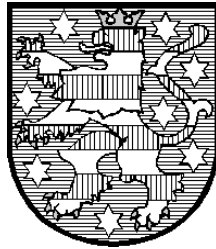


VERWALTUNGSGERICHT MEININGEN



BESCHLUSS

In dem Verwaltungsstreitverfahren

1. der Frau _____ L _____,
2. des Herrn _____ L _____,
zu 1 und 2 wohnhaft: A _____, _____ R _____

- Antragsteller -

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

gegen

den Landkreis Sonneberg,
vertreten durch die Landrätin,
Bahnhofstr. 66, 96515 Sonneberg

- Antragsgegner -

bevollmächtigt:
Angelika Karalus,
c/o Landratsamt Sonneberg,
Dezernat I - Rechts- und Ordnungsamt -,
Bahnhofstr.66, 96515 Sonneberg

wegen

Baurechts
hier: Antrag nach § 80 Abs. 5 VwGO

hat die 5. Kammer des Verwaltungsgerichts Meiningen durch

den Präsidenten des Verwaltungsgerichts Schneider,
den Richter am Verwaltungsgericht Thull und
den Richter am Verwaltungsgericht Both-Kreiter

am 29. November 2013 **beschlossen**:

- I. Die aufschiebende Wirkung des Widerspruchs der Antragsteller gegen den Bescheid des Antragsgegners vom 05.11.2013 wird wiederhergestellt, soweit er sich gegen die unter Nr. 1 angeordneten Sicherungsmaßnahmen richtet, und angeordnet, soweit er sich gegen die unter Nr. 2 angedrohte Vollstreckungsmaßnahme richtet.
- II. Der Antragsgegner hat die Kosten des Verfahrens zu tragen.
- III. Der Streitwert wird auf 6.500,00 Euro festgesetzt.

G r ü n d e :

I.

1. Die Antragsteller waren bis zur Eintragung der Eigentumsaufgabe im Grundbuch im September 2013 als Eigentümer zu je 1/2 des 1.299 m² großen Grundstücks FlSt.-Nr. a in Lauscha (B _____) eingetragen, das mit einem um 1930 errichteten, dreigeschossigen Gebäude bebaut ist, einem seit 1998 geschützten Kulturdenkmal. Das Gebäude, das ursprünglich als Mehrfamilien-Wohnhaus genutzt wurde und über die gesamte Außenfassade mit Schiefer-schindeln getäfelt ist, steht seit Jahren leer. Das Gebäude steht mit der Ostfassade unmittelbar an einer Landesstraße.

Die Antragsteller hatten das Objekt 2002 im Wege der Versteigerung erworben, um nach einer - den Antragstellern im Zeitpunkt des Zuschlags als erforderlich bekannten - Sanierung über die von ihnen betriebene Immobiliengesellschaft Mietwohnraum herzustellen und zu vermarkten. Dies scheiterte ebenso wie die Planungen, dort ein Hotel zu betreiben oder Eigentumswohnungen zu errichten.

Nach der Ersteigerung hatten die Antragsteller mehrfach Sicherungsmaßnahmen durchgeführt und zwar 2002 an den Schornsteinen und am Dach (Kosten 288,20 EUR), 2006 - nach Aufforderung des Antragsgegners - an der Straßen- und Nachbarwand (Kosten: 2.345,22 EUR) sowie 2009 erneut am Dach (Kosten: 1.384,61 EUR).

Seit März 2012 versuchten die Antragsteller vergeblich, das Gebäude bei einem Mindestgebot von 1.400,00 EUR im Wege der Versteigerung zu verwerten.

2. Nach Hinweisen der Nachbarschaft auf herabstürzende Gebäudeteile (Schindeln, Holzstücke etc.) setzte sich ein Mitarbeiter der Bauaufsichtsbehörde des Antragsgegners im August 2012 mit dem Antragsteller zu 2. in Verbindung. Nach den vorliegenden Aktenvermerken kamen die Gesprächspartner überein, dass ein früher bereits an dem Objekt tätiger Handwerker die Schäden besichtigen und einen Kostenvoranschlag an den Antragsteller zu 2. senden solle. Dieser werde - so der Aktenvermerk vom 29.08.2012 - die Kosten übernehmen. Die Rechnung solle gleich an ihn gehen. Aus weiteren Aktenvermerken ergibt sich, dass Anfang November 2012 ein Kostenvoranschlag in Höhe von 6.000,00 EUR an den Antragsteller zu 2. versandt worden sei, dieser aber so viel Geld nicht aufbringen wolle. Er überlege einen Gebäudeabriss.

Im März 2013 teilte der Antragsteller zu 2. dem Antragsgegner mit, das Eigentum an dem Grundstück aufgeben zu wollen, weil keine finanzielle Möglichkeit bestehe, die geschätzten Sanierungskosten von 6.000,00 EUR aufzubringen.

Nach einer weiteren Schadensanzeige teilte der Antragsteller zu 2. laut Aktenvermerk vom 14.05.2013 dem Antragsgegner mit, er habe das Geld nicht und er wolle sein Eigentum aufgeben. Nach einem Kostenvoranschlag des eingeschalteten Handwerkers vom 27.06.2013 betragen die Sicherungskosten ca. 12.800,00 EUR. Ein weiteres Angebot vom 01.07.2013 beziffert die Kosten auf 12.200,00 EUR. Abbruchkosten wurden mit ca. 35.500,00 EUR veranschlagt.

