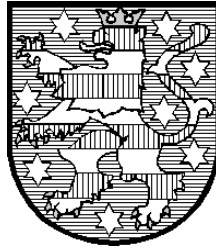


VERWALTUNGSGERICHT GERA



IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

In dem Verwaltungsrechtsstreit

der B_____ GmbH,
vertreten durch den Geschäftsführer,
_____, _____ L_____

- Klägerin -

prozessbevollmächtigt:
Rechtsanwälte Dörrhöfer und Partner,
Münchener Straße 41, 60329 Frankfurt/Main

gegen

die Stadt Altenburg,
vertreten durch den Oberbürgermeister,
Markt 1, 04600 Altenburg

- Beklagte -

beigeladen:
der Freistaat Thüringen,
vertreten durch den Präsidenten des
Thüringer Landesverwaltungsamtes,
Weimarplatz 4, 99423 Weimar

wegen
Bauplanungs-, Bauordnungs- und Städtebau-
förderungsrechts

hat die 4. Kammer des Verwaltungsgerichts Gera durch

Vizepräsident des Verwaltungsgerichts Zundel,

Richter am Verwaltungsgericht Krome,

Richterin Dr. Jung,

ehrenamtliche Richterin _____,

ehrenamtlicher Richter _____

aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 11. November 2004 für Recht erkannt:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Klägerin trägt die Kosten des Verfahrens mit Ausnahme der außergerichtlichen Kosten des Beigeladenen, welche dieser selbst trägt.

Das Urteil ist hinsichtlich der Kosten vorläufig vollstreckbar.

Die Klägerin darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe der noch festzusetzenden Kosten abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Die Berufung wird zugelassen.

T a t b e s t a n d

Die Beteiligten streiten um die Erteilung einer Abbruchgenehmigung für das sogenannte Ballhaus in A_____. Die Klägerin erwarb mit notariellem Kaufvertrag vom 19. März 1997 das Eigentum an dem Grundstück in A_____, ____/____, Flur 4, Flurstück Nr. a und b. Dem Kaufvertrag vorausgegangen war eine sogenannte Grundstücksversteigerung. In dem Kaufvertrag wurde auf dringenden Sanierungsbedarf und die Denkmalswürdigkeit des Gebäudes hingewiesen. Am 22. Juli 1998 beantragte die Klägerin die Erteilung einer Abbruchgenehmigung. Mit Bescheid vom 25. November 1998, der Klägerin am 27. November 1998 zugestellt, versagte die Beklagte die beantragte Abbruchgenehmigung. Zur Begründung wurde ausgeführt, dass auf der Grundlage der §§ 12 und 13 Thüringer Denkmalschutzgesetz – ThDSchG – der Abbruch nicht genehmigungsfähig sei, da das Objekt mit seiner Gebäudegruppierung Bestandteil des Denkmalensembles Kernstadt Altenburg sei. Hiergegen legte die Klägerin am 16. Dezember 1998 Widerspruch ein. Zur Begründung führte sie aus, dass es nicht allein darauf ankomme, ob das Objekt erhaltenswürdig sei,

4 K 1717/01 GE

Aktenzeichen

sondern es müsse auch vom Eigentümer in einem wirtschaftlich vertretbaren Rahmen genutzt werden können. Mit Bescheid vom 16. Oktober 2001, der Klägerin am 18. Oktober 2001 zugestellt, wies das Thüringer Landesverwaltungsamt den eingelegten Widerspruch zurück. Zur Begründung wurde ausgeführt, dass bei einem Totalabbruch eines Kulturdenkmals bei der Abwägung zwischen den Belangen des Denkmalschutzes und den berechtigten privaten Interessen hohe Anforderungen zu stellen seien. Hierbei müsse die Privatnützigkeit des Eigentums erhalten bleiben. Es sei nicht ersichtlich, dass die Klägerin an einer wirtschaftlich sinnvollen Nutzung des Gebäudes infolge des Denkmalschutzes gehindert sei. Ein Fall der Nichtnutzbarkeit der baulichen Anlage liege nicht vor. Das Anwesen T_____ sei ein erhaltungsfähiges Anwesen, welches wieder einer sinnvollen Nutzung zugeführt werden könne. Zuvor war ein am 27. Juni 2001 geschlossener Kaufvertrag, der einen Erwerb der Grundstücke Gemarkung Altenburg, Flur 4, Flurstück Nr. a (2.111 qm groß) und Flurstück Nr. b (705 qm groß) durch die Beklagte zu einem Kaufpreis von 410.000,00 DM vorsah, vom Stadtrat der Beklagten nicht genehmigt worden.

Am 13. November 2001 hat die Klägerin Klage erhoben. Sie macht geltend, dass ihr eine Sanierung des Gebäudes, um dieses weiter sinnvoll nutzen zu können, nicht zuzumuten sei. Aus den eingeholten Sachverständigengutachten ergebe sich, dass das Denkmal von der Klägerin nicht erhalten werden könne. Zu beachten sei, dass von den ermittelten Gesamtsanierungskosten nur verbindlich zugesagte staatliche Zuschüsse abzusetzen seien. Zuschüsse seien aber nicht verbindlich zugesagt. In einem im Jahre 2000 durchgeführten Städtebauförderungsverfahren sei festgehalten worden, dass ein Teil der erforderlichen Aufwendungen wie Leuchten und Lampen nicht förderfähig sei und darüber hinaus 15 % der unrentierlichen Ausgaben immer selbst zu tragen seien. Der durch die Beklagte in Aussicht gestellte kommunale Mitleistungsanteil in Höhe von 50.000,00 € sei nicht ausreichend. Nach den Förderrichtlinien müsse die Gemeinde einen Eigenanteil von 20 % tragen. Steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten für die Klägerin seien nicht ersichtlich. Die Erhaltung des Kulturdenkmals führe daher zu einer unzumutbaren Belastung der Eigentümerin. Die beantragte Genehmigung des Abbruchs könne grundsätzlich zumutbarer Weise nur dann verwehrt werden, wenn dem Eigentümer ein Anspruch auf die Übernahme durch die öffentliche Hand zum Verkehrswert bestätigt werde. Dabei sei jedoch zu berücksichtigen, dass die Beklagte den bereits abgeschlossenen Kaufvertrag nicht genehmigt habe. Auch die Alternative Büro/Wohnnutzung sei nicht rentierlich, da Altenburg bereits heute hohe Leerstände aufweise. Im Übrigen sei unter denkmalschutzrechtlichen Gesichtspunkten nur die Variante 1 (gastronomische Nutzung bzw. Begegnungszentrum) sinnvoll.

