

**Denkmalschutz; Anhörung des Betroffenen vor Erlass einer denkmalrechtlichen
Sicherungsanordnung**

Leitsätze

Wenn das Gesamterscheinungsbild eines Denkmals durch die Vorgarten-Gestaltung einschließlich der Vorgartenmauer geprägt wird, stellt die teilweise Beseitigung dieser Mauer eine Beschädigung des Kulturdenkmals i.S. des § 3 Abs. 2 Satz 2 SDschG dar. Der Umstand, dass der beseitigte Teil der Vorgartenmauer baufällig war, führt nicht dazu, dass ein Anspruch auf Erteilung einer Genehmigung zur Beseitigung nach § 8 Abs. 5 SDschG bestünde. Vielmehr ist der Eigentümer nach § 7 Abs. 1 SDschG verpflichtet, die Vorgartenmauer wieder instand zu setzen. Ein berechtigtes Interesse für die Genehmigung nach § 8 Abs. 5 SDschG kann auch nicht daraus herleiten, dass der Grundstückseigentümer auf seinem Grundstück einen Stellplatz anlegen will, zu dessen Erreichung die Mauer beseitigt werden müsste.

Tenor

Der Bescheid des Beklagten vom 29.04.2005 wird aufgehoben.

Die Kosten des Verfahrens trägt der Beklagte.

Das Urteil ist hinsichtlich wegen der Kosten vorläufig vollstreckbar.

Der Beklagte darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung eines Betrages in Höhe der sich aus dem Kostenfestsetzungsbeschluss ergebenden Kostenschuld abwenden, falls nicht die Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in derselben Höhe leisten.

Der Streitwert wird auf 30.000,-- Euro festgesetzt.

Tatbestand

Die Kläger wenden sich gegen einen denkmalschutzrechtlichen Bescheid, mit dem ihnen als Eigentümer des bebauten Grundstücks in der Talstraße 27 in A-Stadt, Gemarkung A-Stadt, Flur 2, Flurstück .../9, Maßnahmen zur notwendigen Sicherung des denkmalgeschützten Gebäudes aufgegeben wurden, für das sie im Klageverfahren 5 K 58/05 die Verpflichtung des Beklagten begehren, ihnen wegen der Baufälligkeit den Abriss zu genehmigen.

1. Im Juli 1985 teilte die Oberfinanzdirektion A-Stadt dem Landeskonservatoramt in A-Stadt mit, sie ziehe den Erwerb des Grundstücks in Erwägung und bitte um Mitteilung, ob für die vorhandenen Gebäude Auflagen des Denkmalschutzes bestünden. Im Februar 1986 teilte das Landeskonservatoramt der OFD mit, das Gebäude sei ein Baudenkmal im Sinne des § 2 SDschG. Es sei zwar außen in einem ziemlich verwahrlosten Zustand, mit Schäden noch aus der Kriegszeit an der Fassade, im Übrigen jedoch noch im Zustand der Erbauungszeit. Bis zur Zerstörung im Krieg habe das Haus ein Pendant gehabt und sei somit ursprünglich eine Doppelhaushälfte gewesen. Die Eingänge hätten sich an der Giebelseite befunden. Das Bauwerk sei eines der noch ganz wenigen bis ins Detail erhaltenen Gebäude seiner Zeit.

