VG München, Beschluss v. 07.06.2022 – M 1 S 22.210

Titel:

Anordnung denkmalrechtlicher Erhaltungsmaßnahmen

Normenketten:

VwGO § 80 Abs. 5
BayDSchG Art. 4 Abs. 2 S. 1

Leitsätze:

1. Je nach den Umständen ist eine Erhaltungsanordnung inhaltlich auf Maßnahmen zu beschränken, die einen Erhalt des Denkmals noch sichern, ohne den denkmalfachlichen Idealzustand zu erreichen. Welche Erhaltungsmaßnahmen angeordnet werden, hängt von den Umständen des Einzelfalls ab. (Rn. 40) (redaktioneller Leitsatz)
2. Vorbereitende Gutachten zum Ist-Zustand und zu geeigneten Schutzmaßnahmen können Gegenstand von Anordnungen sein. Derartige Gutachten gehören als unmittelbare Vorstufe zur Abwendung der Gefährdung des Denkmals zu den Erhaltungsmaßnahmen. (Rn. 43) (redaktioneller Leitsatz)
3. Besteht die praktische Möglichkeit eines Verkaufs an einen zur Erhaltung bereiten Interessenten zu einem angemessenen Preis, so begründet dies die Zumutbarkeit der Erhaltungspflicht auch dann, wenn eine objektbezogene Wirtschaftlichkeitsberechnung zu einem negativen Ergebnis kommt. Es dient den Zielen des Denkmalschutzes, von einem Abriss eines Gebäudes abzusehen, wenn ein Erwerber bereit ist, auch bei negativer Wirtschaftlichkeitsberechnung ein Denkmal zu erhalten. (Rn. 56) (redaktioneller Leitsatz)
4. Eine Berechnung, die die Kosten des Abbruchs und eines Neubaus mit den Kosten der denkmalgerechten Sanierung vergleicht, ist zur Feststellung der wirtschaftlichen Zumutbarkeit nicht geeignet. Es widerspräche den Zielen des Denkmalschutzes und dem Leitbild des für Belange des Denkmalschutzes aufgeschlossenen Eigentümers, würde man die Zumutbarkeit der Erhaltung des Denkmals davon abhängig machen, ob ein Neubau wirtschaftlicher wäre. (Rn. 61) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Einstweiliger Rechtschutz, Baudenkmal, Erhaltungsmaßnahmen, Zumutbarkeit der Erhaltung (bejaht), Keine Darlegung ernsthafter Veräußerungsabsichten, Zumutbarkeit der Erhaltung, Modernisierungsrückstand, vorbereitende Gutachten, Sicherung vor Vandalismus, Abbrucherlaubnis, Instandhaltungspflicht

Rechtsmittelinstanz:

VGH München, Beschluss vom 09.09.2022 – 1 CS 22.1517

Tenor

I. Die aufschiebende Wirkung der Klage wird wiederhergestellt, soweit sie sich gegen Nr. 1.1 Satz 2 des Bescheids des Antragsgegners vom 13. Dezember 2021 richtet. Im Übrigen wird der Antrag abgelehnt.

II. Der Antragsteller trägt 7/8 und der Antragsgegner trägt 1/8 der Kosten des Verfahrens.

III. Der Streitwert wird auf EUR 10.000,-- festgesetzt.

Gründe

I.

1
Der Antragsteller wendet sich im Wege des Eilrechtsschutzes gegen denkmalrechtliche Erhaltungsmaßnahmen, zu denen ihn der Antragsgegner unter Anordnung des Sofortvollzugs verpflichtet hat.

2
Der Antragsteller ist Eigentümer des Grundstücks FlNr. 114/4 Gem. … … … Das darauf befindliche, derzeit leerstehende Gebäude ist in die Denkmalliste des Freistaats Bayern eingetragen mit der Beschreibung

„Wohnhaus, Einfirstanlage, zweigeschossiger Flachsatteldachbau, 18. Jh.“. Das Grundstück grenzt im Westen unmittelbar an den Fluss … an. Der Westteil des Gebäudes, als sog. Wirtschaftsteil bezeichnet, ist auf den Ufermauern des Flusses gegründet.

3
Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (im Folgenden: BLfD) nahm bereits unter dem 14. Februar 2014 Stellung zu dem Anwesen und kam u.a. zu dem Schluss, dass das Gebäude im dichten Überlieferungszustand erhalten sei, allerdings einen erheblichen Modernisierungsrückstand aufweise und an mehreren Stellen Spuren von Wassereinbrüchen durch das Dach zeige. Besondere Aufmerksamkeit verdiene eine Instandsetzung von Dach- und Deckenkonstruktionen. An der technischen und denkmalfachlichen Instandsetzungsfähigkeit des Wohnteils bestünden keine Zweifel. Bezüglich des später angebauten Wirtschaftsteils, der jedenfalls zum Teil denkmalfachlich weniger erhaltenswert sei, sei dies sorgfältig zu prüfen. Diese Ausführungen wurden mit E-Mail vom 27. Oktober 2017 dahingehend ergänzt, dass die erdgeschossigen Anbauten des Westteils nicht Teil des Denkmals seien.

4
Nach einem Bericht von Herrn Dr. S., Sachverständiger für die Bewertung von Grundstücken, vom 29. November 2017, ist bei einer Ortsbesichtigung am 15. November 2017 festgestellt worden, dass die Bausubstanz bis UK Obergeschoss durchgehend als „nass“ zu bezeichnen sei. Weitere Feuchteschäden im Obergeschoss und auf dem Dachboden wiesen auf Wassereinbrüche hin. Ausgeprägte Rissebildung an Innen- und Außenbauteilen ließen vermuten, dass Gründungsschäden vorhanden seien.

5
Der Antragsteller beauftragte unter Bezuschussung durch den Antragsgegner Herrn Dipl.-Ing. F. mit der Erstellung einer Schadensanalyse und einer Grobkostenschätzung der erforderlichen Sanierungsleistungen. Auf Grundlage einer Begehung am 1. Februar 2018 und eine hierauf erstellte Bau- und Maßnahmenkurzbeschreibung vom 30. Januar 2019 wurden die Gesamtbaukosten für eine Sanierung auf 1.810.384,35 EUR geschätzt.

6
Der Antragsteller legte - wohl auf Verlangen des Antragsgegners - mit Schreiben vom *. Juni 2020 zwei Kostenvoranschläge von Handwerksbetrieben zur Dachsanierung vor. Der Antragsteller äußerte, dass er eine objektbezogene Wirtschaftlichkeitsberechnung durchführen wolle, bevor er, wie vom Antragsgegner vorgeschlagen, einen Verkauf in Betracht ziehe. Hierfür bedürfe er der Unterstützung des Antragsgegners.

7
Per E-Mail vom … Juni 2020 teilte der Antragsteller dem Antragsgegner mit, dass aufgrund eines Unwetters am Vortag zwei Bäume umgestürzt seien, die das Dach beschädigt hätten. Vorhandene Schäden könnten auch daher rühren, dass jemand unbefugt das Dach betreten habe. Hierauf forderte die untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt den Antragsteller per E-Mail vom selben Tag auf, umgehend einen Zimmerer zu beauftragen, die bestehenden Öffnungen am Dach mit Folie und Dachlatten sofort zu schließen, um weitere Schäden abzuwenden. Sodann teilte der Antragsteller mit, er habe provisorische Maßnahmen ergriffen, um das Dach abzudichten. Er habe aber feststellen müssen, dass diese nicht ausreichten, weil das Dach kaputt sei. Provisorien seien zwecklos; ein wirtschaftlich handelnder Eigentümer würde das Dach erneuern. Er bitte um Beantwortung seines vorangegangenen Schreibens.