Die Klägerin beantragt,

unter Aufhebung des Bescheides der Beklagten vom 25. November 1998 in Gestalt des Widerspruchsbescheides des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 16. Oktober 2001 diese zu verpflichten, den Abbruchantrag positiv zu bescheiden.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie macht geltend, dass die in § 7 Abs. 1 ThDSchG enthaltene Begrenzung der Erhaltungspflicht auf das Zumutbare auch bei der nach § 13 Abs. 1 a, Abs. 2 ThDSchG zu treffenden Ermessensentscheidung zu beachten sei. Die Klägerin habe keinen Anspruch darauf, nach einer Sanierung des Objektes eine nachhaltige Rendite zu erwirtschaften. Bei der Frage der Prüfung der Zumutbarkeit sei nur sicherzustellen, dass die Klägerin nicht auf Dauer nachhaltig Verluste erwirtschaftete und damit das Eigentum faktisch ausgehöhlt bzw. dessen Privatnützigkeit beseitigt werde. Das sei hier nicht erkennbar. Es sei zu beachten, dass im Freistaat Thüringen Städtebaufördermittel nach der sog. Thüringer Städtebauförderungsrichtlinie gewährt werden könnten. Das setze den Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung mit der Klägerin voraus. Hierzu sei man bereit. Mit Beschluss vom 24. Juni 2004 habe der Stadtrat einen entsprechenden Beschluss gefasst. Vorsorglich seien die Ermessenserwägungen in den streitbefangenen Bescheiden insoweit zu ergänzen, dass für den Fall, dass eine Sanierung des Kulturdenkmals zu einer unzumutbaren wirtschaftlichen Belastung führe, die Klägerin in diesem Fall Anspruch auf eine angemessene Entschädigung in Geld oder gegebenenfalls die Übernahme des Eigentums gegen angemessene Entschädigung verlangen könne.

Der Beigeladene hat ausgeführt, dass die Klägerin in Kenntnis der Denkmaleigenschaft das Objekt erworben habe. Die weitere Erhaltung der baulichen Anlage sei zumutbar. Ein Beseitigungsverbot schränke in der Regel die bestehende Nutzung eines Baudenkmals nicht ein. Eine andere Einschätzung sei nur dann geboten, wenn im Ausnahmefall keinerlei sinnvolle Nutzungsmöglichkeit mehr verbleibe. Ein derartiger Ausnahmefall liege hier nicht vor. Vorliegend bestehe die Möglichkeit, im Rahmen eines zumutbaren Umbaus eine Nutzung des Baudenkmals herbeizuführen. Bei einer Entscheidung über die Beseitigung eines Denkmals sei die Frage der wirtschaftlichen Zumutbarkeit grundsätzlich nicht zu prüfen.

Das Gericht hat Beweis erhoben durch Einholung von drei Sachverständigengutachten. Bezüglich des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf die jeweiligen Gutachten Bezug genommen.

Bezüglich der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die Gerichtsakte und die vorliegenden Verwaltungsvorgänge Bezug genommen.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

Die Klage ist zulässig, hat jedoch in der Sache keinen Erfolg. Der Bescheid der Beklagten vom 25. November 1998 in Gestalt des Widerspruchsbescheides des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 16. Oktober 2001 ist rechtmäßig und verletzt die Klägerin nicht in ihren Rechten. Die Klägerin hat keinen Anspruch auf Erteilung der begehrten Abbruchgenehmigung (§ 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO).

Der beantragten Abbruchgenehmigung stehen öffentlich-rechtliche Vorschriften im Sinne von § 70 Abs. 1 ThürBO entgegen. Die beantragte Abbruchgenehmigung steht mit den Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes nicht im Einklang. Die gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1 a ThDSchG erforderliche denkmalschutzrechtliche Erlaubnis für den Abriss des Ballhauses kann gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 ThDSchG nicht erteilt werden, da gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustandes sprechen. Die genannten Vorschriften sind anwendbar, da es sich bei dem sogenannten Ballhaus um ein Kulturdenkmal i.S.v. § 2 Abs. 1 ThDSchG handelt. Kulturdenkmale im Sinne dieser Vorschrift sind Sachen, Sachgesamtheiten oder Sachteile, an deren Erhaltung aus geschichtlichen, künstlerischen, wissenschaftlichen, technischen, volkskundlichen oder städtebaulichen Gründen sowie aus Gründen der historischen Dorfbildpflege ein öffentliches Interesse besteht. Die Denkmalfähigkeit des Ballhauses ist aus geschichtlichen Gründen zu bejahen. Derartige Gründe können aus allen Bereichen der Geschichte hergeleitet werden. Sofern nicht ein konkreter Bezug zu historischen Personen besteht, ist maßgeblich auf den Dokumentationswert früherer Bauweisen und der in ihm zum Ausdruck gekommenen Verhältnisse abzustellen. Anknüpfend hieran hat ein Gebäude dann geschichtliche Bedeutung, wenn es für das Leben oder für die politischen, kulturellen und sozialen Verhältnisse in bestimmten Zeitepochen typisch ist und diese Aussage heute noch vermittelt, wobei entscheidend auf den dokumentarischen und exemplarischen Charakter für die Nachwelt