Im Februar 1998 hatte ein Kaufinteressierter bei der Denkmalschutzbehörde der Landeshauptstadt A-Stadt angefragt, ob er das Vordergebäude des Anwesens abreißen dürfe. Dieses beauftragte einen Sachverständigen, Dipl.-Ing., mit der Zusammenstellung der Kosten, die bei einer denkmalgerechten Instandsetzung des Gebäudes anfielen. Der Sachverständige besichtigte das Anwesen zusammen mit Dipl.-Ing., A-Stadt, Dr. von der Unteren Denkmalschutzbehörde und Dr. vom Konservatoramt. In dem Gutachten heißt es, das Gebäude stamme aus dem 19. Jahrhundert (ca. 1870 bis 1890), sei zweieinhalbgeschossig und voll unterkellert. Das Dachgeschoss sei bis zum Kehlgebälk ausgebaut. Die Bruttogrundrissfläche betrage 10,25 m x 11,85 m gleich 121,46 m². Das Gebäude sei massiv aus Sandstein gebaut, der Sockel aus Sandsteinquadermauerwerk. Das Gebäude mache den Anschein, dass seit seiner Errichtung keinerlei Pflege- und Unterhaltungsarbeiten durchgeführt worden seien. Aus dem 2. Weltkrieg seien noch Splitterschäden vorhanden. Die schlechte Optik des Gebäudes täusche über den tatsächlichen Zustand hinweg. Die Beschädigungen am schmückenden Sandstein seien relativ geringfügig. Die aufgrund von Durchfeuchtung durch Schäden im Ortgang- und Traufenbereich sowie Splitterschäden verursachten Putzschäden seien durch Reparatur oder durch neuen Putz zu beheben. Dafür seien etwa 25.000 bis 30.000 DM zu veranschlagen. Wenn das Fenstergewände im Giebel (im Erdgeschoss sei ein Fenster zugemauert worden) wieder rekonstruiert werden solle, fielen weitere 8.000 bis 10.000 DM an. Das Dach sei neu einzudecken, die Gaupen seien neu zu verkleiden, alle Blecharbeiten seien zu erneuern. Die Fenster im Erdgeschoss sollten nach altem Vorbild mit Sprosseneinteilung wieder hergestellt werden, die Klapppläden erhalten bleiben. Das Gebäude schein standfähig zu sein. Die Treppenanlage aus Holz sei stabil und für ihre Zwecke noch brauchbar. Die handwerkliche Qualität der Konstruktion sei überdurchschnittlich. Die Untersichten sollten zur Erhöhung des Brandschutzes eine Gipskartonverkleidung F 30 erhalten. Der Zustand der Holzbalkendecke erscheine gut. Sicherheitshalber sollten jedoch wegen des beschädigten Daches und wegen dementsprechend andauernder Durchfeuchtung mit einem Anteil von 10 bis 15 Prozent reparaturbedürftige Balkenköpfe der Holzdecke gerechnet werden. Die Grundrisslösung sei günstig. Das seitlich (im Giebelbereich) liegende Treppenhaus ermögliche drei abgeschlossene Wohn- bzw. Nutzungseinheiten. Das Gebäude habe weder Zentralheizung noch zeitgemäße Badeinrichtungen. Die elektrische Installation sei veraltet und unzureichend. Versorgungstechnisch müsse das Gebäude komplett neu eingerichtet werden: Heizung, Bäder, WC-Anlagen, elektrische Ausstattung. Das sanierungsfähige Gebäude sei mit einem Kostenaufwand zu sanieren, der unterhalb der Kosten für Neuabbruch und Neubau liege. Bei einem umbauten Raum von rund 1.450 m³ müsse – unter Zugrundelegung der Kosten vergleichbarer Bauten – mit reinen Baukosten (ohne Baunebenkosten) von rund 850.000 bis 885.000 DM gerechnet werden. Damit wäre ein Gebäude herzurichten, das technisch und baulich die Qualität eines Neubaus habe, ästhetisch wegen seiner stilistischen Besonderheit einem durchschnittlichen Neubau jedoch überlegen wäre. Da das Gebäude als Einzeldenkmal in die Denkmalliste eingetragen sei, bestehe die Möglichkeit der Förderung durch steuerliche Abschreibung.

2. Am 08.11.1999 beantragten die Kläger unter Hinweis auf den Vorbescheid vom 21.06.1999 – 99000122 - bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Landeshauptstadt A-Stadt die Erteilung einer Baugenehmigung zur Sanierung und Erweiterung des Gebäudes. Diese Baugenehmigung wurde mit Bauschein vom 02.05.2000 – 99001528 – erteilt und am 14.04.2003 bis zum 15.05.2004 verlängert. Gebrauch gemacht wurde von ihr nicht.

