

Az.: 1 B 314/15  
3 L 799/15

Beglaubigte  
Abschrift



## SÄCHSISCHES OBERVERWALTUNGSGERICHT

### Beschluss

In der Verwaltungsrechtssache

der  
vertreten durch die Geschäftsführer

- Antragstellerin -  
- Beschwerdeführerin -

prozessbevollmächtigt:  
Rechtsanwälte

gegen

die Stadt  
vertreten durch die Oberbürgermeisterin

- Antragsgegnerin -  
- Beschwerdegegnerin -

wegen

Anordnung denkmalschutzrechtlicher und bauaufsichtlicher Sicherungsmaßnahmen  
und Zwangsgeldandrohung; Antrag nach § 80 Abs. 5 VwGO  
hier: Beschwerde

hat der 1. Senat des Sächsischen Oberverwaltungsgerichts durch den Vorsitzenden Richter am Oberverwaltungsgericht Meng, die Richterin am Oberverwaltungsgericht Schmidt-Rottmann und den Richter am Oberverwaltungsgericht Dr. Pastor

am 14. Dezember 2015

### **beschlossen:**

Auf die Beschwerde der Antragstellerin wird der Beschluss des Verwaltungsgerichts Chemnitz vom 2. September 2015 - 3 L 799/15 - geändert.

Die aufschiebende Wirkung des Widerspruchs der Antragstellerin gegen die Ziffern 1 bis 6 des Bescheids der Antragsgegnerin vom 18. Juni 2015 wird wiederhergestellt.

Die Antragsgegnerin trägt die Kosten des Verfahrens in beiden Rechtszügen.

Der Streitwert für das Beschwerdeverfahren wird auf 11.362,50 € festgesetzt.

### **Gründe**

- 1 Die Beschwerde hat Erfolg. Die von der Antragstellerin dargelegten Gründe, auf deren Prüfung der Senat gem. § 146 Abs. 4 Satz 6 VwGO grundsätzlich beschränkt ist, rechtfertigen die Änderung des angefochtenen Beschlusses.

#### **I.**

- 2 Das Verwaltungsgericht hat in dem angegriffenen Beschluss ausgeführt, dass die streitgegenständliche Sicherungsanordnung auf die denkmalschutzrechtliche Generalklausel des § 11 Abs. 1 i. V. m. § 1 SächsDSchG habe gestützt werden können. Es sei gemäß § 8 Abs. 1 SächsDSchG Aufgabe der Antragstellerin, ihr Kulturdenkmal pfleglich zu behandeln, denkmalgerecht zu erhalten und vor Gefährdung zu schützen. Im Rahmen dieser denkmalschutzrechtlichen Verpflichtungen bewegten sich die nach § 11 Abs. 1 SächsDSchG möglichen behördlichen Maßnahmen zum Schutz des Denkmals. Die Anwendung der denkmalschutzrechtlichen Generalklausel sei auch dann nicht ausgeschlossen, wenn daneben die Anwendung bauordnungsrechtlicher Eingriffsnormen in Betracht komme, erforderlich sei jedoch stets ein denkmalschutzrechtlicher Bezug zu der entsprechenden Maßnahme. Das Kriterium der (wirtschaftlichen) Zumutbarkeit der

jeweiligen Maßnahme für den Verpflichteten sei auch bei Sicherungsanordnungen zu beachten. Die Verpflichtung der Antragstellerin zur Vornahme der in den Ziffern 1 bis 6 des Bescheids der Antragsgegnerin vom 18. Juni 2015 enthaltenen Maßnahmen sei danach nicht zu beanstanden. Im Rahmen eines Ortstermins am 4. Dezember 2014 sei festgestellt worden, dass im Bereich des Dachs bzw. der Dachdeckung und der Gauben Einregentellen bzw. Undichtheiten vorhanden seien mit der Folge, dass bei weiteren Niederschlägen weiterhin Nässe in das Gebäudeinnere eindringen könne. Es sei ferner festgestellt worden, dass Dachrinnen und Fallrohre defekt und teilweise nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen seien. Innerhalb des Gebäudes sei Schutt und Müll abgelagert worden, einer der Zugänge zum Gebäude sei nur mit aufgeschichteten Ziegelsteinen sowie einer den Eingang nur teilweise verschließenden Holzplatte gesichert gewesen, die Glasscheiben einiger Fenster seien zerstört und die Fenster hätten offen gestanden. Der Antragstellerin sei zwar zuzugeben, dass die Dokumentation des beim Ortstermin vorgefundenen Zustands des Gebäudes „deutlich verbesserungsfähig“ sei. Ihr Vortrag, es sei nicht klar, an welcher Stelle des Dachs es hereinregnen solle bzw. welche der Gauben Undichtheiten aufwiesen, stehe jedoch im Widerspruch zu ihrem Verhalten im Ortstermin. An diesem hätten zwei Mitarbeiterinnen der Antragstellerin für diese teilgenommen ohne sich gegen die dabei getroffenen Feststellungen zu wenden. Erst im gerichtlichen Eilrechtsschutzverfahren sei pauschal behauptet worden, dass das Dach stets repariert worden sei und Einregentellen beseitigt worden seien. Im Hinblick auf das von der Antragsgegnerin festgestellte Vorhandensein mehrerer („vieler“) Einregentellen sei es nicht erforderlich, jede einzelne genau zu lokalisieren, wenn sich - wie hier - die Schäden nicht auf eine einzelne Stelle des Dachs beschränkten. Entsprechendes gelte für die Undichtheiten der Gauben, insbesondere deren Einbindung in die Dachdeckung und die Schäden an der Dachentwässerungsanlage. Der nicht ordnungsgemäße Zugang zum Gebäude sei auf den im Verwaltungsvorgang enthaltenen Lichtbildern eindeutig zu erkennen. Die Ablagerung von Schutt und Müll sei zwar nicht dokumentiert, von der Antragstellerin aber auch nicht substantiiert bestritten worden.