Auf das Protokoll über die Anhörung der Antragsteller am 01.08.2013 bei der Bauaufsichtsbehörde des Antragsgegners wird Bezug genommen. Im Ergebnis sollten die Antragsteller die Sicherungsarbeiten bis September 2013 freiwillig und "ohne entsprechenden förmlichen Verwaltungszwang" durchführen. Laut Aktenvermerk vom 16.09.2013 erbat der Antragsteller zu 2. nochmals Aufschub bis zum 23.09.2013.

Am 23.09.2013 wurde der Eigentumsverzicht der Antragsteller im Grundbuch eingetragen.

Mit Bescheid vom 05.11.2013 gab der Antragsgegner unter Anordnung der sofortigen Vollziehung den Antragstellern auf, bis zum 04.12.2013 die unter Ziffer 1.1 bis 1.3 näher bezeichneten Mängel an dem streitgegenständlichen Gebäude zu beseitigen (Ziffer 1.) und kündigte im Falle der nicht fristgerechten Mangelbeseitigung die Ersatzvornahme an. Die Kosten der Ersatzvornahme bezifferte der Antragsgegner mit 13.000,00 EUR (Ziffer 2.). Auf die Begründung des Bescheides wird Bezug genommen.

Am 21.11.2013 erhoben die Antragsteller dagegen Widerspruch, über den bislang nicht entschieden ist.

3. Am 20.11.2011 ließen die Antragsteller beim Verwaltungsgericht Meiningen um vorläufigen Rechtsschutz nachsuchen und sinngemäß beantragen,

die aufschiebende Wirkung ihres Widerspruchs gegen den Bescheid des Antragsgegners vom 05.11.2013 wiederherzustellen bzw. anzuordnen.

Die Anordnungen seien offensichtlich rechtswidrig. Es bestehe bereits keine konkrete Gefahr. Das Gebäude sei standsicher. Die Dachrinnen seien durch Netze abgesichert. Dritte seien bisher noch nicht durch herabfallende Bauteile verletzt worden. Dass bei Extremwetterlagen sich einzelne Dachschindeln lösen, könne auch der sorgfältigste Hauseigentümer nicht verhindern. Bisher seien auch nur einzelne Schindeln im Erdgeschossbereich abgefallen.

Die angeordneten Maßnahmen, insbesondere die Abnahme von Teilen der Dachkonstruktion und -entwässerung sowie der Außenwandverkleidung kämen einem Teilabriss gleich, was der Ihnen obliegenden denkmalschutzrechtlichen Erhaltungspflicht zuwiderlaufen würde. Allenfalls könne der Antragsgegner Erhaltungsmaßnahmen anordnen, an denen er sich finanziell beteiligen bzw. wegen des Eingriffscharakters der Anordnungen sogar vollständig übernehmen müsste.

Sie seien auch keine Störer, da sie ihr Eigentum wirksam vor Erlass der Anordnungen aufgegeben hätten. Angesichts der Unverwertbarkeit des Objekts, der laufenden Kosten und der bereits vorgenommenen Sicherungsmaßnahmen hätten sie sich ohne Verstoß gegen die guten Sitten von ihm rechtlich trennen dürfen. Jedenfalls sei auch bei der Anwendung des § 11 Abs. 3 ThürOBG der in Art. 14 GG verankerte Schutz des Eigentums zu beachten. Die Haftung sei daher auf den Verkehrswert des Grundstücks nach der Sanierung begrenzt. Letzterer wäre 0 EUR, weil ja gerade ein Teilabriss gefordert werde. Dies zeigten ihre vergeblichen Bemühungen in der Vergangenheit. Sie müssten die Kosten der Sicherung aus ihrem übrigen Vermögen erbringen. Mit diesen Fragen hätte sich der Antragsgegner gar nicht auseinandergesetzt. Dies gelte auch für den Umstand, dass sie in der Vergangenheit keinerlei Nutzen aus dem Objekt gezogen hätten. Sie hätten den Verfall auch nicht bewusst oder fahrlässig in Kauf genommen.

Der Antragsgegner beantragt sinngemäß,

den Antrag abzulehnen.

Die Verfügung stehe mit dem Denkmalschutzrecht im Einklang. Angeordnet worden seien Erhaltungsmaßnahmen, die aber nur gegenüber den Eigentümern angeordnet werden könnten. Das Eigentum sei aber aufgegeben worden. Die auf bauordnungsrechtlicher Grundlage ergangene Verfügung sei rechtmäßig, weil eine unmittelbare Gefahr für die öffentliche Sicherheit bestehe. Dies sei am 30.10.2013 nochmals durch Vorortkontrolle bestätigt und durch Lichtbilder dokumentiert worden. Die Maßnahme sei auch verhältnismäßig. Nur lose Teile sollten beseitigt und ein Schutznetz angebracht werden. Weder sei ein Rückbau noch eine Beseitigung angeordnet worden. Die Antragsteller seien auch als frühere Eigentümer ermessensfehlerfrei als Störer herangezogen worden. Eine betragsmäßige Begrenzung ihrer nachwirkenden Haftung nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts greife hier nicht. Diese Rechtsprechung sei zu Sanierungsverantwortlichkeit bei Altlasten entwickelt worden. Hier gehe es aber um Maßnahmen der Gefahrenabwehr. Im Übrigen hätten die Antragsteller nicht glaubhaft gemacht, in unzumutbarer Weise herangezogen zu werden.

