

## **VG Sigmaringen Beschluss vom 4.12.2003, 2 K 1637/03**

### **Zur Zumutbarkeit der Anordnung provisorischer Erhaltungsmaßnahmen für ein vom Verfall bedrohtes Kulturdenkmal**

#### **Leitsätze**

**Die Anordnung von provisorischen Erhaltungsmaßnahmen an einem vom Verfall bedrohten Kulturdenkmal kann dem Eigentümer zumutbar sein, wenn er seine Erhaltungspflichten bisher vernachlässigt hat und wenn ein tragfähiges Sanierungskonzept mit öffentlichen Zuschüssen noch erarbeitet werden kann.**

#### **Tenor**

Die Antragsteller tragen die Kosten des Verfahrens.

Der Streitwert wird auf **2.500,-- Euro** festgesetzt.

#### **Gründe**

I.

- 1 Die Antragsteller begehren vorläufigen Rechtsschutz gegen die Anordnung denkmalschutzrechtlicher Notsicherungsmaßnahmen.
- 2 Sie sind Eigentümer des Grundstücks Flst. xx (früher xx) in F., Gemarkung A.. Auf diesem Grundstück befindet sich ein Nebengebäude eines Bauernhofs aus der Zeit um 1600. Die gesamte Hofanlage, bestehend aus dem Hauptgebäude und dem Nebengebäude, ist als Kulturdenkmal nach § 2 DSchG gelistet, wobei die multifunktionale Bauweise des Nebengebäudes (Ausgedinghaus, Speicher, Ofenhaus und zugleich Werkstatt) besonders hervorgehoben wird. Für das Hauptgebäude dieses Bauernhofs wurde im Jahr 2000 wegen erheblicher Bauschäden eine Abbruchgenehmigung erteilt. Das Nebengebäude weist ebenfalls erhebliche Bauschäden auf. Das Dach ist undicht, so dass Regenwasser ins Gebäude eindringt und die Deckenbalken angreift. An mindestens einer Stelle ist die Decke bereits durchgebrochen.
- 3 Mit Bescheid vom 16.05.2003 ordnete das Landratsamt Bodenseekreis die Durchführung folgender Notsicherungsmaßnahmen an: Entfernung der im Gebäude gelagerten Gegenstände (1.), fachgerechtes Absprießen sämtlicher defekter Balkenlagen vom Untergeschoss bis zum Dachgeschoss zur Herstellung der Standsicherheit (2.) und fachgerechtes Abdichten des Daches zum Schutz vor weiteren Feuchtigkeitsschäden (3.). Für die Durchführung dieser Maßnahmen wurde eine Frist von fünf Wochen ab Bekanntgabe gesetzt (4.) und die sofortige Vollziehung angeordnet (5.). Für den Fall der Fristversäumnis wurde ein Zwangsgeld in Höhe von 5.000,00 EUR angedroht (6.). Für die Verfügung wurde eine Gebühr in Höhe von 100,00 EUR festgesetzt (7.).
- 4 Die Antragsteller haben hiergegen am 04.06.2003 Widerspruch eingelegt und gleichzeitig die Genehmigung für den Abbruch des Nebengebäudes beantragt. Notsicherungsmaßnahmen am Gebäude wurden nicht durchgeführt. Mit Verfügung des

Landratsamts Bodenseekreis vom 29.08.2003 wurde daraufhin das angedrohte Zwangsgeld in Höhe von 5.000,00 EUR festgesetzt. Diese Verfügung ist Gegenstand eines weiteren gerichtlichen Verfahrens, in welchem die Kammer die Gewährung vorläufigen Rechtsschutzes durch Beschluss vom heutigen Tage (2 K 1638/03) abgelehnt hat.

