

## **Besprechungsfall Nr. 9**

Die Schulz KG ist unter anderem Eigentümerin eines Grundstücks, auf dem eine Gründerzeit-Villa steht. Die Villa wurde unter Denkmalschutz gestellt, ursprünglich als Wohngebäude bewirtschaftet und diente anschließend betrieblichen Zwecken der KG. Nachdem auch dieser Verwendungszweck ob der Baufälligkeit der Villa entfallen war, stand das Gebäude leer. Sämtliche Nutzungsversuche der KG scheiterten an den hohen Kosten, die eine Sanierung und der Unterhalt des Anwesens mit sich brachten, so dass eine denkmalverträgliche und zugleich wirtschaftliche Nutzung unmöglich war. Zudem fand sich weder ein Pächter noch war der Landkreis bereit, gegen Übernahme der Erhaltungskosten das Gebäude unentgeltlich als Museum zu nutzen.

Wegen dieser aussichtslosen Lage entschloss sich die KG, einen Antrag auf Erteilung einer Abrissgenehmigung gemäß §13 I NdsDenkSchG zu stellen. Die Behörde lehnte diesen Antrag jedoch ab, weil die fehlende Möglichkeit einer wirtschaftlichen Nutzung kein ausreichendes Erfordernis des Gemeinwohls sei. Daraufhin erhob die KG Klage vor dem Verwaltungsgericht, blieb dabei aber genauso erfolglos wie in den folgenden Instanzen.

Die KG erhebt nunmehr Verfassungsbeschwerde, weil sie meint, es könne nicht sein, dass persönliche Belange bei der Entscheidung über die Abrissgenehmigung völlig außer Betracht blieben. Letztlich sei der KG die Verfügungsbefugnis über die Villa genommen, da sie das Gebäude nicht nutzen könne, aber die anfallenden Kosten tragen müsse. So werde ihr Grundstück zu einer Last ohne jeden Vorteil. Die Villa zehre Teile der Gewinne der KG auf und bedrohe ihre Existenz. Auch die in § 13 II NdsDenkSchG niedergelegte Entschädigungsklausel rechtfertige keine andere Betrachtung, weil sie ihrem Sinn und Zweck nach nicht anwendbar sei, zumindest aber nicht den verfassungsrechtlichen Anforderungen genüge, die erfüllt sein müssten, um die hier vorliegende „Enteignung“ rechtmäßig zu machen.

Wie wird das BVerfG entscheiden? Gehen Sie davon aus, dass die Villa nach der mündlichen Verhandlung eingestürzt ist, ohne dass die KG insoweit ein verschulden zugerechnet werden kann.

### **§ 13 des NdsDenkSchG lautet:**

(1) Ein Abriss denkmalgeschützter Gebäude ist zulässig, wenn andere Erfordernisse des Gemeinwohls die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege überwiegen.

(2) Kann aufgrund einer auf diesem Gesetz beruhenden Maßnahme die bisher rechtmäßig ausgeübte Nutzung eines Gegenstandes nicht mehr fortgesetzt werden, und wird hierdurch die wirtschaftliche Nutzbarkeit erheblich beschränkt, so hat das Land eine angemessene Entschädigung zu leisten. Das gleiche gilt, wenn die Maßnahme in sonstiger Weise enteignend wirkt.