

Az.: 1 A 64/16
4 K 540/13



SÄCHSISCHES OBERVERWALTUNGSGERICHT

Im Namen des Volkes

Urteil

In der Verwaltungsrechtssache

der GmbH
vertreten durch den Geschäftsführer

- Klägerin -
- Berufungsklägerin -

prozessbevollmächtigt:

gegen

die Stadt Leipzig
vertreten durch den Oberbürgermeister
Martin-Luther-Ring 4-6, 04109 Leipzig

- Beklagte -
- Berufungsbeklagte -

prozessbevollmächtigt:

wegen

Bauvorbescheid für Stadthaus mit Tiefgarage
hier: Berufung

hat der 1. Senat des Sächsischen Obergerverwaltungsgerichts durch den Vorsitzenden Richter am Obergerverwaltungsgericht Meng, die Richterin am Obergerverwaltungsgericht Schmidt-Rottmann und den Richter am Obergerverwaltungsgericht Ranft aufgrund der mündlichen Verhandlung

vom 10. März 2022

für Recht erkannt:

Die Berufung der Klägerin gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts Leipzig vom 14. Oktober 2015 - 4 K 540/13 - wird zurückgewiesen.

Die Klägerin trägt die Kosten des Berufungsverfahrens.

Das Urteil ist hinsichtlich der Kosten vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand

- 1 Die Klägerin begehrt die Erteilung eines Vorbescheids (§ 75 SächsBO) zur bauplanungsrechtlichen, denkmalrechtlichen und umweltrechtlichen Zulässigkeit der Errichtung eines mehrgeschossigen „Stadthauses mit Tiefgarage“ (Grundfläche 28 m x 14 m) auf dem etwa 2.075 m² großen Flurstück G1..... (ohne zugewiesene Hausnummer) im Musikviertel südwestlich der Leipziger Innenstadt. Das innerhalb eines Zeitraums von etwa 15 Jahren entstandene Musikviertel wurde auf der Grundlage eines 1880 veröffentlichten Bebauungsplans geschaffen, in dessen räumlichen Geltungsbereich u. a. das Gebäude des Reichsgerichts, die Universitätsbibliothek und weitere Hochschulgebäude sowie mehrgeschossige Gebäude in geschlossener Bauweise liegen, wobei Letztere entsprechend der seinerzeit umgesetzten Plankonzeption von einem durchgrüntem Villengürtel („doppelter Villenkranz“) umschlossen waren.

- 2 Das seit dem 14. April 2008 im Eigentum der Klägerin stehende Vorhabengrundstück bildet mit dem nördlich angrenzenden Flurstücken G2..... Fläche ca. 1.600 ²) und dem westlich angrenzenden Flurstück G3..... annähernd ein Dreieck, das von der B....., der W..... und der F..... umschlossen wird. Die auf den Flurstücken G3.. und G2.... befindlichen großbürgerlichen Villen im Stil des Historizismus wurden 1993 nachrichtlich in die Kulturdenkmalliste (§ 10 Abs. 1 SächsDSchG) aufgenommen. Als Teil des „doppelten Villenkranzes“ wurden sie 1891/92 nach Entwürfen des angesehenen Leipziger Architekten M.. P.... (1847-1915) für den Bankier und Geheimen Kommerzienrat S..... S..... (1833-1925) und seinen Schwiegersohn, den Mitinhaber des Bankhauses und Königlich Serbischen Generalkonsul G.... Sch..... (1854-1912) sowie deren Familien errichtet. Nach der Machtergreifung durch die Nationalsozialisten und der Liquidierung des Bankbetriebs wurden die Villen zwangsversteigert; nur wenige Mitglieder der jüdischen Familien überlebten die Verfolgung und den Zweiten Weltkrieg. Im Jahr 1997 erfolgten Rückübertragungen der Villengrundstücke, die anschließend von Nachkommen der Familien S..... und Sch..... veräußert wurden. Die bereits vor dem Krieg in ein Mehrfamilienhaus umgebaute „Villa Sch.....“ wurde in den Jahren 2009/10 saniert, die Sanierung der „Villa S.....“, die nach dem Krieg von der Staatlichen Schauspielschule Leipzig (später: Hochschule für Musik und Theater) genutzt worden war, erfolgte in den Jahren 2012/2013.

- 3 Das auf Lageplänen von 1891 zunächst als Bauplatz oder -grundstück ausgewiesene Vorhabengrundstück wurde nach Errichtung der Villen um 1893 im Stil der Zeit unter Einbeziehung eines vorhandenen Baumbestands als aufwändig landschaftsgärtnerisch gestalteter Villengarten (u. a. Teichanlage mit Insel, Brücke und Springbrunnen, Pavillon, Sitz- und Ruheplätzen, Böschungen und „Neugierde“-Hügel) von dem namhaften Landschaftsgärtner M.... J.... (1857-1905) angelegt und anschließend von den Familien S..... sowie Sch..... gemeinsam genutzt. Eine großformatige Fotografie u. a. dieses Villengartens wurde 1893 im Rahmen der Internationalen Gartenbauausstellung zum 50jährigen Bestehen des Leipziger Gärtner-Vereins in Leipzig in einer dafür errichteten Säulenhalle der Öffentlichkeit präsentiert. Lagepläne der Villen S..... und Sch..... vom 17. Februar 1882 weisen die - nach der damaligen örtlichen Bauvorschrift für eine weitere Villenbebauung zu kleine - Fläche als „Garten“ aus.

- 4 Das Vorhabengrundstück und das Flurstück G2.....“ bildeten ursprünglich das Flurstück G4..... (Gesamtfläche ca. 3.900 m², eingetragen im

Grundbuch von Leipzig, Blatt 4562). Nach der Rückübertragung des Flurstücks G4..... im Jahr 1997 veräußerten die im Ausland lebenden Nachkommen es an die GmbH, Leipzig, die nach der Auflassung vom 12. Dezember 1997 am 7. Juli 1998 als Eigentümerin in das Grundbuch eingetragen wurde. Geschäftsführer dieser Gesellschaft war Herr N..... S....., der ausweislich des Handelsregisters im Jahr 2003 als Geschäftsführer der C..... GmbH (nicht auch der Klägerin) bestellt wurde.

- 5 Die GmbH teilte das Grundstück, um die Gartenfläche als Baugrundstück zu verkaufen. Ein Kaufvertrag vom 7. Juli 1999 (URNr. 133/99 des Notars S....., H.....) mit der „.....“ (nachfolgend: ...), Leipzig, in dem ein Kaufpreis von 250.000 DM vereinbart war, der sich im Fall einer bestandskräftigen Baugenehmigung auf 700 DM/m² „vermietbarer Wohn- und/oder Bürofläche“ erhöhen sollte, mindestens jedoch auf 960.000 DM, wurde nach einer Insolvenz der ... rückabgewickelt.
- 6 Unter „§ 1 Vertragsobjekt“ heißt es in dem vorgenannten Kaufvertrag, dass die GmbH als Eigentümerin des Grundstücks Flurstück G4..... eingetragen sei und durch Vertrag vom 16. Januar 1998 eine Teilfläche von etwa 1.500 m² (nach zwischenzeitlich erfolgter Vermessung ca. 1.900 m²) an einen namentlich benannten Dritten verkauft habe. Nach „§ 2 Verkauf“ werde „die verbleibende Restfläche“ von ca. 2.000 bis 2.250 m² (.....) wie im Lageplan gekennzeichnet verkauft. Die Vermessung sei bereits erfolgt, nicht jedoch die Fortschreibung im Kataster.
- 7 Mit Vertrag vom 12. Dezember 2003 verkaufte die GmbH das Vorhabengrundstück für 50.000 € an die Klägerin. Nach den „Zusicherungen“ in § 4 Abs. 2 ist „Geschäftsgrundlage für den Abschluß dieses Vertrages (...) die Bebaubarkeit des Grundstücks sowohl für Wohn- als auch Gewerbe Zwecke“. Nach Angaben der Klägerin in der Berufungsverhandlung habe sie das Vorhabengrundstück deutlich günstiger erwerben können als die vorherige Käuferin, weil die GmbH 2003 in eine wirtschaftliche „Schieflage“ geraten sei und eine Insolvenz habe abwenden müssen; zudem seien die Mietpreise in Leipzig zwischenzeitlich gefallen.
- 8 In einem an die GmbH gerichteten Schreiben vom 3. April 2001 teilte die ... u. a. mit, die „Sachbearbeiterin“ im Amt für Denkmalpflege (Frau M.....) habe das Grundstück begutachtet und ihre Einschätzung unterstrichen, dass „auf jeden Fall auf dem Grundstück ein Haus errichtet werden“ könne. Nach der Rückabwicklung des Kaufvertrags beauftragte Herr S..... den Architekten Prof. K.... mit einer Planung für das

Vorhabengrundstück. Die in der Folge erstellte Konzeptstudie mit zwei Baukörpern wurde am 15. Januar 2002 im Stadtplanungsamt der Beklagten präsentiert. In der Folgezeit gab es mehrere Besprechungen.