3. Unter dem 12.01.2000 teilte die Untere Denkmalschutzbehörde der Landeshauptstadt A-Stadt dem Kläger zu 2. mit, dass das Anwesen Talstraße ... (spätklassizistisches Wohnhaus, 1872) in die Denkmalliste eingetragen worden sei und es sich um ein Kulturdenkmal im Verständnis von § 2 SDschG handle. Baumaßnahmen an diesem Anwesen bedürften der Erlaubnis gemäß § 12 SDschG.

4. Mit Bescheid vom 27.08.2004 forderte die Landeshauptstadt A-Stadt - Untere Bauaufsichtsbehörde – die Kläger zur Behebung baulicher Mängel an dem Gebäude auf. Anlässlich der Ortsbesichtigung vom 24.08.2004 sei u.a. festgestellt worden, dass beim Vorderhaus das Mauerwerk – Vorderfront/Straßenseite – ca. 1 bis 2 cm starke Vertikalrisse entlang der Fenster aufweise, aufgrund der den beiden Giebeln die notwendige Steife fehle, und auf der rechten Seite zwei Fensterstürze gebrochen seien, wobei der Sturz im Obergeschoss auf den Bürgersteig zu fallen drohe. Nach § 61 Abs. 2 LBO wurde a) die sofortige Abstützung beider Stürze in den Fensteröffnungen sowie b) eine statische Untersuchung der Gesamtstabilität des Gebäudes im Hinblick auf fehlende Ringanker und abgerissenes Giebelmauerwerk angeordnet. Der Bescheid enthält den Hinweis, dass ggf. Ringanker in der Deckenebene entlang der Straßenfront einzubauen seien. Zur Erfüllung der Verpflichtung zu a) wurde den Klägern eine Frist von 2 Tagen nach Erhalt des Bescheides und zur Erfüllung der Verpflichtung zu b) eine Frist von 4 Wochen nach Zustellung bestimmt. Im Hinblick auf die Gefahr von Leib und Leben wurde der Sofortvollzug angeordnet. Entgegen der Überschrift des Bescheides, die lautet „Anordnung zur Behebung baulicher Mängel mit Androhung der Ersatzvornahme“ wurde ein (einheitliches) Zwangsgeld von 1.000 Euro für den Fall angedroht, dass der Anordnung nicht oder nicht ausreichend nachgekommen werde.

5. Mit Schriftsatz vom 13.01.2005 beantragte der Kläger zu 1. bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Landeshauptstadt A-Stadt die Erteilung einer Abrissgenehmigung für das Anwesen. Für dieses sei eine Baugenehmigung beantragt worden, die abgelaufen sei. Eine neuerliche Überprüfung habe ergeben, dass eine Sanierung wirtschaftlich nicht mehr in Betracht komme und auch seinerzeit nicht in Betracht gekommen wäre. Das Gutachten des Architekten vom 30.03.1998 gehe von einem „scheinbar“ erhaltungswürdigen Zustand aus. Entgegen der Ansicht von Herrn sei das Gebäude weder erhaltungswürdig noch standfest. sei seinerzeit von 10 bis 15 Prozent reparaturbedürftiger Balkenköpfe der Holzbalkendecke ausgegangen. Tatsächlich müssten die Decken komplett erneuert werden. Bei der Besprechung am 30.04.1998 seien die Sanierungskosten auf 1.375.000 DM veranschlagt worden. Die voraussichtlich zu erzielenden Mieteinnahmen seien seinerzeit mit 2.340 DM geschätzt worden, bei einer jährlichen Zins- und Tilgungsbelastung von 123.750 DM. Eingerechnet worden sei seinerzeit auch die besondere steuerliche Förderungsmöglichkeit gemäß § 7i EStG. Dabei sei davon ausgegangen worden, dass ein Betrag von 1.000.000 DM mit 10 Prozent jährlich über einen Zeitraum von 10 Jahren abgeschrieben werden könne. Diese Abschreibung habe günstigstenfalls zu einem Steuervorteil von 50.000 DM jährlich führen können. Bereits nach dieser Berechnung habe sich ein jährliches Minus von mindestens 16.000 DM ergeben. Dabei sei von einer maximalen steuerlichen Förderung ausgegangen worden. Im September 2004 habe ein Statiker, Dipl.-Ing. Schumacher aus Saarlouis das Bauwerk besichtigt und dabei festgestellt, dass die Außenwände durch eine umlaufende Stahlkonstruktion gesichert werden müssten, die Fensterstürze durch Abfangbalken und Anbindung der Sandsteinelemente an diese gesichert werden müssten, die Deckenaufleger gesichert bzw. wiederhergestellt werden müssten, was nur durch einen kompletten Austausch der Deckenbalken oder umfangreiche Anschlussarbeiten möglich sei,

