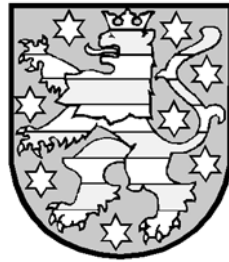

THÜRINGER OBERVERWALTUNGSGERICHT



- 1. Senat -

1 EO 760/13

Verwaltungsgericht Meiningen

- 5. Kammer -

5 E 570/13 Me

Beschluss

In dem Verwaltungsstreitverfahren

1. der Frau _____ L_____,
 2. des Herrn Dr. _____ L_____,
- zu 1 und 2 wohnhaft: A_____, _____ R_____

Antragsteller und Beschwerdegegner

zu 1 und 2 bevollmächtigt:
Rechtsanwälte Kanzlei CWG & LTL,
Klosterstraße 28, 31737 Rinteln

gegen

den Landkreis Sonneberg,
vertreten durch die Landrätin,
Bahnhofstraße 66, 96515 Sonneberg

Antragsgegner und Beschwerdeführer

wegen

Bauplanungs-, Bauordnungs- und Städtebauförderungsrechts,
hier: Beschwerde nach §§ 80, 80a VwGO

hat der 1. Senat des Thüringer Obergerverwaltungsgerichts durch den Vizepräsidenten des Obergerverwaltungsgerichts Dr. Hüscher, die Richterin am Obergerverwaltungsgericht Hoffmann und die Richterin am Obergerverwaltungsgericht Hampel

am 4. August 2014 **beschlossen**:

Auf die Beschwerde des Antragsgegners wird der Beschluss des Verwaltungsgerichts Meiningen vom 29. November 2013 abgeändert.

Der Antrag wird abgelehnt.

Die Antragsteller haben die Kosten des Verfahrens als Gesamtschuldner zu tragen.

Der Wert des Streitgegenstands wird auch für das Beschwerdeverfahren auf 6.500,- € festgesetzt.

G r ü n d e

I.

Die Beteiligten streiten über das Bestehen von Sicherungspflichten an einem denkmalgeschützten sanierungsbedürftigen ehemaligen Wohnhaus in der B_____ in L_____. Die Antragsteller hatten das Anwesen im Jahre 2002 für 5.000,- EUR in Kenntnis der Sanierungsbedürftigkeit des Objekts im Wege der Versteigerung von der Gemeinde erworben und danach mehrfach versucht, es auf unterschiedliche Weise zu vermarkten. Erstmals im Jahre 2006 ließen die Antragsteller Sicherungsmaßnahmen an dem Gebäude durchführen. Nachdem erneut einzelne Gebäudeteile, wie Schindeln, Holzstücke etc. von dem Gebäude herabzustürzen drohten, forderte die Bauaufsichtsbehörde die Antragsteller telefonisch im August 2012 auf, das Gebäude zu sichern. In der Folge wurden Kostenvoranschläge für einen Abriss bzw. für Sicherungsmaßnahmen eingeholt. Am 1. August 2013 fand ein Gespräch zwischen den Antragstellern und Vertretern des Bauverwaltungsamts des Antragsgegners im

Bauverwaltungsamt statt. Dabei teilten die Antragsteller dem Antragsgegner mit, dass sie erwögen, auf das Eigentum an dem Anwesen zu verzichten. In der den Antragstellern unter dem 7. August 2013 übermittelten Aktennotiz des Antragsgegners heißt es dazu:

„Inwieweit dies gelingt und welche Zeitschiene damit verbunden ist, bleibt abzuwarten. Seitens der Behörde wurde in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass ein solches Ziel wohl zumindest nicht kurzfristig erreichbar ist und solange Herr und Frau L_____ im Grundbuch als Eigentümer eingetragen sind, sich die Behörde weiterhin an sie halten wird. Herr L_____ ist sich dessen schon bewusst und auch darüber im Klaren, dass die Gebäudesicherung zum Schutz der Nachbargrundstücke unabdingbar ist...