- 9 Das Amt für Bauordnung und Denkmalpflege - Abteilung Denkmalpflege - der Beklagten teilte der Klägerin mit einem von der Stadtbezirksskonservatorin (Frau M.....) unterschriebenen Schreiben vom 22. Januar 2004 mit, dass das auf dem Grundstück (*sic*), 04107 Leipzig „bestehende Gebäude“ ein Kulturdenkmal sei, wobei jegliche Veränderungen, Modernisierungen und Instandsetzungen denkmalschutzrechtlich genehmigungsbedürftig seien; das Vorhabengrundstück wurde dabei nicht erwähnt.
- 10 Am 7. Oktober 2011 stimmte das „Gestaltungsforum der Stadt Leipzig“ einer städtebaulichen Studie für eine „Villa mit Tiefgarage,“ (Bauherr Herr S....., Entwurfsverfasser F..... und Partner) für das Vorhabengrundstück zu. Das Grundstück sei als Gartendenkmal in der Denkmalliste aufgeführt, liege aber in einem „bebauten § 34-Gebiet“ und sei unter Berücksichtigung der Denkmalbelange bebaubar. Die historische Gartenplanung sei lediglich in Teilen umgesetzt worden, wobei diese Teile (Einfriedung, Wegverläufe) nur noch fragmentarisch sichtbar seien. Nach Angaben des Entwurfsverfassers handle es sich um den nunmehr dritten Entwurf für eine Bebauung. Der vorgelegte „Kompromissentwurf“ überzeuge u. a. mit der Führung der Pkw-Einfahrt zur Tiefgarage nicht, weil er „nicht auf das Gartendenkmal Bezug“ nehme. Das Forum empfehle eine Bebauung, die sich in Maß und Proportion an den alten Villengebäuden orientiere, aber dennoch eine Eigenständigkeit entwickeln solle, und an die straßenseitige Grundstücksgrenze vorrücke, um den wertvollen Einzelbaum zu erhalten. Dabei solle die noch erhaltene Grundstückseinfriedung erhalten werden. Um verschiedene Lösungsansätze ausloten zu können, spreche sich das Forum für ein konkurrierendes Verfahren aus.
- 11 Der am 29. Oktober 2012 nach einer Besprechung im Amt für Bauordnung und Denkmalpflege der Beklagten vom 18. September 2012 eingegangene, auf den 16. Oktober 2012 datierte Vorbescheidantrag der C..... GmbH enthält u. a. folgende Fragestellungen:

„2) Berücksichtigt das Vorhaben aus denkmalschutzrechtlicher Sicht in ausreichendem Umfang den Umgebungsschutz gem. § 2 Abs. 3 Nr. 1 SächsDSchG betreffend die Nähe zu den beiden denkmalgeschützten Villengebäuden?

3) Ist das Vorhaben aus denkmalschutzrechtlicher Sicht genehmigungsfähig, wenn Bestandteile der ursprünglichen Freiraumgestaltung

- der Vorgartenbereich entlang der B.....
- die Umfriedungsmauer im Bereich „Neugierde“ als Bestandteil der Einfriedung
- die Einfriedung analog zum historischen Erscheinungsbild
- der gestaltprägende Bestandsbau, die Stieleiche

erhalten bzw. wiederhergestellt werden? Hierzu ist das Gartengestaltungskonzept beigelegt.“

- 12 Unter dem 13. November 2012 zeigte das mit dem Antragsverfahren beauftragte Architekturbüro (F..... Architekten GmbH) dem Amt für Bauordnung und Denkmalpflege an, dass nunmehr die Klägerin, vertreten durch N. S....“, Bauherrin des Vorhabens sei; zugleich legte es nachgeforderte Unterlagen vor.
- 13 Nachdem das von der Beklagten beteiligte Landesamt für Denkmalpflege Sachsen (§ 4 Abs. 2 Satz 1 SächsDSchG) durch Schreiben vom 26. November 2012 mitgeteilt hatte, dass es das Vorhaben - wie ein vergleichbares Vorhaben im Jahr 2009 - wegen der unmittelbaren Nähe zu den beiden denkmalgeschützten Villen und der Beeinträchtigung des historischen städtebaulichen Konzepts („doppelter Villenkranz“ um geschlossene Mietshausbauung) ablehne, setzte die Beklagte das Verfahren zur Klärung der Belange des Denkmalschutzes aus (§ 13 Abs. 4 SächsDSchG).
- 14 Mit der Begründung, bei der durch mangelnde Pflege verwilderten „Gartenanlage“ auf dem Vorhabengrundstück handle es sich entsprechend der schriftlichen Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege Sachsen vom 11. Februar 2013 wegen der städtebaulichen und geschichtlichen Bedeutung des Gesamtobjekts „Villen S..... und Sch..... mit zugehörigem Villengarten“ um ein Kulturdenkmal i. S. v. § 2 Abs. 1 SächsDSchG, das durch das geplante Mehrfamilienhaus unwiederbringlich zerstört werden würde, obwohl für eine Unzumutbarkeit der Erhaltung des Gartengrundstücks nichts ersichtlich sei, versagte die Landesdirektion Sachsen als obere Denkmalschutzbehörde unter dem 5. März 2013 im Benehmen mit dem Landesamt für Denkmalpflege die Zustimmung gegenüber dem Bauamt (§ 12 Abs. 3 SächsDSchG).
- 15 Mit Bescheid vom 18. April 2013 entschied die Beklagte, dass „die umfängliche Beantwortung der Fragestellungen zum Vorhaben .. dahinstehen“ kann, „denn die

obere Denkmalbehörde erteilt im Benehmen mit dem Landesamt für Denkmalpflege die denkmalschutzrechtliche Zustimmung ... nicht“ (so der Entscheidungssatz unter II.). Das aus den beiden Villen und dem Gartengrundstück bestehende Gesamtobjekt sei ein Kulturdenkmal, wobei das Vorhaben sowohl das Gartengrundstück selbst als auch das „Gesamtkulturdenkmal“ zerstören würde. Angesichts des hohen Rangs des Denkmalschutzes und der Sozialbindung des Eigentums müsse es die Klägerin hinnehmen, dass ihr die Errichtung eines Mehrfamilienhauses in einer beliebten Wohngegend als rentabelste Nutzung verwehrt bleibe. Im Rahmen der Ermessensentscheidung sei dem öffentlichen Interesse am Erhalt der Gesamtanlage im konkreten Fall der Vorzug gegeben.

- 16 Den mit Anwaltsschriftsatz vom 30. April 2013 im Namen der Klägerin eingelegten Widerspruch wies die Landesdirektion Sachsen durch einen an die C..... GmbH gerichteten Widerspruchsbescheid vom 21. Oktober 2013 mit der Begründung zurück, die Beklagte habe die Erteilung eines positiven Vorbescheids zu Recht abgelehnt, weil dem Vorhaben denkmalschutzrechtliche Gründe entgegenstünden. Das Vorhabengrundstück umfasse einen wesentlichen Teil des denkmalgeschützten Villengartens, der zu den Anwesen und gehöre. Das Vorhaben sei nach § 12 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 SächsDSchG genehmigungspflichtig, weil sowohl der Villengarten als auch das Gesamtkulturdenkmal teilweise zerstört und beseitigt würde. Der „unbebaute Erhalt“ des Gartens und damit die Wahrung des Denkmals „Villen S..... und Sch..... mit Villengarten“ sei durchaus zumutbar; Ermessensfehler lägen nicht vor.
- 17 Zur Begründung ihrer bereits am 18. Juli 2013 vor dem Verwaltungsgericht Leipzig erhobenen Klage hat die Klägerin im Wesentlichen ausgeführt, bei der ehemaligen Gartenanlage, die durch nachträgliche Baumaßnahmen (Volleyballfeld auf dem Vorhabengrundstück, Nebenanlagen auf den Villengrundstücken), Ablagerungen von Müll und Schutt sowie durch Spontanbewuchs (u. a. Efeu, Sträucher und Bäume) optisch wie funktional deutlich von den beiden Villengrundstücken abgegrenzt sei, handle es sich mangels eines gesetzlichen Schutzgrunds und des nötigen Erhaltungsinteresses nicht (mehr) um ein Kulturdenkmal i. S. v. § 2 Abs. 1 SächsDSchG. Sollte ein denkmalschutzrechtlicher Zusammenhang zwischen den Villengrundstücken und Vorhabengrundstück bestanden haben, sei dieser jedenfalls durch die zwischenzeitlichen Veränderungen (Baumaßnahmen, Verwilderung des Grundstücks) entfallen. Ohne schützenswerte Substanz falle eine Wiederherstellung der ursprünglichen Anlage nicht in den Regelungsbereich des Denkmalschutzrechts.

Bislang habe die Beklagte, die sich um den Erhalt des Gartens zuvor nie bemüht habe, auch nicht spezifiziert, welche Bestandteile des früheren Gartens noch vorhanden seien. Einzelne Teile einer früheren Anlage könnten die Denkmaleigenschaft des gesamten Vorhabengrundstücks schon mit Blick auf die Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 GG nicht begründen. Allenfalls die historische Einfriedung, der „Neugierde“-Hügel“ und die alte Eiche seien schutzwürdig.

18 Zu einer Gartennutzung der ursprünglich für eine dritte Villa vorgesehenen Fläche sei es nur deshalb gekommen, weil eines der Kinder der Familie S..... nach Australien ausgewandert sei. Einen Beweis dafür, dass die ursprüngliche Bauabsicht jemals aufgegeben worden sei, gebe es nicht. In den historischen Plänen sei das Vorhabengrundstück als Baugrundstück eingezeichnet. Im Baugenehmigungsverfahren für die Villa habe die Darstellung der Freifläche als Garten keine rechtliche Bedeutung gehabt. Zwischen der straßenseitig ausgerichteten Villa und dem Garten habe sich schon ursprünglich eine Einfriedung befunden, was eine dienende Funktion der Freifläche ausschließe.

19 Unabhängig von alledem sei der vollständiger Ausschluss jeglicher Bebauung ermessensfehlerhaft. Ein Bauverbot, das eine sinnvolle Nutzung der Innenbereichsfläche in bester städtischer Lage - ebenso wie eine Veräußerung zu einem angemessenen Preis - ohne jeglichen finanziellen Ausgleich ausschließe, sei nicht gerechtfertigt, zumal sich die denkmalschutzrechtlichen Zwecke auch mit dem zur Entscheidung gestellten Vorhaben verwirklichen ließen. Das Vorhaben der Klägerin sei das Ergebnis aufwändiger planerischer Vorabstimmungen mit der Beklagten gerade mit dem Ziel, die noch erkennbaren Merkmale des Gartens zu erhalten.

20 Die Klägerin hat beantragt,

die Beklagte unter Aufhebung des Bescheids vom 18. April 2013 und des Widerspruchsbescheids der Landesdirektion Sachsen vom 21. Oktober 2013 zu verpflichten, einen positiven Vorbescheid entsprechend dem Antrag vom 29. Oktober 2010 zu erteilen,

hilfsweise,

die Beklagte unter Aufhebung dieser Bescheide zu verpflichten, über den Antrag erneut zu entscheiden.

