Landratsamt Ortenaukreis  
Badstraße 22  
77652 Offenburg  
  
Herrn Forstrat Franz Konrad  
Lange Straße 12  
77743 Neuried  
  
Reparatur Ihres Fachwerkhauses in Neuried  
  
Sehr geehrter Herr Konrad,  
  
es ergeht folgender Bescheid:  
  
1. Sie sind verpflichtet, das Dach Ihres Fachwerkhauses mit Biberschwanz-Dachziegeln zu reparieren.  
  
2. Wir ordnen die sofortige Vollziehung dieser Maßnahme an.  
  
Begründung:  
  
Sie sind zusammen mit Ihrem Bruder Georg Konrad Eigentümer eines Fachwerkhauses in Neuried, das zu den wenigen voll erhaltenen Exemplaren seiner Art am Oberrhein gehört. Durch einen Sturm wurden ca. 50 Dachziegel abgedeckt, wodurch Regen durch das Dach eindringt. Die Eigentümer wollen das Dach nicht reparieren, da das Haus demnächst verkauft werden soll. Das Landratsamt will einschreiten, damit das Dach mit Biberschwanz-Dachziegeln repariert wird, da der Forstrat ein aktiver Umweltschützer ist und das Amt schon des Öfteren in Leserbriefen wegen „schlechter Abfallpolitik" angegriffen wurde. Die Reparatur würde etwa 1.200 Euro kosten, Eternitplatten wären erheblich billiger.  
  
Die Rechtsgrundlage für die Anordnung der Reparatur des Daches Ihres Fachwerkhauses ist § 1 Abs. 1 in Verbindung mit § 7 Abs. 1 Satz 1 DSchG. Danach können wir Maßnahmen anordnen, wenn ein Kulturdenkmal gefährdet ist.  
  
Das Fachwerkhaus ist ein Kulturdenkmal. Es besteht nämlich nach § 2 Abs. 1 DSchG an dem Fachwerkhaus ein öffentliches Erhaltungsinteresse aus heimatgeschichtlichen Gründen. Das Haus stammt aus dem Jahr 1865 und hat die für die damalige Bauweise charakteristischen Wetterdächer sowie die typischen, vorragenden Balkenköpfe an den Erdgeschossbalken und ist mit den seinerzeit üblichen Biberschwanz-Dachziegeln gedeckt.  
  
Das Kulturdenkmal ist gefährdet, da durch das beeinträchtigte Erscheinungsbild bereits ein Schaden entstanden ist. Der Sturm hat ca. 50 Biberschwanz-Dachziegel abgedeckt.  
  
Sie sind verpflichtet, die Reparatur durchzuführen. Das ergibt sich aus § 7 Polizeigesetz (PolG), da Sie Eigentümer des Fachwerkhauses sind, von dem eine Gefährdung des Denkmals ausgeht. Ebenfalls nach denselben Vorschriften verpflichtet ist Ihr Bruder Georg Konrad, da dieser ebenfalls Eigentümer ist. Als Forstrat sind Sie leistungsfähiger als Ihr Bruder Georg und sind deshalb verpflichtet, die Kosten zu tragen.  
  
Die Denkmalschutzbehörde hat gemäß § 7 DSchG ein Ermessen, das nach § 40 LVwVfG ausgeübt wird. Die Anordnung der BSD ist verhältnismäßig und ermessensgerecht, da eine kostengünstigere Reparatur mit Eternitplatten nicht geeignet ist, die Denkmalanforderungen zu erfüllen. Der Vorteil für die Allgemeinheit durch die Ansehnlichkeit des Denkmals rechtfertigt den finanziellen Nachteil für den Eigentümer (Sie).  
  
Es besteht keine privatrechtliche Unmöglichkeit, da Sie ohne die Mitwirkung Ihres Bruders Georg handeln können. Eine Ausnahme besteht gemäß § 2038 Abs. 1 Satz 2 Halbsatz 2 BGB, wenn die Reparatur als notwendige Erhaltungsmaßnahme anzusehen ist. Angesichts des höheren Verkaufswerts des Fachwerkhauses erscheint die Maßnahme wirtschaftlich vernünftig.  
  
Die Anordnung ist bestimmt genug formuliert gemäß § 37 LVwVfG.  
  
Rechtsbehelfsbelehrung:  
  
Gegen diesen Bescheid können Sie innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch einlegen. Der Widerspruch ist schriftlich oder zur Niederschrift bei dem Landratsamt Ortenaukreis, Badstraße 22, 77652 Offenburg, einzulegen.  
  
Mit freundlichen Grüßen  
  
Im Auftrag  
  
[Unterschrift]