8
Unter dem … Juli 2020 beantragte der Antragsteller eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis zur Beseitigung des Gebäudes. Die Standsicherheit des Gebäudes sei nicht gewährleistet; durch die mangelnde Tragfähigkeit des Untergrundes seien bereits Schäden am Gebäude entstanden. Die Wände neigten sich Richtung Fluss und zeigten teilweise bereits Risse; auch der sogenannte Wohnteil sei von der Absenkung des Grundstücks betroffen. Der Neigungsgrad habe in den letzten Jahren zugenommen. Selbst wenn eine vom Wasserwirtschaftsamt in Aussicht genommene Sanierung der Kaimauer erfolge, sei die Standfestigkeit des Gebäudes nicht mehr gewährleistet. Genauere Untersuchungen des Gebäudeuntergrundes existierten bislang nicht. Ob oder inwieweit ufernahe Gebäudeteile aus Sicht des Denkmalschutzes erhaltenswert seien, sei nicht mitgeteilt worden. Der Antragsteller sei auch für die Gebäudesicherheit verantwortlich. Mit Blick auf die bestehende Einsturzgefahr fühle sich der Antragsteller zum Abriss verpflichtet. Ferner sei ihm die Erhaltung des Gebäudes wirtschaftlich nicht zumutbar. Der geschätzte Sanierungsaufwand von 1,8 Millionen EUR wirke sich nur zum Teil werterhöhend aus. Seiner

Wirtschaftlichkeitsberechnung zufolge liege der Aufwand pro Jahr bei knapp 115.000 EUR und stehe einem Ertrag von 42.200 EUR gegenüber. Einem Sachverständigengutachten des Herrn A. zufolge, der zum 22. Dezember 2013 den Wert des Grundstücks samt Bebauung ermittelt habe, würde ein wirtschaftlich denkender Eigentümer das Grundstück freilegen, weil das Gebäude seine gewöhnliche Nutzungshöchstdauer bereits weit überschritten habe. Die Neuherstellungskosten eines vergleichbaren Gebäudes bei etwa 400 m² Wohnraum betrügen rund 680.000 EUR. Eine zusätzliche jährliche Abschreibung in Höhe von einem Prozent des überproportionalen Sanierungskostenanteils sei sachgerecht. Es sei wirtschaftlicher, ein neues Gebäude zu errichten, als das bestehende zu sanieren. Im Vergleich zu einem Neubau erfahre das Gebäude keinerlei Werterhöhung. Eine Sanierung der Kaimauer sei erforderlich, ferner müssten die Fundamente und die Tragfähigkeit der Mauern verbessert werden. Der Sanierungsaufwand werde in Anlehnung an das Gutachten von Dr. S. mit 1 Mio. EUR beziffert. Weiter seien erhebliche Darlehenszinsen und Bewirtschaftungskosten anzusetzen. Dem stehe ein Rohertrag gemäß dem Sachverständigengutachten B. vom 16. Oktober 2014 in Höhe von ca. 42.200 EUR im Jahr entgegen. Einen Steuervorteil könne der Antragsteller angesichts eines Jahreseinkommens unterhalb des Steuerfreibetrages nicht geltend machen. Auch aus persönlichen Gründen sei ihm der Erhalt wirtschaftlich unzumutbar. Er sei 63 Jahre alt, Freiberufler, und habe drei Kinder im Alter von 22,18 und 16 Jahren. Seinen Lebensunterhalt beziehe er im Wesentlichen aus dem Familieneinkommen, das seine Ehefrau erziele. Grundvermögen und Eigenkapital besitze er nicht. Er sei in einer Wohnung im streitgegenständlichen Gebäude aufgewachsen; dieses stehe seit dem Tod seiner Mutter Ende 2012 leer. Er selbst wolle in dem Gebäude nicht wohnen, fühle jedoch eine Bindung an das Gebäude und die Verpflichtung gegenüber seinen Eltern, das Ererbte wiederum für seine Kinder zu erhalten. Es bedürfe wohl eines jährlichen Einkommens von mindestens 1 Mio. EUR, damit die steuerlichen Vorteile die wirtschaftlichen Nachteile und Risiken kompensiert würden. Da dies bei ihm nicht vorliege, sei ihm vom Amt für Denkmalpflege bereits nahegelegt worden, das Grundstück zu verkaufen. Eine Anfrage bei Banken zur Finanzierung des Erhaltungsaufwandes sei ergebnislos gewesen. Ein Angebot im vergangenen Jahr, das Grundstück im Wege der Erbpacht für maximal 250.000 EUR als Kaufpreis zu veräußern, habe er abgelehnt. Er habe das Grundstück Anfang des Jahres in der Denkmalbörse inseriert und den aktuellen Bodenpreis von 700 EUR/m² als Kaufpreis angegeben. Das Interesse sei gut bis sehr gut gewesen, seit April habe er wöchentlich zwischen einer und drei Anfragen gehabt. Seit etwa vier Wochen lasse die Nachfrage stark nach. Nur drei Interessenten hätten verstanden, dass ein hohes Einkommen Voraussetzung für eine rentierliche Investition sei; einem sei zudem die Ufersituation zu problematisch gewesen, ein anderer sei der Meinung, das Grundstück sei bestenfalls 550.000 EUR wert, ein dritter Interessent habe angekündigt, einen Bauantrag zu stellen und mache seine Entscheidung vom maximal zulässigen Maß der Wohnnutzung abhängig. Das Grundstück sei zu angemessenen Bedingungen gerade wegen des denkmalgeschützten Gebäudes nicht verkäuflich. Er wolle ohnehin nicht verkaufen. Er sei zwar wirtschaftlich nicht in der Lage, das Gebäude zu sanieren, er könne jedoch das Grundstück für seine Kinder erhalten. Eine Sanierung diene nur noch dem öffentlichen Interesse.

9
Das BLfD nahm zu dem Abbruchantrag unter dem 23. Februar 2021 u.a. dahingehend Stellung, dass nach erneuter Ortsansicht habe geklärt werden können, dass die historische Ausdehnung des Hauses den heutigen Westgiebel mit einschließe. Eine nachträgliche Vergrößerung der Grundfläche sei nur im Erdgeschoss in Gestalt einer flussseitig angebauten Holzlege und einer zweiseitig vorspringenden, im 20. Jahrhundert zusätzlich eingerichteten Wohnung erfolgt. Das Gebäude zeige erheblichen Instandhaltungsrückstand, die Faserzementdecke sei verbraucht und undicht. Die bloße Behauptung einer Einsturzgefahr könne nicht als Grundlage für die denkmalrechtliche Abbrucherlaubnis herangezogen werden. Dies wäre durch einen qualifizierten Tragwerksplaner zu belegen; zugleich wäre dann zu klären, ob nicht diese Gefahr durch eine bestandserhaltene Sicherung abgewendet werden könne. Eine Unverkäuflichkeit des Denkmales sei auszuschließen, weil ernsthafte und glaubwürdige Kaufinteressenten, die zum Teil bereits erfolgreich Baudenkmäler instandgesetzt hätten, dem BLfD namentlich bekannt seien. Der kontinuierliche Wassereintritt durch das defekte Dach führe aktuell zu fortschreitenden Schäden an der Denkmalsubstanz, gerade die unter Wandputz vorhandenen Holzbauteile und die Holzdecken seien besonders gefährdet. Die Aufbringung eines flächigen Notdaches sei kurzfristig geboten. Eine stellenweise Abdichtung sei nicht durchführbar. Zwingend wäre für den Abbruchantrag, dass der Antragsteller ein Nutzungs- und Instandhaltungskonzept in Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD entwickele. Mangels objektiver Möglichkeit zur Sachentscheidung sei der Antrag zurückzugeben oder

abzulehnen. Sinnvoll wäre zudem die Erstellung eines Gutachtens zu den bereits eingetretenen Feuchteschäden an den Holzteilen. Ziel wäre es auszuschließen, dass verborgene Mängel ein Ausmaß besitzen könnten, die den Aufwand für eine Sicherung nachträglich infrage stellen würden.

10
Mit Schreiben vom 8. Juni 2021 bat das BLfD das Landratsamt, den Abbruchantrag abzulehnen. Nach glaubwürdiger Versicherung mehrerer Interessenten, deren Kontaktdaten genannt werden könnten, seien ernsthafte Kaufangebote vom Eigentümer abgelehnt worden, zuletzt die Offerte von Interessenten, die bereit gewesen seien, einen Kaufpreis, der mehr als 10% über dem vom Eigentümer veröffentlichten Angebotspreis liege, zu bezahlen. Damit sei nachgewiesen, dass der Eigentümer keine ernsthaften Bemühungen zur Veräußerung intendiere. Es sei zu einem bestandsgefährdenden Zustand des Gebäudes gekommen. Kurzfristige Sicherungsmaßnahmen seien zwingend erforderlich, um einen Denkmalverlust zu verhindern. Konkret sei die Dacheindeckung trotz einer Beschädigung durch einen Baum nicht instandgesetzt worden, ältere Undichtigkeiten bestünden weiter. Im Inneren weise Pilzbefall auf eine Schädigung hölzerner Bauteile hin. Es sei überdies zu Vandalismusschäden gekommen. Es seien umgehend Maßnahmen notwendig, die im Schreiben näher bezeichnet wurden.

11
Der Marktgemeinderat lehnte den Abbruchantrag mit Beschluss vom 22. Juli 2020 ab und verweigerte die Erteilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung nach § 144 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Eine Entscheidung des Antragsgegners über den Antrag ist bisher nicht ergangen.

12
Mit Schreiben vom 15. Juni 2021 wurde der Antragsteller zur beabsichtigten Ablehnung des Abbruchantrages und zum Erlass einer Sicherungsanordnung angehört. Das Haus sei ein erhaltungsfähiges und erhaltungswürdiges Baudenkmal; es sei sanierungsbedürftig und nach derzeitigem Kenntnisstand sanierungsfähig. Gegenteilige Belege wie etwa über die technische Nichtinstandsetzungsfähigkeit des Gebäudes oder die fehlende Standsicherheit, seien nicht vorgelegt worden. Eine formelle Zumutbarkeitsprüfung des Erhalts sei entbehrlich, weil belegbar davon auszugehen sei, dass das Grundstück unter der Voraussetzung des Denkmalerhalts veräußerbar sei.

