

**Verwaltungsgericht Frankfurt/Oder Beschluss vom 1. 12. 2006 7 L 198/06
Rechtskräftig Veröffentlicht in DSI 2007/1 S. 59 mit Anm. Sautter = EzD 2.2.5 Nr.
21 mit Anm Martin**

Leitsatz

Zur Rechtmäßigkeit einer Erhaltungsanordnung nach Brandschaden

Zum Sachverhalt

Das nach 1865 erbaute Gutshaus hatte die BGB-Gesellschaft (im Folgenden: GbR) 2001 aus städtischem Eigentum für den symbolischen Wert von 1 DM in Kenntnis seiner Denkmaleigenschaft und seiner Sanierungsbedürftigkeit erworben. Der Kaufpreis von 1 DM wurde unter Hinweis auf ein dem Kaufvertrag zugrunde gelegtes Wertgutachten, das zu einem negativen Ertragswert kommt, begründet. Die Erwerberin hat im Kaufvertrag ausdrücklich die Verpflichtung zur Instandsetzung des Gebäudes entsprechend einem von ihr selbst vorgelegten Sanierungskonzept übernommen. Die Sanierung war bis 2006 nicht erfolgt. Bereits 2003 hatte die zuständige Denkmalschutzbehörde bei einer Besichtigung des Objekts festgestellt, dass das Gutshaus alle Anzeichen von Vernachlässigung aufwies. Auch war zum damaligen Zeitpunkt deutlich, dass es nicht hinreichend gegen Vandalismus geschützt war. Die Sicherungsmaßnahmen zum Schließen der offenen Fenster und gegen unbefugtes Eindringen wurde von der Verfügungsberechtigten nicht im erforderlichen Umfang befolgt, i. Ü. wurde auf den Sanierungsbeginn verwiesen. Im August 2005 stürzte infolge eines Brandes die Dachkonstruktion ein, die oberste Geschossdecke wurde stark geschädigt und ist seither der Witterung ausgesetzt. Weitere Schäden wurden durch Löschwasser verursacht. Die Täter der Brandstiftung wurden nicht ermittelt. Das Denkmal war gegen Feuer versichert. Zu Beginn des Jahres 2006 wurde der GbR unter Androhung von Zwangsgeld aufgegeben, das Objekt zu beräumen, die Schornsteine bis zur Obergeschossdecke abzutragen, ein Notdach einschließlich Aussteifungen des Nord- und Südgiebels vorzunehmen, die Gesimbsbereiche vor Durchfeuchtung und Absturz zu sichern sowie die Fensteröffnungen aller Fassaden zur Vermeidung des Zutritts Unbefugter zu verschließen sowie eine Bestandsdokumentation anzufertigen. Die sofortige Vollziehung wurde angeordnet.

Im Eilverfahren berief sich die Ast. auf Unzumutbarkeit.

Aus den Gründen

Der sinngemäß gestellte Antrag, die aufschiebende Wirkung der Klage 7 K 1337/06 gegen die Erhaltungsanordnung des Ag. vom 10. 1. 2006 in der Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 5. 5. 2006 hinsichtlich der Androhung eines Zwangsgeldes anzuordnen und i. Ü. wiederherzustellen, hat keinen Erfolg.

Soweit der Antrag auf die Anordnung der aufschiebenden Wirkung der vorgenannten Klage gegen die Androhung von Zwangsgeldern gerichtet ist, erweist er sich bereits als unzulässig.

I. Ü. ist der Antrag zwar zulässig, jedoch unbegründet. ... Die Anordnung der sofortigen Vollziehung genügt in formeller Hinsicht den Anforderungen des § 80 Abs. 3 VwGO. Der Ag. hat im Ausgangsbescheid hierzu einzelfallbezogene Erwägungen angestellt, wonach der Eintritt weiterer Schäden und die Verschlechterung des Zustandes des fraglichen Gebäudes zu befürchten sind und damit Gefahr im Verzug für wichtige und unverzichtbare Bestandteile des Denkmals vorliegt. Auf die materielle Richtigkeit der Begründung der Anordnung der sofortigen Vollziehung kommt es im Zusammenhang mit § 80 Abs. 3 VwGO und den dort gestellten Anforderungen nicht an, da das Gericht insofern eine eigene Abwägungsentscheidung zu treffen hat. Die Anordnung der sofortigen Vollziehung erweist sich darüber hinaus auch in materieller Hinsicht als rechtmäßig. Gemäß § 80 Abs. 5 Satz 1, 2. Alt. VwGO ... hat der Antrag danach nur dann Erfolg, wenn der angegriffene Verwaltungsakt offensichtlich oder doch mit ganz überwiegender Wahrscheinlichkeit rechtswidrig ist und demnach an einer sofortigen Vollziehung kein öffentliches Interesse bestehen kann oder aus sonstigen Gründen das private Interesse daran, von der Vollziehung des Verwaltungsaktes vorerst verschont zu bleiben, das öffentliche Interesse an der sofortigen Vollziehung überwiegt. ...