- 21 Die Beklagte hat Klageabweisung beantragt. Die Denkmaleigenschaft werde durch die Stellungnahmen des Landesamts für Denkmalpflege, auf die sich bereits die Landesdirektion Sachsen gestützt habe, belegt. Sämtliche Schutzgründe i. S. v. § 2 Abs. 1 SächsDSchG lägen vor. Die Verwilderung des Gartens sei auch darauf zurückzuführen, dass die jeweiligen Eigentümer ihrer gesetzlichen Erhaltungspflicht (§ 8 SächsDSchG) nur unzureichend nachgekommen seien; an der künstlerischen Gestaltung des Gartens habe dies nichts geändert. Der im Ortstermin festgestellte Maschendrahtzaun zum Nachbargrundstück sei nicht genehmigt worden, sondern werde als Abgrenzung zum verwilderten Vorhabengrundstück lediglich geduldet. Die Carportanlage mit drei Stellplätzen auf dem Flurstück Nr. G3.. sei am 25. September 2012 mit denkmalenschutzrechtlicher Zustimmung als untergeordnete Anlage nach dem gartendenkmalpflegerischen Konzept genehmigt worden. Eine Gartennutzung des Vorhabengrundstücks (etwa im Rahmen eines Pachtvertrags oder durch „Zuordnung“ zu einem der benachbarten Villengrundstücke) bleibe auch künftig möglich. Auf den denkmalrechtlich gebotenen Schutz des historischen Villengartens habe die privatautonom vorgenommene Grundstücksteilung keinen Einfluss. Für eventuelle Herstellungs- und Erhaltungsmaßnahmen der Klägerin kämen erhöhte Absetzungen nach § 10g EStG in Betracht.
- 22 Das Verwaltungsgericht Leipzig hat das Vorhabengrundstück und seine Umgebung am 14. Oktober 2015 in Augenschein genommen und die Klage anschließend durch Urteil vom selben Tag - 4 K 540/13 - abgewiesen. Die zulässige Verpflichtungsklage sei unbegründet. Die Klägerin habe keinen Anspruch auf Erteilung des beantragten Vorbescheids. Dem Vorhaben stünden die im vereinfachten Genehmigungsverfahren gemäß § 63 Satz 1 Nr. 3 SächsBO zu prüfenden Regelungen des Sächsischen Denkmalschutzes entgegen. Die Denkmalschutzbehörde habe die nach § 12 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 3 SächsDSchG erforderliche Zustimmung zu Recht versagt. Die Gartenanlage auf dem Vorhabengrundstück bilde mit den bebauten Villengrundstücken und ein Ensemble von Denkmalwert. Die Denkmalfähigkeit der Gartenanlage stehe aufgrund der umfangreichen Stellungnahmen des Landesamts für Denkmalpflege, die als sachverständige Äußerungen anzusehen seien, fest. Insbesondere lägen die Schutzgründe der geschichtlichen und städtebaulichen Bedeutung vor.
- 23 Gemeinsam mit den beiden Villen sei das Vorhabengrundstück Teil des „doppelten Villengürtels“, der sich halbringförmig um die Gründerzeitbebauung des Musikviertels ziehe. Der Übergang von der mehrgeschossigen Blockbebauung über einen

Villengürtel in die offene Parklandschaft sei eine Besonderheit der südwestlichen Stadterweiterung, die maßgeblich durch das Engagement des Unternehmers W..... T..... S..... geprägt worden sei. Der „doppelte Villengürtel“ vollziehe an dieser Stelle eine 90-Grad-Wendung nach Süden, wobei dem jedenfalls regional bekannte Architekt M.. P..... für diese „markante Insellage“ eine besondere gestalterische Lösung zur Errichtung der beiden Villen gelungen sei. Als Bestandteil der lokalgeschichtlich und architekturhistorisch bedeutsamen südwestlichen Stadterweiterung und aufgrund seiner besonderen „Insellage“ sei das Ensemble mit seiner im Vergleich zu den umliegenden Villenanwesen der „raumgreifenderen Gartengestaltung“ von großem städtebaulichen Wert. Seine geschichtliche Bedeutung stehe im Zusammenhang mit den Bauherren, die das bedeutende Bankhaus geführt hätten und Inhaber weiterer wichtiger Unternehmen gewesen seien. Sie hätten zu den einflussreichsten Repräsentanten der israelitischen Gemeinde zu Leipzig gehört und seien deshalb spätestens ab 1936 Repressalien der Nationalsozialisten ausgesetzt gewesen und 1940 enteignet worden. Mitglieder beider Familien seien in Konzentrationslagern gestorben. Das Ensemble dokumentiere damit nicht nur den großbürgerlichen Lebensstil um die vorletzte Jahrhundertwende, sondern auch den Anteil jüdischer Unternehmen an der wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt. Daneben komme den Villen ein geschichtlicher Wert als Schöpfung des Architekten M.. P..... zu, der die Ausgestaltung des „Villenkranzes“ entlang der K..... wesentlich geprägt habe. Dies werde durch die Stellungnahmen des Landesamts für Denkmalpflege vom 26. November 2012 und vom 9. September 2013 belegt.

- 24 Entgegen den Ausführungen der Klägerin sei die Gartenanlage Teil des Denkmalensembles, auch wenn die Fläche in früheren Plänen als Bauplatz bezeichnet und für die Errichtung einer Kirche in Betracht gezogen worden sei. Ein bei den Bauvorlagen für die Villen befindlicher Lageplan weise das Vorhabengrundstück als Garten aus; schon dieser Plan zeige die äußere Einfriedung des Grundstücks in seiner noch heute erkennbaren Form. Dass die Einfriedung mit massiven Sandsteinmauern im Eckbereich und in Abschnitten entlang der Grundstücksgrenze ohne jegliche Zufahrts- oder Zugangsmöglichkeit im Bereich des Vorhabengrundstücks geplant worden sei, belege die beabsichtigte Nutzung als Villengarten. Die in den Bauvorlagen von 1892 eingezeichneten Drahtzäune als Abgrenzung zwischen den Villen und zum Vorhabengrundstück stehe dem nicht entgegen. Schon das gartenpflegerische Kurzgutachten vom Juni 2012 belege, dass die Freiflächen zusammenhängend gestaltet und durch „transparente“ Zäune nur funktional getrennt worden seien, um die Grenzen der einzelnen Funktionsbereiche zu symbolisieren. An der Denkmalfähigkeit

des großbürgerlichen Wohnbauensembles würde sich auch dann nichts ändern, wenn die Gartengestaltung nicht von Beginn an in der später realisierten Form geplant gewesen sei. Überdies belegten die in das Verfahren eingeführten historischen Pläne und Fotografien, dass die Gartengestaltung jedenfalls zeitnah nach der Errichtung der Villen um 1900 erfolgt sei. Angesichts des auf größtmögliche Repräsentation angelegten Baustils spreche es nicht gegen die Annahme eines Gesamtensembles, dass die typischen Gestaltungselemente wie Risalite, Balkone und Terrassen eher zum Straßenraum als zum Garten ausgerichtet seien. Beide Villen seien ausweislich der historischen Pläne und Fotografien durch eine „ausgesprochen künstlerische“ Gestaltung der Außenanlagen miteinander verbunden gewesen. Die „Villa S.....“ habe nach auf der Südwestseite über wesentliche Repräsentationsräume mit großen Fenstern sowie über eine Veranda mit Freitreppe in den Garten verfügt, wie es im Schrifttum zum Wirken des Architekten M.. P.... belegt sei. Eine Verflechtung von Gebäuden und Außenanlagen im Sinne eines „fließenden Übergangs“ sei erst mit den Ideen des Bauhauses aufgekommen, weshalb dies für die Beurteilung der vom Historizismus geprägten Anlage keinen tauglichen Maßstab bilde.

- 25 Die Denkmalfähigkeit liege trotz der im Ortstermin festgestellten erheblichen Veränderungen vor. Ein „guter Zustand“ sei keine notwendige Voraussetzung für ein öffentliches Erhaltungsinteresse, solange der Schutzgrund noch ablesbar sei. Die städtebauliche und geschichtliche Bedeutung folge nicht aus einer bestimmten Gestaltung des Gartens, sondern aus seiner ungewöhnlichen Größe als Teil „hochherrschaftlicher“ Wohngebäude innerhalb des „doppelten Villenkranzes“. Selbst wenn größeres Gewicht auf die Erhaltung des Gartens mit seiner historischen Substanz zu legen wäre, bestünden unter Berücksichtigung der in Art. 4 der Charta von Florenz aus dem Jahr 1981 angeführten Kriterien keine Zweifel an der Denkmalfähigkeit, auch wenn die baulichen Elemente des Gartens („Sonnenschirm“ auf der Insel und Pavillon) unwiederbringlich verloren gegangen seien. Im Ergebnis der Inaugenscheinnahme stehe fest, dass sich der Grundriss und das ursprüngliche Bodenrelief noch sehr gut nachvollziehen ließen. Auch die dominierende Eiche als Teil der ursprünglichen Gartengestaltung sei nach wie vor vorhanden. Der vorhandene Bewuchs beeinträchtige die Wahrnehmung der gestalterischen Elemente, gleichwohl seien sie für den informierten Betrachter ohne weiteres in ihrer historischen Gestalt zu erkennen. Dazu trage auch die vorhandene historische Einfriedung mit ihrem massiven Sandsteinmauerwerk bei. Die Kammer habe keine Zweifel an der Einschätzung der Denkmalschutzbehörden, dass eine gartenarchäologische Untersuchung sowohl Einzelheiten der Wegführung als auch weitere gestalterische Elemente ermitteln

könnte, womit einer Wiederherstellung wesentlicher Elemente des ursprünglichen Villengartens keine ernsthaften Hindernisse entgegenstünden. Auch ohne die früheren Baulichkeiten sei der Garten mit seinen wiederherstellbaren Sichtbeziehungen und -achsen von erheblicher denkmalpflegerischer Bedeutung. In gepflegtem Zustand wäre der Garten durchaus in der Lage, Zeugnis von dem ursprünglichen städtebaulichen Konzept abzulegen und ein herausragendes Beispiel für die gestalterischen Ansprüche der damaligen Zeit zu bilden.

