

Verwaltungsgerichtshof Hessen
Beschl. v. 10.03.1992, Az.: 3 TH 2160/91

(Ordnungsverfügung zur Durchführung von Erhaltungsmaßnahmen an einem Baudenkmal)
Verfahrensgang:

vorgehend:

VG Kassel - 27.08.1991 - AZ: 2/1 H 778/91

Rechtsgrundlage:

§ 12 Abs 1 DSchG HE

VGH Hessen, 10.03.1992 - 3 TH 2160/91

Tatbestand:

- 1 Der Antragsteller ist seit 26.02.1990 Eigentümer des aus künstlerischen, wissenschaftlichen und städtebaulichen Gründen unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes F Straße in K. Es handelt sich um ein im Jahre 1879 errichtetes Bürgerwohnhaus der Gründerzeit im Stil der oberitalienischen Renaissance, das im zweiten Weltkrieg einen Bombenschaden erlitten hat.
- 2 Nachdem bereits gegen die im Gebäude wohnende Rechtsvorgängerin des Antragstellers mehrere bestandskräftige Verfügungen wegen Erhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen erlassen worden waren, gab die Antragsgegnerin dem Antragsteller mit Verfügung vom 11.02.1991 unter Fristsetzung und Androhung der Ersatzvornahme mit vorläufig veranschlagten Kosten von 47.000,-- DM sofort vollziehbar folgende Erhaltungsmaßnahmen auf:
 1. Klempnerarbeiten im Bereich der Dachkonstruktion mit Aufstellung eines Stahlrohrgerüsts,
 2. Neuaufbau der Deckenkonstruktion im Bereich der Küchen und WCs in zwei Geschossen,
 3. Fensterarbeiten,
 4. Arbeiten an den inneren Türen,
 5. Arbeiten an den Innenwänden,
 6. Reinigung und Neuverfugung von 200 qm Ziegelmauerwerk im Innenhof sowie Untersuchung von 650 qm sandsteinverkleideter Außenwände an den straßenseitigen Gebäudefassaden in statischer Hinsicht auf Kraftschlüssigkeit der Verblendelemente mit der Unterkonstruktion einschließlich der Standsicherheit der Balkone in allen Geschossen.
- 3 Über den am 14.05.1991 angegangenen Widerspruch des Antragstellers ist noch nicht entschieden worden. Einen gegen den Sofortvollzug gerichteten, bei der Behörde gestellten Aussetzungsantrag des Antragstellers hat die Antragsgegnerin mit Schreiben vom 10.06.1991 abgelehnt.
- 4 Der Antragsteller hat am 11.06.1991 gemäß § 80 Abs. 5 VwGO bei Gericht einen Eilantrag gestellt. Nachdem die Antragsgegnerin den Sofortvollzug bezüglich der Nr. 2 - 5 der streitbefangenen Verfügung vom 11.02.1991 aufgehoben hatte, haben die Beteiligten den Rechtsstreit insoweit im ersten Rechtszug für erledigt erklärt. Das Verwaltungsgericht Kassel hat das Verfahren mit Beschluß vom 27.08.1991 insoweit eingestellt und dem auf die Wiederherstellung der aufschiebenden

Wirkung des Widerspruchs gerichteten Eilantrag im übrigen bezüglich der Nr. 1 und 6 der Anlage zur Verfügung vom 11.02.1991 stattgegeben. Das Verwaltungsgericht verpflichtete die Antragsgegnerin außerdem, das zu Vollstreckungszwecken inzwischen aufgestellte Gerüst an den Fassaden F Straße und F Straße des Gebäudes zu entfernen.

