

Az.: 1 A 275/14
7 K 1954/11

Beglaubigte
Abschrift



SÄCHSISCHES OBERVERWALTUNGSGERICHT

Im Namen des Volkes

Urteil

In der Verwaltungsrechtssache

1. des Herrn

2. des Herrn

prozessbevollmächtigt:
Rechtsanwälte

- Kläger -
- Berufungskläger -

gegen

die Stadt Görlitz
vertreten durch den Oberbürgermeister
Untermarkt 6/8, 02826 Görlitz

- Beklagte -
- Berufungsbeklagte -

wegen

Erteilung einer denkmalrechtlichen Abbruchgenehmigung
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 ohne weitere mündliche Verhandlung

am 19. Januar 2016

für Recht erkannt:

Die Berufung der Kläger gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts Dresden vom 17. Juli 2013 - 7 K 1954/11 - wird zurückgewiesen.

Die Kläger tragen die Kosten des Berufungsverfahrens.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand

- 1 Die Kläger begehren die Erteilung einer Abbruchgenehmigung für ein Kulturdenkmal.
- 2 Sie sind in Erbengemeinschaft Eigentümer des mit einem leerstehenden Wohnhaus bebauten Grundstücks Z..... Straße N1. in G..... (Flurstück F1... der Gemarkung G.....). Dieses wurde ihnen im Jahr 1993 nach den Vorschriften des Vermögensgesetzes rückübertragen. Bei dem Gebäude handelt es sich um ein Kulturdenkmal, das in der Liste der Kulturdenkmale verzeichnet ist. Nachdem ein im Jahr 2003 gestellter Antrag auf Abbruch des Gebäudes durch Urteil des Verwaltungsgerichts Dresden vom 10. November 2004 - 4 K 1521/03 - bereits abgelehnt worden war, beantragten die Kläger am 18. Februar 2009 bei der Beklagten die Erteilung einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung zum Abbruch dieses Gebäudes, da ihnen der Erhalt nicht zumutbar sei. Mit Schreiben vom 2. März 2009 forderte die Beklagte zur Vervollständigung des Antrags weitere Unterlagen an. Diese wurden von den Klägern am 20. Mai 2009 vorgelegt.
- 3 Mit Bescheid vom 23. Juni 2009 lehnte die Beklagte die beantragte Abbruchgenehmigung ab. Die Zumutbarkeit des Erhalts des Kulturdenkmals sei bereits im Urteil des Verwaltungsgerichts Dresden im Verfahren 4 K 1621/03 hinreichend begründet worden. Es komme dabei nicht auf die subjektiven

wirtschaftlichen Verhältnisse des betroffenen Eigentümers, sondern auf eine objektive Wirtschaftlichkeitsberechnung an. Im Antrag seien nur unklare, nicht belegte Angaben zu den wirtschaftlichen Verhältnissen der Eigentümer gemacht worden, so dass diese nicht nachprüfbar seien. Die Zumutbarkeit des Erhalts sei nochmals berechnet worden, wobei die von den Klägern veranschlagten Baukosten in Höhe von 227.000 € verwendet worden seien. Die jährlichen Erhaltungs- und Bewirtschaftungskosten betrügen 6.565,98 €. Diesen stehe ein Mietertrag von 7.492,50 € (gerechnet auf 185 m²) gegenüber, so dass ein jährlicher Überschuss von 883,46 € entstehe. Im Ergebnis der Abwägung müsse der Abbruch des Kulturdenkmals versagt werden. Dem Bescheid war eine „Zumutbarkeitsberechnung“ beigelegt.

- 4 Gegen den am 26. Juni 2009 zugestellten Bescheid legten die Kläger am 27. Juli 2009, einem Montag, Widerspruch ein, den sie unter dem 14. Oktober 2009 begründeten. Die im Abrechnungsbogen (Zumutbarkeitsberechnung) enthaltenen Ansätze müssten überprüft werden. Ein von den Klägern in Auftrag gegebenes Gutachten des Sachverständigen L.... komme zu dem Ergebnis, dass sich die Baukosten ohne Berücksichtigung der Finanzierungskosten auf ca. 330.000 € belaufen. Die höheren Baukosten seien u. a. auf die gestiegenen Anforderungen der Energieeinsparungsverordnung zurückzuführen. Insgesamt ergebe sich eine Unterdeckung in Höhe von 9.113,35 €. Aufgrund ihres Lebensalters - die Kläger sind in den Jahren 1927 bzw. 1939 geboren - würde kein Kreditinstitut ihnen einen Kredit in Höhe von 250.000 € oder sogar 300.000 € gewähren. Die Hausbank der Kläger habe auf eine entsprechende Anfrage ein Immobiliendarlehn in Höhe von 250.000 € abgelehnt, weil die von der Bank angestellte Wirtschaftlichkeitsberechnung zu dem Schluss geführt habe, dass der Wohnimmobilienmarkt in G..... die wirtschaftliche Nachhaltigkeit nicht gewährleiste.

