

**Verwaltungsgericht Ansbach Beschluss vom 20. 5. 2008 AN 3 S 08.00674
Rechtskräftig Veröffentlicht in Juris = EzD 2.2.5 Nr. 20 mit Anm Spennemann**

Leitsatz

Zum Adressaten für eine denkmalrechtliche Instandsetzungsverfügung

Zum Sachverhalt

Die Ast. ist nach ihren eigenen Angaben als Rechtsnachfolgerin der A. GmbH Erwerberin und Besitzerin eines etwa 200 qm großen Lokschuppens mit einem etwa 100 qm großen Wohnhausanbau und einem Nebengebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. ... Gemarkung Die nach den Angaben der Ast. bisherige Eigentümerin, die B. AG, hat das Grundstück im Jahr 2003 an die Ast. veräußert und den Besitz übergeben, ein Eigentumsübergang ist bisher aber nicht erfolgt. Das Gebäude ist insgesamt in der Denkmalliste als Einzelbaudenkmal eingetragen mit der Beschreibung: „Lokschuppen, Satteldachbau mit Rundbogenöffnungen, um 1860; malerischer Wohn- bzw. Werkstättenanbau, 1911; zugehörig Geräteschuppen 1911.“ Das Gebäude weist nach den in der Akte vorliegenden Lichtbildern aus den Jahren 1997, 1998, 2000 und 2007 erhebliche Schäden im Wand- und Dachbereich auf, wobei bereits auf den Lichtbildern im Jahr 2000 große Lücken im Dach erkennbar sind, während im Jahr 2007 das Dach zum Teil bereits eingebrochen ist. Regelmäßige Versuche der Ag. seit 1998, die Eigentümerin zum Erhalt der Baulichkeiten zu bewegen, schlugen im Ergebnis fehl.

Mit Bescheid der Ag. vom 20. 6. 2002 wurde die Erlaubnis nach dem DSchG zum Abbruch des Gebäudes versagt. Der hiergegen eingelegte Widerspruch wurde von der Regierung zurückgewiesen.

Mit Schreiben vom 8. 3. 2006 teilte die Ag. der B. AG mit, bei dem gegenständlichen Gebäude handele es sich um Baudenkmäler i. S. d. Art. 1 Abs. 2 DSchG. Der Bauzustand insbesondere des Daches des historischen Lokschuppens habe sich soweit verschlechtert, dass die bauliche Substanz des Baudenkmals ernsthaft in Gefahr sei. Nach Art. 4 Abs. 1 DSchG hätten Eigentümer ihre Baudenkmäler instand zu halten etc. Da die B. AG bisher diesen Verpflichtungen nicht nachgekommen sei, sei beabsichtigt, ein entsprechendes Instandhaltungsverfahren in Gang zu bringen. Es sei deshalb beabsichtigt, die B. AG mittels sofort vollziehbarer Instandhaltungsanordnung zur Durchführung der notwendigen Erhaltungsmaßnahmen (Notdach) zu verpflichten, es werde Gelegenheit zur Stellungnahme bis 24. 3. 2006 gegeben.

Nachdem in der Zwischenzeit u. a. der Plan einer Versetzung des Gebäudes an einen anderen Ort geprüft und wieder verworfen worden war, teilte die A. GmbH der Ag. mit, dass sie die Gebäude von der B. AG erworben habe. Für das genannte Objekt liege nunmehr eine Kostenschätzung für die Notmaßnahme vor, die Kosten für das Notdach beliefen sich auf ca. 40.000,00 €. Dies stehe zur derzeitigen Nutzungsmöglichkeit des Objekts völlig außer Verhältnis. Der Gebäudebestand mache eine Vermietung der Fläche derzeit unmöglich, auch andere Nutzungs- und Verwertungsmöglichkeiten seien nicht ersichtlich. Entsprechende Vorschläge würden gerne aufgegriffen und geprüft. Für die Zukunft seien enorme Kosten für den Erhalt

der Gebäude zu befürchten, es werde deshalb von einer Unzumutbarkeit im Bezug auf die Instandhaltungsverpflichtung der Gebäude ebenso wie bezüglich der konkreten Notmaßnahme ausgegangen. Hierzu wurden ein Angebot einer Gerüstbaufirma sowie die Berechnung hinsichtlich der zu erwartenden Sanierungskosten in Höhe von Netto 705.000,00 € und Brutto 817.000,00 € vorgelegt.

