

Titel:

Duldungspflicht von denkmalschutzrechtlichen Notmaßnahmen

Normenketten:

BayDSchG Art. 4 Abs. 3 S. 1, S. 2

VwGO § 80 Abs. 5

Leitsatz:

Art. 4 Abs. 3 Satz 1 BayDSchG erlaubt nicht nur Notmaßnahmen zur kurzfristigen Sicherung, sondern auch zum dauerhaften Erhalt eines Baudenkmals. (Rn. 63) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Sicherungsmaßnahmen zum Erhalt von Baudenkmalern, Duldungspflicht, Baudenkmal, Denkmalschutz, Notsicherung

Fundstelle:

BeckRS 2020, 10440

Tenor

1. Der Antrag wird abgelehnt.
2. Die Antragsteller tragen die Kosten des Verfahrens.
3. Der Streitwert wird auf 14.000,00 EUR festgesetzt.

Gründe

I.

1

Die Parteien streiten um die Duldung von denkmalschutzrechtlichen Notmaßnahmen zum Erhalt von Teilen des Gutes ... in ...

2

1. Die sechs Antragsteller und die Antragsgegnerin sind Miteigentümer des Anwesens „... ..“, in ..., Gemarkung ... Das gesamte Anwesen mit einer Fläche von 63 ha umfasst neben der Hofstelle landwirtschaftliche Flächen in Form von Ackerfläche, Wiesenfläche und Wald. Zur Hofstelle gehören das auf dem Grundstück FINr. ... befindliche sogenannte Herrenhaus (Gebäude 1), ein teilweise auf diesem und teilweise auf dem Grundstück FINr. ... befindliches Stallgebäude (Gebäude 2), eine auf dem Grundstück FINr. ... befindliche Scheune (Gebäude 3), weitere Nebengebäude und Schuppen sowie eine Garage, die sich auf den Grundstücken FINrn. ... bzw. ... befinden. Ein ursprünglicher Anbau an die Scheune und Verbindungsbau zum Stall wurde ebenso inzwischen abgebrochen wie das sogenannte Tagelöhnerhaus (Gebäude 4), welches sich auf dem Grundstück FINr. ... befand. Die Gebäude Nr. 1 bis 4 (ohne den Anbau und Verbindungsbau an der Scheune) sind in der Denkmalliste für die Stadt ... als Einzeldenkmal wie folgt eingetragen:

„... ..; Gut ...; Nähe Gut ...

... Gutshof;

ehem. Herrenhaus, erdgeschossiger, traufständischer Sandsteinquaderbau mit Satteldach, Fachwerkgiebel und -zwerchhaus mit Walmdach, 1796, Anfang 20. Jh. ausgebaut;

ehem. Tagelöhnerhaus, Wohnstallhaus, erdgeschossiger, giebelständischer Sandsteinquaderbau mit Satteldach, bez. 1796, Neubau von 1836 (bez.);

Scheune, Fachwerkbau auf Sandsteinsockel mit Satteldach, wohl spätes 18. Jh.;

Stall, Sichtziegelbau mit Satteldach, Ende 19. Jh.; Sandsteinpfeiler, wohl spätes 18. Jh.“

3

Nach Angabe des Landesamtes für Denkmalpflege (LfD) handelt es sich beim Gut ... um ein Baudenkmal, ursprünglich bestehend aus Herrenhaus, Stall, Scheune und Tagelöhnerhaus sowie der Einfriedung, wobei das Tagelöhnerhaus inzwischen abgebrochen wurde. Die Bedeutung des Baudenkmals sei hoch, insbesondere die geschichtliche Bedeutung. Es handele sich auch insbesondere auf Grund der topografischen Lage um ein ansprechendes Zeugnis für früheres bäuerliches Wirtschaften und Wohnen. Das Herrenhaus stelle auf Grund seiner Bauteile und seiner Anmutung ein ansprechendes bedeutendes Herrenhaus dar, die Scheune sei als Nutzgebäude aus dem 18. Jh. ebenfalls mit Fachwerk errichtet worden, der Stall sei später um 1900 dazugekommen und weise für diese Epoche typische Bauausstattungsmerkmale auf, auch die Einfriedung und das Tor seien Ende des 19. Jh. errichtet worden. Auch das später errichtete Stallgebäude habe geschichtliche Bedeutung erlangt und füge sich in dem Zusammenhang in das Gesamtdenkmal ein. Laut Angaben der Unteren Denkmalschutzbehörde der Antragsgegnerin besitze das Denkmal Gut ... insbesondere volkskundliche Bedeutung, erst durch die Trockenlegung des großen ...weiher habe auf dem dadurch gewonnenen Ackerland im Jahr 1796 dieser damalige Wirtschaftshof angelegt werden können. Der Hof dokumentiere dabei den Wandel von der Weiherwirtschaft (Fischzucht) zur Landwirtschaft. Er sei für lange Zeit ein landwirtschaftliches Mustergut gewesen. Die Erhaltung des Gebäudebestands liege wegen seiner herausgehobenen Bedeutung im Interesse der Allgemeinheit, daran änderten auch später hinzugefügte Anbauten und sein heruntergekommener Zustand nichts.

4

Wegen des weiteren Hergangs bis zum 15. November 2016 wird auf den Tatbestand des Urteils vom 15. November 2016 im Verfahren AN 9 K 14.00389, dessen Akte beigezogen wurde, verwiesen. Mit diesem Urteil wies die Kammer die Klage der jetzigen Antragsteller auf Neuverbescheidung ihres Abbruchantrages hinsichtlich des Stallgebäudes ab. Auf den Inhalt der Entscheidung insgesamt wird Bezug genommen. In der mündlichen Verhandlung am selben Tag schlossen die Antragsteller mit der Antragsgegnerin im weiteren Verfahren AN 9 K 16.00540 folgenden Vergleich:

1. Die Beklagte hebt den Bescheid vom 21. April 2011 auf.
2. Die Beklagte wird auf der Grundlage von Art. 4 Abs. 3 DSchG die notwendigen und erforderlichen Notmaßnahmen ergreifen um den weiteren Verfall bzw. die weitere Beschädigung der denkmalgeschützten Gebäude zu verhindern und einen entsprechenden Duldungsbescheid erlassen.

...

5

Nachdem sie mehrere Angebote eingeholt hatte, vergab die Antragsgegnerin den Auftrag für statische Voruntersuchungen für Notsicherungsmaßnahmen am Baudenkmal ... (Gut ...) in ... an Herrn Dipl.-Ing. (FH) ... aus ... Mit Schreiben vom 18. Mai 2017 teilte die Antragsgegnerin dem Antragstellervertreter dies mit, worauf dieser mit Schriftsatz vom 23. Juni 2017 um ausführliche Gewährung rechtlichen Gehörs vor Erlass des Duldungsbescheides bat.

6

Nach der Schadensaufnahme vor Ort durch das Ingenieurbüro ... legte dieses am 14. Juli 2017 einen sog. statischen Begehungsbericht vor und führte dort aus, das Ingenieurbüro sei mit der Begehung der drei Hofgebäude und Erstellung eines Notsicherungskonzepts für die Einzelgebäude beauftragt worden. Der Untersuchungsbericht solle einen Überblick über den Zustand des Gebäudes aus statischer Sicht geben und diene als Grundlage für den Umfang der durchzuführenden temporären Sicherungsmaßnahmen (10 bis 15 Jahre). In dem Bericht erfolgte jeweils eine ausführliche bauliche Beschreibung der drei zu untersuchenden Gebäude, eine Erfassung der jeweiligen Bauschäden und eine Darstellung der zum Erhalt notwendigen Sicherungsmaßnahmen sowie eine Darstellung der Maßnahmen zur dauerhaften Instandsetzung der Gebäude. Hinsichtlich des Herrenhauses (A) wurden Bauschäden insbesondere am Dach dargestellt (unter 2.1) (Dachdeckung teilweise mangelhaft, es dringe an mehreren Stellen Feuchtigkeit ein, vor allem im Bereich des Kamins an der Nordwestseite und im Bereich des Zwerchhauses, dies habe zu Schäden an Dachstuhl und Decken geführt; teilweise sei Weißfäule vorhanden. Die Lattung 24 mm x 48 mm sei für die vorhandene Dachdeckung und die Sparrenabstände unterdimensioniert, teilweise seien die Nägel abgerostet, so dass sich die Dachdeckung verschoben habe. An der Dachkonstruktion seien einzelne Firstknoten und einzelne Sparrenfüße schadhaft in Folge von Feuchteintrag, darüber hinaus seien viele

