

**Titel:**

**Vorläufiger Rechtsschutz bezüglich der Zumutbarkeit von Erhaltungsmaßnahmen bei Baudenkmalen: Fehler des Voreigentümers sind dem Denkmaleigentümer zuzurechnen**

**Normenketten:**

VwGO § 80 Abs. 5

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

BayVwVfG Art. 37 Abs. 1

BayVwZVG Art. 36 Abs. 1 S. 2, Art. 36 Abs. 3 S. 1

**Leitsatz:**

**Der Denkmaleigentümer muss sich bei der Prüfung der Zumutbarkeit von Erhaltungsmaßnahmen des Baudenkmals grundsätzlich auch Versäumnisse seines Rechtsvorgängers zurechnen lassen, falls der Aufwand in seinem Umfang offensichtlich auf ein jahrelanges Versäumnis erforderlicher grundlegender Unterhaltungsmaßnahmen zurückzuführen ist. Ansonsten könnte die Erhaltungsverpflichtung durch Eigentumsübertragungen ausgehebelt werden. (Rn. 39) (redaktioneller Leitsatz)**

**Schlagworte:**

Baudenkmal, Verpflichtung zur Instandhaltung, Anordnung zur Durchführung von Sicherungsmaßnahmen gegen den Eintritt von Wasser, Zumutbarkeit, fehlerhafte Zwangsgeldandrohung, Denkmalschutz, Instandhaltung, Rechtsvorgänger, Eigentümer, Versäumnis, Sicherungsmaßnahmen, Unterhaltungsmaßnahme

**Rechtsmittelinstanz:**

VGH München, Beschluss vom 03.08.2022 – 9 CS 22.1573

**Fundstelle:**

BeckRS 2022, 22300

**Tenor**

I. Die aufschiebende Wirkung der Klage des Antragstellers wird angeordnet, soweit sie sich gegen die Zwangsgeldandrohung in Ziffer III. des Bescheides des Landratsamts H.vom 5. Mai 2022 richtet.

Im Übrigen wird der Antrag abgelehnt.

II. Die Kosten des Verfahrens trägt der Antragsteller zu 3/4, der Antragsgegner zu 1/4.

III. Der Streitwert wird auf 6.000,00 EUR festgesetzt.

**Gründe**

I.

1

Der Antragsteller wendet sich gegen eine denkmalschutzrechtliche Anordnung.

2

1. Der Antragsteller ist Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 44 der Gemarkung M.... ... 1, M...). Dieses Grundstück hat er zusammen mit dem Grundstück Fl.Nr. 46 mit Kaufvertrag vom 19. Dezember 2014 erworben. Auf dem Grundstück befindet sich neben einer Scheune und einem Obstbaumbestand u.a. ein Wohngebäude mit rückwärtigem Anbau, das bis zum Tod eines Voreigentümers im April 2014 trotz eines schlechten Bauzustands bewohnt war.

3

Im Jahr 2015 setzte sich der Antragsteller mit dem Freilandmuseum in F. in Verbindung wegen einer angestrebten Translozierung des Gebäudes auf das Gelände des Museums. Dieses Vorhaben wurde nicht umgesetzt. Infolge dieses Vorgangs erhielt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege im Jahr 2015

Kenntnis von dem Objekt. Nachdem sich die Übernahme des Gebäudes durch das Freilandmuseum zerschlagen hatte, erfolgte auf Veranlassung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege die Eintragung in die Denkmalliste am 3. November 2017 als „Ehem. Patrimonialgericht, Amts- und Wohnhaus sowie Gefängnis, eingeschossiger, streng gegliederter Massivbau mit hohem Mansardhalbwalmdach, bez. 1832; rückwärtiger Anbau, Fachwerk, gleichzeitig“. Mit Schreiben vom 10. Mai 2021 wurde der Markt M. vom Nachtrag des Baudenkmals in die Denkmalliste vom Landesamt für Denkmalpflege in Kenntnis gesetzt; von diesem Schreiben erhielt der Antragsteller einen Abdruck.

#### 4

Bereits mit Schreiben vom 15. April 2021 teilte das Landratsamt H. nach Durchführung einer Ortseinsicht am 15. März 2021 dem Antragsteller mit, dass sich das Gebäude in einem sicherheitswidrigen Zustand befinde und dass Maßnahmen ergriffen werden müssten, damit vom Gebäude keine weiteren Gefahren für Leib und Leben mehr ausgingen. Ferner handele es sich um ein Baudenkmal nach Art. 1 DSchG, weswegen das Verschließen der Löcher und Öffnungen nicht nur der Gefahrenabwehr diene, sondern auch die Pflicht des Eigentümers zur Erhaltung des Denkmals betreffe. Der Antragsteller errichtete daraufhin um den betreffenden Bereich des Gebäudes einen Bauzaun und teilte dies dem Landratsamt mit Schreiben vom 14. Mai 2021 mit. In einem Schreiben vom 26. Mai 2021 begehrte der Antragsteller eine Entscheidung des Landrats zur Abstimmung des weiteren Vorgehens. Nachdem Terminvereinbarungen zu einer Abstimmung weiterer Maßnahmen nicht zustande kamen, forderte das Landratsamt H. den Antragsteller mit Schreiben vom 26. Januar 2022 auf, bis spätestens 15. März 2022 eine Notsicherungsmaßnahme am Baudenkmal zu veranlassen. Andernfalls werde das Landratsamt als Untere Denkmalschutzbehörde einen Bescheid erlassen. Dem Antragsteller wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. In der Folge äußerte sich die Ehefrau des Antragstellers in einem Schreiben vom 25. Februar 2022 unter anderem mit dem Vorschlag, das Grundstück mit dem Haus der Gemeinde zur Verfügung zu stellen.

#### 5

2. Mit Bescheid vom 5. Mai 2022 verpflichtete das Landratsamt H. den Antragsteller als Eigentümer, umgehend, spätestens bis zum 18. Juli 2022, folgende Notsicherungsmaßnahmen am Baudenkmal „Ehemaliges Patrimonialgericht, Amts- und Wohnhaus sowie Gefängnis“ auf der Flurnummer 44 der Gemarkung M.durchzuführen (Ziffer I.): 1) Es sind bauliche Maßnahmen zu Wiederherstellung einer geordneten Wasserableitung im Bereich der unteren Mansarddachfläche zu veranlassen.

#### 6

2) Die schadhafte Ziegeleindeckung und Fehlstellen in der Dachhaut sind zu schließen.

#### 7

3) Die offenen Fensteröffnungen sind zu verschließen.

