

ReithSchick[&] Partner | Postfach 301065 | 70450 Stuttgart

Persönlich/vertraulich!

Herrn Erster Bürgermeister
Roland Wersch
Frau Kathrin Mutschler
Rathaus
Marktplatz 7/1
88400 Biberach

Prof. Dr. Stefan Schick
Fachanwalt für Steuerrecht

Prof. Dr. Thomas Reith, M.A.
Notar

Dr. Axel Neumahr
Fachanwalt für Handels- und
Gesellschaftsrecht

Dr. Ulrich Lambrecht

Dr. Matthias Müller
Fachanwalt für Medizinrecht
Dipl.-Verwaltungswirt (FH)

Dr. Annette Späth
Maître en Droit

Kerstin Kirchheim

Stuttgart, 22. Februar 2011

Rechtsanwalt / Fachanwalt für Medizinrecht
Dr. Matthias Müller
matthias.mueller@reithschick.de
Stadt Biberach/B Mutschler 110208.doc

Assistentin: Susanne Manske/rf
Telefon: 0711 – 6 55 20-024
Telefax: 0711 – 6 55 20-002
susanne.manske@reithschick.de

Roter Bau

Sehr geehrter Herr Wersch,
sehr geehrte Frau Mutschler,

wir dürfen zurückkommen auf Ihre Anfrage vom 24. November 2010, für deren verspätete Bearbeitung wir uns ausdrücklich entschuldigen möchten.

Zu Ihrer Anfrage, ob das Denkmalamt den Abriss des Roten Baus unterbinden kann, wenn nachgewiesen werden kann, dass das Gebäude nicht mehr wirtschaftlich nutzbar ist, meinen wir:

1. Beim Roten Bau handelt es sich nach unserer Kenntnis um ein unter Denkmalschutz stehendes Gebäude; der Status als Kulturdenkmal im Sinne des § 2 des Gesetzes zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz – DSchG) wurde festgestellt. Eigentümer des Roten Baus ist Der Hospital.
2. Die Frage, ob die zuständige Denkmalschutzbehörde dem Abriss des Roten Baus auch dann entgegentreten kann, wenn nachgewiesen werden kann, dass eine wirtschaftliche Nutzung des Gebäudes nicht möglich ist, beantwortet sich anhand von § 6 DSchG. Demnach haben Eigentümer und Besitzer von Kulturdenkmalen diese „... im Rahmen des Zumutbaren zu erhalten und pfleglich zu behandeln.“ Aus dieser Norm resultiert

folglich eine grundsätzliche Erhaltungspflicht, die allerdings durch das Merkmal der „Zumutbarkeit“ beschränkt wird. Die Erwägungen zur Zumutbarkeitsgrenze leiten sich – jedenfalls für Privatpersonen – aus dem Grundsatz der Sozialbindung des Eigentums (Art. 14 GG) ab.

a) Leitlinien der Rechtsprechung zur „Zumutbarkeit“

Für die Frage, wann die Schwelle der Zumutbarkeit überschritten ist, hat die Rechtsprechung des VGH Baden-Württemberg wie auch des BGH Leitlinien aufgestellt. Demnach ist die Erhaltung unzumutbar, wenn die Kosten der Erhaltung und Bewirtschaftung nicht durch die Erträge oder den Gebrauchswert des Kulturdenkmals aufgewogen werden können (VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 10. Mai 1988 – 1 S 1949/87, dort Leitsatz 5). Dementsprechend ist der Eigentümer nicht verpflichtet, auf Dauer bei Erhaltung des Denkmals „zuzuschießen“ (BGH, Urteil vom 8. Juni 1978 – III 161/76). Nach Ansicht des VGH ist die Frage der Zumutbarkeit anhand einer objektiven Vergleichsberechnung zu beurteilen, bei der die subjektiven Vermögensverhältnisse des Denkmaleigentümers grundsätzlich außer Betracht bleiben. Dabei ist grundsätzlich zu unterscheiden:

- Kann der Eigentümer das Kulturdenkmal nicht mehr sinnvoll nutzen, weil es objektiv keine sinnvolle Verwendungsmöglichkeit bietet, handelt es sich um ein sogenanntes „Nur-noch-Denkmal“. Der Erhalt eines solchen Objekts wäre ausschließlich durch Gemeinwohlerwägungen gedeckt, was nach h. M. nicht der Intention des Gesetzgebers entspräche. In diesen Fällen besteht keine Erhaltungspflicht. Gleichwohl kann in diesen Fällen nach § 25 DSchG förmlich enteignet und somit das Denkmal durch den Staat selbst erhalten werden.
- Soweit eine grundsätzliche Nutzbarkeit des Objekts noch gegeben ist, muss die Zumutbarkeit anhand eines Vergleichs der voraussichtlichen Investitions- und Bewirtschaftungskosten einerseits sowie der möglichen Nutzungserträge andererseits beurteilt werden. Unter die Investitions- und Folgekosten sind etwa zu subsumieren die Sanierungskosten selbst, die Finanzierungskosten für das Fremdkapital sowie die Bewirtschaftungskosten (Verwaltungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis etc.). Demgegenüber ist der Nutzwert dergestalt zu bestimmen, dass die nachhaltig erzielbaren Mieterträge, ggf. bestehende steuerliche Vorteile sowie Zuwendungen aus öffentlichen und privaten

Mitteln zu berücksichtigen sind (zu dieser Nutzwertberechnung vgl. OVG Lüneburg, Urteil vom 4. Oktober 1984 – 6 A 11/83).

- Soll eine Nutzung durch den Eigentümer selbst erfolgen (etwa als Stadtarchiv etc.) so sind nach Ansicht des VGH die Sanierungskosten den Kosten einer Alternativplanung gegenüber zu stellen. Überschreiten die Kosten der Sanierung die Kosten der Alternativplanung um mehr als 20-25 %, wird man eine Unzumutbarkeit regelmäßig annehmen dürfen (VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 10. Mai 1988 – 1 S 1949/87).

b) In concreto: Erhaltungspflicht Roter Bau

Bezüglich einer Erhaltungspflicht des Roten Baus in Biberach durch Den Hospital ergibt sich u.E. Folgendes:

Zunächst ist fraglich, inwieweit die o.g., für Privatpersonen geltenden Grundsätze auf Den Hospital übertragbar sind, Auf das Grundrecht aus Art. 14 GG, welches die Zumutbarkeitsschranke verfassungsrechtlich begründet, kann sich Der Hospital als Stiftung des öffentlichen Rechts nicht unmittelbar berufen. Der Zumutbarkeitsmaßstab wird in diesem Fall aus einfachem Gesetzesrecht bestimmt. Dabei haben alle Rechtseinheiten des Staates als „Subjekte der Geschichte“ eine besondere kulturstaatliche Verantwortung, aus der sich – grundsätzlich – eine im Vergleich zu Privatpersonen **erweiterte Erhaltungspflicht** ergibt (*Maier/Gloser*, Denkmalschutz in Baden-Württemberg, III.4). Dieser steht sodann aber der haushaltsrechtliche Grundsatz der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit gegenüber, der die Erhaltungspflicht wiederum beschränkt. Mit Blick auf diese haushaltsrechtlichen Grundsätze müssen u.E. die genannten Leitlinien der Rechtsprechung – jedenfalls kursorisch – gelten.

Mit Blick auf die in Biberach diskutierten Nutzungsalternativen für den Roten Bau ergibt sich sodann aus unserer Sicht folgendes:

- Vor dem Hintergrund, dass Nutzungsalternativen diskutiert werden, wird der Rote Bau nicht als „Nur-noch-Denkmal“ anzusehen sein.
- Soll der Rote Bau vom Hospital selbst genutzt werden, sind die Sanierungskosten mit den Kosten der Alternativplanung zu vergleichen. Dabei ist die Unzumutbarkeitsgrenze überschritten, wenn die Kosten der Sanierung wenigstens 20 - 25 % über den Kosten einer Alternativplanung liegen.

- Soll das Gebäude an einen Dritten vermietet werden – etwa zur Nutzung als Studentenwohnheim etc. –, werden wiederum die wirtschaftlichen Konditionen für die Frage der Zumutbarkeit entscheidend sein. Nur wenn es gelingt, den Sanierungsaufwand über Mieteinkünfte zu refinanzieren, wird das Vorhaben als zumutbar angesehen werden können.

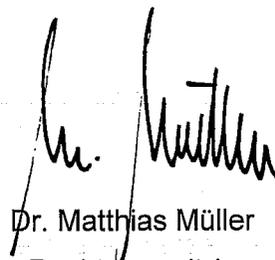
Für Rückfragen oder Gespräche mit den zuständigen Behörden stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Prof. Dr. Stefan Schick

- Rechtsanwalt /
Fachanwalt für Steuerrecht -



Dr. Matthias Müller

- Rechtsanwalt /
Fachanwalt für Medizinrecht /
Dipl.-Verwaltungswirt (FH) -