Mit Bescheid vom 8. 4. 2008 ordnete die Ag. gegenüber der Ast. an, dass diese innerhalb eines Monats nach Zustellung der Verfügung den im Betreff genannten Lokschuppen mit einem Notdach so zu sichern habe, dass dauerhaft kein Wasser (Regen, Schnee) mehr eindringen und die Bausubstanz schädigen könne. In Ziffer 2) wurde für den Fall der Nichtbeachtung der Ziffer 1) ein Zwangsgeld in Höhe von 5.000,00 € angedroht, in Ziffer 3) wurden die Ziffern 1) und 2) für sofort vollziehbar erklärt. In der Begründung wurde u. a. ausgeführt, es bestehe ein besonderes öffentliches Interesse an der sofortigen Durchführung der geplanten Maßnahme, da Gefahr in Verzug sei. Insbesondere sei damit zu rechnen, dass bei einer weiteren Hinnahme des jetzigen Zustandes (schadhaftes Dach) die denkmalgeschützte Bausubstanz einer irreparablen Schädigung ausgesetzt werde und der drohende Verfall des Lokschuppens nicht mehr aufzuhalten sei. Das private Interesse der Verpflichteten an der Belassung des bestehenden Zustandes bis zum rechtskräftigen Abschluss eines möglichen Rechtsmittelverfahrens unterliege hier dem öffentlichen Interesse an der Herstellung eines rechtmäßigen Zustandes.

Der Antrag hatte Erfolg.

Aus den Gründen

...

Vorliegend ist ... die Anordnung des Sofortvollzugs materiell rechtswidrig. Zum einen hat das Gericht erhebliche Zweifel daran, ob die Anordnung in Ziffer 1) des Bescheides vom 8. 4. 2008 rechtmäßig ist und schätzt die Erfolgsaussichten der Hauptsacheklage als zumindest offen ein. Zum anderen ist auch nach der Aktenlage kein das Interesse der Ast. an der aufschiebenden Wirkung ihrer Klage bis zur rechtskräftigen Entscheidung über die Hauptsacheklage überwiegendes öffentliches Interesse oder Interesse eines Dritten am sofortigen Vollzug der Ziffern 1) und 2) des angefochtenen Bescheides ersichtlich und insbesondere auch durch die Ag. nicht substantiiert dargelegt und glaubhaft gemacht worden.

In Ziffer 1) des angefochtenen Bescheides vom 8. 4. 2008 hat die Ag. die Ast. aufgefordert, binnen eines Monats nach Zustellung dieser Verfügung den im Betreff genannten Lokschuppen mit einem Notdach so zu sichern, dass dauerhaft kein Wasser mehr eindringen und die Bausubstanz schädigen kann, in Ziffer 2) wurde ein Zwangsgeld in Höhe von 5.000,00 € für den Fall der Nichtbeachtung der Anordnung in Ziffer 1) angedroht. Rechtsgrundlage für diese Anordnung ist nach der Begründung des angefochtenen Bescheides Art. 4 Abs. 1 und 2 des DSchG BY. Nach Art. 4 Abs. 1 Satz 1 DSchG sind die Eigentümer und sonst dinglich Verfügungsberechtigten unter anderem für die Instandsetzung ihrer Baudenkmäler und für deren Schutz vor Gefährdung verpflichtet, soweit ihnen dies zuzumuten ist. Falls der Eigentümer nicht gleichzeitig Besitzer des Baudenkmals ist, gilt Satz 1 auch für den unmittelbaren Besitzer, soweit dieser die Möglichkeit hat, entsprechend zu verfahren. ...

Allerdings ist aus den dem Gericht vorgelegten Akten nicht ersichtlich, dass die Ag. die Eigentümerin des entsprechenden Grundstücks bzw. Grundstücksteils, die B. AG, gemäß Art. 4 Abs. 2 Satz 1, 2. Hs. DSchG zur Duldung dieser Maßnahme verpflichtet hat. Zugleich steht nach dem bisherigen Vortrag der Beteiligten auch nicht fest, ob die Ast. ohne Zustimmung der Eigentümerin des Grundstücks ... die verlangten Sicherungsmaßnahmen allein durchführen kann. Zwar besteht die Möglichkeit, eine solche Verfügung nachzuholen, allerdings zieht diese Art der Vorgehensweise durch die Ag. die von ihr selbst behauptete absolute Dringlichkeit der Sicherungsmaßnahmen allein schon in Zweifel.

