

Hansestadt Wismar • Postfach 1245 • 23952 Wismar

Herrn Stefan Kröger  
Am Schlachtersee 26  
14129 Berlin

Herrn Georg Deiss  
Oberer Sturz 9  
88260 Agenbühl

**Der Bürgermeister  
Bauamt**



Ihre Nachricht:  
Unser Zeichen: Aktenzeichen: 718/16  
Bearbeiter/in: Frau Willert  
Zimmer: 305  
Telefon: 03841 251- 6037  
Fax: 03841 251- 6002  
E-Mail: bauamt@wismar.de  
Datum: 03.08.16

## Denkmalrechtliche Verfügung Wismar, Baudenkmal St.-Marien-Kirchhof 4a

Sehr geehrter Herr Deiss,  
sehr geehrter Herr Kröger,

als untere Denkmalschutzbehörde erlasse ich folgende

### Denkmalrechtliche Verfügung:

1. Sie werden aufgefordert, für die Erhaltung des Baudenkmals St. Marien-Kirchhof 4a ein Sanierungsgutachten mit folgenden Bestandteilen zu erstellen:
  - a) Bestandsaufnahme mit Schadensdokumentation und aktuellem Aufmaß
  - b) bauhistorisches Gutachten
  - c) holzschutztechnisches Gutachten
  - d) Vorplanung gemäß Leistungsphase 2 HOAI.Die Bestandsaufnahme und Vorplanung ist von einem bauvorlageberechtigten Architekten/ einer bauvorlageberechtigten Architektin oder einen Bauingenieur/ einer Bauingenieurin, das bauhistorische Gutachten von einem Bauhistoriker/ einer Bauhistorikerin, das Holzschutzgutachten von einem/ einer Holzschutzsachverständigen zu erstellen und der unteren Denkmalschutzbehörde bis zum **10.11.2016** vorzulegen.
2. Die sofortige Vollziehung der unter 1. genannten Maßnahmen wird angeordnet.
3. Sollten Sie den unter Ziffer 1 a bis d genannten Maßnahmen nicht fristgerecht erfüllen, drohe ich Ihnen hiermit an, folgende Zwangsgelder festzusetzen:

Dienstgebäude  
Kopenhagener  
Straße 1  
23966 Wismar

Öffnungszeiten allgemein  
Mo. – Fr. 08.30 – 12.00 Uhr  
Di. 14.00 – 15.30 Uhr  
Do. 14.00 – 17.30 Uhr  
Mittwoch geschlossen  
Außerhalb der Sprechzeiten sind  
Termine nach Vereinbarung möglich

Kontakte  
(Vorwahl 03841)  
Tel.: 251 - 0  
Fax: 251 777 1245  
www.wismar.de

Konten  
DKB DE78 1203 0000 0010 2045 84  
Sparkasse MNW DE54 1405 1000 1000 0036 35  
Deutsche Bank DE67 1307 0000 0270 5754 00  
VR Bank eG DE83 1406 1308 0004 1001 23  
Gläubiger-Identifikationsnummer: DE78HWI00000033000

BIC  
BYLADEM1001  
NOLADE21WIS  
DEUTDEBRXXX  
GENODEF1GUE

Eine fristgerechte Antwort war Ihnen bis zum 30.06.2016 möglich, ist aber nicht eingegangen. Die denkmalrechtliche Anordnung der Erarbeitung einer Sanierungsgutachtens ist das geeignete Mittel, den Erhalt des Baudenkmals zu gewährleisten.

## II.

### Denkmalrechtliche Verfügung Ziffer 1

Die in der Ziffern 1 dieses Bescheides getroffenen Anordnungen stützen sich auf § 16 Abs. 1 des Denkmalschutzgesetzes M-V (DSchG M-V).

