

Az.: 1 B 117/14
4 L 168/14

Ausfertigung



SÄCHSISCHES OBERVERWALTUNGSGERICHT

Beschluss

In der Verwaltungsrechtssache

des Herrn

- Antragsteller -
- Beschwerdeführer -

prozessbevollmächtigt:

gegen

die Stadt
vertreten durch den Oberbürgermeister

- Antragsgegnerin -
- Beschwerdegegnerin -

wegen

denkmalschutzrechtlicher Anordnung; Festsetzung von Zwangsmitteln
Antrag auf vorläufigen Rechtsschutz
hier: Beschwerde

hat der 1. Senat des Sächsischen Obergerverwaltungsgerichts durch den Vorsitzenden Richter am Obergerverwaltungsgericht Meng, die Richterin am Obergerverwaltungsgericht Schmidt-Rottmann und den Richter am Obergerverwaltungsgericht Heinlein

am 13. Januar 2015

beschlossen:

Die Beschwerde des Antragstellers gegen den Beschluss des Verwaltungsgerichts Leipzig vom 5. Juni 2014 - 4 L 168/14 - wird zurückgewiesen.

Der Antragsteller trägt die Kosten des Beschwerdeverfahrens.

Der Streitwert für das Beschwerdeverfahren wird auf 3.975 € festgesetzt.

Gründe

- 1 Die zulässige Beschwerde (§ 146 Abs. 1 VwGO) ist unbegründet. Aus den von dem Antragsteller vorgetragenen Gründen - auf deren Prüfung der Senat beschränkt ist (§ 146 Abs. 4 Satz 6 VwGO) - ergibt sich nicht, dass es das Verwaltungsgericht zu Unrecht abgelehnt hat, die aufschiebende Wirkung des Widerspruchs gegen Punkt 1d der denkmalschutzrechtlichen Anordnung vom... August.... wiederherzustellen und die aufschiebende Wirkung seines Widerspruchs gegen die Festsetzung von Zwangsgeldern auf der Grundlage der Zwangsgeldandrohung vom 27. Januar.... und gegen die Androhung weiterer Zwangsgelder im Bescheid vom 23. Januar 2014 anzuordnen.
- 2 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, an dessen Verfassungsmäßigkeit keine Zweifel bestünden, 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 Ermessens-

fehler liege nicht vor. Die Maßnahme sei dem Antragsteller zumutbar. Zwischen den - vom Antragsteller zu tragenden Kosten - für die Sanierungsmaßnahme und ihren Vorteilen bestehe ein adäquates Verhältnis. Dass das Denkmal nicht sanierungsfähig sei, habe der Antragsteller nicht hinreichend dargetan. Die Antragsgegnerin habe das Recht zur Durchsetzung der denkmalschutzrechtlichen Anordnung auch nicht verwirkt. Dies liege bereits daran, dass dieses Recht nicht verwirkungsfähig sei. Im Übrigen habe die Antragsgegnerin keinen Vertrauenstatbestand derart geschaffen, dass sie insoweit nicht mehr an der denkmalschutzrechtlichen Anordnung vom... August.... festhalten wolle. Nichts anderes ergebe sich daraus, dass die Landesdirektion Sachsen den Widerspruch hiergegen erst 2013 zurückgewiesen habe. Dass Punkt 1d der Anordnung vom... August.... erst 2014 für sofort vollziehbar erklärt worden sei, liege daran, dass verschiedentlich Interesse am Kauf der in Rede stehenden Immobilie geäußert worden sei, der Antragsgegner der Antragsgegnerin mitgeteilt habe, dass das Objekt in absehbarer Zeit veräußert werden solle und die Antragsgegnerin davon ausgegangen sei, dass ein sanierungsfähiger Investor gefunden werden könne. Auch könne die angebliche telefonische Mitteilung einer Sachbearbeiterin, die Sache habe sich für den Antragsteller - soweit dieser nichts mehr davon höre - erledigt, bereits deswegen nichts an dieser Beurteilung ändern, weil eine Zusicherung im Sinne von § 38 VwVfG nicht vorliege.

- 3 Im Übrigen seien auch die Festsetzung von Zwangsgeldern auf der Grundlage der Zwangsgeldandrohung vom 27. Januar.... und die Androhung weiterer Zwangsgelder im Bescheid vom 23. Januar 2014 nach summarischer Prüfung rechtmäßig. Die allgemeinen Vollstreckungsvoraussetzungen lägen vor. Die im Bescheid vom... August.... und im Bescheid vom 27. Januar.... genannten Fristen zur Erfüllung der angeordneten Maßnahmen seien angemessen gewesen. Die weitere Androhung von Zwangsgeld im Bescheid vom 23. Januar 2014 sei rechtmäßig gewesen. Denn der Antragsteller sei - wie er selbst einräume - der Anordnung vom... Januar.... nur teilweise nachgekommen. Damit sei ihr Zweck noch nicht erreicht worden. Es sei auch nichts dafür ersichtlich, dass insoweit eine unbillige Härte vorliegen würde. Im Übrigen seien die Höhe der festgesetzten und der angedrohten Zwangsgelder angemessen.

4 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.

5 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 seiner Widerspruchs gegen die in Rede stehenden Maßnahmen zur Verwaltungsvollstreckung.

- 6 Aus dem Beschwerdevorbringen ergibt sich nicht, dass Punkt 1d der denkmalschutzrechtlichen Anordnung vom... August.... rechtswidrig wäre, womit dem Antragsteller aufgegeben wurde, die Tragfähigkeit der Geschossdecken des Haupthauses fachgerecht wiederherzustellen und Hausschwammherde und Fäulnisschäden zu beseitigen.
- 7 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.).
- 8 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.

- 9 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 selbstragenden Rechtsatz 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.
- 10 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).

- 11 Gegen die Maßnahmen zur Verwaltungsvollstreckung als solche hat der Antragsteller nicht Substanzielles 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.
- 12 Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 2 VwGO.
- 13 Die Höhe des Streitwerts folgt aus § 47 Abs. 1 i. V. m. § 53 Abs. 2 Nr. 2, § 52 Abs. 1 GKG, wobei der Senat die Festsetzung des Verwaltungsgerichts zugrunde legt, gegen die von den Beteiligten keine Einwendungen erhoben worden sind.
- 14 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

Heinlein