

RECHT

Sicherungsmaßnahmen und Zumutbarkeit – Verpflichtungen der Denkmaleigentümer

Beschluss des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs zum Sofortvollzug einer Anordnung von Sicherungsmaßnahmen nach Art. 4 Abs. 2 DSchG, BayVGh, Beschluss vom 24. August 2004, Az.: 15 CS 04.727, n. v. (rechtskräftig)

Instandsetzungs-, Sicherungs-, Erhaltungsanordnungen nach Art. 4 Abs. 2 DSchG, zu denen die Unteren Denkmalschutzbehörden befugt sind, sind zwischenzeitlich zunehmend erkannt worden als geeignetes und notwendiges Verfahrensinstrument, den beginnenden Verfall eines Baudenkmals früh- und rechtzeitig zu bekämpfen. Art. 4 Abs. 2 DSchG enthält damit die Rechtsgrundlage für den Erlass von Verwaltungsakten im Sinne des Art. 35 BayVwVfG. Die Anordnung enthält die denkmalrechtliche Erlaubnis, nicht aber unbedingt eine notwendige Baugenehmigung (vgl. Jäde, Bauaufsichtliche Maßnahmen, 2. Aufl. 2001, RdNr. 187). Je nach den Umständen werden Zwangsmaßnahmen anzudrohen und die sofortige Vollziehung anzuordnen sein (vgl. HessVGh, Ur. v. 17. Mai 1990, Az.: 4 TH 138/89, EzD 2.2.5 Nr. 1 zum öffentlichen Interesse an der sofortigen Vollziehung).

Allerdings wenden sich einige Denkmaleigentümer gegen diese sofort vollziehbaren, auf Art. 4 Abs. 2 DSchG gestützten Anordnungen von Sicherungsmaßnahmen für ihre Baudenkmäler mit einem Antrag auf Aussetzung des Sofortvollzugs bzw. zur Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung an die Verwaltungsgerichte. Die Beschwerde gegen den ablehnenden Beschluss des Bayerischen Verwaltungsgerichts Regensburg vom 2. März 2004, Az.: RN 6 S 04.426, n. v., weist der Bayerische Verwaltungsgerichtshof im zitierten Beschluss zurück und führt insbesondere Folgendes aus:

„I. ... 2. Die Antragsteller haben Beschwerde gegen den Beschluss des Verwaltungsgerichts eingelegt. Zur Begründung führen sie im Wesentlichen aus: Die vom Verwaltungsgericht vorgenommene vereinfachte Zumutbarkeitsprüfung sei nicht ausreichend. Vielmehr hätte geprüft werden müssen, ob es für das denkmalgeschützte Haus eine künftige zumutbare Nutzungsmöglichkeit gebe und ob dessen Erhalt auf Dauer mit vertretbarem finanziellem Aufwand möglich sei. Die angeordneten Notmaßnahmen seien nur ein erster Schritt zur dauerhaften Erhaltung des Denkmals. Da sich der Verfall des Denkmals auch bei Durchführung der Sicherungsmaßnahmen nicht aufhalten ließe, würden weitere Erhaltungsanordnungen nachfolgen. Der Antragsteller zu 1 [Denkmaleigentümer] sei Frührentner und könne weder die Kosten der Notmaßnahmen (in Höhe von 6.045 Euro nach dem vorgelegten Kostenvoranschlag vom 18.3.2004) noch die Kosten der Sanierung des Hauses (von rund 320.000 Euro nach dem Kostenvoranschlag vom 3. Februar 1996) tragen. Die finanziellen Belastungen stünden außer Verhältnis zum realisierbaren Wert des Hauses. Auch deshalb seien die Kosten der Erhaltung des Denkmals wie auch die Kosten der Notmaßnahmen unzumutbar. Es genüge auch nicht, wenn der Antragsgegner lediglich Zuschüsse in

Aussicht stelle; ob diese geleistet würden, sei bei der gegenwärtigen Finanzsituation des Staates äußerst zweifelhaft.

Die Antragsteller beantragen, den Beschluss des Verwaltungsgerichts Regensburg vom 2. März 2004 aufzuheben und die aufschiebende Wirkung des Widerspruchs gegen den Bescheid des Landratsamts Passau vom 8. Januar 2004 hinsichtlich Nr. 2 wiederherzustellen und hinsichtlich Nr. 4 anzuordnen. Der Antragsgegner beantragt, die Beschwerden zurückzuweisen.