Zutreffend hat der Ag. als Rechtsgrundlage für die Erhaltungsanordnung § 8 Abs. 1 und 2 i. V. m. § 7 DSchG BB – BbgDSchG) zugrunde gelegt. Gemäß § 8 Abs. 1 DSchG BB hat die Denkmalschutzbehörde nach pflichtgemäßem Ermessen diejenigen Maßnahmen zu ergreifen, die zum Schutz der Denkmale erforderlich sind. Kommen Verfügungsberechtigte oder Veranlasser ihren Pflichten nach § 7 nicht nach und tritt hierdurch eine Gefährdung des Denkmals ein, können sie im Rahmen des Zumutbaren von der Denkmalschutzbehörde verpflichtet werden, die zum Schutz des Denkmals erforderlichen Maßnahmen durchzuführen (§ 8 Abs. 2 DSchG BB). ...

Bei dem hier in Rede stehenden ehemaligen Gutshaus, dessen Eigentümerin die Ast. seit 2001 ist, handelt es sich um ein Denkmal Ebenso wenig wird die Denkmaleigenschaft durch die teilweise Zerstörung in Folge des Brandereignisses in Frage gestellt. ... Weder die städtebauliche noch die orts- und wirtschaftsgeschichtliche Bedeutung sind hierdurch gemindert worden. Dies gilt offenbar letztlich auch für die baugeschichtliche Bedeutung, da die Einschränkung dieser Bedeutungsart auch bei Zugrundelegen des teilweisen bis vollständigen Verlustes des Dachstuhles sowie Schäden an Geschossdecken, Treppen und Türen ebenfalls letztlich gering ist.

Auch die übrigen Voraussetzungen nach § 8 Abs. 2 liegen hier vor. Nach § 7 Abs. 1 haben Verfügungsberechtigte von Denkmalen diese im Rahmen des Zumutbaren nach denkmalpflegerischen Grundsätzen zu erhalten, zu schützen und zu pflegen. Kommen Verfügungsberechtigte diesen Pflichten nicht nach und tritt hierdurch eine Gefährdung des Denkmals ein, können sie im Rahmen des Zumutbaren von der Denkmalschutzbehörde verpflichtet werden, die zum Schutz des Denkmals erforderlichen Maßnahmen durchzuführen. Nach den Feststellungen des Antragsgegners, die von der Antragstellerin nicht in Zweifel gezogen werden, ist in Folge des Brandereignisses die Dachkonstruktion eingestürzt. Dadurch wurde die oberste Geschossdecke stark geschädigt und das durch die Hitze stark verformte Ekotalblech der ehemaligen Dacheindeckung ist teilweise in das Innere bis in das Erdgeschoss gefallen. Nachdem durch entsprechende bauordnungsrechtliche Anordnungen auf der Grundlage von § 52 Abs. 2 Satz 2 der Bauordnung BB bereits am 22. 8. 2005 die unmittelbar erforderlichen Maßnahmen zur Gefahrenabwehr ergriffen wurden, stellt sich nunmehr die Notwendigkeit eines Schutzes des Bauwerkes in Form von Sicherungs- und Erhaltungmaßnahmen, um das Denkmal

vor dem weiteren Verfall zu schützen. Der Ag. weist in nachvollziehbarer Weise darauf hin, dass mit Blick auf das weitgehend zerstörte Dach das denkmalgeschützte Gebäude den Witterungseinflüssen ungeschützt ausgesetzt ist. Die Ast. als Eigentümerin und damit Verfügungsberechtigte des Denkmals hat keinerlei Bereitschaft signalisiert, die notwendigen Schritte zur Erhaltung des Denkmals zu ergreifen. Die in der hier streitgegenständlichen Verfügung zu diesem Zwecke festgesetzten Maßnahmen sind geeignet und erforderlich, einen solchen Schutz des Gebäudes zu gewährleisten. Dies leuchtet hinsichtlich der Punkte 1.1, 1.3 bis 1.6 unmittelbar ein und wird auch von der Ast. nicht in Zweifel gezogen. Die in Ziffer 1.2 niedergelegte Dokumentationspflicht ergibt sich aus § 9 Abs. 3 DSchG BB.