Die Option eines Gebäudeabbruchs kann natürlich in Erwägung gezogen werden. Dazu ist gegenüber der zuständigen Denkmalschutzbehörde der Nachweis zur Überschreitung der wirtschaftlichen Zumutbarkeit zur Erhaltung des Einzeldenkmals zu erbringen...

Bezüglich der terminlichen Vorstellungen des Bauverwaltungsamts konnte Konsens hergestellt werden. Herr L_____ wird sich bemühen, bis spätestens Mitte September 2013 ein sichtbares Ergebnis vorzuweisen...

Es konnte auch Einvernehmen in Bezug auf ein mögliches Verwaltungsprozedere dahingehend hergestellt werden, wonach die zugesagte Gebäudesicherung auf freiwilliger Basis, ohne entsprechenden Verwaltungszwang ... oder sonstige nachfolgenden Verwaltungsstreitigkeiten, termingerecht im September 2013 durch Herrn L_____ durchgeführt wird.“

Als sich das Bauverwaltungsamt am 16. September 2013 bei dem Antragsteller zu 2 telefonisch nach dem Stand der Sicherungsarbeiten erkundigte, stellte der Antragsteller zu 2 ausweislich des über das Gespräch gefertigten Aktenvermerks (Blatt 47 der Beiakte 1) in Aussicht, sich an einen Dachdeckerbetrieb wenden zu wollen und bat um Aufschub bis zum 23. September 2013.

Am 23. September 2013 wurde der Eigentumsverzicht der Antragsteller in das Grundbuch eingetragen.

Mit Bescheid vom 5. November 2013, zugestellt am 3. Dezember 2013, gab der Antragsgegner den Antragstellern unter Anordnung der sofortigen Vollziehung auf, bis zum 4. Dezember 2013 im Einzelnen bezeichnete Mängel an dem Gebäude zu beseitigen und Sicherungsmaßnahmen durchzuführen und kündigte für den Fall des fruchtlosen Verstreichens der Frist die Ersatzvornahme an, deren Kosten er mit 13.000 EUR bezifferte. Über den dagegen erhobenen Widerspruch der Antragsteller ist noch nicht entschieden worden.

Mit Beschluss vom 29. November 2013 hat das Verwaltungsgericht die aufschiebende Wirkung des Widerspruchs der Antragsteller wiederhergestellt, soweit er sich gegen die angeordneten Sicherungsmaßnahmen richtet, und angeordnet, soweit er sich gegen die angedrohte Ersatzvornahme wendet. Die ordnungsrechtliche Einzelanordnung nach § 60 Abs. 2 ThürBO, die nach § 11 Abs. 3 ThürOBG auch gegen denjenigen als Zustandsstörer gerichtet werden könne, der das Eigentum an der Sache aufgegeben habe, sei ermessensfehlerhaft. Der Antragsgegner habe die vom Bundesverfassungsgericht in seiner Grundsatzentscheidung vom 16. Februar 2000 - 1 BvR 242/91 u. 1 BvR 315/99 - BVerfGE 102, 1 ff., im Folgenden zit. n. juris) aus Art. 14 Abs. 1 GG abgeleiteten Grenzen der Zustandshaftung des Eigentümers für die Grundstückssanierung bei Altlasten nicht hinreichend beachtet. Das Bundesverfassungsgericht habe diese Grundsätze zwar anhand der Sanierungsverpflichtungen nach dem Bundesbodenschutzgesetz entwickelt, habe dabei aber an die allgemeine Zustandsverantwortlichkeit im Gefahrenabwehrrecht angeknüpft, sodass diese Grundsätze stets bei der Heranziehung des Zustandsverantwortlichen Berücksichtigung finden müssten. Zur Bestimmung der Grenze dessen, was einem Eigentümer an (finanziellen) Belastungen zugemutet werden dürfe, könne auf das Verhältnis des finanziellen Aufwands zu dem Verkehrswert nach Durchführung der Sanierung - hier der Sicherungsmaßnahme - abgestellt werden. Werde der Verkehrswert von den Kosten überschritten, entfalle in der Regel das Interesse des Eigentümers an einem künftigen privatnützigen Gebrauch des Grundstücks. Eine diese Grenze überschreitende Belastung könne insbesondere dann unzumutbar sein, wenn die Gefahr, die von dem Grundstück ausgehe, von Naturereignissen, der Allgemeinheit zuzurechnenden Ursachen oder nicht nutzungsberechtigten Dritten herrühre. Weniger schutzwürdig könne der Eigentümer dann sein, wenn er das Risiko der entstandenen Gefahr bewusst in Kauf genommen, etwa das Grundstück in Kenntnis der vorhandenen Altlasten oder einer früheren risikoreichen Nutzung erworben habe. Insoweit könne für die Beurteilung der Zumutbarkeit neben dem Grad der Fahrlässigkeit auch erheblich sein, ob der Eigentümer Vorteile aus dem Risiko, etwa durch einen reduzierten Kaufpreis, erzielt habe. Aber auch dann, wenn die Kostenbelastung über den Verkehrswert hinaus an sich zumutbar wäre, könne sie nicht auf die gesamte wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Eigentümers bezogen werden. Sie dürfe sich nicht faktisch wie eine Enteignung ohne angemessene Entschädigung auswirken. Im vorliegenden Fall habe der Antragsgegner im angefochtenen Bescheid