Er verteidigt den angefochtenen Beschluss und trägt ergänzend vor: Maßgeblich für die Zumutbarkeit von Erhaltungsmaßnahmen sei nicht die allgemeine wirtschaftliche Situation des Eigentümers, sondern der realisierbare wirtschaftliche Wert des Kulturdenkmals. Auch ohne gutachterliche Wertermittlung liege auf der Hand, dass die Kosten der Sicherungsmaßnahmen von voraussichtlich 6.000 Euro nicht zu einer unzumutbaren Belastung führen könnten, wenn man sie zum realisierbaren Wert des Gebäudes und des Grundstücks ins Verhältnis setze. Selbst wenn die Antragsteller bei der grundlegenden Sanierung des Gebäudes aus ihrem Vermögen zuschießen müssten und die Erhaltung deshalb unzumutbar wäre, würde dies nicht zwingend zur Rechtswidrigkeit der angeordneten Notmaßnahmen führen. Vorläufige Erhaltungsmaßnahmen erwiesen sich nicht als vergeblicher Aufwand, wenn die begründete Aussicht bestehe, dass die öffentliche Hand ihrer Verpflichtung nach Art. 1 Abs. 1 DSchG nachkomme. Davon sei hier auszugehen, da den Antragstellern bereits eine Förderung in Aussicht gestellt worden sei. ...

II. ... Die Prüfung der für die Begründetheit der Beschwerden streitenden Gründe ist im Grundsatz auf das in der Beschwerdebegründung Dargelegte beschränkt (§ 146 Abs. 4 Satz 6 VwGO). Danach ergibt sich, dass es das Verwaltungsgericht zu Recht abgelehnt hat, die aufschiebende Wirkung des Widerspruchs gegen den Bescheid vom 8. Januar 2004 in Nr. 2 wiederherzustellen und in Nr. 4 anzuordnen. Wesentliches Element der nach § 80 Abs. 5 VwGO zu treffenden Ermessensentscheidung ist eine summarische Prüfung der Erfolgsaussichten des Hauptsacherechtsbehelfs.

1. Die Anordnung unter Nr. 2.3 des angefochtenen Bescheids, die Giebelschrote gegen Absturz zu sichern, hat – wie sich aus ihrem Wortlaut und erkennbaren Sinn ergibt – sicherheitsrechtlichen Charakter. Sie findet ihre Rechtsgrundlage in Art. 60 Abs. 2 Satz 2 BayBO. Dass das Landratsamt den angefochtenen Bescheid auch insoweit auf Art. 4 Abs. 2 Satz 1 DSchG gestützt hat, ist unschädlich, weil der Regelungsgegenstand des Verwaltungsakts identisch bleibt (vgl. hierzu Gerhardt in Schoch/Schmidt-Aßmann/Pietzner, VwGO, RdNr. 21 zu § 113).

Die Frage der (subjektiven) Zumutbarkeit stellt sich bei der Anordnung unter Nr. 2.3 des Bescheids nicht. Für den ordnungsgemäßen Zustand eines Gebäudes ist der Eigentümer grundsätzlich ohne Rücksicht auf seine wirtschaftliche Leistungsfähigkeit verantwortlich (vgl. BVerwG vom 11.4.1989, NJW 1989, 2638). Das gilt unabhängig davon, ob ein Gebäude Denkmaleigenschaft im Sinn des Art. 1 DSchG besitzt oder nicht. Zu den Grundleistungen der Erhaltung denkmalgeschützter Gebäude, die vom Pflichtigen im Rahmen der Sozialbindung des Eigentums (Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG) grundsätzlich auf eigene Rechnung zu erbringen sind, gehört auch die hier angeordnete Notreparatur bzw. Sicherungsmaßnahme (vgl. BayVGH vom 25.9.1987 EzD 2.2.5 Nr. 2 = BRS 47, 333; vgl. ferner Eberl/Martin/Petzet, Bayrisches Denkmalschutzgesetz, 5. Aufl. 1996, RdNrn. 13 und 18 zu Art. 4; Martin/Krautzberger, Handbuch Denkmalschutz und Denkmalpflege, Teil G RdNr. 103). Dass die Anordnung insoweit nicht erforderlich oder ungeeignet zur Behebung des sicherheitsrechtlich relevanten Zustandes wäre, ist von den Antragstellern nicht behauptet worden. Ihre Einwendungen richten sich vielmehr im Kern gegen die Zumutbarkeit der Anordnung insgesamt (vgl. hierzu unter 2.).