- 5 Die Antragsgegnerin hat gegen den verwaltungsgerichtlichen Beschluß vom 27.08.1991 Beschwerde eingelegt. Bei einem Erörterungstermin des Berichterstatters im zweiten Rechtszug haben die Beteiligten den Rechtsstreit zunächst hinsichtlich der verlangten Schornsteinarbeiten und später in vollem Umfang für erledigt erklärt, nachdem der Antragsteller einen am 22.01./26.02.1992 mit einer Arbeitsgemeinschaft geschlossenen Architekten- und Designvertrag mit Anlage zur Gesamtanierung des Objekts F - Straße vorgelegt hatte. Mit anwaltlichem Schriftsatz vom 27.01.1992 hat der Antragsteller außerdem erklärt, die beauftragten Architekten hätten geäußert, sie wollten innerhalb von sechs Wochen eine entsprechende Bauvoranfrage bei der Antragsgegnerin einreichen und innerhalb von drei Monaten den Bauantrag.
- 6 Dem Gericht liegt die einschlägige Behördenakte der Antragsgegnerin vor, ebenso ein vom Antragsteller in Auftrag gegebenes Gutachten des Sachverständigen P über Feuchtemessungen in einer Wohnung im zweiten Obergeschoß des Gebäudes. Dieses Gutachten kommt zu dem Ergebnis, daß der Innenputz dort nicht durchfeuchtet ist.
- 7 Weiterhin liegt eine vom Antragsteller in Auftrag gegebene Begutachtung von Balkonen des Ingenieurbüros für Bauwesen T vom 04.04.1991 vor, wobei die beiden Balkone im ersten und zweiten Obergeschoß an der F Straße beurteilt, aber nicht betreten worden sind. Dieses Gutachten führt bei Maßnahmen zur Instandsetzung aus, daß durch die vorhandenen Schäden eine beschleunigte Zerstörung vorherzusagen sei. Es sei daher eine schnelle Instandsetzung zu empfehlen, um weitere Schäden zu vermeiden. Weiter sei zu empfehlen, daß bis zur eigentlichen Instandsetzung der Balkone ein Fanggerüst unter die Balkone gestellt werde, das unterstehende Menschen vor eventuell herabfallenden Steinen schütze.
- 8 Schließlich ist eine am 27. und 28.09.1991 aufgenommene "Schadensdokumentation Straßenfassaden und Dach" mit 307 Farblichtbildern im Ordner der Planungsgruppe Sprengwerk von der Antragsgegnerin zu den Gerichtsakten eingereicht worden. In dem zugehörigen Textteil heißt es wörtlich:
- 9 "Die Dachdeckung sowie die Anschlüsse sind in einem sehr schlechten Zustand. Die Dachfläche weist eine Vielzahl von Undichtigkeiten durch gebrochene, verrutschte bzw. herausgerutschte Dachziegeln, sowie durch Risse in den Blechkehlen auf. Hierdurch ist zum einen die Konstruktion (Dachstuhl u. Deckenbalken) direkt gefährdet, zum anderen stellen die lose auf der Dachfläche liegenden und herunterrutschenden Teile eine Gefahr für Passanten und Kraftfahrer dar. Hier muß zur Gefahrenabwehr umgehend eine Absperrung des Gehwegs an der F Straße bzw. der Parkfläche an der F Straße erfolgen....
- 10 Die Sandsteinverblendung mit den Zierelementen an der F - Straße ist in ihrem Gefüge stark geschädigt. Auch hier stellen der Parkfläche an der F Straße erfolgen ...
- 11 Verformungen in den Fassaden, insbesondere an der Seite F - Straße, starke Rißbildungen im gesamten Fassadenbereich, sowie schwere Schäden an den Zierelementen. Beinahe vollständig herunterfallende Mauerwerksteile eine Gefahr dar ... Fugen des Mauerwerks. Gefahr durch herunterfallende Fassadenteile....
- 12 Die Konsolsteine weisen erhebliche Schäden, wie Risse u. Absatzungen auf. Sie kippen zudem erheblich vor, teilweise bis zu 6 cm.... Die Standsicherheit der einzelnen Konsolsteine konnte Fugen des Mauerwerks. Gefahr durch herunterfallende Fassadenteile ... die Gefahr, daß einzelne Steine herausfallen, da sie sich nur durch eine Verkantung im Auflagebereich bzw. unter dem Gesimskasten in ihrer Position halten...."