keinerlei Ermessenserwägungen zur Zumutbarkeit der Erhaltungsaufwendungen angestellt, so dass aus diesem Grund die angegriffene Verfügung rechtswidrig sei.

Dagegen richtet sich die am 13. Dezember 2013 bei Gericht eingegangene Beschwerde des Antragsgegners. Zur Begründung seines Rechtsmittels hat er im Wesentlichen vorgetragen, die vom Verwaltungsgericht zitierte Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts zum Sanierungsrecht sei auf den vorliegenden Fall nicht übertragbar. Es gehe weder um eine Abriss- noch um eine Sanierungsverfügung. Die Bauverwaltung habe lediglich Maßnahmen zur Beseitigung von Gefahren angeordnet, die vom Zustand des Gebäudes ausgingen. Es könne nicht hingenommen werden, dass eine Verantwortlichkeit des Gebäudeeigentümers für den schlechten Bauzustand und für einen seit Jahren angestauten Erhaltungsaufwand ebenso wie die Gefahrenbeseitigung bei einem baufälligen Gebäude nicht oder nur zu einem Bruchteil gegeben sei, wenn die damit verbundenen Kosten regelmäßig wesentlich über dem Verkehrswert der Immobilie lägen.

Jedenfalls müsse aber berücksichtigt werden, dass er, der Antragsgegner, im Eilverfahren die vom Verwaltungsgericht geforderten Ermessenserwägungen nachgeholt habe.

Der Antragsgegner beantragt sinngemäß,

unter Abänderung des Beschlusses des Verwaltungsgerichts Meiningen vom 29. November 2013 den Antrag der Antragsteller vom 20. November 2013 auf Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung ihres Widerspruchs abzulehnen.

Die Antragsteller beantragen sinngemäß,

die Beschwerde des Antragsgegners zurückzuweisen.

Sie verteidigen die erstinstanzliche Entscheidung und führen ergänzend aus, vorliegend bestehe die Besonderheit, dass sie keinerlei Gewinn mit der Immobilie erzielt hätten, die Kosten der Gefahrenabwehrmaßnahmen relativ hoch seien und sie das Eigentum an dem Anwesen aufgeben hätten. Ein Nachschieben der fehlenden Ermessenserwägungen im gerichtlichen Verfahren komme nicht in Betracht. Es könne ihnen nicht vorgeworfen werden, dass sie sich der Verantwortlichkeit für das

Grundstück durch Dereliktion entzogen hätten. Sie hätten erhebliche Aufwendungen für das Grundstück vorgenommen. Sie müssten nicht darlegen, welche Einschnitte die Kosten der Sicherungsmaßnahme in ihr privates Vermögen darstellten. Ihr sonstiges Vermögen stehe nicht in einem wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem ehemaligen Eigentum an dem streitgegenständlichen Grundstück. Wegen der Begründung im Einzelnen wird auf den Schriftsatz vom 10. Januar 2014 verwiesen.