13
Hierauf äußerte der Antragsteller, dass das BLfD keine näheren Angaben zu den sogenannten Interessenten gemacht habe und aufgrund welcher tatsächlichen Umstände insbesondere die Einschätzung der Ernsthaftigkeit der Offerte erfolge. Er bitte um Bezeichnung der angeblichen Belege und die Verkaufsmöglichkeit. Der Begriff Sicherungsmaßnahmen gegen unbefugtes Eindringen sei nicht hinreichend konkret. Er habe bereits das Grundstück durch einen Zaun eingefriedet und die Zugänge versperrt; die gebäudenahe Bepflanzung sei auf Anraten der Polizei entfernt worden. Die Täter seien durch eine ordnungsgemäß versperrte Türe eingedrungen, die aufgebrochen und dabei zerstört worden sei. Nachdem diese Tür von innen mit einer Holzkonstruktion verbarrikadiert worden sei, hätten sich die Täter durch ein vergittertes Fenster Zutritt verschafft, indem der Mittelsteg gewaltsam weggebrochen worden sei.

14
Das Wasserwirtschaftsamt teilte dem Landratsamt unter dem 25. Juni 2021 u.a. mit, dass es mit zwei Kaufinteressenten vor Ort gewesen sei. Das Haus stehe augenscheinlich nicht auf standsicherem Untergrund und müsse unabhängig von der Ufermauer zunächst abgestützt und dann unterfangen werden. Im Rahmen des Ausbaus des Hochwasserschutzes sei geplant, die Mauerabschnitte entlang des betreffenden Hauses durch einen Neubau zu ersetzen und zu erhöhen. Dies werde noch ein paar Jahre dauern. Eine Statik der Ufermauer liege zurzeit nicht vor; sie sei alt und sanierungsbedürftig bzw. zu erneuern.

15
Unter dem 2. August 2021 hörte das Landratsamt den Antragsteller unter Bezugnahme auf die vom BLfD im Schreiben von 8. Juni 2021 aufgeführten Sicherungsmaßnahmen erneut an. Zweckmäßigerweise sei ein Gutachten eines Holzfachmannes zu erstellen, um eine Bestandsbedrohung für die hölzernen Bauteile infolge der Dachundichtigkeit auszuschließen. Die Untersuchung sei notwendig zur Gefahrenabwehr und solle Aufschluss darüber geben, wie mit der Substanz umzugehen sei. Ebenso sei eine Abdichtung des Daches zwingend erforderlich.

16
Hierauf äußerte der Antragsteller mit Schreiben vom … August 2021 unter anderem, dass seine Bank die Finanzierung der Sanierungskosten nicht ermögliche. Seiner Dokumentation der Verkaufsbemühungen zufolge hätten im Zeitraum vom 8. April 2020 bis 4. August 2021 von 58 Interessenten zwei unverbindliche bezifferte Kaufofferten gemacht, darunter eine in Höhe von 550.000 EUR und eine von 1,125 Millionen EUR (Interessent F.). Letztere habe er abgelehnt, weil zum Bewertungsstichtag 28. Mai 2021 der Sachwert der Immobilie mehr als 1,5 Millionen EUR betragen habe, der Verkehrswert der Immobilie ohne die Beschränkungen des Denkmalschutzes derzeit bei 1,9 Millionen Euro liege. Er hege im Übrigen erhebliche Zweifel in Bezug auf die Ernsthaftigkeit dieser Offerte, weil die Interessenten nicht über die Denkmalbörse zu dem Objekt gekommen seien, sondern seinen Sohn befragt hätten, der sich im Garten aufgehalten habe. Es sei merkwürdig, dass das BLfD den Antragsteller auf diesen Interessenten hingewiesen habe. Die Interessenten seien erkennbar von falschen Voraussetzungen ausgegangen. Es sei unzweifelhaft, dass der Antragsteller seit jeher bemüht gewesen sei, im Einverständnis mit der Denkmalbehörde ein Nutzungskonzept zu entwickeln, das den Erhalt des Denkmals auf Dauer sichere. Ihm sei eine Veräußerung des Grundstücks nur dann zuzumuten, wenn ihm an der Erhaltung des Gebäudes nichts liege oder er dazu nicht bereit sei, nicht aber bereits deswegen, weil er nicht über ausreichend Wirtschaftskraft verfüge.

17
Mit Bescheid vom 13. Dezember 2021, dem Antragsteller zugegangen am 15. Dezember 2021, verpflichtete das Landratsamt den Antragsteller zu folgenden so bezeichneten Erhaltungsmaßnahmen (Bescheidsnr. 1):

1. Eine Bestandsbedrohung für die hölzernen Bauteile, insbesondere Decken und Wände durch infolge der Dachundichtigkeit aufgetretenen Feuchteschäden ist durch ein Gutachten eines einschlägig erfahrenen, mit positiven Referenzen zum Denkmalerhalt ausgestatteten Holzschutzfachmanns auszuschließen. Sollten sich in diesem Rahmen weitere Schutzmaßnahmen als notwendig erweisen, wären diese ebenfalls zeitnah umzusetzen.

2. Aufbringung einer regendichten und langfristig haltbaren Dacheindeckung (gegebenenfalls würde zur Begrenzung des Eingriffs wegen des geringeren Gewichts auch eine dauerhafte Blechdeckung anstelle der vorhandenen Faserzementdeckung mitgetragen. Eine optisch bessere Ziegeldeckung wird nicht zwingend gefordert).

3. Substanzschonende Ertüchtigung des Dachtragwerks, um eine dauerhafte Dachabdichtung zu tragen.

4. Installation eines funktionierenden Systems zur Ableitung des Dachwassers.

5. Freihalten des Gebäudes von Bewuchs und Ausschluss weiterer Gefährdung durch berechnende oder umstürzende Bäume.

6. Sicherung des Gebäudes, insbesondere seiner Tür- und Fensteröffnungen vor unbefugtem Zutritt und Vandalismus.

18
Für die Maßnahmen wurde eine Frist von sechs Wochen ab Zustellung des Bescheids gesetzt (Bescheidsnr. 2) und jeweils ein Zwangsgeld in Höhe von 3.000 EUR angedroht (Bescheidsnr. 3) sowie die sofortige Vollziehung der Maßnahmen angeordnet (Bescheidsnr. 4).

19
Der Antragsteller, vertreten durch seinen Prozessbevollmächtigten, hat am … Januar 2022 Anfechtungsklage (M 1 K 22.209) gegen den Bescheid vom 13. Dezember 2021 erhoben, über die noch nicht entschieden ist. Zugleich wird um einstweiligen Rechtsschutz nachgesucht und beantragt,

20
Die aufschiebende Wirkung der gegen den Bescheid des Landratsamts … vom 13. Dezember 2021, Az. … / … erhobene Klage wird hinsichtlich der Bescheidsnummer 1 angeordnet.

21
Bereits 2016 habe sich bei Ermittlung der Sanierungskosten abgezeichnet, dass eine Sanierung die finanziellen Möglichkeiten des Antragstellers deutlich übersteige. Im Laufe der Erörterungen mit dem Landratsamt habe der Antragsteller wiederholt auf die fehlende Tragfähigkeit des Bodens und den damit einhergehenden Gebäudeschäden verwiesen. Seinen Abrissantrag habe er mit der nicht gewährleisteten

