

Überprüfungsanordnung VG Düsseldorf Urteil vom 25.7.2002 4 K 960/01, EzD 2.2.6.3
Nr. 3

Zur denkmalschutzrechtlichen Anordnung einer Überprüfung von Bauteilen auf Mängel und deren Beseitigung „nach historischem Vorbild“ einschließlich der Beseitigung von Mängeln, die eine fortdauernde Gefährdung des Denkmals zur Folge haben.

Zum Sachverhalt

Kl. ist Eigentümer von zwei Gebäuden, die im Jahre 1989 als Baudenkmäler in die Denkmalliste der Stadt W. eingetragen worden sind. Es handelt sich um dreigeschossige und verschieferte Wohnhäuser, die Ende des 19. Jahrhunderts in Fachwerkkonstruktion mit Satteldach errichtet wurden. Der Kl. wehrt sich gegen denkmalbehördliche Anordnungen, mit denen ihm die Überprüfung von Bauteilen der Häuser auf bestimmte Mängel und deren Beseitigung aufgegeben wurde. Nach erfolglosem Widerspruchsverfahren erhob er Anfechtungsklage, die ebenfalls erfolglos blieb.

Auszug aus den Gründen

Die angegriffenen Ordnungsverfügungen des Beklagten und die Widerspruchsbescheide der Bezirksregierung D. sind rechtmäßig und verletzen den Kläger nicht in seinen Rechten (§ 113 Abs. 1 S. 1 VwGO).

Rechtsgrundlage für die dem Kläger aufgegebenen Erhaltungsmaßnahmen ist § 7 Abs. 2 i. V. m. § 7 Abs. 1 DSchG. Danach kann die untere Denkmalbehörde nach Anhörung die notwendigen Anordnungen treffen, soweit der Eigentümer seinen Erhaltungsverpflichtungen nach § 7 Abs. 1 DSchG nicht nachkommt.

Gem. § 7 Abs. 1 DSchG hat der Eigentümer sein Denkmal in Stand zu halten, in Stand zu setzen, sachgemäß zu behandeln und vor Gefährdungen zu schützen. Der Kläger ist als Eigentümer der hier streitgegenständlichen Baudenkmäler seinen Verpflichtungen zur Instandhaltung und –setzung der Objekte offensichtlich nicht nachgekommen. Der Zustand beider Gebäude entspricht den in den Ordnungsverfügungen des Beklagten im Einzelnen dargelegten Beanstandungen. Die schadhafte Dacheindeckung, die Fehlstellen der Fassade im Bereich der Schieferverkleidung sowie die stellenweise erheblich schadhafte Gesimse sind äußerlich deutlich erkennbar. Das hat die Ortsbesichtigung eindrucksvoll bestätigt. Die Gebäudesubstanz beider Objekte ist auf Grund des vorbeschriebenen Zustands Witterungseinflüssen, insbesondere solchen durch eindringende Feuchtigkeit, zunehmend schutzlos ausgesetzt und droht Schaden zu nehmen. Die anders lautenden Ausführungen des Klägers sind im Wesentlichen unsubstantiiert, widersprechen in Bezug auf die Undichtigkeit des Daches seinen eigenen Angaben gegenüber dem Beklagten im Vorfeld der Ordnungsverfügungen

sowie im Übrigen den Angaben seines Architekten im Rahmen der von ihm zur Bescheidung gestellten Anträge auf Erteilung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis für eine umfangreiche Gesamtsanierung bzw. Gesamterneuerung des Daches und der Fassade beider Objekte. Gerade die Beschreibung des Status quo im Rahmen der vorgenannten Antragstellung bestätigt die Einschätzung der unteren Denkmalbehörde, wonach sich die Objekte in einem desolaten und gefährdeten Zustand befinden. Eine Augenscheinseinnahme beider Objekte im Dachbereich war angesichts der beschriebenen Umstände entbehrlich.

Der Beklagte war zur Anordnung notwendiger Erhaltungsmaßnahmen berechtigt. Nach dem Inhalt der Ordnungsverfügungen ist dem Kläger hinsichtlich beider Objekte aufgegeben worden, Undichtigkeiten im Bereich der Dacheindeckung zu beseitigen, um zu verhindern, dass Feuchtigkeit in das Gebäudeinnere gelangen kann, Dachrinnen und Fallrohre zu reinigen und soweit notwendig zu reparieren, um die ordnungsgemäße Ableitung von Regenwasser zu sichern, die Gesimse zu reparieren, gegebenenfalls zu erneuern und schließlich Fehlstellen im Bereich der Schieferverkleidung zu reparieren.