- 26 An der Denkmalwürdigkeit des Gartens als Teil des Gesamtensembles bestünden keine Zweifel. Weder die Baumaßnahmen der 1950er Jahre noch die in den letzten zehn Jahren errichteten Nebenanlagen im Bereich der beiden Villen hätten zu einer Umgestaltung geführt, die eine Wiederherstellung des Gesamtensembles ausschliesse oder den Garten als bloße Kopie erscheinen ließe. Das in den 1950iger Jahren geschaffene Volleyballfeld sei als ebene, wohl aufgeschüttete Fläche noch als Fremdkörper erkennbar, habe als unmittelbar an die „Villa S.....“ angrenzende Baumaßnahme jedoch nur eine untergeordnete Bedeutung. Die „großzügige“ Carportanlage an der West- und Südseite dieser Villa beeinträchtige die Wirkung des Ensembles erheblich und widerspreche dem historischen Konzept der weitgehenden Freihaltung des Villengartens von Nebengebäuden. Gleichwohl könne das Ensemble durch pflegende Eingriffe, die die ursprünglichen gestalterischen Elemente des Gartens herausarbeiteten, noch in seiner großzügigen Gestaltung und als Einheit wahrgenommen werden. Damit sei der denkmalpflegerische Wert des Ensembles gemindert worden, jedoch keineswegs entfallen.
- 27 Dem zwischen der „Villa S.....“ und dem Vorhabengrundstück errichteten Zaun komme nach Überzeugung der Kammer keine Bedeutung zu. Die Denkmalschutzbehörde habe in der mündlichen Verhandlung nachvollziehbar dargelegt, dass der als verfahrensfreie bauliche Anlage errichtete Zaun aus denkmalpflegerischer Sicht nur geduldet sei, solange sich das Vorhabengrundstück in dem derzeitigen desolaten Zustand befinde; dies entspreche dem Schutzbedürfnis des Eigentümers der „Villa S.....“.
- 28 Die Denkmaleigenschaft und die Notwendigkeit der Erhaltung des Denkmals sei auch in das Bewusstsein der Bevölkerung oder zumindest eines größeren Teils der Fachöffentlichkeit eingegangen. M.. P..... habe zu den bekanntesten Architekten im Leipziger Raum zwischen 1870 und 1910 gehört. Er habe nicht nur Villen und Stadthäuser im Stil des Historizismus geschaffen, sondern auch kirchliche Gebäude,

Fabrikbauten, öffentliche Gebäude sowie die Meyerschen Häuser, wobei sich sein Wirkungsfeld nicht auf Deutschland oder auf das damalige Königreich Sachsen beschränkt habe. Einzelne Bauwerke fänden sich sogar in Österreich und Italien. Als Pionier des Stahlbetonbaus in Mitteldeutschland habe er ein Bauunternehmen gegründet, das neben bedeutenden Bauten der Industriearchitektur Sachsens auch den Leipziger Hauptbahnhof erschaffen habe, wobei sein Wirken Niederschlag in zahlreichen Publikationen wissenschaftlicher und populärerer Art gefunden habe. Die „Villa S.....“ gelte als das hochwertigste der von M.. P..... konzipierten repräsentativen Wohngebäude dieses Bautyps, wobei das sanierte Anwesen im Jahr 2014 mit dem Hieronymus-Lotter-Preis für Denkmalpflege der städtischen Kulturstiftung ausgezeichnet worden sei.

- 29 Das Vorhaben würde das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals erheblich beeinträchtigen, weshalb die Beklagte den Vorbescheid in Ausübung pflichtgemäßem Ermessens (vgl. SächsOVG, Beschl. v. 14. Juli 2003 - 1 B 166/02 -) unter Wahrung der schützenswerten Belange der Eigentümerin wie des Gleichheitssatzes in Anwendung von § 12 Abs. 1 SächsDSchG zu Recht versagt habe. Das Vorhaben würde denkmalschutzrechtliche Belange zwangsläufig erheblich beeinträchtigen, weil es bedeutende Teile der Gartenfläche, insbesondere des früheren Teichs und des Wegesystems in Anspruch nähme, wodurch die ursprüngliche Großzügigkeit des Anwesens und die dem Garten zugrundeliegende Konzeption nur noch eingeschränkt wahrnehmbar wäre. Viel schwerer wiege jedoch der Umstand, dass die vorgesehene Bebauung durch ein Gebäude, das aufgrund seiner Größe und Gestaltung einen eigenen Geltungsanspruch erhebe, der ursprüngliche gestalterische Zusammenhang aller drei Grundstücke verloren ginge. Die Bebauung ließe zwangsläufig den Eindruck entstehen, dass es sich um drei völlig autarke, jeweils mit Wohn- oder Geschäftshäusern bebaute Grundstücke handelte. Dies widerspräche nicht nur dem gestalterischen Konzept für diese Fläche, sondern auch dem ursprünglichen Ansatz des doppelten Villenkranzes als Begrenzung des Musikviertels.
- 30 Die angefochtenen Bescheide erfassten und bewerteten die gegenläufigen Interessen zutreffen; die Annahme eines überwiegenden öffentlichen Interesses am Schutz der Gartenanlage begegne keinen Bedenken. Die von der Versagung der Zustimmung allein betroffenen Individualinteressen seien nicht geeignet, die denkmalschutzrechtlichen Belange zu überwiegen. Für eine Unzumutbarkeit der Erhaltung des Denkmals i. S. v. § 8 Abs. 1 SächsDSchG, für die die Klägerin die Darlegungs- und Beweislast trage, sei nichts ersichtlich.

- 31 Das Fehlen einer wirtschaftlich nachhaltigen Nutzungsmöglichkeit des Vorhabengrundstücks stehe dem nicht entgegen. Eine isolierte Betrachtung dieses Grundstücks verbiete sich, weil es ursprünglich eine Einheit mit dem Villengrundstück gebildet habe und als solches einer wirtschaftlich sinnvollen Nutzung zuzuführen gewesen sei. Die jetzige Situation beruhe allein auf der Entscheidung der Voreigentümerin („Rechtsvorgängerin“) im Jahr 2001, das ursprüngliche Grundstück zu zerlegen und getrennt zu vermarkten. Da seinerzeit die Denkmaleigenschaft des Gesamtensembles bereits bekannt gewesen sei, habe der Voreigentümerin klar sein müssen, dass eine isolierte Vermarktung, also eine bauliche Nutzung des Vorhabengrundstücks erheblichen Problemen begegnen müsse. Diese unternehmerische Entscheidung könne nicht dazu führen, dass bei der Unzumutbarkeitsbetrachtung nunmehr isoliert das Vorhabengrundstück in den Blick zu nehmen sei. Dies gelte umso mehr, als die Klägerin das Grundstück in voller Kenntnis um die Denkmaleigenschaft und um die Umstände der Zergliederung erworben hat, wie die „Angaben des Geschäftsführers der C..... GmbH in der mündlichen Verhandlung und seine gleichzeitige Tätigkeit als Geschäftsführer der GmbH als Veräußerin des Grundstücks“ zeigten“ (Urteilsabdruck S 18).
- 32 Aus den dargelegten Gründen sei auch der Hilfsantrag unbegründet; für eine fehlerhafte Ermessensentscheidung der Beklagten sei nichts ersichtlich.
- 33 Auf den Antrag der Klägerin hat der Senat die Berufung durch Beschluss vom 2. Januar 2019 zugelassen.
- 34 Während der Anhängigkeit des Rechtsmittelverfahrens führte das Landesamt für Archäologie Sachsen auf der Grundlage einer am 8. September 2016 erteilten denkmalrechtlichen Genehmigung gartenarchäologische Grabungen auf dem Vorhabengrundstück durch. Ein von der Beklagten nachfolgend in Auftrag gegebenes Gutachten der Dipl.-Ing. V..... von G....., Dipl.-Ing. J.... P..... und Dipl.-Ing. M.... von G..... vom 24. November 2020 zur „Feststellung denkmalrelevanter und denkmalkonstitutiver Substanz und Gestaltungsgefüge des Objekts G1.....“ (Nachfolgend: Gutachten v. G..... u. a.), wurde mit Schriftsatz der Beklagten vom 3. März 2021 zur Gerichtsakte (Band V, S. 866 bis 909) gereicht. Unter Bezugnahme auf dieses Gutachten überarbeitete das Landesamt für Denkmalpflege Sachsen seine Stellungnahme zur Denkmaleigenschaft des (ehemaligen) Villengartens mit einem an die Beklagte gerichteten Schreiben vom 27. Januar 2021 (Anlage K 30 der Beklagten, Gerichtsakte Band V, S. 910 bis 313). Der Garten sei wegen seiner baugeschichtlichen,

gartenkünstlerischen und städtebaulichen denkmalfähig und aufgrund seiner Originalität, seiner Integrität, seines Seltenheitswerts sowie seines dokumentarischen und exemplarischen Werts denkmalwürdig.

- 35 Die Klägerin hat die vom Senat zugelassene Berufung mit Schriftsatz vom 18. Februar 2019 begründet und dies nachfolgend unter ergänzender Bezugnahme auf ihr erstinstanzliches Vorbringen vertieft (Schriftsätze v. 27. August 2019, 21. Oktober 2020, 4. Mai 2021, 7. Juli 2021, 21. Juli 2021, 27. Juli 2021 und 14. Februar 2022). Ihr Vorhaben sei auch denkmalschutzrechtlich genehmigungsfähig, weshalb der Vorbescheid antragsgemäß zu erteilen sei. Das in bester Innenbereichslage befindliche Vorhabengrundstück sei weder für sich genommen noch mit den beiden umliegenden Villen Teil eines geschützten Kulturdenkmals. Spätestens nach der Grundstücksteilung und der genehmigten oder zumindest geduldeten Errichtung von Nebenanlagen (Parkplätze, Carports, „Müllhäuschen“, Zäune) auf den angrenzenden Anwesen sei ein denkmalrechtlich relevanter Zusammenhang zwischen den drei Grundstücken nicht mehr erkennbar. Ein gesetzlicher Schutzgrund nach § 2 Abs. 1 SächsDSchG liege damit insgesamt nicht (mehr) vor. Der ursprüngliche Villengarten habe bei Anwendung der in der obergerichtlichen Rechtsprechung entwickelten Maßstäben seine Identität verloren, weshalb seine „Erhaltung“ oder Wiederherstellung zu Lasten der Grundeigentümerin nicht im öffentlichen Interesse gerechtfertigt sei. Sollte dem Vorhabengrundstück und den beiden Villen früher eine städtebauliche Bedeutung als Teil eines „doppelter Villenkranz“ zugekommen sein, wie es das Verwaltungsgericht angenommen habe, sei diese Bedeutung durch die nachträgliche Bebauung zu DDR-Zeiten (namentlich mit als sog. Plattenbauten ausgeführten Hochhäusern) und den beklagenswerten Zustand der verwilderten und auch baulich mehrfach überformten Fläche entfallen, wie dies insbesondere durch die in das gerichtliche Verfahren einföhrten Bilder eindrucksvoll belegt werde.
- 36 Eine geschichtliche Bedeutung komme dem Vorhabengrundstück ebenso wenig zu. Die wohlhabenden Familien der Erbauer seien für die jüdische Kultur und ihren Einfluss auf die Stadtentwicklung nicht repräsentativ. Als Werke des Architekten M.. P..... seien die Villen anerkanntermaßen von Bedeutung, nicht jedoch die damalige Gartenanlage, deren auf Dauer angelegte Nutzung durch die Familien S..... und Sch..... allenfalls im Verlauf des Berufungsverfahrens durch das erst nach vielen Jahren eingeholte Gutachten v. G..... u. a. untersetzt worden sei. Schon die Niederschrift über die Beweisaufnahme des Verwaltungsgerichts und die von der Klägerin vorgelegten gutachterlichen Stellungnahme belegten, dass von dem früheren Villengarten nur

