

Leitsätze

- 1. Bauaufsichtliche Anordnung bei Hausschwamm im Baudenkmal**
- 2. Zur Heilung nicht hinreichend bestimmter Anordnungen**
- 3. Zur Berücksichtigung des unterlassenen Bauunterhalts und zum Vergleich mit den Kosten eines Neubaus bei der Zumutbarkeitsprüfung**
- 4. Zur Abwägung von privaten und öffentlichen Interessen im denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahren**

Aus den Gründen

Mit der Beschwerdebegründung macht der Ast. zunächst geltend, das VG habe verkannt, dass bereits die tatbestandlichen Voraussetzungen für den Erlass einer auf § 53 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauO gestützten bauaufsichtlichen Anordnung nicht vorlägen. Diese Auffassung vermag der Senat ... nicht zu teilen. Nach vorgenannten Regelungen haben die Bauaufsichtsbehörden (u. a.) bei baulichen Anlagen für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu sorgen und in Wahrung dieser Aufgaben die nach pflichtgemäßem Ermessen erforderlichen Maßnahmen zu treffen; dies gilt auch dann, wenn eine präventive Prüfung entfällt. Unter die danach von der Bauaufsicht durchzusetzenden Vorschriften fallen insbesondere die baurechtlichen Vorschriften im engeren Sinne. In Bezug genommen ist damit auch die Regelung des § 12 Satz 1 BauO, wonach bauliche Anlagen so angeordnet, beschaffen und gebrauchstauglich sein müssen, dass durch Wasser, Feuchtigkeit, Einflüsse der Witterung, pflanzliche oder tierische Schädlinge oder durch andere chemische, physikalische und biologische Einflüsse Gefahren, unzumutbare Nachteile oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Zu den pflanzlichen Schädlingen, vor deren Einwirkungen bauliche Anlagen danach geschützt werden sollen, zählt auch der Befall mit sog. echtem **Hausschwamm** (vgl. dazu Allgeier/von Lutzau, Die Bauordnung für Hessen, 7. Aufl., S. 210).

Unter Berücksichtigung dessen vermag zunächst der Einwand des Ast. nicht zu überzeugen, ein Befall des Gebäudes mit echtem Hausschwamm könne bauordnungsrechtliche Maßnahmen nur dann rechtfertigen, wenn diese zum Schutz der Nachbarschaft notwendig seien, da das Objekt selbst gegenwärtig weder bewohnt noch akut einsturzgefährdet sei. Da eine Gefährdung der Bausubstanz benachbarter Gebäude oder von deren Bewohnern nicht vorliege, scheidet ein bauaufsichtliches Einschreiten mithin aus. Der Ast. verkennt in diesem Zusammenhang, dass § 12 Satz 1 BauO seinem Schutzzweck nach nicht lediglich die Bewohner und Benutzer betroffener baulicher Anlagen – und ggf. die Nachbarschaft mit ihren baulichen Anlagen, ihren Bewohnern und Benutzern – vor den genannten chemischen, physikalischen oder bakteriologischen schädlichen Einflüssen schützen will. § 12 Satz 1 BauO will vielmehr in gleicher Weise im Interesse des Bautenschutzes – insbesondere zur Gewährleistung dauerhafter Standsicherheit – befallene bauliche Anlagen selbst vor Schäden bewahren, die mit dem ungehinderten Einwirken solcher Einflüsse üblicherweise verbunden sind (vgl. dazu Allgeier/von Lutzau, a. a. O., S. 209; Simon/Busse, Bayerische Bauordnung, Band I, Stand: Dezember 2005, Art. 14 BayBO zur vergleichbaren Rechtslage in Bayern). Das VG hat entgegen der Auffassung des Ast. zu Recht auch das Vorliegen einer Gefahrenlage angenommen, die ein bauaufsichtliches Einschreiten nach § 53 Abs. 2 Satz 2 BauO im Hinblick auf den mit § 12 Satz 1 BauO verfolgten Schutzzweck grundsätzlich rechtfertigt.