- 5 In der Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege an die damalige Landesdirektion Dresden vom 14. September 2010 stellte dieses im Ergebnis einer Objektbesichtigung fest, dass die Denkmaleigentümer ihr Anwesen zunehmend verwahrlosen ließen. Es habe nicht beobachtet werden können, dass ein Mindestmaß an Sicherungsmaßnahmen ergriffen worden sei. Anders als in dem von den Klägern vorgelegten Gutachten dargestellt, könne das Kulturdenkmal auch mit bescheidenerem Sanierungsaufwand erhalten und einer Nutzung zugeführt werden. Die vom Gutachter

als notwendig erachteten Maßnahmen und die preisliche Kalkulation (ca. 1.783 €/m²) tendierten eher in Richtung einer Luxussanierung. Ortsübliche Vergleiche lägen eher bei 1.000 €/m². Darüber hinaus lägen die Bauzinsen derzeit so niedrig wie noch nie. Wenn ein Bauherr mehr Geld in die Sanierungsmaßnahme einfließen lasse als nötig, dürfe dies nicht die Zumutbarkeit des Erhalts in Frage stellen.

- 6 Die damalige Landesdirektion Dresden wies die Kläger unter dem 1. Oktober 2010 darauf hin, dass der Widerspruch voraussichtlich keinen Erfolg haben werde. Das von diesen eingereichte Gutachten des Sachverständigen L.... vom Mai 2008 (gemeint war: vom 28. September 2009) erscheine für eine Wirtschaftlichkeitsberechnung nicht geeignet. Es werde insbesondere eine Sanierungssumme von ca. 330.000 € ausgewiesen, nachdem in einem Gutachten desselben Sachverständigen aus dem Jahr 2002 nur eine Summe von 198.000 € zur Komplettsanierung angegeben worden sei. Eine Steigerung von 66,7% innerhalb dieses Zeitraums sei nicht nachvollziehbar. Es könnten auch nur solche Kosten Berücksichtigung finden, die erforderlich seien, um das Gebäude in einen nutzbaren Zustand zu versetzen. Die angegebenen Sanierungskosten stellten sich als überhöht dar. Von einer bestehenden Unverkäuflichkeit könne nicht ausgegangen werden, da Verkaufsbemühungen nicht vorgetragen worden seien.
- 7 Die Kläger legten unter dem 12. Mai 2011 eine Stellungnahme des Gutachters vom 9. Mai 2011 vor, in der dieser sein Gutachten zu den Sanierungskosten weiter erläuterte. In der Zusammenfassung der Zumutbarkeitsberechnung ergebe sich ein negativer jährlicher Saldo in Höhe von 22.978,25 €. Hilfsweise beantragten die Kläger eine Entschädigung festzusetzen, hierzu Hilfsweise die Entschädigungspflichtigkeit der Ablehnung der Abbruchgenehmigung dem Grunde nach festzustellen.
- 8 Mit Widerspruchsbescheid vom 14. November 2011 wies die damalige Landesdirektion Dresden den Widerspruch zurück. Den Klägern sei die Erhaltung des Denkmals im Hinblick auf eine Wirtschaftlichkeitsprüfung zumutbar. Es bestünden bereits Zweifel, ob der von den Klägern vorgelegten Berechnung der Sanierungskosten ein an den Notwendigkeiten orientiertes, denkmalverträgliches Gesamtkonzept für das Vorhaben und die künftige Nutzung zu Grunde liege. Die Gesamtsanierungskosten in Höhe von 330.000 € beinhalteten den Ausbau des

gesamten Dachgeschosses unter Eingriff in die Dachstatik und vollständige Erneuerung des Dachs unter Änderung des Grundrisses, wodurch sich die Wohnfläche von derzeit ca. 180 m² auf 217,67 m² erhöhen würde. Für ein solches Gesamtkonzept sei bereits fraglich, ob der geplante und in die Gesamtrechnung eingestellte Dachausbau denkmalschutzrechtlich genehmigungsfähig wäre. Selbst wenn aber zugunsten der Kläger von der denkmalschutzrechtlichen Zulässigkeit des Gesamtkonzeptes ausgegangen werde, könne der Nachweis zur Unzumutbarkeit nicht geführt werden. Die von den Klägern vorgelegte Wirtschaftlichkeitsberechnung beruhe in ausschlaggebenden Punkten auf unzutreffenden Annahmen. Korrigiere man diese Mängel, lasse sich dem Gutachten entnehmen, dass ein für die Belange des Denkmalschutzes aufgeschlossener Eigentümer einen Ertrag erzielen könne.

- 9 Entgegen der Annahme der Kläger sei bei der Wirtschaftlichkeitsberechnung zu beachten, dass nicht von den Gesamtkosten eines Vorhabens, sondern nur von dem dabei unbedingt entstehenden denkmalpflegerischen Mehraufwand auszugehen sei. Die Zumutbarkeitsprüfung wolle den Pflichtigen nur vor den besonderen Belastungen des Denkmalschutzes bewahren, ihn jedoch nicht gegenüber einem normalen Hauseigentümer privilegieren. Die einem normalen Gebäudeeigentümer bei der Erhaltung entstehenden Kosten müssten aus der Wirtschaftlichkeitsberechnung ausscheiden. Dies gelte auch für in der Kostenschätzung vom 9. Mai 2011 aufgeführte Positionen wie Sanitärausstattung, Elektroanlage und Heizungsanlage. Diese könnten bei der Ermittlung der Erhaltungskosten keine Berücksichtigung finden. Der in den vergangenen Jahren unterlassene Bauunterhalt sei völlig unberücksichtigt geblieben. Der Instandsetzungsaufwand beruhe zu einem beträchtlichen Teil auf dem jahrzehntelangen Unterlassen des gesetzlich vorgeschriebenen Bauunterhalts. Diese Kosten seien aus der Wirtschaftlichkeitsberechnung herauszunehmen. Die voraussichtlichen Investitionskosten seien als jährliche Finanzierungskosten für das Investitionskapital auszuweisen, wobei ein marktüblicher Zinssatz für ein entsprechendes Kapitaldarlehn in Ansatz zu bringen sei. Der von den Klägern eingestellte Zinssatz von 5% pro Jahr erscheine in Anbetracht des derzeitigen Zinsniveaus als überhöht. Da die Wirtschaftlichkeit objektbezogen nach objektiven Kriterien zu berechnen sei, blieben personenbezogene Umstände wie Vermögensverhältnisse, Kreditwürdigkeit oder Gesundheitszustand bei der Zumutbarkeit unberücksichtigt. Die Annahme eines Leerstandes von 25% sei