- 13 6 cm ... Die Standsicherheit der einzelnen Konsolsteine konnte Gesimskasten in ihrer Position halten ..."

Entscheidungsgründe

- 14 Nachdem die Beteiligten den Rechtsstreit im Beschwerdeverfahren in der Hauptsache übereinstimmend in vollem Umfang für erledigt erklärt haben, ist das Verfahren in entsprechender Anwendung des § 92 Abs. 2 VwGO einzustellen und zur Klarstellung auszusprechen, daß der Beschluß des Verwaltungsgerichts Kassel vom 27.08.1991 bezüglich der Nummern 2, 3 und 4 der Entscheidung wirkungslos ist (§§ 173 VwGO , 269 Abs. 3 Satz 1 ZPO entsprechend).
- 15 Gemäß § 161 Abs. 2 VwGO ist nur noch über die Kosten des Rechtsstreits zu entscheiden, wobei es billigem Ermessen unter Berücksichtigung des Sach- und Streitstandes im Zeitpunkt der Erledigung entspricht, diese für den nach der erstinstanzlichen Entscheidung anhängig gebliebenen Teil des Rechtsstreits in vollem Umfang dem Antragsteller aufzuerlegen. Bei streitigem Verfahrenfortgang wäre der Antragsteller voraussichtlich unterlegen gewesen.
- 16 Die angefochtene Verfügung vom 11.02.1991 i.d.F. der Ergänzung vom 02.10.1991, mit der die Antragsgegnerin Ermessenserwägungen nachgeschoben hat, ist nicht wegen eines fortbestehenden Anhörungsmangels nach § 28 Abs. 1 HVwVfG rechtswidrig. Selbst wenn eine vorherige Anhörung des Antragstellers unterblieben sein sollte, was angesichts der verschiedenen Vorgespräche fraglich ist, aber offenbleiben kann, wäre ein etwaiger Anhörungsmangel hier gemäß § 45 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 HVwVfG nachträglich geheilt worden. Auf den Widerspruch und den bei ihr gestellten Aussetzungsantrag hin hat die Antragsgegnerin dem Antragsteller mit Schreiben vom 10.06.1991 mitgeteilt, daß sie am Sofortvollzug der streitbefangenen Verfügung festhält. Sie hat damit im Rahmen des Verwaltungsverfahrens zu erkennen gegeben, daß die inzwischen vorliegenden Einwendungen des Antragstellers sie nicht haben veranlassen können, den streitbefangenen Verwaltungsakt zu ändern. Soweit die Antragsgegnerin kurz darauf mit Schreiben vom 17.06.1991 den Sofortvollzug gleichwohl bezüglich der Nr. 2 bis 5 der Anlage zur Verfügung vom 11.02.1987 aufgehoben hat, liegt darin ebenfalls ein Moment der zulässigen Nachholung der Anhörung, weil die Antragsgegnerin den auch gegen den Sofortvollzug gerichteten Widerspruch des Antragstellers erkennbar beachtet und ihm teilweise stattgegeben hat. In diesem Zusammenhang ist schließlich auch die ergänzende Begründung vom 02.10.1991 von Bedeutung, mit der die Antragsgegnerin im Hinblick auf schon in der Widerspruchsbegründung vom 28.05.1991 erhobene Einwendungen des Antragstellers hin zulässigerweise Ermessenserwägungen nachgeschoben hat, die in der Sache auch eine nachträgliche Befassung mit dem Widerspruchsbegehren bestätigen und eine behördliche Antwort darauf darstellen.
- 17 Die Rechtsgrundlage für die angefochtenen Erhaltungsmaßnahmen sind die §§ 7 , 11 und 12 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes - DSchG -. Nach § 7 Abs. 1 Satz 1 DSchG haben die Denkmalschutzbehörden diejenigen Maßnahmen zu treffen, die ihnen nach pflichtgemäßem Ermessen erforderlich erscheinen, um Kulturdenkmäler zu schützen und zu erhalten sowie Gefahren von ihnen abzuwenden. Dabei ist u. a. der Eigentümer verpflichtet, diese im Rahmen des Zumutbaren zu erhalten und pfleglich zu behandeln (§ 11 Abs. 1 Satz 1 DSchG). Schließlich ermächtigt § 12 Abs. 1 DSchG die Denkmalsschutzbehörde dazu, nach Maßgabe dieser Vorschrift den Eigentümer zur Durchführung der erforderlichen Erhaltungsmaßnahmen zu verpflichten. Die Behörde ist schließlich auch ungeachtet der speziellen Ermächtigung zur Durchführung von Notmaßnahmen gemäß § 12 Abs. 2 DSchG , die hier nicht im Streit stehen, zur Ersatzvornahme nach § 74 HVwVfG berechtigt.
- 18 Die Eigenschaft des streitbefangenen Gebäudes als schutzwürdiges Kulturdenkmal i.S.d. § 2 Abs. 1 DSchG ist zwischen den Beteiligten unstrittig und aus den in der Schadensdokumentation der Planungsgruppe Sprengwerk aufgeführten künstlerischen, wissenschaftlichen und städtebaulichen Gründen zu bejahen.
- 19 Aufgrund der fachlichen Schadensaufnahme durch die zuständige untere Denkmalschutzbehörde