Die Gerichts- und Behördenakten (3 Hefter) lagen dem Gericht vor und waren Grundlage der Beratung und Entscheidung.

II.

Der zulässige Antrag ist begründet.

Gemäß § 80 Abs. 1 Satz 1 VwGO haben Widerspruch und Anfechtungsklage aufschiebende Wirkung. Diese entfällt jedoch, wenn die Behörde - wie vorliegend - gemäß § 80 Abs. 2 Nr. 4 VwGO die sofortige Vollziehung im öffentlichen Interesse angeordnet hat. Dieses besondere Interesse an der sofortigen Vollziehung des Verwaltungsaktes hat sie gemäß § 80 Abs. 3 VwGO schriftlich zu begründen. Ob dem Antrag stattzugeben ist, ist anhand einer Abwägung der widerstreitenden öffentlichen und privaten Interessen zu entscheiden. Das Gericht trifft eine eigene Ermessensentscheidung. Mit Rücksicht auf die Funktion der Gewährung vorläufigen Rechtsschutzes, nämlich den Rechtsschutz in der Hauptsache zu sichern, kommt dabei dem voraussichtlichen Ausgang des Hauptsacheverfahrens regelmäßig eine vorrangige Bedeutung zu. Erweist sich der angefochtene Verwaltungsakt bei summarischer Prüfung als offensichtlich rechtmäßig, so rechtfertigt dies allein aber noch nicht dessen sofortige Vollziehung. Vielmehr ist regelmäßig ein darüber hinausgehendes besonderes Vollzugsinteresse erforderlich. An der Durchsetzung eines offensichtlich rechtswidrigen Verwaltungsaktes besteht umgekehrt niemals ein öffentliches Interesse.

Gemessen an diesen Anforderungen hat der Antrag Erfolg.

Die Anordnung der sofortigen Vollziehung ist zwar in einer den formellen Anforderungen des § 80 Abs. 3 VwGO genügenden Weise begründet. Die schriftliche Begründung lässt erkennen, dass der Antragsgegner ein besonderes öffentliches Interesse darin sieht, die aus seiner Sicht bestehende Gefahr für Leib und Leben sofort zu unterbinden. Hierfür wird eine ins Einzelne gehende und nicht pauschale Begründung gegeben. Ob diese Begründung inhaltlich geeignet ist, ein besonderes Vollzugsinteresse zu begründen, hat die Kammer nicht zu prüfen.

Bei der gemäß § 80 Abs. 5 VwGO vorzunehmenden Interessenabwägung überwiegt hier aber das private Interesse der Antragssteller an der Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung des Widerspruchs gegen die Anordnung der Sicherungsmaßnahmen das öffentliche Interesse des Antraggegners, die Maßnahmen sofort durchzusetzen.

Die Verfügung erweist sich bei der nur summarisch gebotenen Prüfung aller Voraussicht nach als rechtswidrig. Zwar ist nach summarischer Prüfung der Tatbestand der herangezogenen Befugnisnorm erfüllt (1.) und stehen Erwägungen des Denkmalrechts der Maßnahme nicht entgegen. Jedoch hat der Antragsgegner sein Ermessen nicht ordnungsgemäß ausgeübt (2.). Im Einzelnen:

1. Ausgangspunkt der rechtlichen Beurteilung ist § 60 Abs. 2 Satz 1 ThürBO. Danach haben die Bauaufsichtsbehörden u. a. bei der Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und Beseitigung sowie bei der Nutzung und Instandhaltung von Anlagen darüber zu wachen, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden, soweit nicht andere, sachnähere Behörden zuständig sind. Nach Satz 2 der Vorschrift haben sie in Wahrnehmung dieser Aufgaben nach pflichtgemäßem Ermessen die erforderlichen Maßnahmen zu treffen.

Als umfassende Befugnisnorm ermächtigt § 60 Abs. 2 Satz 1 ThürBO im Sinne einer baupolizeilichen Generalklausel die Bauaufsichtsbehörden, die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu sichern (vgl. auch Kammerurteil vom 28.10.2009 - 5 K 447/08). Zu den einzuhaltenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften zählt § 3 Abs. 1 ThürBO, wonach Anlagen so instand zu halten sind, dass die öffentliche Sicherheit oder Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit oder die natürlichen Lebensgrundlagen, nicht gefährdet werden. In Konkretisierung dieser Bestimmung wird verlangt, dass bauliche Anlagen verkehrssicher (§ 19 ThürBO) und im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen für sich allein standsicher sein müssen (§ 15 ThürBO).

Im vorliegenden Fall besteht wegen des drohenden Herabstürzens von losen Gebäudeteilen eine konkrete Gefahr, die nach den vorgenannten Bestimmungen verhindert werden soll.