Aufschieblinge feuchtegeschädigt). Hinsichtlich des Fachwerkgiebels, der Zwerchhauswände und Gaubenseiten (2.2), hinsichtlich der Zerrbalkenanlage - Decke über EG (2.3), hinsichtlich der Erdgeschossaußenwände und Gründung (2.4) und der Erdgeschossinnenwände (2.5) wurde ebenfalls der Zustand mit den Schäden dargestellt und mit Lichtbildern belegt. Unter Nr. 3 wurden Sicherungsmaßnahmen zum Erhalt dargestellt und insbesondere zum Dach ausgeführt, die stetig wiederkehrende Durchfeuchtung aufgrund der undichten Dachdeckung führe zu einem Fortschreiten der Schäden am Dach und an den Decken, dadurch sei die Standsicherheit an einzelnen Stellen bereits stark reduziert. Da die vorhandene Dachlattung schadhaft und aufgrund ihrer geringen Abmessungen nicht ausreichend für eine Ergänzung und Reparatur der Dachdeckung sei, bedürfe es einer neuen Dacheindeckung mit neuer Traglattung bzw. eines temporären Schutzdaches aus Wellplatten oder Trapezblech. Darüber hinaus müssten einzelne Reparaturen bzw. ergänzende Abstützungsmaßnahmen erfolgen (u.a. für die Nordwestseite). Aufgrund der Dachform mit Aufschiebling an der Traufe, der vorhandenen Gauben und Zwerchhäuser sei eine temporäre Abdeckung mit Wellplatten oder Trapezblech aufwändig und bedürfe der regelmäßigen Kontrolle, deshalb sei alternativ auch eine Kostenvariante mit partieller Reparatur und Neueindeckung zusammengestellt worden. Hinsichtlich der Scheune (B) wurden vergleichbare Schäden am Dach wie beim Herrenhaus festgestellt, zusätzlich seien entlang der Nordwesttraufe auf großer Länge Schäden vorhanden. Zudem seien im Bereich des Übergangs zum Stall Kehlbalken, Rähm, Zerrbalken und auch die Wandschwelle größtenteils zerstört. An der Dachkonstruktion seien auch einzelne Firstknoten schadhaft in Folge von Feuchteintrag. Weitere Schäden wurden hinsichtlich des Fachwerkgiebels (2.2), der Decke über EG (2.3), der Erdgeschossaußenwände und Gründung (2.4) dargestellt und mit Bildern belegt. An Sicherungsmaßnahmen zum Erhalt wurde unter Nr. 3 für das Dach festgestellt, dass es einer neuen Dacheindeckung mit neuer Traglattung bzw. eines temporären Schutzdaches aus Wellplatten oder Trapezbleche bedürfe, darüber hinaus müssten Einzelreparaturen bzw. ergänzende Abstützmaßnahmen erfolgen (u.a. Traufe und für die Nordwestseite). Aufgrund der einfachen Dachform sei hier eine temporäre Dachabdeckung mit Wellplatten oder Trapezblech möglich, wenn die vorhandenen Fledermausgauben abgebaut würden. Weiter wurden noch die Schäden am Stallgebäude und hierfür erforderliche Maßnahmen (C) dargelegt.

7

Nachdem am 24. Oktober 2017 eine Besprechung von Behördenvertretern mit einzelnen Antragstellern, deren Prozessbevollmächtigtem sowie dem für diese tätigen Architekten ... stattgefunden hatte, bei der vereinbart worden war, dass sich Herr ... und Herr ... wegen der Notsicherungsmaßnahmen zusammensetzen sollten, fand am 11. Dezember 2017 ein Treffen der Herren ... und ... mit Frau ... am Objekt statt. Auf die Darstellung des Gesprächsverlaufs durch den Architekten ..., Blatt 344 f. der Bauakte II, wird verwiesen.

8

Laut Vermerk vom 4. Januar 2018 der Unteren Denkmalschutzbehörde der Antragsgegnerin stellte diese den aktuellen Sachverhalt, die Rechtsgrundlagen und die Denkmaleigenschaft ausführlich dar und führte zu den notwendigen anzuordnenden Sicherungsmaßnahmen aus, die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt ... halte auf Basis des statischen Begehungsberichts mit Erstellung des Notsicherungskonzepts des Ingenieurbüros ... vom Juli 2017 bezüglich des Herrenhauses eine Dachneueindeckung mit neuer Traglattung für geboten, da die vorhandene Dachlattung schadhaft und aufgrund ihrer geringen Abmessung nicht ausreichend für Ergänzung und Reparatur der Dachdeckung sei. Zumindest sei ein temporäres Schutzdach aus Wellplatten oder ähnlichem erforderlich. Weiter sei die Sicherung von Konstruktionshölzern, die Sicherung Fachwerkgiebel und Dachaufbauten, die Herstellung einer kontrollierten Entwässerung notwendig sowie die Überprüfung von Fassadenrissen und das Verschließen von Fensteröffnungen. Beim Scheunengebäude sei ebenfalls eine Dachneueindeckung mit neuer Traglattung in Form eines Schutzdaches aus Wellplatten oder ähnlichem erforderlich, dazu müsse das Dach im Bereich des Übergangs zum Stallgebäude ergänzt bzw. geschlossen werden, weiter sei die Sicherung von Konstruktionshölzern, die Sicherung des Fachwerkgiebels, die Herstellung einer kontrollierten Entwässerung ebenso notwendig wie das Verschließen der Fensteröffnungen und der Rückschnitt des Baumbewuchses. Die beabsichtigten Maßnahmen sowie deren Begründung wurde näher dargelegt, auch hinsichtlich des Stallgebäudes.

9

Mit Mail vom 11. Januar 2018 teilte Frau Dr. ... vom Landesamt für Denkmalpflege der Unteren Denkmalschutzbehörde mit, das LfD schließe sich der ausführlichen Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde in allen denkmalfachlichen Punkten an. Die geschilderten, durch das Ingenieurbüro ... erarbeiteten Maßnahmen seien zum Erhalt der Baudenkmäler dringend erforderlich, der Handlungsbedarf sei akut.

10

Mit Bescheid vom 15. Januar 2018 erließ die Antragsgegnerin gegen die Antragsteller einen Leistungsbescheid für die Voruntersuchung in Höhe von 10.933,13 EUR, die gegen diesen fristgerecht erhobene Klage ruht seit März 2019 (AN 9 K 18.00230).

11

Mit Schreiben vom 15. Januar 2018 gewährte die Antragsgegnerin dem Antragstellervertreter rechtliches Gehör zum geplanten Duldungsbescheid, auf den Inhalt wird verwiesen.