Bei der gebotenen summarischen Prüfung lässt die Beschwerdebeurteilung auch keinen Erfolg des Widerspruchs gegen die Nrn. 2.1 und 2.2 des angefochtenen Verwaltungsakts erkennen.

a) Bei den Anordnungen unter Nrn. 2.1 und 2.2 des Bescheids stehen erkennbar nicht sicherheitsrechtliche Aspekte im Vordergrund, sondern der Schutz des Baudenkmals vor einem (weiteren) Verfall. Sie sind daher zutreffend auf Art. 4 Abs. 2 Satz 1 Halbsatz 1 DSchG gestützt worden. Danach können die nach Art. 4 Abs. 1 DSchG zur Erhaltung von Baudenkmalern verpflichteten Eigentümer verpflichtet werden, bestimmte Erhaltungsmaßnahmen ganz oder zum Teil durchzuführen, soweit ihnen das insbesondere unter Berücksichtigung ihrer sonstigen Aufgaben und Verpflichtungen zumutbar ist. In diesem Verfahren besteht kein Anlass zur näheren Auseinandersetzung mit dem unbestimmten Rechtsbegriff der Zumutbarkeit und insbesondere der Frage, welches Gewicht subjektiven und objektiven Elementen der Zumutbarkeit bei der Anordnung von (vorläufigen oder endgültigen) Erhaltungsmaßnahmen zukommt (vgl. – zur Zumutbarkeit im Rahmen des Art. 4 DSchG – Eberl/Martin/Petzet, a. a. O., RdNrn. 12 ff., 23; Martin/Krautzberger, a. a. O., Teil G RdNr. 101). Dem Verwaltungsgericht ist jedenfalls darin beizupflichten, dass auch bei der Anordnung von Notreparaturen (Sicherungsmaßnahmen) subjektive und objektive Gesichtspunkte von Bedeutung sein können.

b) Die Antragsteller bringen vor, sie könnten bereits die Kosten der angeordneten Sicherungsmaßnahmen nicht erbringen. Dieser Einwand greift nicht durch. Dabei kann offen bleiben, ob die Rechtmäßigkeit einer Anordnung nach Art. 4 Abs. 2 Satz 1 DSchG mit Blick auf die gesetzlich vorgeschriebene Berücksichtigung der sonstigen Aufgaben und Verpflichtungen allgemein von den Einkommens- und Vermögensverhältnissen des Eigentümers abhängt. Auf sich beruhen kann auch, welche Bedeutung dem Umstand zukommt, dass sich die Antragsteller zwar auf wirtschaftliche Unzumutbarkeit berufen, diese jedoch zu keinem

Zeitpunkt substantiiert dargetan haben. Nach dem von den Antragstellern vorgelegten Kostenvoranschlag betragen die Aufwendungen für alle angeordneten Sicherungsmaßnahmen insgesamt weniger als 6.000 Euro. Der auf die denkmalschutzrechtlich zu beurteilenden Anordnungen unter Nrn. 2.1 und 2.2 des Bescheids fallende Kostenanteil liegt noch darunter. Nachdem die Antragsteller mit ihrem zweimal gestellten Antrag auf Abbruch des denkmalgeschützten Gebäudes offensichtlich zu erkennen gegeben haben, dass sie die – sicherlich wesentlich höheren – Abbruchkosten finanziell tragen können, spricht nichts dafür, dass sie – auch unter Berücksichtigung des Gesundheitszustandes und der Frühverrentung des Antragstellers zu 1 sowie der hohen Feuerversicherungsprämien – nicht in der Lage sind, den geringen, noch unter 6.000 Euro liegenden Aufwand für die Sicherungsanordnungen Nrn. 2.1 und 2.2 aufzubringen.