#### 8

Die sofortige Vollziehung der Ziffern I.1. bis I.3. wurde angeordnet (II.). Ferner wurden für den Fall, dass der Antragsteller den Verpflichtungen des Bescheids nicht nachkommen sollte, folgende Zwangsgelder angedroht (Ziffer III.):

1. Hinsichtlich Ziffer I.1. in Höhe von 400,00 EUR

2. Hinsichtlich Ziffer I.2. in Höhe von 300,00 EUR

3. Hinsichtlich Ziffer I.3. in Höhe von 300,00 EUR.

#### 9

Zur Begründung wurde ausgeführt, dass Eigentümer von Baudenkmalern nach Art. 4 Abs. 2 DSchG verpflichtet werden könnten, bestimmte Erhaltungsmaßnahmen ganz oder zum Teil durchzuführen, soweit ihnen das insbesondere unter Berücksichtigung ihrer sonstigen Aufgaben und Verpflichtungen zumutbar sei. Die Anordnungen unter Ziffern I.1. bis I.3. seien Sofortmaßnahmen, welche zwingend erforderlich seien, um den rapiden Verfall des Gebäudes aufzuhalten. Die geforderten Notsicherungsmaßnahmen seien seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt. Es seien bauliche Maßnahmen zur Wiederherstellung einer geordneten Wasserableitung im Bereich der unteren Mansarddachfläche zu veranlassen. Des Weiteren seien die schadhafte Ziegeleindeckung und die Fehlstellen in der Dachhaut zu schließen. Dies könne durch das Anbringen geeigneter Planen oder von Blechelementen erfolgen. Als weitere Maßnahme sei das Verschließen offener

Fensteröffnungen notwendig, um das Gebäude wetterfest zu machen. Dies könne durch Reparatur der Fenster oder durch das Anbringen geeigneter Folien bzw. Planen erfolgen. Die Maßnahmen stünden mit dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit in Einklang. Sie seien auf ein Minimum beschränkt, um den vollständigen Verfall des Baudenkmals zu stoppen. Die Maßnahmen seien auch zumutbar. Zumutbar im Sinne des Art. 4 Abs. 2 Satz 1 DSchG seien Maßnahmen dann, wenn eine Abwägung aller subjektiven Gesichtspunkte unter Berücksichtigung der objektiven Lage und des Verfassungsgrundsatzes der Sozialbindung des Eigentums (Art. 14 Abs. 2 GG, Art. 103 BV) ergebe, dass die Maßnahmen in Fällen dieser Art billigerweise verlangt werden könnten. Die zur Sicherung des Baudenkmals erforderlichen Sofortmaßnahmen stellten zweifellos Pflichten dar, die dem Eigentümer eines Baudenkmals im Rahmen seiner Instandhaltungspflicht billigerweise zugemutet werden können. Dies gelte insbesondere dann, wenn der Erhaltungspflichtige durch Unterlassen der notwendigen Maßnahmen zum sanierungsbedürftigen Zustand seines Baudenkmals beigetragen habe. Die Kosten gingen auch nicht über einen Betrag hinaus, den jeder Eigentümer eines Einfamilienhauses für Instandsetzungs- oder Reparaturmaßnahmen als Rücklage vorhalten müsse. Auf eine umfangreiche Prüfung der Einkommens- und Vermögensverhältnisse habe daher für die vorliegende Anordnung verzichtet werden können. Die Zumutbarkeit scheitere auch nicht an der mangelnden tatsächlichen Erhaltungsfähigkeit des Baudenkmals. Gründe, die das Baudenkmal als dem Untergang geweihtes Gebäude kennzeichneten, seien nicht ersichtlich. Eine Nutzung zu Wohnzwecken oder ähnlichem sei potentiell weiterhin möglich. Ein Abbruch des Denkmals komme nach der Sach- und Rechtslage somit nicht in Betracht. Durch die Öffnungen im Dach und der Fenster werde die Gefährdungssituation erheblich verschärft. Ein weiteres Zuwarten würde einen Verstoß gegen die aus Art. 4 Abs. 2 DSchG resultierenden Pflichten der Unteren Denkmalschutzbehörde bedeuten.

## 10

Die Anordnung der sofortigen Vollziehung der Ziffern I.1. bis I.3. nach § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 VwGO sei zu verfügen gewesen, weil hier ein besonderes öffentliches Interesse an der sofortigen Beseitigung einer weiteren Gefährdung des Baudenkmals bestehe. Ein Zuwarten bis zur Unanfechtbarkeit des Bescheids würde mit Sicherheit den weiterhin rapiden Verfall des Gebäudes bedeuten. Das öffentliche Interesse an einer Vermeidung des völligen Verfalls des Baudenkmals überwiege daher das Interesse des Eigentümers an der aufschiebenden Wirkung eines Rechtsbehelfs. Letztlich müsse die Vermeidung von noch höheren Sicherungsaufwendungen auch im wohlverstandenen Interesse des Eigentümers liegen.

## 11

3. Am 30. Mai 2022 ließ der Antragsteller gegen den Bescheid vom 5. Mai 2022 Klage erheben (Az. W 5 K 22.923). Gleichzeitig ließ er beantragen,

die aufschiebende Wirkung gem. Ziffer 2 des Bescheids vom 5. Mai 2022 (sofortige Vollziehung der Ziffern 1.1 bis 1.3) wiederherzustellen.

## 12

Zur Begründung machte der Bevollmächtigte des Antragstellers im Wesentlichen geltend, dass der Bescheid vom 5. Mai 2022 nicht ordnungsgemäß zugestellt worden sei. Im Übrigen sei die Einordnung des Gebäudes als Denkmal im Sinne des Art. 1 DSchG zwar als richtig anzusehen. Wenn ihm als Eigentümer aber vorgehalten werde, bei dem Gebäude sei ein hoher Sanierungsstau zu erkennen, der auf einen von ihm unterlassenen Bauunterhalt zurückzuführen sei, zeige dies, dass hier versucht werde, jahrzehntelange Unterlassungen der Behörden zusammen mit zumindest grob fahrlässigen Falschaussagen der zuständigen Angestellten zu vertuschen, um ihm die finanziellen Folgen aufzubürden. Der Antragsteller habe das Grundstück nicht zu Wohnzwecken erwerben wollen. Es ergebe sich aus dem Kaufvertrag, dass er das Gebäude nur habe kaufen wollen, wenn das massiv geschädigte Haus abgebrochen werden dürfe. Der Verkäufer habe bestätigt, dass es sich nicht um ein Denkmal handle. Noch deutlicher ergebe sich das aber aus den Auskünften der zuständigen Sachbearbeiterin im Landratsamt H. vom 28. Oktober 2014 und des Sachbearbeiters der Gemeinde M. vom 11. November 2014, die beide erklärt hätten, der Abbruch des Gebäudes sei nach der Bayerischen Bauordnung verfahrensfrei möglich. Der Antragsteller habe auch keinen Bauunterhalt unterlassen, sondern das Haus schon in dem abbruchreifen Zustand erworben. Ihm könne der jahrzehntelange Mangel des Bauunterhalts nicht vorgeworfen werden; der Vorwurf treffe vielmehr die beteiligten Behörden und deren Angestellte, denen der Zustand des Gebäudes über Jahre hinweg bekannt gewesen sei, den sie aber weder bauordnungsrechtlich noch denkmalschutzrechtlich beanstandet hätten. Ferner seien die geforderten Sicherungsmaßnahmen nicht geeignet, das Gebäude so zu schützen, dass es in Zukunft saniert werden könne. Vom Kläger würden Maßnahmen gefordert, die vom Landratsamt