12

Mit Schriftsatz vom 2. März 2018 führte der Antragstellervertreter insoweit aus, die Eigentümergemeinschaft könne den beabsichtigten und dargestellten Maßnahmen durch die Antragsgegnerin nicht zustimmen, da diese weder konkret bezeichnet seien noch den Zusammenstellungen des Ingenieurbüros ... zu entnehmen sei, welche auf der Grundlage des Vergleichs vom 15. November 2016 anzuordnenden Notsicherungsmaßnahmen notwendig und erforderlich seien, um den weiteren Verfall bzw. die weitere Beschädigung der denkmalgeschützten Gebäude zu verhindern und welche Maßnahmen nach ermessensgerechter Entscheidung der Antragsgegnerin auf Grundlage von Art. 4 Abs. 3 BayDSchG getroffen werden sollten. Auch sei dem Schreiben der Antragsgegnerin nicht zu entnehmen, dass diese die vom Ingenieurbüro ... genannten Maßnahmen auf ihre Notwendigkeit und Erforderlichkeit im Sinne von Notsicherungsmaßnahmen überprüft habe, eine solche Prüfung müsse stattfinden und zum Ergebnis müssten die Eigentümer Stellung nehmen können. Es gehe hier ausschließlich darum, die notwendigen und erforderlichen Notsicherungsmaßnahmen zu ermitteln und hierfür eine Kostenschätzung abzugeben, dies werde weder im Schreiben der Stadt vom 15. Januar 2018 noch in den Unterlagen des Ingenieurbüros ... deutlich. Aus der Niederschrift des Architekten ... über die Besprechung mit dem Ingenieurbüro ... am 7. Dezember 2017 ergäben sich die Notsicherungsmaßnahmen, über die offensichtlich Herr ... und Herr ... Einverständnis erzielt hätten, die Kosten hierfür beliefen sich einschließlich Mehrwertsteuer auf ca. 41.650,00 EUR. Die darüber hinaus vorgesehenen Maßnahmen als Teilinstandsetzungsmaßnahmen verließen den durch den Vergleich vom 15. November 2016 gezogenen Rahmen und könnten nicht Gegenstand eines Duldungsbescheides sein. Weiter fehle hier eine Begründung dafür, dass das Gut ... wegen seiner herausgehobenen Bedeutung im Interesse der Allgemeinheit liege, wie die Antragsgegnerin behauptete. Es fänden sich auch keine Ausführungen darüber, inwieweit durch die vorgesehenen Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten die Substanz des Baudenkmals nachteilig verändert würde. Insbesondere die Dachneueindeckung mit neuer Traglattung für das Herrenhaus gehe über eine erforderliche Notsicherungsmaßnahme deutlich hinaus. Dafür dürften eine Folie und ein Austausch beschädigter Ziegel und Dachlatten ausreichen. Was die Ausführungen zur Sicherung von Konstruktionshölzern am Herrenhaus angehe, seien die Maßnahmen ebenso zu wenig konkret dargestellt und ihre Notwendigkeit nicht belegt. Die Forderung der Herstellung einer kontrollierten Entwässerung gehe weit über erforderliche Notsicherungsmaßnahmen hinaus ebenso wie die Beseitigung von Fassadenrissen. Auch hinsichtlich der Forderung, Fensteröffnungen zu verschließen, wäre zu konkretisieren, welche notwendigen und erforderlichen Notsicherungsmaßnahmen insoweit erforderlich seien. Entsprechendes gelte hinsichtlich der vorgesehenen Maßnahmen in Bezug auf das Scheunengebäude.

13

Nachdem mit Schreiben vom 10. April 2018 die Antragsgegnerin ein Kaufangebot für das gesamte Gut und die dazugehörigen Grundstücke den Eigentümern übermittelt hatte, wurde in der Folge bis Ende 2018 ein Briefwechsel über die Möglichkeit eines Ankaufs geführt, ohne dass ein Ergebnis erzielt wurde.

14

Mit Schreiben vom 9. April 2019 teilte die Antragsgegnerin dem Antragstellervertreter mit, dass der angekündigte Duldungsbescheid in Kürze erlassen werde, die Notsicherungsmaßnahmen betreffend das Herrenhaus und die Scheune würden demnächst durch die Stadt ... veranlasst und durchgeführt, das Stallgebäude werde vorerst von Notsicherungsmaßnahmen ausgenommen.

15

Mit Bescheid vom 29. April 2019, gerichtet an „Frau, Rechtsnachfolger von, Frau, Frau, Herr, Herr und Herr Dr.“ wurden in Nr. 1 die genannten Miteigentümer jeweils verpflichtet, folgende von der Antragsgegnerin zu veranlassenden Notsicherungsmaßnahmen zu dulden:

16

A. Herrenhaus

a) Dach

17

Ein temporäres Schutzdach aus Wellplatten o.ä. ist anzubringen.

18

Alternativ hierzu kann eine vollständig neue Dacheindeckung inklusive neuer Traglattung angebracht werden, da die vorhandene Dachlattung schadhaft und aufgrund ihrer geringen Abmessung nicht ausreichend für eine Ergänzung und Reparatur der Dachdeckung ist.

19

Historische, handgestrichene Dachziegel sind im Zuge der Abdeckung zu sichern und seitlich zu lagern.

20

b) Sicherung von Konstruktionshölzern

21

An der Dachkonstruktion inklusive der Zerrbalkenanlage sind die stark feuchtegeschädigten Konstruktionshölzer (First- und Fußpunkte, Pfetten, Kehlbalken, Aufschieblinge) zu reparieren. Vom Absturz bedrohte Deckenbereiche sind temporär dringend abzustützen.

22

c) Sicherung Fachwerkgiebel und Dachaufbauten

23

Die lokalen, durch Wassereintrag verursachten Feuchtschäden am Fachwerkgiebel an der Südwestseite, vor allem im Schwellen- und Stützenfußbereich, sind zu beheben.

24

d) Herstellung einer kontrollierten Entwässerung

25

Alle beschädigten Dachrinnen und Fallrohre, die ein Einleiten von Niederschlagswasser in das Gebäude bzw. an die Sandsteinfassade verursachen, sind zu reparieren bzw. zu erneuern. Das Niederschlagswasser ist kontrolliert vom Gebäude wegzuleiten und versickern zu lassen.

26

e) Fassadenrisse überprüfen Vorhandene Schäden an der Sandsteinfassade sind durch einen geeigneten Steinmetz begutachten zu lassen und notwendige Sofortmaßnahmen festzulegen.

27

Ein kraftschlüssiges Schließen und Verpressen der Risse im Mauerwerk sowie Festigen von desolatem Steinen und ggf. Vernadeln ist nach Absprache mit einem Tragwerksplaner durchzuführen.

28

f) Fensteröffnungen verschließen Schadhafte Fenster und offene Gauben sind temporär so zu verschalen, dass Schlagregen und Schnee nicht in das Gebäude eindringen können.

29

B. Scheune

a) Dach

30

Ein temporäres Schutzdach aus Wellplatten o.ä. ist anzubringen. Zudem ist das Dach im Bereich Übergang zum Stallgebäude zu ergänzen bzw. zu schließen.

31

Historische, handgestrichene Dachziegel sind im Zuge der Abdeckung zu sichern und seitlich zu lagern.

32

b) Sicherung von Konstruktionshölzern

33

An der Dachkonstruktion inklusive der Zerrbalkenanlage sind die stark feuchtegeschädigten Konstruktionshölzer (First- und Fußpunkte, Pfetten, Deckenbalken, Mauerschwellen) zu reparieren bzw. zu erneuern. Vom Einsturz bedrohte Deckenbalken, Traufbereiche und Holzpfetten sind temporär abzustützen, Eckständer (z.B. Ostecke Scheunentor) und Pfosten sind statisch zu sichern.

34

c) Sicherung Fachwerkgiebel

35

Der Fachwerkgiebel an der Südwestseite ist aufgrund von Wassereintrag stark schadhaft, Gefache sind teilweise locker und drohen herauszufallen. Die Schadstellen sind zu sichern.

36

d) Herstellung einer kontrollierten Entwässerung

37

Alle beschädigten Dachrinnen und Fallrohre, die ein Einleiten von Niederschlagswasser in das Gebäude bzw. an die Fachwerkfassade verursachen, sind zu reparieren bzw. zu erneuern. Das Niederschlagswasser ist kontrolliert vom Gebäude wegzuleiten und versickern zu lassen.

38

e) Fensteröffnungen verschließen Fensteröffnungen sind temporär so zu verschalen, dass Schlagregen und Schnee nicht in das Gebäude eindringen können.

39

f) Rückschnitt Baumbewuchs

40

Die unmittelbar an der nordwestlichen Traufseite der Scheune wachsenden Bäume (Ahorn u.ä.) sind nach vorheriger Abstimmung mit und Genehmigung durch das Umweltamt der Stadt ... zurückzuschneiden bzw. vollständig zu fällen, um weiterer Substanzschäden am Gebäude zu vermeiden.

41

In Nr. 2 wurde die sofortige Vollziehung angedroht und in Nr. 3 Zwangsgelder in Höhe von insgesamt 14.000,00 EUR, je Miteigentümer 2.000,00 EUR, angedroht. In den Gründen wurde im Wesentlichen ausgeführt, beim Anwesen Gut ... handle es sich eindeutig um ein Denkmal, dessen herausgehobene Bedeutung die Erhaltung des Gebäudebestands im Interesse der Allgemeinheit erfordere. Die Gebäude befänden sich in einem Zustand, der Notsicherungsmaßnahmen an allen Gebäuden notwendig mache. Grundlage für die Notsicherungsmaßnahmen in der Nr. 1 des Bescheids bilde der statische Begehungsbericht mit Erstellung des Notsicherungskonzeptes des Ingenieurs ... vom Juli 2017. Die Notsicherung des Stallgebäudes bleibe einem späteren Zeitpunkt vorbehalten. Zum Schutz der Baudenkmäler beabsichtige die Untere Denkmalschutzbehörde der Antragsgegnerin, Notsicherungsmaßnahmen durchführen zu lassen, daher seien die oben genannten Eigentümer mit Nr. 1 des Bescheides zur Duldung der Notsicherungsmaßnahmen verpflichtet worden. Die Anordnung des sofortigen Vollzugs sei geboten, weil es im öffentlichen Interesse liege, einen weiteren Verfall des denkmalgeschützten Anwesens Gut ... zu verhindern; falls die in Nr. 1 des Bescheides genannten Notsicherungsmaßnahmen nicht zügig durchgeführt würden, würden die Baudenkmäler noch mehr einer Beschädigung durch Wasser und Feuchtigkeit ausgesetzt. Die Anordnung der sofortigen Vollziehung sei erforderlich, da mit der Umsetzung der Notsicherungsmaßnahmen bei Einlegung des möglichen Rechtsbehelfs der Abschluss eines gerichtlichen Verfahrens nicht abgewartet werden könne. Auf den Inhalt des Bescheides wird verwiesen.

