



TMBWK · Postfach 90 04 63 · 99107 Erfurt

Herrn Hannes Neupert
Koskauer Straße 98
07922 Tanna

Geschäftszeichen	Ihr Zeichen, Ihr Schreiben vom	Telefon, Bearbeiter	Datum
5 3.3 - 5696		0361 3794- 762, Antje Jakob	10. Juli 2012

Alte Schule Tanna;

hier: Ihr notarielles Angebot auf Abschluss eines Kaufvertrages

Sehr geehrter Herr Neupert,

wie mit Ihnen besprochen, habe ich Ihr notarielles Angebot an die Obere Denkmalschutzbehörde im Thüringer Landesverwaltungsamt mit der Bitte um Prüfung gegeben, ob der Abrissbescheid aufgrund dieses notariellen Angebotes widerrufen oder aufgehoben werden kann.

Das Thüringer Landesverwaltungsamt hat die Angelegenheit rechtlich geprüft und ist zu folgendem Ergebnis gekommen:

„...“

Das notarielle Kaufangebot auf Abschluss eines Kaufvertrages berührt nach unserer Auffassung die Rechtmäßigkeit der durch die untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Saale-Orla-Kreis mit Bescheid vom 08. Februar 2012 erteilten denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis auf Abbruch der Alten Schule Tanna unter Erhalt der Kellereben/Sockelgeschoss entsprechend der städtebaulichen Konzeption, Variante 3 nicht. Insoweit gehen wir davon aus, dass die denkmalschutzrechtliche Erlaubnis rechtmäßig erteilt worden ist.

Die Aufhebung der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis kommt daher nur unter den Einschränkungen des § 49 Thüringer Verwaltungsverfahrensgesetz (ThürVwVfG) in Betracht. Gemäß § 49 Abs. 1 ThürVwVfG kann ein rechtmäßiger Verwaltungsakt, auch nachdem er unanfechtbar geworden ist, ganz oder teilweise mit Wirkung für die Zukunft widerrufen werden, außer wenn ein Verwaltungsakt gleichen Inhalts erneut erlassen werden müsste oder aus anderen Gründen ein Widerruf unzulässig ist.

Ein rechtmäßiger begünstigender Verwaltungsakt darf, auch nachdem er unanfechtbar geworden ist, gem. § 49 Abs. 2 ThürVwVfG ganz oder teilweise mit Wirkung für die Zukunft widerrufen werden,

1. wenn der Widerruf durch Rechtsvorschrift zugelassen oder im Verwaltungsakt vorbehalten ist;
2. wenn mit dem Verwaltungsakt eine Auflage verbunden ist und der Begünstigte diese nicht oder nicht innerhalb einer gesetzten Frist erfüllt hat;
3. wenn die Behörde auf Grund nachträglich eingetretener Tatsachen berechtigt wäre, den Verwaltungsakt nicht zu erlassen, und wenn ohne den Widerruf das öffentliche Interesse gefährdet würde;
4. wenn die Behörde auf Grund einer geänderten Rechtsvorschrift berechtigt wäre, den Verwaltungsakt nicht zu erlassen, soweit der Begünstigte von der Vergünstigung noch keinen Gebrauch gemacht hat oder auf Grund des Verwaltungsaktes noch keine Leistungen empfangen hat, und wenn ohne den Widerruf das öffentliche Interesse gefährdet würde;
5. um schwere Nachteile für das Gemeinwohl zu verhüten oder zu beseitigen.

Unterstellt man, dass es sich bei dem vorliegenden Kaufangebot um nachträgliche Tatsachen i.S.d. § 49 Abs. 2 Nr. 3 ThürVwVfG handelt, scheidet ein Widerruf der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis bereits deshalb aus, weil es sich bei der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis zum Teilabbruch des Gebäudes um einen rechtsgestaltenden Verwaltungsakt handelt und insoweit die Vorschrift nicht anwendbar ist (Kopp, VwVfG, Kommentar 6. Auflage 1996, § 49 Rdnr. 36). Selbst wenn man jedoch den Widerruf der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis bei nachträglich eingetretenen Tatsachen grundsätzlich für zulässig erachtet, kommt man zu keinem anderen Ergebnis.