Nach Art. 4 Abs. 2 DSchG können die in Art. 4 Abs. 1 DSchG genannten Personen verpflichtet werden, bestimmte Erhaltungsmaßnahmen ganz oder zum Teil durchzuführen, soweit ihnen das insbesondere unter Berücksichtigung ihrer sonstigen Aufgaben und Verpflichtungen zumutbar ist. Die Kammer geht insoweit davon aus, dass die angeordnete Sicherung des Lokschuppens durch Errichtung eines Notdachs einerseits geeignet ist, einen weiteren Verfall des Gebäudes aufzuhalten, andererseits aber auch dafür notwendig und verhältnismäßig sowie auch hinreichend bestimmt ist. Der aus den Akten, insbesondere den vorgelegten Lichtbildern, ersichtliche Bauzustand insbesondere des Dachs des Lokschuppens i. V. m. den zwischen den Beteiligten wohl unstreitigen Feststellungen, dass auf andere Weise der weitere Verfall der Bausubstanz nicht aufgehalten werden kann, führen dazu, dass die grundsätzliche Notwendigkeit und Geeignetheit der Maßnahme feststeht. Auch geht die Kammer davon aus, dass die Anordnung der Errichtung eines Notdachs in der in Ziffer 1) des angefochtenen Bescheides geschehenen Weise hinreichend bestimmt ist, zumal die Ast. bzw. deren Rechtsvorgängerin ein konkretes Angebot für die diesbezüglich erforderliche Maßnahme eingeholt hat, so dass Zweifel oder Differenzen über den Umfang der notwendigen Maßnahmen zwischen den Parteien wohl nicht existieren.

Allerdings setzt die Rechtmäßigkeit von Anordnungen nach Art. 4 Abs. 2 Satz 1 DSchG voraus, dass die zu treffenden Maßnahmen dem von der Anordnung Betroffenen insbesondere unter Berücksichtigung seiner sonstigen Aufgaben und Verpflichtungen zumutbar sind. Dies bedeutet nach Auffassung der Kammer, dass zum einen die Zumutbarkeit der Notmaßnahme, also insbesondere der vom Betroffenen zu leistende finanzielle Aufwand, der im vorliegenden Verfahren nach den insoweit unbestrittenen Angaben der Antragstellerseite, belegt durch einen Kostenvoranschlag, 28.000,00 € einmalige Errichtungskosten für das Notdach sowie 12.000,00 € jährlich Kosten für die Zurverfügungstellung des notwendigen Gerüsts umfasst, auch insbesondere deshalb gerechtfertigt ist, weil der weitere Bestand des Denkmals und damit die wirtschaftliche Zumutbarkeit des weiteren Bestandes des Denkmals für den Eigentümer sichergestellt ist. Dies bedeutet im vorliegenden Fall konkret, dass zunächst von der Ag. festzustellen ist, wer tatsächlich im Hinblick auf den beabsichtigten Wechsel des Eigentums dauerhaft für den Erhalt des Denkmals zuständig ist, und dass dann die Erhaltung des Denkmals im Gegensatz zu der sowohl von der Eigentümerin als auch der Ast. geäußerten Ansicht wirtschaftlich zumutbar ist, insbesondere der Erhalt des Denkmals nicht zu einer wirtschaftlichen Last für den Verpflichteten bzw. den Eigentümer wird. Diese Prüfung hat im Rahmen der Zumutbarkeitsprüfung des Art. 4 Abs. 2 Satz 1 DSchG vor Erlass einer Erhaltungsmaßnahme zu erfolgen, da erst dann feststeht, dass die Maßnahme dem Verpflichteten auch zumutbar ist und somit rechtmäßigerweise ihm gegenüber angeordnet werden kann.