der Stadt K sowie die Begutachtung der Balkone durch das Ingenieurbüro T und die Schadensdokumentation Straßenfassaden und Dach der Planungsgruppe Sprengwerk ist nicht nur von einer Gefährdung des Kulturdenkmals, sondern auch von einer Gefährdung durch das Kulturdenkmal auszugehen, so daß die sofort vollziehbar verlangten Erhaltungs- und Untersuchungsmaßnahmen unter Nr. 1 und 6 der Anlage zur streitbefangenen Verfügung sämtlich nicht zu beanstanden sind. Daß die Antragsgegnerin den Sofortvollzug nunmehr auch in den letzten beiden Punkten aufgehoben und die Durchführung der angeordneten Maßnahmen damit vorläufig ausgesetzt hat, stellt kein Nachgeben in der Sache und kein Sich-Begeben in die Rolle des Unterlegenen dar, sondern lediglich eine angemessene Antwort auf den inzwischen zur Gesamtanierung des Objekts abgeschlossenen Architekten- und Designvertrag mit Anlage, dessen Durchführung nach den glaubhaften Angaben des Antragstellers unmittelbar bevorsteht.

- 20** Die in der Beschwerdeinstanz ursprünglich streitbefangenen Erhaltungsmaßnahmen waren zur Eindämmung der Gefährdung des Kulturdenkmals geeignet und erforderlich. Dies gilt in erster Linie für die verlangten Einfassungs- und Abdichtungsmaßnahmen an den fünf Schornsteinen, die der Antragsteller inzwischen provisorisch hat vornehmen lassen. Insofern war schon während des Erörterungstermins des früheren Berichterstatters im ersten Rechtszug vom 18.06.1991 festgehalten worden, daß man an einem zur F Straße hin gelegenen Schornstein zwischen Dachhaut und Schornstein ins Freie sehen könne. Mit der Durchführung der Schornsteinarbeiten hat der Antragsteller im übrigen auch in der Sache nachgegeben, was die Kostentragungspflicht insoweit ebenfalls rechtfertigt.
- 21** Der schlechte Zustand der Dachdeckung setzt sich im übrigen bei den Firsten, Graten und Kehlen fort. Dies ergibt sich aus der Übersicht über Bestand und Schäden am Dach der Planungsgruppe Sprengwerk, im übrigen aufgrund des Erörterungstermins des Berichterstatters im zweiten Rechtszug an Ort und Stelle vom 02.10.1991. So hat die Planungsgruppe Risse in den Blechkehlen festgestellt. Nach Auskunft des im Erörterungstermin anwesenden Dachdeckermeisters ist der First zwar regensicher, nicht aber schneesicher, was nach Ansicht des Gerichts für ein denkmalgeschütztes Gebäude jedoch zu fordern ist. Im übrigen ist davon auszugehen, daß im Zusammenhang mit den Schornsteinarbeiten auch gewisse notdürftige Verbesserungen an den Firsten vorgenommen worden sind, was darauf schließen läßt, daß der Antragsteller die diesbezüglichen Forderungen der Antragsgegnerin mindestens teilweise bzw. dem Grunde nach anerkannt hat.
- 22** Für die unter Nr. 1 geforderten Klempner- und Dachdeckerarbeiten konnte rechtmäßigerweise die Aufstellung eines Stahlrohrgerüsts verlangt werden. Hierzu hat der Dachdeckermeister im Erörterungstermin unwidersprochen erklärt, dies verlange die Berufsgenossenschaft, während die vom Antragsteller immer wieder angeführte Benutzung eines Hubwagens bei den hier geforderten Arbeiten verboten sei. Der Hubwagen konnte und kann mithin nicht als schonenderes und ebenso wirksames Austauschmittel i.S.d. § 5 Abs. 2 Satz 2 HSOG angesehen werden. Soweit für die Schornsteinarbeiten allein ein Dachgerüst ausgereicht hätte, wäre dies ebenfalls aufwendig und kostenträchtig gewesen und neben dem für die übrigen Dacheindeckungsarbeiten notwendigen Stahlrohrgerüst an der Fassade ohnehin unwirtschaftlich. Im übrigen hätte es gemäß § 5 Abs. 2 Satz 2 HSOG eines entsprechenden Antrags des Antragstellers für ein Dachgerüst bedurft, der hier fehlt.
- 23** Die auf einer Fläche von etwa 200 qm im Innenhof verlangten Reinigungs- und Verfügarbeiten sind aufgrund des schlechten Erhaltungszustands dieser südöstlichen Außenwand gerechtfertigt, um Salze, Anstrich- und Mörtelreste vor der zur Erhaltung notwendigen Neuverfugung zu beseitigen. Die Verfügung ist insoweit auch nicht zu unbestimmt (§ 37 Abs. 1 HVwVfG). Aus den Vorgesprächen mit der Antragsgegnerin hat der Antragsteller gewußt, um welche Außenwand im Innenhof es sich handelt, zumal er dort inzwischen auch notdürftige und vorläufige Ausbesserungsarbeiten an den Fugen vorgenommen hat. Darauf, daß die im Erörterungstermin vom 02.10.1991 und im Schriftsatz der Antragsgegnerin vom 06.11.1991 vorgenommene ausdrückliche Bezeichnung der südöstlichen Außenwand ein zulässiges Nachschieben von Gründen im Sinne des § 45 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 2 HVwVfG darstellen könnte, kommt es mithin nicht mehr entscheidend an.

