

**Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen Urteil vom 6. 2. 1996 11 A 840/94
Veröffentlicht in NVwZ-RR 1996, 634 = EzD 2.1.1 Nr. 6**

Leitsätze

- 1. Ein öffentliches Interesse an der Erhaltung eines grundsätzlich denkmalwürdigen Fachwerkhauses gem. § 2 Abs. 1 DSchG besteht nicht, wenn die zum Erhalt eines denkmalwerten Zustandes notwendige Erneuerung im Wesentlichen zum Verlust der historischen Substanz und damit zum Identitätsverlust des Gebäudes führen wird.**
- 2. Ein derartiges Gebäude ist kein Baudenkmal und ist nicht in die Denkmalliste gem. § 3 Abs. 1 Satz 1 Hs. 1 DSchG einzutragen.**
- 3. Zum Inhalt und Umfang der Sachaufklärung durch das Gericht in einem derartigen Fall.**

Zum Sachverhalt

Die Kl. wenden sich mit ihrer Klage gegen die Unterschutzstellung ihres Fachwerkhauses auf dem Grundstück B. Straße 81 in der Stadt G. Das Grundstück liegt im Zentrum gegenüber dem Rathaus und ist mit einem in der zweiten Hälfte des 18. Jhdts. errichteten Ackerbürgerhaus bebaut. Das Haus wurde insgesamt bis Weihnachten 1995 als Blumenladen genutzt. Die benachbarten Grundstücke sind mit vier- bzw. fünfgeschossigen Wohn- und Geschäftshäusern grenzständig bebaut. Nach vorheriger Anhörung trug der Bekl. das Fachwerkhaus der Kl. in die Denkmalliste der Stadt G. ein und erteilte den Kl. hierüber einen Bescheid. Nach erfolglosem Vorverfahren haben die Kl. Klage erhoben. Zur Begründung haben sie ein Parteigutachten vorgelegt, wonach das Fachwerkhaus nicht mehr standsicher sei. Das VG hat die Klage abgewiesen. Die Berufung der Kl. hatte Erfolg.

Aus den Gründen

Das VG hat die Klage der Kl. zu Unrecht abgewiesen, da der Eintragungsbescheid des Bekl. rechtswidrig ist.

Das Fachwerkhaus der Kl. auf dem Grundstück B. Straße 81 in G. ist auf Grund seines schlechten Erhaltungszustandes abgängig. Infolgedessen ist es kein Baudenkmal mehr i. S. v. § 2 Abs. 2 Satz 1 DSchG und war daher nicht gem. § 3 Abs. 1 Satz 1 Hs. 1 DSchG in die Denkmalliste einzutragen.

Gem. § 2 Abs 1 DSchG sind Denkmäler Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht. Ein öffentliches Interesse besteht nach dieser Vorschrift dann, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Produktionsverhältnisse sind und für ihre Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen.

Das VG hat zwar zutreffend dargelegt, dass der Eintragungsbescheid nicht an formellen Mängeln leidet und das fragliche Ackerbürgerhaus grundsätzlich denkmalwürdig i. S. d. § 2 Abs. 1 DSchG ist. Hierüber besteht zwischen den Beteiligten im Berufungsverfahren auch kein Streit mehr. Das VG hat jedoch infolge mangelnder Sachaufklärung übersehen, dass infolge des abgängigen Bauzustandes des Fachwerkhauses das öffentliche Interesse an seiner Erhaltung weggefallen ist. Die Ausführungen des Parteigutachters in seinem Gutachten hätten für das VG i. V. m. durch bloße Augenscheineinnahme feststellbaren Erhaltungszustand des fraglichen Fachwerkgebäudes Anlass für eine gerichtliche Beweisaufnahme geben müssen. Statt dessen hat sich das VG damit begnügt, die Ausführungen des Beigel. – die abstrakt vertretbar sein mögen – ohne konkrete Nachprüfung zur Klageabweisung heranzuziehen.