4 K 1717/01 GE

Aktenzeichen

abzustellen ist (vgl. hierzu ThürOVG, Urt. v. 5. November 2003, 1 KO 433/00, ThürVBl. 2004 S. 143/147 m.w.N.). Ausgehend hiervon ist die geschichtliche Bedeutung des Ballhauses zu bejahen, denn aus den Ausführungen des Sachverständigen Reck in seinem Gutachten ergibt sich, dass das Anwesen in seiner Sachgesamtheit aufgrund seiner vollständigen Erhaltung Zeugnis ablegt für das kulturelle und soziale Leben in einem bestimmten Zeitabschnitt des 19. Jahrhunderts. Ab der Jahrhundertmitte dominierten insoweit Tanzvergnügungen in den mittleren und größeren Städten. Hierfür entstanden eigene Baulichkeiten. Der Sachverständige hat insoweit überzeugend dargelegt, dass das sogenannte Ballhaus den im Handbuch der Architektur genannten Vorgaben zur Anlage solcher Räume (längsrechteckige Grundform, Erweiterung um erhöhte Orchesterbühne in der Längs- bzw. in der Querachse, Erweiterung um mehrgeschossige Galerien) entspricht und auch noch alle untergeordneten Nebenräume, wenn auch nicht mit der Originalausstattung, vorhanden sind. Dabei ist des Weiteren zu beachten, dass das Anwesen nach den Ausführungen des Sachverständigen nicht den durchschnittlichen Typus, sondern die großstädtische Variante, wie sie z. B. für Dresden belegt ist, repräsentiert. Entscheidend ist in diesem Zusammenhang darauf abzustellen, dass anhand der noch vollständig erhaltenen Bausubstanz alle ehemaligen Funktionszusammenhänge noch abgeleitet werden können. Hinzu kommt eine erhebliche Bedeutung für den Denkmalschutz daraus, dass es sich bei dem Ballhaus um die einzig erhaltene bauliche Anlage dieser Art in der Stadt Altenburg handelt (Seltenheitswert). Daher ist von einer erheblichen geschichtlichen Bedeutung des Anwesens auszugehen. Ob darüber hinaus noch eine Denkmalfähigkeit aus künstlerischen Gründen zu bejahen ist, kann angesichts dieses Ergebnisses offen bleiben. Angesichts dessen ist das erforderliche öffentliche Interesse an der Erhaltung des Objektes zu bejahen.

Ausgehend hiervon hat die Beklagte zu Recht die gemäß §§ 12 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 ThDSchG erforderliche Zustimmung versagt, da gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustandes sprechen. Bei der insoweit zu treffenden Ermessensentscheidung hat die Beklagte die berechtigten Belange der Klägerin mit dem öffentlichen Interesse einer unveränderten Erhaltung eines Kulturdenkmals abzuwägen. Insoweit bestimmt § 12 Abs. 1 Satz 2 ThDSchG ausdrücklich, dass die Denkmalschutzbehörden bei allen Entscheidungen, d. h. auch bei der Entscheidung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 ThDSchG, den berechtigten Interessen der Eigentümer oder Besitzer von Kulturdenkmalen Rechnung zu tragen haben. Daraus folgt, dass die Denkmalschutzbehörden die Frage der Zumutbarkeit der Erhaltung eines Denkmals bereits im Erlaubnis- oder Zustimmungsverfahren zur Erteilung einer Abbruchgenehmigung zu

berücksichtigen haben (vgl. hierzu ThürOVG, Urt. v. 5. November 2003, 1 KO 433/00, a.a.O.). Insoweit kann der Auffassung des Beigeladenen nicht gefolgt werden, dass bei einer Entscheidung über die Beseitigung eines Denkmals die Frage der wirtschaftlichen Zumutbarkeit grundsätzlich nicht zu prüfen sei und die Sanierungskosten lediglich nicht gänzlich außer Betracht zu bleiben haben. Damit wird verfassungsrechtlichen Vorgaben Rechnung getragen, denn Art. 14 GG verlangt, dass Eigentümerbelange grundsätzlich berücksichtigt und die betroffenen Eigentümer nicht unverhältnismäßig stark in ihren Rechten beschränkt werden. Auch nach der Änderung des Thüringer Denkmalschutzgesetzes durch Gesetz vom 10. Februar 2004 (GVBl. S. 102) ist daran festzuhalten. Nunmehr ist in § 7 Abs. 1 Satz 2 ThDSchG ausdrücklich gesetzlich definiert, wann eine unzumutbare Belastung vorliegt. Daraus kann aber nicht der Schluss gezogen werden, dass die Frage, wann eine unzumutbare Belastung vorliegt, nur im Rahmen der Erhaltungspflicht eines Denkmals und nicht im Rahmen eines Verfahrens auf Erteilung einer Abbruchgenehmigung zu diskutieren ist. Insoweit ist eine Gesamtschau der Regelungen in §§ 7, 12 und 13 ThDSchG vorzunehmen. § 7 ThDSchG konkretisiert die Erhaltungspflichten des Eigentümers. § 7 Abs. 1 Satz 2 ThDSchG bestimmt, dass unzumutbar eine Belastung insbesondere ist, soweit die Kosten der Erhaltung und Bewirtschaftung nicht durch Erträge oder den Gebrauchswert des Kulturdenkmals aufgewogen werden können. Insoweit ist diese Vorschrift ein Stück konkreter, als die allgemeine Regelung des § 12 Abs. 1 Satz 2 ThDSchG, wonach die Denkmalschutzbehörden bei allen Entscheidungen, und damit auch bei der Entscheidung der Erteilung einer Abbruchgenehmigung, den berechtigten Interessen der Eigentümer oder Besitzer von Kulturdenkmälern Rechnung zu tragen haben.

Bei der Prüfung der Frage, ob die Erhaltung des Ballhauses der Klägerin nach denkmalschutzrechtlichen Grundsätzen zuzumuten ist, ist eine wirtschaftliche Betrachtungsweise zugrunde zu legen. Die Zumutbarkeit der wirtschaftlichen Belastung ist objektbezogen zu ermitteln. Subjektive Vermögensverhältnisse des Eigentümers des Kulturdenkmals haben dabei außen vor zu bleiben (vgl. hierzu VGH Baden-Württemberg, Beschl. v. 25. März 2003, 1 S 190/03, zitiert nach Juris). Daher ist die Klägerin nicht verpflichtet, sonstiges Eigentum oder Vermögen für den Erhalt des Kulturdenkmals einzusetzen. Dabei ist zugunsten der Klägerin zu berücksichtigen, dass eine sinnvolle Nutzung der baulichen Anlagen nur nach Vornahme einer Sanierung in Frage kommt. Insoweit kann nicht von der Klägerin verlangt werden, dass sie das Gebäude in seinem jetzigen Zustand lediglich konserviert. Denn es steht fest, dass das Gebäude ohne Durchführung von Sanierungsmaßnahmen keiner sinnvollen Nutzung zugeführt werden kann.