In diesem Fall wäre nämlich zu berücksichtigen, dass die denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nicht allein deshalb erteilt worden ist, weil sich aus den möglichen Nutzungserträgen die voraussichtlichen Investitions- und Modernisierungskosten nicht erwirtschaften lassen. Vielmehr wurde in die durch das Landratsamt des Saale-Orla-Kreis getroffene Ermessensentscheidung eingestellt, dass seitens der Stadt Tanna ein städtebauliches Gesamtkonzept erstellt worden ist, welches eine Neugestaltung des Denkmalensembles mit dem Pfarrgut und dem Kirchplatz vorsieht. An der Umsetzung dieses städtebaulichen Konzeptes hält die Stadt Tanna fest.

Insoweit hat die Denkmalschutzbehörde vorliegend bei der Ausübung ihres Ermessens die wohlverstandenen Belange der Kommune im Rahmen der Selbstverwaltungsgarantie (Art. 28 Abs. 2 GG, Art. 91 Abs. 1 ThürVerf) zulässigerweise berücksichtigt (Thüringer Oberverwaltungsgericht, Urteil vom 16. Januar 2008, 1 KO 717/06, zitiert nach juris).

§ 7 Abs. 1 ThürDSchG enthält keine Beschränkung auf private Eigentümer. Insoweit kann auch eine Stadt bzw. eine Gemeinde geltend machen, dass der Erhalt eines im kommunalen Eigentum stehenden Denkmals im Sinne des § 7 Abs. 1 ThürDSchG unzumutbar ist, wenn unverhältnismäßig in die Selbstverwaltungsgarantie eingegriffen wird. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass Art. 30 Abs. 2 Satz 1 ThürVerf und § 1 Abs. 2 ThürDSchG das kommunale Selbstverwaltungsrecht in verfassungsrechtlich nicht zu beanstandender Weise beschränken, indem den Kommunen auferlegt wird, für die Erhaltung der in ihrem Eigentum stehenden Kulturdenkmale zu sorgen. Daraus ergibt

sich eine im Vergleich zu dem privaten Eigentümer eines Kulturdenkmals gesteigerte denkmalschutzrechtliche Erhaltungspflicht. Aufgrund dieser gesteigerten Erhaltungspflicht ist bei einem im kommunalen Eigentum stehenden Kulturdenkmal, dessen Erhalt im Sinne des § 7 Abs. 1 Satz 2 ThürDSchG unrentabel ist, die Erteilung der Abrisserlaubnis nicht zwingend. Vielmehr hat die Denkmalschutzbehörde diesen Gesichtspunkt der Unrentabilität bei der zu treffenden Ermessensentscheidung als abwägungserheblichen Belang – neben anderen – einzubeziehen. Dabei ist z.B. zu prüfen, wie hoch ein eventuelles Defizit ist und ob es der Kommune wegen der gesteigerten Erhaltungspflicht zuzumuten ist, dieses zu tragen. Weiter sind die Haushaltslage der Kommune und die tatsächliche Anzahl der in ihrem Eigentum stehenden Kulturdenkmäler im Rahmen der zu treffenden Ermessensentscheidung zu berücksichtigen.

Letztlich müssen verbindliche gemeindliche Planungen als abwägungserheblicher Belang ebenfalls in die Ermessensentscheidung einfließen, jedenfalls dann, wenn die Abwägung der widerstreitenden Interessen, die durch die Denkmalschutzbehörde bei der Erteilung der Abrisserlaubnis vorzunehmen ist, inhaltlich schon bei Erstellung der verbindlichen Planung – mit Beteiligung der Denkmalschutzbehörde – vorweg genommen worden ist (Thüringer Oberverwaltungsgericht, Urteil vom 16. Januar 2008, 1 KO 717/06, a.a.O.).

