

Zumutbarkeit Abbruch SächsOVG 13.1.2015 1 B 117.14

SächsOVG B. vom 13.01.2015 - 1 B 117/14 – Volltext in juris, Anmerkungen und Hervorhebungen J. Spennemann

Abbruch, Zumutbarkeit, Verkauf, richtiger Adressat einer Anordnung, keine Verwirkung

1. Für die Zumutbarkeit einer Sanierungsverpflichtung spricht, wenn ein mit einer Villa bebautes Grundstück zu einem Preis von 350.000 € veräußert werden kann, zumal wenn der Erwerber ausweislich des Vertrages hinreichend Gelegenheit hatte, den Vertragsgegenstand zu besichtigen, und der Erwerber wusste, dass die Villa unter Denkmalschutz steht.
2. Dass Besitz, Nutzen und Lasten in Bezug auf das Vertragsgrundstück auf den Käufer übergegangen sind, reicht nicht aus, um den Veräußerer von den - grundstücksbezogenen - Verpflichtungen aus dem Sächsischen Denkmalschutzgesetz freizustellen.

Die zulässige Beschwerde (§ 146 Abs. 1 VwGO) ist **unbegründet**. ...

Zur Begründung des angefochtenen Beschlusses hat das Verwaltungsgericht ausgeführt, die am 23. Januar 2014 erlassene Anordnung der sofortigen Vollziehung von Punkt 1d der denkmalschutzrechtlichen Anordnung vom... August... sei nach summarischer Prüfung nicht zu beanstanden. Insbesondere spreche viel dafür, dass diese denkmalschutzrechtliche Anordnung nach § 11 Abs. 1 SächsDSchG ... materiell rechtmäßig sei. Diese Anordnung, mit welcher der Einsturz der Geschossdecken und der Eintritt von Schäden wegen Witterungseinflüssen vermieden werden solle, dürfte zur Erhaltung des in Rede stehenden Denkmals **geeignet, erforderlich und verhältnismäßig** sein. Ein Ermessensfehler liege nicht vor. Die Maßnahme sei dem Antragsteller zumutbar. ...

Der Antragsteller wendet ein, die rechtliche Beurteilung des Verwaltungsgerichts treffe nicht zu. Er habe das in Rede stehende Grundstück am... April 2014 **veräußert**. Zwar sei das **Eigentum noch nicht auf den Erwerber übergegangen**. Gleichwohl sei er nicht mehr Adressat der in Rede stehenden denkmalschutzrechtlichen Maßnahmen. Auch im Übrigen könnten hier „schnelle Zwangsgelder“ weder erhoben noch „durchgesetzt“ werden, da die Antragsgegnerin jahrelang im Hinblick auf Kaufinteressenten zugewartet habe und jetzt ein Erwerber gefunden worden sei. Aber auch dessen ungeachtet sei die angegriffene Entscheidung des Verwaltungsgerichts fehlerhaft. Ein Bauunternehmen habe bereits 1994 gegenüber dem früheren Eigentümer des Anwesens erklärt, dass ein Angebot für dessen Sanierung nicht abgegeben werden könne, weil die Bauschäden so gravierend seien, dass eine fachlich korrekte Instandsetzung des Gebäudes einen wirtschaftlich nicht zu vertretenden Aufwand erfordere. Auch ein **Sachverständiger für Bauschäden** habe eine entsprechende Stellungnahme bereits 1993 abgegeben. Im Hinblick darauf sei die denkmalschutzrechtliche Anordnung für den Antragsteller nicht zumutbar oder es zumindest jedenfalls geboten gewesen, den Ausgang des Hauptsacheverfahrens abzuwarten. Ein öffentliches Interesse am Sofortvollzug einer denkmalschutzrechtlichen Anordnung könne jedenfalls dann nicht bejaht werden, wenn - wie hier - ein Gebäude in Rede stünde, das bereits vor der Wiedervereinigung verfallen gewesen sei. Dies gelte hier erst recht, weil die Antragsgegnerin so lange keine Anstalten zur Durchsetzung der angedrohten Zwangsgelder gemacht und