einzelne Elemente übriggeblieben oder zumindest erkennbar seien, insbesondere die Einfriedung des Grundstücks, die stark geschädigte alte Stieleiche und ein Teil der Umfriedungsmauer im Bereich des damaligen „Neugierde“-Hügels, die bei der vorgesehenen maßvollen Bebauung unter Berücksichtigung des schutzwürdigen Bestands - wie der verfassungsrechtlichen Eigentumsgarantie - erhalten bleiben könnten. Angesichts der auch im Ortstermin des Verwaltungsgerichts festgestellten Zaunanlage, dem Bereich des ehemaligen Volleyballplatzes und der zu DDR-zeiten entstandenen Autorampe für Kfz-Reparaturen sei die Denkmaleigenschaft und die Notwendigkeit der Erhaltung der früheren Gartenfläche nicht im Bewusstsein der Bevölkerung oder eines breiten Kreises von Sachverständigen verankert. Allenfalls sei ein Teil des Gartens geschützt. Eine bloße Bleibehaltung der verwilderten früheren Gartenfläche trage zum Denkmalschutz nicht bei.

- 37 Der verwilderten Freifläche komme auch weder historisch noch sonst ein denkmalrechtlicher Umgebungsschutz zu. Die Verweigerung der Bebauung stelle einen unverhältnismäßigen und damit ermessenswidrigen Eingriff in das Eigentumsrecht der Klägerin dar, weil sie die Fläche nicht anderweitig als für eine Bebauung sinnvoll nutzen könnte. Für eine Wiederherstellung der historischen Gartenanlage müssten sie nach der im Juli 2021 aktualisierten Kostenschätzung eines Fachunternehmens rund 576.000 € aufwenden; hinzu kämen die Kosten für laufende Unterhaltungs- und Pflegemaßnahmen, denen keinerlei Erträge gegenüberstünden. Als bloße Gartenanlage sei die als Bauland erworbene Fläche wirtschaftlich nutzlos, wodurch die Privatnützigkeit des Eigentums entzogen würde. Entgegen der Annahme des Verwaltungsgerichts habe die Klägerin das Vorhabengrundstück nicht in Kenntnis der Denkmaleigenschaft erworben. Eine Personenidentität des Geschäftsführers auf Verkäuferseite (..... GmbH) und Käuferseite (Klägerin) habe es nicht gegeben. Herr S..... sei Geschäftsführer der C..... GmbH gewesen; sollte ihm die - angebliche - Denkmaleigenschaft bekannt gewesen sein, müsse sich die Klägerin seine Kenntnis nicht zurechnen lassen. Entgegen der Rechtsauffassung des Verwaltungsgerichts und der Beklagten sei die Klägerin für das Fehlen einer angemessenen Nutzungsmöglichkeit - oder gar Verkaufsmöglichkeit - des Grundstücks nicht darlegungspflichtig. Die dazu ergangene ober- und höchstrichterliche Rechtsprechung beziehe sich ausschließlich auf denkmalgeschützte Gebäude; auf unbebaute Grundstücke sei sie nicht übertragbar. Unverhältnismäßig sei eine Verweigerung der Bebauung auch deshalb, weil sich die Klägerin nachweislich über viele Jahre um eine u. a. mit den Fachämtern der Beklagten abgestimmte

Bebauungsmöglichkeit bemüht und dafür erhebliche Planungskosten aufgewandt habe.

Die Klägerin beantragt,

das Urteil des Verwaltungsgerichts Leipzig vom 14. Oktober 2015 - 4 K 540/13 - zu ändern und die Beklagte unter Aufhebung ihres Bescheids vom 18. April 2013 und des Widerspruchsbescheids der Landesdirektion Sachsen vom 21. Oktober 2013, soweit diese Bescheide dem Anspruch entgegenstehen, zu verpflichten, der Klägerin einen positiven Vorbescheid entsprechend dem Antrag vom 16. Oktober 2012, bei der Beklagten eingegangen am 29. Oktober 2012, zu erteilen

und die Zuziehung eines Verfahrensbevollmächtigten im Vorverfahren für notwendig zu erklären

39 Die Beklagte beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

40 Sie verteidigt das angefochtene Urteil. Die Klägerin habe keinen Anspruch auf Erteilung des beantragten Vorbescheids. Dem Vorhaben stünden insbesondere denkmalschutzrechtliche Vorschriften entgegen. Die im Verlauf des Rechtsmittelverfahrens namentlich durch die Grabungsergebnisse und das Gutachten v. G..... u. a. vertieften Erkenntnisse belegten die Denkmaleigenschaft des gesamten

38 Villengartens, die das Landesamt für Denkmalpflege Sachsen in seiner nunmehr maßgeblichen überarbeiteten Stellungnahme vom 27. Januar 2021 zusammenfassend dargestellt habe. Der seinerzeit aufwändig gestaltete und ersichtlich auf Dauer angelegte Villengarten sei seiner geschichtlichen, gartenkünstlerischen und städtebaulichen Bedeutung ein Denkmal. Das nach dem Bebauungsplan von 1880 errichtete Musikviertel gelte als Höhepunkt der Stadtplanungskultur.

41 Die Erhaltung der Gartenfläche sei durchaus zumutbar. Außer einer denkbar erscheinenden Nutzung der Fläche für herausgehobene Events sei der Klägerin auch eine Veräußerung zuzumuten; dazu lasse sie auch im Berufungsverfahren jeglichen Darlegungen vermissen. Der Eigentümer des Grundstücks und „Selbstnutzer“ des Grundstücks hätten Interesse an einer Nutzung des Vorhabengrundstücks bekundet. Unabhängig davon müsse sich die Klägerin das Wissen von Herrn S..... zurechnen lassen. Das Referat Denkmalschutz der Beklagten habe sich schon im Jahr 2000 ablehnend zu einer seinerzeit geplanten Bebauung

geäußert, dies sei Herrn S..... als Geschäftsführer der GmbH sicherlich bekannt gewesen.

- 42 Über verfahrensbegleitend gestellte Anträge der Klägerin auf Feststellung der fehlenden Denkmaleigenschaft und auf Genehmigung einer Beseitigung des Denkmals wurde mit Blick auf das anhängige Verfahren bislang nicht bestandskräftig entschieden.
- 43 Der Senat hat die Beteiligten darauf hingewiesen, dass der Widerspruchsbescheid der Landesdirektion Sachsen vom 21. Oktober 2013 nicht an die Klägerin gerichtet war, sondern an die C..... GmbH. In der mündlichen Verhandlung hat sich u. a. Herr Heinecke vom Landesamt für Denkmalpflege Sachsen zur Denkmaleigenschaft des Vorhabengrundstücks sowie zu einer Beeinträchtigung des Denkmals durch das streitige Bauvorhaben geäußert.
- 44 Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf den Inhalt der Gerichtsakte (sechs Bände) sowie der von der Beklagten und der Landesdirektion Sachsen vorgelegten Behördenakten (zwei Ordner, eine Heftung) verwiesen. Diese Akten sowie das vom Verwaltungsgericht beigezogene Buch „Max Pommer - Architekt und Betonpionier“, herausgegeben von Stefan Krieg, Dieter Pommer und dem Sächsischen Wirtschaftsarchiv e. V., waren Gegenstand der mündlichen Verhandlung.

Entscheidungsgründe

- 45 Die zulässige Berufung der Klägerin ist unbegründet. Das Verwaltungsgericht hat die Klage auf Erteilung des beantragten Vorbescheids jedenfalls im Ergebnis zu Recht abgewiesen.
- 46 1. Die in Form einer Untätigkeitsklage (§ 75 Satz 1 VwGO) erhobene Verpflichtungsklage (§ 42 Abs. 1 Alt. 2 VwGO) ist mit Blick auf den im November 2012 schriftlich angezeigten Bauherrnwechsel (§ 53 Abs. 1 Satz 4 SächsBO a. F./§ 53 Abs. 1 Satz 6 SächsBO) ungeachtet dessen zulässig, dass nicht die Klägerin, sondern die C..... GmbH den verfahrensgegenständlichen Vorbescheidantrag gestellt hat. Gegen den ausdrücklich an sie gerichteten ablehnenden Bescheid der Beklagten vom 18. April 2013 hat sie mit Anwaltsschreiben vom 30. April 2013 fristwährend Widerspruch eingelegt. Dass der daraufhin während der Anhängigkeit des

Klageverfahrens ergangene Widerspruchsbescheid der Landesdirektion Sachsen vom 21. Oktober 2013 - in Verkennung des eindeutig gefassten Widerspruchsschreibens vom 30. April 2013 - nicht an die Klägerin gerichtet war, sondern an die C..... GmbH, steht der Zulässigkeit der Klage mit Blick auf § 75 Satz 1 VwGO selbst dann nicht entgegen, wenn mangels einer nachfolgenden Klageerhebung durch die C..... GmbH von einer Letzterer gegenüber eingetretenen Bestandskraft auszugehen wäre. Sollte angesichts der unterschiedlich formulierten Sachanträge der Klägerin eine - beklagtenseitig unwidersprochen gebliebene - Klageänderung im Berufungsverfahren anzunehmen sein, wäre diese nach Maßgabe von § 125 Abs. Satz 1 i. V. m. § 91 VwGO insgesamt zulässig.