4 K 1717/01 GE

Aktenzeichen

Insoweit kann der Klägerin unter Beachtung der bundesverfassungsgerichtlichen Rechtsprechung nicht angesonnen werden, sich auf den reinen Erhalt des Baudenkmals und die hierzu erforderlichen Mindestmaßnahmen zu beschränken. Dies würde im Ergebnis dazu führen, dass aus dem Eigentumsrecht der Klägerin eine Last wird, die sie allein im öffentlichen Interesse zu tragen hätte, ohne die Vorteile einer privaten Nutzung ziehen zu können. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt kann jedoch nicht abschließend beurteilt werden, ob es eine für die Klägerin wirtschaftlich zumutbare Nutzungsmöglichkeit bei Erhalt des Baudenkmales nach Vornahme von Sanierungsmaßnahmen geben wird. Dies hat seinen Grund darin, dass ohne Durchführung eines Verfahrens nach der Thüringer Städtebauförderungsrichtlinie zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht abschließend geklärt werden kann, ob eine Sanierung des Gebäudes sich in wirtschaftlich zumutbarer Weise realisieren lässt. Insoweit verhält es sich so, dass sich aus den eingeholten Sachverständigengutachten der Gutachterinnen Böhm und Schneider ergibt, dass in allen drei Varianten ohne die Gewährung von Fördermitteln nach der Thüringer Städtebauförderungsrichtlinie eine Sanierung und Weiternutzung des Ballhauses wirtschaftlich nicht zumutbar ist. Insoweit geht die Sachverständige Böhm von voraussichtlichen Gesamtnettokosten einer Sanierung bei Variante 1 in Höhe von ca. 2.985.000,00 € in Variante 2 von 1.920.000,00 € und in Variante 3 von netto 1.920.000,00 € aus. Dem steht nach dem Gutachten der Sachverständigen Schneider ein jährlicher Reinertrag in Variante 1 von geschätzt 48.450,00 €, in Variante 2 geschätzt 42.820,00 € und in Variante 3 32.767,37 € gegenüber. Dieser Reinertrag würde ohne Berücksichtigung sonstiger weiterer Faktoren ersichtlich nicht ausreichen, um die Baukosten ausgehend von einem Kapitalmarktzins von 5 % zu finanzieren.

Ebenso geht das Gericht davon aus, dass die Variante 1 (Kulturelles Begegnungszentrum bzw. gastronomische Nutzung) auch bei Einsatz von Fördermitteln nach der Thüringer Städtebauförderungsrichtlinie aller Voraussicht nach defizitär sein wird. Die Sachverständige Böhm hat insoweit Gesamtnettokosten einer Sanierung in Höhe von 2.985.809,00 € ermittelt. Hiervon sind die 215.000,00 € Sanierungskosten unter Sonstiges abzuziehen, da z. B. die Kucheneinrichtung Gastronomie nach der Thüringer Städtebauförderungsrichtlinie nicht förderfähig ist. Damit verbleiben förderfähige Gesamtsanierungskosten in Höhe von 2.770.809,00 €. Hiervon müsste die Klägerin nach der Thüringer Städtebauförderungsrichtlinie voraussichtlich einen Eigenanteil von 15 %, d. h. 415.921,00 € tragen. Dieser Eigenanteil an den unrentierlichen Kosten und die nicht förderungsfähigen sonstigen Kosten müsste sie am Kapitalmarkt finanzieren, d. h. einen Betrag von

4 K 1717/01 GE

Aktenzeichen

630.621,00 € Daraus ergibt sich bei einem angenommenen Kapitalmarktzins von 5 % eine jährliche Zinslast von 31.531,00 € Ausweislich des Gutachtens der Sachverständigen Schneider beträgt der jährliche Reinertrag in dieser Variante 48.450,00 € Diesem möglichen Ertrag sind die Kosten der Bewirtschaftung und der Erhaltung gegenüberzustellen. Dabei ist nur eine Schätzung möglich. Die Bewirtschaftungskosten des Objektes sind bei diesem Reinertrag schon herausgerechnet. Die Erwerbskosten können keine Berücksichtigung finden. Derjenige, der ein denkmalgeschütztes Gebäude erwirbt, kann nicht besser gestellt werden als derjenige, welcher schon längere Zeit Eigentümer eines derartigen Objektes ist. Nicht abgezogen werden kann des Weiteren die sogenannte Bodenwertverzinsung. Insoweit ergibt sich aus dem Gesamtsystem des Denkmalschutzrechts, dass bei der Frage der wirtschaftlichen Zumutbarkeit eine einheitliche wirtschaftliche Betrachtung der Sachgesamtheit vorzunehmen ist. Grund und Boden und das aufstehende Gebäude bilden eine Einheit. Die Berücksichtigung der Bodenwertverzinsung ist auch nicht durch Art. 14 GG geboten. Die Situationsgebundenheit des Eigentums beinhaltet nicht, dass ein Rechtsanspruch darauf besteht, Gewinne aus einem Baudenkmal zu erzielen, so lange eine ausgeübte oder in Betracht zu ziehende Nutzungsmöglichkeit in Frage kommt. Insoweit können auch Abschreibungen nicht vorgenommen werden. Abschreibungen für Gebäude sind von ihrem Zweck her regelmäßig als Rücklagen für einen Neubau bestimmt und orientieren sich an der Restnutzungsdauer. Sie können bei Baudenkmalen deshalb nicht geltend gemacht werden, weil ein Baudenkmal nach der Zielsetzung des Denkmalschutzrechts auf Dauer erhalten bleiben soll und insoweit keine Restnutzungsdauer ermittelt werden kann (vgl. hierzu OVG Lüneburg, Urt. v. 4. Oktober 1984, 6 A 11/83, BRS 42 Nr. 142). Es sind jedoch neben den von der Sachverständigen Schneider bereits berücksichtigten Instandhaltungskosten noch eine 1 %ige Instandhaltungsrücklage in Höhe von 29.858,00 € vom jährlichen Reinertrag abzuziehen. Dem liegt der Gedanke zugrunde, dass auch ein Baudenkmal, das den üblichen Instandhaltungsmaßnahmen unterzogen wird, im Laufe der Zeit größeren Reparaturen unterworfen sein wird. Insoweit ist in Anlehnung an den Abschreibungssatz des § 25 Abs. 2 der 2. Berechnungsverordnung eine Rücklage von 1 % der Baukosten hierfür als angemessen anzusehen. Zwar ist die 2. Berechnungsverordnung gemäß ihres § 1 unmittelbar nur in öffentlich geförderten Wohnungsbau anwendbar. Die genannten Aussagen können jedoch auch für die denkmalschutzrechtliche Wirtschaftlichkeitsberechnung herangezogen werden. Damit wird dem Wertverlust durch Abnutzung Rechnung getragen und es kann die erforderliche Rücklage für größere Reparaturen gebildet werden. Bei dieser Berechnungsgrundlage entsteht bereits zum jetzigen Zeitpunkt ein jährliches Minus von