Diese Zumutbarkeitsprüfung ist hier durch die Ag. nach den vorliegenden Unterlagen bisher nicht erfolgt, vielmehr hat diese im angefochtenen Bescheid und in ihren Ausführungen die Auffassung vertreten, der Abbruch des Denkmals komme auf Grund der bestandskräftigen Ablehnung eines Abbruchartrages zuletzt mit Widerspruchsbescheid vom 15. 12. 2003 nicht in Frage. Die jetzt erforderlichen Aufwendungen für den Erhalt des Denkmals seien ohne weitere Prüfung dem Eigentümer gegenüber als zumutbarer Aufwand anzusehen, da sie ausschließlich aus der Unterlassung des notwendigen Bauunterhalts resultierten. Dem folgt die Kammer nur insoweit, als im Gegensatz zur Auffassung der Ast. davon auszugehen ist, dass ein pflichtwidriges, gegen Art. 4 Abs. 1 DSchG verstoßendes Verhalten des jeweiligen Eigentümers eines Denkmals, das zu Schäden auf Grund unzulässiger Vernachlässigung des Baudenkmals führt, regelmäßig auch dem späteren Eigentümer bzw. Erwerber anzurechnen ist, da sonst durch eine Veräußerung eines Denkmals solche Verpflichtungen ohne weiteres abgewälzt werden könnten. Allerdings steht es dem jeweiligen Eigentümer oder sonst Berechtigten frei, einen erneuten Abbruchartrag bezüglich der gegenständlichen Gebäude zu stellen, da sich zum einen die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse seit dem Abschluss des letzten Abbruchverfahrens geändert haben können und i. Ü. die Ablehnung eines Abbruchartrags ebenso wie die Ablehnung eines Bauantrags kein rechtliches Hindernis für einen erneuten Antrag darstellt. Des Weiteren ist die Kammer der Auffassung, dass die Frage, wie hoch der für eine dauerhafte Erhaltung des gegenständlichen Baudenkmals erforderliche Aufwand tatsächlich ist, ebenso wie die Frage, ob und wenn ja in welchem Umfang dieser Aufwand auf vorwerfbarer Vernachlässigung der Erhaltungspflicht i. S. d. Art. 4 Abs. 1 DSchG beruht, durch ein Sachverständigengutachten zu klären ist. Zwar hat die Ast. im Verfahren eine entsprechende Kostenermittlung durch einen Architekten vorgelegt, allerdings hat die Ast. selbst die Erstellung eines umfassenderen Wirtschaftlichkeitsgutachtens in Aussicht gestellt, so dass eine endgültige Entscheidung in der Hauptsache wohl ohne Gutachten zu dieser Frage nicht möglich erscheint. Selbst nach den von der Ast. vorgelegten, von der Ag. substantiiert und im Einzelnen nicht bestrittenen Angaben zeigt sich aber deutlich, dass der Erhalt des Baudenkmals Lokschuppen bzw. des Lokschuppens zusammen mit dem Wohnhausanbau mit Nebengebäude nur dann wirtschaftlich dem Eigentümer zumutbar ist, wenn in erheblichem Umfang öffentliche Mittel fließen, da die realistischer Weise zu erzielenden Einnahmen selbst nach den überschlägigen, aber durchaus nicht völlig abwegig erscheinenden Angaben in der von der Ast. vorgelegten Berechnung zeigen, dass selbst eine lediglich kostendeckende Vermietung oder sonstige wirtschaftliche Nutzung des Anwesens unmöglich erscheint. Dies dürfte wohl auch die Ag. so sehen, da zwischen den Beteiligten immer wieder die Veräußerung des Objekts an einen Dritten als Lösungsmöglichkeit diskutiert, aber nie tatsächlich zu Ende gebracht worden ist. Zwar lässt die Bedeutung des Baudenkmals – dass es sich bei dem Lokschuppen um ein Baudenkmal handelt, ist unter den Beteiligten nicht bestritten und wird auch von der Kammer nicht in Zweifel gezogen – erwarten, dass eine Förderung durch das Landesamt für Denkmalpflege bzw. dem Entschädigungsfonds zu erwarten ist, zumal im Laufe des Verfahrens auch ein Betrag von 2 × 5.000,00 € für die Sicherungsmaßnahmen in Aussicht gestellt wurde. Allerdings fehlt es bisher ... an einer konkreten Förderungszusage, durch die sichergestellt ist, dass eine dem Eigentümer verbleibende finanzielle Belastung auf jeden Fall durch die Behörde ausgeglichen würde, auf welchem Weg auch immer dies geschehen mag. Eine solche verbindliche Zusage ist aber nach der Rspr. der Kammer (vgl. Urteil vom 24. 7. 2002, EzD 2.2.6.1 Nr. 21 mit Anm. Göhner, s. auch BayVGH, Urteil vom 27. 9.