- 47 2. Die Verpflichtungsklage ist unbegründet, weil die Klägerin keinen Anspruch auf Erteilung des beantragten Vorbescheids hat (§ 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO). Entscheidend für den Erfolg der Verpflichtungsklage ist das Bestehen des geltend gemachten Anspruchs im Zeitpunkt der Berufungsverhandlung. Ob entgegenstehende Bescheide, die im Erfolgsfall - deklaratorisch (vgl. Schübel-Pfister, in Eyermann, VwGO, 15. Aufl., § 113 Rn. 40) - aufgehoben werden, rechtmäßig sind, ist für die Verpflichtungsklage auf Erlass eines gebundenen Verwaltungsakts letztlich unerheblich (vgl. Senatsurt. v. 8. Dezember 2021 - 1 A 625/19 -, juris Rn. 22 m. w. N.). Dementsprechend kommt es nicht darauf an, ob die Klägerin durch den im Verfügungssatz eigenwillig gefassten Ausgangsbescheid der Beklagten vom 18. April 2013 („Die ... Beantwortung der Fragestellungen zum Vorhaben kann dahinstehen“) oder durch den an einen Dritten gerichteten Widerspruchsbescheid der Landesdirektion Sachsen vom 21. Oktober 2013 in eigenen Rechten verletzt wird.
- 48 a) Gemäß § 75 Satz 1 SächsBO ist auf Antrag des Bauherrn zu einzelnen Fragen des Bauvorhabens vor Einreichung eines Bauantrags ein Vorbescheid zu erteilen. Nach § 72 Abs. 1 SächsBO, der gemäß § 75 Satz 4 SächsBO entsprechende Anwendung findet, besteht ein Anspruch auf eine positive Bescheidung eines Vorbescheidantrags, wenn dem Vorhaben keine öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Verfahren zu prüfen sind (vgl. Senatsurt. v. 28. Januar 2021 – 1 A 1290/18 -, juris Rn. 33).
- 49 Dem Vorhaben der Klägerin stehen aufgrund der zurecht verweigerten denkmalrechtlichen Zustimmung nach § 12 Abs. 1, Abs. 3 SächsDSchG öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegen, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind. Ob ihm auch andere Vorschriften (etwa die in der Berufungsverhandlung

angesprochene Erhaltungssatzung, die sich am historischen Bebauungsplan für das Musikviertel orientiert) entgegenstehen, ist daher für das Berufungsverfahren rechtlich unerheblich. Die Prüfungspflicht für die Anforderungen des Denkmalschutzes, auf die sich die Frage 2 und 3 des Vorbescheidantrags beziehen, ergibt sich in dem hier einschlägigen vereinfachten Genehmigungsverfahren nach § 63 SächsBO aus dessen Satz 1 Nummer 3, wonach die Bauaufsichtsbehörde andere öffentlich-rechtliche Anforderungen prüft, soweit wegen der Baugenehmigung eine Entscheidung nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entfällt oder ersetzt wird. Dies trifft auf die gesonderte denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 12 Abs. 1 SächsDSchG zu, an deren Stelle im Baugenehmigungsverfahren gemäß § 12 Abs. 3 SächsDSchG die Zustimmung der Denkmalschutzbehörde gegenüber der Bauaufsichtsbehörde tritt. Dementsprechend gilt gemäß § 13 Abs. 1 SächsDSchG bei solchen Vorhaben der denkmalschutzrechtliche Genehmigungsantrag als mit dem Antrag auf Baugenehmigung gestellt.

- 50 Das Vorhaben der Klägerin ist zustimmungspflichtig i. S. d. § 12 Abs. 1, Abs. 3 SächsDSchG, wobei die untere Denkmalschutzbehörde die Zustimmung zu Recht verweigert hat, weil das Vorhaben nicht zustimmungsfähig ist.
- 51 Gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 SächsDSchG darf ein Kulturdenkmal nur mit Zustimmung der Denkmalschutzbehörde in seinem Erscheinungsbild oder seiner Substanz verändert oder beeinträchtigt werden. Das dem Vorbescheidantrag der Klägerin zugrundeliegende Vorhaben ist in diesem Sinn zustimmungspflichtig, da mit ihm zum einen in die Substanz des Kulturdenkmals Villengarten eingegriffen wird und zum anderen auch sein Erscheinungsbild beeinträchtigt wird.
- 52 Dem Schutz des § 2 Abs. 1 SächsDSchG unterfallen nach Überzeugung des Senats nicht nur die beiden Villengebäude, sondern auch der gesamte ehemalige Villengarten auf dem Vorhabengrundstück.
- 53 Nach sächsischem Landesrecht ist die Denkmaleigenschaft nicht von der Aufnahme in die Kulturdenkmalliste abhängig (§ 10 Abs. 1 Satz 2 SächsDSchG). Die gesetzlichen Voraussetzungen für die Einstufung des Vorhabengrundstücks als Kulturdenkmal i. S. v. § 2 Abs. 1 SächsDSchG liegen vor. Die Denkmaleigenschaft der Gebäude „Villa S.....“ und „Villa Sch.....“ steht zwischen den Beteiligten zurecht außer Streit. Diesen Anwesen rechtlich zuzuordnen ist nach Überzeugung des Senats nicht nur der heute

jeweils vorhandene Gartenbereich, sondern der gesamte ehemalige Villengarten im Bereich des Vorhabengrundstücks.

- 54 Kulturdenkmale sind gemäß § 2 Abs. 1 SächsDSchG von Menschen geschaffene Sachen, Sachgesamtheiten, Teile und Spuren von Sachen einschließlich ihrer natürlichen Grundlagen, deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen, wissenschaftlichen, städtebaulichen oder landschaftsgestaltenden Bedeutung im öffentlichen Interesse liegt. Kulturdenkmale im Sinne des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes sind insbesondere Bauwerke (§ 2 Abs. 5 Buchst. a SächsDSchG) und Werke der Garten- und Landschaftsgestaltung (§ 2 Abs. 5 Buchst. c SächsDSchG). Zu einem Kulturdenkmal gehören auch Zubehör und Nebenanlagen, soweit sie mit der Hauptsache eine Einheit von Denkmalwert bilden (§ 2 Abs. 2 SächsDSchG) sowie die Umgebung eines Kulturdenkmals, soweit sie für dessen Bestand oder Erscheinungsbild von erheblicher Bedeutung ist (§ 2 Abs. 3 Nr. 1 SächsDSchG). Nach der Legaldefinition des § 2 Abs. 1 SächsDSchG setzt die Denkmaleigenschaft die Sacheigenschaft, die Denkmalfähigkeit und die Denkmalwürdigkeit voraus.
- 55 Daran gemessen ist der ehemalige Villengarten im Bereich des Vorhabengrundstücks ein Kulturdenkmal i. S. d. § 2 Abs. 1, Abs. 2, Abs. 5 Buchst. a und c SächsDSchG, da es sowohl die Sacheigenschaft als auch die weiteren Voraussetzungen der Denkmalfähig- und Denkmalwürdigkeit erfüllt. Letzteres folgt nach Überzeugung des Senats insbesondere aus der in der Berufungsverhandlung erläuterten Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege Sachsen vom 27. Januar 2021 als auch aus dem verfahrensbegleitend unter Berücksichtigung von gartenarchäologischen Grabungen erstellten Gutachten v. G..... u. a. vom November 2020, die von der Klägerin nicht mit durchgreifenden Erwägungen in Zweifel gezogen wurden.
- 56 Die Denkmalfähigkeit ist zu bejahen, wenn mindestens einer der in § 2 Abs. 1 SächsDSchG genannten Schutzgründe vorliegt. Dies ist nach Auffassung des Senats hinsichtlich der Schutzgründe der geschichtlichen und städtebaulichen Bedeutung der Fall, wie es das Verwaltungsgericht - auf der Grundlage des erstinstanzlich zur Verfügung stehenden Erkenntnisstands - mit eingehender Begründung überzeugend ausgeführt hat (Urteilsabdruck S. 8 bis 13). Ob darüber hinaus auch der Schutzgrund der (garten-)künstlerischen Bedeutung vorliegt, wie es das Landesamt für Denkmalpflege Sachsen in seiner Stellungnahme vom 27. Januar 2021 ausführt, kann dagegen offenbleiben.

- 57 Bei dem Landesamt für Denkmalpflege Sachsen handelt es sich um eine Fachbehörde i. S. v. § 3a Abs. 1 SächsDSchG, deren Bedienstete in erster Linie zur Beantwortung aller Fragen des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege geeignet sind (vgl. zuletzt Senatsurt. v. 20. Juli 2021 - 1 A 1039/19 -, juris Rn. 45 m. w. N.). Eine rechtliche Bindungswirkung für das gerichtliche Verfahren kommt auch diesen fachbehördlichen Stellungnahmen und amtlichen Auskünften (zu § 273 Abs. 2 Nr. 2 ZPO vgl. BVerwG, Beschl. v. 11. Januar 1988 - 4 B 256.87 -, juris Rn. 6) indessen nicht zu; vielmehr unterliegen auch sie einer inhaltlichen Prüfung im Rahmen der freien gerichtlichen Überzeugungsbildung (vgl. Senatsurt. v. 28. Januar 2021 - 1 A 1290/18 -, juris Rn. 42 m. w. N.). Dies gilt auch dann, wenn Bedienstete des Landesamts für Denkmalpflege im gerichtlichen Verfahren schriftliche oder mündliche amtliche Auskünfte erteilen.
- 58 Bei Anwendung dieser Maßstäbe hat der Senat keine Zweifel an der von der Klägerin bestrittenen Denkmalfähigkeit des Villengartens auf dem Vorhabengrundstück mit Blick auf seine städtebauliche und geschichtliche Bedeutung, wie er auf Seite 2 bis 5 der Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege Sachsen dargelegt wird.
- 59 Eine städtebauliche Bedeutung liegt vor, wenn ein Objekt aufgrund seiner Anordnung und Lage in der Örtlichkeit, durch seine Gestaltung für sich allein oder in Verbindung mit anderen Anlagen einen historischen Entwicklungsprozess einer Stadt oder Siedlung in nicht unerheblicher Weise dokumentiert. In diesem Sinne bedeutend kann eine Gartenanlage auch - lediglich - aufgrund ihres städtebaulichen oder siedlungsbezogenen Kontextes sein, etwa wenn sie an ihrem Standort in einem denkmalrechtlich relevanten Umfeld durch dieses ihre Prägung erhält und umgekehrt diesem Umfeld eine Prägung vermittelt (vgl. Senatsurt. v. 28. Januar 2021 - 1 A 1290/18 -, juris Rn. 55 unter Bezugnahme auf OVG NRW, Urt. v. 30. Juli 1993 - 7 A 1038/92 -, BRS 55 Nr. 135). Nach der überzeugenden Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege Sachsen vom 27. Januar 2021 folgt die städtebauliche Bedeutung der beiden Villen und ihres ursprünglich gemeinsamen Villengarten auf der Unverwechselbarkeit und ihrer Raumumfriedung sowie ihren Bezügen zum umgebenden Raum. Die Einordnung der Anwesen folgte dem städtebaulichen Konzept, nach dem die im Inneren des Gebiets gelegenen mehrgeschossigen Mietshäuser von einem stark durchgrüntem Bereich mit einer Villenbebauung umschlossen wurden, das einen Übergang in die Parklandschaft des damaligen J..... (heute Teil des C.....) bildete. Das aus den Villenanwesen und dem Garten gebildete dreieckige Areal mit seinem anspruchsvoll gestalteten Familiengarten stellt eine Besonderheit im städtebaulichen Umfeld dar. Nach Überzeugung des Senats