- 5 Am 12.09.2003 haben die Antragsteller beim Verwaltungsgericht Sigmaringen vorläufigen Rechtsschutz beantragt. Sie tragen vor, der finanzielle Aufwand für eine notwendige Sanierung des Gebäudes belaufe sich auf 196.000,00 EUR, die Kosten für die geforderte Notsicherung auf ca. 12.300,00 EUR. Sie machen geltend, beides sei ihnen nicht zumutbar, sondern stelle eine unbillige Härte dar, da sie mit ihrem landwirtschaftlichen Betrieb nur einen durchschnittlichen Gewinn von jährlich 14.000,00 EUR erzielen, von dem sie ihren Lebensunterhalt bestreiten, Versicherungen bezahlen und einen Kredit zurückführen müssten. Öffentliche Mittel, die der Antragsgegner für eine Instandsetzung in Aussicht gestellt habe, würden nach Lage der Dinge wegen des total überschuldeten Landeshaushalts wohl nicht gewährt werden. Die Notsicherungsmaßnahmen seien sinnlos, weil sie eine Abbruchgenehmigung für das Gebäude beantragt hätten. Ein Verkauf des Grundstücks scheidet aus, da es zur Aufrechterhaltung ihres landwirtschaftlichen Betriebes benötigt werde. Die Abtrennung des Grundstücks vom Hofgelände stelle eine unwirtschaftliche Verkleinerung dar, die nach dem GrdStVG wohl auch nicht genehmigt werden würde. Im Übrigen sei das angedrohte Zwangsgeld unangemessen hoch.
- 6 Die Antragsteller beantragen,
- 7 die aufschiebende Wirkung ihres Widerspruchs vom 4. Juni 2003 und einer anschließenden Klage gegen den Bescheid der Antragsgegnerin vom 16. Mai 2003 bezüglich der Ziff. 1 bis 4 wiederherzustellen und hinsichtlich Nr. 5 und Nr. 6 anzuordnen.
- 8 Der Antragsgegner beantragt,
- 9 den Antrag abzulehnen.
- 10 Er trägt vor, die Kosten für die angeordneten - unbedingt erforderlichen - Notsicherungsmaßnahmen beliefen sich bei Fremdvergabe der Arbeiten nach Schätzungen des Kreisbaumeisters auf ca. 1.900,00 EUR. Er ist der Ansicht, dies sei verhältnismäßig und zumutbar, aber angesichts des fortschreitenden baulichen Verfalles des Gebäudes auch unverzichtbar. Die Antragsteller hätten es abgelehnt, das Grundstück mit dem denkmalgeschützten Gebäude in die Liste der veräußerlichen Kulturdenkmäler aufnehmen zu lassen. Sie seien auch auf ein Einmottungsverfahren hingewiesen worden, das größtenteils von Seiten des Landesdenkmalamts finanziert worden wäre, hätten dies aber ebenfalls abgelehnt. Im Übrigen sei noch nicht abzusehen, ob den Antragstellern genehmigt werde, das Gebäude abzurechen. Die Denkmalschutzbehörde müsse zuerst anhand der Instandsetzungskonzeption und der Kostenschätzung der Antragsteller überprüfen, ob der Aufwand für eine - dringend erforderliche - gründliche Instandsetzung den Antragstellern zugemutet und in welchem Umfang ggf. Fördermittel des Landes zur Verfügung gestellt werden könnten. Die Höhe des Zwangsgeldes sei dadurch gerechtfertigt, dass ein erhebliches öffentliches Interesse an der Erhaltung des denkmalgeschützten Gebäudes bestehe und die Antragsteller durch ihr Verhalten in der Vergangenheit gezeigt hätten, dass sie freiwillig keine Sicherungsmaßnahmen

vornehmen würden.

- 11 Die Antragsteller haben dem Gericht eine Kostenschätzung zur Sanierung des streitgegenständlichen Gebäudes vorgelegt. Das Landesdenkmalamt hat zur Bedeutung des Gebäudes als Kulturdenkmal, zu den angeordneten Notsicherungsmaßnahmen und den damit verbundenen Kosten schriftlich Stellung genommen. Außerdem haben dem Gericht die Verwaltungsakten des Landratsamtes vorgelegen, auf die wegen des weiteren Sachvortrags und der weiteren Einzelheiten ebenso verwiesen wird wie auf die vorliegende Verfahrensakte.