42

Gegen den am 17. Mai 2019 beim Antragstellervertreter eingegangenen Bescheid ließen die Antragsteller mit Schriftsatz vom 6. Juni 2019, eingegangen bei Gericht am 12. Juni 2019, Klage erheben und beantragten, den Duldungsbescheid der Beklagten vom 29. April 2019 aufzuheben.

43

Zugleich wurde beantragt,

die aufschiebende Wirkung der Klage gegen den Duldungsbescheid der Beklagten wieder herzustellen.

44

Die Antragsgegnerin teilte dem Gericht auf dessen Anfrage mit Schreiben vom 29. Juli 2019 mit, dass bis zur Entscheidung der Kammer im Eilverfahren von Vollstreckungsmaßnahmen abgesehen werde.

45

Mit Schreiben vom 6. November 2019 beantragte die Antragsgegnerin die Abweisung der Klage und stellte im Schriftsatz den Hergang ausführlich dar. Rechtsgrundlage für die getroffene Duldungsanordnung sei Art. 4 Abs. 3 DSchG, die tatbestandlichen Voraussetzungen lägen vor, es handle sich hier unstreitig um Baudenkmäler i.S.d. Art. 1 Abs. 2 DSchG, wie auch die Kammer schon entschieden habe. Es lägen auch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass die Denkmaleigenschaft der Gebäude wegen der zwischenzeitlich eingetretenen Verschlechterung deren Zustandes entfallen sei. Eine vollstreckbare Entscheidung nach Art. 4 Abs. 2 DSchG liege nicht vor. Der Zustand der Gebäude mache hier Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Schutzmaßnahmen erforderlich, ansonsten bestehe die Gefahr weiterer erheblicher Verschlechterungen der Baudenkmäler Herrenhaus und Scheune. Nach den Feststellungen des Ingenieurbüros ... sei die Dacheindeckung des Herrenhauses mangelhaft, deshalb dringe Feuchtigkeit in das Gebäude ein, es seien schon Schäden am Dachstuhl und den Decken vorhanden. Die Konstruktionshölzer des Dachstuhls und der Deckenbereiche seien teilweise stark geschädigt, weshalb tragende, stark geschädigte Konstruktionselemente ausgetauscht oder repariert werden müssten und Decken vor dem Einsturz zu sichern seien. Auch über die Fensteröffnungen dringe Feuchtigkeit in das Gebäude ein wie durch Wassereintrag am Fachwerkgiebel an der Südwestseite des Herrenhauses. Beschädigte Dachrinnen und Fallrohre führten zu einer zusätzlichen Vernässung der Sandsteinfassade. Fugenrisse und Fugenauswaschungen im Sandstein begünstigten einen weiteren Wassereintritt. Auch könnten wegen fehlenden Fugenmörtels und der ausgewaschenen zurückgewitterten Sandsteine die Druckkräfte nicht mehr gleichmäßig abgelastet werden, es drohe auch an der Sandsteinfassade des Herrenhauses ein Substanzverlust. Ein ähnliches Schadensbild zeige sich hinsichtlich der Dacheindeckung der Scheune. Hinzu kämen Schäden im Dachstuhl entlang der Nordwesttraufe des Scheunengebäudes, die Gefache am Fachwerkgiebel an der Südwestseite seien wegen des Feuchteintrags locker und drohten herunterzufallen. Die beabsichtigten Maßnahmen gingen nicht über das durch Art. 4 Abs. 3 Satz 1 DSchG gedeckte Maß hinaus. Die Vorschrift erlaube Maßnahmen zur Instandhaltung, Instandsetzung oder zum Schutz des Denkmals, nicht nur ledigliche provisorische Notsicherungsmaßnahmen. Es seien an Instandsetzungsmaßnahmen wegen der Grundsätze der Verhältnismäßigkeit und der Unaufschiebbarkeit der Maßnahmen möglicherweise erhöhte Anforderungen zu stellen, diese seien aber möglich, wenn wie hier Instandsetzungsmaßnahmen dazu dienten, die Standfestigkeit des Gebäudes oder wesentlicher Gebäudeteile sicherzustellen und dem Fortschritt weiteren Substanzverlustes Einhalt zu gebieten. Eine Einschränkung der Befugnisse der Antragsgegnerin ergebe sich auch nicht durch den in der mündlichen Verhandlung am 15. November 2016 abgeschlossenen Vergleich. Die dortige Erklärung unter Nr. 2 sei als Ankündigung zu sehen, dass die Beklagte von ihren gesetzlichen Befugnissen zur unmittelbaren Ausführung Gebrauch machen werde, nicht aber dass sie den gesetzlichen Rahmen nicht ausschöpfen wollte. Wenn man in Nr. 2 des Vergleichs eine vertragliche Bindung erkennen wollte, müsste diese auch für die Antragsteller gelten, dann hätten diese mit dem Vergleich das Recht verwirkt, gegen den Duldungsbescheid vorzugehen. Mit dem Vergleich hätten sich die Antragsteller nämlich verpflichtet, „Notmaßnahmen“ zu dulden, die „notwendig und erforderlich“ seien, um „den weiteren Verfall bzw. die weitere Beschädigung der denkmalgeschützten Gebäude“ verhindern. Zu den erforderlichen Notsicherungsmaßnahmen gehörten insbesondere Maßnahmen an Konstruktionshölzern, die hier beschränkt würden auf „stark feuchtegeschädigte“ Konstruktionshölzer. Ebenso gehöre dazu die Behebung der Feuchteschäden am südwestlichen Fachwerkgiebel. Umgekehrt sehe die Stadt davon ab, einen Austausch undichter Fenster vorzunehmen, die Fensteröffnungen würden lediglich verschalt. Die Dachrinnen und Fallrohre könnten wirtschaftlich nicht repariert werden, sie müssten ausgetauscht werden. Es handle sich insofern wohl um Instandsetzung, diese sei aber erforderlich. Bei den Arbeiten an der