Standsicherheit des Gebäudes sowie mit der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit des Erhalts begründet; auf die Darlegungen samt vorgelegter Anlagen werde Bezug genommen und damit auch der Behauptung entgegengetreten, wonach der Antragsteller nichts Sichtbares unternehme, um seiner Instandhaltungspflicht für das Gebäude nachzukommen. Die Frage der Zumutbarkeit der angeordneten Maßnahmen sei präjudiziell und müsse vom Antragsgegner geprüft werden. Die Mitwirkungs- und Informationspflichten der Behörde spielten in Hinblick auf die Grundrechtsrelevanz eine entscheidende Rolle; die erforderlichen Feststellungen fehlten, obgleich der Behörde die maßgeblichen Unterlagen vorlägen. Die Vertreterin des Wasserwirtschaftsamtes habe bestätigt, dass zwei Kaufinteressenten vom Erwerb Abstand genommen hätten, weil die Frage der Standfestigkeit mit unkalkulierbaren Risiken verbunden sei. Das Gebäude sei auch einsturzgefährdet. Der Bescheid sei rechtswidrig, weil der Bescheid dem Antragsteller zugestellt worden sei, obwohl eine Verfahrensbevollmächtigung angezeigt worden sei. Eine Verpflichtung des Antragstellers zur Erhaltung des Dauerdenkmals sei ihm nicht zumutbar. Eine Erhaltungspflicht bestehe unabhängig von der objektiv zu beurteilenden wirtschaftlichen Zumutbarkeit und der anzustellenden Wirtschaftlichkeitsberechnung dann nicht, wenn das Gebäude akut einsturzgefährdet sei oder die Schäden an den für die Denkmaleigenschaft relevanten Bauwerksteilen ein Ausmaß erreicht hätten, das dazu führe, dass eine Sanierung einer Neuerrichtung des Gebäudes gleichkäme. Dies gelte auch dann, wenn es tatsächlich unmöglich oder wirtschaftlich unzumutbar sei, das Baudenkmal zu erhalten. Ausweislich der beigebrachten Unterlagen hätten die bislang festgestellten Sanierungskosten bereits im Jahr 2015 mindestens 2 Millionen EUR betragen; dem stehe ein jährlicher Rohertrag des sanierten Gebäudes von ca. 50.000 EUR gegenüber. Zuschüsse der öffentlichen Hand bzw. eine Steuerersparnis seien nicht zu erwarten. Eine Wirtschaftlichkeitsberechnung sei vorgelegt worden; Kreditanfragen des Antragstellers seien abschlägig beschieden worden. Der Antragsgegner substantiiere die Behauptung, dass das Gebäude sanierungsfähig sei, nicht. Der Sofortvollzug sei nicht ordnungsgemäß begründet. Insbesondere fehle die Auseinandersetzung mit den Folgen des Sofortvollzugs für den Antragsteller, etwa die Kosten, die mangelnde Tragfähigkeit des Gebäudes und die daraus resultierenden Haftungsrisiken in Hinblick auf die Verkehrssicherheit.

22
Das Gericht hat den Antragsgegner mit Schreiben vom 19. Januar 2022 gebeten, bis zur Entscheidung des Gerichts von Vollstreckungsmaßnahmen abzusehen.

23
Zum Vortrag im Übrigen und zu den weiteren Einzelheiten wird auf den Inhalt der Gerichtsakte, auch im Verfahren M 1 K 22.209, und der digital vorgelegten Behördenakten Bezug genommen.

II.

24
Der zulässige Antrag hat nur in dem tenorierten Umfang Erfolg.

25
A. Der Antrag, sinngemäß gerichtet auf die Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung der erhobenen Klage gegen Nr. 1 des Bescheids vom 13. Dezember 2021, ist nach § 80 Abs. 5 Satz 1 VwGO zulässig. Der Antrag ist insbesondere statthaft, weil der Antragsgegner in Bescheidsnr. 4 nach § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 VwGO den sofortigen Vollzug der angegriffenen Maßnahmen angeordnet hat.

26
B. Die behördliche Anordnung des Sofortvollzugs ist in formaler Hinsicht ausreichend begründet (§ 80 Abs. 3 Satz 1 VwGO). Die Anordnung des Sofortvollzugs wurde auf S. 5 des streitgegenständlichen Bescheids schriftlich begründet und das überwiegende öffentliche Interesse an einem zeitnahen Tätigwerden durch die angeordneten Maßnahmen damit gerechtfertigt, dass der Eintritt von weiteren Schäden und die Verschlechterung des Zustands des Denkmals auch durch Witterungseinflüsse zu befürchten seien und damit Gefahr in Verzug für wichtige Bestandteile des Baudenkmals vorliege, sodass eine Entscheidung über mögliche Rechtsbehelfe nicht abgewartet werden könne. Damit geht die Begründung auf den Einzelfall ein und begnügt sich nicht mit nur formelhaften Ausführungen.

27
C. Der Antrag ist überwiegend unbegründet.

28

Nach § 80 Abs. 5 Satz 1 VwGO kann das Gericht der Hauptsache auf Antrag die aufschiebende Wirkung der Klage wiederherstellen. Hierbei hat das Gericht selbst abzuwägen, ob diejenigen Interessen, die für den sofortigen Vollzug des angefochtenen Verwaltungsakts streiten, oder diejenigen, die für die Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung sprechen, höher zu bewerten sind. Im Rahmen dieser Interessenabwägung sind die Erfolgsaussichten des Rechtsbehelfs in der Hauptsache als wesentliches Indiz zu berücksichtigen. Zudem bedarf es nach § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 VwGO für den Sofortvollzug eines öffentlichen Interesses oder überwiegenden Interesses eines Beteiligten.

29
Bei der im Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes nur möglichen, aber auch aus-reichenden summarischen Prüfung der Sach- und Rechtslage spricht Überwiegendes dafür, dass die streitgegenständlichen Maßnahmen bezüglich der Beibringung eines Gutachtens für die Holzbauteile (Bescheidsnr. 1.1 Satz 1), bezüglich der Dachertüchtigung einschließlich der Dachwasserableitung (Nrn. 1.2, 1.3 und 1.4) und bezüglich des Schutzes des Gebäudes vor Bewuchs und vor Bäumen (Nr. 1.5) sowie vor unbefugtem Zutritt und Vandalismus (Nr. 1.6) rechtmäßig sind und den Antragsteller nicht in seinen Rechten verletzen (vgl. § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO). Der Antrag hat jedoch insoweit Erfolg, als er sich gegen Satz 2 der Nr. 1.1. des Bescheids richtet, wonach der Antragsteller solche Schutzmaßnahmen zeitnah umzusetzen hätte, die sich im Rahmen der Gutachtenserstellung als notwendig erweisen.

30
I. Rechtsgrundlage für die Anordnungen ist Art. 4 Abs. 2 Satz 1 BayDSchG. Hiernach können Eigentümer von Denkmälern verpflichtet werden, bestimmte Erhaltungsmaßnahmen im Sinn des Art. 4 Abs. 1 Satz 1 BayDSchG ganz oder zum Teil durchzuführen, soweit ihnen das insbesondere unter Berücksichtigung ihrer sonstigen Aufgaben und Verpflichtungen zumutbar ist.

31
1. Die Anordnung ist formell rechtmäßig ergangen.

32
a) Der Antragsteller wurde vor Erlass des Bescheids mit Schreiben vom 15. Juni 2021 und 2. August 2021 ordnungsgemäß angehört, Art. 28 Abs. 1 BayVwVfG.

33
b) Soweit die Zustellung des Bescheids an den Antragsteller selbst erfolgte und damit entgegen Art. 8 Abs. 1 Satz 2 VwZVG nicht dem Bevollmächtigten bekanntgegeben wurde, betrifft dies angesichts der Heilungsmöglichkeit nach Art. 9 VwZVG allenfalls den Lauf von - hier nicht problematischen - Rechtsbehelfsfristen, macht den streitgegenständlichen Bescheid jedoch nicht formell rechtswidrig oder gar unwirksam.

34
2. Die in Nrn. 1.1 Satz 1 und 1.2 bis 1.6 des Bescheids angeordneten Maßnahmen können nach summarischer Prüfung auf Art. 4 Abs. 2 Satz 1 BayDSchG gestützt werden. Es handelt sich um ein Baudenkmal (vgl. sogleich unter a)), diesbezüglich der Antragsgegner Erhaltungsmaßnahmen (unter b)) anordnete, und die dem Antragsteller zumutbar sind (unter c)).

35
a) Bei dem streitgegenständlichen Gebäude auf dem Grundstück FlNr. 114/4 Gem. … … … ist vom Vorliegen eines Baudenkmals nach Art. 1 Abs. 1, Abs. 2 BayDSchG auszugehen, das denkmalfähig und denkmalwürdig ist. Es handelt sich um eine bauliche Anlage aus historischer Zeit, deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen, städtebaulichen, wissenschaftlichen oder volkskundlichen Bedeutung im Interesse der Allgemeinheit liegt.

36
Im Verfahren des vorläufigen Rechtschutzes erfolgt hier die Zumessung der Denkmaleigenschaft ohne Durchführung eines Augenscheins. Ausgangspunkt für die gerichtliche Einschätzung des Vorliegens der Denkmaleigenschaft ist die - nur nachrichtlich wirkende - Eintragung des Anwesens in die Denkmalliste. Maßgebliche Grundlage sind ferner die fachlichen Stellungnahmen des BLfD u.a. vom 7. Februar 2014, 23. Februar 2021 und 8. Juni 2021. Den diesbezüglichen Einschätzungen der nach Art. 12 BayDSchG zuständigen Fachbehörde kommt hierbei besonderes Gewicht zu (vgl. BayVGH, U.v. 18.7.2012 - 22 B 12.1741 - juris Rn. 27; v. 2.8.2018 - 2 B 18.742 - juris Rn. 45). Nach Äußerungen des BLfD handelt es sich

um ein erhaltenswertes Baudenkmal, nämlich um einen Bau aus dem 18. Jahrhundert, dem im Lauf des 19. Jahrhunderts ein gewandeltes äußeres Erscheinungsbild gegeben worden ist. Es stellt hiernach ein anschauliches Objekt aus den genannten Epochen sowohl in zeit- als auch in regionaltypischer Weise in der Tradition des bäuerlichen Einhauses dar. Der Bau ist auch durch seine nicht-bäuerlichen Bewohner des Baders und des Arztes geprägt, ferner durch die städtebaulich exponierte Lage am Flussübergang und gegenüber dem heutigen Heimatmuseum. Neben Ausstattungsmerkmalen wie bestimmten historischen Türen und Fenstern wird auch eine Stuckkehle im Obergeschoss des Hauses besonders hervorgehoben.