c) Nach Lage der Akten besteht eine überwiegende Wahrscheinlichkeit dafür, dass das Baudenkmal nach seiner Sanierung auf Dauer zu erhalten ist und auch objektiv langfristige sinnvoll genutzt werden kann (vgl. zu diesen Anforderungen: Eberl/Martin/Petzet, a. a. O., RdNr. 23 „Klärung im Grundsatz ...“). Die Antragsteller meinen, dass sich der Verfall des Denkmals auch bei Durchführung der Sicherungsmaßnahmen nicht aufhalten lasse. Für diese Befürchtung ergeben sich unter Berücksichtigung der sachkundigen und nachvollziehbaren Stellungnahmen des LfD vom 22. November 1995 und vom 6. November 2003 keine konkreten Anhaltspunkte. Dagegen spricht ferner die Tatsache, dass das Haus zumindest in Teilen bis August 2002 bewohnt war. Im Übrigen haben die Antragsteller die Feststellungen des Landratsamts zum guten Bauzustand des Hauses und zu seiner Sanierbarkeit nicht substantiiert in Zweifel gezogen. Bei summarischer Prüfung bestehen ferner keine Anhaltspunkte dafür, dass das Haus nach seiner Sanierung nicht wieder künftig uneingeschränkt zu Wohnzwecken genutzt werden könnte. Nach den Feststellungen im angefochtenen Bescheid zum großzügigen Grundriss des Hauses und den (mehr als) ausreichenden Stehhöhen spricht insoweit vieles dafür, dass künftig eine Wohnnutzung auch nach heutigen Maßstäben möglich sein wird.

d) Schließlich verhilft auch der Einwand der Antragsteller, schon Sicherungsmaßnahmen seien unzumutbar, weil das Baudenkmal nicht auf Dauer wirtschaftlich zumutbar erhalten werden könne, den Beschwerden nicht zum Erfolg. In diesem Verfahren besteht kein Anlass zur näheren Prüfung, ob die Rechtmäßigkeit einer angeordneten Sicherungsmaßnahme nach Art. 4 Abs. 2 Satz 1 DSchG (auch) davon abhängt, dass die dauernde Erhaltung eines denkmalgeschützten Gebäudes wirtschaftlich zumutbar ist. In Anbetracht der niedrigen Kosten der Sicherungsmaßnahmen könnte deren Rechtmäßigkeit allenfalls dann zweifelhaft sein, wenn die finanziellen Belastungen durch den dauernden Erhalt bei einer Offensichtlichkeitsprüfung außer Verhältnis zum realisierbaren Wert des Denkmals stünden. Davon kann nach derzeitigem Erkenntnisstand hier keine Rede sein. Wie bereits ausgeführt, kann das denkmalgeschützte Gebäude nach seiner Sanierung wieder zu Wohnzwecken genutzt werden. Auch unter Berücksichtigung des von den Antragstellern vorgelegten Kostenvoranschlags zur

Sanierung (über 630.430 DM, entspricht rund 322.000 Euro) erscheint nicht offensichtlich, dass die Kosten der Erhaltung und Bewirtschaftung des Denkmals außer jedem Verhältnis zu seinen Erträgen oder seinem Gebrauchswert stünden. Zu ihrer dahingehenden Annahme haben die Antragsteller nichts Konkretes vorgebracht. In Anbetracht der Mobilität in heutiger Zeit und erkennbarer Tendenzen zu alternativem Wohnen außerhalb von Städten kann ferner nicht offensichtlich davon ausgegangen werden, dass sich nachhaltige Erträge nicht erzielen ließen, weil das denkmalgeschützte Wohnhaus nicht in einer reizvollen landschaftlichen Umgebung, vielmehr in unmittelbarer Nähe zu einer im Nebenerwerb betriebenen Landwirtschaft liege und auch wegen seiner besonderen Architektur keinen ‚Liebhaber‘ finde, der gewillt und wirtschaftlich in der Lage sei, das Haus auf Dauer zu erhalten und insbesondere zu bewohnen. Bei Zumutbarkeits- und Wirtschaftlichkeitserwägungen kann schließlich auch nicht außer Betracht bleiben, dass das LfD für die Sanierung des Hauses eine Bezuschussung und für die angeordneten Notreparaturen sogar eine ‚großzügige‘ Förderung in Aussicht gestellt hat ...“

Anmerkung:

Erhaltungsmaßnahmen sind die Handlungen zur Konkretisierung der Pflichten nach Art. 4 Abs. 1 DSchG. Welche Erhaltungsmaßnahmen angeordnet werden, hängt von den Umständen des Einzelfalls ab; sie müssen insbesondere geeignet und erforderlich sein, das Denkmal zumindest für eine Übergangszeit zu sichern (OVG Nordrhein-Westfalen, Urt. v. 24. April 1989, Az.: 10 B 833/89, n. v.). Die Anordnung muss dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit entsprechen und inhaltlich hinreichend bestimmt sein (Art. 37 Abs. 1 BayVwVfG). Die Maßnahmen müssen nach allgemeinen verwaltungsrechtlichen Grundsätzen geeignet und erforderlich sein; sie sind auf das umständehalber Notwendige zu beschränken. Bei der Festlegung von Art und Weise der geforderten Maßnahmen wird in der Regel von dem Gutachten des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege auszugehen sein; bei der Formulierung ist bereits auf die Vollstreckungsfähigkeit zu achten.

Für die Zumutbarkeit greift der Bayerische Verwaltungsgerichtshof zutreffenderweise auf die vom Bundesverfassungsgericht im Beschluss vom 2. März 1999 (Az.: 1 BvL 7/91, EzD 1.1 Nr. 7) aufgestellten Grundsätze zurück. Soweit nicht eine weitergehende Zumutbarkeit bereits von Gesetzes wegen besteht oder durch flankierende Schritte „hergestellt“ ist, sind nach den allgemeinen verwaltungsrechtlichen Grundsätzen der Verhältnismäßigkeit und der Geeignetheit der Mittel und der zeitlichen und sachlichen Notwendigkeit die geforderten Maßnahmen differenziert zu treffen. Naturgemäß unterschiedlich sind die Anforderungen z. B. bei Versagung des Abbruchs, bei Auflagen hinsichtlich Umbau und Umnutzung, bei Restaurierungsmaßnahmen, bei bloßen Notsicherungen. Je weiter die geforderten Maßnahmen über eine bloße Sicherung hinausgehen, desto intensiver und gewissenhafter muss die Vorbereitung sein. Die Anforderungen sind bei Notsicherungen allerdings relativ leicht zu erfüllen (so z. B. schon BayVGH, Urt. v. 25. September 1987, Az.: 14 B 86.02814, EzD 2.2.7 Nr. 1).

Bei bloßen Sicherungsanordnungen mit dem Ziel, einen zeitlichen Aufschub für künftige Nutzungsmöglichkeiten zu erreichen, müssen die Fragen der Zumutbarkeit differenziert werden; in Eilfällen wird es sich empfehlen, die Kosten bei geringem Interesse des Eigentümers weitgehend – zumindest zunächst über eine Duldungsanordnung nach Art. 4 Abs. 3 DSchG – auf die öffentliche Hand zu übernehmen (VG Regensburg, Urt. v. 10. November 1993, Az.: RO 8 S 93.1666, n. v.); sofern in Folge letztlich fehlgeschlagener langjähriger Bemühungen, ein Baudenkmal in der bisherigen Nutzung i. S. v. Art. 5 DSchG zu erhalten, unverzüglich und unaufschiebbar Notreparaturen und Notsicherungsmaßnahmen zu ergreifen sind, kann und muss seitens der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörden hiervon unmittelbar und ohne vorhergehende Sicherungsanordnung nach Art. 4 Abs. 2 DSchG Gebrauch gemacht werden.