Sandsteinfassade handle es sich um notwendige unaufschiebbare Instandsetzungsarbeiten, um weitere Setzungen anzuhalten und einen Feuchteintritt über die Risse zu stoppen. Die eingeräumte Möglichkeit, anstelle eines provisorischen Schutzdaches beim Herrenhaus eine neue Dacheindeckung einschließlich neuer Traglattung in Auftrag zu geben, sei rechtmäßig. Der Grund liege darin, dass ein Notdach aus Bitumen oder Wellblech nur für 10 bis 15 Jahre als Provisorium tauge und aufgrund der Dachform eher aufwändig wäre und der regelmäßigen Kontrolle bedürfte. Im Verhältnis zu einer dauerhaften Dachinstandsetzung durch Teilreparatur sei diese auch nicht erheblich günstiger zu bewerkstelligen, dies ergäben die Berechnungen des Ingenieurbüros ... Den Kosten für das Notdach stünde keine dauerhafte Wertsteigerung des Gebäudes gegenüber im Gegensatz zur Teilreparatur. Auch aus der Aktennotiz des Architekten ... ergebe sich, dass dieser der Auffassung sei, dass es sinnvoller sei, eine Teilinstandsetzung des Daches vorzunehmen. Mit der Duldungsanordnung hätten die voraussichtlichen Kosten der Maßnahmen nicht veranschlagt werden müssen, gefordert sei lediglich, dass dem Verpflichteten vor Augen geführt werden müsse, was genau auf seine Kosten in Auftrag gegeben werden solle, damit er durch eigenes Tätigwerden die unmittelbaren Sicherungsmaßnahmen und die damit verbundenen Kosten eventuell noch abwehren könne. Die Beklagte habe die Maßnahmen, die sie in Auftrag zu geben gedenke, hinreichend beschrieben. Sie habe durch ein Fachbüro eine Bestandsaufnahme der Schäden und ein Maßnahmenkonzept mit Kostenschätzung beauftragt, daraus ergäben sich mit hinreichender Deutlichkeit Art und Umfang der Baumaßnahmen. Wenn z.B. gefordert werde, „stark feuchtegeschädigte“ Konstruktionshölzer zu reparieren, so könnten aufgrund der Bestandsaufnahme durch das Ingenieurbüro ... diese Hölzer nach dem Grad der Schadhaftheit und Resttragfähigkeit und ihrer Lage im Gebäude bestimmt werden. Auch etwa für den Umgang mit schadhafte Fenstern und offenen Gauben sei die Beschreibung der Maßnahme eindeutig und ausreichend. Ein Duldungsbescheid müsse nicht jede einzelne Maßnahme in Form eines Leistungsverzeichnisses beschreiben. Die Beklagte habe auch das eingeräumte Ermessen ordnungsgemäß ausgeübt. Die Eigentümer hätten bisher keine Maßnahmen zu Sicherung und Erhalt des Denkmals durchgeführt, sie müssten auch die von der Stadt beauftragten Maßnahmen lediglich dulden. Eine Nutzung des Herrenhauses finde nicht, eine solche der Scheune allenfalls geringfügig statt, Einnahmeausfälle für die Zeit der Sicherungsmaßnahmen seien deshalb gering. Demgegenüber stehe das öffentliche Interesse an der Sicherung des Fortbestandes eines Baudenkmals. Die Anordnung der sofortigen Vollziehung sei ausreichend begründet.

46

Mit weiterem Schreiben vom 6. November 2019 beantragte die Antragsgegnerin, den Antrag auf Gewährung vorläufigen Rechtsschutzes abzulehnen.

47

Zur Begründung wurde auf die Klageerwiderung verwiesen.

48

Mit Schriftsatz vom 21. November 2019 trug der Antragstellervertreter zur Begründung vor, die Anordnung der sofortigen Vollziehbarkeit sei im Bescheid nicht entsprechend § 80 Abs. 3 VwGO begründet worden. Der Duldungsbescheid beschränke sich darauf, auszuführen, dass es im öffentlichen Interesse liege, einen weiteren Verfall des denkmalgeschützten Anwesens Gut ... zu verhindern. Die Eilbedürftigkeit sei aber nicht erkennbar, wenn die Antragsgegnerin sich nach dem Vergleich vom 15. November 2016 mehr als zwei Jahre Zeit für den Erlass des Duldungsbescheides lasse, jetzt aber zu Lasten der Antragsteller die Auffassung vertrete, ein Zuwarten bis zur Entscheidung in der Hauptsache sei nicht zumutbar. Auch gingen die Maßnahmen über das nach dem Vergleich vom 15. November 2016 vereinbarte und zulässige Maß hinaus. Die Frage aber, ob es sich hier um Notmaßnahmen handle, sei im Hauptsacheverfahren zu klären. Schließlich überwögen hier die Erfolgsaussichten in der Hauptsache.

49

Mit weiterem Schriftsatz vom 21. November 2019 führte der Antragstellervertreter im Klageverfahren aus, der Duldungsbescheid könne, soweit er sich gegen Frau ... richte, schon deshalb keinen Bestand haben, da diese verstorben und nicht mehr Eigentümerin von Flächen im ... sei. Die Antragsgegnerin sei aufgrund des Vergleichs im Verfahren AN 9 K 16.00540 in den Befugnissen aus Art. 4 Abs. 3 DSchG auf die nach dem Vergleich zulässigen Maßnahmen beschränkt. Dort habe sich die Antragsgegnerin verpflichtet, ausschließlich die notwendigen und erforderlichen Notmaßnahmen zu ergreifen und das ihr in Art. 4 Abs. 3 DSchG eingeräumte Ermessen derart auszuüben. Über die notwendigen und erforderlichen Notmaßnahmen hinausgehende Maßnahmen seien aufgrund des Vergleichs unzulässig. Auch fehle im

Bescheid jede Begründung, inwiefern es sich bei den dort unter Nr. 1 angeordneten Maßnahmen um die allein zulässigen notwendigen und erforderlichen Notmaßnahmen im Rahmen von Nr. 2 des Vergleichs vom 15. November 2016 handle. Absicht der Antragsgegnerin sei, durch bauliche Notsicherungsmaßnahmen die drei denkmalgeschützten Gebäude vor weiterem Verfall zu schützen, eindringende Feuchtigkeit zu vermeiden und zumindest für die nächsten 10 bis 15 Jahre die Standsicherheit zu gewährleisten. Damit handle es sich nicht um Notmaßnahmen, sondern um darüber hinausgehende Instandsetzungen und Instandhaltungsarbeiten, die nach dem Vergleich nicht zulässig seien. Sowohl die im Duldungsbescheid erwähnte Dacheindeckung des Herrenhauses stelle eine Teilinstandsetzung dar wie die Maßnahmen zur Sicherung von Konstruktionshölzern, Fachwerkgiebel/Dachaufbauten sowie die Herstellung einer neuen Entwässerungsanlage. Die Überprüfung der Fassadenrisse solle nach Auffassung des Duldungsbescheids zu einem kraftschlüssigen Schließen und Verpressen der Risse im Mauerwerk führen, auch dies sei eine Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahme, nicht aber eine Notfallmaßnahme. Auch die für die Scheune angekündigten Maßnahmen gingen weit über das Maß von Notsicherungsmaßnahmen hinaus. Als solches genüge es bei den Dächern, beschädigte Dachziegel und Dachlatten zu reparieren und ggf. eine Unterspannbahn als Dachfolie für die Regendichtheit aufzubringen. Der vom Sachverständigen ... im Auftrag der Stadt ... ermittelte Aufwand begründe sich darin, dass seine Aufgabe gewesen sei, Maßnahmen vorzuschlagen, die der Sache nach Teilinstandsetzungsmaßnahmen mit einer Lebenserwartung von 10 bis 15 Jahren darstellten. Die Kosten reiner Notsicherungsmaßnahmen am Herrenhaus und der Scheune beliefen sich, wie aus dem Gesprächsprotokoll vom 12. Dezember 2017 ersichtlich, auf 41.650,00 EUR brutto. Sowohl die Aufgabenstellung an den Sachverständigen ... wie die hieraus abgeleiteten Maßnahmen gingen über den Inhalt des geschlossenen Vergleichs vom 15. November 2016 hinaus, die Antragsgegnerin fühle sich an diesen nicht gebunden, dies mache den Duldungsbescheid rechtswidrig.