gehofft habe, es werde sich eine solvente Person finden, die das in Rede stehende Anwesen erwerben würde. Entgegen der Auffassung des Verwaltungsgerichts habe der Bescheid vom 23. Januar 2014 wegen der großen Zeitspanne, die zwischen seinem Erlass und der Anordnung aus dem Jahre... läge, nicht mehr im Einklang mit der Rechtsordnung erlassen werden können. Dabei könne es nicht darauf ankommen, ob die Voraussetzungen für die Annahme einer Verwirkung erfüllt seien. Die bereits erfolgte Pfändung der Konten des Antragstellers sei aufzuheben.

2. Das Beschwerdevorbringen rechtfertigt keine Änderung des angefochtenen Beschlusses. Hieraus ergeben sich keine Anhaltspunkte dafür, dass die vom Verwaltungsgericht vorgenommene Abwägung der beteiligten Interessen im Rahmen des Verfahrens nach § 80 Abs. 5 VwGO zulasten des Antragstellers fehlerhaft wäre. Dies gilt sowohl im Hinblick auf den Antrag des Antragstellers auf Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung des Widerspruchs des Antragstellers gegen Punkt 1d der in Rede stehenden denkmalschutzrechtlichen Anordnung vom... August... als auch den Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung seines Widerspruchs gegen die in Rede stehenden Maßnahmen zur Verwaltungsvollstreckung. Aus dem Beschwerdevorbringen ergibt sich nicht, dass Punkt 1d der denkmalschutzrechtlichen Anordnung vom... August... rechtswidrig wäre, womit dem Antragsteller aufgegeben wurde, die Tragfähigkeit der Geschosdecken des Haupthauses fachgerecht wiederherzustellen und Hausschwammherde und Fäulnisschäden zu beseitigen.

Nach § 11 Abs. 1 SächsDSchG haben die Denkmalschutzbehörden zur Wahrnehmung ihrer Aufgaben diejenigen Maßnahmen zu treffen, die ihnen nach pflichtgemäßem Ermessen erforderlich erscheinen. Es ist gemäß § 8 Abs. 1 SächsDSchG Aufgabe des Antragstellers, sein Kulturdenkmal pfleglich zu behandeln, denkmalgerecht zu erhalten und vor Gefährdung zu schützen. Danach kann die Behörde auch denkmalschutzrechtliche Sanierungsmaßnahmen anordnen, soweit diese zumutbar sind. Der Erhalt eines Denkmals ist in Anknüpfung an dessen Bedeutung nur dann unzumutbar, wenn keine sinnvolle Nutzungsmöglichkeit mehr besteht (vgl. BVerfG, Beschl. v. 2. März 1999, BVerfGE 100, 226; BVerwG, Beschl. v. 7. Februar 2002, BRS 66 Nr. 209; SächsOVG, Urt. v. 10. Juni 2010, SächsVBl. 2011, 29, 32). Das ist der Fall, wenn selbst **ein dem Denkmalschutz aufgeschlossener Eigentümer von einem Baudenkmal keinen vernünftigen Gebrauch mehr machen und es praktisch nicht veräußern kann**, wenn er also im öffentlichen Interesse eine Last zu tragen hat, ohne dafür die Vorteile einer privaten Nutzung genießen zu können (SächsOVG, a. a. O. m. w. N.). Bei der Prüfung der Zumutbarkeit kann im Einzelfall ein Vergleich zwischen den voraussichtlichen Investitionskosten und den zu erwartenden Erträgen bzw. dem Nutzungswert für den Eigentümer ausschlaggebend sein (SächsOVG, a. a. O.).