überhöht. Die notwendigen Kosten einer Sanierung des Wohngebäudes beliefen sich auf 267.398,00 €. Hiervon seien 53.479,60 € für unterlassenen Bauunterhalt in den letzten 10 Jahren abzuziehen, so dass von zu berücksichtigenden Sanierungskosten in Höhe von 213.918,40 € auszugehen sei. Hinzu komme bei einer Finanzierung über 100% und einem Zinssatz von 4,5% ein Betrag von 9.626,33 €. Einem jährlichen Erhaltungs- und Bewirtschaftungsaufwand in Höhe von 6.080,79 € stünden jährliche Einnahmen aus Vermietung in Höhe von 7.836,12 € gegenüber, so dass eine wirtschaftlich lohnende Vermietung des Objekts nach Sanierung möglich sei. Die Frage einer Veräußerung bedürfe keiner Klärung. Auch die Hilfsanträge blieben ohne Erfolg.

- 10 Die von den Klägern erhobene Klage hat das Verwaltungsgericht Dresden mit Urteil vom 17. Juli 2013 - 7 K 1954/11 - abgewiesen. Der Erhalt des Hauses sei als wirtschaftlich zumutbar anzusehen. Der im Gutachten der Kläger angesetzte Sanierungsaufwand sei objektiv sehr hoch. Gehe man von diesem aus, begegne es keinen Bedenken, Abzüge für unterlassenen Bauunterhalt in Höhe von 2% des Sanierungsaufwandes pro Jahr für die Dauer von 10 Jahren vorzunehmen. Die Kläger hätten spätestens seit Februar 1993 um die Denkmaleigenschaft gewusst, und lediglich im Jahr 1995 eine provisorische Dachreparatur durchführen lassen. Nach dem Abzug des unterlassenen Bauunterhalts ergäben sich anrechenbare Sanierungskosten in Höhe von 264.000 €. Selbst unter Zugrundelegung der von den Klägern gemachten weiteren Angaben ergebe sich ein positiver Saldo in Höhe von 2.806,00 € jährlich.
- 11 Auf den Antrag der Kläger hat der Senat mit Beschluss vom 12. Juni 2014 - 1 A 609/13 - die Berufung zugelassen.
- 12 Die Kläger tragen vor, dass die Schäden und Mängel am Gebäude bereits auf die Zeit vor der Rückübertragung des Grundbesitzes zurückgingen. Die unter Berücksichtigung des überarbeiteten Nutzungskonzepts vom 4. September 2012 erforderlichen Sanierungskosten in Höhe von 313.074 € könnten die Kläger nicht selbst schultern, sondern seien auf Fremdkapital in entsprechender Höhe angewiesen. Sie seien in Anbetracht ihres Lebensalters für längerfristige Verbindlichkeiten nicht mehr kreditwürdig. Die Kläger hätten einen Anspruch auf die Genehmigung, die Entscheidung der Beklagten sei aber jedenfalls ermessensfehlerhaft und daher

aufzuheben. Ausgehend vom zuletzt eingereichten Nutzungskonzept sei die Erhaltung des streitgegenständlichen Objekts wirtschaftlich unzumutbar, da von den erforderlichen Baukosten ein Abzug für unterlassenen Bauunterhalt nicht vorgenommen werden dürfe. Die Kläger hätten ihre Erhaltungspflicht erfüllt. Das in Rede stehende Objekt habe sich zum Zeitpunkt der Bekanntgabe der Unterschutzstellung gegenüber den Klägern in einem desolaten Zustand befunden. Die Kläger hätten nach der Übernahme des Objekts, um weiterem Verfall des Gebäudes vorzubeugen, eine Notreparatur des Daches durchführen sowie Regenrinnen und Fallrohre instand setzen lassen, obwohl sie in Anbetracht des Gebäudes allenfalls zu Sicherungsmaßnahmen hätten angehalten werden können. Eine Verletzung der Erhaltungspflicht liege nicht vor, da darüber hinausgehende Maßnahmen einer Wiederherstellungsverpflichtung gleichgekommen wären. Ein Abzug von Werbungskosten komme nicht in Betracht. Die Rückstellungen für Reparaturen seien höher zu bemessen und personenbezogene Umstände bereits bei der Zumutbarkeitsprüfung einzustellen. Schließlich könnten der Unzumutbarkeit nicht die fehlenden Verkaufsbemühungen der Kläger entgegengehalten werden. Eine Veräußerung des Grundstücks komme angesichts der ideellen Interessen der Kläger an ihrem Familiengrundbesitz - es handle sich um ihre Geburtsstätte - und der historischen Zusammenhänge nicht in Betracht. Ein Verkauf wäre allenfalls zu einem symbolischen Kaufpreis realisierbar. Es sei zu berücksichtigen, dass die Kläger das Grundeigentum durch Rückübertragung nach den Vorschriften des Vermögensgesetzes erhalten hätten. Das Eigentum genieße in diesen Fällen einen verstärkten Schutz, zu berücksichtigen seien nicht nur wirtschaftliche, sondern auch ideelle Interessen, insbesondere das im Rahmen des Vermögensgesetzes geschützte Affektionsinteresse. Ein Verkauf im Wege der Auferlegung denkmalschutzrechtlicher Pflichten könne demjenigen, dem sein Grundeigentum nach dem Vermögensgesetz rückübertragen wurde, nicht zugemutet werden. Ein Verkauf des Grundstücks komme auch aus funktionell-wirtschaftlicher Sicht nicht in Betracht, da das Wohngebäude in einem größeren planerischen Zusammenhang mit dem dahinterliegenden, mit einem Fabrikgebäude bebauten Grundstück zu betrachten sei. Die personenbezogenen Umstände seien zumindest in der Ermessensentscheidung als weitere ermessensrelevante Gesichtspunkte zu ermitteln und zu berücksichtigen gewesen. Es sei eine Interessenabwägung vorzunehmen, bei welcher das hohe Alter der Kläger und die bestehenden Darlehnsverbindlichkeiten in Höhe von 377.570,76 € mit der Folge