4 K 1717/01 GE

Aktenzeichen

12.000,00 € Sonstige Unwägbarkeiten, wie eine Verteuerung der Baukosten durch unvorhergesehene, zwingend notwendige Maßnahmen bzw. eines weiter erforderlichen Innenausbauens sind dabei nicht berücksichtigt. Insoweit spricht alles dafür, dass dieses Defizit sich eher noch vergrößern wird. Ob der Klägerin bzgl. der Variante 1 ein Durchlaufen eines Verfahrens nach der Thüringer Städtebauförderungsrichtlinie angesonnen werden kann, braucht jedoch nicht entschieden zu werden, da es voraussichtlich andere zumutbare Nutzungsvarianten gibt.

Eine überschlägige Berechnung der wirtschaftlichen Zumutbarkeit auf der Grundlage der Variante 2 ergibt, dass es bei Realisierung der Variante 2 unter Inanspruchnahme von Fördermitteln nach der Thüringer Städtebauförderungsrichtlinie vom 11. März 2002 (abgedruckt in der Beckschen Gesetzessammlung Gesetze des Freistaates Thüringen, Ordnungsnummer 277) zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht ausgeschlossen werden kann, dass die Realisierung der Variante 2 für die Klägerin im Sinne des Denkmalschutzrechts zumutbar ist. Dabei geht das Gericht von den von der Gutachterin Böhm ermittelten Gesamtnettokosten in einer Höhe von 1.920.053,00 € aus. Abzüge von dieser Summe sind nicht vorzunehmen, da nach der Städtebauförderungsrichtlinie bei einer Wohn- oder Büronutzung im Regelfall alle Positionen förderfähig sind. Dies beruht darauf, dass alle Baumaßnahmen bis zur Übergabe an potentielle Mieter im Grundsatz berücksichtigt werden können. Der Nettobetrag ist insoweit anzusetzen, da aufgrund der Tatsache, dass von der Gesamtfläche von ca. 1.612 qm mit Ausnahme von 160 qm Wohnfläche alle übrigen Flächen gewerblich genutzt werden, von einer Vorsteuerabzugsberechtigung bzgl. der Gewerbeflächen auszugehen ist. Insoweit wird auf die einschlägigen Regelungen in §§ 4 ff. Umsatzsteuergesetz verwiesen. Daraus ergibt sich ein Eigenanteil der Klägerin an den Sanierungskosten in Höhe von voraussichtlich 15 %, d. h. etwa 288.000,00 € Bei einem angenommenen Kapitalmarktzins von 5 % bedeutet dies eine jährliche Zinsbelastung von 14.400,00 € Ausweislich des Gutachtens der Sachverständigen Schneider beträgt der jährliche Reinertrag 42.820,54 € Wie bereits ausgeführt, kann die Bodenwertverzinsung nicht in Abzug gebracht werden. Hingegen ist von diesem Betrag 1 % als Instandhaltungskostenrücklage für größere Reparaturen, d. h. 19.200,00 € in Abzug zu bringen. Hinzu kommt die ermittelte Zinsbelastung von 14.400,00 € Damit sind von dem voraussichtlichen Reinertrag von 42.820,54 € 33.600,00 € abzuziehen. Somit verbleibt voraussichtlich ein jährlicher Reinertrag von ca. 9.200,00 € Voraussetzung hierbei ist, dass die Klägerin Städtebaufördermittel bekommt. Diese Frage kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht abschließend beantwortet werden, da die Klägerin noch nicht das nach

