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:  
  
Sachverhalt  
  
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. Das Haus soll demnächst verkauft werden, weshalb die Eigentümer keine Investitionen mehr tätigen und das Dach nicht reparieren wollen. 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.  
  
Rechtsgrundlage  
  
Die Rechtsgrundlage ist §1 Abs. 1 in Verbindung mit § 7 Abs.1 Satz 1 DSchG.  
  
Materielle Voraussetzung  
  
Kulturdenkmal  
Das Fachwerkhaus ist ein Kulturdenkmal. Nach § 2 Abs. 1 DSchG ist eine Sache, deren Erhaltung aus heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, ein Kulturdenkmal.  
  
Gefährdung  
Es liegt eine Gefährdung beim Kulturdenkmal (Fachwerkhaus) vor. Durch den Sturm wurden ca. 50 Dachziegel abgedeckt, wodurch Regen durch das Dach eindringt.  
  
Rechtsfolgenseite  
  
Der Pflichtige  
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.  
  
Ermessen  
  
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).  
  
Unmöglichkeit  
  
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.  
  
Bestimmtheit  
  
Die Anordnung ist bestimmt genug formuliert gemäß § 37 LVwVfG.  
  
Rechtsbehelfsbelehrung  
  
Gegen die Dachdeckungsanordnung können Sie innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe bei dem Landratsamt Ortenaukreis, Badstraße 22, 77652 Offenburg Widerspruch einlegen (§37 (6) LVwVfG (§70 VwGO)). Gegen die Anordnung der sofortigen Vollziehung können Sie den Antrag auf Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung beim Verwaltungsgericht Freiburg, Herbstburgerstraße 115, 79104 Freiburg stellen (§ 80 Abs. 5 VwGO).  
  
Unterschrift mit Grußformel  
  
Mit freundlichen Grüßen  
  
[Name des Sachbearbeiters]