Anlass zum Einschreiten der Bauaufsichtsbehörde zur Gefahrenabwehr nach § 53 Abs. 2 Satz 2 BauO besteht nur bei konkreter Gefahr, d. h. bei Vorliegen von Umständen, nach denen im Einzelfall nach allgemeiner Lebenserfahrung bei ungehindertem Ablauf des objektiv zu erwartenden Geschehens in überschaubarer Zukunft mit einem Schadenseintritt gerechnet werden muss. Dabei muss der Schadenseintritt jedoch nicht unmittelbar bevorstehen ... Solche Umstände sind vorliegend entgegen den Ausführungen in der Beschwerdebegründung gegeben. ... Den echten Hausschwamm trifft man vorwiegend in Altbauten an, hier besonders in unbewohnten Räumen, nicht belüfteten mit

relativ hoher Luftfeuchte, in Keller- und Erdgeschossen. In höheren Stockwerken und Dachstuhlbereichen ist sein Vorkommen bei günstigen Lebensbedingungen festzustellen.

Anordnungen der Bauaufsichtsbehörden unterliegen den allgemeinen Anforderungen an die hinreichende **Bestimmtheit** von VAen nach § 37 Abs. 1 HessVwVfG. Demgemäß müssen sie für den Betroffenen inhaltlich klar und verständlich sein. Das ist nur dann der Fall, wenn das Ziel der geforderten Handlung nicht einer unterschiedlichen subjektiven Bemessung zugänglich ist. Maßgeblich ist insoweit der Standpunkt des Adressaten (vgl. dazu im Einzelnen: Simon/Busse, a. a. O., Art. 60 BayBO, Rn. 122ff. m. w. N.). Gemessen daran sind die in dem angefochtenen Bescheid selbst zu dem Abbruch- und Entsorgungsgebot enthaltenen Erläuterungen aus Sicht des HessVGH als unzureichend zu bewerten, weil sich auch unter Zuhilfenahme der dem Bescheid beigefügten Ansichtsskizze nicht klar und eindeutig ergibt, ob und ggf. in welchem Umfang sich die betreffende Anordnung auch auf die Beseitigung der vom echten Hausschwamm befallenen Gebäudeteile oberhalb der Deckenbalkenlage über dem Erdgeschoss bezieht. Der hierin liegende Mangel der Verfügung qualifiziert die vom Ast. geforderte Maßnahme jedoch nicht als völlig unverständlich oder undurchführbar und führt mithin nicht zur Nichtigkeit des VAs nach näherer Bestimmung des § 44 Abs. 1 HessVwVfG. Vielmehr ist der Verstoß gegen das Bestimmtheitsgebot mit Blick auf die Ausführungen in der Erwiderung des Ag. auf die Beschwerdebegründung und die in diesem Zusammenhang vorgelegte weitere Gebäudeskizze mit Rückwirkung als geheilt anzusehen ...

Zu Unrecht sieht der Ast. die Rechtmäßigkeit des Abbruchgebots nach Ziff. 1 Buchst. c zunächst deshalb in Frage gestellt, weil es aus seiner Sicht an der Eignung der von ihm geforderten lediglich teilweisen Entfernung der von echtem Hausschwamm befallenen Gebäudeteile zur Wiederherstellung baurechtmäßiger Zustände fehlte (vgl. dazu ab Satz 4, dritter Abs. der Beschwerdebegründung). ... Durchgreifende Bedenken hinsichtlich der Wirksamkeit des so beschriebenen Heißluftverfahrens zur Schädlingsbekämpfung im Gebäudeinneren ergeben sich für den Senat nicht. So weist der Antragsgegner ... darauf hin, bei diesem Verfahren handele es sich um eine in der Denkmalpflege anerkannte Technik und eine besonders unter der Prämisse einer kostensparenden Bekämpfung des echten Hausschwamms übliche Verfahrensweise. ...

