

Die Verpflichtung zur Duldung von Notreparaturen an einem Baudenkmal (fränkisches Wohnstallhaus) und zur Erteilung von Auskünften über die Einkommens- und Vermögenslage kann zulässig sein.

Bayerischer Verwaltungsgerichtshof Beschluss vom 25.9.1987 14 B 86.02814, rechtskräftig, veröffentlicht in BRS 47, 333 = EzD 2.2.7 Nr. 1

Zum Sachverhalt

Bei dem Haus Spitalhof 2 handelt es sich um ein stattliches, erdgeschossiges Wohnstallhaus mit großem, steilem Satteldach.

Der Kernbau des frühen 17. Jahrhunderts ist in wesentlichen Teilen erhalten.

Die Ausbaudetails spiegeln die bauliche Entwicklung von vier Jahrhunderten in vielen Einzelheiten wider; leider ist durch Vernachlässigung und Vandalismus im frei zugänglichen Inneren kaum noch etwas davon zu retten.

Nachdem das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege der Beklagten unter dem 8. Oktober 1982 einen Zuschuß in Höhe von 40.000 DM für Instandsetzungsarbeiten im Rahmen einer Instandsetzungsverfügung bewilligt hatte, erließ die Beklagte der Klägerin gegenüber unter dem 3. November 1982 folgenden Bescheid:

*„1. Frau ... wird verpflichtet, folgende Notreparaturarbeiten bei dem Wohngebäude Spitalhof 2, ..., durch von der Stadt ... - Hochbauamt, Untere Denkmalschutzbehörde - beauftragte Unternehmen **ab sofort** zu dulden.*

a) Reparatur der Ziegeleindeckung einschließlich Ortgänge und Traufen sowie Dachluken und Blechverwahrungen.

b) Reparatur oder soweit nötig Auswechseln von vermorschten Sparren, Pfetten und Dachbalken, sowie Abstützung einsturzgefährdeter Konstruktionsglieder.

c) Sicheres Verschließen offener Fenster- und Türöffnungen gegen Witterungseinflüsse und Zutritt durch stabile Bretterverschläge.

2. Frau ... wird verpflichtet, innerhalb von 2 Monaten nach Zustellung dieses Bescheides der Stadt ... - Hochbauamt, Untere Denkmalschutzbehörde - schriftlich Auskunft über ihre Einkünfte und ihr Vermögen sowie Aufgaben und Verpflichtungen zu erteilen und hierfür Nachweise zur Einsichtnahme vorzulegen.

3. Für den Fall, daß Frau ... der in Nr. 1 festgelegten Duldungspflicht zuwiderhandelt, wird ein Zwangsgeld in Höhe von 4 000,- DM angedroht.

4. ...

5. Für den Fall, daß Frau ... der in Nr. 2 festgelegten Auskunftspflicht nicht innerhalb von 2 Monaten nach Zustellung des Bescheides nachkommt, wird ein Zwangsgeld in Höhe von 2 000,- DM angedroht.

6. ...

7. Die vorstehenden Nummern 1, 2, 3 und 5 werden für sofort vollziehbar erklärt.
Widerspruch und Klage blieben erfolglos.

Aus den Gründen

Die zulässige Berufung hat keinen Erfolg.

Die Verpflichtung der Klägerin, die im Bescheid unter Nummer 1 im einzelnen bezeichneten Notreparaturen zu dulden, ist von Art. 4 Abs. 3 Sätze 1 und 2 DSchG getragen gewesen. Das Anwesen Spitalhof 2 ist ein Baudenkmal.

Der Zustand dieses Baudenkmal hatte die von der Beklagten umschriebenen Maßnahmen zur Instandhaltung erforderlich gemacht, weil nach den überzeugenden Feststellungen der Beklagten wie auch des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege das Baudenkmal ohne die Notreparaturen zumindest in wesentlichen Teilen voraussichtlich nicht mehr den Winter 1982/83 überstanden hätte. Der Beklagten hatte auch keine vollstreckbare Entscheidung nach Art. 4 Abs. 2 DSchG vorgelegen.