wozu das Gebäude fast vollständig entkernt werden müsse. Weiterhin seien massive Feuchteschäden festgestellt worden. Allein die Deckenarbeiten seien mit 40.000 bis 50.000 EUR, die Maßnahmen zur Sicherung der Außenwände mit ca. 30.000 bis 40.000 EUR zu veranschlagen.

Das seit dem 01.01.2005 zuständige Landesdenkmalamt versagte mit Bescheid vom 30.02.2005 die Genehmigung zum Abriss des Gebäudes gemäß § 8 SdschG: Das Wohnhaus aus den 70er Jahren des 19. Jahrhunderts sei eines der wenigen Exemplare klassizistischer Architektur in A-Stadt und als Einzeldenkmal in der Denkmalliste des Saarlandes eingetragen. Der konstruktive Zustand des Gebäudes und dessen Wirtschaftlichkeit einer notwendigen Instandsetzung seien im Jahre 1998 gutachterlich untersucht worden. Auf dieser Grundlage sei ein Instandsetzungskonzept erarbeitet worden, das im Jahre 2000 genehmigt, jedoch nicht realisiert worden sei. Seit dieser Zeit seien keine Bemühungen für den Erhalt des Gebäudes erkennbar geworden. Die durch den Statiker Dipl.-Ing. im September 2004 festgestellten Schäden seien im Gutachten aus dem Jahre 1998 berücksichtigt. Dieses habe auch die Wirtschaftlichkeit der Sanierung bestätigt. Die Kläger hätten nicht nachgewiesen, dass diese Zahlen unzutreffend seien.

Am 15.03.2005 haben die Kläger beim Verwaltungsgericht die Klage 5 K 58/05 erhoben, mit der sie die Abrissgenehmigung für das Gebäude begehren. Zu deren Begründung machen sie geltend, der Gutachter sei in seinem Gutachten vom 30.03.1998 keineswegs von einer wirtschaftlichen Sanierungsfähigkeit des Gebäudes ausgegangen. Das Gutachten beruhe auf Hypothesen, die nicht zutreffend seien. Die Behauptung, die Sanierungskosten von 885.000 DM für 1.450 m³ umbauten Raum lägen auf Neubauniveau, sei unzutreffend. Außerdem gehe es nicht darum, an die Stelle des Gebäudes einen Neubau zu bauen. Das sei nämlich gar nicht beabsichtigt. Die Berechnung von Herrn übersehe auch, dass zwar von einer Steuerersparnis aufgrund der Abschreibung nach § 7i EStG ausgegangen worden sei, bei den Mieteinnahmen sei aber unberücksichtigt geblieben, dass auch diese zu versteuern seien. Ungeachtet dessen stünden 81.080 DM „Einnahmen“ Kosten von 90.000 DM gegenüber. Unter Berücksichtigung der Steuern sei der Verlust noch um rund 3.000 DM höher. Damit sei die Sanierung offensichtlich unwirtschaftlich gewesen und sei es immer noch. Sie selbst hätten ein Gutachten des Sachverständigen Dipl.-Ing.. Dieser habe die Sanierungskosten auf über 500.000 EUR geschätzt, die potentiellen Mieteinnahmen auf 5 bis 6 EUR pro m². Nach diesem Gutachten müsse von Finanzierungskosten von 35.500 EUR ausgegangen werden. Bei gerechneten Mieteinnahmen von 15.817,32 EUR und einer Steuerersparnis von maximal 18.900 EUR betrügen die potentiellen Einnahmen maximal 34.717,32 EUR. Diese Berechnung gehe vom denkbar günstigsten Fall aus und berücksichtige weder Baunebenkosten noch Mietausfallwagnis noch Instandhaltungsrücklage und die Unwägbarkeiten bei der Steuer. Da sie beide (beide Kläger) über 80 Jahre alt seien, bekämen sie schon deshalb keinen Kredit mehr von einer Bank. Nach Einschätzung des Sachverständigen müsse mit Baunebenkosten von rund 14 Prozent – somit ca. 70.000 EUR - gerechnet werden. Diese ergeben sich etwa aus den Auflagen, die in der seinerzeit erteilten Baugenehmigung gemäß § 12 SdschG festgesetzt worden seien. Die Kosten dafür seien mit mehreren Tausend Euro noch hinzuzurechnen. Die Schätzung der Mieteinnahmen von 12 DM/m² durch den Architekten bewegten sich am oberen Limit des Mietspiegels des VDM (Verband Deutscher Makler) von 1999. Danach sei bei Objekten in A-Stadt Stadt bei guter Lage und Ausstattung bis 8 bis 13 DM/m² zu erzielen. Der Mietspiegel des RDM (Ring Deutscher Makler) von 2005 rechne einen Mietzins in A-Stadt bei guter Lage und Ausstattung (teuerste Kategorie) bei 5 bis 7 EUR/m². Abrisskosten und Neubau wären demgegenüber