## II.

- 12 Der Antrag ist zulässig, aber unbegründet.
- 13 1. Der auf Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung der Klage gerichtete Antrag ist gemäß § 80 Abs. 5 Satz 1 i. V. mit § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 VwGO statthaft und auch im Übrigen zulässig. Das Verwaltungsgericht kann im Verfahren nach § 80 Abs. 5 VwGO die aufschiebende Wirkung eines Rechtsbehelfs in den Fällen wiederherstellen, in denen die Behörde den Sofortvollzug ihrer Verfügung nach § 80 Abs. 2 Nr. 4 VwGO angeordnet hat. Das Gericht ist dabei nicht darauf beschränkt, die Begründung zu überprüfen, welche die Behörde für den Sofortvollzug gegeben hat. Es trifft seine Entscheidung aufgrund einer eigenen Interessenabwägung. Die aufschiebende Wirkung eines Widerspruchs wird es regelmäßig dann wiederherstellen, wenn dieser mit hoher Wahrscheinlichkeit erfolgreich sein wird. Umgekehrt scheidet die Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung regelmäßig aus, wenn der Widerspruch und eine daran anschließende Klage mit hoher Wahrscheinlichkeit erfolglos bleiben werden. Im Übrigen ist die Begründetheit des Aussetzungsantrags unter Berücksichtigung der Erfolgsaussichten in der Hauptsache danach zu beurteilen, ob das öffentliche Interesse an der sofortigen Vollziehung das private Interesse des Antragstellers an der Aussetzung der Vollziehung überwiegt.
- 14 2. Der Antrag ist unbegründet, da die Anordnung von Notsicherungsmaßnahmen durch das Landratsamt Bodenseekreis vom 16.05.2003 voraussichtlich rechtmäßig ist und der Widerspruch der Antragsteller vom 04.06.2003 wohl keinen Erfolg haben wird.
- 15 a) Die Anordnung des Sofortvollzugs genügt den formellen Anforderungen des § 80 Abs. 3 Satz 1 VwGO. Die Verfügung lässt die Gründe erkennen, welche den Antragsgegner im konkreten Fall dazu bewogen haben, den Suspensiveffekt des Widerspruchs auszuschließen, insbesondere die Notwendigkeit, die fortschreitende Zerstörung des Gebäudes durch eindringendes Regenwasser aufzuhalten. Auf die materiell-rechtliche Frage, ob sich die von der Behörde gegebene Begründung letztlich als tragfähig erweist, kommt es in diesem Zusammenhang noch nicht an (vgl. VGH Baden-Württemberg, Beschl. vom 09.08.1994 - 10 S 1767/94 -, VBIBW 1995, 92, 93).
- 16 b) Die Anordnung der Notsicherungsmaßnahmen erscheint auch in der Sache rechtmäßig. Die Anordnung beruht auf §§ 1 Abs. 1 und 7 Abs. 1 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG). Danach hat das Landratsamt als Denkmalschutzbehörde zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale, insbesondere zur Überwachung ihres Zustandes und zur Abwendung von Gefährdungen diejenigen Maßnahmen zu treffen, die nach pflichtgemäßem Ermessen erforderlich erscheinen. Die Voraussetzungen für die Anordnung von Sicherungsmaßnahmen liegen hier vor; Fehler bei der Ermessensausübung sind ebenfalls nicht erkennbar.