Zudem war sich die Beklagte offenbar bewußt geworden, daß die Frage, ob der Klägerin die Durchführung von Erhaltungsmaßnahmen zumutbar ist (s. hierzu Art. 4 Abs. 2 DSchG), sich nicht ohne weiteres bejahen läßt. Bei dieser Sachlage war die Beklagte der Klägerin gegenüber zum Erlaß der Verpflichtung, die Durchführung der Notreparaturen zu dulden, berechtigt. Sie ließ sich bei Erlaß des Bescheids vom 3. November 1982 erkennbar davon leiten, daß angesichts der Bedeutung des Baudenkmal ein Abbruch ausscheidet, eine Wohnnutzung nach Durchführung entsprechender Instandsetzungsarbeiten - sei es durch die Klägerin selbst, sei es (etwa nach einem Verkauf) durch Dritte - ohne weiteres möglich ist und daß die Kosten für die Notreparaturen im Verhältnis zum Wert des zu schützenden Gebäudes geringfügig sind. Diese Erwägungen sind nicht zu beanstanden. Die Anordnung hält sich damit auch im Rahmen der Sozialbindung des Eigentums. Ob es der Klägerin unter Berücksichtigung ihrer sonstigen Aufgaben und Verpflichtungen zumutbar ist, die Kosten für die angeordneten Notreparaturen zu tragen, durfte offenbleiben; entsprechendes gilt für die Kosten der (endgültigen) Instandsetzung. Soweit es die künftigen Nutzungsmöglichkeiten des Baudenkmal angeht, hatte für die Beklagte zum damaligen Zeitpunkt kein Anlaß dazu bestanden, sich in den Gründen ihrer Entscheidung hiermit auseinanderzusetzen. Die Klägerin hatte seinerzeit keine genaueren Vorstellungen vorgetragen, die bei der Bestimmung von Inhalt und Umfang der Notreparaturen hätten berücksichtigt werden können. Dies rührte offenbar davon her, daß die Klägerin bereits damals in erster Linie den Abbruch des Baudenkmal anstrebte, ohne freilich eine „Renovierung“ gänzlich auszuschließen. Angesichts der grundsätzlich gegebenen Möglichkeit, das Baudenkmal künftig wieder einer - auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten zumutbaren - Wohnnutzung zuzuführen, konnte die Beklagte aber in Würdigung der Bedeutung des Baudenkmal diese Lösung ausschließen. Im übrigen waren mit den

Notreparaturen noch keine Weichen für eine bestimmte Wohnnutzung gestellt, da die angeordneten Maßnahmen lediglich dazu dienen, das Baudenkmal vor dem völligen Verfall zu retten.

Die Anordnung, die Einkommens- und Vermögensverhältnisse offenzulegen, beruht auf Art. 16 Abs. 2 in Verbindung mit Art. 4 Abs. 2 Satz 1 und Abs. 3 Satz 3 DSchG. Bei der Prüfung, ob es der Klägerin zuzumuten ist, die Kosten für die angeordneten (vorläufigen) Instandhaltungsarbeiten zu tragen, steht zwar nicht - jedenfalls nicht ausschließlich - die allgemeine wirtschaftliche Lage der Klägerin im Vordergrund. Auszugehen ist vielmehr von der Frage, ob der Erhaltungsaufwand in einem anhaltenden Mißverhältnis zum realisierbaren Nutzwert des Baudenkmals für die Klägerin steht (vgl. hierzu BGHZ 72, 211/220 ff.; ferner VGH Bad.-Württ. vom 12.12.1985 a.a.O.). Der Landesgesetzgeber hat jedoch zugunsten der Betroffenen in Art. 4 Abs. 2 Satz 1 DSchG ausdrücklich geregelt, daß bei der zutreffenden behördlichen Entscheidung insbesondere sonstige Aufgaben und Verpflichtungen des Eigentümers zu berücksichtigen sind. Dies stand ihm frei (Art. 14 Abs. 1 Satz 2 und Art. 103 Abs. 2 BV). Das Auskunftsverlangen der Beklagten ist somit berechtigt.

Anmerkung

Sämtliche deutschen Denkmalschutzgesetze sehen Nebenpflichten wie die Auskunftspflichten vor. Mit unterschiedlicher Formulierung wird Eigentümern und sonstigen Berechtigten abverlangt, **Auskünfte** zum Vollzug der Gesetze zu geben; eingeschlossen ist das Zugänglichmachen entsprechender Unterlagen. Dies reicht von historischen und technischen Angaben und Unterlagen (wie Urkunden, Schriftverkehr, Plänen) über die Offenbarung von persönlichen Umständen wie Eigentumsverhältnissen, rechtlichen und familiären Bindungen (im Ausnahmefall) bis hin zur Vermögenslage und den steuerlichen Verhältnissen. Ermöglicht werden muß den Denkmalschutzbehörden u. a. die Beurteilung der Zumutbarkeit von Erhaltungsmaßnahmen. Denkbare Fälle sind nicht nur die Verfahren zur Bemessung einer Subvention, sondern ganz allgemein auch die Durchsetzung der Erhaltungspflicht als solcher und die Klärung möglicher Ausgleichsansprüche, die nicht zuletzt von individuell erreichbaren Steuervorteilen abhängen.

Der Beschluß des BayVGH behandelt den in der Praxis nicht seltenen Fall, daß Eigentümer ein Baudenkmal verfallen lassen und sich gegen Instandsetzungsverlangen wehren; um die Zumutbarkeit von verlangten Maßnahmen beurteilen und danach rechtmäßige Anordnungen erlassen zu können, benötigen die Behörden exakte Angaben zu den Einkommens- und Vermögensverhältnissen und den möglichen Auswirkungen bei allen Steuerarten. **Wie** sie die Auskunftspflicht durchsetzen können, zeigt der Beschluß: Ermittlung der entscheidungserheblichen Faktoren, Anordnung der Offenlegung in vollzugsfähiger Formulierung, Fristsetzung, Androhung von Zwangsgeld, ggf. Anordnung Sofortvollzug. Einige Länder haben die Verweigerung von Auskünften darüber hinaus mit Geldbuße bedroht. (Martin)