Meine sachliche Zuständigkeit als untere Denkmalschutzbehörde folgt aus § 16 in Verbindung mit § 3 Nr. 2 DSchG M-V. Weiterhin ergibt sich meine örtliche Zuständigkeit aus § 3 Abs. 1 Nr. 1 Verwaltungsverfahrensgesetz M-V (VwVfG M-V).

Gemäß § 16 DSchG M-V hat die untere Denkmalschutzbehörde Maßnahmen zu treffen, die ihrem pflichtgemäßen Ermessen erforderlich erscheinen, um Denkmale zu schützen, zu erhalten und zu bergen sowie Gefahren von ihnen abzuwenden.

Nach § 6 Abs. 1 DSchG M-V sind Eigentümer, Besitzer und Unterhaltspflichtige von Denkmalen verpflichtet, diese im Rahmen des Zumutbaren denkmalgerecht instand zu setzen, zu erhalten, und pfleglich zu behandeln. Sie sind Eigentümer den Denkmals St.-Marien-Kirchhof 4a. Somit sind sie pflichtig im Sinne des § 6 Abs. 1 DSchG M-V.

Da Sie sich auch zur Anhörung der Aufforderung des Erhaltungszustandes mit Schreiben des Bauamtes vom 13.06.2016 nicht fristgerecht bis zum 30.06.2016 geäußert haben, führt das weitere Verstreichen von Zeit zu einer Verschlechterung und Gefährdung des Bauzustandes. Die Gesamtsituation zeigt, dass Sie Ihren Verpflichtungen nach § 6 Abs. 1 DSchG M-V trotz, Beratungen, Unterbreitung von Gesprächsangeboten und Aufforderungen des Bauamtes nicht nachgekommen sind und auch nicht gewillt sind Ihrer Erhaltungspflicht nachzukommen.

Ich sehe hier zwei Möglichkeiten auf den Erhalt des Baudenkmals hinzuwirken, einerseits durch die Veranlassung eines Sanierungsgutachtens mit dem Ziel dessen Umsetzung und damit der Hinwirkung auf eine sinnvolle Nutzung des Baudenkmals. Andererseits durch eine Einhausung und Konservierung des Baudenkmals in seinem jetzigen Zustand. Die zweite Möglichkeit scheidet wegen des Grundstückszuschnittes aus. Auch wenn Denkmale entsprechend § 6 Abs. 4 DschG M-V nicht mehr ihrer ursprünglichen Zweckbestimmung entsprechend genutzt werden, ist durch den Eigentümer eine Nutzung abzusichern, die die möglichst weitgehende Erhaltung der Substanz auf Dauer gewährleistet. Mit einer Einhausung und Konservierung wird eine sinnvolle Nutzung nicht erreicht. Deshalb ist die Erstellung eines Sanierungsgutachtens der geeignete erste Schritt, das Gebäude zu erhalten und einer geeigneten Nutzung zuzuführen.

Ich sehe mich als untere Denkmalschutzbehörde in der Verantwortung auf einen langfristigen Erhalt des Baudenkmals mittels denkmalrechtlicher Verfügung hinzuwirken.

a) für die Bestandsaufnahme mit Schadenserfassung und aktuellem Aufmaß	2.000,-- Euro
b) für das bauhistorische Gutachten	1.000,-- Euro
c) für das holzschutztechnische Gutachten	1.000,-- Euro
d) für die Vorplanung entsprechend Leistungsphase 2 HOAI	1.500,-- Euro.

### Begründung:

#### I.

Sie, Herr Kröger, sind seit dem Jahr 2009 Eigentümer des Gebäudes St. Marien-Kirchhof 4a. Sie Herr Deiss sind seit dem Jahr 2011 Miteigentümer. Das Gebäude liegt im unmittelbaren Umfeld des in der Kunstgeschichte bekannten gotischen Viertels von Wismar, im Denkmalbereich Altstadt seit 1998 und im Welterbegebiet seit 2002.

2011 haben Sie, Herr Deiss veranlasst, die nördliche Giebelwand des Gebäudes im Denkmalbereich notdürftig zu sichern.