Der Schutz von Denkmälern ist nach dem Denkmalschutzgesetz zweistufig ausgestaltet. Zu unterscheiden ist zwischen der konstitutiven Begründung des Denkmalschutzes durch die Eintragung und die Wirkungen des Denkmalschutzes, die in den §§ 7ff. DSchG geregelt sind. Für die Eintragung ist die Denkmaleigenschaft und nicht die Zumutbarkeit des Erhaltungsaufwandes für den Eigentümer maßgeblich. Zwischen den Belangen des Denkmalschutzes und den privaten Interessen der Betr. ist nicht auf der ersten Stufe, sondern erst auf der zweiten Stufe abzuwägen. Unter Beachtung dieser grundsätzlichen Unterscheidung gehen die mit Denkmalschutz befassten Senate des OVG Münster in st. Rspr. davon aus, dass der schlechte Erhaltungszustand und die dadurch bedingte Renovierungsbedürftigkeit eines Gebäudes nicht von vornherein die Denkmaleigenschaft eines Gebäudes ausschließen. Vielmehr ist im Einzelfall nach dem Umfang der notwendigen Renovierungsmaßnahmen zu differenzieren.

Dabei kommt es entscheidend darauf an, ob das Baudenkmal nach Durchführung erhaltungsnotwendiger Renovierungsarbeiten mit seinem historischen Aussagewert, mit den die Denkmaleigenschaft begründenden Merkmalen, im Wesentlichen vorhanden ist und die ihm zugeordnete Funktion, Aussagen über bestimmte Vorgänge oder Zustände geschichtlicher Art zu dokumentieren, erfüllen kann. Im Eintragungsverfahren ist der schlechte Bauzustand nur dann zu berücksichtigen, wenn schon zu diesem Zeitpunkt vorhersehbar ist, dass eine sofortige oder alsbald für die Erhaltung eines denkmalwerten Zustandes notwendige Erneuerung im Wesentlichen zum Verlust der historischen Substanz und damit zum Identitätsverlust des Gebäudes führen wird. Ein Auswechseln oder Ergänzen von einzelnen Materialteilen, das den Gesamteindruck der Sache und deren Identität im Wesentlichen unberührt lässt, ist hingegen für die Bewertung der Denkmaleigenschaft unerheblich (vgl. *OVG Münster*, BRS 44 Nr. 123; Urteil vom 12. 5. 1986, 7 A 2944/83; Urteil vom 25. 8. 1988, 11 A 2789/87; Urteil vom 22. 11. 1994, 11 A 4179/93 und Urteil vom 21. 12. 1995, 10 A 1891/93; vgl. zum Wegfall des öffentlichen Interesses an der Erhaltung auch *Memmesheimer/Upmeier/Schönstein*, Nordrhein-westfälisches DenkmalR, 2. Aufl. [1989], § 2 Rn. 27 m. w. N.

Der Senat hat Beweis darüber erhoben, in welchem Ausmaße Bestandteile des Fachwerkgebäudes erneuerungsbedürftig sind, um aufzuklären, ob ein Verlust der historischen Substanz und damit ein Identitätsverlust des fraglichen Gebäude droht. (Wird ausgeführt.)

Im schriftlichen Sachverständigengutachten findet sich eine Zusammenstellung der Gebäudeteile und deren Erneuerungsbedürftigkeit. Aus dieser Zusammenstellung ergibt sich, dass der Dachverband und Innenständer zu 27,51%, die Deckenbalken (Obergeschoss) zu 15%, die Deckenbalken (Erdgeschoss) zu 15%, die Holzbohlenverkleidung/Holzklappe zu 51,9%, die Fenster zu 76,84%, der Holzbohlenboden im Dachraum zu 40%, der Holzbohlenboden im Obergeschoss zu 45%, das Fachwerk zu 42,32%, die Gefachmauerungen zu 53,02% und das Sockelmauerwerk/Schornstein zu 24,24% erneuerungsbedürftig sind. Der Gutachter hat die verwertbare Substanz der Dachflächen mit 100% angegeben. Diesen Umstand hat er jedoch aus der Bewertung genommen, da die vorhandene Dachhaut aus roten Doppelfalzziegeln mit Lattung neuwertig ist und insoweit eine Einstufung als denkmalwert ausscheidet.

...