einer fehlenden Kreditwürdigkeit, die tatsächliche Vermietungssituation auf dem benachbarten Grundstück der Kläger und die unvorhersehbaren Kosten im Hinblick auf den Zustand des Gebäudes einzustellen gewesen seien. Die Beklagte habe ihr Ermessen defizitär ausgeübt, wenn nicht gänzlich verkannt.

13 Die Kläger beantragen,

das Urteil des Verwaltungsgerichts Dresden vom 17. Juli 2013 - 7 K 1954/11 - zu ändern und die Beklagte unter Aufhebung ihres Bescheides vom 23. Juni 2009 in Gestalt des Widerspruchsbescheids der Landesdirektion Dresden vom 30. November 2011 zu verpflichten, die mit Schreiben der Kläger vom 16. Februar 2009 beantragte Genehmigung zum Abriss des Gebäudes Z..... Straße N1., Gemarkung G....., Flur/Blatt 10, Flurstück F1... zu erteilen.

14 Die Beklagte beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

15 Das Verwaltungsgericht habe zutreffend einen Abzug für unterlassenen Bauunterhalt vorgenommen. Die Kläger hätten seit der 1995 unternommenen Notreparatur des Dachs keine weiteren Erhaltungsmaßnahmen ergriffen. Dadurch potenzierten sich die Schäden am Kulturdenkmal. Selbst eine Begehung des Gebäudes durch die Eigentümer oder Bevollmächtigten habe offenbar in den letzten beiden Jahren nicht stattgefunden, worauf der Bewuchs an den Türen hinweise. Entgegen der Auffassung der Kläger stünden diesen, wie jedem Eigentümer, auch Werbungskosten auf Bewirtschaftungskosten zu. Die Abschreibungen von Herstellungskosten nach § 7i EStG stellten für Denkmaleigentümer eine zusätzliche Möglichkeit dar, um besondere Belastungen zu verhindern bzw. zu vermindern. Die Rückstellung für Reparaturen entspreche der allgemein anerkannten Anwendung der Zweiten Berechnungsverordnung. Soweit die Kläger auf den Umstand hinwiesen, dass es sich bei dem streitgegenständlichen Objekt um ihren Familiengrundbesitz und um ihre Geburtsstätte handle, sei dies wenig überzeugend. Einem Abriss ihres Geburts- und Elternhauses schienen diese Aspekte jedenfalls nicht entgegenzustehen. Im Hinblick auf die von den Klägern geltend gemachten bestehenden Darlehnsverbindlichkeiten seien diesen jedenfalls auch die Einnahmen der Kläger gegenüberzustellen, um eine

vollständige Bewertung der Vermögensverhältnisse zu ermöglichen. Dazu hätten die Kläger bisher nichts vorgetragen.

- 16 In der mündlichen Verhandlung hat die Beklagte einen Katasterauszug sowie eine Satellitenaufnahme (Ausdruck aus Google Maps vom 6. Dezember 2013) vorgelegt, aus denen sich ergibt, dass das hinter dem mit dem streitgegenständlichen Kulturdenkmal bebauten Grundstück bebaute Grundstück Flurstück F2... wegeseitig durch die Straße „Z.....“ erschlossen ist. Der Kläger zu 1 hat erklärt, dass diese Straße bereits zu DDR-Zeiten bestanden und Teil der jenseits der Bahnlinie gelegenen „P.....-Straße“ gewesen sei. Die Verbindung über die Bahnlinie bestehe jetzt nicht mehr.
- 17 Die Beteiligten haben übereinstimmend auf weitere mündliche Verhandlung verzichtet.
- 18 Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die Gerichtsakte (3 Bände) sowie den Verwaltungsvorgang (2 Heftungen) Bezug genommen, die Gegenstand der mündlichen Verhandlung gewesen sind.

Entscheidungsgründe

- 19 Mit dem Einverständnis der Beteiligten entscheidet der Senat ohne weitere mündliche Verhandlung (§ 125 Abs. 1 Satz 1, § 101 Abs. 2 VwGO).
- 20 Die zulässige Berufung ist unbegründet.
- 21 Das Verwaltungsgericht hat die Klage im Ergebnis zu Recht abgewiesen. Der Bescheid der Beklagten vom 23. Juli 2009 in der Gestalt, die er durch den Widerspruchsbescheid der damaligen Landesdirektion Dresden vom 30. November 2011 gefunden hat, ist rechtmäßig und verletzt die Kläger nicht in ihren Rechten (§ 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO). Die Beklagte hat einen Anspruch der Kläger auf Erteilung der denkmalschutzrechtlichen Abbruchgenehmigung im Ergebnis zu Recht verneint.