Städtebauförderungsrichtlinie erforderliche Verfahren durchlaufen hat. Der Klägerin ist es jedoch zuzumuten, ein Verfahren nach der Thüringer Städtebauförderungsrichtlinie durchzuführen. Nach ständiger Rechtsprechung sind die Eigentümer eines denkmalgeschützten Gebäudes verpflichtet, im Rahmen der Erhaltung des Gebäudes öffentliche Zuschüsse in Anspruch zu nehmen. Entgegen der Auffassung der Klägerin kann nicht davon ausgegangen werden, dass dies nur für gezahlte oder verbindlich zugesagte Zuschüsse gilt. Insoweit muss die Klägerin sich hier vorhalten lassen, dass sie es bislang versäumt hat, das erforderliche Verfahren nach der Thüringer Städtebauförderungsrichtlinie zu durchlaufen. Die Antragstellung im Jahre 2001 ist insoweit nicht als ausreichend anzusehen, da nicht die erforderlichen Unterlagen vorgelegt wurden. Nach der Rechtsprechung muss der Eigentümer eines Kulturdenkmals, wenn er in zurechenbarer Weise die Beantragung öffentlicher Fördermittel unterlassen hat, sich so behandeln lassen, als ob er den Antrag gestellt und die zu erwartende Förderung ausgezahlt worden wäre (vgl. hierzu OVG Rheinland-Pfalz, Urt. v. 26. Mai 2004, 8 A 12009/03, zitiert nach Juris). Allerdings ist hier zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht einmal wie in der Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts Rheinland-Pfalz eine Schätzung der möglichen Förderung in halbwegs verlässlicher Weise möglich. Aufgrund der fehlenden Detailplanung und Einreichung aller erforderlichen Unterlagen ist keine Schätzgrundlage vorhanden. Insoweit ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt erst Recht den gewichtigen Belangen des Denkmalschutzes der Vorrang zu geben, da zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht abschließend beurteilt werden kann, ob für die Klägerin die Erhaltung des Ballhauses zumutbar ist oder nicht. Bevor einem Abbruchartrag bezüglich eines Kulturdenkmals stattgegeben wird, hat der Eigentümer grundsätzlich ein Verfahren nach der Thüringer Städtebauförderungsrichtlinie durchzuführen. Dafür spricht auch, dass die Klägerin die Darlegungs- und Beweislast für die Unzumutbarkeit der Erhaltung des Kulturdenkmals trägt. Wenn die Klägerin sich dann weigert, ein entsprechendes Verfahren nach der Thüringer Städtebauförderungsrichtlinie durchzuführen, so ist entsprechend den Grundsätzen der Beweisvereitelung davon auszugehen, dass ihr der Beweis für eine Unzumutbarkeit der Erhaltung des Gebäudes nicht gelungen ist. Für die Richtigkeit dieses Ergebnisses spricht auch, dass man für den Fall, dass man der Klägerin gestatten würde, ohne Durchlaufen eines Verfahrens nach der Thüringer Städtebauförderungsrichtlinie den Abbruch des Gebäudes vorzunehmen bzw. sie gegebenenfalls auf die Entschädigungsmöglichkeiten des Thüringer Denkmalschutzgesetzes zu verweisen, es die Klägerin mit eigener Willensentscheidung selbst in der Hand hätte, Rechtsvoraussetzungen zu beeinflussen. Im Übrigen würde ansonsten das sinnwidrige

Ergebnis entstehen, dass der Klägerin gegebenenfalls eine Entschädigung gem. § 28 Abs. 1 Satz 1 ThDSchG zu gewähren wäre. Ein Entschädigungsanspruch kann aber nur dann berechtigt sein, wenn der Eigentümer zuvor alle Möglichkeiten ausgeschöpft hat, den Eintritt eines Schadens abzuwenden.

Das Gericht weist ausdrücklich darauf hin, dass im Rahmen der dann zu erstellenden Detailplanung (die Unterlagen, die im Verfahren nach der Städtebauförderungsrichtlinie vorzulegen sind, entsprechen in etwa denen einer Baugenehmigungsplanung) alle zum jetzigen Zeitpunkt noch offenen Fragen, wie z. B. eine mögliche Kostenerhöhung bei Vorliegen einer Detailplanung bzw. die Ermittlung des genauen Kapitalmarktzinses zu klären und in die Aufstellung mit einzubeziehen sind. Auch die Frage nach einer möglichen Stellplatzablöse ist in diesem Zusammenhang zu klären. In diesem Zusammenhang kann dann auch eine Klärung erfolgen, ob und ggf. in welcher Höhe Zuwendungen nach der Denkmalförderrichtlinie vom 8. Dezember 2003 (Thüringer Staatsanzeiger, 2003 S. 2682 ff.) in Betracht kommen. Dann wäre auch der kommunale Miteleistungsanteil der Beklagten, der generell 20 % beträgt, exakt zu ermitteln vor Abschluss der entsprechenden Modernisierungsvereinbarung. Zum jetzigen Zeitpunkt reicht es aus, dass die Beklagte grundsätzlich bereit ist, im Falle einer denkmalgerechten Sanierung eine Modernisierungsvereinbarung nach Vorlage einer prüffähigen Planung abzuschließen und den kommunalen Miteleistungsanteil zu übernehmen. Entgegen der Auffassung der Klägerin ist dieser Anteil nicht auf 50.000,00 € begrenzt. In dem Stadtratsbeschluss vom 24. Juni 2004 (Blatt 280 der Gerichtsakte) heißt es ausdrücklich, dass für den Fall, dass der kommunale Miteleistungsanteil 50.000,00 € übersteigen sollte, ein weiterer Beschluss des Stadtrates herbeizuführen ist. Dass die Beklagte noch keinen endgültigen Beschluss fassen konnte, liegt an der fehlenden Vorlage der entsprechenden Unterlagen durch die Klägerin.

Hiergegen kann die Klägerin nicht mit Erfolg einwenden, dass sie auch bei einer Förderung nach der Thüringer Städtebauförderungsrichtlinie bezüglich der sogenannten unrentierlichen Kosten voraussichtlich einen Eigenanteil von 15 % zu tragen haben wird. Damit kann eine Unzumutbarkeit im denkmalschutzrechtlichen Sinne nicht begründet werden, da zu berücksichtigen ist, dass dieser Eigenbeteiligung an sogenannten unrentierlichen Kosten auf der anderen Seite eine erhebliche Vermögensvermehrung gegenübersteht. Es ist zu berücksichtigen, dass ca. 85 % der unrentierlichen Aufwendungen der Klägerin als Zuschuss aus öffentlichen Kassen gewährt würden. Diese Summe würde in das Ballhaus investiert und damit dem Vermögen der Klägerin zugute kommen. Von der Summe her handelt es sich bei

4 K 1717/01 GE

Aktenzeichen

dem für den Fall einer erfolgreichen Förderung nach Thüringer Städtebauförderungsrichtlinie zu gewährenden Zuschuss hier um einen Zuschuss in Höhe von voraussichtlich mehr als 1.000.000,00 € Diese Summe würde voll dem Gebäude der Klägerin zugute kommen und ihr Vermögen mehren, so dass ein Eigenanteil von um die 15 % angemessen ist.