- 17 aa) Das landwirtschaftliche Nebengebäude erfüllt auch nach dem Abbruch des Hauptgebäudes alleine die Voraussetzungen eines Kulturdenkmals nach § 2 Abs. 1 DSchG. Das öffentliche Interesse an der Erhaltung liegt nach der Stellungnahme des Landesdenkmalamts vom 26.11.2003 vor allem in der baulichen Besonderheit des Multifunktionsbaus als Ausgedinghaus, Speicher, Ofenhaus und Werkstatt und im hohen Alter des Gebäudes begründet.
- 18 bb) Das Einschreiten der Denkmalschutzbehörde ist hier auch erforderlich, da das denkmalgeschützte Gebäude in seinem jetzigen Zustand durch das undichte Dach und eindringendes Regenwasser vom Zerfall bedroht ist. Aus der vorgelegten Dokumentation des Gebäudes mit Fotografien ergibt sich, dass bereits an mindestens einer Stelle eine Geschossdecke durchgebrochen ist, so dass nicht nur von einer akuten Gefährdung auszugehen ist, sondern von einem bereits eingetretenen Schaden am Gebäude. Fehler bei der Ausübung des damit eröffneten Entschließungsermessens der Denkmalschutzbehörde sind nicht ersichtlich.
- 19 cc) Es ist auch nicht ermessensfehlerhaft, die Anordnung der Sicherungsmaßnahmen an die Antragsteller zu richten, die als Eigentümer des Grundstücks und damit als Zustandsstörer gemäß §§ 7 Abs. 1 Satz 2 DSchG, 7 PolG in Anspruch genommen werden können.
- 20 dd) Die angeordneten Maßnahmen sind auch erforderlich. Das Landratsamt hat in der angegriffenen Verfügung lediglich einfachste Sicherungsmaßnahmen angeordnet. Das fachgerechte Abdichten des Daches (Nr. 1 der Verfügung vom 16.05.2003) wurde angeordnet, um das weitere Eindringen von Regenwasser zu verhindern und weitere Feuchtigkeitsschäden zu vermeiden. Die dazu vom Landratsamt vorgelegte Kostenschätzung der Kosten durch den Kreisbaumeister beruht darauf, das Dach lediglich mit Kunststoffolie zu überdecken, was technisch machbar und als Notsicherungsmaßnahme auch im Hinblick auf Umwelteinflüsse wie Sturm, Regen und Hitze bei fachgerechter Ausführung völlig ausreichend erscheint. Nach der Kostenschätzung des Dipl.-Ing. D. für die Antragsteller vom 20.10.2003 soll das Dach dagegen auch bei einer vorläufigen Sicherung auf einer Fläche von 60 m<sup>2</sup> neu eingedeckt sowie Lattung und Ortgangbretter erneuert werden, was über die angeordneten Maßnahmen weit hinausgeht. Hinsichtlich der defekten Balken in den Geschossdecken hat das Landratsamt angeordnet, diese abzusprengen (Nr. 2 der Verfügung vom 16.05.2003). Die im Gebäude gelagerten Gegenstände sollen entfernt werden, um den dazu nötigen Zugang und Raum zu schaffen (Nr. 1 der Verfügung vom 16.05.2003). Die Abstützung soll die geschwächten Balken entlasten und bis zu einer späteren Sanierung vermeiden, dass die Geschossdecken noch an anderen Stellen durchbrechen. Dies ist nach der vorliegenden Dokumentation des Gebäudes wohl ebenfalls erforderlich. Aus der Kostenschätzung des Dipl.-Ing. D. an die Antragsteller vom 20.10.2003 ergibt sich dagegen, dass die defekten Balkenlagen gleich komplett ersetzt werden sollen. Warum dies als erste Notsicherungsmaßnahme erforderlich sein sollte, erschließt sich der Kammer nicht. Die vom Landratsamt angeordneten Maßnahmen dürften als provisorische Maßnahmen ausreichend, aber auch dringend erforderlich sein.
- 21 ee) Die Durchführung der Notsicherungsmaßnahmen ist den Antragstellern auch zumutbar. Die in § 6 Satz 1 DSchG enthaltene Einschränkung der Erhaltungspflicht auf das "Zumutbare" bildet auch eine Schranke für die nach § 7 Absatz 1 Satz 1 DSchG