Ein Anspruch der Kläger auf erneute Bescheidung ihres Antrags besteht ebenfalls nicht.

- 22 Gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 SächsDSchG darf ein Kulturdenkmal nur mit Genehmigung der Denkmalschutzbehörde zerstört oder beseitigt werden. Ein Anspruch auf die Erteilung der von den Klägern beantragten Abbruchgenehmigung besteht vorliegend nicht, weil dem die Erhaltungspflicht aus § 8 Abs. 1 SächsDSchG entgegensteht. Die Kläger haben als Eigentümer des Kulturdenkmals Z..... Straße N1. in G..... dieses pfleglich zu behandeln und im Rahmen des Zumutbaren denkmalgerecht zu erhalten und zu schützen. 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 (Senatsurt. v. 24. September 2015 - 1 A 467/13 -, zur Veröffentlichung vorgesehen; Senatsurt. v. 10. Juni 2010 - 1 B 818/06 -, JbSächsOVG 18, 146, 157 = juris Rn. 49 im Anschluss an BVerfG, Beschl. v. 2. März 1999 - 1 BvL 7/91 - juris Rn. 85), 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; ebenso BVerwG, Beschl. v. 7. Februar 2002 - 4 B 4.02 -, juris Rn. 8.)
- 23 Die Kläger, die für die von ihnen geltend gemachte Unzumutbarkeit die Darlegungs- und Beweislast trifft, da sie sich im Hinblick auf die Erhaltungspflicht aus § 8 Abs. 1 SächsDSchG auf einen ihre Rechtsposition erweiternden Ausnahmetatbestand berufen (vgl. Senatsurt. v. 24. September 2015 - 1 A 467/13 -, zur Veröffentlichung vorgesehen; Senatsurt. v. 10. Juni 2010 - 1 B 818/06 -, JbSächsOVG 18, 146, 157 = juris Rn. 48 m. w. N.), haben nicht dargelegt, dass die Erhaltung des Kulturdenkmals unzumutbar ist. Zwar haben sie im Verfahren ein Gutachten des Sachverständigen L.... vom 28. September 2009 (nebst erläuternder Stellungnahme vom 9. Mai 2011) zum Instandsetzungsaufwand für das denkmalgeschützte leerstehende Wohnhaus sowie ein

Gutachten desselben Sachverständigen vom 4. September 2012 zur Höhe der Sanierungskosten bei einem geänderten Nutzungskonzept (2 Wohnungen, 189 m² vermietbare Wohnfläche) vorgelegt, aus denen sich ein Sanierungsaufwand von 313.074 € (Gutachten vom 4. September 2012) sowie eine durchschnittlich zu erzielende Miethöhe von 4,50 €/m² (Gutachten vom 28. September 2009) bzw. 4,00 € (Stellungnahme des Gutachters vom 9. Mai 2011) ergibt, so dass sich bei einer Berechnung der Wirtschaftlichkeit unter Berücksichtigung von Erhaltungs- und Bewirtschaftungskosten (einschließlich Finanzierungskosten) grundsätzlich ein negativer Saldo und damit eine Unzumutbarkeit der Erhaltung ergäbe. Unabhängig von der - im Hinblick auf den von Klägern vorgetragenen, desolaten Zustand des Gebäudes bereits bei der Rückübertragung des Grundstücks im Jahr 1993 nicht ohne die Einholung eines Gutachtens zu klärenden - Frage, ob und ggf. in welcher Höhe im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsberechnung ein Abzug für einen pflichtwidrig unterlassenen Bauunterhalt vorgenommen werden müsste, weil die Kläger zuletzt im Jahr 1995 eine Instandhaltungsmaßnahme (Dachreparatur) haben vornehmen lassen, ist von der Unzumutbarkeit der Denkmalerhaltung aus wirtschaftlichen Gründen erst dann auszugehen, wenn der private Denkmaleigentümer darüber hinaus dargelegt hat, dass er das Kulturdenkmal nicht zu einem angemessenen Preis verkaufen kann (vgl. OVG Rh.-Pf., Urt. v. 2. Dezember 2009 - 1 A 10547/09 -, juris Rn. 36 und 38). Das ist vorliegend nicht der Fall.

- 24 Mit der Berufungsbegründung ist vorgetragen worden, dass für die Kläger ein Verkauf des Grundstücks angesichts ihrer ideellen Interessen an ihrem Familiengrundbesitz nicht in Betracht komme und ihnen ein Verkauf auch nicht zugemutet werden könne, weil sie das Eigentum im Wege der Rückübertragung nach dem Vermögensgesetz erworben hätten. Ein Verkauf komme auch deshalb nicht in Betracht, weil das dahinter liegende, mit einem Fabrikgebäude bebaute Grundstück (gemeint ist: Flurstück F2...) von der Straße abgeschnitten sei. Die in der Berufungsbegründung ebenfalls enthaltene Ausführung, ein Verkauf sei „allenfalls zu einem symbolischen Kaufpreis realisierbar“, ist vor dem Hintergrund, dass die Kläger ernsthafte Verkaufsbemühungen noch nicht einmal behauptet haben, nicht geeignet, die Unverkäuflichkeit des mit dem Kulturdenkmal bebauten Grundstücks zu einem angemessenen Preis darzulegen. Das von den Klägern geltend gemachte Affektionsinteresse, das sich nach ihrem Vortrag gerade nicht auf den Erhalt ihres