Ein Verstoß gegen das Übermaßverbot bzw. den Grundsatz des geringstmöglichen Eingriffs lässt sich zunächst nicht aus den Ausführungen auf S. 5 f. der Beschwerdebegründung ableiten, mit denen der Ast. auf das Ergebnis einer von dem Ingenieurbüro H. erstellten Wirtschaftlichkeitsberechnung vom Juli 2005 und seine vor diesem Hintergrund bestehende Absicht zum vollständigen Abriss und anschließenden Neuaufbau des Fachwerkgebäudes verweist. Entgegen der Auffassung des Ast. spricht nämlich Überwiegendes dafür, dass die mit – noch nicht bestandskräftigem – Bescheid des Ag. vom 31. 8. 2005 erfolgte Ablehnung des Antrags auf Erteilung einer Abrissgenehmigung zu Recht erfolgt ist, weil dieses Vorhaben nicht den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht (vgl. §§ 54 Abs. 1 Satz 1, 64 Abs. 1 BauO). Für diese – über die Bewertung der Rechtslage durch das VG als insoweit offen hinausgehende – Einschätzung des HessVGH sind die folgenden Überlegungen maßgeblich: Nach § 7 Abs. 3 Satz 1 DSchG darf in Fällen, in denen die baugenehmigungspflichtige Maßnahme gleichzeitig eine genehmigungspflichtige Maßnahme nach dem DSchG darstellt, die Baugenehmigung nur mit Zustimmung der Denkmalschutzbehörde erteilt werden. Da es sich bei der Zustimmung nach § 7 Abs. 3 DSchG nicht um einen vorgreiflichen VA handelt, sondern die Baugenehmigung die denkmalschutzrechtliche Zustimmung mit einschließt, ist in einem Verfahren auf Erteilung der Baugenehmigung gleichzeitig zu prüfen, ob eine notwendige Zustimmung durch die Denkmalschutzbehörde zu Recht verweigert worden ist. Das dürfte vorliegend der Fall sein.

Der Abriss des Fachwerkgebäudes stellt eine genehmigungspflichtige Maßnahme nach § 16 Abs. 1 Nr. 1 DSchG dar. Danach bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer ein Kulturdenkmal oder Teile davon zerstören oder beseitigen will. Bei dem streitbefangenen Gebäude handelt es sich unzweifelhaft um ein schutzwürdiges Kulturdenkmal i. S. d. Begriffsbestimmung des § 2 Abs. 1 DSchG. ... Unerheblich für die Beurteilung der Denkmaleigenschaft eines Objekts sind die Höhe der Erhaltungs- oder Instandsetzungskosten. Auch kommt es für das öffentliche Interesse an der Erhaltung eines Objekts grundsätzlich nicht darauf an, ob es sich in einem guten Erhaltungszustand befindet. Auch ein schlecht erhaltenes Denkmal ist grundsätzlich erhaltenswert ...

Aus Sicht des HessVGH ist es – unter Berücksichtigung der in diesem Eilverfahren lediglich möglichen und gebotenen summarischen Überprüfung – auch nicht zu beanstanden, dass die Untere Denkmalschutzbehörde bei dem Bekl. ihre Zustimmung zur Erteilung der begehrten Abrissgenehmigung für das mithin als Kulturdenkmal anzusehende Fachwerkgebäude verweigert hat. Nach § 16 Abs. 3 Satz 1 DSchG i. V. m. § 7 Abs. 3 Satz 2 2. Hs. DSchG soll die Zustimmung zur Beseitigung eines Kulturdenkmals nur erteilt werden, wenn überwiegende Gründe des Gemeinwohls