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf die Gerichtsakte und die vorgelegten Verwaltungsvorgänge Bezug genommen, die Gegenstand der Beratung und Entscheidung waren.

II.

Die zulässige Beschwerde des Antragsgegners ist begründet. Die auf die binnen der Begründungsfrist (§ 146 Abs. 4 S. 1 VwGO) dargelegten Gründe beschränkte Prüfung (§ 146 Abs. 4 Satz 6 VwGO) ergibt, dass der Eilantrag der Antragsteller nicht begründet ist. Die Ordnungsverfügung erweist sich bei summarischer Überprüfung jedenfalls im Beschwerdeverfahren als rechtmäßig.

Der Antragsgegner hat die geforderten Maßnahmen zutreffend aufgrund § 60 Abs. 2 S. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 ThürBO verfügt. Dass die Anordnung dieser Maßnahmen zulässig war, weil sie zur Beseitigung einer von dem streitgegenständlichen Gebäude ausgehenden Gefahr erforderlich sind, steht auch unter den Beteiligten außer Zweifel. Die Sicherungsanordnung ist auch frei von Ermessensfehlern.

Der Antragsgegner konnte und kann die Antragsteller als ehemalige Eigentümer als Zustandsstörer in Anspruch nehmen. Die Antragsteller waren zum Zeitpunkt des Erlasses der Ordnungsverfügung ordnungspflichtig; ihre Heranziehung lässt keine Ermessensfehler erkennen. Sie können sich als ehemalige Eigentümer einer störenden Sache der Zustandshaftung nicht durch Dereliktion entziehen (vgl. § 11 Abs. 3 ThürOBG), denn die ehemaligen Eigentümer, die aus dem Anwesen einen Nutzen ziehen konnten, sollen nicht die Möglichkeit haben, die aus ihrer Nutzung entstandenen Nachteile auf die Allgemeinheit abzuwälzen.

Die konkret gegenüber den Antragstellern verfügten Maßnahmen sind auch nicht unverhältnismäßig. Die Ordnungsverfügung belastet die Antragsteller nur mit der Pflicht, Gefahrenabwehrmaßnahmen durchführen zu lassen und dafür grundsätzlich auch die Kosten zu tragen. Dies hält sich im Rahmen der gegen einen Ordnungspflichtigen zulässigen Maßnahmen.

Der Senat lässt ausdrücklich offen, ob die vom Bundesverfassungsgericht zu den Sanierungsverpflichtungen nach dem Bundesbodenschutzgesetz entwickelte Rechtsprechung zu den Grenzen der Zustandshaftung bei der Heranziehung eines Zustandsverantwortlichen stets zu berücksichtigen ist, wie das Verwaltungsgericht meint (i. d. S. auch OVG NRW, Beschl. v. 3. März 2010 - 5 B 66/10 - zit. n. juris, dort Rn. 11). Denn selbst wenn diese Grundsätze hier uneingeschränkt anzuwenden wären, bedeutete das für den vorliegenden Fall nicht, dass sich dem Antragsgegner bei seiner (Ermessens-)Entscheidung über die Inanspruchnahme der früheren Grundstückseigentümer die Frage aufdrängen musste, ob ihre Heranziehung unzumutbar ist, weil die Maßnahme sie mit übermäßigen Kosten belastet. Für Erwägungen zur Einschränkung der Zustandshaftung ist jedenfalls dann kein Raum, wenn es keinerlei konkrete Anhaltspunkte dafür gibt, dass die geforderte Maßnahme für den Eigentümer wirtschaftlich unzumutbar ist.