Ermessensfehler des Ag. bei Erlass der Erhaltungsanordnung sind nicht ersichtlich. Zudem halten sich die vom Ag. aufgegebenen Maßnahmen im Rahmen des Zumutbaren. Nach § 7 Abs. 4 Satz 1 DSchG BB ist die Zumutbarkeit unter Berücksichtigung der durch die Denkmaleigenschaft begründeten sozialen Bindung des Eigentums und dessen Privatnützigkeit zu bestimmen. Eine wirtschaftliche Belastung ist insbesondere unzumutbar, soweit die Kosten der Erhaltung und Bewirtschaftung dauerhaft nicht durch die Erträge oder den Gebrauchswert des Denkmals aufgewogen werden (§ 8 Abs. 4 Satz 3). Hiervon ausgehend greifen die Einwendungen der Ast. gegen die Zumutbarkeit der auferlegten Maßnahmen nicht durch. Dies zunächst für die finanziellen Belastungen, die auf die Ast. bei Durchführung der mit der Erhaltungsanordnung auferlegten Maßnahmen zukommen. Die Ast. selbst beziffert die Kosten mit ca. 200.000,00 €. Sie hat dazu entsprechende Angebote von Firmen vorgelegt, die sich zur Durchführung der Maßnahmen bereit erklärt haben. Ob es sich dabei tatsächlich um die kostengünstigsten Angebote handelt – Vergleichsangebote hat die Ast. nicht vorgelegt –, mag hier offen bleiben, ebenso die Frage, inwieweit einer der Gesellschafter der Ast. als Miteigentümer des Gebäudes (Ingenieurbüro) an den Erhaltungsmaßnahmen sich beteiligen würde. Es kann jedoch nicht ernsthaft davon die Rede sein, dass diese Erhaltungsmaßnahmen von ihrem finanziellen Umfang her eine wirtschaftliche Unzumutbarkeit begründen könnten. Der Ag. weist in diesem Zusammenhang zurecht auf die Möglichkeit hin, einen zumindest teilweisen Ersatz des entstandenen Brandschadens durch eine entsprechende Feuerversicherung zu erzielen. Dem ist die Ast. nicht substantiiert entgegen getreten. Ob hier tatsächlich nur ein Wertverlust ausgeglichen wird, ist mit Blick darauf, dass in solchen Fällen gemeinhin der Substanzverlust ersetzt wird, zweifelhaft. Sollte die Ast. hingegen eine ausreichende Feuerversicherung für das Gebäude versäumt haben, ginge dies bei der Beurteilung der Zumutbarkeit i. S. d. Denkmalrechts zu ihren Lasten.

Aber auch soweit die Argumente der Ast. gegen die Zumutbarkeit i. S. v. § 7 Abs. 4 DSchG BB nur vordergründig sich gegen die mit der Erhaltungsanordnung aufgegebenen Maßnahmen richten, eigentlich jedoch die denkmalgerechte Instandsetzung des Gebäudes – ungeachtet des zwischenzeitlich eingetretenen Brandschadens – in den Blick nehmen, vermag sie damit nicht durchzudringen. Die Berufung auf eine angebliche Unzumutbarkeit einer denkmalgerechten Sanierung des Gebäudes ist der Ast. nämlich bereits deshalb abgeschnitten, weil sie seinerzeit das Gebäude in ausdrücklicher Kenntnis der Denkmaleigenschaft sowie der Notwendigkeit einer fachgerechten Sanierung erworben hat. In dem Kaufvertrag ist in Ziffer 1.2 von einem „leerstehenden, sehr sanierungsbedürftigen, denkmalgeschützten Gebäude“ als Kaufgegenstand die Rede. Der Kaufpreis von lediglich 1 DM wird unter Hinweis auf das dem Kaufvertrag zugrundegelegte Wertgutachten vom 21. 7. 1997 begründet. In diesem Wertgutachten wird der