- 3 Soweit die Antragsgegnerin der Antragstellerin zur Erfüllung der in den Ziffern 1 bis 6 des streitgegenständlichen Bescheids vom 18. Juni 2015 enthaltenen Verpflichtungen eine Frist „bis zum 27. Juli 2015, hilfsweise bis zur Bestandskraft des Bescheides“ gesetzt habe, führe die - vom Verwaltungsgericht angenommene - Unbestimmtheit der

Fristsetzung nicht zur Rechtswidrigkeit der Verfügung selbst, da die Frist nicht als Bestandteil der Handlungsverpflichtung, sondern der erfolgten Androhung von Zwangsgeldern zu sehen sei. Aus dem Regelungszweck des Bescheids erschließe sich, dass die Handlungspflichten sich mit Ablauf der Fristen nicht erledigen, sondern fortbestehen sollten. Eine Unklarheit darüber, wann den Verpflichtungen aus dem Bescheid Folge zu leisten sei, ergebe sich nicht. In Ansehung der sofortigen Vollziehbarkeit des Bescheids treffe die Antragstellerin diese Verpflichtungen ab dem Zeitpunkt der Bekanntgabe. Ein Ermessensfehler liege hinsichtlich der im Bescheid enthaltenen Verpflichtungen nicht vor.

- 4 Die Antragstellerin macht mit der Beschwerde geltend, dass die vom Verwaltungsgericht vorgenommene teilweise Anordnung der aufschiebenden Wirkung nicht möglich sei, wenn - wie von diesem angenommen - die Befristung für die angeordneten Sicherungsmaßnahmen nicht hinreichend feststellbar sei. Ohne die vorgegebenen Befristungen bleibe völlig unklar, in welchem Zeitraum die angeordneten Maßnahmen durchzuführen seien. Damit sei nicht nur die Befristung als solche unklar und unbestimmt, sondern die Durchführung der angeordneten Maßnahme insgesamt. Schon aus diesem Grunde bestehe die überwiegende Wahrscheinlichkeit für ein Obsiegen in der Hauptsache auch für die angeordneten Sicherungsmaßnahmen selbst. Entgegen der Auffassung des Verwaltungsgerichts fehle es auch an einer hinreichenden Eingriffsermächtigung. Der Hinweis auf § 11 Abs. 2 SächsDSchG reiche nicht aus. § 11 Abs. 1 SächsDSchG betreffe Maßnahmen der Behörde, die diese selbst nach pflichtgemäßem Ermessen durchführen könne, eröffne ihr jedoch keine darüber hinausgehende Eingriffsermächtigung. Die Ziffern 3 bis 6 des angefochtenen Bescheids betreffen ausschließlich Maßnahmen der Gefahrenabwehr und stünden daher nicht im Zusammenhang mit der „Erhaltung der Denkmaleigenschaft“ des Gebäudes. Die Notwendigkeit der angeordneten Maßnahmen sei nicht hinreichend belegt. Dies habe das Verwaltungsgericht selbst eingeräumt. Es sei der Antragsgegnerin nicht möglich nachzuvollziehen, in welchem Umfang sie Sicherungsmaßnahmen im Dachbereich zu ergreifen habe. Die Anordnung, eine funktionsfähige Dachentwässerung herzustellen, verpflichte die Antragstellerin auf Verdacht hin das gesamte Dach zu sanieren. Die Antragstellerin könne aus den Anordnungen auch keine konkreten Handlungsvorgaben herleiten. Es sei nicht aus Denkmalschutzgründen erforderlich, die Fallrohre an das Kanalnetz