Die Vorschriften über die Zustandsverantwortlichkeit und die auf ihnen beruhende Verfügung des Antragsgegners bestimmen Inhalt und Schranken des Eigentums und sind daher anhand von Art. 14 Abs. 1 und 2 GG zu beurteilen (BVerfG, Beschl. v. 16. Februar 2000, a. a. O., dort Rn. 40 und 46). Sie begründen in genereller und abstrakter Weise die Pflicht des Eigentümers, von seinem Grundstück ausgehende Gefahren für die Allgemeinheit zu beseitigen (ebenda, Rn. 42). Ziel der Vorschriften ist es, unbeschadet der Haftung des Verursachers eine effektive Gefahrenabwehr auch durch den Eigentümer sicherzustellen. Die Verantwortlichkeit des Eigentümers oder des Inhabers der tatsächlichen Gewalt für den polizeilichen Zustand von Sachen, ist Ausfluss der tatsächlichen und rechtlichen Sachherrschaft, die die Nutzung der Sache mit den sich daraus ergebenden wirtschaftlichen Vorteilen ermöglicht. Wer die Sachherrschaft innehat, kann und muss dafür sorgen, dass andere nicht durch ihren gefährlichen Zustand gestört oder gar geschädigt werden. (BVerwG, Urt. v. 4. Oktober 1985 - 4 C 76/82 -, zit. n. juris). Die Möglichkeit zur wirtschaftlichen Nutzung und Verwertung des Sacheigentums korrespondiert mit der

öffentlich-rechtlichen Pflicht, die sich aus der Sache ergebenden Lasten und die mit der Nutzungsmöglichkeit verbundenen Risiken zu tragen (BVerfG, a. a. O. dort Rn. 46, 51). Die Belastung des Eigentümers mit den Kosten führt letztlich dazu, dass er Verluste aus dem Grundstück erleidet und in der Verwendung des Eigentums zu seinem eigenen Nutzen beeinträchtigt wird. Dies muss er aber im Regelfall als Folge der Sozialbindung seines Eigentums hinnehmen, um eine effektive Beseitigung der von seinem Grundstück ausgehenden Gefahren zu ermöglichen (BVerfG, a. a. O. dort Rn. 55). Allerdings kann die Zustandsverantwortlichkeit des Eigentümers im Ausmaß dessen, was dem Eigentümer zur Gefahrenabwehr abverlangt werden darf, begrenzt sein. Eine Belastung des Eigentümers erweist sich dann nämlich nicht als gerechtfertigt, wenn sie dem Eigentümer nicht zumutbar ist. Im Rahmen der Verhältnismäßigkeitsprüfung ist daher die Belastung des zustandsverantwortlichen Eigentümers zu berücksichtigen und mit den betroffenen Gemeinwohlbelangen abzuwägen (BVerfG, a. a. O., dort Rn. 54).

Anders als das Verwaltungsgericht offenbar meint, gab es im vorliegenden Fall für die Behörde keinerlei konkrete Anhaltspunkte dafür, dass die geforderten Sicherungsmaßnahmen an ihrem ehemaligen Grundstück für die Antragsteller nicht nur lästig, sondern unzumutbar sein könnten.

Die Antragsteller haben weder im Ausgangs- noch im gerichtlichen Verfahren konkrete Anhaltspunkte dargelegt, die die Bauverwaltung hätten verlassen müssen, die wirtschaftliche Unzumutbarkeit der geforderten Sicherungsmaßnahmen in ihre Erwägungen einzustellen. Lediglich in einem Schreiben vom 4. März 2013 hatte der Antragsteller zu 2 pauschal darauf hingewiesen, dass „aufwendige Sicherungsmaßnahmen“ in Höhe von 6.000,- EUR von ihm nicht aufgebracht werden könnten, da sein finanzieller Spielraum das nicht zulasse.

Allein der Umstand, dass die Antragsteller das Eigentum an dem Anwesen aufgegeben haben, lässt weder den Schluss zu, dass die Immobilie zu diesem Zeitpunkt wirtschaftlich wertlos war, noch, dass die Kosten der Sicherung nicht aus der Immobilie hätten erwirtschaftet werden können. Es hätte den Antragstellern obliegen, die tatsächlichen Umstände, die ihnen die Erfüllung ihrer Eigentümerpflichten unzumutbar machten, darzutun. Dazu wäre es erforderlich gewesen, konkrete Ermittlungen zur Rentabilität der Immobilie anzustellen und die so ermittelten Zahlen den Kosten der geforderten Sicherungsmaßnahmen gegenüberzustellen und dem Antragsgegner