als „Kleinreparaturen“ beschrieben würden, tatsächlich aber angesichts des Gesamtzustands des Hauses wirkungslos und gegebenenfalls sogar für den Bestand der tragenden Wände gefährlich seien. Der Antragsteller müsste Bauarbeiten ausführen lassen, die weit über eine vorläufige Sicherung hinausgingen, jedoch Kosten verursachten, die sinnlos seien. Schon aus den Sicherungsmaßnahmen ergebe sich eine Unzumutbarkeit für den Antragsteller, obwohl die Frage der Zumutbarkeit erst in den Streitigkeiten um einen möglichen Abbruch des Gebäudes geprüft werden müssten. Es genüge vorliegend nämlich nicht, mit einigen Planen und Brettern kleinere Sicherungsmaßnahmen durchzuführen, weil diese nicht zu einer endgültigen Sicherung für eine mögliche spätere Gesamtanierung geeignet und ausreichend seien. Für den Antragsteller bedeute die ihm durch Falschaussagen aufgezwungene Verpflichtung aus dem Denkmalschutzgesetz den Ruin. Die Wiederherstellung des Gebäudes werde mit 800.000,00 EUR bis zu 1 Million EUR veranschlagt. Der Antragsteller sei in einem Alter, in dem ihm Kredite mit mehreren 100.000,00 EUR nicht mehr gegeben würden. Falls er einen Kredit erhalte, ergebe sich eine Belastung von 32.000,00 EUR bei einem Aufwand von 800.000,00 EUR bei 4% Kreditzinsen. Hinzu kämen Bewirtschaftungskosten mit ca. 20% (= 6.400 EUR). Einnahmen aus Vermietung betrügen jährlich allenfalls 12.000 EUR, womit eine Differenz von 26.400 EUR verbleibe. Der Antragsteller verdiene ca. 2.200,00 EUR monatlich. Er habe eine Unterhaltsverpflichtung gegenüber seinem Sohn in Höhe von ca. 700,00 EUR. Große steuerliche Entlastungen oder Abschreibungen seien deshalb bei diesen Einkommensverhältnissen nicht zu erwarten. Der Antragsteller sei wirtschaftlich nicht in der Lage, das Gebäude zu erhalten und zu sanieren. Er habe daher bereits mehrfach angeboten, das Haus mit einem Teilgrundstück an die Gemeinde bzw. öffentliche Hand zu verschenken. Darüber hinaus könne vom Antragsteller nicht gefordert werden, für dieses bis auf die Grundmauern geschädigte Haus Instandhaltungsrücklagen zu bilden. Diese hätte der Voreigentümer jahrzehntelang aufwenden und vorhalten müssen. Der Antragsteller habe das Haus nachweislich ausschließlich mit dem Willen gekauft, es abzureißen. Es müsse demnach zurzeit genügen, dass das Gebäude mit einem umfassenden Bauzaun gegen Gefahren für dritte Personen geschützt werde. Soweit in Ziffer IV. des Bescheids die Anordnung der sofortigen Vollziehung mit dem öffentlichen Interesse an der sofortigen Beseitigung einer weiteren Gefährdung begründet werde, sei diese plötzliche Eile nicht nachzuvollziehen. Der Antragsteller habe zunächst die Aufforderung des Landratsamts befolgt und eine bauordnungsrechtliche Sicherheit zur Vermeidung einer Gefahr für Dritte hergestellt, indem er den gesamten Bau mit einem Bauzaun abgeschirmt habe. Das Landratsamt habe aber die Voraussetzungen für die angeordneten Maßnahmen nicht erfüllt. Der Antragsteller habe zunächst erwartet, dass zunächst, wie vom Landesamt für Denkmalpflege mit Schreiben vom 7. Juli 2021 vorgeschlagen, geprüft werde, ob das stark geschädigte Objekt überhaupt noch soweit gesichert werden könne, dass dessen Erhaltung zumindest mittelfristig realistisch sei. Es sei jedoch bis zum Erlass des streitgegenständlichen Bescheids nichts geschehen. Die Anordnung der sofortigen Vollziehbarkeit sei daher aufzuheben und die aufschiebende Wirkung der Anfechtungsklage wiederherzustellen.

**13**

4. Das Landratsamt H. beantragte für den Antragsgegner, den Antrag abzulehnen.

**14**

Die Anordnung der sofortigen Vollziehung sei in formeller Hinsicht nicht zu beanstanden. Eine auf den konkreten Einzelfall abstellende Begründung liege vor. Im streitgegenständlichen Bescheid sei auf den rapiden Verfall des Gebäudes sowie auf die Vermeidung des immer höher werdenden Sanierungsbedarfs abgestellt worden. Im Übrigen überwiege das öffentliche Interesse an der sofortigen Vollziehung der Anordnung vom 5. Mai 2022 das private Interesse des Antragstellers, einstweilen von solchen Maßnahmen verschont zu bleiben. Der Verwaltungsakt vom 5. Mai 2022 erweise sich als rechtmäßig. Rechtsgrundlage der denkmalrechtlichen Verfügung sei Art. 4 Abs. 2 Satz 1 DSchG. Der Bescheid sei nicht formell rechtswidrig. Er sei gegenüber dem Antragsteller gemäß Art. 43 BayVwVfG ordnungsgemäß bekanntgegeben worden. Der Antragsteller sei zudem ordnungsgemäß angehört worden, Art. 28 Abs. 1 BayVwVfG, auch wenn das Anhörungsschreiben ihm erst nach Ablauf der Stellungnahmefrist zugegangen sei. Die Anordnungen seien auch materiell rechtmäßig. Die Maßnahmen seien geeignet, den weiteren rapiden Verfall des Baudenkmals zu verhindern, und auch durchführbar. Der angegriffene Bescheid enthalte lediglich Notsicherungsmaßnahmen. Er diene dazu, das Gebäude zumindest in einem solchen Zustand zu erhalten, dass eine Sanierung in Zukunft überhaupt noch möglich erscheine. Soweit der Antragsteller geltend mache, die geforderten Sicherungsmaßnahmen seien nicht geeignet und durch sie bestünde die