2007, EzD 1.1 Nr. 18 mit Anm. Eberl) Mindestvoraussetzung für die Feststellung der Zumutbarkeit des Erhalts eines Denkmals, wenn auch ... der jeweilige Eigentümer des Denkmals zunächst seine Vorstellungen für die weitere Nutzung zu konkretisieren hat und erst dann etwa eine bezifferte Förderung zu prüfen ist und eine entsprechende Zusage etwa in betragsmäßiger Höhe verlangt werden könnte.

Nach alledem ist nach derzeitiger Sachlage zumindest offen, ob der Erhalt des Denkmals im Hinblick auf die finanzielle Zumutbarkeit für den Eigentümer dauerhaft überhaupt gesichert ist. Nach jetziger Sachlage spricht sogar vieles dafür, dass ohne eine erhebliche öffentliche Förderung, für die eine konkrete Zusage vorliegen muss, die Voraussetzungen für einen Abbruchantrag derzeit gegeben sein könnten.

Wenn aber nicht feststeht, dass der Bestand des Denkmals überhaupt gesichert ist, ist es dem Eigentümer oder sonstigen Verpflichteten auch nicht zumutbar, erhebliche Mittel für die zwischenzeitliche Sicherung des Denkmals aufzubringen. Auch insoweit steht nämlich nach Auffassung der Kammer nicht ohne weiteres fest, dass der gesamte diesbezügliche Aufwand ausschließlich aus einer Vernachlässigung des Bauunterhalts resultiert, da möglicherweise auch die übliche Nutzungsdauer des Gebäudes abgelaufen sein kann und i. Ü. noch nicht einmal dokumentiert ist, welche Schäden denn konkret aus welchem Grund entstanden sind. Die Ag. hat diesbezüglich eigene Feststellungen soweit ersichtlich ohnehin nicht getroffen, auch das Landesamt für Denkmalpflege hat diesbezügliche Feststellungen bei den verschiedenen Ortsbesichtigungen nur in allgemeiner Form niedergelegt. Da somit weder die Zumutbarkeit des weiteren Erhalts des Denkmals für den Eigentümer noch die Zumutbarkeit der hier notwendigen umfangreichen Sicherungsmaßnahmen in einer Größenordnung von 28.000,00 € einmalig und weiteren 12.000,00 € jährlich von der Ag. nachvollziehbar dargestellt und auch aus sonstigen Unterlagen nicht zweifelsfrei ersichtlich ist, ist die Anordnung gemäß Art. 4 Abs. 2 Satz 1 DSchG auch unabhängig von der Frage, ob hier der richtige Verpflichtete herangezogen wurde und ob die Ag. überhaupt erkannt hat, dass hier möglicherweise mehrere Verpflichtete in Betracht kommen, zwischen denen eine Auswahl zu erfolgen hätte, rechtswidrig.

Die Ag. kann ihre Anordnung auch nicht darauf stützen, dass die hier nach Auffassung der Kammer erforderliche Zumutbarkeitsprüfung gemäß Art. 4 Abs. 2 Satz 1 DSchG wegen der besonderen Eilbedürftigkeit der Sicherungsmaßnahme nicht vor Erlass der angefochtenen Anordnung durchführbar gewesen wäre. Zum einen ist darauf zu verweisen, dass der Zustand des Baudenkmals bereits im Jahr 1997, wie aus den in der Akte befindlichen Lichtbildern und sonstigen Feststellungen ersichtlich ist, bei der Ag. Anlass zu erheblicher Sorge bereitet hat (...). Es erscheint der Kammer als schlicht nicht nachvollziehbar, nunmehr selbst Verzögerungen von wenigen Wochen als nicht hinnehmbar anzusehen, wenn zugleich zwischen dem Erlass der ersten Sicherungsanordnung und dem Erlass der jetzt gegenständlichen angefochtenen Sicherungsanordnung mehr als zehn Jahre vergangen sind, ohne dass tatsächlich effektive Sicherungsmaßnahmen in der Zwischenzeit, wenn auch eventuell nur mit vorübergehender Wirkung, getroffen worden wären. Soweit ersichtlich wurden nämlich seit 1997 am hier maßgeblichen Dach des Lokschuppens keinerlei Sicherungsmaßnahmen durchgeführt, da die ursprünglich beabsichtigte vorläufige Dachsanierung auf Grund der Feststellungen der damals beauftragten Firma, eine Dachsanierung sei wegen des völlig desolaten Zustands nur in Form einer kompletten Neuerrichtung des Dachs unter gleichzeitiger Sanierung der Wände und Fundamente möglich, unterblieben ist, wie auch aus der Akte ersichtlich ist, und dass das zunächst zu diesem Zweck aufgestellte Gerüst in der Folge wieder entfernt