mindestens ein Drittel billiger als die Sanierung. Nach § 7 Abs. 2 SDschG liege eine wirtschaftliche Unzumutbarkeit für die Instandsetzung von Baudenkmalern vor, wenn die Kosten der Erhaltung und Bewirtschaftung nicht durch Erträge oder den Gebrauchswert des Baudenkmals aufgehoben werden könnten. Das Gebäude habe derzeit einen Gebrauchswert von 0 EUR. Folglich sei von einer wirtschaftlichen Unzumutbarkeit auszugehen. Die Untere Bauaufsichtsbehörde würde die Abrissgenehmigung schon aus Sicherheitsgründen sofort erteilen. Auch sie sei der Auffassung, dass das Objekt mit vertretbarem Aufwand nicht mehr zu sanieren sei.

6. Unter dem 19.04.2005 wandte sich die Untere Bauaufsichtsbehörde der Landeshauptstadt A-Stadt unter Hinweis auf ihren Bescheid vom 28.08.2004 an den Beklagten und mitgeteilt, dass der Statiker aus Saarlouis im September 2004 eine statische Untersuchung der Gesamtstabilität des Gebäudes angestellt und im März 2005 erklärt habe, dass der Abbruch des Gebäudes aus Sicherheitsgründen dringend geboten sei; eine Sanierung sei nicht vertretbar. Die UBA vertrete dieselbe Ansicht. Der Abbruch könne innerhalb von 2 – 3 Tagen bewerkstelligt werden.

Mit Bescheid vom 29.04.2005 erklärte der Beklagte den Klägern, die Untere Bauaufsichtsbehörde der Landeshauptstadt A-Stadt habe ihm mitgeteilt, dass der Erhaltungszustand des Gebäudes in der Talstraße ... sofortige Maßnahmen zur Gefahrenabwehr notwendig mache. Aufgrund des Schadensbildes in konstruktiver Hinsicht würden drei Maßnahmen vorgeschlagen:

1. Sicherung des Bauwerks in Form einer Einrüstung des Gebäudes,
2. Abbruch des Gebäudes,
3. Sperrung der Talstraße und der Nachbargrundstücke im Gefahrenbereich.

Nach Überprüfung des Sachverhalts seien die Kläger aufgefordert, das Gebäude wie in der beigefügten statischen Berechnung dargelegt zu sichern. Die Sicherung erfolge durch die Einrüstung des Gebäudes mit einem Stahlrohrgerüst und Schutzbohlen vor den Fassaden und dem Einbau eines Streiträgerkorsetts in jeder Deckenlage mit Verankerung in den drittel der Träger und der Verankerung der Giebelspitzen. Der zeitliche Rahmen zur Planung und Ausführung liege bei etwa zwei Monaten, so dass die Sicherungsmaßnahme bis zum 30.06.2005 vorzunehmen sei. Aufgrund der Dringlichkeit werde der Sofortvollzug angeordnet, da