anzuschließen und vorhandenen Bauschutt zu beräumen bzw. die Zugangsbereiche des Gebäudes gegen den Zutritt Unbefugter zu verschließen. Es sei bereits vorgetragen worden, dass sämtliche Türen und Fenster im Erdgeschoss durch Bretterverschlüsse verschlossen seien und demzufolge auch insoweit eine hinreichende Absicherung des Gebäudes gegen den Zutritt Unbefugter bestehe. Bei der durchzuführenden Güterabwägung sei zudem zu berücksichtigen, dass die Verhandlungen mit dem ..... zur Übernahme und Sanierung des Objekts noch andauerten und vor dem Abschluss stünden. Nach Abschluss der Verhandlungen könne ein umfassendes Sanierungskonzept vorgelegt werden, welches den Umfang bloßer Sicherungsmaßnahmen überschreite. Es sei der Antragstellerin nicht zuzumuten, unmittelbar vor Abschluss dieser Verhandlungen Kosten für Sicherungsmaßnahmen aufzuwenden, die dann mit hoher Wahrscheinlichkeit wieder zurückgebaut werden müssten.

## II.

- 5 Die zulässige Beschwerde der Antragstellerin ist begründet.
- 6 Der Senat teilt zwar die Auffassung des Verwaltungsgerichts, dass die in den Ziffern 1 bis 6 des streitgegenständlichen Bescheids enthaltenen Sicherungsanordnungen sich voraussichtlich als rechtmäßig erweisen dürften. Das Interesse der Antragstellerin, von der Anordnung des Sofortvollzugs verschont zu bleiben, überwiegt vorliegend das Vollzugsinteresse der Antragsgegnerin aber deshalb, weil die in den Ziffern 1 bis 6 zur Durchführung der jeweiligen Anordnung gesetzten Fristen einer sofortigen Vollziehung entgegenstehen. Die aufschiebende Wirkung des Widerspruchs der Antragstellerin war daher gemäß § 80 Abs. 5 Satz 1 VwGO hinsichtlich der Ziffern 1 bis 6 des Bescheides der Antragsgegnerin wiederherzustellen.
- 7 Die Antragsgegnerin hat der Antragstellerin für die Erfüllung der dieser in den Ziffern 1 bis 6 des Bescheids vom 18. Juni 2015 aufgegebenen Verpflichtungen eine Frist zur Durchführung eingeräumt und diese mit „bis zum 27.07.2015, hilfsweise einen Monat nach Bestandskraft dieses Bescheids“ bemessen. Soweit das Verwaltungsgericht ausgeführt hat, diese Fristsetzung sei zu unbestimmt, da nicht zu erkennen sei, welche der Fristen maßgebend sein solle, teilt der Senat diese Auffassung nicht. Die im

Bescheid enthaltenen Fristsetzungen sind nicht zu unbestimmt, sondern einer Auslegung nach ihrem objektiven Erklärungswert zugänglich. Mit der Verwendung des Wortes „hilfsweise“ wird hinreichend deutlich, dass die beiden Fristsetzungen in einem Rangverhältnis dergestalt stehen, dass zunächst die Fristbestimmung „bis zum 27. Juli 2015“ und nachrangig die Fristbestimmung „bis einen Monat nach Bestandskraft dieses Bescheides“ gelten soll. Dies bedeutet, dass die Antragsgegnerin - die in der Erwiderung auf die Beschwerdebegündung der Antragstellerin darauf hingewiesen hat, dass die Fristbestimmung „hilfsweise und nicht alternativ“ erfolgt sei - für die Durchführung der Maßnahmen eine Frist mindestens bis zum 27. Juli 2015 gesetzt hat, da bei einer Einhaltung dieser Frist die „hilfsweise“ gesetzte gegenstandslos würde, und umgekehrt ein Zeitpunkt der Fristbestimmung „bis einen Monat nach Bestandskraft dieses Bescheides“, der vor dem 27. Juli 2015 gelegen hätte, aufgrund der Nachrangigkeit dieser Fristbestimmung unbeachtlich gewesen wäre. Da - worauf das Verwaltungsgericht zutreffend hingewiesen hat - der Bescheid keine Festlegungen enthält, unter welchen Umständen die „hilfsweise“ eingeräumte Frist gelten soll, kann dies nur so verstanden werden, dass der Antragstellerin für den Fall, dass diese den Anordnungen nicht bis zum 27. Juli 2015 nachkommen würde, eine weitere Frist bis spätestens einen Monat nach Bestandskraft des Bescheids eingeräumt worden ist, denn die „hilfsweise“ Fristbestimmung führt regelmäßig zu einem Zeitpunkt, der nach dem 27. Juli 2015 liegt. Der Antragstellerin stand gegen den Bescheid vom 18. Juni 2015 der Rechtsbehelf des Widerspruchs (§ 69 VwGO) zu, der gemäß § 70 Abs. 1 Satz 1 VwGO innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe des Bescheids zu erheben ist. Das bedeutet, dass die Bestandskraft selbst bei Bekanntgabe des Bescheids vom 18. Juni 2015 noch am selben Tage frühestens ab Dienstag, den 21. Juli 2015 hätte eintreten können, und der Zeitpunkt „einen Monat nach Bestandskraft des Bescheids“ mit dem 21. August 2015 zu bestimmen gewesen wäre. Der „hilfsweise“ bestimmte Zeitpunkt hätte nur dann vor dem konkret bestimmten Datum 27. Juli 2015 liegen können, wenn die Antragstellerin noch weit vor Ablauf der Widerspruchsfrist einen Rechtsbehelfsverzicht erklärt hätte; auch in diesem Fall besteht aber nach dem objektiven Erklärungswert kein Zweifel daran, dass die „hilfsweise“ erfolgte Fristbestimmung nicht maßgebend sein kann, solange die vorrangig gesetzte Frist noch nicht abgelaufen ist.