Ordnungsrechtliche Einzelanordnungen nach § 60 Abs. 2 ThürBO setzen zunächst stets eine "konkrete" Gefahr voraus (vgl. Jäde in Jäde/Weinberger/Michel: Bauordnungsrecht Thüringen, § 3 ThürBO Rdnr. 14; Stand Oktober 2012). Eine solche liegt bei einer Sachlage vor, bei der im einzelnen Falle die hinreichende Wahrscheinlichkeit besteht, dass bei ungehindertem Fortgang in absehbarer Zeit ein Schaden für die öffentliche Sicherheit oder Ordnung eintreten wird. Nach den vorliegenden Lichtbildern vom 30.10.2013 zum maroden Zustand des Gebäudes und dem unstreitigen Vorgeschehen, insbesondere dem Herabfallen von Gebäudeteilen in jüngster Zeit, ist ohne weiteres davon auszugehen, dass der befürchtete Schadenseintritt mehr als eine entfernte Möglichkeit oder eine bloße Vermutung ist. Die Antragsteller stellen in ihrer Antragsbegründung insoweit im Übrigen zu hohe rechtliche Anforderungen an die Annahme der Wahrscheinlichkeit des Schadenseintritts. Denn nach der ständigen verwaltungsgewöhnlichen Rechtsprechung muss hinsichtlich des Grades der Wahrscheinlichkeit differenziert werden je nachdem, welches Schutzgut auf dem Spiel steht. Ist der möglicherweise eintretende Schaden sehr groß, dann können an die Wahrscheinlichkeit des Schadenseintritts entsprechend geringere Anforderungen gestellt werden (vgl. BVerwG, Urteil vom 26.06.1970 - IV C 99.67 - zit. nach Juris, dort Rdnrn. 14 ff.). Nachdem hier Gebäudeteile auf eine Landesstraße und den Gehweg, aber auch auf Nachbargrundstücke zu stürzen drohen, bestehen erhebliche Risiken für Leib und Leben von Verkehrsteilnehmern und Anwohnern. Die Stand- und Verkehrssicherheit des Gebäudes ist in Teilen nicht gesichert.

2. Die angefochtene Anordnung erweist sich aber als ermessensfehlerhaft.

a) Ermessensfehler ergeben sich nicht etwa daraus, dass die Anordnungen nicht hinreichend bestimmt wären (vgl. § 37 ThürVwVfG). Die Anordnungen in Ziffern 1.1 bis 1.3 bezeichnen in geeigneter Weise, welche losen und lockeren Bauteile an welcher Stelle des Gebäudes zu beseitigen und wo andere Sicherungsmaßnahmen durchgeführt werden müssen.

b) Von den Antragstellern wird auch nichts rechtlich Unmögliches verlangt. Soweit die Antragsteller insoweit einwenden, dass das Denkmalschutzrecht der Ausführung der Maßnahme entgegenstehe, trifft dies nicht zu.

Zwar begründet die Anordnung die rechtliche Zulässigkeit der Sicherungsmaßnahmen nicht auf der Grundlage der Befugnisnorm des § 12 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. § 23 ThürDSchG, wonach

die untere Denkmalschutzbehörde des Antragsgegners allgemeine Maßnahmen bezogen auf ein Denkmal treffen kann. Denn diese Bestimmung dient der Abwendung von Gefahren von einem Kulturdenkmal und nicht - wie hier - der Abwendung von Gefahren, die von ihm ausgehen. Unterstellt, die auferlegten Sicherungsmaßnahmen unterfielen der Erlaubnispflicht nach § 13 Abs. 1 ThürDSchG, enthält die streitgegenständliche Anordnung jedoch selbst die erforderliche Erlaubnis (vgl. hierzu HessVGH, Urteil vom 20.03.2002 - 4 UE 891/97 - zit. nach juris, 4. Leitsatz).

c) Die Anordnung ist auch nicht deshalb ermessensfehlerhaft, weil - wie die Antragsteller meinen - der Antragsgegner unberücksichtigt gelassen habe, dass hier Erhaltungsmaßnahmen gemäß § 11 i.V.m. § 7 ThürDSchG angeordnet worden seien, zu denen die Antragsteller hinsichtlich der Kosten nur eingeschränkt hätten herangezogen werden können (vgl. § 11 Abs. 2 Satz 3; § 7 Abs. 2 ThürDSchG).

Denn die geforderten Sicherungsmaßnahmen sind keine Erhaltungsmaßnahmen im Rechtsinne. Solche sind - wie § 11 i.V.m. § 7 ThürDSchG deutlich machen - Maßnahmen, die auf die dauerhafte Erhaltung der Denkmaleigenschaft eines Gebäudes gerichtet sind. Demgegenüber dienen die hier geforderten Maßnahmen allein der zügigen Beseitigung von Gefahren, die von dem Denkmal ausgehen. Offensichtlich laufen sie aufgrund ihres nur untergeordneten und beschränkten Charakters der Erhaltungspflicht nicht zuwider.

d) Die Heranziehung der Antragsteller scheidet im Ansatz auch nicht daran, dass der falsche Störer ausgewählt ist. Neben den Antragstellern sind keine weiteren Störer ersichtlich. Rechtlich unproblematisch ist es auch, dass der Antragsgegner die Störereigenschaft mit der Zustandsverantwortlichkeit der Antragsteller begründet hat.

