

1. Eine denkmalrechtliche Instandsetzungs- und Erhaltungsanordnung nach § 7 Abs. 2 DSchG muss nicht auf die Beseitigung derjenigen Schäden beschränkt werden, die erst nach der Unterschutzstellung des Denkmals entstanden sind. Die den Denkmaleigentümer treffende Instandsetzungs- und Obhutspflicht erstreckt sich im Rahmen des Zumutbaren auch auf die Beseitigung von Schäden, die bei Unterschutzstellung schon bestanden haben und eine fortdauernde Gefährdung des Denkmals zur Folge haben.

2. Eine Instandsetzungs- und Erhaltungsanordnung nach § 7 Abs. 2 DSchG setzt nicht voraus, dass die Denkmalbehörde im Rahmen ihrer Sachaufklärungspflicht den exakten Umfang der erforderlichen Reparaturen und die genaue Position jeder Schadensstelle einschließlich etwaiger verdeckter Schäden ermittelt. Vielmehr kann der Denkmaleigentümer jedenfalls dann, wenn das Vorhandensein substanzgefährdender Mängel offenkundig ist, dazu verpflichtet werden, im Zuge ihrer Beseitigung eine Überprüfung auf das Vorhandensein weiterer Mängel gleicher Art an den betroffenen Bau- oder Gebäudeteilen vorzunehmen.

Auszug aus den Gründen

Der Antrag auf Zulassung der Berufung hat keinen Erfolg; die Berufung ist nicht nach §§ 124 Abs. 2 Nr. 1, 124a Abs. 4 VwGO zuzulassen. ...

Die Einwände des Klägers begründen keine ernstlichen Zweifel an der Richtigkeit des angegriffenen Urteils. Das Verwaltungsgericht hat zu Recht angenommen, dass die Ordnungsverfügungen rechtmäßig sind.

Die Ordnungsverfügungen sind hinreichend bestimmt. Sie lassen ohne weiteres erkennen, was vom Adressaten verlangt wird, nämlich eine Überprüfung der im einzelnen bezeichneten Bauteile auf Mängel, die zu Feuchtigkeitsschäden führen und damit die Substanz der Denkmäler schädigen können, und die Beseitigung dieser Mängel (Ziffern 1, 2 und 4) sowie eine Reparatur der Defekte an den Gesimsen (Ziffer 3). Damit ist das Ziel der Verfügungen hinreichend konkret bezeichnet. Eine weitere Konkretisierung in den Bescheiden war entbehrlich, da eine Vollstreckung - etwa durch eine (hier nicht angedrohte) Ersatzvornahme - auf der Grundlage der in den Bescheiden gewählten Formulierungen möglich wäre, etwa durch Erteilung entsprechender Aufträge an fachlich geeignete Handwerksbetriebe. Der an einen Handwerker zu erteilende Auftrag müsste, um ausführbar zu sein, keinerlei weitere als die im Bescheid genannten Angaben enthalten; vielmehr wäre es für einen Fachhandwerker unschwer ersichtlich, dass er alle vorhandenen und zu Feuchtigkeitsschäden führenden Mängel beispielsweise des Daches oder der Fallrohre

zu finden und zu beseitigen hätte, unabhängig davon, wo sich diese auf dem Dach oder im Verlauf der Fallrohre befinden, Ebenso wäre ein Fachhandwerker im vorliegenden Fall und bezogen auf die Aufforderung, die schadhafte Gesimse zu reparieren oder zu erneuern, auf der Grundlage eines derartigen Auftrags in der Lage, für jede von ihm aufgefundene Schadhafte Stelle zu entscheiden, ob eine Reparatur noch ausreicht oder schon eine Erneuerung erforderlich ist. Zweifel an der Bestimmtheit der Ordnungsverfügungen ergeben sich auch nicht daraus, dass die Reparatur von Schäden an der Schieferverkleidung nach „historischem Vorbild“ zu erfolgen hat. Denn auch insoweit ist angesichts der fast vollständig erhaltenen Schieferfassaden an beiden Gebäuden ohne Schwierigkeiten erkennbar, was verlangt wird, nämlich eine Reparatur in Anpassung an den historischen Bestand. Zweifelhaft ist schließlich auch nicht, dass sich die Reparatur des Daches nicht auf eine Veränderung des Dachaufbaus mit dem Ziel, jegliche Schwitzwasserbildung zu verhindern, erstrecken muss; denn die Anordnung ist ausdrücklich auf die Beseitigung von Undichtigkeiten beschränkt, durch die „Feuchtigkeit ins Gebäudeinnere gelangen kann“.