verfügten konkreten Erhaltungsgebote. Maßgeblich für die Zumutbarkeit von Erhaltungs- und Pflegemaßnahmen ist aber nicht die allgemeine wirtschaftliche Situation des Eigentümers, sondern der realisierbare wirtschaftliche Wert des Kulturdenkmals (vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 11.11.1999, - 1 S 413/99 -, "Gerlingen", NuR 2000, 335-338; Urteil vom 12.12.1985, - 5 S 2653/84 -, "Walzbachtal", VBIBW 1987, 66, 67). Die Erhaltungspflicht des Eigentümers aus § 6 Satz 1 DSchG ist Ausdruck der Sozialgebundenheit des Eigentums (Art. 14 Abs. 2 GG). Die damit verbundene Einschränkung der grundsätzlich gewährleisteten freien Verfügungs- und Nutzungsbefugnis des Eigentümers (Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG) ist nicht allgemein, sondern nur hinsichtlich des konkreten, der Sozialbindung unterliegenden Eigentumsobjektes gewährleistet. Die Sozialbindung kann weder dazu führen, dass der Eigentümer sein sonstiges Eigentum oder Vermögen für den Erhalt eines Kulturdenkmals opfern muss, noch kann umgekehrt die Zulässigkeit denkmalschutzrechtlicher Anordnungen an einer etwa gegebenen schlechten finanziellen Gesamtsituation des Eigentümers scheitern. Entscheidend ist vielmehr, ob die Erhaltungs- und Pflegemaßnahmen außer Verhältnis zum realisierbaren Wert des Kulturdenkmals stehen (vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 12.12.1985, a.a.O.).

- 22 Nach diesen Grundsätzen sind die vom Landratsamt mit Bescheid vom 16.05.2003 angeordneten provisorischen Notsicherungsmaßnahmen den Antragstellern zumutbar. Die Kostenschätzung von 12.300,- EUR durch den Dipl.-Ing. D. vom 20.10.2003 erscheint der Kammer überzogen, weil sie schon weitreichende Instandsetzungsarbeiten enthält, die über die angeordneten Notsicherungsmaßnahmen hinausgehen, wie das teilweise Neueindecken des Daches und das Ersetzen defekter Deckenbalken. Dagegen erscheint die Kostenschätzung durch den Kreisbaumeister auf 1.900,- EUR der Kammer als zu niedrig, weil ein Gerüst oder wenigstens eine mobile Arbeitsbühne, die für die Befestigung der Kunststoffolie am Dach wohl benötigt wird, nicht berücksichtigt ist. Aber selbst wenn man die Kosten für ein Gerüst mit 2.500,- EUR hinzunimmt, wie vom Dipl.-Ing. D. in seiner Kostenschätzung vom 20.10.2003 veranschlagt, ergeben sich Kosten von höchstens ca. 4.500,- bis 5.000,- EUR. Es liegt auch ohne gutachterliche Wertermittlung auf der Hand, dass diese Kosten nicht zu einer unzumutbaren Belastung führen, wenn man sie zum realisierbaren Wert des Gebäudes und des Grundstücks ins Verhältnis setzt. Darüber hinaus teilt die Kammer die im Schreiben des Landesdenkmalamtes vom 26.11.2003 geäußerte Einschätzung, dass die Antragsteller die angeordneten Maßnahmen zum größten Teil in Eigenleistung vornehmen können und keine Handwerker heranziehen müssen, soweit nicht besondere Fachkenntnisse erforderlich sind.
- 23 Die Maßnahmen sind auch nicht deswegen unzumutbar, weil die Antragsteller den Abbruch des Gebäudes beantragt haben. Die endgültige Entscheidung über den Abbruchantrag ist noch nicht absehbar, zumal das Landesdenkmalamt dem Antragsgegner empfohlen hat, wegen des hohen Alters und des besonderen wissenschaftlichen Interesses an dem multifunktionalen Gebäude im Verfahren nach § 8 DSchG den Abbruch nicht zu genehmigen. Würde man den Antragstellern gestatten, bereits jetzt vollendete Tatsachen zu schaffen und das denkmalgeschützte Nebengebäude, ebenso wie vorher schon das Hauptgebäude, weiter verfallen zu lassen, käme dies einer vorweggenommenen Abbruchgenehmigung gleich.
- 24 Die angeordneten Notsicherungsmaßnahmen sind auch nicht deshalb unzumutbar, weil sie nur einen ersten Schritt zur Erhaltung des Gebäudes darstellen können, dem später