Mit dem Schreiben der unteren Denkmalschutzbehörde der Hansestadt Wismar vom 05.06.2015 sind Sie als Eigentümer darüber benachrichtigt worden, dass das Gebäude St. Marien-Kirchhof 4a als Denkmal erkannt wurde.

Mit Schreiben vom 10.07.2015 an die Landesdenkmalpflege ist aktenkundig, dass das Baudenkmal St. Marien-Kirchhof 4a in die Denkmalliste eingetragen ist.

Sie haben das Gebäude leerstehend in Ihr Eigentum übernommen. Leerstand, unterlassene Instandhaltungsarbeiten, Witterungseinflüsse und mutwillige Zerstörung haben zu einem unsicheren Bauzustand geführt.

Die Ordnungsverfügung mit Aktenzeichen 00543-15-02 vom 25.06.2015 zur Sicherung der Standsicherheit des Baudenkmals durch den Einbau von denkmalgerechten Stützkonstruktionen wurde in Form der Ersatzvornahme der Hansestadt Wismar im Jahr 2015 umgesetzt. Damit wurde der Bauzustand des Denkmals für einen Zeitraum von etwa 3 Jahren gesichert.

Die Sicherung als Ersatzvornahme wurde im September 2015 abgeschlossen. Es sind weitere Erhaltungsmaßnahmen erforderlich, um das Baudenkmal dauerhaft zu sichern. Der Zeitraum bis September 2018 soll dazu genutzt werden, das Baudenkmal auf Dauer zu sichern.

Mit Schreiben vom 21.12.2015 sind Sie zu Fördermöglichkeiten beraten worden. Gesprächsangebote des Bauamtes mit Schreiben vom 15.02.2015 und 17.03.2015 wurden von Ihnen nicht angenommen.

Mit Schreiben des Bauamtes vom 13.06.2016 folgte ein Anhörungsschreiben zu Ihrer Erhaltungspflicht entsprechend § 6 Denkmalschutzgesetz M-V.

Der Zustand des Baudenkmals mit der erfolgten Sicherung ist für einen begrenzten Zeitraum von etwa 3 Jahren angelegt.

Die Gebäudehülle ist relativ offen, die Fassaden sind marode, die Haltbarkeit der Dachfolie ist zeitlich begrenzt. Der Bauzustand wird vom Bauamt regelmäßig kontrolliert.

Wetterereignisse können den Zustand der Gebäudehülle kurzfristig verschlechtern.

Das Gebäude wird von den Denkmalbehörden als sanierungsfähig eingestuft.

Somit sind die Voraussetzungen des § 16 Abs. 1 DSchG M-V erfüllt. Hier heißt es in Abs. 1, kommen Eigentümer, Besitzer und sonstige Unterhaltungspflichtige ihren Verpflichtungen nach § 6 nicht nach und tritt dadurch eine Gefährdung der Denkmale ein, können sie von der unteren Denkmalschutzbehörde verpflichtet werden, erforderliche Erhaltungsmaßnahmen im Rahmen des Zumutbaren durchzuführen.

Die Sicherungsmaßnahme der Hansestadt Wismar als Ersatzvornahme war im September 2015 abgeschlossen. Die Haltbarkeit der Maßnahme wird unter regelmäßigen Kontrollen des Bauamtes auf etwa 3 Jahre geschätzt.

Witterungsereignisse können die Haltbarkeit kurzfristig herabsetzen.

Sie ließen keinerlei Erhaltungsinteresse erkennen. Der Zeitraum der Haltbarkeit der Notsicherung soll genutzt werden, auf den langfristigen Erhalt des Baudenkmals hinzuwirken.

Die Voraussetzungen für die sofortige Vollziehung sind gegeben, da der Zustand des notgesicherten Gebäudes keinen Aufschub mehr duldet.