37
Substantiierte Einwendungen gegen die Denkmaleigenschaft des Gebäudes wurden im Übrigen nicht erhoben; vielmehr wird ihm diese grundsätzlich auch seitens der Antragspartei zugesprochen.

38
Soweit zwischen den Parteien Unklarheiten über den präzisen Verlauf des Urbaukörpers im Verhältnis zu dem später errichteten Wirtschaftsanbau und Einbauten liegen, muss dem hier nicht weiter nachgegangen werden. Hierzu führt das BLfD aus, dass sich in der Flurkarte eine irreführende Darstellung finde, deren Grenzen aus dem Bestand nicht gänzlich zu erklären seien. Gemäß den Einschätzungen der Fachbehörde nach einer erneuten Ortseinsicht ist jedenfalls davon auszugehen, dass die historische Ausdehnung den heutigen Westgiebel miteinschließt. Eine nachträgliche Vergrößerung erfolgte nur im Erdgeschoss in Gestalt einer flussseitigen Holzlege und einer zweiseitig vorspringenden zusätzlich eingerichteten Wohnung (vgl. Stellungnahme des BLfD vom 23. Februar 2021). Auch wenn diesen Teilen eine Denkmalwürdigkeit abgesprochen wird, ist von der Denkmaleigenschaft des weit überwiegenden Teils des Gebäudes auszugehen.

39
b) Die in den Bescheidsnummern 1.1 Satz 1 und 1.2 bis 1.6 angeordneten Maßnahmen dienen der Erhaltung des Baudenkmals im Sinne von Art. 4 Abs. 2 Satz 1 BayDSchG.

40
Erhaltungsmaßnahmen sind die Handlungen zur Konkretisierung der vier Pflichten nach Art. 4 Abs. 1 BayDSchG (Martin in PdK, Denkmalschutzrecht in Bayern, Stand Aug. 2018, 4.6.2.1, beck-online), demnach der Pflicht zur Instandhaltung, Instandsetzung, der sachgemäßen Behandlung und des Schutzes vor Gefahren. Sie müssen geeignet und erforderlich sein und dürfen daher nicht lediglich unzureichende Maßnahmen umfassen; sie sind auf das umständehalber Notwendige zu beschränken (BayVGH, B.v. 23.11.2017 - 1 ZB 17.935 - juris Rn. 5 m.w.N.). Je nach den Umständen ist eine Erhaltungsanordnung inhaltlich auf Maßnahmen zu beschränken, die einen Erhalt des Denkmals noch sichern, ohne den denkmalfachlichen Idealzustand zu erreichen. Welche Erhaltungsmaßnahmen angeordnet werden, hängt von den Umständen des Einzelfalls ab.

41
Gemessen daran bestehen hinsichtlich der Geeignetheit und Erforderlichkeit der genannten Anordnungen keine durchgreifenden Bedenken. Sie zielen dabei auf die Erhaltung des Baudenkmals ab; namentlich geht es um Maßnahmen, die das Baudenkmal in seiner historischen Substanz vor dem Verfall schützen und die Entstehung weiterer Schäden verhüten sollen.

42
aa) Dem Antragsteller wird rechtmäßig aufgegeben, ein Fachgutachten bezüglich der hölzernen Bauteile, insbesondere der Decken und Wände, beizubringen (Bescheidsnr. 1.1 Satz 1).

43
Vorbereitende Gutachten zum Ist-Zustand und zu geeigneten Schutzmaßnahmen können Gegenstand von Anordnungen sein. Derartige Gutachten gehören als unmittelbare Vorstufe zur Abwendung der Gefährdung des Denkmals zu den Erhaltungsmaßnahmen (vgl. VG München, U.v. 18.3.2014 - M 1 K 13.5550 - juris Rn. 30, vgl. auch Martin in PdK, Denkmalschutzrecht in Bayern, Aug. 2018, 4.6.2.1, beck-online, m.w.N.).

44
Gegenstand des Gutachtens, erstellt durch einen Holzschutzfachmann, soll dem Wortlaut der Anordnung zufolge sein, die Bestandsbedrohung für die hölzernen Bauteile auszuschließen. Diese Anordnung ist der Auslegung zugänglich und zugleich hinreichend bestimmt, Art. 37 Abs. 1 BayVwVfG. Mit dem geforderten Gutachten geht logischerweise eine Bestandsaufnahme der Holzbauteile einher, die den Zustand mit dem

bereits erreichen Schadensgrad und die mutmaßliche künftige Veränderung der Bauteile analysiert. Ferner soll das geforderte Gutachten Schutzmaßnahmen erarbeiten, um der Bestandsbedrohung, also dem unwiederbringlichen Verfall der Teile, entgegenzuwirken. Dagegen gibt es nichts zu erinnern. Die Anordnung ist angesichts der bestehenden Feuchtigkeit und des bereits festgestellten Pilzbefalls im Haus (vgl. Stellungnahme des LfD vom 8. Juni 2021) erforderlich; weniger einschneidende Maßnahmen sind nicht ersichtlich. Die Behörde wählte mit der Anordnung eine insoweit auch verhältnismäßige Maßnahme, als sie nicht sogleich konkrete Schutzmaßnahmen wie etwa die Trockenlegung der Bauteile forderte. Aufgrund der ebenfalls vom Gutachter zu erarbeitenden Schutzmaßnahmen könnte der Antragsteller nach Art. 4 Abs. 1 BayDSchG, etwaig im Wege einer weiteren Anordnung, zu weitergehenden Maßnahmen verpflichtet sein.

45
Die Kammer hat erwogen, ob Bedenken gegen die Anordnung insoweit bestehen, als die Behörde mit der Formulierung „Eine Bestandsbedrohung […] ist […] auszuschließen“ bereits das Ergebnis des Gutachtens vorwegnimmt, diese jedoch verworfen. Die gewählte Formulierung könnte darauf hindeuten, dass die Behörde der gutachterlichen Tätigkeit die Ergebnisoffenheit nimmt, indem sie sich schon darauf festgelegt haben könnte, dass der Gutachter nicht zum Ergebnis einer bereits eingetretenen Bestandsbedrohung im Sinne von irreversiblen Schäden gelangen kann. Ein derartiges Verständnis ist in Zusammenschau mit den übrigen Umständen jedoch nicht angezeigt. Zum einen ist der Gutachter nicht daran gehindert, im Rahmen seiner Untersuchung zu dem Schluss zu kommen, dass keine geeigneten Schutzmaßnahmen (mehr) ergriffen werden können. Ferner ist es erklärtermaßen behördliche Absicht, anhand des Gutachtens zu klären, „wie mit der Substanz umzugehen ist“ (vgl. Anhörungsschreiben vom 2. August 2021), auch das BLfD führt in seiner dem Bescheid beigefügten Stellungnahme vom 23. Februar 2021 (dort S. 4) hierzu aus, dass Ziel eines Gutachtens zu den bereits eingetretenen Feuchteschäden an den Bauteilen sein solle auszuschließen, dass verborgene Mängel ein Ausmaß besitzen könnten, die den Aufwand für eine Sicherung nachträglich in Frage stellen würden.

46
Weniger belastende Sicherungsmaßnahmen sind weder ersichtlich noch vom Antragsteller vorgetragen. Konkrete Einwände wurden gegen diese Anordnung nicht erhoben.

47
bb) Die Anordnungen zur Aufbringung einer regendichten und langfristig haltbaren Dacheindeckung (Bescheidsnummer 1.2), der Ertüchtigung des Dachtragwerks (Nr. 1.3) und der Installation eines Dachwasserableitungssystems (Nr. 1.4) sind nach den o.g. Grundsätzen geeignete und erforderliche Maßnahmen und begegnen keine Bedenken. Angesichts des unbestritten äußerst schadhaften Zustands der Bestandteile sind die Maßnahmen erforderlich, und es ist damit zu rechnen, dass ohne Umsetzung der Maßnahmen irreversible Feuchteschäden eintreten. Der Antragsteller teilte selbst unter dem 6. August 2020 mit (S. 128 der Behördenakte), dass seine provisorischen Maßnahmen der Dachabdichtung nicht ausreichen, um den Regenfällen zu begegnen. Die Anordnungen gehen auch nicht über das Erforderliche hinaus. Insbesondere ist nicht die komplette Dachsanierung unter aufwendiger Entfernung und Entsorgung der asbesthaltigen Bestandteile entsprechend den vorliegenden Kostenvoranschlägen gefordert, sondern lediglich die Aufbringung einer Dachdeckung, die regendicht und langfristig haltbar ist sowie die Ertüchtigung des Dachtragwerks und die Niederschlagswasserableitung. Die Anordnungen sind auch hinreichend bestimmt, obwohl die zu ergreifenden Maßnahmen in ihrer genauen Ausführung nicht beschrieben sind. Es genügt die genaue Zielvorgabe (vgl. Martin in PdK, Denkmalschutzrecht in Bayern, Aug. 2018, 4.6.2.1, beck-online, m.w.N), die hier beschrieben wird als regendichte und langfristig haltbare Dachdeckung, die Stabilisierung des Tragwerks und ein funktionierendes Ableitungssystem. Damit werden dem Antragsteller und dem beauftragten Handwerker ein notwendiger Spielraum bei der Ausführung unter Berücksichtigung der tatsächlichen technischen Gegebenheiten gegeben. Weniger belastende Sicherungsmaßnahmen sind weder ersichtlich noch vom Antragsteller vorgetragen. Konkrete Einwände wurden gegen diese Anordnungen nicht erhoben.