Es kann insoweit offenbleiben, ob sich diese Zustandsverantwortlichkeit aus dem vom Antragsgegner herangezogenen § 11 Abs. 3 ThürOBG ergibt oder die Antragsteller wegen der Sittenwidrigkeit der Dereliktion weiterhin als Eigentümer nach § 11 Abs. 2 ThürOBG verantwortlich sind. Denn die Ermessenserwägungen sind bezogen auf die Zustandsverantwortlichkeit - anders als bei der Heranziehung der Antragsteller als Verhaltensverantwortliche (dazu unten f)) - dieselben.

Deshalb kann auch offen bleiben, ob wegen der besonderen Umstände des vorliegenden Falles tatsächlich die Sittenwidrigkeit der Dereliktion anzunehmen ist (vgl. zu den Voraussetzungen im Einzelnen: BVerfG, Beschluss vom 24.08.2000 - 1 BvR 83/97 - zit. nach juris, dort

Rdnrn. 26 ff.). Allerdings spricht viel dafür, dass die Eigentumsaufgabe durch die Antragsteller ihrem Beweggrund und Zweck nach allein darauf gerichtet war, die Kostenlast aus der Beseitigung einer verdichteten und von den Antragstellern eingeräumten Gefahrenlage auf die Allgemeinheit zu verlagern. Der Fall zeichnet sich insbesondere dadurch aus, dass nach den bei summarischer Prüfung festzustellenden Geschehensabläufen die Antragsteller durch verbale Zugeständnisse und Hinhalten taktik den Antragsgegner von einer bereits beabsichtigten verwaltungsrechtlichen Anordnung abgehalten haben. Deshalb spricht viel dafür, dass sie sich nicht auf die Rechtsprechung stützen können, die für die Annahme der Sittenwidrigkeit einer Dereliktion eine im Zeitpunkt der Eigentumsaufgabe vorliegende Anordnung verlangen (vgl. VG Würzburg, Urteil vom 09.11.2006 - W 5 K 05.1171 - zit. nach Juris, Rdnr. 39).

Jedenfalls lagen die Voraussetzungen des § 11 Abs. 3 ThürOBG vor. Danach können die Maßnahmen gegen denjenigen gerichtet werden, der das Eigentum an einer Sache aufgegeben hat, wenn die Gefahr von einer herrenlosen Sache ausgeht. Im vorliegenden Fall bestehen keine Zweifel daran, dass die zu beseitigende Gefahr im Zeitpunkt der Dereliktion im September 2013 vorlag (hierzu: OVG NRW, Beschluss vom 03.03.2010 - 5 B 66/10 - zit. nach Juris Rdnr. 8 f., VG Würzburg, a.a.O. Rdnr. 41).

e) Der Bescheid ist schließlich jedoch deshalb ermessensfehlerhaft und rechtswidrig, weil der Antragsgegner die aus Art. 14 Abs. 1 GG folgenden Grenzen der Zustandshaftung des Eigentümers für die Grundstückssanierung bei Altlasten nicht hinreichend beachtet hat. Dies ergibt sich aus Folgendem:

Das Bundesverfassungsgericht hat hierzu in seiner Grundsatzentscheidung vom 16.02.2000 - 1 BvR 242/91 u. 1 BvR 315/99 - (BVerfGE 102, 1 ff.; im Folgenden zitiert nach juris) festgestellt, dass die sicherheitsrechtlichen Vorschriften über die Zustandsverantwortlichkeit des Eigentümers eine im Grundsatz zulässige Regelung von Inhalt und Schranken des Eigentums im Sinne von Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG darstellen. Bei der Auslegung und Anwendung der Vorschriften über die Zustandshaftung haben Behörden und Gerichte Bedeutung und Tragweite der Eigentumsgarantie nach Art. 14 Abs. 1 und 2 GG zu beachten; sie müssen bei ihren Entscheidungen der verfassungsrechtlichen Anerkennung des Privateigentums sowie seiner Sozialpflichtigkeit gleichermaßen Rechnung tragen und insbesondere den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit wahren (vgl. BVerfG, a. a. O. Rdnr. 48).

Die von Verfassungs wegen grundsätzlich nicht zu beanstandende Zustandshaftung kann im Ausmaß dessen, was dem Eigentümer abverlangt werden darf, insbesondere durch den

