Landratsamt Ortenaukreis  
  
Herrn Franz Konrad  
Sachbearbeiter  
  
Reparatur Ihres Fachwerkhauses in Neuried, Lange Straße 12  
  
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:  
  
Ihr Fachwerkhaus ist ein Kulturdenkmal, da es nach § 2 Abs. 1 DSchG eine Sache ist, deren Erhaltung aus heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse darstellt. 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.  
  
Durch einen Sturm wurden ca. 50 Biberschwanz-Dachziegel abgedeckt, wodurch Regen durch das Dach eindringt. Das Kulturdenkmal ist dadurch gefährdet, da durch das beeinträchtigte Erscheinungsbild bereits ein Schaden entstanden ist.  
  
Als Pflichtige kommen sowohl Sie als auch Ihr Bruder Georg Konrad in Betracht. Sie könnten pflichtig sein gemäß § 7 Abs. 1 Satz 1 DSchG und § 7 PolG, da Sie Eigentümer des Fachwerkhauses sind, von dessen Zustand eine Gefahr ausgeht. Ihr Bruder Georg Konrad ist ebenfalls Eigentümer und somit nach denselben Vorschriften pflichtig. Letztlich sind Sie aufgrund Ihrer höheren Leistungsfähigkeit der richtige Pflichtige.  
  
Das Landratsamt hat gemäß § 7 DSchG ein Ermessen, das nach § 40 LVwVfG ausgeübt wird. Die Anordnung der Reparatur mit Biberschwanz-Dachziegeln 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 beim Landratsamt Ortenaukreis, Badstraße 22, 77652 Offenburg, einzulegen.  
  
Mit freundlichen Grüßen  
  
Landratsamt Ortenaukreis  
Herrn Franz Konrad  
Sachbearbeiter