In diesem Zusammenhang kommt es auch nicht darauf an, welche Nutzung nach dem Denkmalschutzgesetz in dem Ballhaus der Klägerin sinnvoll ist. Der Anregung der Klägerin, insoweit die beiden Gutachterinnen Böhm und Schneider hierzu zu hören, ist zum Einen bereits deshalb nicht zu folgen, weil diese Frage ausschließlich vom Gericht zu entscheiden ist und zum Anderen die Gutachterinnen von ihrem Fachbereich her nur die wirtschaftliche Seite abdecken. In diesem Zusammenhang ist auszuführen, dass alle drei vom Gericht in die gutachterliche Überprüfung einbezogenen Varianten nach dem Denkmalschutzgesetz grundsätzlich einer Erlaubnis bedürfen (vgl. § 13 Abs. 1 Nr. 1 b ThDSchG). Das hat auch die Beklagte zu keinem Zeitpunkt in Abrede gestellt. Alle drei Varianten sind vom Grundsatz her nach den Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes erlaubnisfähig. Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass es Hauptanliegen des Denkmalschutzgesetzes ist, dass Kulturdenkmale erhalten werden. Dies zeigen ganz deutlich die Bestimmungen in §§ 1 Abs. 1, 7 ThDSchG. Im Rahmen dessen steht es dem Eigentümer grundsätzlich frei, in einem solchen Kulturdenkmal eine Nutzung nach seinen Vorstellungen zu verwirklichen, sofern nicht gewichtige Gründe des Denkmalschutzes dem entgegenstehen. Die Klägerin hat es hierbei hinzunehmen, dass sie in dem Objekt Ballhaus nicht eine Nutzung verwirklichen kann, die ihren Zielvorstellungen entspricht. Insoweit ist nur auf die Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichtes zu verweisen, dass der Schutz von Kulturdenkmälern ein legitimes gesetzgeberisches Anliegen ist und es sich hierbei um eine Gemeinwohlaufgabe von hohem Rang handelt. Angesichts dieses hohen Ranges des Denkmalschutzes muss der Eigentümer eines Kulturdenkmales im Rahmen der Sozialbindungen es gemäß Art. 14 Abs. 2 Satz 2 GG grundsätzlich hinnehmen, dass ihm möglicherweise eine rentablere Nutzung des Grundstücks oder eine mehr seinen Vorstellungen entsprechende Nutzung des Grundstücks nicht möglich ist (vgl. dazu BVerfG, Beschl. v. 2. März 1999, 1 BvL 7/91, DVBl. 1999 S. 1498 ff. m.w.N.). Dies hat seinen Hintergrund darin, dass nach ständiger verfassungsgerichtlicher Rechtsprechung Art. 14 Abs. 1 GG nicht die einträglichste Nutzung des Eigentums schützt. Insoweit hat die Klägerin in dem Ballhaus eine Nutzung zu verwirklichen, die der Erhaltung des Kulturdenkmales Rechnung trägt begrenzt durch Zumutbarkeitsgesichtspunkte.

Ebenfalls nicht zum Erfolg führt der Einwand der Klägerin, dass sie nicht in der Lage sei, die Kosten für die Erstellung einer Genehmigungsplanung zu tragen. Die Frage der Zumutbarkeit ist objektbezogen zu beantworten. Die subjektiven Vermögensverhältnisse der Klägerin haben außen vor zu bleiben. In diesem Zusammenhang ist weiter zu berücksichtigen, dass die Klägerin bzw. die damals handelnden Mitglieder einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts, aus denen die Klägerin dann durch verschiedene gesellschaftsrechtliche Umwandlungen entstanden ist, bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages am 19. März 1997 auf Seite 3 des notariellen Vertrages (vgl. Bl. 11 der Beiakte 2) ausdrücklich auf folgende Gesichtspunkte hingewiesen worden ist:

„Das Grundstück befindet sich im Denkmalschutzbereich. Die T_____ ist zudem ein Einzeldenkmal. Im Ballsaal ist der Parkettboden schadhaft. Die Fenster weisen Anstrichmängel auf. Die Decken und die Dachkonstruktion sind schadhaft. Im Sockelbereich sind Feuchtigkeitsschäden vorhanden. Schäden an den tragenden Holzteilen sind zu vermuten. Die sanitären und die haustechnischen Anlagen sind veraltet und in einen zeitgemäßen Zustand zu versetzen. Am Gebäude sind aufgrund langjährigen Leerstandes umfangreiche Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten erforderlich. Eine Vermietung und Nutzung des Gebäudes ist vor Abschluss dieser Arbeiten nicht möglich. Die Bau- und Wohnungsaufsicht teilt mit, dass dringender Sanierungsbedarf besteht, jedoch keine akute Gefahrensituation zu verzeichnen ist.“

Wenn in Kenntnis dieses Umstandes dennoch ein Erwerb des Grundstückes im Wege der Grundstücksversteigerung für 250.000,00 DM erfolgt, so ist es der Klägerin durchaus zuzumuten, zunächst ein Verfahren nach der Thüringer Städtebauförderungsrichtlinie zu durchlaufen und die dafür notwendige Detail- und Genehmigungsplanung zu erstellen, bevor über den Abbruch des Gebäudes entschieden wird. In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass die heutigen Prozessbevollmächtigten der Klägerin bereits am 12. Mai 1997 für die damals noch als Grundstückseigentümerin firmierende Gesellschaft bürgerlichen Rechts Widerspruch gegen die sanierungsrechtliche Genehmigung vom 2. April 1997 insoweit einlegten, als sie die Auflage enthielt, den Vertragsgegenstand innerhalb von zwei Jahren einer umfassenden Modernisierung und Instandsetzung unter Beachtung der denkmalpflegerischen Belange zuzuführen. In diesem Widerspruchsschreiben (vgl. Bl. 26/27 der Beiakte 2) wurde ausdrücklich betont, dass es Ziel und Absicht der Erwerber ist, das Objekt einer umfassenden Modernisierung und Instandsetzung unter Beachtung der denkmalpflegerischen Belange zuzuführen und man lediglich die gesetzte Frist

in Frage stellte. Daraufhin fand eine Besprechung bei der Beklagten am 12. August 1997 statt, in welcher Übereinstimmung hergestellt wurde dergestalt, dass die Auflage mit der Zweijahresfrist eine veränderbare Größe sei. Verschiedene Nutzungsvarianten bzw. Konzepte wurden besprochen. Auch bei Umsetzung dieser damaligen Vorstellungen hätte die Klägerin die Mittel für eine Genehmigungsplanung aufwenden müssen. Des Weiteren ist auf der gesellschaftsrechtlichen Seite zu beachten, dass die Klägerin seit dem 19. Mai 1998 zunächst als H_____ GmbH Co. Objekt T_____ KG firmierte, wobei die Kommanditisten insgesamt Einlagen in Höhe von 300.000,00 DM erbrachten (vgl. Bl. 267 der Gerichtsakte). Erst am 29. April 2004 hat die Gesellschafterversammlung die formwechselnde Umwandlung der Gesellschaft in die B_____ GmbH mit einem Stammkapital von 25.000,00 € beschlossen. Angesichts dessen ist es der Klägerin verwehrt, sich darauf zu berufen, dass sie nicht in der Lage sei, die Kosten für die Erstellung der Unterlagen zu bestreiten. Im Übrigen muss sich die Klägerin vorhalten lassen, dass sie bei Genehmigung des Abbruches die nicht unerheblichen Abbruchkosten auch tragen müsste.