Gefahr, dass das gesamte Gebäude einstürze, werde dies ausdrücklich zurückgewiesen. Der Antragsteller habe für seine Behauptungen keine Begründung erbracht. Anhaltspunkte für die Validität seiner Behauptung seien nicht erkennbar. Das Baudenkmal sei augenscheinlich keineswegs so stark substantiell geschädigt, dass derzeit ausschließlich endgültige Sanierungsmaßnahmen zielführend und erfolgversprechend für dessen Fortbestand wären. Ohne die Anordnung der Sicherungsmaßnahmen würden möglicherweise binnen kurzer Zeit vollendete Tatsachen geschaffen, die eine langfristige Sanierung ausschließen könnten. Ein weiteres Eindringen von Wasser könne zu einer weiteren erheblichen Verschlechterung und zu einer Kostenexplosion für weitere Sanierungsmaßnahmen führen. Die bauliche Umsetzung durch eine entsprechend qualifizierte Fachfirma (Dachdecker oder Zimmerer) sei substanzschonend als handwerkliche Leistung ohne Lebensgefahr möglich und als Reparaturarbeit ausführbar. Solche Fachfirmen hätten die Expertise, (vorläufige) Sicherungsmaßnahmen so durchzuführen, dass der Gebäudebestand nicht gefährdet werde. Fachfirmen verfügten über das technische Gerät, um solche Sanierungsarbeiten auszuführen. Die angeordneten Maßnahmen seien auch zumutbar. Der Antragsteller habe nicht substantiiert dargetan, dass die Notsicherungsmaßnahmen für ihn unzumutbar seien. Hierfür trage er die Beweislast. Die Kostenschätzung des Antragstellers werde ausdrücklich bestritten. Es komme nicht darauf an, ob die Sanierung des Denkmals zum Zwecke der Erhaltung zu unzumutbaren Belastungen führe, sondern, ob die konkret angeordneten Maßnahmen zur vorübergehenden Sicherung des Denkmals vor Gefährdungen als solche zumutbar seien. Durch das bisherige Vorbringen habe der Antragsteller nicht ausreichend belegt, dass er die Kosten der Notsicherungsmaßnahme nicht tragen könne. Er habe vielmehr durch sein Vorbringen zum Ausdruck gebracht, dass er die Kosten tragen könne. Das Landratsamt H. gehe von Kosten in Höhe von etwa 12.000,00 EUR aus. Der Antragsteller habe angegeben, das Gebäude abreißen zu wollen, wobei von fiktiven Abrisskosten in Höhe von ca. 55.000,00 EUR auszugehen sei. Der Antragsteller verhalte sich ersichtlich widersprüchlich, wenn er darauf abstelle, die Notsicherungsmaßnahmen seien durch ihn finanziell nicht zu stemmen, er aber gleichzeitig ein Abbruchziel verfolge. Im Übrigen stehe es dem Antragsteller immer noch offen, Fördermittel zu erhalten. Die Kosten bewegten sich außerdem in einem Bereich, in welchem ein Eigentümer Mittel vorhalten müsse, zumal sich der Antragsteller im vorliegenden Fall bewusst für den Erwerb eines Gebäudes aus dem Jahr 1832 entschieden habe. Ein etwaiger Sanierungsstau sei im Rahmen der Zumutbarkeit unbeachtlich. Eine Unzumutbarkeit ergebe sich auch nicht aus einer behaupteten Unverkäuflichkeit des Grundstücks. Der Antragsteller habe dies nicht belegt; ernsthafte Veräußerungsversuche lägen nicht vor. Etwaige Vorstellungen des Antragstellers bei Abschluss des Kaufvertrags seien unbeachtlich. Es werde zurückgewiesen, dass der Antragsteller durch behördliches Verschulden Denkmaleigentümer geworden sei. Die Anordnung der sofortigen Vollziehung sei zu verfügen gewesen, weil hier ein besonderes Interesse an der sofortigen Beseitigung einer weiteren Gefährdung des Baudenkmals bestehe. Eine frühzeitige Eingrenzung des Schadensumfangs werde sich positiv auf künftige Instandsetzungsaufwendungen am Baudenkmal auswirken, was letztlich im wohlverstandenen Interesse des Eigentümers liege. Der Abschluss eines Klageverfahrens könne nicht abgewartet werden, da der Verfall des Baudenkmals voranschreite, zumal eine einvernehmliche Lösung nicht zustande gekommen sei. Die Androhungen der Zwangsgelder stützten sich auf Art. 29, 30, 31 und 36 VwZVG.

## 15

5. Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands sowie des Vorbringens der Beteiligten wird auf die Gerichts- und Behördenakten (auch im Verfahren W 5 K 22.923) Bezug genommen.

## II.

## 16

Der nach § 80 Abs. 5 VwGO zulässige Antrag ist zum Teil begründet, soweit die Androhung der Zwangsgelder angegriffen ist. Im Übrigen ist er abzulehnen.

## 17

Nach sachgerechter Auslegung (§ 122 Abs. 1 i.V.m. § 88 VwGO) ist der Antrag des anwaltlich vertretenen Antragstellers, der sich mit seiner Anfechtungsklage (Az. W 5 K 22.923) gegen den Bescheid des Landratsamts H. vom 5. Mai 2022 insgesamt wendet, explizit aber einen Antrag gemäß § 80 Abs. 5 VwGO nur auf Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung „gemäß Ziffer 2“ des streitgegenständlichen Bescheids stellt, dahingehend zu verstehen, dass einstweiliger Rechtsschutz hinsichtlich aller sofort vollziehbaren Anordnungen, d.h. einschließlich der Zwangsgeldandrohung, begehrt wird.

## 18

1. Der Antrag ist zulässig, soweit der Antragsteller beantragt, die aufschiebende Wirkung der Klage gegen Ziffer I. des Bescheids vom 5. Mai 2022 wiederherzustellen. Denn die aufschiebende Wirkung der Klage gegen die insoweit vom Landratsamt H. getroffene Anordnung entfällt, weil dieses in Ziffer II. des Bescheids die unter Ziffer I. getroffenen Anordnungen nach § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 VwGO für sofort vollziehbar erklärt hat. In diesem Fall kann das Gericht der Hauptsache nach § 80 Abs. 5 Satz 1 Alt. 2 VwGO die aufschiebende Wirkung wiederherstellen.

## 19

Soweit der Antrag gegen die in Ziffer III. des streitgegenständlichen Bescheids verfügte Androhung unmittelbaren Zwangs gerichtet ist, ist er ebenfalls zulässig und insbesondere statthaft. Denn nach Art. 21a Satz 1 VwZVG haben Rechtsbehelfe keine aufschiebende Wirkung, soweit sie sich gegen Maßnahmen richten, die in der Verwaltungsvollstreckung getroffen werden. Gemäß Art. 21a Satz 2 VwZVG gelten § 80 Abs. 4, 5, 7 und 8 der VwGO entsprechend. Nach § 80 Abs. 5 Satz 1 VwGO kann das Gericht der Hauptsache in einem solchen Fall auf Antrag die aufschiebende Wirkung anordnen.