Der Senat hat eine Ortsbesichtigung durchgeführt, um sich vor Ort ein eigenständiges Bild darüber zu machen, in welchem Zustand sich das fragliche Fachwerkhaus befindet. Die Ortsbesichtigung mit den Beteiligten, dem Gerichtsgutachter und den beiden Parteigutachtern hat den Nachweis erbracht, dass die Beurteilung des Fachwerkgebäudes durch den gerichtlich bestellten Gutachter auf sorgfältig erarbeiteten Einzeluntersuchungen der wesentlichen Bauteile beruht, die er im einzelnen nachvollziehbar an Ort und Stelle verifizieren konnte. Wesentlich ist danach für den Senat, dass der Westgiebel bis auf geringere Reste insgesamt abgängig ist. Dies gilt hinsichtlich des Fachwerks, der Gefache und der Fenster. Richtig ist zwar, dass sich der westliche Giebel im Erdgeschossbereich an einen Anbau anlehnt, der nicht unter Denkmalschutz steht. Diese Tatsache ändert jedoch nichts an der Abhängigkeit des gesamten Giebels, weil sich auf den verschiedenen Ebenen des Fachwerkhauses mehrere Durchbrüche zum Anbau befinden, die bei einer Erneuerung des Giebels mit neuen Baumaterialien ausgefüllt werden müssten.

Die Erneuerungsbedürftigkeit des Ostgiebels erreicht zwar nicht das Ausmaß des Westgiebels. Nach dem Ergebnis der Ortsbesichtigung steht jedoch fest, dass wesentliche Teile des Erdgeschossfachwerkes einschließlich der anschließenden südlichen Ecke ausgetauscht werden müssen. Konstruktive Folge dieser Maßnahme ist die Zerstörung der Gefache.

Aber auch im Dachbereich des Ostgiebels ist die Holzkonstruktion mit aufgebracht senkrechter Eichenverbretterung teilweise lückenhaft, im Übrigen durch einen Brandschaden sowie tierische

Schädlinge stark in Mitleidenschaft gezogen. Die Dachsparren weisen Schäden durch Schädlingsbefall auf. Die Schäden gehen teilweise bis in die Fußfette. Das trifft auch auf die Kehlbalke zu, die teilweise entweder nicht mehr vorhanden sind oder aus dünnem Splintholz bestehen.

Der Senat geht auf Grund der festgestellten erneuerungsbedürftigen Bauteile insbesondere wegen des Erfordernisses des kompletten Ersatzes des Westgiebels und des überwiegenden Ersatzes des Ostgiebels einschließlich der angrenzenden südlichen Ecke davon aus, dass das an sich denkmalwerte Fachwerkhaus durch diese Eingriffe seine überkommene Identität verliert. Das äußere Erscheinungsbild des hier fraglichen Fachwerkhauses wird nämlich durch die beiden Giebelansichten geprägt. Diese machen den äußeren Denkmalwert aus. Die Dachhaut ist vor einigen Jahren erneuert worden, so dass ihr kein Denkmalwert zukommt. Von der äußeren Gestalt des Gebäudes würden somit allenfalls die beiden Seitenwände übrig bleiben. Davon ist die Südwand überhaupt nicht sichtbar.

Der Senat konnte sich an Ort und Stelle von der erheblichen Schiefstellung des fraglichen Gebäudes überzeugen. Von einer eigenständigen Standsicherheit des Fachwerkgebäudes geht der Senat nach den Ausführungen des Statikers und Parteigutachters sowie den Ausführungen des Gerichtsgutachters nicht aus. Neben der Schiefstellung des Gebäudes konnte auch durch bloßen Augenschein festgestellt werden, dass sich das Fachwerkgebäude an das Gebäude B.-Str. 79 anlehnt, dass der Westgiebel in diesem Bereich abgesackt ist und der Westgiebel – nach den Ausführungen des Gerichtsgutachters – ohne Abstützungsmaßnahmen einstürzen würde, wenn das nicht unter Denkmalschutz gestellte Nebengebäude entfernt würde.

Dem Bekl. und dem Beigel. mag einzuräumen sein, dass es viele Fachwerkhäuser gibt, die nicht lotgerecht sind und in ihrer Schiefstellung renoviert werden konnten. Hiervon unterscheidet sich das hier fragliche Fachwerkhaus jedoch dadurch, dass es nur deshalb nicht eingestürzt ist, weil es sich an das Nachbargebäude bzw. den hinteren Steinanbau anlehnt. (*Wird ausgeführt.*)