ist diese städtebauliche Bedeutung durch die in der mündlichen Verhandlung erörterten baulichen Veränderungen aus „DDR-Zeiten“ (u. a. Hochhäuser), auf die sich die Klägerin auch im Berufungsverfahren stützt, ebenso wenig verloren gegangen wie durch die spätere Vernachlässigung des Vorhabengrundstücks, wie sie sowohl durch die Niederschrift des Verwaltungsgerichts als auch durch das Gutachten v. G..... u. a. belegt wird.

- 60 Mit dem Schutzgrund der geschichtlichen Bedeutung wird bezweckt, historische Ereignisse oder Entwicklungen anschaulich zu machen. Die geschichtliche Bedeutung ist dadurch gekennzeichnet, dass durch das Schutzobjekt geschichtliche Entwicklungen sichtbar gemacht werden. Dies ist nach der Rechtsprechung des Senats etwa der Fall, wenn dem Schutzobjekt als Wirkungsstätte namhafter Personen oder als Schauplatz historischer Ereignisse ein bestimmter „Erinnerungswert“ beizumessen ist oder wenn es einen im Bewusstsein der Bevölkerung vorhandenen Bezug zu bestimmten politischen, kulturellen oder sozialen Verhältnissen seiner Zeit herstellt. Die geschichtliche Bedeutungskategorie ist nicht auf übergeordnete oder besonders bedeutsame Entwicklungen oder Verhältnisse beschränkt, sondern sie umfasst auch Gegenstände des Denkmalschutzes, die nur für einzelne Wissenschaftsdisziplinen oder für die regionale, Heimat- oder Stadtgeschichte von Bedeutung sind. Dabei ist das Alter eines Objekts nur Beleg für seine Dauerhaftigkeit. Es ist für sich gesehen kein Wert, der seine Denkmalfähigkeit unter dem Gesichtspunkt der heimatgeschichtlichen Bedeutung zu begründen vermag. Allerdings ist das zunehmende Alter eines möglichen Gegenstandes des Denkmalschutzes bei Vorliegen der anderen Tatbestandsvoraussetzung geeignet, die Einnahme eines Schutzgrundes umso eher zu begründen. Entscheidend ist letztlich der dokumentarische und exemplarische Charakter des Schutzobjektes als eines Zeugnisses der Vergangenheit (vgl. Senatsurt.e v. 12. Juni 1997, SächsVBl. 1998, 12 und v. 28. Januar 2021 - 1 A 1290/18 -, juris Rn. 40 m.w.N.).
- 61 Eine (bau-)geschichtliche Bedeutung des - angesichts seiner aufwändigen Gestaltung - seinerzeit ersichtlich auf Dauer angelegten Villengartens ergibt sich insbesondere daraus, dass die Anlage ein charakteristisches Zeugnis der großbürgerlichen Wohnkultur in Leipzig am Ende des 19. Jahrhunderts verkörpert. Hinzu tritt die vom Verwaltungsgericht zutreffend hervorgehobene Bedeutung der Bauherrenfamilien S..... und Sch..... (Urteilsabdruck S. 9 f.), die als namhafte Vertreter der jüdischen Gemeinde in Leipzig unter der nationalsozialistischen Herrschaft verfolgt wurden.

- 62 Nach Überzeugung des Senats liegt auch die erforderliche Denkmalwürdigkeit vor. Auch hierzu kann auf die gutachterliche Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege Sachsen vom 27. Januar 2021 (Seite 5 f.) verwiesen werden, das die Einschätzung des angegriffenen Urteils bestätigt; insoweit ist auf die Ausführungen auf Seite 12 bis 15 der Entscheidungsgründe des angefochtenen Urteils zu verweisen. Die auch im Berufungsverfahren vorgebrachten Einwände der Klägerin gegen die Denkmalfähigkeit werden namentlich durch das umfangreiche Gutachten von G..... u. a. widerlegt, dessen Überzeugungskraft die Klägerin mit ihren in der Berufungsverhandlung vertieften Hinweisen auf den schlechten Erhaltungszustand der Fläche und die nachträglichen baulichen Änderungen nicht zu entkräften vermochte. Das genannte Gutachten dokumentiert die noch vorhandene oder zumindest „ableitbaren“ denkmalkonstituierende Struktur des Villengartens und kommt im Ergebnis einer umfassenden Würdigung u. a. der Ergebnisse der gartenarchäologischen Grabungen sowie der einschlägigen Fachliteratur zu dem überzeugend begründeten Ergebnis, dass der Villengarten als notwendiger Bestandteil der großbürgerlichen Villen in seiner „Grundsubstanz als solcher erhalten“, wobei es auf den Zustand der vernachlässigten Bepflanzung nicht ankomme; auch der durch Pflegemangel eingetretene Verlust der Erlebbarkeit des Grundstücksreliefs und der Wegeflächen seien für die Denkmalwürdigkeit nicht entscheidend. Diese Strukturelemente ließen sich ebenso wie der besonders konzipierte Teichboden freilegen (Gutachten v. G..... u. a., S. 73).
- 63 Durch das hier gegenständliche Vorhaben, der Errichtung eines 28 m x 14 m großen mehrgeschossiges „Stadthaus mit Tiefgarage“ in unmittelbarer Nachbarschaft zu den beiden Villen würden die Substanz und das Erscheinungsbild der Denkmalsachgesamtheit dauerhaft mehr als nur absolut geringfügig verändert werden (§ 12 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 SächsDSchG).
- 64 Die Substanzveränderung liegt in der Reduzierung des Gartens, der - wie bereits festgehalten - mit den umliegenden Villen eine Einheit von Denkmalwert bildet. Die Gartenfläche, deren Vorhandensein für die Wirkung der beiden Villen von prägender Bedeutung ist, würde deutlich verkleinert werden. Vor allem aber würde Erscheinungsbild des Gesamtdenkmals deutlich beeinträchtigt. Das Erscheinungsbild eines Denkmals ist in erster Linie sein von außen sichtbarer Teil, an dem der sachkundige Betrachter den Denkmalwert, der dem Denkmal innewohnt, abzulesen vermag (vgl. Senatsurt. v. 20. Juli 2021 - 1 A 1039/19 - juris Rn. 51 m. w. N.). Maßstab der Beurteilung für die

Frage der Beeinträchtigung ist in subjektiver Hinsicht das Empfinden des für Belange des Denkmalschutzes aufgeschlossenen Durchschnittsbetrachters. In objektiver Hinsicht erfasst der Tatbestand jede nachteilige Veränderung des Erscheinungsbildes. Dagegen setzt die Genehmigungs- oder Zustimmungspflicht nicht voraus, dass die Beeinträchtigung von besonderem Gewicht oder deutlich wahrnehmbar ist (Senatsurt. v. 20. Juli 2021 - 1 A 1039/19 -, juris Rn. 26).

- 65 b) Die Klägerin hat keinen Anspruch auf Erteilung der im bauaufsichtsrechtlichen Gestattungsverfahren nach § 12 Abs. 1, Abs. 3 SächsDSchG erforderlichen Zustimmung der Denkmalbehörde gegenüber der Bauaufsichtsbehörde.
- 66 Ein solcher Zustimmungsanspruch kommt nach Auffassung des Senats nur in Betracht, wenn das Vorhaben das Erscheinungsbild und die Substanz des Denkmals in einer den Denkmalwert nur unwesentlich beeinträchtigenden Weise verändert oder die Erhaltung des Erscheinungsbilds und der Substanz des Denkmals für die Klägerin als deren Eigentümerin gemäß § 8 Abs. 1 SächsDSchG unzumutbar ist (vgl. Senatsurt. v. 7. November 2019 a. a. O., juris Rn. 41). Beides liegt hier nicht vor.
- 67 Der Denkmalwert des im Streit stehenden Kulturdenkmals würde durch die mit dem Vorhaben einhergehende Beeinträchtigung des Erscheinungsbilds in einer nicht nur unwesentlich beeinträchtigenden Weise verändert.
- 68 Nach der Rechtsprechung des Senats zur Annahme einer wesentlichen Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes eines Kulturdenkmals durch ein Vorhaben in seiner Umgebung i. S. d. § 2 Abs. 3 SächsDSchG, muss sich das neue Vorhaben insbesondere an dem Denkmal messen lassen, darf es weder erdrücken noch verdrängen oder die gebotene Achtung gegenüber den im Denkmal verkörperten Werten vermissen lassen (vgl. Senatsurt. v. 7. November 2019 a. a. O., juris Rn. 51; NdsOVG, Urt. v. 16. Februar 2017 - 12 LC 54/15 -, juris Rn. 90; BayVGH, Beschl. v. 21. September 2015 - 22 ZB 15.1095 -, juris Rn. 49).
- 69 Von einer solchen durch den geplanten Neubau bewirkten dauerhaften und erheblichen Beeinträchtigung des Kulturdenkmals in seinem Erscheinungsbild ist der Senat ausgehend von diesen Maßstäben und unter Berücksichtigung der in den Gerichts- und Behördenakten befindlichen Fotografien, Plänen und der fachlichen Einschätzung des Landesamts für Denkmalpflege Sachsen überzeugt. Mit der Verwirklichung des Vorhabens würde das Kulturdenkmal nicht mehr mit der

Besonderheit seiner exponierten Lage und geschichtlichen Bedeutung wahrgenommen. Die ursprüngliche Großzügigkeit der innerstädtischen Villenanlage mit Garten wäre endgültig verloren; für einen Betrachter entstünde der Eindruck dreier autark bebauter Grundstücke, wie es das Verwaltungsgericht zutreffend ausgeführt hat (Urteilsabdruck S. 16).