zugänglich zu machen. Es ist auch nicht ersichtlich, dass sie sich konkret um Denkmalmittel bemüht hätten, um den weiteren Verfall des Gebäudes abwenden zu können. Die (bloße) Kostentragungspflicht der Antragsteller gab dem Antragsgegner jedenfalls keinen Anlass, hier ein Sonderopfer der ehemaligen Eigentümer zu erwägen. Tatsächlich sind nach dem Protokoll der Beratung vom 7. August 2013 zumindest der Antragsteller zu 2 und die Behörde davon ausgegangen, dass die Eigentümer die geforderten Sicherungsmaßnahmen realisieren werden. Von einer Unzumutbarkeit gingen dabei wohl auch die Antragsteller für den Antragsgegner erkennbar nicht aus. Der als Betreiber eines Ingenieurbüros für Hoch- und Tiefbau sach- und fachkundige Antragsteller zu 2 hielt lediglich die eingeholten Kostenvoranschläge für überzogen und gab vor, unabhängig davon die geforderten Sicherungsmaßnahmen veranlassen zu wollen. Zu Unrecht gehen die Antragsteller noch im vorliegenden Beschwerdeverfahren davon aus, dass es der Behörde oblegen hätte, die Tatsachen, die die Annahme der Unzumutbarkeit der Gefahrenbeseitigung rechtfertigen, von Amts wegen zu ermitteln. Aus Sicht der Behörde stellte sich die Gefahrenabwehr nach den ihr bekannten Umständen als bloße Kehrseite der Privatnützigkeit des Eigentums und unter keinem Gesichtspunkt als Sonderopfer der Antragsteller dar, so dass sie schon deswegen nicht verlasst war, sich abwägend mit der Frage der finanziellen Belastung durch die angeordneten Maßnahmen auseinanderzusetzen.

Eine Unzumutbarkeit der Inanspruchnahme der Antragsteller hätte sich der Behörde auch nicht deshalb aufdrängen müssen, weil das Grundstück im Zeitpunkt der Übernahme durch die Antragsteller in einem erheblich sanierungsbedürftigen Zustand war. Die Antragsteller haben das mit einem denkmalgeschützten Sechsfamilienhaus bebaute Grundstück im Jahre 2002 ersteigert. Unabhängig davon, dass der geringe Kaufpreis, der nach Angaben des Antragsgegners einem Viertel des Bodenrichtwerts entsprach, schon auf den schlechten Erhaltungszustand hinwies, war den Antragstellern auch positiv bekannt, dass das Gebäude aufgrund seines langjährigen Leerstandes „allumfassende“ Sanierungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen am gesamten Gebäude erforderte. Sie haben das Anwesen in dem Wissen um seinen mangelhaften Erhaltungszustand gleichwohl in der Absicht erworben, es umzubauen und zu verwerten. Insbesondere angesichts der Denkmaleigenschaft des Gebäudes mussten sie beim Eigentumserwerb damit rechnen, für die Erhaltung des Gebäudes in Anspruch genommen zu werden (vgl. § 7 ThürDSchG). Nach ihrem

Eigentumserwerb haben die Antragsteller bis auf die im Jahre 2006 veranlassten Sicherungsmaßnahmen erkennbar keine nachhaltigen Erhaltungsmaßnahmen an dem Gebäude vorgenommen und haben dadurch, dass sie über mehr als elf Jahre keine Sanierungsmaßnahmen an dem schon bei der Übernahme maroden Gebäude haben vornehmen lassen, selbst dazu beigetragen, dass sich der Zustand des leerstehenden Gebäudes weiter verschlechterte und die nun in Rede stehenden Sicherungsmaßnahmen unumgänglich erforderlich waren.