Abschließend ist daher festzuhalten, dass bei dieser Sachlage die gewichtigen Belange des Denkmalschutzes im Sinne von § 13 ThDSchG die Interessen der Klägerin überwiegen. Erst nach Durchführung eines Verfahrens nach Thüringer Städtebauförderungsrichtlinie kann entschieden werden, ob die Erhaltung des Kulturdenkmales der Klägerin nach den Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes und unter Beachtung der Eigentumsgarantie zumutbar ist. Das Gericht weist bereits jetzt darauf hin, dass dabei zwei Ergebnisse denkbar sind. Entweder es kommt zu dem Ergebnis, dass bei Inanspruchnahme von Fördermitteln die Erhaltung des Kulturdenkmales für die Klägerin zumutbar ist. Oder die Erhaltung des Denkmals ist für die Klägerin nicht zumutbar. Dann würde sich die weitere Frage stellen, ob das Kulturdenkmal Ballhaus eine derart hohe denkmalpflegerische Bedeutung aufweist, dass ein Abbruch dennoch nicht in Frage kommt und die Klägerin entweder sich auf einen Entschädigungsanspruch gemäß § 28 Abs. 1 Satz 1 ThDSchG oder einen Übernahmeanspruch gemäß § 28 Abs. 1 Satz 2 ThDSchG verweisen lassen muss.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 1 VwGO. In die Kostenentscheidung war der Beigeladene nicht mit einzubeziehen, denn er hat keinen Antrag gestellt und sich somit keinem Kostenrisiko ausgesetzt (Rechtsgedanke der §§ 154 Abs. 3, 162 Abs. 3 VwGO).

Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 167 VwGO, 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Die Berufung war nach § 124 a Abs. 1 Satz 1 i.V.m. § 124 Abs. 2 Nr. 3 VwGO zuzulassen, da die Rechtssache grundsätzliche Bedeutung aufweist.

R e c h t s m i t t e l b e l e h r u n g

Gegen dieses Urteil steht den Beteiligten und den sonst von der Entscheidung Betroffenen die **Berufung** an das Thüringer Obergerverwaltungsgericht, Kaufstraße 2 - 4, 99423 Weimar, zu.

Die Berufung ist bei dem

Verwaltungsgericht Gera,
Postfach 1561, 07505 Gera,
Hainstraße 21, 07545 Gera,

schriftlich innerhalb **eines Monats** nach Zustellung des vollständigen Urteils einzulegen. Die Berufung muss das angefochtene Urteil bezeichnen.

Die Berufung ist innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung des vollständigen Urteils zu begründen. Die Begründung ist, sofern sie nicht zugleich mit der Berufung erfolgt, bei dem Obergerverwaltungsgericht einzureichen. Die Begründungsfrist kann auf einen vor ihrem Ablauf gestellten Antrag von dem Vorsitzenden des Senats verlängert werden. Die Begründung muss einen bestimmten Antrag enthalten sowie die im einzelnen auszuführenden Gründe der Anfechtung (Berufungsgründe). Mangelt es an einem dieser Erfordernisse so ist die Berufung unzulässig.

Vor dem Obergerverwaltungsgericht muss sich jeder Beteiligte, soweit er einen Antrag stellt, durch einen Rechtsanwalt oder Rechtslehrer an einer Deutschen Hochschule im Sinne des Hochschulrahmengesetzes mit Befähigung zum Richteramt als Bevollmächtigten vertreten lassen.

Juristische Personen des öffentlichen Rechts und Behörden können sich auch durch Beamte oder Angestellte mit Befähigung zum Richteramt sowie Diplom-Juristen im höheren Dienst vertreten lassen. Gebietskörperschaften können sich auch durch Beamte oder Angestellte mit Befähigung zum Richteramt der zuständigen Aufsichtsbehörde oder des jeweiligen kommunalen Spitzenverbandes des Landes, dem sie als Mitglied zugehören, vertreten lassen.

Zundel

Krome

Dr. Jung

B e s c h l u s s

Der Streitwert wird auf 125.000,00 € festgesetzt.

G r ü n d e

Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 13, 25 GKG. Die Bedeutung der Sache für die Klägerin schätzt das Gericht auf den genannten Betrag. Dabei hat das Gericht sich an dem bei der Grundstücksversteigerung im Jahre 1997 gezahlten Kaufpreis orientiert.

R e c h t s m i t t e l b e l e h r u n g

Gegen den Streitwertbeschluss steht den Beteiligten und den sonst von der Entscheidung Betroffenen die **Beschwerde** an das Thüringer Oberverwaltungsgericht, Kaufstraße 2 - 4, 99423 Weimar, zu.

Die Beschwerde ist bei dem

Verwaltungsgericht Gera,
Postfach 1561, 07505 Gera,
Hainstraße 21, 07545 Gera,

schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle einzulegen. Sie kann auch bei dem Oberverwaltungsgericht eingelegt werden.

Die Beschwerde ist nur zulässig, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 50,-- € übersteigt und die Beschwerde innerhalb **s e c h s M o n a t e n** eingelegt wird, nachdem die Entscheidung in der Hauptsache Rechtskraft erlangt oder das Verfahren sich anderweitig erledigt hat. Ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf dieser Frist festgesetzt worden, so kann die Beschwerde noch innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung des Festsetzungsbeschlusses eingelegt werden.

Zundel

Krome

Dr. Jung