Der vorstehende Wortlaut ist eindeutig in dem Sinne, dass alle Anordnungen dem Zweck dienen sollen, die Gebäudesubstanz vor eindringender Feuchtigkeit zu schützen, und insoweit keine Verpflichtung zur Gesamterneuerung, sondern lediglich zu einer Ausbesserung schadhafter Materialien im Bereich des Daches und der Schieferfassade durch deren Teilaustausch bzw. Reparatur begründet werden soll. Es ist auch nicht Sache der Behörde, etwa jede Fehlstelle im Dach und im Bereich der Fassade in einer Verfügung genau zu kennzeichnen. Die Aufforderung, alle schadhaften Stellen auszubessern, ist ausreichend bestimmt. Die zusätzliche Formulierung, den Zustand des Gebäudes im Bereich der beanstandeten Schadstellen vorab zu überprüfen, begegnet ebenfalls keinen Bedenken. Insbesondere verlagert der Beklagte hierdurch nicht etwa ihm obliegenden Amtsermittlungspflichten auf den Kläger. Er bringt damit lediglich zum Ausdruck, dass die Durchführung der konkreten Instandsetzung zielgerichtet auf den Ergebnissen einer solchen Überprüfung aufbauen sollte, um sicherzustellen, dass alle schadhaften Stellen berücksichtigt werden.

Die dem Kläger aufgegebenen Instandsetzungen sind ihm auch zumutbar. Die Zumutbarkeitsfrage ist objektbezogen (nicht personenbezogen) zu entscheiden. Dem Eigentümer eines Denkmals sind dabei grundsätzlich solche Erhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten zumutbar, 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 NRW, Beschlüsse vom 12.1.1999, 10 B 2574/98, vom 30.1.1991, 7 B 3127/90 und vom 28.4.1989, 10 B 833/89).

Im Rahmen der danach vorzunehmenden Abwägung ist hier zu berücksichtigen, dass sich die Zumutbarkeitsgrenze wegen § 7 Abs. 1 Satz 3 DSchG von vornherein schon

deswegen zu Lasten des Klägers verschiebt, weil etwaige Belastungen durch erhöhte Erhaltungskosten wegen gesetzwidrig unterlassener Erhaltungsmaßnahmen verursacht worden sind. Es spricht unter Berücksichtigung der in den Verwaltungsvorgängen des Beklagten dokumentierten guten Erhaltungszustände beider Objekte zum Zeitpunkt ihrer Unterschutzstellung einiges dafür, dass der aktuell schlechte Zustand auf Witterungseinflüsse zurückgeht, denen die Gebäude in den nachfolgenden Jahren ohne jegliche Instandsetzung preisgegeben waren. Letztlich bedarf es aus Anlass des vorliegenden Verfahrens hierzu keiner abschließenden Entscheidung. Denn auch im Übrigen ergeben sich weder aus wirtschaftlichen noch aus sonstigen Gründen Anhaltspunkte für eine Unzumutbarkeit. Kosten für solche Maßnahmen, die sich wie hier auf Sicherungsmaßnahmen beschränken, stehen zum wirtschaftlichen Nutzwert beider Objekte auf jeden Fall in einem angemessenen Verhältnis, zumal der Kläger ergänzend öffentliche Zuwendungsgelder beantragen kann und ihm steuerliche Vorteile zugute kommen.

Soweit der Kläger vor dem Hintergrund der zwischenzeitlich positiv beschiedenen Anträge auf Erteilung denkmalrechtlicher Erlaubnisse zwecks Gesamterneuerung des Daches und der Fassade möglicherweise weiter gehende als ihm durch den Beklagten mit den streitgegenständlichen Ordnungsverfügungen aufgegebene Sanierungsmaßnahmen beabsichtigt und im Hinblick auf die dauerhafte Nutzung der Objekte für zweckmäßiger, insbesondere wirtschaftlich rentabler halten sollte, ist es an ihm, dieses Konzept gegebenenfalls als verbindliches Austauschmittel gegenüber dem Beklagten anzubieten. Auswirkungen auf die Rechtmäßigkeit der an ihn ergangenen Erhaltungsanordnungen hat die Möglichkeit eines solchen Austauschgebotes zum jetzigen Zeitpunkt nicht.

Die Ordnungsverfügungen sind auch ermessensfehlerfrei, insbesondere verhältnismäßig ergangen. Die Anordnungen beschränken sich auf das zur Erhaltung der Gebäudesubstanz aktuell Erforderliche und sind angemessen.