## 20

2. Der Antrag nach § 80 Abs. 5 VwGO ist zum Teil begründet.

## 21

Im Verfahren nach § 80 Abs. 5 VwGO prüft das Gericht, ob die formellen Voraussetzungen für die Anordnung der sofortigen Vollziehung gegeben sind. Im Übrigen trifft es eine eigene Abwägungsentscheidung anhand der in § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 VwGO normierten Kriterien. Hierbei ist das öffentliche Interesse an der sofortigen Vollziehung gegen das Interesse des Antragstellers an der aufschiebenden Wirkung seiner Klage bzw. seines Widerspruchs abzuwägen. Bei dieser Abwägung sind die Erfolgsaussichten in der Hauptsache dann von maßgeblicher Bedeutung, wenn nach summarischer Prüfung von der offensichtlichen Rechtmäßigkeit oder Rechtswidrigkeit des streitgegenständlichen Verwaltungsakts und der Rechtsverletzung des Antragstellers auszugehen ist. Jedenfalls hat das Gericht die Erfolgsaussichten des Rechtsbehelfs bei seiner Entscheidung mit zu berücksichtigen, soweit diese sich bereits übersehen lassen (vgl. BVerfG, B.v. 24.2.2009 - 1 BvR 165/09 - NVwZ 2009, 581; BayVGH, B.v. 17.9.1987 - 26 CS 87.01144 - BayVBl. 1988, 369; Eyermann, VwGO, 15. Aufl. 2019, § 80 Rn. 68 und 73 ff.). Sind diese im Zeitpunkt der gerichtlichen Entscheidung vollkommen offen, ist eine reine Interessenabwägung vorzunehmen.

## 22

2.1. Es bestehen seitens der Kammer keine Zweifel an der formellen Rechtmäßigkeit der Anordnung des Sofortvollzugs. Insbesondere hat das Landratsamt H. die Anordnung der sofortigen Vollziehung in ausreichender Weise gemäß § 80 Abs. 3 Satz 1 VwGO begründet. Da es sich bei der behördlichen Anordnung der sofortigen Vollziehbarkeit nach der Wertung des Gesetzgebers um einen Ausnahmefall handelt, muss neben das ohnehin bestehende öffentliche Interesse an der Vollziehung des Verwaltungsaktes (Erlassinteresse) ein besonderes Vollzugsinteresse treten, das das Absehen vom Regelfall der aufschiebenden Wirkung und die Befugnis der Behörde, einen Verwaltungsakt auch schon vor Eintritt der Bestandskraft zwangsweise durchzusetzen (Art. 19 Abs. 1 Nr. 2 und 3 VwZVG, § 6 Abs. 1 VwVG) zu rechtfertigen vermag. Diesem Erfordernis trägt § 80 Abs. 3 Satz 1 VwGO Rechnung. Die Behörde muss sich der besonderen Ausnahmesituation bewusst werden und deshalb das besondere Vollzugsinteresse begründen, wenn sie vom Regelfall abweicht und die sofortige Vollziehung anordnet. Die Norm dient darüber hinaus dem Rechtsschutz des Betroffenen, der ausgehend von der Begründung die Erfolgsaussichten eines Rechtsbehelfs besser einschätzen können soll (Hoppe in Eyermann, VwGO, 15. Aufl. 2019, § 80 Rn. 54). Dabei ist für das Begründungserfordernis eine formelhafte, nicht auf den konkreten Einzelfall bezogene Begründung nicht ausreichend, da daran nicht erkenntlich wird, ob und aus welchen Gründen die Behörde vom Vorliegen eines Ausnahmefalls ausgegangen ist, der ein Abweichen vom Grundsatz des § 80 Abs. 1 VwGO rechtfertigen kann (Hoppe in Eyermann, a.a.O., § 80 Rn. 55).

## 23

Diesen Erfordernissen entspricht die Begründung der Anordnung der sofortigen Vollziehbarkeit in Ziffer II. des Bescheids (noch). Die Begründung führt bezogen auf den Einzelfall aus, dass ein Zuwarten bis zur Unanfechtbarkeit des Bescheids mit Sicherheit den rapiden Verfall des Gebäudes bedeuten würde. Darüber hinaus hat die Behörde für den konkreten Fall das Individualinteresse des Antragstellers - in Bezug auf die

Vermeidung des Verfalls des Baudenkmals und die Vermeidung noch höherer Sanierungsaufwendungen - in den Blick genommen, jedoch hinter den öffentlichen Interessen zurücktreten lassen. Auf die inhaltliche Tragfähigkeit dieser Argumentation kommt es an dieser Stelle nicht an. Infolgedessen hat das Landratsamt H. im Bescheid vom 5. Mai 2022 dem Begründungserfordernis des § 80 Abs. 3 Satz 1 VwGO in hinreichender Weise Rechnung getragen. Ob die genannten Aspekte das besondere Vollzugsinteresse nach § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 VwGO tatsächlich tragen, spielt für die Frage der formellen Rechtmäßigkeit der Anordnung des Sofortvollzugs keine Rolle (BayVGh, B.v. 27.2.2019 - 10 CS 19.180 - juris Rn. 12). Dies ist eine Frage der materiellen Rechtmäßigkeit der Vollzugsanordnung.

## 24

2.2. Im vorliegenden Fall bestehen keine rechtlichen Bedenken gegen die angeordneten Sicherungsmaßnahmen unter Ziffer I.1. bis I.3., weshalb die in der Hauptsache erhobene Klage insoweit keine Erfolgsaussichten hat.

## 25

2.2.1. Bedenken gegen die formelle Rechtmäßigkeit des Bescheids bestehen im Ergebnis nicht, insbesondere nicht in Hinblick auf die erforderliche Anhörung des Betroffenen vor Erlass des Verwaltungsakts nach Art. 28 Abs. 1 BayVwVfG. Mit Schreiben vom 26. Januar 2022 (Bl. 22 d.A. BV-Nr. 10008/22) hat das Landratsamt den Erlass der streitgegenständlichen Anordnungen angekündigt und dem Antragsteller Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Soweit der Antragsteller geltend macht, er habe das Anhörungsschreiben erst nach Ablauf der gesetzten Äußerungsfrist erhalten, stellt sich dies zwar als problematisch dar, da der Adressat der Meinung sein könnte, keine Möglichkeit der Stellungnahme mehr zu haben. Im vorliegenden Fall liegt jedoch trotzdem kein Verstoß gegen das rechtliche Gehör vor, da eine Heilung des Verfahrensfehlers nach Art. 45 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 2 BayVwVfG erfolgt ist. Die Anhörung ist jedenfalls im gerichtlichen Verfahren nachgeholt worden. Zwar erfolgt dies im Allgemeinen nicht schon durch die Äußerungen und Stellungnahmen der Beteiligten im gerichtlichen Verfahren (vgl. BVerwG, U.v. 22.3.2012 - 3 C 16.11 - juris Rn. 18; U.v. 24.6.2010 - 3 C 14.09 - juris Rn. 37). Jedoch hat das Bundesverwaltungsgericht eine Nachholung der Anhörung im gerichtlichen Verfahren gebilligt, wenn sich die Behörde nicht darauf beschränkt, die einmal getroffene Sachentscheidung zu verteidigen, sondern das Vorbringen des Betroffenen erkennbar zum Anlass nimmt, die Entscheidung kritisch zu überdenken (vgl. BVerwG, U.v. 17.12.2015 - 7 C 5.14 - juris Rn. 17). Dem hat das Landratsamt mit seinem Schriftsatz vom 13. Juni 2022 im vorliegenden Gerichtsverfahren, in dem es sich ausführlich mit den Einwänden des Antragstellers auseinandergesetzt hat, genügt. Die Ausführungen lassen erkennen, dass es die Entscheidung anhand des Vorbringens eingehend geprüft hat, aber im Ergebnis für richtig befunden hat.

