup>2</sup> Lager). Die Klägerin hat sich auch in keiner Weise mit den substantiierten Ausführungen des Widerspruchsbescheids auseinandergesetzt, in dem die Sanierungskosten unter Verweis auf vergleichbare, durchgeführte und abgerechnete Baumaßnahmen mit ca. 332.550 € angesetzt worden sind.

19 Die Klägerin hätte aber auch dann, wenn das Ergebnis der von ihr vorgelegten Gutachten zuträfe und davon auszugehen wäre, dass durch die Erhaltung und Nutzung

des streitgegenständlichen Gebäudes ein monatlicher Fehlbetrag in Höhe von ca. 1.200 bis 1.250 € entstünde, keinen Anspruch auf die Ertüchtung der beantragten Abbruchgenehmigung. Eine Unzumutbarkeit läge in diesem Fall nicht vor, weil die Klägerin nicht dargelegt hat, dass es ihre Leistungsfähigkeit übersteige, einen solchen Fehlbetrag aufzubringen, und sie sich darüber hinaus entgegen halten lassen müsste, dass sie das Kulturdenkmal im Wissen um die Denkmaleigenschaft erst kurz vor Stellung des Abbruchartrags erworben hatte.

20 Gemäß Art. 11 Abs. 3 Satz 1 SächsVerf stehen Denkmale unter dem Schutz und der Pflege des Landes. Der Landesgesetzgeber hat vor dem Hintergrund dieser Staatszielbestimmung (vgl. Art. 13 SächsVerf) in § 1 Abs. 2 Satz 1 SächsDSchG den Gemeinden ausdrücklich die in § 1 Abs. 1 SächsDSchG definierte Aufgabe zugewiesen, Kulturdenkmale „im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit“ zu schützen und zu pflegen. Diese Formulierung geht über die der allgemeinen Erhaltungspflicht aus § 8 Abs. 1 SächsDSchG („im Rahmen des Zumutbaren“) hinaus und führt zu einer im Vergleich zu privaten Eigentümern gesteigerten denkmalschutzrechtlichen Erhaltungspflicht (ebenso für das dortige Landesrecht: ThürOVG, Urt. v. 16. Januar 2008 - 1 KO 717/06 -, juris Rn. 35; VGH BW, Urt. v. 29. Juni 1992 - 1 S 2245/90 -, juris Rn. 35; ausdrücklich anders das Landesrecht in Sachsen-Anhalt: OVG LSA, Beschl. v. 29. Januar 2008 - 2 M 358/07 -, juris Leitsatz 1 und Rn. 20). Die denkmalrechtliche Erhaltungspflicht findet für einen privaten Denkmaleigentümer im Hinblick auf die durch das Denkmalschutzgesetz erfolgte Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums i. S. v. Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG, Art. 31 Abs. 1 Satz 2 SächsVerf ihre Grenze im Grundsatz der Verhältnismäßigkeit. Nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts, der sich der Senat angeschlossen hat (Urt. v. 10. Juni 2010 a. a. O.), ist die Erhaltung eines Kulturdenkmals unzumutbar, wenn selbst ein dem Denkmalschutz aufgeschlossener Eigentümer von diesem keinen vernünftigen Gebrauch machen und es auch nicht veräußern kann, so dass die Privatnützigkeit nahezu vollständig beseitigt und aus dem Eigentumsrecht eine Last wird, die der (private) Eigentümer allein im öffentlichen Interesse zu tragen hat, ohne dafür die Vorteile einer privaten Nutzung genießen zu können (BVerfG, Beschl. v. 2. März 1999 - 1 BvL 7/91 -, juris Rn. 85). Die Klägerin ist jedoch kein privater Eigentümer und kann sich als Gemeinde - und damit als „Teil der staatlichen Verwaltung“ (BVerfG, Beschl. v. 19. November 2014, SächsVBl. 2015, 58, 63) nicht

auf das Grundrecht aus Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG, Art. 31 Abs. 1 Satz 1 SächsVerf berufen. Die von den Prozessbevollmächtigten der Klägerin ohne jegliche Begründung vertretene Rechtsauffassung, dass dies vorliegend der Fall sei, weil diese als Gemeinde beim Erwerb des Eigentums fiskalisch gehandelt habe, widerspricht der ständigen Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts (Beschl. v. 8. Juli 1982 - 2 BvR 1187/80 - [Sasbach], juris Leitsatz 1 und Rn. 66; Beschl. v. 23. Juli 2002 - 2 BvR 403/02 -, juris Rn. 11), wonach sich die Gemeinde auch bei nicht-hoheitlicher Tätigkeit in keiner grundrechtstypischen Gefährdungslage befindet.