denkmalgeschützten Geburtshauses sondern auf das Grundstück nach dem beabsichtigten Abbruch des Kulturdenkmals bezieht, kann bei der Frage, ob die wirtschaftliche Verwertung durch Verkauf zumutbar ist, schon deshalb keine Berücksichtigung finden, weil die Verpflichtung zur denkmalgerechten Erhaltung des Kulturdenkmals aus § 8 Abs. 1 SächsDSchG die Kläger in keiner Weise dazu zwingt, das Grundstück zu verkaufen. Die Kläger machen zur Begründung der von ihnen beantragten Abbruchgenehmigung geltend, dass sie durch das auf dem Grundstück aufstehende Kulturdenkmal an einer wirtschaftlichen Nutzung gehindert werden, und im Rahmen dieses Antrags stellt sich die Frage eines Verkaufs des Grundstücks als Form der wirtschaftlichen Verwertung, um das Kulturdenkmal im öffentlichen Interesse zu erhalten. Ob ein durch den Verkauf des mit dem Kulturdenkmal bebauten Grundstücks (Flurstück F1...) eintretender Wertverlust für das dahinter liegende, mit einem Fabrikgebäude bebaute Grundstück (Flurstück F2...) der Kläger Berücksichtigung finden müsste, kann dagegen offen bleiben. Die Darstellung der Berufungsbegründungsschrift, der Verkauf des Grundstücks Flurstück F1... führe dazu, dass das Grundstück Flurstück F2... nur noch von der Straße abgeschnittenes Hinterland sei, ist ausweislich der in der mündlichen Verhandlung von der Beklagten vorgelegten und mit den Beteiligten erörterten Unterlagen unzutreffend. Der Kläger zu 1 hat in der mündlichen Verhandlung ebenfalls ausgeführt, dass eine gegenseitige Erschließung des Flurstücks F2... über die Straße „Z.....“, vormals „P.....-Straße“ gegeben sei.

- 25 Die Kläger haben auch keinen Anspruch auf erneute Entscheidung über ihren Antrag, weil die Beklagte personenbezogene Umstände - das Alter der Kläger mit Folgen für deren Kreditwürdigkeit, den Erwerb des Eigentums durch Rückübertragung nach dem Vermögensgesetz - nicht berücksichtigt hat. Die Entscheidung über den Antrag der Kläger auf Erteilung der Abrissgenehmigung gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 5 SächsDSchG stand nicht im pflichtgemäßen Ermessen der Beklagten, sondern es handelte sich dabei um eine gebundene Entscheidung (ebenso Martin/Schneider/Wecker/Bregger, Sächs-DSchG, Erl. 1.1 und 3.1.1 zu § 12). An seiner entgegenstehenden bisherigen Rechtsprechung (Senatsbeschl. v. 23. Juni 2006 - 1 B 227/05 -, juris Leitsatz 2 und Rn. 7; Senatsbeschl. v. 14. Juli 2003 - 1 B 166/02 -, n. v.; offen gelassen vom 5. Senat: Urt. v. 23. Oktober 2013 - 5 A 849/11 -, juris Rn. 32) hält der erkennende Senat nicht fest.

- 26 § 12 Abs. 1 Satz 1 SächsDSchG enthält nur ein Genehmigungserfordernis (ebenso § 8 Abs. 1 DSchG BW; anders etwa die Regelungen in Art. 6 Abs. 2 BayDSchG, § 9 Abs. 2 DSchG NRW, § 13 Abs. 2 DSchPflG Rh.-Pf., § 16 Abs. 3 Satz 1 HessDSchG, § 10 Abs. 3 Satz 1 NdsDSchG, § 13 Abs. 2 ThürDSchG, § 9 Abs. 2 BbgDSchG). Während für den sogenannten Umgebungsschutz (§ 12 Abs. 2 SächsDSchG) geregelt ist, dass die denkmalschutzrechtliche Genehmigung unter den in § 12 Abs. 2 Satz 3 SächsDSchG genannten Voraussetzungen zu erteilen ist, und bei Maßnahmen des öffentlichen Hochwasserschutzes die denkmalschutzrechtliche Genehmigung bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 12 Abs. 2a SächsDSchG erteilt werden soll, kann § 12 Abs. 1 Satz 1 SächsDSchG nicht entnommen werden, unter welchen Voraussetzungen die dort in Nrn. 1 bis 5 bezeichneten genehmigungspflichtigen Veränderungen des Denkmals genehmigungsfähig sind. Aus diesem Schweigen des Gesetzgebers folgt jedoch ebenso wenig, dass die Erteilung oder Versagung der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung deshalb im pflichtgemäßen Ermessen der Denkmalschutzbehörde stünde, wie aus dem Umstand, dass § 8 Abs. 1 SächsDSchG die Erhaltungspflicht für (private) Eigentümer und Besitzer von Kulturdenkmalen auf „das Zumutbare“ begrenzt (so aber zu den vergleichbaren Regelungen in § 8 Abs. 1, § 6 Abs. 1 DSchG BW: VGH BW, Urt. v. 1. September 2011 - 1 S 1070/11 -, juris Rn. 50; Urt. v. 19. Juli 2000 - 1 S 2992/99 -, juris Rn. 22). Dass § 12 Abs. 1 Satz 1 SächsDSchG - anders als etwa § 11 Abs. 1 SächsDSchG - keine ausdrückliche Ermächtigung für eine Ermessensentscheidung der Denkmalschutzbehörden enthält, spricht im Hinblick auf die dort geregelte präventive Zulassungsentscheidung für ein von den Grundrechten gewährleistetes Verhalten (hier: Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG, Art. 31 Abs. 1 Satz 1 SächsVerf: „Baufreiheit“) eher für eine gebundene Entscheidung (vgl. Kopp/Ramsauer, VwVfG, 14. Aufl., § 40 Rn. 62 m. w. N.). Die Pflicht zur denkmalgerechten Erhaltung in § 8 Abs. 1 SächsDSchG ist eine durch den Landesgesetzgeber vorgenommene Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums gemäß Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG, Art. 31 Abs. 1 Satz 2 SächsVerf, so dass es sich bei der Beschränkung der Verpflichtung auf das Zumutbare um eine sich aus dem Verhältnismäßigkeitsprinzip ergebende Einschränkung der Inhalts- und Schrankenbestimmung handelt, da der Kernbereich der Eigentumsgarantie, zu dem die Privatnützigkeit gehört, nicht ausgehöhlt werden darf (vgl. BVerfG, Kammerbeschl. v. 15. September 2011 - 1 BvR 2232/10 -, juris Rn. 35 m. w. N.). Bei der Begrenzung der Erhaltungspflicht in § 8 Abs. 1 SächsDSchG auf das Zumutbare handelt es sich

