

# Oberverwaltungsgericht Nordrhein–Westfalen Beschluss vom 12.1.1999 10 B 2574/98 EzD 2.2.5 Nr. 3

## Leitsätze:

1. Die Zumutbarkeit von Maßnahmen zur Erhaltung und Instandsetzung eines Denkmals ist objekt- und nicht personenbezogen zu entscheiden.
2. Dem Eigentümer eines Denkmals sind grundsätzlich solche Erhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zumutbar, deren Kosten unter Berücksichtigung der Zuwendungen von öffentlichen Mitteln und der steuerlichen Vorteile in einem angemessenen Verhältnis zu dem tatsächlich realisierten Nutzwert des Denkmals stehen.
3. Zur Berücksichtigungsfähigkeit der aus einem Hypothekendarlehen folgenden Belastungen für die Frage der Zumutbarkeit von Erhaltungs- und Instandsetzungsaufwendungen.

## Aus den Gründen:

(. . .)

Ernstliche Zweifel an der Richtigkeit der Entscheidung des Verwaltungsgerichts sind nicht gegeben. Insoweit hat der Antragsteller vorgetragen, das Verwaltungsgericht habe den Inhalt der Ordnungsverfügung des Antragsgegners verkannt. Ihm sei eine Gesamtsanierung (im Sinne einer vollständigen Erneuerung des Westgiebels) und keine Teilmaßnahme aufgegeben worden. Eine Gesamtsanierung sei ihm aber aus wirtschaftlichen Gründen unzumutbar. Lege man die Ordnungsverfügung hingegen mit dem Verwaltungsgericht dahin aus, daß lediglich der Austausch einzelner verfallener oder pilzbefallener Fachwerkteile geschuldet werde, sei die behördliche Anordnung auf eine unmögliche Leistung gerichtet und deshalb rechtswidrig.

a) Aus den vom Antragsteller vorgetragenen Gründen ergibt sich keine überwiegende Wahrscheinlichkeit dafür, daß das Verwaltungsgericht unter Verkennung der allgemein zulässigen Auslegungsmethoden den Inhalt der Ordnungsverfügung unzutreffend festgestellt hätte. Der Antragsteller hält dem Ergebnis der durch das Verwaltungsgericht vorgenommenen Auslegung lediglich seine Deutung des Inhalts der Ordnungsverfügung entgegen. Eine andere Ansicht allein begründet keine ernstlichen Zweifel an der Richtigkeit der verwaltungsgerichtlichen Entscheidung. Unabhängig davon . . . teilt der Senat die Auslegung des Verwaltungsgerichts. Das Verwaltungsgericht hat den Inhalt der Ordnungsverfügung des Antragsgegners nicht verkannt. Durch diese Ordnungsverfügung ist dem Antragsteller (u. a.) aufgegeben worden, „die innere durchfeuchtete Verkleidung an Wand und Decke zu beseitigen und anschließend den konstruktiven Zustand des Giebelbereichs zu untersuchen ggf. verfallene oder pilzbefallene Fachwerkteile zu beseitigen und sachgerecht durch artgleiches Material zu ersetzen“.