- 70 Der Klägerin ist es auch zumutbar (§ 8 Abs. 1 SächsDSchG), von der mit dem Vorhaben beabsichtigten wesentlichen Beeinträchtigung des Erscheinungsbilds des Kulturdenkmals abzusehen.
- 71 Der Regelung des § 12 Abs. 1, § 8 Abs. 1 SächsDSchG kann dabei für die Frage der Zumutbarkeit keine Differenzierung zwischen graduell mehr oder weniger schwerwiegenden Eingriffen in den Denkmalschutz entnommen werden. Die Vorschrift nennt lediglich einzelne Beispiele für Eingriffe in ein Kulturdenkmal, wie dessen Beeinträchtigung, Veränderung, Zerstörung oder Beseitigung. Sie regelt aber nicht, ob einer dieser Eingriffe mehr oder weniger bedeutsam ist (vgl. Senatsurt. v. 7. November 2019 – 1 A 676/17 -, juris Rn. 56).
- 72 Allerdings - insoweit ist die Eingriffsschwere in den Denkmalsschutz von Bedeutung - eröffnet die Unzumutbarkeit des umfassenden Denkmalerhalts nicht sogleich die Möglichkeit für den Denkmaleigentümer, dieses zu beseitigen. Vielmehr obliegt es ihm nach § 8 Abs. 1, § 9 Abs. 1 SächsDSchG einen gegenüber der Beseitigung des Denkmals weniger schwerwiegenden, aber zumutbaren Eingriff in das geschützte Kulturdenkmal in den Blick zu nehmen. Dabei ist er auf den geringstgewichtigen zumutbaren Eingriff in den Denkmalwert zu verweisen.
- 73 Die Frage, wo die Grenze der Zumutbarkeit im Einzelnen verläuft und in welchem Umfang der Eigentümer durch die Versagung der denkmalschutzrechtlichen Zustimmung in unzumutbarer Weise getroffen würde, lässt sich allein nach den konkreten Umständen des jeweiligen Sachverhaltes beantworten (BVerfG, Beschl. v. 2. März 1999 - 1 BvL 7/91 -, BVerfGE 100, 226, juris Rn. 85; BVerwG, Urt. v. 28. Juli 2016 - 4 B 12.16 -, juris Rn. 9 f. und Beschl. v. 7. Februar 2002 - 4 B 4.02 -, juris Rn. 8; Senatsurt. v. 20. Juli 2021 - 1 A 1039/19 -, juris Rn. 41 m. w. N.). Die Zumutbarkeit findet insbesondere durch die mit § 12 Abs. 1 Satz 2, § 8 Abs. 1 und § 9 Abs. 1 SächsDSchG 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. Maßstab sind dabei aber nicht die wandelbaren

Vermögensverhältnisse oder die Leistungsfähigkeit des konkreten Denkmaleigentümers (vgl. BVerwG, Beschl. v. 28. Juli 2016 a. a. O., juris Rn. 11). Nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts ist die Erhaltung eines Denkmals, zu der auch das Erhalten des Erscheinungsbilds eines Kulturdenkmals gehört (§ 12 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2, § 2 Abs. 1 Nr. 2 SächsDSchG), nur dann 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 a. a. O., juris Rn. 85; BVerwG, Beschl. v. 7. Februar 2002 a. a. O., Rn. 8). Allerdings muss es der Eigentümer eines Kulturdenkmals angesichts des hohen Rangs des Denkmalsschutzes grundsätzlich hinnehmen, dass ihm eine rentablere Nutzung verwehrt bleibt (vgl. BVerfG, Beschl. v. 2. März 1999 a. a. O., Rn. 84). Dabei muss die Denkmalschutzbehörde zur Frage der Unzumutbarkeit auch keine Ermittlungen anstellen, vielmehr ist der antragstellende Denkmaleigentümer, d. h. derjenige der die Genehmigung gem. § 12 Abs. 1 Satz 1 SächsDSchG beantragt, insoweit darlegungspflichtig (vgl. Senatsurt. v. 19. Januar 2016 - 1 A 275/14 -, juris Rn. 30 und v. 7. November 2019 a. a. O., Rn. 57; BVerwG, Beschl. v. 28. Juli 2016 a. a. O., Rn. 7).

- 74 Bei Anwendung dieses Maßstabs kommt es nach der in der Berufungsverhandlung erörterten Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts (Beschl. v. 14. April 2010 - 1 BvR 2140/08 -, juris Rn. 22 f.), der sich der Senat anschließt, im Hinblick auf die verfassungsrechtliche Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 GG grundsätzlich nur auf die Nutzungsmöglichkeiten „in der Hand eines Eigentümers“ an, also nicht auf die Frage, ob die Denkmalsachgesamtheit vor der Grundstücksteilung sinnvoll nutzbar gewesen wäre. Ob der Klägerin zum Zeitpunkt des Eigentumserwerbs im April 2008 bewusst war, dass nicht nur die beiden Villen, sondern auch das Vorhabengrundstück Teil einer Denkmalsachgesamtheit ist - und damit nicht nur denkmalschutzrechtlichen Umgebungsschutz genießt - erscheint dem Senat im Ergebnis der Berufungsverhandlung nicht frei von Bedenken. Im Zeitpunkt des Grundstückserwerbs waren die beiden Villen in die deklaratorische Denkmalliste aufgenommen, nicht jedoch ausdrücklich auch das Vorhabengrundstück. Des Weiteren bestand auch keine Personenidentität zwischen dem Geschäftsführer der Verkäuferin (..... GmbH) und dem der Klägerin. Die C..... GmbH, deren Geschäftsführer Herr S..... war, hat das Vorhabengrundstück nicht erworben, sondern im Jahr 2012 lediglich den verfahrensgegenständlichen Vorbescheidantrag gestellt.

- 75 Eine „volle Kenntnis (der Klägerin) um die Denkmaleigenschaft“, von der das Verwaltungsgericht ausgegangen ist, lässt sich auch nicht ohne weiteres daraus ableiten, dass die Klägerin das Vorhabengrundstück zu einem wesentlich günstigeren Kaufpreis (50.000 €) erworben hat als die vorherige Käuferin (...), nach deren Insolvenz der erste Kaufvertrag mit einem Preis von (250.000 DM und im Fall der Erteilung einer Baugenehmigung mindestens 960.000 DM) rückabgewickelt wurde. Gegen die Annahme einer „vollen Kenntnis“ der Klägerin (oder zumindest einer vorwerfbaren Unkenntnis) von der denkmalschutzrechtlichen Einstufung des Vorhabengrundstücks spricht, dass sie nach mehrfachen Besprechungen mit der Beklagten über einen längeren Zeitraum einen erheblichen Planungsaufwand für die beabsichtigte Bebauung des Vorhabengrundstücks betrieben und sich im Jahr 2011 sogar der Begutachtung eines Planungsentwurfs durch das „Gestaltungsforum der Stadt Leipzig“ unterzogen hat, ohne dass die einer Bebauung letztlich entgegenstehenden denkmalschutzrechtlichen Belange behördenseitig von Anfang an klar aufgezeigt wurden. Aus bloßen Vertrauensschutzerwägungen lässt sich ein Anspruch auf Zustimmung der Denkmalbehörde nach § 12 Abs. 1, Abs. 3 SächsDSchG indessen nicht ableiten.
- 76 Eine Unzumutbarkeit der Erhaltung des Kulturdenkmals auf dem Vorhabengrundstück vermag der Senat jedoch deshalb nicht festzustellen, weil die Klägerin die ihr obliegenden hinreichende Darlegungen zu einer tragfähigen wirtschaftlichen Nutzung oder notfalls einer Veräußerung des Vorhabengrundstücks hat vermissen lassen. Im Rahmen der Erörterung in der Berufungsverhandlung hat die Klägerin dazu ausdrücklich auf ihre - unzutreffende - Rechtsauffassung verwiesen, dass sie zu solchen Darlegungen als Eigentümerin eines unbebauten Grundstücks nicht gehalten sei. Nach den Umständen des Falls hält es der Senat nicht für ausgeschlossen, dass zumindest eine Veräußerung des Vorhabengrundstücks etwa an Eigentümer benachbarter Grundstücke in Betracht zu ziehen wäre.
- 77 Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 2 VwGO.
- 78 Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 167 VwGO i. V. m. § 708 Nr. 10 Satz 1, § 711 Satz 1 und 2, § 709 Satz 2 ZPO.
- 79 Die Revision ist nicht zuzulassen, weil Gründe gem. § 132 Abs. 2 VwGO nicht vorliegen.

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 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 einzureichen.

Die Schriftform ist auch bei Übermittlung als elektronisches Dokument nach Maßgabe des § 55a der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) sowie der Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das besondere elektronische Behördenpostfach (Elektronischer-Rechtsverkehr-Verordnung – ERVV) vom 24. November 2017 (BGBl. I 3803), die durch Artikel 6 des Gesetzes vom 5. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4607, 4611) zuletzt geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung gewahrt. Verpflichtet zur Übermittlung als elektronisches Dokument in diesem Sinne sind ab 1. Januar 2022 nach Maßgabe des § 55d VwGO Rechtsanwälte, Behörden und juristische Personen des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihnen zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse; ebenso die nach der Verwaltungsgerichtsordnung vertretungsberechtigten Personen, für die ein sicherer Übermittlungsweg nach § 55a Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 VwGO zur Verfügung steht. Ist eine Übermittlung aus technischen Gründen vorübergehend nicht möglich, bleibt die Übermittlung nach den allgemeinen Vorschriften zulässig. Die vorübergehende Unmöglichkeit ist bei der Ersatzeinreichung oder unverzüglich danach glaubhaft zu machen; auf Anforderung ist ein elektronisches Dokument nachzureichen.

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

gez.:

Meng

Schmidt-Rottmann

Ranft

Beschluss

Der nach §§ 47, 52 Abs. 1 GKG zu bemessende Streitwert wird auch für das Berufungsverfahren auf 106.960 € festgesetzt.

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

gez.:

Meng

Schmidt-Rottmann

Ranft