Grundsatz der Verhältnismäßigkeit begrenzt sein, der nur erforderliche und im Hinblick auf den Zweck angemessene und zumutbare Grundrechtsbeeinträchtigungen zulässt; das ist auch bei der Belastung des Eigentümers mit den Kosten einer Sanierungsmaßnahme zu beachten (BVerfG, a. a. O. Rdnr. 54). Zur Bestimmung der Grenze dessen, was einem Eigentümer an (finanziellen) Belastungen zugemutet werden darf, kann nach Auffassung des Bundesverfassungsgerichts das Verhältnis des finanziellen Aufwands zu dem Verkehrswert nach Durchführung der Sanierung - hier der Sicherungsmaßnahme - herangezogen werden. Wird der Verkehrswert von den Kosten überschritten, entfällt in der Regel das Interesse des Eigentümers an einem künftigen privatnützigen Gebrauch des Grundstücks (BVerfG, a. a. O. Rdnr. 56). Eine diese Grenzen überschreitende Belastung kann insbesondere dann unzumutbar sein, wenn die Gefahr, die von dem Grundstück ausgeht, aus Naturereignissen, aus der Allgemeinheit zuzurechnenden Ursachen oder von nicht Nutzungsberechtigten Dritten herrührt (BVerfG, a. a. O. Rdnr. 57). Zumutbar kann eine den Verkehrswert des sanierten Grundstücks übersteigende Kostenbelastung allerdings dann sein, wenn der Eigentümer das Risiko der entstandenen Gefahr bewusst in Kauf genommen, etwa das Grundstück in Kenntnis der dort vorhandenen Altlasten - hier der absehbaren Gefahrenlage - oder einer früheren risikoreichen Nutzung erworben hat, denn das freiwillig übernommene Risiko mindert die Schutzwürdigkeit des Eigentümers. Dies kann auch dann anzunehmen sein, wenn und soweit Risikoumstände beim Erwerb eines Grundstücks erkennbar waren, der Eigentümer aber in fahrlässiger Weise die Augen davor geschlossen hat. Insoweit kann 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 oder einen erhöhten Pachtzins - erzielt hat (BVerfG, a. a. O. Rdnr. 59 f.).

Auch in den Fällen, in denen eine Kostenbelastung über den Verkehrswert hinaus an sich zumutbar ist, kann sie nach Auffassung des Bundesverfassungsgerichts nicht auf die gesamte wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Eigentümers bezogen werden. Es kann allenfalls zumutbar sein, Vermögen für die Sanierung einzusetzen, das zusammen mit dem sanierungsbedürftigen Grundstück eine funktionale Einheit darstellt. Aber auch auf dieses sonstige Vermögen darf nur unter Wahrung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes zugegriffen werden. Wird auf Grund der mit der Sanierung verbundenen Kostenbelastung die Fortführung des Unternehmens oder Betriebs gefährdet, ist bei der Abwägung das in Art. 14 Abs. 3 GG zum Ausdruck kommende Gewicht des Eigentumsschutzes zu beachten, weil sich die Belastung für den Betroffenen faktisch wie eine Enteignung ohne angemessene Entschädigung auswirkt (BVerfG, a. a. O. Rdnr. 62).

Ordnet die Verwaltung Sanierungsmaßnahmen an, ist aber die damit verbundene Kostenbelastung wegen fehlender Zumutbarkeit von Verfassungen wegen begrenzt, muss sie dementsprechend auch über die Begrenzung der Kostenbelastung des Zustandsverantwortlichen entscheiden. Sofern ihr eine abschließende Entscheidung noch nicht möglich ist, ist die Sanierungsverfügung mit dem Vorbehalt einer gesonderten Entscheidung über die Kostentragung zu verbinden (BVerfG, a.a.O. Rdnr. 65).

Die dargestellten Überlegungen des Bundesverfassungsgerichts zeigen, dass eine Inanspruchnahme des Pflichtigen über den als Orientierungsgrenze geltenden Verkehrswert hinaus nur unter sehr engen Voraussetzungen möglich ist (so die Schlussfolgerung des BVerwG, Urteil vom 23.09.2004 - 7 C 22.03 - zit. nach juris Rdnr. 24).

(1) Die Kammer hat - im Gegensatz zum Antragsgegner - keine Zweifel daran, dass diese Grundsätze auch auf den vorliegenden Fall Anwendung finden. Sie sind deshalb auch im vorliegenden Fall zu beachten, in dem es nicht unmittelbar um eine Sanierung des Grundstücks (durch Bodenaustausch o. ä.), sondern um eine baurechtliche Sicherungsmaßnahme geht. Auch durch die Auferlegung einer derartigen Pflicht kann es zu einer unzumutbaren Inanspruchnahme des Grundstückseigentümers durch die mit der angeordneten Maßnahme verbundene Kostenbelastung kommen.

Die Kammer verkennt nicht, dass diese Grundsätze anhand der Sanierungsverpflichtungen nach dem Bundesbodenschutzgesetz entwickelt wurden. Zwar ergeben sich in diesem Bereich für den herangezogenen Verpflichteten besondere finanzielle Risiken. Das Bundesverfassungsgericht hat die in diesem Recht entwickelten Grundsätze aber an die allgemeine Zustandsverantwortlichkeit im Gefahrenabwehrrecht angeknüpft und geht auf die dadurch bestehenden Gefährdungen für das Eigentumsrecht des Betroffenen ein. Die damit erfassten Problemlagen sind daher auch bei anderen Gefahrenabwehrmaßnahmen zu berücksichtigen, die sich nicht aus dem Sanierungsrecht ergeben. Dass das Bundesverfassungsgericht nicht nur für diesen Bereich Maßstäbe entwickeln wollte, ergibt sich nicht zuletzt daraus, dass es ausführt, dass diese Maßstäbe "auch" bei der Belastung des Eigentümers mit den Kosten einer Sanierungsmaßnahme zu beachten seien (BVerfG, a. a. O. Rdnr. 54). Hieraus kann der Schluss gezogen werden, dass diese Grundsätze stets bei Heranziehung des Zustandsverantwortlichen Berücksichtigung finden müssen.