48
cc) Die weiteren Anordnungen in Nr. 1.5 und Nr. 1.6 des Bescheids begegnen ebensowenig Bedenken. Die Ergreifung von Maßnahmen gegen den Bewuchs des Gebäudes sowie gegen brechende oder herabstürzende Bäumen, wie es in der Vergangenheit bereits vorgekommen ist, ist erforderlich, um hierdurch weiteren Schaden von dem Denkmal abzuwenden. Auch die Sicherung des Gebäudes vor unbefugtem Zutritt und Vandalismus obliegt dem Antragsteller und darf als Maßnahme, das Gebäude vor

derartigen Gefährdungen zu schützen, angeordnet werden. Hier gilt gleichermaßen, dass die Behörde nicht gehalten ist, konkrete Vorgaben zur Sicherung zu machen. Es reicht insoweit aus, eine Zielvorgabe zu machen. Die Art und Weise einer geeigneten Ausführung obliegt dem Antragsteller. Es bleibt darauf hinzuweisen, dass der geforderte Schutz auch die Sicherung solcher Türen und Fenster umfasst, die durch bereits erfolgten unbefugten Zutritt aufgebrochen worden sind.

49
c) Die Durchführung der Erhaltungsmaßnahmen sind dem Antragsteller auch zumutbar im Sinne von Art. 4 Abs. 2 Satz 1 BayDSchG. Insbesondere greift der grundsätzliche Einwand des Antragstellers gegen die Durchführung jeglicher Erhaltungsmaßnahmen, dass der Erhalt des Baudenkmals nicht möglich und ihm nicht zumutbar sei, nicht durch.

50
Erhaltungsmaßnahmen kommen jedenfalls nicht in Betracht, wenn bereits feststeht, dass dem Antragsteller die beantragte Abbrucherlaubnis nach Art. 6 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayDSchG zu erteilen ist. Hier sprechen jedoch gewichtige Gründe des Denkmalschutzes gegen die Beseitigung des Denkmals (vgl. Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayDSchG). Die Kammer vermag im Rahmen der summarischen Prüfung keine durchgreifenden Anhaltspunkte dafür erkennen, dass es tatsächlich unmöglich oder dem Antragsteller wirtschaftlich unzumutbar ist, das Baudenkmal zu erhalten. Bei der hier vorzunehmenden Prüfung ist überdies einzustellen, dass es sich bei den in Streit stehenden Anordnungen nicht um eine vollständige Instandsetzung des Denkmals handelt, sondern um sichernde Instandhaltungsmaßnahmen.

51
aa) Mit dem Vortrag, dass die Sanierung objektiv unmöglich sei, weil die Standsicherheit des Gebäudes nicht mehr gewährleistet sei, sondern vielmehr eine Einsturzgefahr bestehe, dringt der Antragsteller nicht durch.

52
Es ist nicht ernsthaft zu bezweifeln, dass das Denkmal statische Schwierigkeiten aufweist. Hierauf deuten die vorhandenen Risse hin; ferner weist auch das Wasserwirtschaftsamt darauf hin, dass die Ufermauer, auf der das Gebäude gründet, sanierungsbedürftig sei. Gleichwohl ist nicht ersichtlich, dass der statische Zustand des Gebäudes so schlecht ist, dass es ohnehin in naher Zukunft dem Verfall preisgegeben wäre oder bei seiner Instandsetzung mangels sanierbarer Substanz nur eine Rekonstruktion entstünde (vgl. hierzu BayVGH, U.v. 27.9.2007 - 1 B 00.2474 - juris Rn. 78), somit die Sanierung - unabhängig von der Frage der Kosten - objektiv unmöglich und damit der Erhalt des Denkmals ausgeschlossen wäre. Weder das Wasserwirtschaftsamt noch das BLfD gehen von einem Ausschluss der Sanierungsfähigkeit aus. Vielmehr äußert das Wasserwirtschaftsamt, dass das Haus zunächst abgestützt und dann unterfangen werden müsse (vgl. E-Mail vom 25. Juni 2022, S. 102 BA).

53
Der Antragsteller stellt dem seine Wahrnehmung der fortschreitenden Verschlechterung des Gebäudes gegenüber und schließt aus Laienperspektive auf eine Einsturzgefahr. Genaue Untersuchungen wie etwa ein Fachgutachten eines qualifizierten Tragwerkplaners liegen jedoch nicht vor, geschweige denn die fachliche Aussage, dass eine Sanierung technisch ausgeschlossen ist. Damit kommt der Antragsteller seiner grundsätzlich anzunehmenden Obliegenheit, die objektive Unmöglichkeit der Sanierung in geeigneter Weise nachzuweisen, nicht nach. Auch im Rahmen der Prüfung einer Abbrucherlaubnis ist die Beibringung der Unterlagen zur Beurteilung der Zumutbarkeit eine Obliegenheit, welche der Antragsteller erbringen muss, um seinen Antrag vollständig und entscheidungsreif zu machen. Die Darlegungs- und Beweislasten treffen nicht die Behörden, sondern ausschließlich die Antragsteller und zwar auf eigene Kosten. Diese Obliegenheiten bestehen auch in den Verfahren zum Erlass von Instandsetzungs- und Wiederherstellungsanordnungen (Martin in PdK, Denkmalschutzrecht in Bayern, Aug. 2018, 4.3.6, beck-online, m.w.N.). Da eine entsprechende fachliche Darlegung bezüglich der Statik nicht erfolgte, ist von einer Sanierungsfähigkeit des Objekts auszugehen.

54
Soweit der Antragssteller vorträgt, dass er im Rahmen seiner Verkehrssicherungspflichten das Haus abbrechen müsse, verfängt dies nicht. Selbst wenn eine Einsturzgefahr bestünde - für deren Vorliegen, wie dargelegt, aktuell keine Anhaltspunkte bestehen - sind andere Sicherungsmaßnahmen denkbar, die der Denkmaleigenschaft Rechnung tragen.

55
bb) Es ist auch von der Zumutbarkeit der Erhaltung des Denkmals auszugehen, weil der Antragsteller entgegenstehende wirtschaftliche Gründe nicht substantiiert dargelegt hat.

56
Insbesondere fehlt es an der hinreichenden Darlegung, dass der Antragsteller das Denkmal nicht zu einem angemessenen Preis an einen zur Erhaltung bereiten Käufer veräußern kann (vgl. hierzu VGH Baden-Württemberg, U.v. 22.11.2019 - 1 S 2984/18 - juris Rn. 88 ff.). Besteht die praktische Möglichkeit eines Verkaufs an einen zur Erhaltung bereiten Interessenten zu einem angemessenen Preis, so begründet dies die Zumutbarkeit der Erhaltungspflicht auch dann, wenn eine objektbezogene Wirtschaftlichkeitsberechnung zu einem negativen Ergebnis kommt. Es dient den Zielen des Denkmalschutzes, von einem Abriss eines Gebäudes abzusehen, wenn ein Erwerber - etwa aufgrund anderer wirtschaftlicher Einschätzungen, höherer Risikobereitschaft oder eines besonderen Affektionsinteresses - bereit ist, auch bei negativer Wirtschaftlichkeitsberechnung ein Denkmal zu erhalten (vgl. BVerwG, B.v. 28.7.2016 - 4 B 12/16 - juris Rn. 10). Die verfassungsrechtliche Gewährleistung des Art. 14 Abs. 1 GG steht dem nicht entgegen. Denn die Denkmalpflege ist eine Gemeinwohlaufgabe von hohem Rang, vgl. Art. 141 Abs. 2 BV, die zu einer gesteigerten Sozialbindung des Eigentums an dem Denkmal führt. Besteht die Möglichkeit, das jeweilige Baudenkmal zu veräußern, kann der Eigentümer von seiner grundrechtlich von Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG geschützten Veräußerungsbefugnis Gebrauch machen oder aber, aus welchen Gründen auch immer, sein Eigentum behalten (VGH Baden-Württemberg, U.v. 22.11.2019 - 1 S 2984/18 - juris Rn. 89).