1. wesentliche Teile des Gebäude aufgrund des nicht mehr vorhandenen Kraftschlusses untereinander zerstört würden und somit für die Bedeutung des Gebäudes als Baudenkmal wichtige Originalsubstanz aus der Erbauungszeit erheblich reduziert würde. In diesem Zusammenhang wäre - sollte keine Sicherung erfolgen - der komplette Substanzverlust nicht auszuschließen;
2. herabfallende Elemente eine Gefahr für die Benutzung des öffentlichen Straßenraumes des Grundstücks selbst und des Nachbargrundstücks darstellten.

Wegen der Dringlichkeit werde auf eine Anhörung gemäß § 28 SVwVfG verzichtet. Für den Fall, dass der Aufforderung nicht bis zum 30.06.2005 nachgekommen werde, wurde ein Zwangsgeld in Höhe von 500 Euro angedroht und zugleich festgesetzt.

Am 06.06.2005 ist gegen den Bescheid Klage erhoben worden. Zur Begründung wird geltend gemacht, das Gebäude sei abbruchreif und wirtschaftlich vertretbar nicht sanierungsfähig. Angesichts dessen mache es keinen Sinn, die angeordneten Maßnahmen zu ergreifen. Die Klage richte sich auch gegen die Zwangsgeldandrohung.

Die Kläger beantragen,

den Bescheid vom 29.04.2005 aufzuheben.

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Seiner Ansicht nach hat das Gebäude trotz des fortgeschrittenen Verfalls seine Eigenschaft als Denkmal bisher nicht verloren. Nach § 7 SDschG seien Baudenkmäler vom Eigentümer zu erhalten, instand zu setzen, sachgemäß zu behandeln und vor Gefährdung zu schützen, soweit dies wirtschaftlich zumutbar sei. Nach § 7 Abs. 1 Satz 4 SDschG seien bei der Beurteilung der wirtschaftlichen Zumutbarkeit von Erhaltungsmaßnahmen Belastungen durch höhere Erhaltungskosten unbeachtlich, die dadurch verursacht worden seien, dass Erhaltungsmaßnahmen unterblieben seien, wenn der Verpflichtete von der Erhaltungspflicht Kenntnis gehabt habe oder habe können. Maßgebend sei nicht der Erhaltungszustand des Gebäudes im Jahre 1998, sondern der im Jahre 1986 bzw. 1989. Dass der Zustand des Gebäudes seinerzeit so schlecht gewesen sei, dass eine Instandsetzung unwirtschaftlich gewesen sei, sei von den Klägern nicht einmal vorgetragen worden. Wenn die Kläger einen solchen Nachweis führen könnten, würde sich die Frage eines Verstoßes gegen die LBO stellen. Wenn das Gebäude seinerzeit noch genutzt worden sei, wären Erhaltungsmaßnahmen zum Schutze der Benutzer erforderlich gewesen. Auf die wirtschaftliche Unzumutbarkeit der heute erforderlichen Sanierungsmaßnahmen könnten sich die Kläger nicht berufen, weil sie ihrer Erhaltungspflicht nicht nachgekommen seien. Die Kläger hätten sich in den letzten Jahren auch nicht um Zuschüsse aus Mitteln der Denkmalpflege bemüht. Wer das unterlasse, sei so zu behandeln, als ob er einen Antrag gestellt hätte und die zu erwartende Förderung erhalten hätte (VG Gera vom 11.11.2004 – 4 K 1717/01 GE unter Bezugnahme auf: OVG Rheinland Pfalz vom 26.05.2004 – 8 A 12009/03).

Das Gericht hat die Örtlichkeit am 14.06.2006 in Augenschein genommen; wegen der Einzelheiten wird auf das Protokoll der Ortsbesichtigung Bezug genommen.

Im Klageverfahren 5 K 58/05 hat das Gericht aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 21.06.2006 Beweis über die Tatsache erhoben, ob das Gebäude in statischer Hinsicht eine bauliche Substanz aufweist, die eine Instandsetzung (im Gegensatz zu einem Wiederaufbau unter Verwendung noch vorhandener Materialien) unter Beachtung denkmalschutzrechtlicher Anforderungen ermöglicht, durch Einholung eines Sachverständigengutachtens. Die Beweisaufnahme ist noch nicht abgeschlossen.