nach Auffassung des Senats um einen unbestimmten Rechtsbegriff, der der vollen Überprüfung durch die Verwaltungsgerichte unterliegt. Ist eine genehmigungspflichtige Veränderung - wie hier die Zerstörung des Bauwerks - beantragt, hat die Denkmalschutzbehörde zu prüfen, ob diese Veränderung einen Verstoß gegen die Pflicht des § 8 Abs. 1 SächsDSchG zur denkmalgerechten Erhaltung darstellt und in diesem Fall die Genehmigung zwingend zu versagen. Kommt sie umgekehrt zu dem Ergebnis, dass die beantragte Veränderung keinen Verstoß gegen die Erhaltungspflicht darstellt, weil die Veränderung entweder denkmalgerecht oder dem (privaten) Denkmaleigentümer nicht zumutbar ist, ist die Genehmigung zwingend zu erteilen. Ein der gerichtlichen Kontrolle entzogener Entscheidungsspielraum der Denkmalschutzbehörden auf der Rechtsfolgenreise (Ermessensspielraum) besteht dagegen nicht.

27 Da die Beschränkung der Zumutbarkeit der denkmalgerechten Erhaltung - wie oben ausgeführt - in erster Linie den Erhalt der Privatnützigkeit des Eigentums gewährleisten soll, ist dies im Hinblick auf das jeweils betroffene Kulturdenkmal zunächst anhand einer objektbezogenen Wirtschaftlichkeitsprüfung (vgl. Senatsurt. v. 10. Juni 2010 - 1 B 818/06 -, juris Rn. 50 m. w. N.; BayVGH, Urt. v. 12. August 2015 - 1 B 12.79 -, juris Rn. 15 m. w. N. zur obergerichtlichen Rechtsprechung) zu messen, wie sie von der Beklagten auch vorgenommen wurde. Diese ist im Grundsatz auch zu Recht davon ausgegangen, dass eine Zumutbarkeit vorliegt, wenn sich bei der Gegenüberstellung von Erhaltungs- und Bewirtschaftungskosten (einschließlich Finanzierungskosten) und dem zu erzielenden Mietertrag für jeweils ein Jahr ein Überschuss ergibt. Der Senat weist jedoch darauf hin, dass dieser errechnete jährliche Überschuss (bei der Berechnung vom 9. März 2010: 95,06 €) auch mit Blick auf die veranschlagten Sanierungskosten (bei der Berechnung vom 9. März 2010: 330.000 €) zu bewerten ist, und sich im Einzelfall auch bei einem errechneten jährlichen Überschuss eine Unzumutbarkeit ergeben kann.

28 Die Beurteilung der wirtschaftlichen Zumutbarkeit des denkmalgerechten Erhalts hat in einem weiteren Schritt auch den konkreten Denkmaleigentümer in den Blick zu nehmen. Entgegen der Auffassung der Kläger hat die Denkmalschutzbehörde dabei keine Ermittlungen anzustellen, sondern der antragstellende Denkmaleigentümer, der die Unzumutbarkeit der denkmalgerechten Erhaltung geltend macht und die Genehmigung nach § 12 Abs. 1 Satz 1 SächsDSchG beantragt, ist auch insoweit

darlegungspflichtig. Den Klägern ist - auch wenn sie vorliegend nicht hinreichend dargelegt haben, dass sie keinen Kredit für die Sanierung des streitgegenständlichen Kulturdenkmals erhalten könnten - zuzugeben, dass einem tatsächlich nicht kreditwürdigen Denkmaleigentümer im Rahmen der Zumutbarkeitsprüfung nicht entgegengehalten werden kann, dass eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung des Eigentums nach einer - für ihn nicht zu finanzierenden - Sanierung möglich ist. Führt eine die subjektiven Voraussetzungen des Denkmaleigentümers einbeziehende Wirtschaftlichkeitsberechnung zu einer Unzumutbarkeit, muss der Denkmaleigentümer jedoch nachweisen, dass sich auch eine andere wirtschaftliche Verwertung - der Verkauf zu einem angemessenen Preis - nicht realisieren lässt. Der Verkauf bezweckt die Erhaltung des Denkmals durch einen neuen Eigentümer, wenn der Denkmaleigentümer selbst hierzu nicht in der Lage ist.