weitere umfangreiche Sanierungsmaßnahmen folgen müssen, welche die Antragsteller für unzumutbar halten. Die Schätzung des Dipl.-Ing. D. vom 18.09.2003 dürfte zutreffen, wonach die Kosten für eine umfassende Sanierung bei knapp 200.000,-- EUR liegen. Nach Mitteilung des Landesdenkmalamtes vom 26.11.2003 liegt der denkmalbedingte Kostenanteil bei ca. 76.000,-- EUR, so dass ein Zuschuss der öffentlichen Hand von ca. 38.000,-- EUR gewährt werden könnte. Ein Betrag von ca. 160.000,-- EUR müsste von den Antragstellern selbst aufgebracht werden, könnte aber über einen Zeitraum von zehn Jahren abgeschrieben werden. Ob diese Belastung außer Verhältnis zum realisierbaren wirtschaftlichen Wert des Grundstücks und des Gebäudes stünde und damit den Antragstellern unzumutbar wäre, kann in diesem Verfahren nicht abschließend geklärt werden. Dazu müssten die Kosten der Erhaltung und Bewirtschaftung einerseits den erzielbaren Nutzungserträgen und Gebrauchsvorteilen andererseits im Rahmen einer objektiven Wirtschaftlichkeitsberechnung gegenübergestellt werden, wobei auch staatliche Zuschüsse und realisierbare Steuervorteile sowie Folgelasten zu berücksichtigen wären (vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 11.11.1999, a.a.O.). Das Argument der Antragsteller, eine andere Nutzung als Wohnnutzung oder eine Veräußerung kämen für sie nicht in Betracht, ist im Rahmen dieser Betrachtung nicht stichhaltig. Zu berücksichtigen sind alle Nutzungen und Gebrauchsvorteile, die bei objektiver Betrachtung erzielt werden können. Dass eine Veräußerung durch § 9 GrdstVG ausgeschlossen wird, erscheint der Kammer bei summarischer Prüfung eher fernliegend, da das Grundstück im Innenbereich liegt. Da es zudem kleiner als 30 Ar ist und sich die Hofstelle der Antragsteller nicht auf dem Flst.Nr. 42 befindet, dürfte eine Veräußerung gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 AGGrdstVG ohnehin keiner Genehmigung bedürfen.

- 25 Selbst wenn die oben dargestellte Berechnung ergäbe, dass die Antragsteller bei der grundlegenden Sanierung und Erhaltung des Gebäudes auf jeden Fall aus ihrem übrigen Vermögen zuschießen müssten und die Erhaltung unzumutbar wäre, würde das nicht zwingend zur Rechtswidrigkeit der jetzt angeordneten Notsicherungsmaßnahmen führen. Wenn die Sanierung und Erhaltung dem Eigentümer nicht länger zuzumuten ist, wird dadurch die Rechtspflicht des Landes und der Gemeinde aktualisiert, die Kulturdenkmale zu schützen und zu pflegen (§ 1 Absatz 1 DSchG). Wenn die begründete Aussicht besteht, dass die öffentliche Hand im konkreten Einzelfall dieser Aufgabe nachkommt, erweisen sich vorläufige Erhaltungsmaßnahmen des Eigentümers gerade nicht als vergeblicher Aufwand (vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 12.12.1985, a.a.O.). Davon ist hier auszugehen, da der Antragsgegner und der Vertreter des Landesdenkmalamtes den Antragsgegnern Zuschüsse für eine Bestands- und Schadensdokumentation bewilligt, die Aufnahme des Gebäudes in die Liste der veräußerlichen Kulturdenkmale und ein "Einmottungsverfahren" angeboten hatten, bei dem die Bausubstanz soweit instandgesetzt und gesichert wird, dass es auch im Leerstand einen längeren Zeitraum überdauern kann. Bei diesem Verfahren, das sich insbesondere anbietet, wenn der Eigentümer - wie hier -derzeit kein Konzept für die Instandsetzung und Nutzung des Kulturdenkmals hat, würden die Kosten für Sicherung und Instandsetzung der Bausubstanz in vollem Umfang für eine Förderung des Landes in Höhe von 60% zugrundegelegt. Davon abgesehen erscheint eine weiter gehende Sanierung für die Antragsteller auch deswegen nicht unzumutbar, weil die hohen Kosten einer Instandsetzung nicht zuletzt darauf zurückzuführen sind, dass die Antragsteller ausweislich der Behördenakten mindestens seit 1999 ihrer Pflicht zur Erhaltung des Kulturdenkmals nicht nachgekommen sind, sondern einen weiteren Verfall des