Die weiteren Einzelheiten ergeben sich aus dem Inhalt der Gerichtsakte einschließlich der beigezogenen Verwaltungsunterlagen des Beklagten sowie der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Landeshauptstadt A-Stadt, der Gegenstand der mündlichen Verhandlung war.

Entscheidungsgründe

Die zulässige Anfechtungsklage ist begründet.

Der angegriffene Bescheid des Beklagten ist rechtswidrig und verletzt die Kläger in ihren Rechten (§ 113 Abs. 1 VwGO).

Nach § 28 Abs. 1 SVwVfG ist demjenigen, in dessen Rechte ein zu erlassender Verwaltungsakt eingreift, vor dem Erlass Gelegenheit zu geben, sich zu den für die Entscheidung erheblichen Tatsachen zu äußern. Diese Vorschrift hat der Beklagte nicht beachtet, die von ihm angeführten Gründe für ein Absehen von der Anhörung tragen diese Entscheidung im Ergebnis nicht und dieser Formfehler ist auch nicht im Nachhinein geheilt worden oder rechtlich unerheblich.

Von der Anhörung kann nach § 28 Abs. 2 SVwVfG abgesehen werden, wenn sie nach den Umständen des Einzelfalls nicht geboten ist, insbesondere wenn

1. eine sofortige Entscheidung wegen Gefahr im Verzug oder im öffentlichen Interesse notwendig erscheint;
2. durch die Anhörung die Einhaltung einer für die Entscheidung maßgeblichen Frist in Frage gestellt würde;
3. von den tatsächlichen Angaben eines Beteiligten, die dieser in einem Antrag oder einer Erklärung gemacht hat, nicht zu seinen Ungunsten abgewichen werden soll;
4. die Behörde eine Allgemeinverfügung oder gleichartige Verwaltungsakte in größerer Zahl oder Verwaltungsakte mit Hilfe automatischer Einrichtungen erlassen will;
5. Maßnahmen in der Verwaltungsvollstreckung getroffen werden sollen.

Nach § 28 Abs. 3 SVwVfG unterbleibt eine Anhörung, wenn ihr ein zwingendes öffentliches Interesse entgegensteht. Keine der Voraussetzungen des § 28 Abs. 2 oder 3 SVwVfG trägt vorliegend die Entscheidung des Beklagten, von einer Anhörung der Kläger abzusehen.

Die im Bescheid dargestellte Dringlichkeit lag ersichtlich nicht vor. In diesem Zusammenhang ist zu sehen, dass der Bescheid des Beklagten 29.04.2005 nicht der Abwehr von Gefahren durch das Gebäude – etwa für Passanten -, sondern der Abwehr der Gefahr der Vernichtung des Gebäudes als Denkmal diente. Zur Abwehr der baupolizeilichen Gefahren hatte die dafür zuständige Untere Bauaufsichtsbehörde bereits am 27.08.2004 einen Bescheid mit Anordnung des Sofortvollzugs erlassen, der auch zu den bei der Ortsbesichtigung durch das Gericht vorgefundenen Sicherungsmaßnahmen geführt hat.

Dass für den Fortbestand des zu diesem Zeitpunkt mehr als 130 Jahre alten Gebäudes als Baudenkmal eine solche Dringlichkeit im Hinblick auf dessen Untergang bestand, dass eine

Anhörung mit einer kurzen Stellungnahmefrist schlechthin nicht geboten war, wird bereits dadurch in Abrede gestellt, dass den Klägern eine Frist zur Ausführung der Sicherungsmaßnahmen von zwei Monaten eingeräumt wurde. Wenn die Sicherung aber nach Einschätzung des Beklagten zwei Monate Aufschub vertrug, ist nicht ernsthaft nachvollziehbar, weshalb die Dringlichkeit eine Anhörung verboten haben sollte. Dass die im Bescheid vorgetragene besondere Dringlichkeit nicht gegeben war, wird durch das anschließende Verhalten des Beklagten selbst eindrücklich widerlegt, indem er in der Folge im Zeitraum vom 01.07.2005 bis zur Ortsbesichtigung durch das Gericht am 14.06.2006 nichts weiter unternommen hat, um dem angeblich so dringlich drohenden kompletten Substanzverlust entgegenzuwirken. Eine Maßnahme, die einen Aufschub von mehr als einem Jahr verträgt, kann nicht so dringlich sein, um eine vorherige Anhörung entbehrlich zu machen.