Unter Berücksichtigung dieser Grundsätze war das der Unteren Denkmalschutzbehörde eingeräumte Ermessen auch bei der vorliegenden ablehnenden Stellungnahme des Thüringischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie nicht auf Null reduziert und die Erteilung der beantragten denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis zulässig. An dieser rechtlichen Beurteilung ändert auch das vorliegende Kaufangebot nichts.

Darüber hinaus steht der Widerruf der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis im Ermessen der unteren Denkmalschutzbehörde. In die zu treffende Ermessensentscheidung ist nach unserer Auffassung der Umstand einzustellen, dass der Stadtrat von Tanna mit Beschluss vom 23. Juli 2007 den Verkauf des Gebäudes an den Extra Energy e.V. beschlossen hatte. Dieser Verein wurde durch Herrn Hannes Neupert vertreten. Der unterschriftsreife notarielle Kaufvertrag wurde durch den Vertreter des Vereins nicht unterzeichnet, so dass die Stadt nach 2 Jahren von ihrem Angebot zurückgetreten ist.

In diesem Zusammenhang ist dabei ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass der Verein einen Schadensersatzanspruch gegenüber der Stadt Tanna vor dem Landgericht Gera geltend gemacht hat und dieser Anspruch rechtskräftig abgelehnt worden ist. Diese Vorgehensweise ist mehr als fraglich und stellt nach unserer Auffassung die Seriosität des gesamten Kaufangebotes in Frage. Gegen den Widerruf der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis spricht weiter, dass in dem vorliegenden Kaufangebot keinerlei Verpflichtungen zum Erhalt des Kulturdenkmals übernommen werden. Es ist unter Ziffer VI Nr. 8 lediglich die Rede davon, dass der Erwerber die Nutzung des aufstehenden Gebäudes in der Form der durch die erteilte Baugenehmigung des Landratsamtes Saale-Orla-Kreis vom 12. Oktober 2006 genehmigten Nutzung beabsichtigt. Diese Genehmigung dürfte zwischenzeitlich gemäß § 72 der Thüringer Bauordnung (ThürBO) erloschen sein.

Im Übrigen sah auch das ursprüngliche Konzept des Extra Energy e.V. eine Nutzung des Gebäudes nur vor, wenn seitens der Stadt Tanna in erheblichem Umfang Städtebauförderungsmittel bereitgestellt würden. Dies hat der Stadtrat von Tanna abgelehnt.

Bei Annahme des Angebotes, ein entsprechender Stadtratsbeschluss steht aus, müsste die Stadt Tanna demzufolge ihre weit vorangetriebenen Planungen abbrechen, um sich dem nicht geringen Risiko auszusetzen, in der Ortsmitte eine „Schrottimmoblie“ zu erhalten.

Letztlich wären im Falle des Widerrufs der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis die bereits erheblichen Vermögensnachteile, die der Stadt Tanna im Vertrauen auf den Bestand des Verwaltungsaktes getätigt hat, zu entschädigen. Dies wäre zwar nicht unmittelbar bei der zu treffenden Ermessensentscheidung zu berücksichtigen, kann jedoch bei einer Gesamtbetrachtung des Vorganges nicht unberücksichtigt bleiben.

Demzufolge muss die erteilte denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nicht aufgehoben werden. Seitens des Landratsamtes Saale-Orla-Kreis wird der Widerruf der Erlaubnis nicht beabsichtigt. Gründe für ein fachaufsichtliches Einschreiten sind für uns nicht erkennbar.

...“

Diese Rechtsauffassung des Thüringer Landesverwaltungsamtes ist rechtlich nicht zu beanstanden. Der Widerruf der Genehmigung ist deshalb nicht möglich.
Die untere Denkmalschutzbehörde wird Sie entsprechend informieren.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Stefan Biermann