- 8 Die Auslegung der Fristbestimmungen nach ihrem objektiven Erklärungsgehalt ergibt, dass die (weitere) Frist, die der Antragstellerin für die Durchführung der in den Ziffern 1 bis 6 des Bescheids angeordneten Maßnahmen eingeräumt worden ist, noch nicht abgelaufen ist, weil der von der Antragstellerin eingelegte Widerspruch den Eintritt der Bestandskraft hindert. Da das Fristende darüber hinaus auf einen Zeitpunkt nach Eintritt der Bestandskraft des Bescheids fällt, besteht ersichtlich kein öffentliches Interesse für die Anordnung des Sofortvollzugs, deren Zweck in einer Vollziehung vor Eintritt der Bestandskraft besteht.
- 9 In der Sache weist der Senat darauf hin, dass das Verwaltungsgericht zu Recht davon ausgegangen ist, dass die Anordnungen der Antragsgegnerin in den Ziffern 1 bis 6 des Bescheids auf § 11 Abs. 1 SächsDSchG gestützt werden konnten. Soweit die Beschwerde ohne weitere Begründung vorgetragen hat, dass diese Ermächtigungsgrundlage nur Maßnahmen der Behörde betreffe, die diese selbst nach pflichtgemäßem Ermessen durchführen könne, liegt dem offenbar ein grundsätzliches Missverständnis aufsichtsbehördlichen Handelns zu Grunde. Der Senat teilt auch die Auffassung des Verwaltungsgerichts, dass die Antragstellerin sich vor dem Hintergrund der Durchführung eines gemeinsamen Ortstermins nicht darauf berufen kann, sie wisse nicht, in welchem Umfang sie Sicherungsmaßnahmen im Dachbereich zu ergreifen habe. Im Hinblick auf den Vortrag der Antragstellerin, es sei zu berücksichtigen, dass sie nach wie vor in Verhandlungen mit dem ..... zur Übernahme und Sanierung des Objekts stehe, ergibt sich aus den Gründen des streitgegenständlichen Bescheids, dass die Prozessbevollmächtigten der Antragstellerin dies gegenüber der Antragsgegnerin bereits mit Schriftsätzen vom 15. Januar 2015 (Aufschub um ein halbes Jahr) und vom 5. Juni 2015 (Aufschub bis Ende September 2015) geltend gemacht haben, so dass die Antragsgegnerin diesen Umstand in ihre Ermessenserwägungen eingestellt hat; auch insoweit ist gegen den sorgfältig begründeten Beschluss des Verwaltungsgerichts nichts zu erinnern.
- 10 Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO.

- 11 Die Höhe des Streitwerts folgt aus § 47 Abs. 1 i. V. m. § 53 Abs. 2 Nr. 2, § 52 Abs. 1 GKG. Der Senat folgt dabei der Festsetzung des Verwaltungsgerichts, gegen die von den Beteiligten keine Einwendungen erhoben worden sind.
- 12 Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO, § 68 Abs. 1 Satz 5 i. V. m. § 66 Abs. 3 Satz 3 GKG).

gez.:  
Meng

Schmidt-Rottmann

Dr. Pastor