Die Ordnungsverfügungen sind auch materiellrechtlich nicht zu beanstanden; die an den Kläger gerichteten Anordnungen finden ihre Rechtsgrundlage in § 7 Abs. 2 i. V. m. Abs. 1 Satz 1 DSchG. Nach diesen Vorschriften muss der Eigentümer eines Denkmals sein Denkmal im Rahmen des Zumutbaren u. a. instand setzen und vor Gefährdung schützen. Dazu zählt auch die Verpflichtung, auf die Entstehung von Schäden unverzüglich zu reagieren und den Zustand des Denkmals unter Kontrolle zu halten, um auch, soweit möglich und zumutbar, verdeckte Mängel rechtzeitig aufzuspüren und zu beheben. Wie weit die aus § 7 Abs. 1 DSchG folgende Pflicht im Einzelfall geht - etwa dann, wenn der Gesamtzustand des Denkmals Mängel nicht erwarten lässt -, bedarf hier keiner Entscheidung. Denn jedenfalls dann, wenn bereits offenkundig ist, dass substanzgefährdende Mängel vorhanden sind, trifft den Eigentümer die Pflicht, im Zuge ihrer Beseitigung eine Überprüfung auf das Vorhandensein weiterer Mängel gleicher Art vorzunehmen. Wenn der Zustand einzelner Bauteile Reparaturbedarf erkennen lässt, muss der Eigentümer damit rechnen, dass es an anderer Stelle bei gleichartigen Bauteilen ähnlichen Erhaltungszustandes zu ähnlichen Schäden gekommen sein könnte; dies kann eine Verpflichtung zur Überprüfung auch der nicht offenkundig schadhafte Bereiche jener Bauteile zum Schutz des Gebäudes auslösen. Für die Beseitigung von Schäden dieser Art ist der Eigentümer unabhängig davon, wann die Schäden entstanden sein mögen, verantwortlich. Der Behörde obliegt es, ihn auf diese aus § 7 Abs. 1 Satz 1 DSchG folgende Verantwortung hinzuweisen und ggf. die nötigen Anordnungen nach § 7 Abs. 2 DSchG zu treffen.

Nach diesen Grundsätzen sind die Anordnungen der unteren Denkmalbehörde im vorliegenden Fall nicht zu beanstanden. Die Ordnungsverfügungen erlegen dem Kläger als Denkmaleigentümer keine von § 7 Abs. 2 DSchG nicht mehr gedeckten Pflichten auf. Die untere Denkmalbehörde war insbesondere nicht verpflichtet, selbst den exakten

Umfang der erforderlichen Reparaturen, die genaue Position jeder Schadensstelle einschließlich etwaiger verdeckter Schäden zu ermitteln und anzugeben. Denn sie musste davon ausgehen, dass sowohl das Dach als auch Dachrinnen, Fallrohre, Gesimse und Fassaden schadhaft waren, weil dies zwischen den Beteiligten unstrittig bzw. offenkundig war, und dass die seit vielen Jahren vorhandenen Schäden zu Folgeschäden an den Denkmälern zu führen geeignet waren. Deshalb durfte sie sich darauf beschränken, die schadhaften Bauteile und das Ziel der Reparaturen zu benennen sowie die Reparatur der Schäden und eine Untersuchung auf weitere Mängel an den schadhaften Bauteilen zu fordern. Der Behörde oblag es auch nicht unter dem Gesichtspunkt der Gefahrerforschung, den Sachverhalt noch weiter aufzuklären, da das Vorhandensein von gravierenden Baumängeln feststand und nur ihr genaues Ausmaß und die Lokalisierung der Schadstellen teilweise unklar waren (Vgl. OVG NRW, Urteil vom 26.3.1996, 5 A 3812/92, DÖV 1996, 1049 m. w. N.)