nicht entgegenstehen. Bei der gesetzlichen Formulierung „überwiegende Gründe des Gemeinwohls“ handelt es sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff, der gerichtlich voll nachprüfbar ist (vgl. HessVGH, Urteil vom 16. 3. 1995, EzD 5.3 Nr. 3 mit Anm. Martin). Solche Gründe stehen der Beseitigung eines Kulturdenkmals entgegen, wenn das denkmalpflegerische Interesse am Erhalt des Kulturdenkmals höher zu bewerten ist als andere Interessen, die für seine Beseitigung bzw. seinen Abriss sprechen. Dabei kann es sich sowohl um private als auch um öffentliche Interessen handeln. Die Bedeutung der denkmalpflegerischen Interessen beurteilt sich danach, welche Bedeutung dem Kulturdenkmal zukommt. In die Interessenabwägung einzustellen ist ferner, dass ein Abriss nicht nur zu einer Beeinträchtigung des Kulturdenkmals, sondern zu seiner völligen Beseitigung führt. Die denkmalpflegerischen Interessen an dem unveränderten Bestand des Kulturdenkmals können sowohl durch öffentliche als auch durch private Interessen, die für eine Veränderung sprechen, überwunden werden. Dies kann in Betracht kommen, wenn auf Grund eines Beseitigungs- oder Veränderungsverbots eine sinnvolle private Verwendungsmöglichkeit für das Grundstück oder das Kulturdenkmal nicht mehr gegeben ist. Die Genehmigung nach § 16 Abs. 3 Satz 1 DSchG soll nur erteilt werden, wenn überwiegende Gründe des Gemeinwohls der beantragten Veränderung oder Beseitigung des Kulturdenkmals nicht entgegenstehen. Dies bedeutet andererseits, dass die Genehmigung zwingend zu versagen ist, wenn das denkmalpflegerische Interesse am unveränderten Erhalt des Kulturdenkmals die öffentlichen Interessen und privaten Interessen, die für eine Veränderung sprechen, überwiegt. Insoweit hat die Bauaufsichtsbehörde bei ihrer Entscheidung kein Ermessen (vgl. dazu im Einzelnen nochmals HessVGH, jeweils a. a. O.). Vorliegend spricht ganz Überwiegendes dafür, dass der Erteilung der begehrten Abrissgenehmigung vorrangige Gründe des Gemeinwohls in Form des denkmalpflegerischen Erhaltungsinteresses entgegenstehen. Ein das offensichtlich hohe denkmalpflegerische Interesse an der Erhaltung des Objekts überwiegendes privates Interesse des Ast. ist weder schlüssig dargelegt noch sonst ersichtlich. Der Ast. macht selbst nicht geltend, von dem Fachwerkgebäude im Falle einer Sanierung keinen vernünftigen Gebrauch mehr machen zu können. Er hält dieses Vorgehen vielmehr lediglich für unwirtschaftlich, weil sich – so die von ihm vorgelegte Berechnung – bei einer anschließenden Vermietung des sanierten Bauwerks bei Gegenüberstellung der realistisch erzielbaren Netto-Mieteinnahmen und der zu finanzierenden Sanierungskosten eine Unterdeckung von mindestens 1.607,53 € pro Monat ergebe.

Die von dem Ast. angegebenen recht hohen Kosten für die Wiederherstellung und Instandsetzung des Gebäudes und dessen eher schlechter Erhaltungszustand, auf den er sich zur Begründung seines Beseitigungsinteresses beruft, rechtfertigen es jedoch nicht, das öffentliche Interesse an der Erhaltung der Baulichkeiten hinter dem privaten Interesse des Antragstellers zurückstehen zu lassen. Der Ast. muss sich nämlich entgegenhalten lassen, dass der schlechte bauliche Zustand des Gebäudes und der daraus resultierende erhöhte Kostenaufwand für dessen Instandsetzung im Wesentlichen darauf zurückzuführen ist, dass er in den vergangenen Jahren unter Verstoß gegen die ihm durch das Gesetz (§ 11 DSchG) auferlegte Erhaltungspflicht und Nichtbeachtung der mit der unteren Bauaufsichtsbehörde des Bekl. getroffenen Absprachen zur Sicherung der Baulichkeit den fortschreitenden Verfall des Bauwerk ganz offensichtlich bewusst hat geschehen lassen (vgl. zu diesem Aspekt HessVGH, Urteil vom 29. 3. 2001, EzD 2.2.6.1 Nr. 13 mit Anm. Martin). ... Abgesehen davon ist im Übrigen nicht ersichtlich, dass die vom Ast. beabsichtigte Neuerrichtung eines Gebäudes mit gleicher Bauqualität wesentlich kostengünstiger als die Wiederherstellung bzw. Sanierung des vorhandenen Objekts wäre.