Gesamtaufwand für eine denkmalgerechte Sanierung des Gebäudes auf 1,586 Mio. DM, heute etwa 785.344 € festgelegt. Zugleich wird dort ein negativer Ertragswert von 891.200 DM ermittelt. Trotz Kenntnis dieser Umstände hat die Ast. das Gebäude erworben und in dem Kaufvertrag die ausdrückliche Verpflichtung zur Instandsetzung entsprechend einem Sanierungskonzept vom 26. 10. 1999 übernommen (vgl. Ziffer 5 des Kaufvertrages). Dieser Verpflichtung kann die Ast. sich nicht jetzt dadurch entledigen, dass sie nunmehr nach eigenen Berechnungen von Sanierungskosten in Höhe von 1,512 Mio. € ausgeht. Wie sich diese Summe im Einzelnen zusammensetzt, ist von der Ast. nicht dargelegt worden. Hierauf kommt es jedoch auch nicht an. Denn ersichtlich hat die Ast. die Kosten für die Notmaßnahmen mit Blick auf die Erhaltungsanordnung in diesen Betrag mit einberechnet, der selbstverständlich in dem durch das Wertgutachten aus dem Jahre 1997 festgestellten Sanierungsaufwand nicht enthalten sein kann. Zudem geht die Ast. in nicht nachvollziehbarer Weise von einem größeren Umfang des umbauten Raumes (6.172 m²) aus als seinerzeit das Wertgutachten (4.785 m²). Legt man die Angaben im Wertgutachten insoweit zugrunde und rechnet die zusätzlichen Kosten für die aufgegebenen Notmaßnahmen heraus, würde sich auf der Grundlage der sonstigen Berechnungen der Ast. lediglich ein Mehrbedarf von unter 200.000 € für die Gesamtanierung ergeben. Dies mag seinen Grund darin finden, dass die Ast. entgegen ihrer Verpflichtung im Kaufvertrag seit 2001 keinerlei Sanierungsmaßnahmen unternommen hat, ein Umstand, der ihr nunmehr bei der Beurteilung der Zumutbarkeit einer denkmalgerechten Sanierung nicht zugute kommen kann.

Es besteht auch ein öffentliches Interesse an der sofortigen Vollziehung der Erhaltungsanordnung. Mit Blick auf den derzeitigen baulichen Zustand des Denkmals ist rasches Handeln geboten, um dessen unwiederbringlichen Verlust etwa durch Einsturz zu verhindern.

Anmerkung Martin

Die Entscheidung bestätigt einschlägige Erkenntnisse anderer Gerichte und auch die neuesten Festlegungen einer bemerkenswerten und vorbildlichen Dienstanweisung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst vom 14. 1. 2009 zum Vollzug des DSchG und zur Prüfung der Zumutbarkeit im Erlaubnisverfahren (WFKMS, Aktenzeichen Nr. B 4-K 5111.0–12c/31 828 (07) – erhältlich beim Ministerium, 80327 München). Aus dem WFKMS: Besondere Umstände des Einzelfalls können für „eine erweiterte Zumutbarkeitslast sprechen bzw. eine Berufung auf Unzumutbarkeit völlig ausschließen. Dies ist z. B. der Fall, wenn der Eigentümer das Grundstück in Kenntnis oder fahrlässiger Unkenntnis der Denkmaleigenschaft und des grundsätzlichen Instandsetzungsbedarfes erworben hat. Wer ein solches Risiko bewusst eingeht, kann seiner Inanspruchnahme nicht entgegenhalten, seine Haftung müsse aus Gründen des Eigentumsschutzes begrenzt sein. Denn das freiwillig übernommene Risiko mindert die Schutzwürdigkeit des Eigentümers. Die Zumutbarkeit kann ferner davon beeinflusst werden, ob der Eigentümer Vorteile aus dem Risiko – etwa durch einen reduzierten Kaufpreis oder durch Schenkung – erzielt hat (BVerfGE 102, 1, 21f.)“.

Einzubeziehen sind in die Prüfung nach mittlerweile zum denkmalrechtlichen „Allgemeingut“ gehörender Erkenntnis neben möglichen (auch nicht beantragte) Zuschüssen der öffentlichen Hand und möglichen Steuervorteilen (bei allen

Steuerarten, auch soweit nicht in Anspruch genommen) auch sonstige Leistungen von anderer Seite wie z. B. private Zuschüsse (z. B. der Deutschen Stiftung Denkmalschutz, Sparkassenstiftungen) und Erstattungen durch die Feuerversicherung; wurde eine ausreichende Feuerversicherung versäumt, so geht auch dies zu Lasten des Erhaltungspflichtigen (Gedanke des § 254 BGB). Allgemein anerkannt ist mittlerweile schließlich, dass sich ein Pflichtiger nicht von der Tragung von Lasten freizeichnen kann, die auf das Versäumen des Bauunterhalts und die Folgen dieses Säumens auch durch seine Rechtsvorgänger zurückzuführen sind. Siehe zu dem Beschluss auch die Anmerkung von Sautter a. a. O.

(Martin)