Die untere Denkmalbehörde musste sich auch nicht darauf beschränken, die an den Kläger gerichteten Anforderungen auf den bei Unterschutzstellung bestehenden Zustand zu begrenzen; dies wäre in dem hier betroffenen Bereich der Beseitigung von substanzgefährdenden Schäden widersinnig und würde dem Normzweck des § 7 DSchG widersprechen. Zwar geht die Befugnis der Denkmalbehörden nicht so weit, dass sie von einem Denkmaleigentümer etwa fordern dürfte, einen Zustand wieder herzustellen, der vor der Unterschutzstellung bauhistorisch einmal bestanden haben mag, also beispielsweise vorhandene nicht denkmalgerechte Fenster durch solche zu ersetzen, die denkmalgerecht wären. Lediglich dann, wenn der Denkmaleigentümer aus eigenem Entschluss eine vorhandene nicht denkmalgerechte Ausstattung beseitigt hat und eine Erneuerung durchführt, darf die Denkmalbehörde eine denkmalgerechte Ausführung bzw. - wenn der Eigentümer nicht denkmalgerechte Teile bereits neu eingebaut hat - eine denkmalgerechte Wiederherstellung anordnen. Von dieser, neben §§ 7, 9 DSchG auch die Wiederherstellungsanordnung nach § 27 DSchG betreffenden Problematik (vgl. dazu OVG NRW, Beschluss vom 2.10.2002, 8 A 5546/00) ist jedoch der vorliegende Fall einer bloßen Erhaltungs- und Instandsetzungsanordnung zu unterscheiden. Der Kläger, der zwei in die Denkmalliste eingetragene Objekte erworben hat, ist nach § 7 Abs. 1 Satz 1 DSchG verpflichtet, das Denkmal vor Gefährdung zu schützen, soweit ihm dies zumutbar ist, ohne dass diese Pflicht weitergehend eingeschränkt wäre. Er muss also im Rahmen des Zumutbaren jede Gefährdung beseitigen und nicht nur diejenigen Gefahrenstellen, die erst nach der Unterschutzstellung entstanden sind. § 7 DSchG bietet keinen Anhalt für eine Unterscheidung vorhandener Mängel an einem Denkmal je nach ihrem Entstehungszeitpunkt. Die Norm bezweckt vielmehr die Beseitigung jeder Gefahr für den Bestand des Denkmals. Auch verfassungsrechtliche Gründe für eine Begrenzung auf die bei Unterschutzstellung noch nicht vorhandenen Mängel sind nicht ersichtlich; die Beschränkung der Eigentümerpflicht auf zumutbare Aufwendungen trägt den

verfassungsrechtlich geschützten Interessen des Eigentümers hinreichend Rechnung. Gründe, die im vorliegenden Fall die Annahme rechtfertigten, die Erhaltungs- und Instandsetzungsanordnung erlege dem Kläger unzumutbare Pflichten auf, sind weder vorgetragen noch ersichtlich. Zu berücksichtigen ist in diesem Zusammenhang auch, dass dem Kläger - wie sogleich auszuführen sein wird - seit 1993 bekannt ist, dass Erhaltungsmaßnahmen erforderlich sind, ohne dass er seiner Erhaltungspflicht bis zum Erlass der Ordnungsverfügungen nachgekommen wäre (vgl. § 7 Abs. 1 Satz 3 DSchG); die damit verbundene Verschlimmerung des Schadensumfangs entlastet ihn im Rahmen einer Instandsetzungsanordnung nicht.

Entgegen der Annahme des Klägers in der Antragschrift war eine weitere Sachaufklärung durch das Verwaltungsgericht im Hinblick auf Undichtigkeiten im Dachbereich beider Häuser nicht erforderlich (wird ausgeführt).