Dieser Rechtsverstoß ist auch nicht nach § 46 SVwVfG unbeachtlich. Nach dieser Vorschrift kann die Aufhebung eines Verwaltungsakts, der nicht nach § 44 SVwVfG nichtig ist, nicht allein deshalb beansprucht werden, weil er unter Verletzung von Vorschriften über das Verfahren, die Form oder die örtliche Zuständigkeit zustande gekommen ist, wenn offensichtlich ist, dass die Verletzung die Entscheidung in der Sache nicht beeinflusst hat. Geht es – wie vorliegend – um Maßnahmen zur Sicherung eines Baudenkmals, gibt es immer verschiedene Möglichkeiten, sei es dass beispielsweise anstelle eines Ringankers Zuganker verwendet werden, sei es dass einzelne Maßnahme weniger oder mehr dringlich sind.

Der Verstoß ist bis zum Ende des Verwaltungsverfahrens auch nicht nach § 45 Abs. 1 Nr. 3 SVwVfG geheilt worden. Danach ist eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, die nicht den Verwaltungsakt nach § 44 SVwVfG nichtig macht, unbeachtlich, wenn die erforderliche Anhörung eines Beteiligten nachgeholt wird. Da der Bescheid von der obersten Landesbehörde erlassen wurde, fand gemäß § 68 Abs. 1 Nr. 1 VwGO kein Vorverfahren (Widerspruchsverfahren) statt, in dem der Verfahrensverstoß hätte geheilt werden können.

Allerdings können gemäß § 45 Abs. 2 SVwVfG Handlungen nach Absatz 1 bis zum Schluss der letzten Tatsacheninstanz eines verwaltungsgerichtlichen Verfahrens nachgeholt werden.

Das ist allerdings nicht erfolgt. Die Heilung durch Nachholung muss in einer Art und Weise erfolgen, durch die die mit dem Fehler verbundenen Nachteile vollständig beseitigt werden. Dazu ist innerhalb eines Verwaltungsverfahrens die Durchführung eines Nachholverfahrens erforderlich, das geeignet ist, zu einer Änderung des betroffenen Verwaltungsakts zu führen (BVerwGE 68, 267 = NVwZ 1984, 578). Die Nachholung der unterbliebenen Anhörung unmittelbar in einem gerichtlichen Verfahren, z.. durch den Austausch von Schriftsätzen oder durch Stellungnahme in der mündlichen Verhandlung genügt nicht (BVerwGE 68, 275; BVerwG, DÖV 1984, 775; Kopp-Ramsauer, VwVfG, 9. Aufl. 2005, § 45 Rn. 42; Ziekow, VwVfG, 1. Aufl. 2006, § 45 Rn. 13).

Vorliegend hat der Beklagte die Kläger auch der Sache nach nicht im Nachhinein angehört, sich vielmehr allein auf den Austausch von Schriftsätzen beschränkt und auch in der mündlichen Verhandlung allein vorgetragen, die Situation sei aus seiner Sicht im April 2005 plötzlich so dringlich geworden, dass auf eine Anhörung verzichtet worden sei. Das reicht – wie ausgeführt – nicht aus.

Der Klage ist deshalb mit der Kostenfolge aus § 154 Abs. 1 VwGO stattzugeben.

Die Berufung wird nicht gemäß § 124 a Abs. 1 VwGO zugelassen.

Der Ausspruch über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 167 VwGO in Verbindung mit den §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Die Festsetzung des Streitwerts ergibt sich aus den §§ 63 Abs. 2, 52 Abs. 1 GKG.