- 24** Angesichts der schon mit bloßem Auge zu erkennenden und in der Fotodokumentation im übrigen im einzelnen näher belegten straßenseitigen Fassadenschäden ist schließlich auch die Anordnung, in statischer Hinsicht die Kraftschlüssigkeit der Verblendelemente mit der Unterkonstruktion untersuchen zu lassen einschließlich der Standsicherheit der Balkone in allen Geschossen nicht zu beanstanden. Dieses behördliche Begehren wird auch nicht wegen der Begutachtung der Balkone durch das Ingenieurbüro T vom 04.04.1991 entbehrlich, auch nicht durch das Gutachten des Architekten P vom 17.05.1991 oder die Schadensdokumentation der Schadensgruppe Sprengwerk vom September 1991, weil diese Untersuchungen die verlangte Kraftschlüssigkeits- und Standsicherheitsbewertung nicht in vollem Umfang ersetzen. Für die zeitliche Reihenfolge ist von Bedeutung, daß diese Untersuchungen ohnehin erst nach Erlaß der streitbefangenen Verfügung vom 11.02.1991 vorgelegt worden sind. So hat der Sachverständige P lediglich Feuchtemessungen vorgenommen und sich zur Durchfeuchtung des Innenputzes einer Wohnung im zweiten Obergeschoß erklärt. Das Ingenieurbüro T hat sich nur zu den beiden Balkonen an der F Straße geäußert, wobei diese nur vom Erdgeschoß aus besichtigt und trotz zweier Ortstermine nicht betreten werden konnten, um ihren Zustand aus der Nähe zu bestimmen. Die Planungsgruppe Sprengwerk hat auftragsgemäß im wesentlichen lediglich eine Fotodokumentation als Schadensaufnahme vorgelegt, auch eine erste Bewertung der Schäden vorgenommen. Insgesamt wird jedoch der Anspruch eines hinreichenden Kraftschlüssigkeits- und Standsicherheitsnachweises nicht erhoben und demgemäß auch nicht erfüllt, so daß diese Punkte nach wie vor offen sind. In Übereinstimmung mit dem Verwaltungsgericht ist es in diesem Zusammenhang nicht zu beanstanden, daß die Behörde dem Eigentümer gemäß § 12 Abs. 1 DSchG auch die Einholung von Gutachten aufgibt, wenn das Kulturdenkmal gefährdet ist und erst ein Gutachten Aufschluß darüber geben kann, welche Maßnahmen zur eigentlichen Sicherung und Erhaltung durchzuführen sind. Als unmittelbare Vorstufe zur Abwendung der Gefährdung des Kulturdenkmals gehören derartige Gutachten zu den Erhaltungsmaßnahmen im Sinne des § 12 Abs. 1 DSchG .