57
Um der Denkmalbehörde die Feststellung zu ermöglichen, ob das Denkmal tatsächlich unverkäuflich ist oder ob seine Veräußerung allein an den nicht angemessenen Preisvorstellungen des Eigentümers gescheitert ist, der letztlich auf die lukrativere Verwendung des Grundstücks ohne das Denkmal spekuliert, hat der Eigentümer die Unverkäuflichkeit des Denkmals zu einem angemessenen Preis an einen zur Erhaltung bereiten Käufer durch eine an Tatsachen orientierte fachliche Stellungnahme oder in sonstiger geeigneter Form zu belegen. In aller Regel ist zu verlangen, dass der Eigentümer des Denkmals ernsthafte Bemühungen nachweist, das Denkmal zu einem angemessenen Preis zu veräußern. Der Nachweis solcher Verkaufsbemühungen ist allenfalls dann entbehrlich, wenn diese von vornherein hoffnungslos erscheinen, etwa weil ein Erhalt des Denkmals von vornherein für jedermann auch unter Berücksichtigung besonderer Affektionsinteressen offensichtlich unwirtschaftlich ist. Vor dem Hintergrund der besonderen Bedeutung des Denkmalschutzes und des Umstandes, dass ein Kulturdenkmal nach seinem Abriss für die Nachwelt unwiederbringlich verloren ist, sind strenge Anforderungen an die Darlegung einer offensichtlichen Unwirtschaftlichkeit der Erhaltung des Kulturdenkmals zu stellen, die den Nachweis von Verkaufsbemühungen entbehrlich erscheinen lässt (vgl. zum Vorstehenden: VGH Baden-Württemberg, U.v. 22.11.2019 - 1 S 2984/18 - juris Rn. 90).

58
Das Gericht teilt die Beurteilung des Antragsgegners, dass insoweit nicht von ernsthaften Veräußerungsabsichten die Rede sein kann. Jedenfalls wurden keine ernsthaften Verkaufsbemühungen nachgewiesen. Hierzu äußert der Antragsteller, dass es von 58 Interessenten zwei bezifferte Kaufofferten gegeben habe. Die höhere Offerte der Partei F. vom 20. Mai 2021 zu 1,125 Mio. EUR habe er als nicht hinreichend abgelehnt. Zum 28. Mai 2021 habe der Sachwert der Immobilie mehr als 1,5 Mio. EUR betragen, der Verkehrswert der Immobilie ohne Beschränkungen des Denkmalschutzes bei 1,9 Mio. EUR. Die Handlungsweise des Antragstellers ist nicht nachvollziehbar angesichts der Tatsache, dass er das Grundstück samt Bestand in der Denkmalbörse zu dem Gesamtpreis von 950.000 EUR seit dem 30. November 2020 anbietet (vgl. S. 76 d. BA und das noch am 3. Juni 2022 verfügbare Exposé unter https://www.blfd.bayern.de/information-service/denkmalboerse/objekte/ …html). Damit trifft die Äußerung des BLfD zu (vgl. Schreiben vom 8. Juni 2021), dass zuletzt eine Offerte von Interessenten abgelehnt worden ist, die bereit gewesen seien, mehr als 10% des Angebotspreises des Antragstellers selbst zu bezahlen. Dass ein Makler auf telefonische Bitte des Antragstellers eine überschlägige, abweichende Einschätzung des Sachwerts abgibt, kann daher unberücksichtigt bleiben.

59
Die Beurteilung durch den Antragsteller, dass den Kaufofferten keine Ernsthaftigkeit innewohnen könnten, ist im Übrigen nicht tragfähig. Der Antragsteller meint sinngemäß, dass kein Interessent ein ernsthaftes Interesse aufweisen könne, weil der Zustand der Immobilie schlecht und kein positiver Saldo zu

erwirtschaften sei. Die Offerte der Partei F. sei schon deswegen zweifelhaft, weil sie das Doppelte der Offerte der Partei B. betrage, hingegen Herr B. auf den Antragsteller so wirke, als wisse er, was er tue. Hierzu ist festzuhalten, dass selbst wenn die Wirtschaftlichkeitsberechnung für den Antragsteller einen negativen Saldo ausweisen sollte, daraus nicht zu schließen ist, dass die Erhaltung und Nutzung des Denkmals jedermann wirtschaftlich unzumutbar ist. Die Berechnung bildet das Ertragspotenzial etwa als Investitionsobjekt nicht in vollem Umfang ab. Eine Vermietung kann etwa dazu genutzt werden, die Einkommenssteuerlast durch „negative Einkünfte“ zu reduzieren. Auch die Finanzierung des Aufwands wird eine individuell unterschiedliche sein. Vor diesem Hintergrund sind die - unstreitig erfolgten - Interessenbekundungen zu erklären und wären nicht rundweg auszuschlagen. Das Gericht ist nach Aktenlage auch der Auffassung, dass es einen Markt für das Objekt gibt und eine Veräußerung nicht bloß eine rein theoretische Möglichkeit darstellt, sondern auch damit gerechnet werden kann, dass diese praktisch realisierbar ist. Nach alledem ist der Antragsteller seiner Obliegenheit, die Unverkäuflichkeit des Objekts zu einem angemessenen Preis darzutun, nicht nachgekommen, sodass eine Unzumutbarkeit des Erhalts aus wirtschaftlichen Gründen nicht anzunehmen ist.

60
Eine Veräußerung kann dem Antragsteller auch angesonnen werden. Es stehen keine persönlichen Umstände inmitten etwa dergestalt, dass das Gebäude die Lebensgrundlage für den Antragsteller bildet (vgl. hierzu BayVGH, U.v. 18.10.2010 - 1 B 06.63 - juris). Seine emotionale Bindung und sein Erhaltungsinteresse bezogen auf das Grundstück zugunsten seiner Kinder ist insoweit nicht berücksichtigungsfähig.

61
Soweit der Antragsteller sich auf den Wert und die Nutzbarkeit des Grundstücks ohne das Denkmal beruft, ist dies unmaßgeblich. Eine Berechnung, die die Kosten des Abbruchs und eines Neubaus mit den Kosten der denkmalgerechten Sanierung und Ausbau vergleicht, ist zur Feststellung der wirtschaftlichen Zumutbarkeit nicht geeignet. Denn es widerspräche den Zielen des Denkmalschutzes und dem Leitbild des für Belange des Denkmalschutzes aufgeschlossenen Eigentümers, würde man die Zumutbarkeit der Erhaltung des Denkmals davon abhängig machen, ob ein Neubau wirtschaftlicher wäre (BayVGH, B.v. 27.9.2007 - 1 B 00.2474 - juris Rn. 76; VG München, U.v. 4.11.2019 - M 8 K 17.1411 - juris Rn. 89).

62
Ohne dass es darauf ankäme, vermag auch die vorgelegte Wirtschaftlichkeitsberechnung im Übrigen die Unzumutbarkeit der Erhaltung des Denkmals nicht zu begründen (vgl. zu den Anforderungen im Einzelnen BayVGH, U.v. 18.10.2010 - 1 B 06.63 - juris Rn. 47 ff.). In Abzug zu bringen wären darin zum einen öffentliche Fördermittel, die der Antragsteller wohl aus dem Grund nicht beziffert, weil er keine entsprechenden Anträge gestellt hat. Dies resultiert wohl daraus, dass er schon kein Nutzungskonzept erarbeitet hat und bisher keine konkreten förderfähigen Maßnahmen inmitten standen. Ferner sind in der Wirtschaftlichkeitsberechnung Kosten und Folgekosten von unterlassenem Bauunterhalt durch den Eigentümer und seine Rechtsvorgänger abzuziehen. Hierzu schweigt sich die Berechnung ebenso aus.

63
cc) Die Erhaltungsanordnungen sind dem Antragsteller auch im engeren Sinn zumutbar. Ermessensfehler sind im Übrigen nicht ersichtlich.