Die Anforderungen an die Sicherstellung der Finanzierung künftiger Instandsetzungen dürfen im Übrigen nicht überspannt werden, da zum Zeitpunkt des Notwendigwerdens einer Anordnung nach Art. 4 Abs. 2 DSchG in der Regel Projektunterlagen mit konkreten Kostenermittlungen nicht erstellt sind. Die nach Art. 141 der Bayerischen Verfassung herausgehoben geschützten Belange des Denkmalschutzes und des Pflichtigen (vgl. hierzu auch BayVerfGH, Entscheidung vom 31. Mai 2006, Az.: Vf. I-VII-05, BayVBl 2006, 598 ff.) sind gegeneinander abzuwägen; auch die Aussichten für die Durchsetzbarkeit sollten bei der Entscheidung eine Rolle spielen. Alle Kosten sind in das Verfahren einzubeziehen. Dies gilt z. B. auch für die Kosten eines Gutachters, den die Untere Denkmalschutzbehörde mit der Entwicklung eines Projekts beauftragt; die Kosten können zudem dem Eigentümer auferlegt werden, wobei die Rechtsgrundlage auch in der Bayerischen Bauordnung liegen kann (vgl. VG Gießen, Urt. v. 7. Juli 1994, Az.: 1 E 258/91, n. v.); insofern greifen auch manche erstinstanzliche Entscheidungen schon deshalb zu kurz, weil auch dann den Behörden unterstellt wird, nicht hinreichend ermittelt zu haben, wenn mangels Kooperationsbereitschaft der Eigentümer keinerlei objektiv sinnvolle, den Eigentümern aber doch vermittelbare Nutzung wirklich ermittelbar war und ist. Infolge dessen stellt sich nach zutreffender Ansicht des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs auch die Frage der subjektiven Zumutbarkeit bei der gebotenen summarischen Prüfung eines § 80 Abs. 5 VwGO-Verfahrens nicht.

Zutreffend ist zudem der Hinweis des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs auf die grundsätzliche Eigenständigkeit der Sicherungsanordnung nach Art. 4 Abs. 2 DSchG und der Duldungsanordnung nach Art. 4 Abs. 3 DSchG. Entbehrlich ist die Zumutbarkeitsprüfung nicht nur in allen Fällen, in denen das verlangte Verhalten bereits aufgrund anderer Rechtsvorschriften, insbesondere des Baurechts und des Rechts der öffentlichen Sicherheit und Ordnung, vorgeschrieben wird und durchgesetzt werden könnte (z. B. Anordnungen zu Standsicherheit, herabfallenden Teilen, Schädlingsbekämpfung, Verunstaltungsverbot, Wiederherstellung nach Art. 15 Abs. 4 DSchG). Die Zumutbarkeit nach Art. 4 DSchG ist auch nicht Rechtmäßigkeitsvoraussetzung bei den städtebaulichen Geboten der §§ 175 ff. BauGB und bei der Finanzierung von Sanierungsmaßnah-

men. Schließlich erübrigt sich insbesondere – vorerst – die Zumutbarkeitsprüfung im Einzelnen, wenn ohnehin eine unmittelbare Maßnahme nach Art. 4 Abs. 3 DSchG durchzuführen ist, die – vorerst – voll aus öffentlichen Mitteln (Entschädigungsfonds, Zuwendungen) finanziert wird.

Von besonderer Bedeutung im Alltag der Unteren Denkmalschutzbehörden ist abschließend die obergerichtliche Feststellung, wonach in § 80 Abs. 5 VwGO-Verfahren kein Anlass zur näheren Prüfung besteht, „ob die Rechtmäßigkeit einer angeordneten Sicherungsmaßnahme nach Art. 4 Abs. 2 Satz 1 DSchG (auch) davon abhängt, dass die dauernde Erhaltung eines denkmalgeschützten Gebäudes wirtschaftlich zumutbar ist. In Anbetracht der niedrigen Kosten der Sicherungsmaßnahmen könnte deren Rechtmäßigkeit allenfalls dann zweifelhaft sein, wenn die finanziellen Belastungen durch den dauernden Erhalt bei einer Offensichtlichkeitsprüfung außer Verhältnis zum realisierbaren Wert des Denkmals stünden.“ Ob eine derartige Offensichtlichkeit gegeben ist, muss zuallererst derjenige glaubhaft und nachvollziehbar darlegen, der diesen Sachvortrag – entgegen der sachverständigen Beurteilung insbesondere des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege – ins Verfahren einführt. Unbeschadet der selbstverständlich bestehenden Amtsermittlungspflicht der Denkmalbehörden liegt die Darlegungslast, also die Verpflichtung zum substantiierten Sachvortrag, für die behauptete Unzumutbarkeit eines

behördlicherseits eingeforderten Verhaltens auch im § 80 Abs. 5 VwGO-Verfahren somit beim Denkmaleigentümer. Auch in diesem einstweiligen Rechtsschutzverfahren ist es nicht die Aufgabe der Denkmalbehörden, auf das bloße Behaupten einer (verfassungswidrigen) Unzumutbarkeit denkmalrechtlicher Vorgaben hypothetische Prüfungen und Begutachtungen sozusagen „ins Blaue hinein“ anzustellen bzw. zu finanzieren. Dem im Beschluss des Bundesverfassungsgerichts vom 2. März 1999, a. a. O., überdeutlich ausgesprochenen Grundsatz der in aller Regel gegebenen Verfassungsmäßigkeit staatlichen Handelns beim Vollzug der Denkmalschutzgesetze wird insoweit gebührend Rechnung getragen.