Hiervon geht im Übrigen die Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte ohne weiteres aus (vgl. ThürOVG, Urteil vom 26.03.2012 - 3 KO 843/07 - [Abfallrechtliche Anordnung zur

Beseitigung von Autoreifen], ebenso OVG Sachsen-Anhalt, Beschluss vom 12.06.2013 - 2 M 28/13 -, OVG NRW, Beschluss vom 03.03.2010 - 5 B 66/10 - [Beseitigung umsturzgefährdeter Bäume], VG Würzburg, Urteil vom 09.11.2006 - W 5 K 05.1171 - [Beseitigung von losen Gesteinsmassen], VG Freiburg, Urteil vom 14.11.2002 - 6 K 1763/01 - alle zit. nach Juris).

(2) Im vorliegenden Fall liegt daher ein Ermessensausfall vor, weil der Antragsgegner im angefochtenen Bescheid keine Ermessenserwägungen angestellt hat, obwohl dies tatsächlich und rechtlich verlangt war. Letzteres ergibt sich aus Folgendem:

Die Antragsteller konnten glaubhaft machen, dass der Verkehrswert gegenwärtig, aber auch nach Durchführung der Sicherungsmaßnahmen gegen Null geht. So haben sie mit Nachweisen dargelegt, dass Veräußerungsversuche seit 2012 ohne Erfolg geblieben sind, obwohl sie einen Veräußerungserlös von höchstens 1.400,00 EUR erwarteten bzw. forderten. Auch die Sicherungsmaßnahmen führen offensichtlich nicht zu einer Werterhöhung, weil sie nicht auf die Sanierung und Erhaltung des Gebäudes, sondern auf die Beseitigung von – wenn man dies bezüglich eines wertlosen Grundstücks überhaupt sagen kann - wertmindernder Umstände gerichtet sind.

Auch der Antragsgegner äußerte nicht nur im Bescheid erhebliche Zweifel daran, dass das Objekt jemals wieder einen Eigentümer finden würde. Aus seinen Ermittlungen lässt sich auch der Schluss ziehen, dass es tatsächlich keinen wirtschaftlichen Wert mehr hat. So wird zwar der Bodenrichtwert für das Grundstück mit 15,00 EUR pro m² angegeben, was einem Grundstückswert von ca. 19.500,00 EUR ergäbe. Allerdings belaufen sich die Abrisskosten für das Gebäude nach dem vorliegenden Kostenvoranschlag auf ca. 35.000,00 EUR. Damit steht die derzeitige wirtschaftliche Unverwertbarkeit fest.

Einer aus Art. 14 Abs. 1 GG sich ergebenden Begrenzung der Zustandshaftung der Antragsteller steht nicht entgegen, dass sie das streitgegenständliche Grundstück im Jahre 2002 in Kenntnis der Gebäudesituation zu einem günstigen Preis erworben haben. Zwar kann in diesem Fall nach der dargestellten Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts eine den Verkehrswert des sanierten Grundstücks übersteigende Kostenbelastung zumutbar sein. Dies bedeutet aber nicht, dass mangels einer „Opfersituation“ eine Haftungsreduzierung von vornherein ausscheiden würde.

Die mit dem Erwerb des Grundstücks in Kenntnis des Gebäudezustands verbundene Risikoübernahme hat demnach nicht etwa zur Folge, dass die erforderliche Abwägung zwischen den

schutzwürdigen Eigentümerinteressen mit den Belangen der Allgemeinheit unterbleiben könnte (vgl. BVerfG, a.a.O. Rdnr. 59). Auch in den Fällen, in denen eine Kostenbelastung über den Verkehrswert hinaus „an sich“ zumutbar ist, hat die Verwaltung eine Abwägungsentscheidung nach den dargestellten Maßstäben zu treffen. Die Frage, ob die Kostenbelastung dem Eigentümer noch zumutbar ist, stellt sich hier zumindest dann, wenn diese den Verkehrswert der betroffenen Grundstücke übersteigt. Zu prüfen ist insbesondere, ob und in welchen Grenzen es dem Grundstückseigentümer zugemutet werden kann, sein sonstiges Vermögen zur Sicherung in Anspruch zu nehmen (zu den Maßstäben vgl. den zitierten Beschluss a.a.O. Rdnr. 62 ff.).

Eine im Rahmen der Verhältnismäßigkeitsprüfung vorzunehmende Abwägung der Belastung der Antragsteller als Grundstückseigentümer mit den betroffenen Gemeinwohlbelangen wäre hier in jedem Falle geboten gewesen. Die im angefochtenen Bescheid vorläufig auf 13.000,00 EUR geschätzten Kosten der geforderten Maßnahmen übersteigen den Verkehrswert der betroffenen Grundstücke nach Durchführung der geforderten Beräumungsarbeiten offensichtlich.