64
Zwar verfügt der Antragsteller nach eigenem Bekunden weder über Vermögen noch über größeres Einkommen, das ihn in die Lage versetzen würde, die mutmaßlich anfallenden Aufwendungen ohne Weiteres zu stemmen. Gleichwohl besteht hier angesichts der bestehenden Schäden insbesondere am Dach gewichtiger Grund zur Annahme, dass über einen langen Zeitraum versäumt wurde, dem erforderlichen Bauunterhalt und damit der Instandhaltungspflicht nachzukommen. Die Instandhaltungspflicht in Art. 4 Abs. 1 BayDSchG verbietet gleichzeitig das Verfallenlassen von Denkmälern, also das Unterlassen des Bauunterhalts (Martin in PdK, Denkmalschutzrecht in Bayern, Aug. 2018, 4.1.1, beck-online). Bei der Beurteilung der Zumutbarkeit sind Kosten des in der Vergangenheit unterlassenen Bauunterhalts nicht zu berücksichtigen (BayVGH, B.v. 23.11.2017 - 1 ZB 17.935 - juris Rn. 5-8; U.v. 18.10.2010 - 1 B 06.63 - juris; B.v. 19.2.2008 - 14 ZB 07.3069 - juris Rn. 15). Dies gilt auch für Belastungen, die auf das ungehinderte Fortwirken von Schadensursachen zurückzuführen sind. Der Eigentümer hat durch fortlaufende sachgemäße, dem Denkmalcharakter angemessene Maßnahmen das Denkmal soweit zu schützen und zu

pflegen, dass die historische Substanz nicht dem Verfall preisgegeben ist, wobei mit der Sorgfalt eines ordentlichen Hausbesitzers auch den Anfängen zu wehren ist und Gebäudeteile, die der Witterung unmittelbar ausgesetzt sind, in gewissen Zeitabständen zu renovieren sind (vgl. VG München, U.v. 18.3.2014 - M 1 K 13.5550 - juris Rn. 36). Der insoweit zu erhebende Vorwurf betrifft insbesondere das Dach, dessen Undichtigkeit die nunmehr eingetretenen Feuchteschäden verursacht hat. Ausweislich der Stellungnahme des BLfD war dies bereits im Jahr 2014 wasserdurchlässig gewesen. Das Haus steht nach Angaben des Antragstellers seit dem Jahr 2012 leer, zuvor hatte die Mutter des Antragstellers eine Wohnung in dem Anwesen bewohnt. Auch wenn der Antragsteller erst im Wege der Erbfolge das Haus erwarb, ist ihm das frühere vorwerfbare Versäumen der Pflege und des Bauunterhalts von Rechtsvorgängern zuzurechnen (vgl. BayVGH vom 18.10.2010 - 1 B 06.63 - juris Rn. 51; VG München, U.v. 18.3.2014 - M 1 K 13.5550 - juris Rn. 36). Aus diesem Grunde ist dem Bescheid auch nicht entgegenzusetzen, dass er sich mit der Höhe der Aufwendungen für die angeordneten Maßnahmen nicht auseinandersetzt. Schließlich steht der Zumutbarkeit der Maßnahmen auch nicht der Einwand des Antragstellers, dass der Antragsgegner seine Mitwirkungspflichten verletzt habe, entgegen. Es trifft zwar zu, dass der Antragsteller in regen Schriftwechsel über den Erhalt des Denkmals mit der Behörde eingetreten ist; dies wurde erstmals 2017 aktenkundig. Ferner ließ der Antragsteller ein Gutachten zur Grobschätzung der Sanierungskosten erstellen. Es bleibt aber offen, welche Mitwirkungspflichten der Behörde als verletzt angesehen werden. Es stand nach Aktenlage etwa nie im Raum, dass der Antragsteller ein Nutzungskonzept erarbeitet, die Behörden sich dem jedoch verschlossen hätten. Der erhobene Vorwurf, das BLfD verfolge nur einseitig den Erhalt des Denkmals, ist angesichts des öffentlichen Interesses am Erhalt von Denkmälern und dem gesetzlich zugewiesenen Aufgabenzuschnitt verfehlt. Hingegen ist festzustellen, dass insbesondere in Bezug auf das Dach der erforderliche Bauunterhalt nicht erfolgt war und insoweit gegen die gesetzliche Pflicht nach Art. 4 Abs. 1 Satz 1 BayDSchG gehandelt wurde.

65
II. Soweit sich der Antrag auch auf Satz 2 der Anordnung in der Bescheidsnummer 1.1 richtet, hat er Erfolg, und insoweit ist die aufschiebende Wirkung der Klage anzuordnen.

66
Der Bescheid sieht insoweit vor, dass der Antragsteller solche Schutzmaßnahmen zeitnah umzusetzen hätte, die sich im Rahmen der Gutachtenerstellung zu den Holzbauteilen als notwendig erweisen.

67
Zwar ist offen, ob der Antragsgegner dem Satz angesichts des verwendeten Konjunktivs tatsächlich einen Regelungsgehalt zuweisen wollte. Diesbezügliche Unklarheiten gehen jedoch zu Lasten der Behörde. Inhaltlich lässt sich eine derartige zwangsgeldbewehrte Anordnung (vgl. Bescheidsnrn. 2 und 3) gleichsam „auf Vorrat“ nicht treffen, weil die Behörde es sich vorbehalten muss, über die zwangsweise durchsetzbare Verpflichtung zu etwaigen weiteren Schutzmaßnahmen zu entscheiden. Dies könnte zwar auf der Grundlage des angeforderten Gutachtens geschehen; gleichwohl muss die Behörde weitere, etwaig im Vollstreckungsweg durchzusetzende Maßnahmen genau bezeichnen und kann dies nicht dem Gutachter überlassen. Indes bleibt darauf hinzuweisen, dass eine Verpflichtung des Antragstellers zur Umsetzung etwaiger weiterer Schutzmaßnahmen bereits nach Art. 4 Abs. 1 BayDSchG von Gesetzes wegen besteht.

68
D. Es ist auch das über das Erlassinteresse der Anordnungen hinausgehende besondere Vollzugsinteresse gegeben, das den Sofortvollzug rechtfertigt. Die für rechtmäßig erachteten Anordnungen sind in der Sache zu Recht für sofort vollziehbar erklärt worden, um den Eintritt weiterer Schäden abzuwenden, die durch Zeitablauf drohen. Es kann, um das Denkmal nicht endgültig dem Verfall preiszugeben, nicht bis zum Eintritt der Bestandskraft zugewartet werden, weil bereits ein Schadenseintritt erfolgte und mit der Zunahme der Schäden unmittelbar zu rechnen ist. Dies gilt zunächst für die feuchten und u.U. pilzbefallenen Holzbauteile, deren Zustand gutachterlich untersucht werden muss, um über etwaige weitere Schutzmaßnahmen befinden zu können. Dies gilt, ohne dass es weitere Erläuterung bedarf, auch für die Witterungsschäden am Gebäude, die ohne Ertüchtigung des Dachs zunehmen, sowie für die weiteren Anordnungen bezüglich des Bewuchses, der Gefahr des Baumfalls und der unbefugten Zutrittsmöglichkeiten. Soweit der Antragsteller moniert, dass sich die Behörde mit den Folgen des Sofortvollzugs für ihn, insbesondere der Frage der Kosten, der mangelnden Tragfähigkeit des Grundes und der Verkehrssicherungspflichten nicht auseinandersetzt, verfängt dies bereits aus den oben unter D.I. genannten Gründen nicht. Zusammen mit dem Antragsgegner ist dem öffentlichen Interesse an der Sicherung des Denkmals der Vorrang zu geben,

weil derzeit von der Erhaltungsfähigkeit des Denkmals ausgegangen werden kann und der Erhalt dem Antragsteller wirtschaftlich zumutbar ist. Wenn auch die Kosten für die Maßnahmen bisher nicht beziffert sind, handelt es sich nicht um die Aufwendungen für die vollständige Instandsetzung. Im Übrigen ist zu Lasten des Antragstellers zu berücksichtigen, dass er auch die anfallenden Kosten für den Bauunterhalt, zu dem er ohnehin verpflichtet ist, hätte tragen müssen. Das öffentliche Interesse an den Maßnahmen entfällt auch nicht, weil der Abbruch aus Gründen der Gefahrenabwehr geboten wäre. Etwaig hätte der Antragsteller sicherheitsrechtliche Anordnungen zu gewärtigen, wenn die Gefahr bestünde, dass er seine Verkehrssicherungspflichten verletzt.

69
E. Die Kostenfolge ergibt sich aus § 155 Abs. 1 Satz 1 VwGO. Der Antragsgegner trägt im tenorierten Umfang anteilig die Kosten, soweit der Antrag in Bezug auf Bescheidsnummer 1.1. Satz 2 erfolgreich ist, im Übrigen ist der Antragsteller wegen seines Unterliegens zur Kostentragung verpflichtet.

70
F. Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 52 Abs. 2, § 53 Abs. 2 Nr. 2 GKG i.V.m. Ziffer 1.5 des Streitwertkatalogs 2013 für die Verwaltungsgerichtsbarkeit. Dabei wird hier für die Hauptsache ein Streitwert von 20.000 EUR zugrunde gelegt, der sich in Ermangelung anderer Anhaltspunkte aus der jeweiligen Ansetzung des Auffangstreitwerts in Höhe von 5.000 EUR für die Anordnung zu den Holzbauteilen (Bescheidsnr. 1.1), zum Dach (Bescheidsnrn. 1.2 bis 1.4), zum Bewuchs und den Bäumen (Bescheidsnr. 1.5) und dem Schutz vor Vandalismus (Bescheidsnr 1.6) bemisst und für das Verfahren des vorläufigen Rechtschutzes halbiert wird.