50

Mit Schreiben vom 12. Dezember 2019 erwiderte die Antragsgegnerin, auch der Zeitablauf zwischen Vergleichsschluss und Bescheidserlass stehe der Eilbedürftigkeit der Maßnahme und der Anordnung des Sofortvollzugs nicht entgegen. Hingegen sei der Eilbedürftigkeit hier handgreiflich, da die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude infolge Vernachlässigung des Bauunterhalts bei einem weiteren Zuwarten dem Verfall preisgegeben seien. Im Übrigen sei das Interesse am Erlass des Verwaltungsakts hier mit dem Interesse an seinem Vollzug nahezu identisch. Im Übrigen sei die Antragsgegnerin seit Ende 2016 nicht untätig gewesen, wie im Einzelnen dargestellt wurde. Die Klage sei unbegründet, insbesondere werde die Antragsgegnerin durch den Vergleich vom 15. November 2016 nicht in ihren gesetzlichen Befugnissen aus Art. 4 Abs. 3 DSchG beschränkt oder habe auf diese verzichtet, dies ergebe sich schon aus der Historie des Verfahrens, insbesondere aus dem Erlass des Bescheids vom 21. April 2011. Bereits damals sei nämlich die Erbgemeinschaft verpflichtet worden, bestimmte Erhaltungsmaßnahmen an den Gebäuden durchzuführen gestützt auf Art. 4 Abs. 2 DSchG. Auf den Einwand der Kläger, die Maßnahmen seien nicht zumutbar, weil keine wirtschaftlich tragbare Nutzungsmöglichkeit bestehe, sei die Antragsgegnerin zur Vermeidung weiteren Streits um die Frage der Zumutbarkeit auf das Verfahren nach Art. 4 Abs. 3 umgeschwenkt, dort spiele diese nämlich keine Rolle. Zudem werde in Ziffer 2 des Vergleichs auf Art. 4 Abs. 3 DSchG ausdrücklich verwiesen, schon dies zeige, dass im Vergleich lediglich der Versuch einer Umschreibung des gesetzlichen Inhalts der Befugnisnorm gemacht worden sei. Art. 4 Abs. 3 Satz 1 DSchG lasse nicht nur Instandsetzungsarbeiten sondern sogar Instandhaltungsarbeiten zu. Eine solche Instandhaltung setze aber gar keinen Schaden voraus, das heiße, die Untere Denkmalschutzbehörde könne schon im Vorgriff auf nur mögliche Schäden Maßnahmen ergreifen und z.B. schadhafte Regenfallrohre schon dann erneuern, wenn sich lediglich die Gefahr einer Vernässung der Fassade ergebe. Das gleiche gelte für die Arbeiten an der schadhafte Sandsteinfassade. Die Maßnahmen nach Art. 4 Abs. 3 Satz 1 DSchG zielten gerade auf eine längerfristige Wirkung ab, so dass ein Abstellen auf die nächsten 10 bis 15 Jahre nicht zu beanstanden sei. Es werde bestritten, dass die Kosten einer reinen Notsicherung für das Herrenhaus und die Scheune lediglich 41.056,00 EUR beträfen, denn allein für die Sicherung der Scheune mit einem Trapezblechnotdach sowie für Abstützungs- und Sicherungsmaßnahmen an der Scheune einschließlich notwendiger Rückbaukosten und Baustelleneinrichtung veranschlage das Büro ... ca. 150.000,00 EUR Aufwand. Im Hinblick auf das Herrenhaus halte die Antragsgegnerin das Aufbringen einer temporären Dachabdeckung mit Wellplatten oder Trapezblech unter wirtschaftlicher Betrachtungsweise für unsinnig, dies habe auch das Ingenieurbüro ... schon bestätigt. Teilreparatur und Ziegeleindeckung zur dauerhaften Dachinstandsetzung kosteten geschätzte 159.000,00 EUR, während das Provisorium mit einem Notdach, das den Zustand des Gebäudes nicht verbessere, 99.500,00 EUR koste. Schließlich sei im

Bescheid nicht die verstorbene Miteigentümerin Frau Adressatin gewesen, sondern „der Rechtsnachfolger von Frau“. Dies sei hier, der bereits Adressat des Bescheids gewesen sei und auch als Kläger und Antragsteller am Verfahren beteiligt sei. Ein weiterer Duldungsbescheid ausdrücklich an Herrn als Rechtsnachfolger von Frau wäre demgemäß Formalismus.

51

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Gerichts- und Behördenakten, auch der beigezogenen Akten zu den Verfahren AN 9 K 14.00389 und AN 9 K 16.00540, Bezug genommen.

II.

52

Der zulässige Antrag ist unbegründet.

53

Der Antrag ist zulässig, insbesondere sind die Antragsteller nicht durch den zwischen den Parteien abgeschlossenen gerichtlichen Vergleich vom 15. November 2016 daran gehindert, gegen den angefochtenen Bescheid der Antragsgegnerin vom 29. April 2019 Rechtsmittel einzulegen; denn Gegenstand des vorliegenden Verfahrens ist gerade die Frage, ob es sich bei den mit dem angefochtenen Bescheid vom 29. April 2019 zu duldenden Maßnahmen um solche handelt, die nach dem Vergleich von den Antragstellern zu dulden wären oder nicht.

54

Die Antragsgegnerin hat im angefochtenen Bescheid die sofortige Vollziehung der in Nr. 1 angeordneten Duldungspflicht angeordnet, auch die sonstigen Zulässigkeitsvoraussetzungen liegen vor.

55

Der Antrag ist aber unbegründet.

56

Nach § 80 Abs. 1 VwGO haben Widerspruch und Anfechtungsklage grundsätzliche aufschiebende Wirkung, ein Fall des gesetzlichen Ausschlusses der aufschiebenden Wirkung nach § 80 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 3 VwGO ist nicht gegeben. Die Behörde hat allerdings nach § 80 Abs. 2 Nr. 4 VwGO die Möglichkeit, die sofortige Vollziehung des Verwaltungsakts anzuordnen, wenn die dort genannten Voraussetzungen erfüllt sind. Dies stellt aber die Ausnahme vom Regelfall dar und bedarf nach § 80 Abs. 3 Satz 1 VwGO einer schriftlichen Begründung, wenn nicht bei Gefahr in Verzug eine als solche bezeichnete Notstandsmaßnahme von der Behörde im öffentlichen Interesse getroffen wird.

57

Im vorliegenden Fall hat die Antragsgegnerin als Untere Denkmalschutzbehörde das besondere öffentliche Interesse am Sofortvollzug der Duldungspflicht damit begründet, dass es im öffentlichen Interesse liege, einen weiteren Verfall des denkmalgeschützten Anwesens Gut ... zu verhindern und dass für den Fall, dass die genannten Notsicherungsmaßnahmen nicht zügig durchgeführt werden könnten, die Baudenkmäler noch mehr einer Beschädigung durch Wasser und Feuchtigkeit ausgesetzt seien. Deshalb könne im Falle eines Rechtsbehelfs mit der Umsetzung der Notsicherungsmaßnahmen nicht bis zum Abschluss des gerichtlichen Verfahrens abgewartet werden. Diese wenn auch knappe Begründung erscheint der Kammer als ausreichend nach § 80 Abs. 3 Satz 1 VwGO, zumal sich hier die Dringlichkeit der Maßnahmen, die in der Bescheidsbegründung unter Verweis auf den statischen Begehungsbericht des Ingenieurbüros ... dargestellt wurde, auch auf die Dringlichkeit der Anordnung des Sofortvollzugs auswirkt, da der Durchführung von Maßnahmen i.S.d. Art. 4 Abs. 3 Satz 1 BayDSchG und damit auch deren Duldung immanent ist, dass hier die Gründe, die für den Erlass des Verwaltungsakts sprechen, auch für dessen sofortige Vollziehung sprechen. Damit ist der Bescheid formell rechtmäßig ergangen.

58

Der angefochtene Duldungsbescheid ist bei der im Eilverfahren nur möglichen und gebotenen summarischen Prüfung auch materiell rechtmäßig und verletzt die Antragsteller aller Voraussicht nach nicht in ihren Rechten. Rechtsgrundlage für den angefochtenen Bescheid, auf den sich die Antragsgegnerin auch in dessen Begründung ausdrücklich stützt, ist Art. 4 Abs. 3 Satz 2 BayDSchG. Die Voraussetzungen dieser Vorschrift liegen vor. Es handelt sich hier bei den gegenständlichen Gebäuden Herrenhaus und Scheune um Baudenkmäler, deren Zustand Maßnahmen zu ihrer Instandhaltung, Instandsetzung oder zu ihrem

Schutz erforderlich macht, ohne dass eine vollstreckbare Entscheidung nach Art. 4 Abs. 2 BayDSchG vorliegt. Die Antragsteller sind neben der Antragsgegnerin die dinglich Berechtigten an den betroffenen Grundstücken und können damit zur Duldung der Maßnahmen verpflichtet werden. Die Antragsgegnerin hat auch das ihr in der Vorschrift eingeräumte Ermessen ordnungsgemäß gebraucht und ist durch den gerichtlichen Vergleich vom 15. November 2016 nicht am Erlass der getroffenen Duldungsanordnungen gehindert. Die getroffene Duldungsanordnung und die Maßnahmen, auf die sie bezogen ist, sind auch verhältnismäßig. Damit fällt die hier im Rahmen des einstweiligen Rechtsschutzes zu treffende Abwägung zwischen dem gemäß § 80 Abs. 3 VwGO ausreichend begründeten öffentlichen Interesse an der sofortigen Vollziehbarkeit der Duldungsanordnung und dem Interesse der Antragsteller an der Beibehaltung des gegenwärtigen Zustandes unter Berücksichtigung der Erfolgsaussichten der Hauptsacheklage zugunsten der öffentlichen Belange aus.

59

Die Rechtsgrundlage für die getroffene Duldungsanordnung ist Art. 4 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. Satz 1 BayDSchG.