wurde. Auch zeigt der umfangreiche inner- und außerbehördliche Schriftverkehr in der Akte der Ag., dass der Ast. seit vielen Jahren der Zustand des Lokschuppens, insbesondere des Daches, bekannt war ... Es sind aber keinerlei konkrete bautechnische Feststellungen aus den letzten Jahren getroffen worden, die Aussagen zur Standfestigkeit, zur Folge weiterer Witterungseinwirkungen ohne Dachsanierung oder überhaupt zum Zustand des Gebäudes in substantiiert Form enthielten. Die Behörde hat zwar alle möglichen Pläne betrieben, so z. B. neben der Veräußerung der betreffenden Gebäude auch deren vollständigen Abbau und Wiedererrichtung an anderer Stelle, eine jedoch naheliegende Dokumentation des Gebäudezustands, insbesondere auch der Statik sowie der hier konkret zu treffenden Sanierungsmaßnahmen für den dauerhaften Erhalt des Gebäudes ist, aber durch die Behörde bis heute nicht erfolgt. Es ist deshalb aus Sicht der Kammer nicht davon auszugehen, dass hier auf Grund der besonderen Eilbedürftigkeit der Sanierungsmaßnahmen gerade im jetzigen Zeitpunkt von einer Zumutbarkeitsprüfung i. S. d. Art. 4 Abs. 2 Satz 1 DSchG ausnahmsweise abgesehen werden konnte, wobei offen bleiben kann, ob solche Ausnahmefälle überhaupt denkbar und möglich sind.

Schließlich hat es die Behörde auf Grund der Befugnis aus Art. 4 Abs. 3 DSchG in der Hand, bei besonders eiligen Sanierungsfällen Maßnahmen selbst durchzuführen, die zur Sicherung des Baudenkmals erforderlich sind, wobei dann lediglich die dinglich oder obligatorischen Berechtigten zur Duldung der Maßnahme verpflichtet werden müssen. Abgesehen davon, dass hier noch nicht einmal feststeht, ob denn die Eigentümerin oder die Besitzerin des Anwesens einer solchen Sicherungsmaßnahme durch die Behörde auf Grund des Art. 4 Abs. 3 DSchG überhaupt widersprochen hätte, da eine solche Anfrage soweit aus den Akten ersichtlich niemals Gegenstand eines Gesprächs oder eines Schriftverkehrs zwischen den Beteiligten gewesen ist, wäre jedenfalls für die Rechtmäßigkeit einer entsprechenden Duldungsanordnung gegen die Eigentümerin und die Besitzerin nach Auffassung der Kammer wie nach der Rspr. des BayVGH (vgl. z. B. Beschluss vom 2. 4. 2004, EzD 2.2.5 Nr. 10 mit Anm. Martin) eine vorherige Zumutbarkeitsprüfung nicht Voraussetzung gewesen, sondern erst bei der in einem zweiten Schritt zu prüfenden und eventuell zu verfügenden Übertragung der Kostenpflicht auf den Eigentümer oder sonst Verpflichteten. Wenn also der Zustand des Denkmals hier tatsächlich unverzügliche Sanierungsmaßnahmen erforderlich gemacht hat, so hätte es doch nahe gelegen, wenn die Ag. gemäß Art. 4 Abs. 3 DSchG diese Maßnahmen selbst durchgeführt hätte und entweder das Einverständnis der Eigentümerin und der Besitzerin eingeholt oder gegen diese sofort vollziehbare Duldungsverfügungen erlassen hätte. Nach der genannten Entscheidung des BayVGH wie auch nach Überzeugung der Kammer kann auch nicht davon ausgegangen werden, dass die Behörde verpflichtet gewesen wäre, nach Art. 4 Abs. 2 DSchG vorzugehen, da der Erlass einer Sanierungsverpflichtung gegen den Verpflichteten nach Art. 4 Abs. 2 DSchG nicht als milderer Mittel oder als vorrangige Maßnahme gegenüber der Befugnis der Behörde nach Art. 4 Abs. 3 DSchG unter gleichzeitigem Erlass einer Duldungsanordnung gegen den Verpflichteten angesehen werden kann. Vielmehr führt gerade der BayVGH in der zitierten Entscheidung aus, dass bei besonders eilbedürftigen Maßnahmen die Maßnahme gemäß Art. 4 Abs. 3 DSchG wegen der direkteren Eingriffsmöglichkeit der Behörde als effektiver anzusehen ist. Vorliegend ist noch nicht einmal ersichtlich, dass die Behörde die Befugnis aus Art. 4 Abs. 3 DSchG erkannt und gegen die Eingriffsmöglichkeit gemäß Art. 4 Abs. 2 DSchG abgewogen hat. Gerade im