Ausgehend hiervon dürfte im vorliegenden Fall im Hinblick auf die gebotene summarische Prüfung **von der Zumutbarkeit der streitgegenständlichen Sanierungsverpflichtung für den Antragsteller auszugehen sein**. Bei dieser Beurteilung kommt es hier **nicht entscheidend auf die vorgenannte Kosten-Nutzen-Relation dieser Sanierungsverpflichtung an, die im vorliegenden Eilverfahren nicht umfassend geprüft werden kann. Denn der Antragsteller konnte das mit einer Villa gebaute Grundstück zu einem Preis von 350.000 € veräußern**. Es besteht im Hinblick darauf eine Vermutung dafür, dass die Villa hier noch mit vertretbarem Aufwand zu sanieren ist, zumal der Erwerber ausweislich des Vertrages hinreichend Gelegenheit hatte, den Vertragsgegenstand zu besichtigen, und der Erwerber wohl wusste, dass die Villa unter Denkmalschutz steht. Denn die

denkmalschutzrechtliche Situation hat der Notar im Zusammenhang mit dem im April 2014 geschlossenen Grundstückskaufvertrag angesprochen.

Dass die Anordnung der aufschiebenden Wirkung treuwidrig bzw. von der Behörde verwirkt worden wäre, hat der Antragsteller mit seiner Beschwerde nicht hinreichend dargelegt. Er hat damit lediglich noch einmal auf die große Zeitspanne zwischen dem Erlass der denkmalschutzrechtlichen Anordnung und der Anordnung ihrer sofortigen Vollziehung hingewiesen, sich aber nicht ausreichend mit den selbsttragenden Rechtssatz des Verwaltungsgerichts auseinandergesetzt, dass die Befugnis der Behörde zur Anordnung der sofortigen Vollziehung **grundsätzlich nicht verwirkt werden** könne. Der Einwand des Antragstellers, im Hinblick auf den vorliegenden Sachverhalt habe hier auch dann kein Sofortvollzug mehr angeordnet werden können, wenn die Voraussetzungen für eine Verwirkung nicht erfüllt seien, ist nicht hinreichend.

Schließlich führt der Hinweis, der Antragsteller habe sein Grundstück verkauft, nach summarischer Prüfung nicht zum Erfolg der Beschwerde. Denn nach dem Beschwerdevorbringen ist **der Käufer des Grundstücks noch nicht dessen Eigentümer. Dass - wie der Antragsteller mitgeteilt hat - Besitz, Nutzen und Lasten in Bezug auf das Vertragsgrundstück auf den Käufer übergegangen sind, reicht nach summarischer Prüfung nicht aus, um den Antragsteller von den - grundstücksbezogenen - Verpflichtungen aus dem Sächsischen Denkmalschutzgesetz freizustellen.** Eine andere Beurteilung lässt sich jedenfalls diesem Gesetz nicht entnehmen. Die **befreiende Übertragung öffentlich-rechtlicher Ordnungspflichten durch Rechtsgeschäft ohne Beteiligung der zuständigen Behörde ist grundsätzlich ausgeschlossen** (vgl. hierzu BVerwG, Urt. v. 10. Januar 2012 - 7 C 6.11 -, juris Rn. 10). Auch nach § 58 Abs. 3 SächsBO wirken bauaufsichtsrechtliche Genehmigungen und sonstige Maßnahmen erst dann gegen eine dritte Person, wenn der Rechtsnachfolgetatbestand insgesamt erfüllt ist, sie also insbesondere Eigentum am Grundstück erlangt hat (vgl. auch BVerwG, Urt. v. 22. Januar 1971, NJW 1971, 1624, 1625).

Gegen die Maßnahmen zur Verwaltungsvollstreckung als solche hat der Antragsteller nicht Substantielles vorgebracht. Im Übrigen kann auch insoweit sein Vorbringen zur Verwirkung und zum Verkauf des Grundstücks aus den bereits genannten Gründen nicht zum Erfolg der Beschwerde führen.