Der vorstehende Wortlaut ist eindeutig in dem Sinne, daß keine Verpflichtung zur Gesamterneuerung, sondern lediglich zu einem Teilaustausch von Materialien begründet werden soll. Allerdings hat der Antragsgegner in seiner Ordnungsverfügung auch, worauf der Antragsteller sich bezieht, das Ergebnis der durchgeführten Ortsbesichtigung erwähnt, wonach es aufgrund des desolaten Gesamtzustandes des Westgiebels „keinen Ansatz für Reparaturen“ gebe, sondern eine „Gesamtsanierung“ erforderlich sei. Damit ist indessen keine „Gesamterneuerung“ gemeint. Sanierung bedeutet vom Wortsinn her, daß Teile vorhanden sind, die einen ordnungsgemäßen Zustand aufweisen, und demzufolge erhalten bleiben können und daß lediglich schadhafte Teile repariert oder ausgewechselt werden. Wenn der Antragsgegner weitergehende Maßnahmen beabsichtigt hätte, hätte er anstatt von einer Gesamtsanierung des Westgiebels von dessen Erneuerung gesprochen. Die vorstehende Auslegung wird durch die konkreten Umstände des vorliegenden Falles bestätigt. In dem Vermerk des Antragsgegners über die Ortsbesichtigung heißt es u. a., daß die Ursache des Eindringens der Regenwassermengen in das Mauerwerk auch bei dieser Besichtigung nicht habe herausgefunden bzw. lokalisiert werden können und daher bis auf weiteres spekulativ bleibe. Wenn der Verfasser sodann fortfährt, daß es „aufgrund des desolaten Gesamtzustandes keinen Ansatz für Reparaturen (gebe), sondern eine Gesamtsanierung . . . für die Substanzsicherung und deren Erhalt dringend erforderlich“ sei, bringt er damit zum Ausdruck, daß es mangels einer erkennbaren Ursache für die Wasserschäden nicht sinnvoll wäre, auf „gut Glück“ an einer beliebigen Stelle mit Reparaturen zu beginnen, sondern daß lediglich eine Gesamtmaßnahme (im Sinne einer Überprüfung der gesamten Giebelwand und darauf aufbauender zielgerichteter Maßnahmen) Erfolg verspricht. Über den Umfang der letztlich erforderlichen Maßnahmen ist damit keine Aussage getroffen.

Als Ergebnis der obigen Auslegung ist daher festzuhalten, daß dem Antragsteller nach dem Inhalt der Ordnungsverfügung grundsätzlich nur eine Sanierung der westlichen Giebelwand (im Sinne einer Reparatur oder eines Teilaustauschs) obliegt. Ob darüber hinaus eine Verpflichtung zu einer Gesamterneuerung der Giebelwand besteht, falls die durchzuführende Untersuchung eine vollständige Verrottung der Giebelwand ergibt und damit eine Sanierung ausscheidet, kann offenbleiben.

b) Hat das Verwaltungsgericht demnach den Inhalt der Ordnungsverfügung nicht verkannt, ergeben sich ernstliche Zweifel an der Richtigkeit seiner Entscheidung auch nicht .daraus, daß nach Auffassung des Antragstellers die ihm in erster Linie aufgegebenen Sanierung des Vorhandenen auf etwas Unmögliches gerichtet sei. Die Unmöglichkeit sieht er darin begründet, daß die Entfernung einzelner angefallener Fachwerkteile den Westgiebel und letztlich das gesamte Denkmal zum Einsturz bringen würde. Diese Einschätzung ist jedenfalls nicht substantiiert dargetan. Der Antragsteller hält den tatsächlichen Feststellungen durch das Verwaltungsgericht lediglich seine andere tatsächliche Wertung entgegen, ohne darzutun, aus welchen Gründen bei fachmäßiger Reparatur der Einsturz des Westgiebels die Folge des

Auswechselns einzelner Fachwerkteile sein soll. Einen allgemeinen Erfahrungssatz diesen Inhalts gibt es nicht; er wird auch nicht vom Antragsteller vorgetragen. Dem Senat ist jedenfalls aus anderen denkmalschutzrechtlichen und baurechtlichen Verfahren bekannt, daß es im Grundsatz durchaus technisch möglich ist, bei geeigneten Abstützungsmaßnahmen - wie sie im übrigen bei einem (von dem Antragsteller offenbar für möglich gehaltenen) Abriß des westlichen Giebels und seinem vollständigen Neuaufbau ebenfalls erforderlich wären - einen teilweisen Austausch des Fach- und Mauerwerks vorzunehmen. Der Antragsteller hätte daher im einzelnen darlegen müssen (evtl. unter Beifügung einer gutachtlichen Äußerung eines Gebäudesachverständigen), weshalb die ihm aufgegebenen Maßnahmen an seinem Hause nicht durchführbar sein sollen.