Dies ändert allerdings nichts an der Feststellung, dass die zuständigen Denkmalbehörden wesentlich frühzeitiger von den verwaltungsrechtlichen Mitteln des Art. 4 Abs. 2 und 3 DSchG Gebrauch machen sollten und müssen. Diese dienen eben gerade dazu, zu Zeiten noch „kostengünstig“ möglicher Maßnahmen Denkmaleigentümer an ihre vom Bundesverfassungsgericht (vgl. Beschluss vom 2. März 1999, a. a. O.) ebenfalls aus dem Grundgesetz abgeleiteten Instandhaltungsverpflichtung gegenüber ihrer baulichen Anlage, aber auch gegenüber dem ihnen anvertrauten baulichen kulturellen Erbe zu erinnern und zu mahnen.

Wolfgang Karl Göhner

Verkäuflche Denkmäler

Wohnen im Baudenkmal? Warum nicht! Wer immer schon den Wunsch hatte, in einem stilvollen, denkmalgeschützten Haus mit der Atmosphäre vergangener Tage zu leben, kann sich seinen Traum selbst erfüllen. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege führt auf seiner Internet-Homepage seit dem Jahr 2003 eine Liste von denkmalgeschützten Gebäuden im Freistaat Bayern, die von ihren Eigentümern zum Verkauf angeboten werden. Kaufinteressenten haben somit die Möglichkeit, sich im Internet gezielt über aktuelle Angebote zu informieren und mit den Eigentümern der Baudenkmäler Kontakt aufzunehmen.

Ob im ländlichen Raum oder im Innenstadtbereich – das Angebot ist vielfältig. Einen Link zur aktuellen Liste aller Denkmale, die zum Verkauf stehen, finden Sie auf den Internetseiten des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege unter www.blfd.bayern.de.

Diese Internetseiten halten zudem nähere Informationen und weitere Kontaktadressen bereit. Allen Denkmaleigentümern sowie allen, die sich für den Kauf eines denkmalgeschützten Gebäudes interessieren, steht somit ein Wegweiser in Sachen Denkmalpflege in Bayern zur Verfügung: Man findet hier nützliche Hinweise für die Planung von Baumaßnahmen, für die Vorbereitung von Erlaubnis- und Genehmigungsverfahren sowie für die Beantragung von finanziellen Hilfen und steuerlichen Vergünstigungen.

Im Folgenden stellen wir aus den Regierungsbezirken je ein zum Verkauf stehendes Baudenkmal vor:

1. Oberbayern

83229 Aschau im Chiemgau, OT Hohenaschau, Kampenwandstraße 90

Daten: Grundstücksgröße ca. 868 m², Nutzfläche/Wohnfläche: gesamt ca. 630 m², teilbar. Gewerbe-/Büroräume ca. 360 m², Büro-/Wohnfläche ca. 270 m²

Verkaufspreis: VB 635.000,- Euro

Kontakt: Besichtigungen sind jederzeit in Absprache mit den derzeitigen Mietern (Plecto AG) und dem Eigentümer möglich. Eigentümer: Gisela und Fritz Wüstinger, 83112 Frasdorf, Nußbaumstraße 3, Tel. 08052/9173, E-Mail: amtshaus@wuestinger.de

Beschreibung:

Das Gebäude liegt am Fuß der Kampenwand und von Burg/Schloss Hohenaschau.

Es steht unter Denkmalschutz und wurde 1991 behutsam, unter weitgehendem Erhalt der ursprünglichen Bausubstanz und

von Bauteilen wie Türen, Fenstern und Treppe umfassend saniert. Es weist neben dem attraktiven Denkmalfair außer einigen Kleinigkeiten kaum Mängel auf und entspricht weitgehend zeitgemäßer Qualität (außer natürlich den historisch zu erhaltenden Bauelementen)