## 26

2.2.2. Rechtsgrundlage für die im angefochtenen Bescheid unter Nr. I.1. bis I.3. angeordneten Maßnahmen ist Art. 4 Abs. 2 Satz 1 Halbs. 1 DSchG, wonach u.a. die Eigentümer von Baudenkmalen verpflichtet werden können, bestimmte Erhaltungsmaßnahmen ganz oder zum Teil durchzuführen, soweit ihnen das insbesondere unter Berücksichtigung ihrer sonstigen Aufgaben und Verpflichtungen zumutbar ist.

## 27

a) Bei dem streitgegenständlichen Gebäude samt Anbau handelt es sich um ein Baudenkmal im Sinne von Art. 1 Abs. 2 Satz 1 DSchG. Der Eintragung des Gebäudes in die Denkmalliste kommt nach Art. 2 Abs. 1 Satz 1 DSchG dabei nur nachrichtliche Bedeutung zu, nicht aber eine die Denkmaleigenschaft konstituierende Wirkung. Dies wird bestätigt durch die in den vorgelegten Behördenakten enthaltenen Äußerungen und Beschreibungen des Landesamts für Denkmalpflege, wobei die Erhaltung im Interesse der Allgemeinheit festgestellt wird (vgl. Bl. 18 f. und 59 f. d.A. BV-Nr. 10008/22). Die Denkmaleigenschaft wird dabei auch nicht durch den schlechten Erhaltungszustand des Anwesens in Frage gestellt; der Erhaltungszustand ist grundsätzlich ohne Einfluss auf die Denkmaleigenschaft des Baudenkmals (BayVGh, U.v. 18.10.2010 - 1 B 06.63 - juris Rn. 32).

## 28

b) Als Eigentümer des Baudenkmals konnte der Antragsteller in Anspruch genommen werden.

## 29

c) Alle getroffenen Maßnahmen zielen auf die Erhaltung bzw. Instandhaltung des Baudenkmals ab. Im Rahmen der Instandhaltung geht es um Maßnahmen, die das Baudenkmal in seiner historischen Substanz vor dem Verfall schützen und die Entstehung weiterer Schäden verhüten sollen. Welche

Erhaltungsmaßnahmen angeordnet werden, hängt von den Umständen des Einzelfalls ab. Vorliegend waren sich alle mit der Angelegenheit befassten Behörden über die zu verfügbaren Maßnahmen einig, ausgehend vom Vertreter der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt H., Bl. 13 d.A. BV-Nr. 621/20; Bl. 15 d.A. BV-Nr. 10008/22) bis hin zu den Vertretern des Landesamts für Denkmalpflege (Bl. 19, 59 f. d.A. BV-Nr. 10008/22).

### **30**

Die Anordnungen in Nr. I.1. bis I.3. des Bescheids sind als Erhaltungsmaßnahmen in diesem Sinne anzusehen. Durch das Schließen der Löcher im Dach und der Fensteröffnungen sollen das weitere Eindringen von Feuchtigkeit und die Fortsetzung der Schädigung der Bausubstanz verhindert werden.

### **31**

Fraglich ist diesbezüglich die Bestimmtheit der Anordnungen im Sinne des Art. 37 Abs. 1 BayVwVfG, da der Bedeutungsgehalt der Anordnung unter Ziffer I.1. im Verhältnis zu Ziffer I.2. nicht klar zum Ausdruck kommt. Die fachtechnische Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt vom 18. Januar 2022 (Bl. 15 d.A. BV-Nr. 10008/22) ist wohl dahingehend zu verstehen, dass Ziegeleindeckung und Fehlstellen in der Dachhaut zu verschließen sind, um die geordnete Wasserableitung im Bereich der unteren Mansarddachfläche wiederherzustellen. Das bedeutet, dass hier nicht zwei verschiedene Maßnahmen gefordert wurden, sondern allein das Verschließen der Dachhaut. Letztlich kann dies an dieser Stelle dahinstehen, da für den Bescheidadressaten hinreichend bestimmt zum Ausdruck kommt, dass die Dachhaut der unteren Mansarddachfläche zu verschließen ist, um den Eintritt von Wasser auszuschließen. Damit ist die Reichweite der Anordnungen für den Adressaten erkennbar.

### **32**

d) Die angeordneten Maßnahmen sind zur Instandhaltung geeignet, daneben auch erforderlich und verhältnismäßig im engeren Sinn. Es sind vorliegend keine den Antragsteller weniger belastenden Maßnahmen ersichtlich, die sein Anwesen im Erscheinungsbild und der historischen Substanz vergleichbar gut schützen können. Insbesondere ist - anders als der Antragsteller wohl meint - als milderer Mittel nicht zuvörderst eine Studie über die Erhaltungsfähigkeit des Gebäudes einzuholen. In dem Schreiben des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege vom 19. Mai 2022 an den Antragsteller (Bl. 59 f. d.A. BV-Nr. 10008/22) kommt vielmehr die Intention der getroffenen Anordnungen klar zum Ausdruck: Angesichts des schnellen Fortschritts des Verfalls des Gebäudes sind zunächst Maßnahmen der Notsicherung durchzuführen. Erst dies wird es ermöglichen, in der Folge eine Bestandsaufnahme der Schäden mit Kostenermittlung durchzuführen. Angesichts des aktuellen Zustands des Denkmals stellt sich eine umfangreiche Bestandsaufnahme nicht (mehr) als gleich geeignetes Mittel dar, um das Ziel einer einstweiligen Sicherung des Denkmals zu erreichen. Auch stehen die Maßnahmen nicht in einem Missverhältnis zum angestrebten Erfolg. Das Ziel der Maßnahmen ist es, einstweilen einen weiteren Wassereintritt in das Denkmal zu verhindern, um damit im Sinne einer Notsicherung einstweilen den bestehenden Zustand zu erhalten. Es ist nicht aufgezeigt und auch anhand der Aktenlage nicht nachvollziehbar, dass die geforderten Maßnahmen ein solches Ausmaß erreichen, dass sie über eine vorläufige Sicherung des bestehenden Zustands in einem unverhältnismäßigen Umfang hinausgingen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Gebäude ein Baudenkmal darstellt, dessen Erhaltung im besonderen Interesse der Allgemeinheit steht, worin seitens der Denkmalschutzbehörden grundsätzlich Einigkeit besteht (vgl. Bl. 15, 19, 59 f. d.A. BV-Nr. 10008/22).

### **33**

e) Die dem Antragsteller auferlegten Erhaltungsmaßnahmen sind ihm auch zumutbar.