Nach alledem bleibt nochmals festzuhalten, dass dem Ast. mit dem Erlass der in dem Bescheid vom 30. 6. 2005 unter Ziff. 1 Buchst. a bis f enthaltenen Anordnungen nicht etwa die kurzfristige Sanierung eines alsbald ohnehin dem Abriss preisgegebenen Objekts zugemutet wird. Ausgehend davon ist der HessVGH auch nicht gehalten, der von dem VG als ungeklärt angesehenen und vom Ast. mit der Beschwerdebegründung bejahten Frage weiter nachzugehen, ob sich der beantragte Abriss des Bauwerks ohne Beeinträchtigung der Standfestigkeit des „Zwillingsbauwerks“ B.-Str. ... technisch überhaupt bewerkstelligen lässt. Zu Unrecht rügt der Ast. mit der Beschwerdebegründung zudem eine Verletzung des durch Art. 3 Abs. 1 GG gewährleisteten Gleichbehandlungsgebotes. ...

Ohne Erfolg wendet der Ast. gegen die Rechtmäßigkeit von Ziff. 1 Buchst. d und e des Bescheids vom 30. 6. 2005 ferner ein, dass die von ihm geforderte Wiederherstellung des entfernten Fachwerks aus zweitverwendetem Eichenholz sowie Schließung der wiederhergestellten Außenwandfläche mit Lehmbausteinen und deren fachgerechter Schutz gegen Witterungseinflüsse deshalb nicht Gegenstand einer auf §§ 53 Abs. 2 Satz 2, 12 Satz 1 BauO gestützten bauordnungsrechtlichen Anordnung zur Gefahrenabwehr sein könne, weil damit allein die Durchsetzung denkmalschutzrechtlicher Anforderungen sichergestellt werden solle Die betreffenden Maßnahmen sind vielmehr durch vorgenannte Bestimmungen des Bauordnungsrechts gedeckt. Sie dienen jedenfalls auch dem offensichtlichen Zweck, den betreffenden Gebäudebereich nach Entfernung der

von echtem Hausschwamm befallenen Fassadenteile äußerlich dauerhaft gegen (erneut) negative Witterungseinflüsse zu schützen. Dies korrespondiert mit dem bereits einleitend dargestellten Schutzzweck der bauordnungsrechtlichen Vorschrift des § 12 Satz 1 BauO. Abgesehen davon wäre der Ag. im Rahmen der Anwendung der Eingriffsermächtigung des § 53 Abs. 2 Satz 2 BauO ohnehin befugt, zur Gefahrenabwehr auch im Hinblick auf etwaige Verstöße gegen das **Denkmalschutzrecht** einzuschreiten (vgl. dazu im Einzelnen: Allgeier/von Lutzau, a. a. O., S. 371 unter Hinweis auf die einschlägige Rspr. des HessVGH). Dieser Gesichtspunkt bedarf im Hinblick auf obige Ausführungen jedoch keiner weiteren Vertiefung.

Anmerkung Martin

Im Rahmen der im Eilverfahren gebotenen kursorischen Prüfung hat der HessHGH gleichwohl die technischen Fragen der Hausschwammbekämpfung eingehend geprüft. Dabei handelt es sich um einen weit verbreiteten pflanzlichen Schädling, der zum vollständigen Verlust eines Gebäudes führen kann. Abgehandelt wurde das gesamte „Rahmenprogramm“ einer sicherheitsrechtlichen Anordnung, wobei in die Prüfung der baurechtlichen Anordnung die denkmalrechtliche Problematik, angefangen von der Denkmaleigenschaft bis zur Zumutbarkeitsprüfung bei der Verweigerung des Abbruchs, mit einbezogen wurde. Der VGH hat sich dabei nicht auf Einzelheiten der Berechnungen des Ast. eingelassen, sondern klargestellt, dass eben nicht nur die Instandsetzung absichtlich vernachlässigter Baudenkmäler, sondern auch Neubauten etwas kosten.

Zu den parallelen Möglichkeiten des Bau- und des Denkmalrechts für sicherheitsrechtliche Anordnungen und zu Mustern für entsprechende Anordnungen siehe Martin/Krautzberger, Handbuch Denkmalschutz und Denkmalpflege, 3. Aufl. 2010, Teil E Rn. 108 ff., 139 ff.

(Martin)