- 29 Bei der Wirtschaftlichkeitsberechnung ist ferner zu berücksichtigen, ob ein Denkmaleigentümer durch Vernachlässigung seiner Instandhaltungspflichten zu einer Erhöhung der Sanierungskosten beigetragen hat (vgl. Senatsurt. v. 10. Juni 2010 a. a. O., Rn. 59). § 8 Abs. 1 SächsDSchG enthält neben der Pflicht zur denkmalgerechten Erhaltung auch die Verpflichtungen, das Denkmal pfleglich zu behandeln und vor Gefährdung zu schützen. Macht der Denkmaleigentümer - wie vorliegend - geltend, unterlassene Instandhaltungsmaßnahmen hätten nicht zu einer Erhöhung der Sanierungskosten geführt, ist er auch insoweit darlegungspflichtig. Die Behauptung eines bei Erwerb des Eigentums bereits vorhandenen „desolaten“ baulichen Zustands ist hierfür nicht ausreichend.
- 30 Der unbestimmte Rechtsbegriff der Unzumutbarkeit in § 8 Abs. 1 SächsDSchG erfasst neben der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit auch andere Gesichtspunkte, die eine Erhaltung des Kulturdenkmals für den Eigentümer unzumutbar werden lassen können. Solche Gesichtspunkte haben die Kläger hier nicht vorgetragen, da ihr geltend gemachtes gesteigertes Interesse am Erhalt ihres im Wege der Rückübertragung nach dem Vermögensgesetz erworbenen Grundeigentums als „Familienbesitz“ - wie oben ausgeführt - nicht durch die Erhaltungspflicht, sondern durch ihr Vorhaben, das auf dem Grundstück aufstehende Kulturdenkmal zu zerstören, gefährdet wird.
- 31 Eine sonstige Unzumutbarkeit ergibt sich auch nicht daraus, dass es sich bei dem streitgegenständlichen Gebäude um ein Kulturdenkmal von vergleichsweise geringerer

Bedeutung handeln dürfte. Die Erhaltungspflicht in § 8 Abs. 1 SächsDSchG gilt uneingeschränkt für alle Kulturdenkmale i. S. v. § 2 Abs. 1 SächsDSchG und unabhängig davon, ob einem Denkmal eine besonders hohe oder eine eher untergeordnete Bedeutung zukommt (anders für das dortige Landesrecht: ThürOVG, Urt. v. 16. Januar 2008 - 1 KO 717/06 -, juris Rn. 30). Dem sächsischen Denkmalschutzgesetz ist eine Abstufung nach der Bedeutung eines Kulturdenkmals zwar nicht fremd (§ 12 Abs. 2a SächsDSchG: „für das kulturelle Erbe bedeutende“ Kulturdenkmale; § 17 Abs. 1 Satz 1 SächsDSchG: „überörtliche Bedeutung“ eines Kulturdenkmals). Ob die denkmalgerechte Erhaltung i. S. v. § 8 Abs. 1 SächsDSchG zumutbar ist, beurteilt sich jedoch nach der Beeinträchtigung, die ein (privater) Eigentümer eines Kulturdenkmals durch die Versagung einer nach § 12 Abs. 1 Satz 1 Nrn. 1 bis 5 SächsDSchG genehmigungspflichtigen Maßnahme erfährt, und ob diese in Bezug auf Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG, Art. 31 Abs. 1 Satz 1 SächsVerf noch verhältnismäßig ist (zum Maßstab bei im kommunalen Eigentum stehenden Kulturdenkmälern vgl. Senatsurt. v. 24. September 2015 - 1 A 467/13 -, zur Veröffentlichung vorgesehen). Ergibt eine Wirtschaftlichkeitsprüfung, dass ein Denkmal keiner sinnvollen Nutzung zugeführt werden kann und bleiben Versuche des Eigentümers, das Denkmal zu einem angemessenen Preis zu verkaufen erfolglos, kann dem (privaten) Eigentümer der Erhalt des Denkmals nach § 8 Abs. 1 SächsDSchG auch dann nicht zugemutet werden, wenn dieses von überragender Bedeutung ist. Umgekehrt ist auch dem Eigentümer eines Denkmals von vergleichsweise untergeordneter Bedeutung dessen Erhalt zuzumuten, wenn eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung möglich ist, auch wenn der (private) Eigentümer dadurch an einer rentableren Nutzung gehindert wird (vgl. BVerfG, Beschl. v. 2. März 1999 - 1 BvL 7/91 - juris Rn. 84 m. w. N.; BVerfG, Kammerbeschl. v. 14. April 2010 - 1 BvR 2140/08 -, juris Rn. 19). Die Bedeutung eines Kulturdenkmals findet - mit Ausnahme der Fälle der Zerstörung oder Beseitigung (§ 12 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 SächsDSchG) - im Übrigen auch in § 8 Abs. 1 SächsDSchG Berücksichtigung, da dort eine „denkmalgerechte“ Erhaltung verlangt wird, und bei den von § 12 Abs. 1 Satz 1 Nrn. 1 bis 4 SächsDSchG erfassten Maßnahmen alle Aspekte der denkmalschutzrechtlichen Unterschützstellung in den Blick zu nehmen sind.

- 33 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 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, 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 45.145 € 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*