60

1. Bei den gegenständlichen Gebäuden Herrenhaus und der Scheune, die zum Gut ... gehören, handelt es sich um Einzeldenkmäler, die auch in die Denkmalliste eingetragen sind. Dies wird zum einen von den Antragstellern nicht substantiiert bestritten, andererseits wurde die Denkmaleigenschaft der genannten Gebäude bereits mit Urteil der Kammer vom 15. November 2016, im Verfahren AN 9 K 14.00389, bei dem die Antragsteller und die Antragsgegnerin beteiligt waren, festgestellt, auf die entsprechenden Ausführungen in den Entscheidungsgründen Seite 29 ff. wird verwiesen. Im Übrigen ist weder vorgetragen noch ersichtlich, dass sich in dem Zeitraum seit der damaligen Entscheidung durch eine Verschlechterung des Zustandes eine relevante Beschädigung der Denkmäler dergestalt, dass die Denkmaleigenschaft in Frage gestellt würde, ergeben hätte.

61

2. Der Zustand beider Denkmäler, des Herrenhauses wie der Scheune, macht Maßnahmen zu ihrer Instandhaltung, Instandsetzung oder zu ihrem Schutz erforderlich, dies ergibt sich neben den Erkenntnissen, die die Kammer in den genannten früheren Verfahren bei Augenscheinstermen gewonnen hat, insbesondere aus der umfassenden Ermittlung und Darstellung des Ingenieurs, enthalten im statischen Begehungsbericht vom Juli 2017. Der dort geschilderte und durch Lichtbilder belegte Zustand des Herrenhauses und der Scheune, der im Übrigen auch von den Antragstellern nicht substantiiert bestritten wird, macht, wie vom Gutachter im statischen Begehungsbericht ausführlich dargestellt, dringend notwendige Maßnahmen zur Sicherung der Denkmäler erforderlich. Kernproblem ist nach den Ausführungen des Ingenieurs, dass in die Gebäude durch das schadhafte Dach, schadhafte Wände sowie nicht geschlossene Fenster- und Türöffnungen Wasser bzw. Schnee und damit Feuchtigkeit eindringt, was bereits zu erheblichen Schäden am Gebäude geführt hat und bei weiter eindringender Feuchtigkeit zu weiteren gravierenden Schäden führen wird, zumal die Standsicherheit beider Gebäude an einzelnen Stellen bereits stark reduziert ist. Die notwendigen Sicherungsmaßnahmen zum Erhalt des Denkmals wurden von der Unteren Denkmalschutzbehörde der Antragsgegnerin im Einzelnen anhand des Gutachtens festgelegt und im Vermerk vom 4. Januar 2018 schriftlich niedergelegt. Die dort enthaltenen Maßnahmen wurden von der in Bayern zuständigen Fachbehörde, dem Landesamt für Denkmalpflege, ausdrücklich in allen denkmalfachlichen Punkten gebilligt, nach den Ausführungen des LfD in der Mail vom 1. Januar 2018 sind die geschilderten, durch das Ingenieurbüro ... erarbeiteten Maßnahmen zum Erhalt der Baudenkmäler dringend erforderlich, der Handlungsbedarf ist akut. Damit sind sowohl die Notwendigkeit der angeordneten, von den Antragstellern zu dulgenden Maßnahmen belegt als auch deren Dringlichkeit. Nachdem die Antragsteller den Bescheid der Antragsgegnerin vom 21. April 2011, mit dem ebenfalls umfangreiche Sicherungsmaßnahmen, auszuführen von den Eigentümern, angeordnet worden waren, angefochten hatten und dieser von der Antragsgegnerin sukzessive aufgehoben worden war, soweit die Maßnahmen noch nicht erfüllt waren, liegt eine vollstreckbare Entscheidung nach Art. 4 Abs. 2 BayDSchG nicht vor.

62

3. Die Einwendungen des Antragstellervertreeters greifen demgegenüber bei summarischer Prüfung nicht durch: Wie die Antragsgegnerin zutreffend ausgeführt hat, ermöglicht Art. 4 Abs. 3 Satz 1 BayDSchG Maßnahmen zur Instandhaltung, Instandsetzung oder zum Schutz eines Baudenkmals, wenn dessen Zustand diese Maßnahmen erforderlich macht. Damit erlaubt die Vorschrift, Maßnahmen zu treffen, um in

wichtigen Fällen dem Verfall eines Baudenkmals rechtzeitig und rasch zu begegnen. Dies bedeutet aber nicht, dass es sich hier - wie der Antragstellervertreter meint - nur um absolute Notmaßnahmen für die kurzfristige Sicherung akuter Notfälle handeln kann, sondern, entsprechend dem Zweck der Sicherung des Erhalts des Denkmals, auch um solche Sicherungsmaßnahmen, die auf absehbare Zeit, für mehrere Jahre bzw. auch 10 bis 15 Jahre, den Bestand des Denkmals sichern. Dies ergibt sich bereits aus der Formulierung des Art. 4 Abs. 3 Satz 1 BayDSchG, da sowohl Maßnahmen zur Instandhaltung als auch zur Instandsetzung eines Baudenkmals in dieser Vorschrift genannt werden. Insofern geht die Kammer davon aus, dass sämtliche von den Antragstellern zu dulgenden Maßnahmen von der Ermächtigungsgrundlage gedeckt sind. Dies gilt auch für die Notsicherungsmaßnahmen am Dach des Herrenhauses, soweit alternativ die Anbringung eines temporären Schutzdachs aus Wellplatten oder eine vollständig neue Dacheindeckung inklusive neuer Traglattung vorgesehen ist, nachdem das Dach in erheblichem Umfang undicht und die vorhandene Dachlattung schadhaft und in ihrer bisherigen Form ungeeignet für eine Ergänzung und Reparatur ist, wie der Sachverständige ..., bestätigt von der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege, festgestellt hat. Welche der Varianten hier wirtschaftlicher und damit nach dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit besser geeignet ist, kann offenbleiben, da diese Frage sich erst dann stellt, wenn über die Verpflichtung der Antragsteller als Miteigentümer zur Tragung der Kosten der Sicherungsmaßnahmen zu entscheiden sein wird (vgl. BayVGH, B.v. 20.8.2010 - 15 CS 10.1669 - juris, VG AN, B.v. 20.5.2008 - AN 3 S 08.00674).

63

Entsprechendes gilt auch für die weiteren hinsichtlich des Herrenhauses bzw. der Scheune angeordneten Sicherungsmaßnahmen, da sowohl die Sicherung von Konstruktionshölzern wie der Fachwerkgiebel und Dachaufbauten beim Herrenhaus sowie bei der Scheune zur Beseitigung der Einsturzgefahr im Hinblick auf die im Gutachten ... festgestellten und näher beschriebenen konstruktiven Schäden, die teilweise zur Gefährdung der Standsicherheit geführt haben, notwendig sind. Sowohl die Herstellung einer kontrollierten Entwässerung, wie das Verschließen von Fensteröffnungen bei beiden Gebäuden, sollen das weitere Eindringen von Wasser in das Gebäude und damit weitere Schäden am Gebäudebestand verhindern. Diese Anordnungen sind hinreichend konkret und eindeutig, aber auch notwendig. Eine Reparaturmöglichkeit hinsichtlich der Entwässerung wird von den Antragstellern nicht einmal substantiiert behauptet, das temporäre Verschließen der schadhaften Fenster und offenen Gauben erscheint konkret genug und eindeutig notwendig, um weiter eindringendes Wasser oder Schnee zu verhindern. Schließlich hat die Antragsgegnerin gerade nicht den Einbau von Fenstern angeordnet, sondern auch einen provisorischen, wenn hinreichend wasserdichten Verschluss der Fenster ermöglicht. Gegen den Rückschnitt des Baumbewuchses an der Scheune, den die Antragsteller ebenfalls dulden sollen, werden Einwendungen nicht erhoben, auch dieser erscheint sinnvoll und notwendig, um weitere Substanzschäden zu vermeiden.

