

Sicherungsanordnung, Interessenabwägung im Eilverfahren

... Der Senat geht bei der ihm nach § 80 Abs. 5 Satz 1 VwGO aufgegebenen **Interessenabwägung** davon aus, dass die Erfolgsaussichten der Klage offen sind, weil sich die angefochtene denkmalrechtliche Verfügung weder als offensichtlich rechtmäßig noch offensichtlich rechtswidrig erweist (1.). Die danach vorzunehmende Abwägung der wechselseitigen Interessen ergibt einen Vorrang des Interesses des Antragstellers, bis zu einer Entscheidung in der Hauptsache vom Vollzug der Verfügung verschont zu bleiben, nur insoweit, als die Kosten der ihm aufgegebenen Sicherungsmaßnahmen einen Betrag von insgesamt 10.000,- EUR übersteigen (2.).

...

Die inhaltlich hinreichend bestimmte (vgl. dazu VGH Bad.-Württ., Urt. v. 12.12.1985 - 5 S 2653/84 -, BWGZ 1986, 342) - Sicherungsanordnung der Antragsgegnerin dürfte auch **erforderlich** im Sinn des § 7 Abs. 1 Satz 1 DSchG sein. Ausweislich eines in den Verwaltungsakten befindlichen Vermerks der Antragsgegnerin vom 21.03.2013 wurden bei einer Objektbegehung am 19.03.2013 unter Beteiligung des Antragstellers und eines Vertreters der höheren Denkmalschutzbehörde im Dachbereich größere Schäden festgestellt; Der vom Antragsteller beauftragte Sachverständige B. hat in seiner "Kostenschätzung zur Erwirkung einer Abbruchgenehmigung" vom 9.12.2014 das Vorhandensein dieser Schäden bestätigt und ebenfalls Notmaßnahmen zur partiellen Sicherung im Dachbereich für geboten gehalten. ... Der Umstand, dass der Antragsteller **künftig beabsichtigt**, eine Erlaubnis zur Beseitigung des Gebäudes nach § 7 Abs. 3, § 8 Abs. 1 Nr. 1 DSchG zu beantragen, **entbindet ihn derzeit nicht von der Erhaltungspflicht** nach § 6 Satz 1 DSchG. Eine denkmalrechtliche **Erhaltungsanordnung** nach § 7 Abs. 1 DSchG, in der - wie hier - Sicherungsmaßnahmen zur Abwehr einer Gefährdung des Kulturdenkmals, insbesondere zur vorübergehenden Sicherung seiner Originalsubstanz angeordnet werden, kann grundsätzlich **so lange ergehen, bis eine Baugenehmigung zum Abbruch des denkmalgeschützten Gebäudes** mit Zustimmung der Denkmalschutzbehörde nach § 7 Abs. 3, § 8 Abs. 1 Nr. 1 DSchG **bestandskräftig erteilt** wurde (vgl. OVG Nordrh.-Westf., Beschl. v. 24.4.2008 - 10 B 360/08 -, juris; OVG Bln. -Bbg., Beschl. v. 30.6.2008 – 2 S 29.08 -, juris). Dies hat zur Folge, dass es abweichend von der Rechtsauffassung des Antragstellers für die Bewertung, ob sich die in einer solchen Erhaltungsanordnung angeordneten Maßnahmen im Rahmen des Zumutbaren im Sinn des § 6 Satz 1 DSchG halten, **grundsätzlich nicht darauf ankommt, ob eine Sanierung des Kulturdenkmals zum Zweck der Erhaltung zu unzumutbaren Belastungen führen würde** (vgl. dazu Senat, Urt. v. 11.11.1999 - 1 S 413/99 -, BRS 62 Nr. 220 m.w.N.), sondern, ob die **konkret angeordnete Maßnahme** zur vorübergehenden Sicherung des Kulturdenkmals vor Gefährdungen als solche **zumutbar** ist (vgl. VGH Bad.-Württ., Urt. v. 12.12.1985, a.a.O.; Strobl/Sieche, Denkmalschutzgesetz für Baden-Württemberg, 3. Aufl. 2010, § 7 Rn. 14). Denn es kann im Interesse des Gemeinwohlbelanges des Denkmalschutzes und der Erhaltung des