Die Behörde musste auch nicht davon ausgehen, dass die Antragsteller, die ihr Eigentum an dem Grundstück durch Dereliktion gemäß § 928 BGB aufgegeben haben, von vornherein erhöht schutzwürdig waren, etwa weil sie keinen Veräußerungserlös erzielt haben und ihnen ab dem Zeitpunkt der Eigentumsaufgabe auch keine Möglichkeit zur wirtschaftlichen Nutzung mehr zustand. Der vorliegende Fall ist mit dem vom Oberverwaltungsgericht in Münster (OVG NRW, Beschl. v. 3. März 2010 - 5 B 66/10 - zit. n. juris, dort Rn. 13) entschiedenen Fall schon vom Ansatz nicht vergleichbar. Während dort bei Aufgabe des Eigentums keine Anhaltspunkte dafür bestanden, dass sich der Antragsteller damit (auch) einer bereits konkret absehbaren Haftung als Zustandsstörer entziehen wollte und die Gefahr tatsächlich erst 13 Jahre nach der Eigentumsaufgabe eintrat, lag im vorliegenden Fall zum Zeitpunkt des Eigentumsverzichts die Heranziehung der Antragsteller zur Beseitigung der bereits in der Vergangenheit eingetretenen Gefahr klar zutage und sie hatten als Eigentümer zuvor das Risiko eines weiteren Verfalls des Gebäudes über einen Zeitraum von elf Jahren bewusst in Kauf genommen.

Geht man dennoch davon aus, dass die Behörde Ermessenserwägungen zur Zumutbarkeit der Sicherungsmaßnahmen hätte anstellen müssen, hat der Antragsgegner jedenfalls entsprechende Erwägungen in seiner Beschwerdebegründung ergänzt bzw. nachgeholt. Das war entgegen der Ansicht der Antragsteller zulässig; sie sind deshalb im Beschwerdeverfahren zu berücksichtigen.

Nach § 114 S. 2 VwGO kann die Verwaltungsbehörde ihre Ermessenserwägungen hinsichtlich des Verwaltungsaktes auch noch im verwaltungsgerichtlichen Verfahren ergänzen. Selbst wenn man davon ausginge, dass die Behörde entsprechende Erwägungen erstmals in der Beschwerdebegründungsschrift angestellt hätte, wäre das hier zulässig. Denn das Verwaltungsverfahren ist noch nicht abgeschlossen und die Widerspruchsbehörde ist ohnehin gehalten, in ihrem Widerspruchsbescheid die vor-

getragenen Tatsachen abzuwägen. Aus dem materiellen Bau- oder Ordnungsrecht sind jedenfalls keine Gründe ersichtlich, die nachträglichen Ermessenserwägungen zu einer Sicherungsverfügung entgegenstehen.

Durch die Änderung der Begründung des Verwaltungsakts im gerichtlichen Verfahren, darf der Adressat der Verfügung nicht in seiner Rechtsverteidigung beeinträchtigt werden (BVerwG, Urt. v. 16. Juni 1997 - 3 C 22.96 - BVerwGE 105, 55 <59>). Bei der Ergänzung von behördlichen Ermessenserwägungen im gerichtlichen Verfahren sind daher strenge Anforderungen an Form und Handhabung zu stellen. Die Behörde muss klar und eindeutig zu erkennen geben, mit welcher „neuen“ Begründung die behördliche Entscheidung letztlich aufrechterhalten bleibt, da nur dann der Betroffene wirksam seine Rechte verfolgen und die Gerichte die Rechtmäßigkeit der Verfügung überprüfen können. Die Behörde muss deutlich machen, welche ihrer ursprünglichen Erwägungen weiterhin aufrechterhalten bleiben und welche durch die neuen Erwägungen gegenstandslos werden. Auch muss sie im gerichtlichen Verfahren erkennbar trennen zwischen neuen Begründungselementen, die den Inhalt ihrer Entscheidung betreffen und solchen Ausführungen, mit denen sie als Prozesspartei lediglich ihre Entscheidung verteidigt (BVerwG, Urt. v. 13. Dezember 2011 - 1 C 14.10 - zit. n. juris, dort Rn. 18).