64

4. Soweit der Antragstellervertreter davon ausgeht, dass die zu dulgenden Maßnahmen, da sie (auch) der Erhaltung und Instandsetzung des Gebäudes dienen, gegen den zwischen den Beteiligten geschlossenen Vergleich vom 15. November 2016 verstoßen, folgt ihm die Kammer nicht. Gegenstand des Verfahrens AN 9 K 16.00540, in dem der betreffende Vergleich in der mündlichen Verhandlung am 15. November 2016 geschlossen wurde, war der Bescheid der Antragsgegnerin vom 21. April 2016, mit dem umfangreichen Anordnungen zur Sicherung und Erhalt der Gebäude gemäß Art. 4 Abs. 2 BayDSchG bezüglich der gegenständlichen Gebäude verfügt worden waren, wogegen die Antragsteller Klage erhoben hatten. Im damaligen Verfahren hatte im Übrigen der jetzige Antragstellervertreter vorgetragen, die Kontrolle des Daches und die Ersetzung von Ziegeln am Herrenhaus seien unverhältnismäßig, weil die Statik des Daches keine Neueindeckung erlaube und das Dach einsturzgefährdet sei. Die vom Gericht vorgeschlagene und von den Beteiligten in der mündlichen Verhandlung geschlossene Einigung beruhte darauf, dass einerseits die Antragsteller und damaligen Kläger keinerlei Sicherungs- oder Erhaltungsmaßnahmen für die denkmalgeschützten Gebäude übernehmen wollten, die von der Antragsgegnerin bereits damals für in bestimmtem Umfang notwendig und zwingend gehalten worden waren, weil sie davon ausgingen, dass die Baudenkmäler insgesamt nicht mehr wirtschaftlich nutzbar und ihnen damit weitere Erhaltungsaufwendungen nicht zumutbar seien. Um den Erhalt der Gebäude sicherzustellen, ohne die Frage der wirtschaftlichen Zumutbarkeit endgültig prüfen und entscheiden zu müssen, verwies die Kammer damals auf die Möglichkeit von Maßnahmen nach Art. 4 Abs. 3 BayDSchG, worauf sich die Parteien auf eine entsprechende Vorgehensweise einigten. Inhalt des Vergleichs war, dass der Antragsgegnerin ermöglicht werden sollte, die für den Erhalt der Gebäude notwendigen Maßnahmen i.S.d. Art. 4 Abs. 3

BayDSchG durchführen zu können, ohne dass zuvor der Nachweis einer dauerhaften wirtschaftlichen Nutzbarkeit erbracht werden musste, zumal bereits im damaligen Verfahren die Möglichkeit des Erwerbs der Grundstücke durch die Antragsgegnerin erörtert worden war, ohne abschließendes Ergebnis. Eine Einschränkung der nach Art. 4 Abs. 3 Satz 1 BayDSchG möglichen und für den Erhalt der Gebäude notwendigen Maßnahmen war dabei weder durch die Formulierung noch vom Sinn des Vergleichs bewirkt oder gewollt. Im Übrigen zeigt auch der Vergleich der bereits damals gegenständlichen Anordnungen mit den jetzt im gegenständlichen Bescheid aufgeführten, dass man gerade auch im Hinblick auf die fortschreitende Verschlechterung des Bauzustandes bei den Gebäuden nicht von einer über die nach Art. 4 Abs. 3 BayDSchG zum Erhalt des der Gebäude notwendigen Maßnahmen hinausgehende Anordnungen, die von den Antragstellern geduldet werden sollen, ausgehen kann. Dies ergibt sich auch aus der im statischen Begehungsbericht des Ingenieurbüros ... für jedes Gebäude dargestellten Trennung zwischen unmittelbar notwendigen Sicherheitsmaßnahmen zum Erhalt der Gebäude (jeweils Nr. 3 der Ausführungen zu den einzelnen Gebäuden) im Gegensatz zu den unter Nr. 4 jeweils dargestellten Maßnahmen zur dauerhaften Instandsetzung des gesamten Gebäudes.

65

Dass zwischen dem Erlass des Duldungsbescheids und dem Vergleich ein erheblicher Zeitraum verstrichen ist, steht der Rechtmäßigkeit der Duldungsanordnung wie der Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen nicht entgegen, da die Dringlichkeit nach wie vor gegeben ist und nicht ersichtlich ist, dass sich der Zustand der Gebäude so verschlechtert hätte, dass jetzt die Maßnahmen nicht mehr geeignet und ausreichend zum weiteren Erhalt der Gebäude wären.

66

5. Im Hinblick auf den auch durch das Gutachten des Ingenieurbüros ... dokumentierten Zustand der Gebäude sind die dort beschriebenen notwendigen Erhaltungsmaßnahmen, die von den Denkmalschutzfachbehörden umfassend und ausnahmslos gebilligt wurden, somit für den Erhalt der beiden denkmalgeschützten Gebäude notwendig, die wiederum Teil des bedeutenden Denkmals Gut ... sind, wie die Kammer bereits in der genannten Entscheidung vom 15. November 2016 im Verfahren AN 9 K 14.00389 ausgeführt hat. Dem gewichtigen öffentlichen Interesse des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege als wichtige Aufgaben des Gemeinwohls stehen hier keine gleichwertigen oder höher zu bewertenden privaten Interessen der Antragsteller gegenüber. Sie werden durch die Duldungspflicht hinsichtlich der im Bescheid aufgeführten Sicherheitsmaßnahmen weder tatsächlich noch in wirtschaftlicher Hinsicht unangemessen belastet. Es werden zu ihren Lasten keine vollendeten Tatsachen geschaffen, noch werden sie bereits durch die Duldungsanordnung zur Kostentragung verpflichtet; dies ist gerade nicht Inhalt der Duldungsanordnung als vorläufiger Sicherungsmaßnahme, sondern Gegenstand eines weiteren Verfahrens. Die Kostentragungspflicht muss ggf. in einem weiteren Bescheid festgelegt und kann in entsprechenden Rechtsmittelverfahren überprüft werden (vgl. BayVGh, a.a.O.). Demgemäß war auch nicht erforderlich, in der Duldungsanordnung jede einzelne zur Umsetzung der zu duldenden Maßnahmen notwendige Tätigkeit oder jedes Gewerk im Einzelnen darzulegen und darüber hinaus dessen Kosten zu ermitteln. Deshalb ist es auch zulässig, wenn im angefochtenen Bescheid hinsichtlich der Sicherung des Dachs beim Herrenhaus beide Alternativen, also unterschiedlich aufwändige Verfahren und deren Duldung, den Antragstellern auferlegt werden, da die Prüfung der Wirtschaftlichkeit und Angemessenheit der jeweiligen Maßnahmen einem späteren Verfahren vorbehalten bleibt.

67

6. Soweit der Antragstellervertreter vorträgt, der Bescheid sei - evtl. teilweise - deshalb rechtswidrig, weil als Adressatin auch die verstorbene genannt sei, so geht dies von falschen Tatsachen aus: Im Bescheid ist als Adressat „Rechtsnachfolger von Frau“ genannt, welcher nach nunmehriger Kenntnis Herr ist. Dieser ist bereits Adressat des Bescheids und damit der Duldungspflicht und wird sowohl als Miteigentümer seines ursprünglichen eigenen Anteils als auch des als Rechtsnachfolger von Frau erworbenen Anteils zur Duldung verpflichtet.

68

7. Damit ist die Anordnung der Duldung der in Nr. 1 des Bescheids genannten Maßnahmen aller Voraussicht nach ebenso rechtmäßig wie die in Nr. 2 angeordnete sofortige Vollziehung. Auch der lange Zeitraum zwischen der Feststellung der Schäden und dem Erlass der Duldungsanordnung steht der Dringlichkeit der Anordnung nicht entgegen, zumal sich die Antragsteller gegen fast alle Vorschläge und Anordnungen zum Erhalt der Denkmäler gewehrt haben und es sich hier einerseits um aufwändige

Maßnahmen handelt und andererseits die Parteien parallel über den Erwerb der Gebäude durch die Antragstellerin verhandelt haben. Hinsichtlich der angedrohten Zwangsgelder in Nr. 3 des Bescheids wurden konkrete Einwendungen von den Antragstellern nicht erhoben, Bedenken dagegen sind auch nicht ersichtlich, auch nicht soweit Herr faktisch sowohl für seinen eigenen ursprünglichen Miteigentumsanteil als auch im Hinblick auf den von ihm ererbten Anteil der Frau von der Zwangsgeldandrohung betroffen ist und damit entsprechend des höheren Miteigentumsanteils auch einer höheren Zwangsgeldandrohung ausgesetzt ist.

69

Damit war der Antrag abzulehnen. Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO.

70

Der Streitwert wurde gemäß § 52 Abs. 1 GKG festgesetzt.