Denkmalbestands nicht hingenommen werden, dass vor oder während des noch nicht abgeschlossenen Genehmigungsverfahrens nach § 7 Abs. 3, § 8 Abs. 1 Nr. 1 DSchG, in dem gerade geprüft und geklärt werden muss, ob die Erhaltung des Denkmals zumutbar ist, infolge fehlender vorläufiger Sicherungsmaßnahmen ein **Substanzverlust** des Kulturdenkmals eintritt oder droht (vgl. OVG Nordrh.-Westf., Beschl. v. 24.4.2008, a.a.O.). Ob **ausnahmsweise** etwas anderes zu gelten hat, wenn die Pflicht zur Erteilung der Erlaubnis zur Beseitigung des Kulturdenkmals sich derart aufdrängt, dass jegliche nähere Prüfung, insbesondere der wirtschaftlichen Erhaltungsbelastungen, von vornherein entbehrlich erscheint, bedarf anlässlich des vorliegenden Rechtsstreits keiner Entscheidung. Denn ein solcher Fall liegt hier jedenfalls nicht vor. Die Antragsgegnerin ist der vom Antragsteller durch das Gutachten des Sachverständigen B. vom 9.12.2014 samt Ergänzung vom 9.4.2015 vorgenommenen Darstellung der wirtschaftlichen Erwägungen, die gegen die Erhaltung des Gebäudes sprechen sollen, **substantiiert entgegengetreten**. Dies betrifft insbesondere hinsichtlich der vom Gutachter ermittelten **Investitions- und Folgekosten**, die Höhe des anzusetzenden **Zinssatzes** für die Finanzierung des Sanierungskapitals, die für den Wohn- und den Mühlenbereich zugrunde zu legenden **Betriebskosten**, die Berücksichtigungsfähigkeit - von der höheren Denkmalschutzbehörde mit Schreiben vom 21.08.2014 in Aussicht gestellter - staatlicher **Zuschüsse** sowie die Frage, ob und gegebenenfalls in welchem Umfang ein Abschlag von den Investitionskosten wegen vom Antragsteller oder seinem Rechtsvorgänger vorwerfbar **unterlassenen Erhaltungsmaßnahmen** in der Vergangenheit vorzunehmen ist, während auf der **Ertragsseite** die Antragsgegnerin die Annahme des Gutachters, dass nur der Wohnbereich einen realisierbaren Nutzwert aufweise, hinreichend in Zweifel gezogen hat. Die Klärung der insoweit aufgeworfenen streitigen tatsächlichen und rechtlichen Fragen muss daher dem (künftigen) Verfahren über eine Beseitigung des Kulturdenkmals vorbehalten bleiben. ... Für die Bestimmung der **Zumutbarkeit** ist nach objektiven Merkmalen auf die Wirtschaftlichkeit des denkmalgeschützten Gebäudes bei der Durchführung der geforderten Maßnahme abzustellen (vgl. Senat, Beschl. v. 25.3.2003, a.a.O.). Entscheidend ist, ob die Erhaltungsmaßnahme außer Verhältnis zum realisierbaren wirtschaftlichen Wert des Kulturdenkmals steht (vgl. VGH Bad.-Württ., Urte. v. 12.12.1985, a.a.O.). Diese Frage lässt sich auf der gegenwärtig bekannten Tatsachenbasis **weder bejahen noch verneinen**. Denn es fehlt derzeit an einer hinreichend sicheren Grundlage zur Ermittlung des finanziellen Aufwands für die Sicherungsmaßnahmen einerseits und des realisierbaren wirtschaftlichen Werts des Grundstücks nach Durchführung dieser Maßnahmen andererseits. Die Antragsgegnerin hat zwar die voraussichtlichen Kosten der partiellen Sicherungsmaßnahmen im Dachbereich in der angegriffenen Verfügung unter Verweis auf ein mit dem Zimmermeister V. am 10.3.2014 geführtes Telefonat mit etwa 10.000,- EUR beziffert. Dem ist der Antragsteller jedoch im gerichtlichen Verfahren mit der Vorlage des Gutachtens des Sachverständigen B. vom 09.12.2014, der ausgehend von einem Kostenvoranschlag der Fa. V. Holz- und Treppenbau vom 31.5.2013 Notsicherungsmaßnahmen im Umfang von 38.513,52 EUR für erforderlich hält, ... entgegengetreten... .

2. Die bei demnach offenem Ausgang des Hauptsacheverfahrens vorzunehmende allgemeine Interessenabwägung ergibt einen Vorrang des Interesses des Antragstellers, bis zu einer Entscheidung in der Hauptsache vom Vollzug der Verfügung verschont zu bleiben, nur insoweit, als die Kosten der ihm auf- gegebenen

Sicherungsmaßnahmen einen Betrag von insgesamt 10.000,- EUR übersteigen. Bei dem Gebäude handelt es sich voraussichtlich um ein schutzwürdiges **Kulturdenkmal**, das bis zum Ausgang des Hauptsacheverfahrens witterungsbedingt weiteren Schaden an der Originalsubstanz erleiden wird. Ohne die umgehende Verwirklichung von Sicherungsmaßnahmen im Dachbereich besteht die konkrete Gefahr, dass die für die Denkmaleigenschaft wesentlichen Elemente im Mühlbereich in Mitleidenschaft gezogen werden, mit der Folge, dass der **Denkmalwert des Gebäudes erheblich beeinträchtigt** wird. An der Verhinderung einer solchen Entwicklung besteht ein erhebliches öffentliches Interesse. Demgegenüber ist das **Interesse des Antragstellers**, jeden finanziellen Aufwand, der mit der Erfüllung der Sicherungsanordnung verbunden ist, zumindest vorläufig zu vermeiden, geringer zu bewerten. Insoweit lässt sich der Senat maßgeblich von der Erwägung leiten, dass **lediglich eine (Minimal-)Sicherung** des Dachbereichs im Raum steht, die, solange das weitere Schicksal des Gebäudes ungeklärt ist, ein Grundstückseigentümer regelmäßig auch dann vornehmen würde, wenn es sich ausschließlich um seine eigene Angelegenheit handelte. Dem entsprechend hat auch der Antragsteller seinen Angaben bei der Mitteilung seines Abbruchwunsches am 1.3.2013 zufolge in der Vergangenheit mehrfach verschiedene Dacheinbrüche in dem Gebäude geflickt sowie Abstützvorrichtungen im Gebäude selbst vorgenommen. Der Begrenzung auf eine (Minimal-)Sicherung des Dachbereichs ist dadurch Rechnung zu tragen, dass die Kosten der verlangten Maßnahmen vorläufig einen Betrag von insgesamt 10.000,- EUR nicht übersteigen dürfen. Denn zum einen hat - wenn auch auf unsicherer Tatsachenbasis - die Antragsgegnerin selbst diesen Betrag wiederholt für ausreichend erachtet, um die erforderliche Sicherung des Dachstuhls und der Dachdeckung zu gewährleisten. Zum anderen dürfte den Kosten der Sicherungsmaßnahmen jedenfalls in dieser Höhe ein realisierbarer wirtschaftlicher Wert des Grundstücks gegenüberstehen. ...