### **34**

aa) Im Rahmen der hierbei anzustellenden Wirtschaftlichkeitsbetrachtung ist grundsätzlich danach zu fragen, ob die Erhaltung des Denkmals als solche und hierbei zu erbringende Maßnahmen in angemessener Relation zum Nutzwert des Gebäudes, seinem Zustand und seiner denkmalschutzrechtlichen Bedeutung stehen. Der für eine Sicherung des Denkmals notwendige Aufwand darf nicht außer Verhältnis zu dem Wert des Grundstücks oder des bei einer Veräußerung erzielbaren Kaufpreises stehen (Viebrock in Martin/Krautzberger, Denkmalschutz und Denkmalpflege, 4. Auflage 2017, Teil E II 1 Rn. 113). Jedoch sind im Einzelnen anhand der besonderen Situation im Einzelfall Modifikationen möglich, die sich vorliegend hauptsächlich aus der Erwägung ergeben, dass es sich um vorläufige Maßnahmen einer Notsicherung handelt.

### 35

Zu untersuchen ist an dieser Stelle demzufolge zunächst nur die Zumutbarkeit der einzelnen Maßnahmen, nicht der dauerhafte Gesamterhalt des Denkmals (Spennemann in Martin/Krautzberger, Denkmalschutz und Denkmalpflege, 4. Auflage 2017, Teil F III 4 Rn. 37). Wie unter d) bereits dargelegt, ist in die Betrachtung mit einzubeziehen, dass die angeordneten Maßnahmen angesichts des fortschreitenden Verfalls des Baudenkmals als bloße Notsicherungsmaßnahmen angesehen werden müssen und eine abschließende Wertung über die Zumutbarkeit einer dauerhaften Erhaltung des Baudenkmals noch nicht getroffen wird.

### 36

Dem Antragsteller ist insoweit zuzustimmen, als er geltend macht, die Erhaltung eines Denkmals sei unzumutbar, wenn sich die Ziele des Denkmalschutzes schon aus „tatsächlichen“ Gründen nicht mehr verwirklichen lassen. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn das Baudenkmal in absehbarer Zeit ohnehin dem Verfall preisgegeben und als Ruine nicht erhaltungswürdig ist bzw. wenn bei einer Sanierung die Identität des Denkmals verloren ginge und nur noch eine Rekonstruktion entstünde oder wenn eine den Anforderungen des Art. 5 DSchG genügende Nutzung nicht in Betracht kommt (BayVGh, U.v. 27.9.2007 - 1 B 00.2474 - juris Rn. 79). Dies ist vorliegend aber gerade nicht der Fall, da seitens des Landesamts für Denkmalpflege davon ausgegangen wird, dass das Denkmal in einem erhaltungs- und sanierungsfähigen Zustand ist (Bl. 15, 18 und 60 d.A. BV-Nr. 10008/22). Für die Annahme des Gegenteils hat der Antragsteller nichts Tragfähiges vorgetragen.

### 37

bb) Bei Zugrundelegung dieser allgemeinen Ausführungen zur Prüfung der Zumutbarkeit ist im vorliegenden Fall davon auszugehen, dass unter Berücksichtigung der vom Landratsamt veranschlagten Kosten in Höhe von ca. 12.000,00 EUR (Bl. 42 d.A. BV-Nr. 10008/22) die streitgegenständlichen Sicherungsmaßnahmen zumutbar sind, obwohl bisher zur Wertigkeit des Gebäudes und des Grundstücks keine genauen Erkenntnisse gegeben sind, insbesondere keine gutachterliche Stellungnahme vorliegt. Dies ergibt sich im Einzelnen aus folgenden Erwägungen:

### 38

Es handelt sich um auf das Notwendigste beschränkte Sicherungsmaßnahmen, die - wie bereits ausgeführt - keine Weichenstellung im Hinblick auf eine künftige Sanierung bzw. Nutzung des Baudenkmals bedeuten (BayVGh, B.v. 19.2.2008 - 14 ZB 07.3069 - juris Rn. 15). Dies wird erst einer zeitlich nachfolgenden Bestandsaufnahme zu entnehmen sein, die vorliegend durch die getroffenen Anordnungen erst ermöglicht werden soll. Die dem Antragsteller hier aufgegebenen Maßnahmen bewegen sich sämtlich im Rahmen einer für das Baudenkmal elementaren Grunderhaltung.

### 39

Der Aufwand ist ferner in seinem Umfang offensichtlich auf ein jahrelanges Versäumnis erforderlicher grundlegender Unterhaltungsmaßnahmen zurückzuführen. Dabei muss sich der Denkmaleigentümer grundsätzlich auch Versäumnisse seines Rechtsvorgängers zurechnen lassen. Hintergrund hierfür ist der, dass ansonsten die Erhaltungsverpflichtung durch Eigentumsübertragungen ausgehebelt werden könnte (Spennemann in Martin/Krautzberger, Denkmalschutz und Denkmalpflege, 4. Auflage 2017, Teil F II. Rn. 14).

### 40

Ob auf diesen Gesichtspunkt trotz der Unkenntnis des Antragstellers von der Denkmaleigenschaft des Gebäudes bis zum Jahr 2021 abgestellt werden kann, kann aber letztlich dahinstehen, da der Antragsteller sich jedenfalls eine mangelnde Mitwirkung im Verwaltungsverfahren vorwerfen lassen muss. Hierzu führt der Bayerische Verwaltungsgerichtshof grundlegend aus: „Der Umfang, in dem die Frage der wirtschaftlichen Zumutbarkeit im denkmalschutzrechtlichen Erlaubnisverfahren und einem nachfolgenden Verwaltungsstreitverfahren zu ermitteln und zu prüfen ist (Art. 24 BayVwVfG, § 86 Abs. 1 VwGO), hängt davon ab, in welchem Maße der Kläger diesen Mitwirkungspflichten entsprochen hat. (...) Der Eigentümer kann erwarten, dass ihn das Landesamt für Denkmalpflege berät (vgl. Art. 12 Abs. 2 Satz 1 Nr. 5 DSchG), auf welche Weise sich seine Nutzungsabsichten und seine Verpflichtungen als Denkmaleigentümer in Einklang bringen lassen. Da der Eigentümer das Denkmal im Rahmen des ihm Zumutbaren erhalten muss, muss er aber auch das ihm Zumutbare zur Klärung dieser Frage beitragen (VG Regensburg vom 5.3.2002 - RN K 01.1023 - EZD 1.1 Nr. 9). Stellt sich ein Eigentümer auf den Standpunkt, dass für ihn nur eine Beseitigung in Betracht kommt, obwohl sich das Denkmal in „tatsächlicher“ Hinsicht in einem

erhaltungsfähigen Zustand befindet, dann kann er nicht erwarten, dass die Frage der wirtschaftlichen Zumutbarkeit im Einzelnen geprüft wird“ (BayVGH, U.v. 27.9.2007 - 1 B 00.2474 - juris Rn. 83). Vorliegend hat sich der Antragsteller ausgehend von seiner Absicht, das Gebäude abzureißen, nicht auf die Angebote zu einer Abstimmung unter den Beteiligten eingelassen. Im August 2021 wurden ihm drei Terminangebote unterbreitet (vgl. Bl. 2 und 11 d.A. BV-Nr. 10008/22), die nicht wahrgenommen wurden. Spätestens zu diesem Zeitpunkt musste dem Antragsteller bewusst sein, dass das weitere Vorgehen mit den zuständigen Behörden im Bereich des Denkmalschutzes, insbesondere mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, abzustimmen ist.