Die Kammer kann die gebotene Abwägung im vorliegenden Verfahren nicht selbst vornehmen. Insbesondere ist es nicht ihre Aufgabe, im Einzelnen die Grenze zu ermitteln, bis zu der eine Belastung der Antragsteller mit Kosten sich als noch zumutbar erweisen könnte. Der Erlass der streitgegenständlichen Anordnung und damit die Inanspruchnahme der Antragsteller als Grundstückseigentümer standen nach den dafür in Betracht kommenden Rechtsgrundlagen im Ermessen der zuständigen Behörde. Fehlt es an der gebotenen Abwägung, erweist sich die angefochtene Sicherungsanordnung als ermessensfehlerhaft im Sinne des § 114 VwGO und ist aus diesem Grund in der Hauptsache aller Voraussicht nach aufzuheben.

f) Dem steht auch nicht entgegen, dass etwa die Störereigenschaft der Antragsteller ohne die vorbeschriebenen Beschränkungen auf eine Verantwortlichkeit als Verhaltensstörer gestützt werden könnte (vgl. § 10 ThürOBG). Es bestehen nämlich bereits Zweifel daran, dass derjenige, der die Beseitigung eines ordnungswidrigen Zustandes einer Sache dauerhaft unterlässt, die in seinem Eigentum steht, überhaupt als Verhaltensstörer herangezogen werden kann (vgl. BVerwG, Urt. v. 31.08.2006 – 7 C 3/06 – BVerwGE 126, 326, SächsOVG, Beschluss vom 09.06.2009 – 1 B 268/09 - zit. nach juris). Vielmehr geht die Rechtsprechung inzwischen davon aus, dass in diesem Falle der Eigentümer nur als Zustandsstörer und nicht daneben als Verhaltensstörer in Anspruch genommen werden kann.

Selbst wenn dies aber anzunehmen wäre und diese Verantwortlichkeit über eine Dereliktion der Sache hinaus fortbestehen würde (so früher: BayVGH, Beschluss vom 26.09.1995 – 21 B 95.1527 – zit. nach juris), wäre es der Kammer jedoch verwehrt, die Grundlage für die Störereigenschaft einfach auszutauschen. Denn die Ermessenserwägungen, die für die Heranziehung als Zustandsstörer anzustellen sind, sind im Hinblick auf die durch die Berücksichtigung von Art. 14 GG geforderten Haftungsbeschränkungen andere, als bei der Heranziehung der Antragsteller – unterstellt die Voraussetzungen lägen vor - als Handlungsstörer. Insofern ist mithin nicht nur die Tatbestandsseite, sondern gerade die Rechtsfolgenrechte betroffen. Da sich der Antragsgegner auf Heranziehung der Antragsteller als Zustandsstörer festgelegt hat, steht es dem Gericht nicht zu, sein Ermessen an dessen Stelle zu setzen.

Ist demnach die Grundverfügung aller Voraussicht nach rechtswidrig und deshalb die aufschiebende Wirkung des Widerspruchs wiederherzustellen, hat auch die hierzu in einem Akzessorietätsverhältnis stehende Androhung der Ersatzvornahme keine Berechtigung mehr (vgl. §§ 44, 19 ThürVwZVG). Die aufschiebende Wirkung gegen die kraft Gesetzes sofort vollziehbare Androhung war daher anzuordnen (vgl. § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3, Abs. 5 VwGO i.V.m. § 30 ThürVwZVG; § 8 ThürAGVwGO).

Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 154 VwGO.

Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 63 Abs. 2, § 53 Abs. 2 § 52 Abs. 1 GKG und der Erwägung, dass das Interesse der Antragsteller mit der im einstweiligen Rechtsschutz üblichen Hälfte des Interesses in der Hauptsache zu bewerten ist, hier die Sicherungsmaßnahmen mit Kosten von ca. 13.000,00 EUR abzuwehren.

R e c h t s m i t t e l b e l e h r u n g :

Gegen **Nrn. I** und **II** des Beschlusses steht den Beteiligten die Beschwerde an das Thür. Oberverwaltungsgericht zu. Die Beschwerde ist innerhalb von zwei Wochen nach Bekanntgabe der Entscheidung beim Verwaltungsgericht Meiningen, Lindenallee 15, 98617 Meiningen (Briefanschrift: Postfach 100 261, 98602 Meiningen), schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle einzulegen.

Diese Beschwerde ist innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe der Entscheidung zu begründen. Die Begründung ist, sofern sie nicht bereits mit der Beschwerde vorgelegt worden ist, beim Thür. Oberverwaltungsgericht, Kaufstraße 2 – 4, 99423 Weimar, einzureichen. Sie muss einen bestimmten Antrag enthalten, die Gründe darlegen, aus denen die Entscheidung abzuändern oder aufzuheben ist, und sich mit der angefochtenen Entscheidung auseinandersetzen.

Hinweis: Für dieses Verfahren besteht Vertretungszwang nach § 67 Abs. 2 und 4 VwGO.

Gegen Nr. III des Beschlusses steht den Beteiligten die Beschwerde an das Thür. Oberverwaltungsgericht zu, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 200,00 Euro übersteigt. Die Beschwerde ist innerhalb von sechs Monaten, nachdem die Entscheidung in der Hauptsache Rechtskraft erlangt oder das Verfahren sich anderweitig erledigt hat, beim Verwaltungsgericht Meiningen, Lindenallee 15, 98617 Meiningen (Briefanschrift: Postfach 100 261, 98602 Meiningen), schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle einzu-legen.

Hinweis: Für die Beschwerde gegen Nr. III des Beschlusses besteht kein Vertretungszwang.

gez.: Schneider

Thull

Both-Kreiter