

# **Oberverwaltungsgericht Niedersachsen Beschluss vom 22.4.2010 – 1 ME 89/10 – = EzD 2.2.8 Nr. 36**

## **Leitsatz**

### **Zu den Voraussetzungen für eine Instandsetzungsverfügung**

### **Zum Sachverhalt**

Der Ast. wendet sich erfolglos gegen eine denkmalrechtliche Instandsetzungsverfügung.

### **Aus den Gründen**

Aus den vom Ast. vorgetragene Einzelheiten lässt sich eine wirtschaftliche Unzumutbarkeit i.S. von § 7 DSchG – auf diese allein kommt es an – nicht entnehmen. Wirtschaftliches Unvermögen steht einer Anordnung nur dann entgegen, wenn sie aus der in § 7 Abs. 3 DSchG beschriebenen wirtschaftlichen Unzumutbarkeit begründet ist (Schmaltz/Wiechert, DSchG NI, § 23 Rn. 21 und 32). Die geringe Rente, auf die sich der Ast. beruft, kann deshalb in diesem Zusammenhang nicht berücksichtigt werden. Gründe wirtschaftlicher Unzumutbarkeit, die im Zusammenhang mit dem Denkmal stehen, hat der Ast. dagegen nicht angeführt. Dass das Gebäude seit 2008 nicht mehr vermietet ist und auch von ihm selbst nicht mehr bewohnt wird, folgt aus dem Umstand, dass der Ag. mit Bescheid vom 7.10.2008 die Nutzung untersagte. ... Die Verschlechterung des Zustands beruht damit auf unterlassenen Sanierungsarbeiten und war deshalb für den Ast. vorhersehbar (vgl. § 7 Abs. 3 Satz 3 NDSchG).

Eine grundsätzliche Vermietbarkeit der in dem Gebäude vorhandenen drei Wohnungen mit einer Nutzfläche von insgesamt 400 m<sup>2</sup> bestreitet der Ast. dagegen nicht. Er kann sich auch nicht darauf berufen, dass ihm unterlassene Sanierungsmaßnahmen nicht vorgehalten werden dürften, weil er sich durchaus bemüht habe diese anzufangen, die tatsächliche Ausführung aber am mangelnden Eigenkapital gescheitert sei.

Hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen kann sich der Ast. ebenso wenig darauf berufen, dass das Gebäude „unverkäuflich“ sei. Aus den Vorgängen ... ergibt sich, dass die Samtgemeinde das Interesse am Erwerb mitgeteilt hat und den Ast. mehrfach gebeten hat, seine entsprechenden Vorstellungen darzulegen. ...

Ohne Erfolg sucht der Ast. geltend zu machen, es bestehe gar keine so akute Einsturzgefahr, dass dies ein mit der Anordnung des Sofortvollzuges versehenes Einschreiten des Ag. rechtfertige. ...

Die Verfügung vom 8.1.2010 gesetzte Frist zur Erledigung der Arbeiten bis zum 1. Juli ist auch nicht deshalb zu kurz bemessen, weil dem Ast. nicht möglich gewesen wäre, die notwendigen Fördermittel innerhalb dieser Frist rechtzeitig zu erhalten. ... Auch eine rechtzeitige Durchführung innerhalb eines Zeitraums von immerhin 5 ½ Monaten war nach den Vorstellungen des Architekten problemlos zu bewältigen.

Die verfügte Maßnahme ist auch nicht deshalb unverhältnismäßig, weil „einfache Abstützmaßnahmen“ ausreichend zur Abwendung der Einsturzgefahr wären .... Als auf der Grundlage des § 23 DSchG angeordnete Maßnahme ist diejenige Maßnahme zu wählen, die den einzelnen am wenigsten beeinträchtigt und nicht zu Nachteilen für den Verpflichteten führt, die zu dem erstrebten Erfolg außer Verhältnis stehen (Schmaltz/Wiechert, a.a.O., Rn. 22 und 26). Der Ag. hat in diesem Zusammenhang zu Recht darauf verwiesen, dass die verfügte Maßnahmen den Ast. weniger belasten, weil es sich

um gerade die Maßnahmen handelt, die der Ast. nach seinem Bauantrag vom Juni 2009 selber durchführen wollte. Bloße Abstützmaßnahmen würden dagegen Kosten verursachen, die ausschließlich zusätzlich zu den durch die eigentlichen Sanierungsmaßnahmen entstehenden Kosten hinzutreten, ohne aber dieser Maßnahme in irgendeiner Weise förderlich zu sein. ...

Sofern der Ast. mit dem Hinweis auf „zu kurze Frist“ sich auch gegen die Anordnung der sofortigen Vollziehung wenden wollte, stellt dies die angegriffene Entscheidung des VG nicht in Frage. ... Da hier die Einsturzgefahr seit der letzten Besichtigung im Jahr 2002 wegen unterbliebener Sanierungsarbeiten bis hin zur akuten Gefährdung angestiegen war und ein „freiwilliges“ unverzügliches Tätigwerden des Ast. nicht erkennbar war (und ist), konnte der Ag. hier, um Unfälle durch die herabstürzende Wand und den daraus folgenden Verlust des Denkmals abzuwenden, die Anordnung der sofortigen Vollziehung treffen.

...