#### 41

Schließlich hat der Antragsteller - auch aufgrund einer fehlenden Mitwirkung im Verfahren (vgl. oben) - im Hinblick auf die Prüfung der subjektiven Zumutbarkeit der angeordneten Maßnahmen nicht substantiiert geltend gemacht, warum ihm die finanziellen Mittel für die hier streitgegenständlichen notwendigen Erhaltungsmaßnahmen fehlen. Denn insoweit liegt die Darlegungs- und Beweislast für die Unzumutbarkeit der Erhaltung des Denkmals beim Eigentümer (zu den verfahrensrechtlichen Mitwirkungspflichten des Denkmaleigentümers vgl. BayVGH, U.v. 27.9.2007 - 1 B 00.2474 - juris Rn. 83). Es hätte somit dem Antragsteller obliegen, durch Vorlage unproblematisch und kostengünstig zu erlangender, aussagekräftiger Kostenvoranschläge von Handwerksbetrieben bzgl. der angeordneten Instandhaltungsmaßnahmen sowie durch Offenlegung seiner Einkommens- und Vermögensverhältnisse - z.B. durch Vorlage von Steuerbescheiden - die Unzumutbarkeit dieser Maßnahmen nachzuweisen (so BayVGH, B.v. 19.2.2008 - 14 ZB 07.3069 - juris Rn. 15). Die in diesem Verfahren gemachten Ausführungen zu den Vermögensverhältnissen sind insofern nicht ausreichend.

#### 42

f) Der Bescheid ist bei Zugrundelegung der Ausführungen zur Verhältnismäßigkeit und Zumutbarkeit der Anordnungen auch frei von Ermessensfehlern. Das Landratsamt hat die Eröffnung einer Ermessensentscheidung gesehen. Es hat die Erfüllung der aus Art. 4 Abs. 2 DSchG resultierenden Pflichten und die Bewahrung des Baudenkmals für die Allgemeinheit höher bewertet als das Interesse des Antragstellers am Nichterlass der belastenden Anordnung. Gesichtspunkte, die nicht in die Ermessensausübung eingestellt wurden und einen Ermessensfehler begründen könnten, hat der Antragsteller weder genannt noch sind solche ersichtlich.

#### 43

2.3. Soweit sich der Antragsteller folglich gegen die Anordnung der Sicherungsmaßnahmen unter Ziffern I.1., I.2. und I.3. des Bescheids vom 5. Mai 2022 richtet, wird die Anfechtungsklage in der Hauptsache ohne Erfolg bleiben. Der vorliegende Antrag ist insoweit unbegründet.

#### 44

Im Übrigen würde auch bei Annahme offener Erfolgsaussichten der Hauptsache das öffentliche Vollzugsinteresse das Interesse des Antragstellers an der Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung überwiegen. Angesichts der ungeklärten Wertigkeit und des schnell fortschreitenden Verfalls des Baudenkmals, der durch Bildmaterial ausreichend dokumentiert ist, sowie des stockenden Abstimmungsprozesses der Beteiligten im Hinblick auf das denkmalfachlich angemessene Verfahren müssen die finanziellen Interessen des Antragstellers zurückstehen. Dies gilt hier umso mehr, als lediglich Notsicherungsmaßnahmen im Raum stehen.

#### 45

Die Tatsache, dass seitens des Landratsamts H. und auch des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege die Information des Antragstellers hinsichtlich der denkmalfachlichen Belange insbesondere nach Eintragung des Gebäudes in die Denkmalliste im Verwaltungsverfahren zuweilen unzureichend erfolgt ist, muss angesichts der dargelegten Rechtslage zurücktreten.

#### 46

3. Zu beanstanden ist aber die Androhung der Zwangsgelder unter Ziffer III. des Bescheids.

#### 47

Die darin gesetzte Frist (Art. 36 Abs. 1 Satz 2 VwZVG) bis 18. Juli 2022 ist angesichts der Klagemöglichkeit und der Einleitung des einstweiligen Rechtsschutzverfahrens nicht angemessen und ausreichend lang bemessen. Bedingung für den späteren Eintritt der Fälligkeit ist es - neben dem Umstand, dass der

Pflichtige die durch die Grundverfügung auferlegte Pflicht nicht oder nicht vollständig erfüllt hat -, dass vom Beginn bis zum Ende der Erfüllungsfrist i.S.d. Art. 36 Abs. 1 Satz 2 VwZVG die allgemeinen Vollstreckungsvoraussetzungen des Art. 19 Abs. 1 VwZVG vorliegen. Es ist nämlich sicherzustellen, dass dem Betroffenen ein ausreichender Zeitraum zur Erfüllung seiner Verpflichtung zur Verfügung steht (vgl. zum Ganzen BayVGH, B.v. 11.7.2001 - 1 ZB 01.1255 - NVwZ-RR 2002, 608 ff.). Zwar hat das Landratsamt vorliegend den Sofortvollzug angeordnet (Art. 19 Abs. 1 Nr. 3 VwZVG). Jedoch erscheint angesichts der Möglichkeit des einstweiligen Rechtsschutzverfahrens und der geforderten Maßnahmen, die unter Umständen die Einschaltung mehrerer Handwerksbetriebe erfordern, eine Erfüllung der Verpflichtungen aus dem streitgegenständlichen Bescheid bis zu dem angegebenen Datum ausgeschlossen.

#### **48**

Ferner entspricht die Androhung der Zwangsgelder unter Ziffern III.1. und III.2. nicht dem Bestimmtheitsgrundsatz (Art. 36 Abs. 3 Satz 1 VwZVG), da nicht ersichtlich ist, was genau unter Ziffer I.1. im Gegensatz zu Ziffer I.2. des Bescheids vom 5. Mai 2022 gefordert wird (vgl. Ausführungen oben unter 2.2.2. c)). Diese Anordnungen sind (wohl) als einheitliche Regelung zu sehen; jedenfalls kann der Adressat des Bescheids nicht ohne weiteres erkennen, welche Verpflichtung ihm unter Ziffer I.1. genau auferlegt wird und unter welchen Umständen die Fälligkeit des Zwangsgelds eintritt.

#### **49**

Die in der Hauptsache gegen die Zwangsgeldandrohung erhobene Klage wird daher voraussichtlich erfolgreich sein, weshalb diesbezüglich von einem Überwiegen des Suspensivinteresses des Antragstellers gegenüber dem öffentlichen Vollzugsinteresse auszugehen ist.

#### **50**

4. Der Antrag ist daher erfolgreich, soweit er sich gegen die Androhung der Zwangsgelder unter Ziffer III. richtet, im Übrigen unbegründet.

#### **51**

Die Kostenentscheidung folgt aus § 155 Abs. 1 Satz 1 VwGO.

#### **52**

Die Festsetzung des Streitwerts beruht auf § 52 Abs. 1 GKG i.V.m Nr. 1.5 des Streitwertkatalogs 2013 für die Verwaltungsgerichtsbarkeit (= veranschlagte Kosten in Höhe von 12.000,00 EUR).