Diesen Anforderungen genügen die ergänzenden Erwägungen des Antragsgegners zur Zustandsverantwortlichkeit in seiner Beschwerdeschrift vom 11. Dezember 2013. Er hat zunächst deutlich gemacht, welche ihrer ursprünglichen Erwägungen sie aufrecht erhält (Ziff. 1 der Begründung der Beschwerde, Bl. 3 des Schriftsatzes vom 11. Dezember 2013) und ausdrücklich zu erkennen gegeben, dass er seiner Entscheidung die Ermessenserwägungen anfügen will (Ziff. 2 der Begründung der Beschwerde, Bl. 3 des Schriftsatzes vom 11. Dezember 2013).

Die Ermessenserwägungen selbst sind gemessen an § 114 S. 1 VwGO nicht zu bemängeln. Sie berücksichtigen sowohl den Umstand, dass von den Antragstellern keine Grundstücks- oder Gebäudesanierung verlangt wird, sondern die geforderten Maßnahmen lediglich der Gefahrenabwehr dienen. Im Übrigen zeigen sie auf, dass die Antragsteller das Grundstück bereits in Kenntnis der Sanierungsbedürftigkeit des Wohnhauses erworben hätten und damit bewusst das Risiko eingegangen seien, als Zustandsverantwortliche in Anspruch genommen zu werden und legen dar, dass die Antragsteller nicht nachgewiesen hätten, dass sie mit der Verfügung in unzumutbarer

Weise belastet würden. Diese Erwägungen sind nicht zu beanstanden. Das Grundstück war im Zeitpunkt der Übernahme durch die Antragsteller in einem erheblich sanierungsbedürftigen Zustand. Die Antragsteller haben das Anwesen im Jahre 2002 ersteigert. Unabhängig davon, dass der geringe Kaufpreis, der nach Angaben des Antragsgegners einem Viertel des Bodenrichtwertes entsprach, schon auf den schlechten Erhaltungszustand hinwies, war den Antragstellern positiv bekannt, dass aufgrund des langjährigen Leerstandes „allumfassende“ Sanierungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen am gesamten Gebäude erforderlich waren. Sie haben das Anwesen im Wissen um seinen mangelhaften Erhaltungszustand in der Absicht erworben, es umzubauen und zu verwerten. Insbesondere angesichts der Denkmaleigenschaft des Gebäudes mussten sie beim Eigentumserwerb damit rechnen, für die Erhaltung des Gebäudes in Anspruch genommen zu werden (vgl. § 7 ThürDSchG). Nach ihrem Eigentumserwerb haben die Antragsteller über einen Zeitraum von elf Jahren erkennbar keine oder jedenfalls keine nennenswerten nachhaltigen Sanierungsmaßnahmen an dem Gebäude vorgenommen und haben damit selbst dazu beigetragen, dass sich der Zustand des leerstehenden Gebäudes weiter verschlechterte. Angesichts dieser besonderen Umstände ist es nicht zu beanstanden, dass die Behörde entschieden hat, die Antragsteller als Zustandsstörer in Anspruch zu nehmen, selbst wenn es Anhaltspunkte dafür gab, dass die Kosten der durchzuführenden Sicherungsmaßnahmen den (mutmaßlichen) Verkehrswert der Immobilie übersteigen werden (vgl. dazu: BVerfG, Kammerbeschluss v. 24. August 2000 - 1 BvR 83/97 - zit. n. juris, dort Rn. 24). Jedenfalls musste die Behörde nicht - wie die Antragsteller wohl meinen - ohne jegliche Darlegungen der Antragsteller dazu, davon ausgehen, dass es den Eigentümern von vornherein nicht zumutbar war, ihr sonstiges Vermögen für die Erhaltung ihrer Immobilie einzusetzen.

Die Kostenentscheidung ergibt sich aus den §§ 154 Abs. 1, 159 S. 2 VwGO.

Die Festsetzung des Streitwerts beruht auf § 63 Abs. 2 S. 1, §§ 47, 53 Abs. 2 Nr. 2 und 52 Abs. 1 GKG. Wegen der Begründung im Einzelnen schließt sich der Senat den Ausführungen des Verwaltungsgerichts im angefochtenen Beschluss an.

Hinweis:

Der Beschluss ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO, §§ 68 Abs. 1 S. 5, 66 Abs. 3 S. 3 GKG).

Dr. Hüsck

Hoffmann

Hampel