- 25** Die Verfügung vom 11.02.1991 mit der Ergänzung vom 02.10.1991 entspricht auch den Anforderungen an die gemäß § 12 Abs. 1 DSchG erforderliche Ermessensausübung. Jedenfalls die Ergänzung vom 02.10.1991 stellt ein zulässiges Nachschieben von Ermessenserwägungen gemäß § 45 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 2 HVwVfG dar, was der Antragsteller nicht in Frage stellt. Ob für die Verfügung vom 11.12.1991 für sich allein genommen von einem Fall des Ermessensnichtgebrauchs auszugehen ist, kann danach offenbleiben. Zwar hat die Behörde hier an zwei Stellen von einer eigenen Verpflichtung zum Tätigwerden gesprochen. Im Vorspann zur Begründung des Sofortvollzugs geht sie jedoch von der Abwägung des öffentlichen Interesses mit dem Individualinteresse des Antragstellers aus und begründet später, es sprächen keine gewichtigen Gründe dafür, den gegenwärtigen Zustand des Gebäudes zu belassen. Diese Umstände können nicht nur wegen des zulässigen Nachschiebens von Ermessenserwägungen auf sich beruhen, sondern - jedenfalls im Hinblick auf die zwischen den Beteiligten nunmehr streitig gewordenen Kosten für das inzwischen abgebaute Gerüst - auch deshalb, weil für die verlangten Klempner- und Dachdeckerarbeiten im Bereich der Dachkonstruktion einschließlich Gerüstaufbau keine andere Entscheidung in der Sache hätte getroffen werden können (§ 46 HVwVfG). Lediglich für Schornsteinarbeiten allein hätte ein ebenfalls kostspieliges Dachgerüst ausgereicht, nicht aber für die sonstigen Dachdecker- und Klempnerarbeiten. Daß die Dachkonstruktion in dem ursprünglich befindlichen Zustand nicht belassen werden konnte und auch ein Hubwagen nicht zulässig gewesen wäre, ist bereits ausgeführt worden. Mithin war die Antragsgegnerin als Maßnahme der Vollstreckung zur notwendigen Abwendung der Gefährdung des Kulturdenkmals im Zusammenhang mit der beabsichtigten Ersatzvornahme auch von Anfang an zur Gerüstaufstellung auf Kosten des Antragstellers berechtigt, zumal ein bei der Behörde gestellter Antrag auf Aussetzung des Sofortvollzugs abgelehnt worden war und dem gemäß § 80 Abs. 5 VwGO gestellten Eilantrag keine aufschiebende Wirkung zukommt.
- 26** Die im Rahmen dieser Kostenentscheidung noch zu beurteilenden kostenträchtigen Maßnahmen unter Nr. 1 und 6 der Anlage zur streitbefangenen Verfügung, die sich mit Mehrwertsteuer auf einen Betrag von etwa 33.000,- DM belaufen, sind dem Antragsteller als Eigentümer eines mehrstöckigen Mietswohnhauses mit Gaststätte und Galerie auch zumutbar i.S.d. §§ 11 Abs. 1 und 12 Abs. 1 DSchG . Der Antragsteller hat sehenden Auges ein sanierungsbedürftiges Objekt erworben und wie