(. . .)

c) Ernstliche Zweifel an der Richtigkeit der erstinstanzlichen Entscheidung ergeben sich auch nicht daraus, daß das Verwaltungsgericht zu Unrecht die Zumutbarkeit der dem Antragsteller aufgegebenen Maßnahmen bejaht hätte.

aa) Das Verwaltungsgericht ist insoweit von dem - durch den Antragsteller nicht in Frage gestellten - Grundsatz ausgegangen, daß die Zumutbarkeitsfrage objektbezogen (nicht personenbezogen) zu entscheiden ist und daß dem Eigentümer eines Denkmals grundsätzlich solche Erhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zumutbar sind, deren Kosten unter Berücksichtigung der Zuwendungen von öffentlichen Mitteln und der steuerlichen Vorteile in einem angemessenen Verhältnis zu dem tatsächlich realisierbaren Nutzwert des Denkmals stehen (Vgl. OVG NW, Beschlüsse vom 28. April 1989 10 B 833/89 und vom 30. Januar 1991 7 B 3127/90).

bb) Soweit der Antragsteller die wirtschaftliche Unzumutbarkeit der ihm aufgegebenen Maßnahmen aus der Höhe der erforderlichen Aufwendungen herzuleiten versucht, die er zwischen 20 000 DM (bei Sanierung durch fachlich versierten Nachmieter) und 100 000 DM (bei Sanierung durch Fachunternehmer) ansetzt (vgl. Schreiben an den Antragsgegner vom 7. August 1998), geht er bereits von einem falschen rechtlichen und tatsächlichen Ansatz aus. Die geschätzten Beträge unterstellen das Erfordernis einer **vollständigen** Erneuerung der westlichen Giebelwand. Wie oben dargelegt, ist der Antragsteller aber zunächst einmal nur zu einer Sanierung der schadhaften Teile verpflichtet. In welchem Umfang die Wand einer Erneuerung bedarf, steht, bislang nicht fest und kann auch erst sicher beurteilt werden, wenn - wie in der angefochtenen Ordnungsverfügung unter b) vorgesehen - die innere Verkleidung der Wand entfernt und der konstruktive Zustand des Giebels untersucht worden ist.

Im übrigen ist zu bedenken, daß der Antragsteller, worauf das Verwaltungsgericht bereits hingewiesen hat, sich gemäß § 7 Abs. 1 Satz 3 DSchG NW für die Frage der Zumutbarkeit auf Belastungen durch erhöhte Erhaltungskosten nicht berufen kann, wenn diese dadurch verursacht worden sind, daß Erhaltungsmaßnahmen zuvor gesetzwidrig unterblieben sind. Ob dies im Falle des Antragstellers zutrifft, bedarf aus Anlaß des vorliegenden Verfahrens keiner Entscheidung.

cc) Dafür, daß dem Antragsteller bereits die ihm durch die Ordnungsverfügung aufgegebenen **Untersuchungsmaßnahmen**, unabhängig von dem später erforderlich werdenden Sanierungsaufwand, unzumutbar wären, ist bisher nichts dargetan. Unerheblich ist, daß der derzeitige Mieter des Antragstellers seine Mietzahlungen offenbar eingestellt hat und das Denkmalobjekt daher zur Zeit keine Erträge abwirft. Unabhängig davon, daß die Vorgehensweise des Mieters gemäß den dem Senat vorliegenden Unterlagen ausschließlich durch die angeblichen Feuchtigkeitmängel der Wohnung bedingt ist, gibt die Mietzinsminderung durch den Mieter für die Rechtsfrage der Zumutbarkeit der Untersuchungsmaßnahmen nichts her.

Unberücksichtigt bleiben mußten ferner die schriftsätzlich überreichten Unterlagen (Grundbuchauszüge, Darlehensvertrag, Einkommensteuerbescheid), und zwar schon deshalb, weil diese nicht innerhalb der Zwei-Wochen-Frist des § 146 Abs. 5 Satz 1 VwGO eingereicht worden sind.

Gleichwohl sei im Hinblick auf ein etwa nachfolgendes Hauptsacheverfahren folgendes bemerkt: Eine Berücksichtigung der Hypotheken, die auf dem Grundstück lasten (insgesamt 400 000 DM), bei der Frage der Zumutbarkeit der erforderlichen Sanierungsaufwendungen dürfte nur möglich sein, wenn der Antragsteller den Nachweis erbringt, daß die Hypothekendarlehen dem Denkmal in Form von werterhaltenden oder -erhöhenden Maßnahmen zugute gekommen sind. Dafür fehlt es bislang an jeglichen Anhaltspunkten. ...