Gebäudes in Kauf genommen haben. Aus diesem Grund kann der hohe Instandsetzungsaufwand bei der Frage der Zumutbarkeit ohnehin nicht uneingeschränkt zugunsten des Erhaltungspflichtigen angesetzt werden (vgl. Strobl/Majocco/Sieche, Kommentar DSchG, § 6 Rn. 11; Kleeberg/Eberl, Kulturgüter in Privatbesitz, Rn. 119 m. w. N. aus der Rechtsprechung).

- 26 Nach alledem ist die Anordnung von Notsicherungsmaßnahmen voraussichtlich rechtmäßig.
- 27 c) Das Landratsamt hat zu Recht auch ein besonderes öffentliches Interesse am Sofortvollzug der angeordneten Notsicherungsmaßnahmen bejaht, da der Verfall des denkmalgeschützten Gebäudes auch während des Widerspruchsverfahrens fortschreiten und der erforderliche Instandhaltungsaufwand ohne Notsicherungsmaßnahmen zur Abdichtung des Daches und zur Entlastung der Deckenbalken immer weiter steigen würde. Demgegenüber muss das private Interesse der Antragsteller zurückstehen, die grundsätzlich zur Erhaltung des Gebäudes verpflichtet sind.
- 28 d) Die Androhung des Zwangsgeldes beruht auf § 20 Absatz 1 und Absatz 2 LVwVG und begegnet keinen rechtlichen Bedenken. Die gesetzte Frist von fünf Wochen erscheint angemessen, da der Zeitaufwand für die angeordneten Maßnahmen nicht sonderlich hoch ist. Insoweit geht die Kammer von der Schätzung des Kreisbaumeisters F. aus, der einen Arbeitsaufwand von ca. zwei Tagen veranschlagt hat. Die Höhe des Zwangsgeldes ist nicht nur an den voraussichtlichen Kosten für die Notsicherungsmaßnahmen zu messen, sondern auch am öffentlichen Interesse an der Erhaltung des denkmalgeschützten Gebäudes. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass die Antragsteller seit mehreren Jahren notwendige Sicherungsmaßnahmen unterlassen und das Gebäude verfallen lassen. Die Höhe des angedrohten Zwangsgeldes erscheint bei dieser Sachlage nicht als unverhältnismäßig.
- 29 3. Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO, die Streitwertfestsetzung auf § 25 Abs. 2, 20 Abs. 3, 13 Abs. 2 GKG. Es ist von den voraussichtlichen Kosten der angeordneten Notsicherungsmaßnahmen auszugehen, die von der Kammer auf ca. 5.000,- EUR geschätzt werden. Entsprechend der Empfehlung in Abschnitt I.7 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit (DVBl 1996, 605 ff.) wurde für das vorläufige Rechtsschutzverfahren nur der halbe Streitwert angesetzt.