- 21 Der Klägerin ist es als Gemeinde gleichwohl im Grundsatz nicht völlig verwehrt, sich auf eine Unzumutbarkeit des Erhalts eines Kulturdenkmals zu berufen. Denn sie kann sich im Hinblick auf die ihr vom Landesgesetzgeber in § 1 Abs. 2 Satz 1 SächsDSchG übertragene Aufgabe, Denkmale im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zu schützen und zu pflegen, auf die von Art. 28 Abs. 2 GG, Art. 82 Abs. 2, Art. 84 Abs. 1 SächsVerf garantierte Selbstverwaltungsgarantie und insbesondere auf ihre kommunale Finanzhoheit berufen. Eine Verletzung derselben ist anzunehmen, wenn die durch die Aufgaben des Denkmalschutzes verursachte Bindung von Haushaltsmitteln der Gemeinde dazu führt, dass sie ihre eigenen Aufgaben nicht mehr erfüllen kann (vgl. Senatsurt. v. 10. Oktober 2013 - 1 C 4/12 -, juris Rn. 21 [zum Fachplanungsrecht]). Da § 1 Abs. 2 Satz 1 SächsDSchG für die Übertragung der Aufgaben der Denkmalpflege ausdrücklich die Einschränkung enthält, dass die Gemeinden diese nur „im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit“ zu erfüllen haben, ist diese dahingehend auszulegen, dass eine Unzumutbarkeit der Erhaltung eines Kulturdenkmals dann vorliegt, wenn sie zu einer Verletzung der Finanzhoheit führt (vgl. zum dortigen Landesrecht: ThürOVG a. a. O.). Die Klägerin, eine kreisangehörige Gemeinde mit ca. 16.000 Einwohnern, hat vorliegend jedoch noch nicht einmal vorgetragen, dass die von ihr behauptete Belastung in Höhe von ca. 15.000 € im Jahr, die ihr durch den Erhalt des streitgegenständlichen Gebäudes entstehe, ihre Leistungsfähigkeit übersteige. Der Beklagte hat ferner zu Recht im vorliegenden Fall eine Unzumutbarkeit der Erhaltungspflicht abgelehnt, weil die Klägerin das streitgegenständliche Kulturdenkmal erst wenige Monate vor der Beantragung der Abbruchgenehmigung freiwillig erworben und dabei positive Kenntnis von der Denkmaleigenschaft gehabt hatte, so dass sie sich mit der Geltendmachung einer Unzumutbarkeit der Erhaltungspflicht widersprüchlich verhalten hat.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 2 VwGO.

22

23 Die Revision ist nicht zuzulassen, weil keiner der in § 132 Abs. 2 VwGO genannten Gründe 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 schriftlich oder in elektronischer Form nach Maßgabe der Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums der Justiz und für Europa über den elektronischen Rechtsverkehr, die elektronische Aktenführung, die elektronischen Register und das maschinelle Grundbuch in Sachsen (Sächsische E-Justizverordnung - SächsEJustizVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. April 2014 (SächsGVBl. S. 291) in der jeweils geltenden Fassung einzureichen. 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 SächsEJustizVO 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.

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.:  
Meng

Schmidt-Rottmann

Dr. Pastor

### **Beschluss**

Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird auf 10.000,00 € festgesetzt.

### **Gründe**

- 1 Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 47 Abs. 1 Satz 1, § 52 Abs. 1 GKG.
- 2 Der Beschluss ist unanfechtbar (§ 68 Abs. 1 Satz 5 i. V. m. § 66 Abs. 3 Satz 3 GKG).

gez.:  
Meng

Schmidt-Rottmann

Dr. Pastor

*Die Übereinstimmung der Abschrift  
mit der Urschrift wird beglaubigt.  
Bautzen, den  
Sächsisches Obergerverwaltungsgericht*