seine Vorgängerin ernsthafte Erhaltungsmaßnahmen unterlassen. Der von ihm inzwischen abgeschlossene Architekten- und Designvertrag mit Anlage belegt, daß sich der Antragsteller über den Zustand des Gebäudes im klaren und finanziell in der Lage ist, diesen nachhaltig in Richtung auf die Sanierung und Erhaltung des Objekts zu ändern. Insgesamt ist hier nichts dafür ersichtlich oder vorgetragen worden, daß ein Erhaltungsaufwand verlangt worden ist, der in einem offenkundigen Mißverhältnis zum verwirklichten oder verwirklichbaren wirtschaftlichen Nutzen des geschützten Objekts steht und den auch ein "einsichtiger", d. h. den Zielen der Denkmalpflege aufgeschlossener Eigentümer oder Besitzer vernünftigerweise nicht mehr auf sich nehmen würde (vgl. dazu Dörrfeldt/Viebrock, Hessisches Denkmalschutzrecht, Kommentar, 2. Aufl. 1991, Erl. § 11 DSchG Rdnr. 9 m.w.N.).

- 27** Trotz mehrerer bestandskräftiger Verfügungen gegen die Voreigentümerin des Antragstellers war die Antragsgegnerin nicht darauf verwiesen, zunächst die früheren Verfügungen gegen die Voreigentümerin zu vollstrecken, zumal dies aufgrund der neuen Eigentümerstellung des Antragstellers nicht ohne weiteres möglich gewesen wäre. Es ist auch nichts hinreichend dafür ersichtlich oder vorgetragen worden, daß die früheren Verfügungen an die Voreigentümerin das auf den jetzigen Bauzustand zugeschnittene Maßnahmeprogramm in vollem Umfang abdecken und mit den jetzt verlangten Anordnungen identisch sind. Ohnehin können die an einen Voreigentümer gerichteten belastenden Verwaltungsakte gegen Einzelrechtsnachfolger vollstreckungsrechtlich ohne besondere gesetzliche Grundlage nicht einfach durchgesetzt werden (vgl. für das Bauordnungsrecht bis zum Inkrafttreten des § 83 Abs. 4 HBO 1990, Hess. VGH, Urteil vom 01.03.1976 - IV TH 7/76 - NJW 1976, 1910 = DVBl. 1976, 255 = BRS 30 Nr. 166) Mithin war es gerechtfertigt, daß sich die Antragsgegnerin hier mit der streitbefangenen Verfügung vom 11.02.1991 direkt an den Antragsteller als neuen Eigentümer und Sanierungswilligen gewandt hat.