vorliegenden Fall, bei dem die jeweiligen Eigentümer oder sonst Berechtigten sich hartnäckig und seit langer Zeit gegen Sanierungsmaßnahmen wenden und dafür auch jeweils finanzielle Gründe bzw. die wirtschaftliche Unzumutbarkeit ins Feld geführt und zum Teil auch belegt hatten, hätte es doch nahe gelegen, wenn die Behörde gemäß Art. 4 Abs. 3 DSchG selbst Sanierungsmaßnahmen ergriffen und die Frage der wirtschaftlichen Zumutbarkeit ebenso wie die Frage des dauerhaften Erhalts des Denkmals damit bis zur späteren Entscheidung über die Kostentragung zurückgestellt hätte.

...

Anmerkung

Die Entscheidung illustriert beispielhaft die Schwierigkeiten bei der Erhaltung und Nachnutzung von nicht mehr benötigten Bahnanlagen und gibt gleichzeitig einen Überblick über die notwendigen Sachverhaltsermittlungen vor Erlass einer für sofort vollziehbar erklärten Instandsetzungsanordnung (s. dazu Martin, in: Eberl/Martin/Greipl, Bayerisches Denkmalschutzgesetz, 6. Auflage 2007, Art. 4 Rn. 76) insbesondere hinsichtlich der Pflichtigen, ggf. Duldungsverpflichteten, des aktuellen Zustands des Gebäudes und der Kosten. Hier fehlte, da nur die Besitzerin des Grundstücks in Anspruch genommen wurde, der Erlass einer Duldungsverfügung an die Eigentümerin. Bemängelt hat das Gericht zudem das Fehlen einer Zumutbarkeitsprüfung hinsichtlich der später anstehenden Gesamtanierung. Zwar muss auch vor Erlass einer Instandsetzungsverfügung grundsätzlich geprüft werden, ob die spätere Sanierung an der fehlenden Zumutbarkeit scheitern würde. Allerdings ist bei Tochtergesellschaften von mehrheitlich in Staatseigentum befindlichen Unternehmen stets zu fragen, ob wegen der Mehrheitsbeteiligung der öffentlichen Hand überhaupt eine Berufung auf Art. 14 GG erfolgen kann. Maßgeblich ist nicht die privatrechtliche Organisationsform, denn Art. 14 GG schützt nicht das Privateigentum, sondern das Eigentum Privater (BVerfGE 61, 82, 108). Diese Feststellung gilt nach st. Rspr. des BVerfG auch für staatliches Handeln in privatrechtlich organisierter Form (BVerfGE 45, 63, 80) und für Unternehmen mit staatlichen Mehrheitsbeteiligungen (BVerfG NJW 1980, 1093). Abwegig, wenngleich nicht ausschlaggebend für das Ergebnis der Entscheidung, ist die Annahme des VG, dass dem Eigentümer eine unterlassene Instandsetzung nicht angerechnet werden kann, sofern die „übliche Nutzungsdauer des Gebäudes abgelaufen“ ist; gerade der Ablauf der Lebensdauer einzelner Bauteile ist das Kennzeichen für die Notwendigkeit einer Instandsetzungsmaßnahme. Das Gericht verkennt zudem, dass bei den meisten (technischen) Denkmälern die ursprüngliche Nutzungsdauer längst abgelaufen ist, aber gerade wegen ihrer Denkmaleigenschaft eine denkmalgerechte Nutzung anzustreben ist (Art. 5 DSchG).

(Spennemann)