Die Bestandsaufnahme mit Erhaltungsplanung als Voraussetzung ist geeignet, darauf hinzuwirken, das Denkmal langfristig zu erhalten und einer Nutzung zuzuführen. Da Sie als Eigentümer nicht im Sinne der Erhaltung des Denkmals tätig geworden sind, ist eine denkmalrechtliche Verfügung erforderlich.

Die Verfügung ist auch erforderlich, da keine gleich wirksamen, den Eigentümer weniger belastenden Mittel in Betracht kommen. Sämtliche Versuche, die Erhaltungsmaßnahmen innerhalb von Gesprächen bzw. in Form von Erinnerungen an Ihre Erhaltungspflicht nach § 6 DSchG M-V sind bisher gescheitert und somit nicht geeignet, die Erhaltung des Denkmals zu gewährleisten.

Die angeordneten Maßnahmen sind zumutbar. Zwar werden Kosten auf Sie als Eigentümer zukommen, diese resultieren jedoch aus Ihrer jahrelangen Vernachlässigung und mutwilliger Zerstörung des Gebäudezustandes.

Die unter Ziffer 1 gesetzten Fristen von 3 Monaten reichen aus, um eine denkmalgerechte Bestandserfassung und Erhaltungsplanung zu erarbeiten, die dann zügig weiter umgesetzt werden kann.

Im Rahmen dieser Fristsetzung ist der Gebäudezustand, die Gebäudegröße und zu Ihren Gunsten berücksichtigt worden, dass sie nicht in Wismar wohnhaft sind.

Nunmehr dulden die Arbeiten angesichts des verschlechterten Zustandes Ihres Gebäudes keinen weiteren Aufschub.

Ihr bisheriges Verhalten weist darauf hin, dass Sie nicht bereit sind, Ihren Erhaltungspflichten entsprechend § 6 Denkmalschutzgesetz M-V nachzukommen.

#### Sofortige Vollziehung Ziffer 2

Die Verfügung der sofortigen Vollziehung der in den Ziffern 1 genannten Maßnahmen stützt sich auf § 80 Abs. 2 Nr. 4 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO). Danach kann die Behörde, die den Verwaltungsakt erlassen hat, die sofortige Vollziehung anordnen, wenn das öffentliche Interesse dies erfordert. Die Verfügung der sofortigen Vollziehung im öffentlichen Interesse ist notwendig, da die Verschlechterung des Denkmalzustandes in Form von weiteren durch Witterungseinflüsse und Vandalismus eintretende Schäden zu befürchten ist und somit eine Gefährdung für wichtige und unverzichtbare Bauteile des Denkmals vorliegt.

Eine aufschiebende Wirkung durch Einlegen eines Rechtsbehelfs würde diesem Zweck entgegen stehen. Das öffentliche Interesse, die Substanz des Denkmals so umfassend wie möglich zu erhalten, überwiegt gegenüber Ihrem bisher erkennbaren Interesse, die Maßnahmen möglicherweise erst in einigen Jahren nach einer rechtskräftigen Entscheidung durchzuführen. Es ist zu befürchten, dass der Denkmalwert des Gebäudes innerhalb der nächsten Jahre stark sinken wird, wenn dem Verfall jetzt nicht sofort Einhalt geboten wird.

#### Androhung der Zwangsmittel Ziffer 3

Zu den geeigneten Zwangsmittel zählt das Zwangsgeld oder die Ersatzvornahme. Das Zwangsgeld ist hier das geeignete Mittel, Sie zur Umsetzung der denkmalrechtlichen Verfügung zu bewegen.

Die Androhung des Zwangsgeldes erfolgt nach §§ 86 ff. des Gesetzes über die öffentliche Sicherheit und Ordnung in Mecklenburg - Vorpommern (SOG M-V).

Die Höhe des Zwangsgeldes richtet sich nach der Größe und dem Zustand des Gebäudes und berücksichtigt die Kosten für die einzelnen Bestandteile des Sanierungsgutachtens.

Die Zwangsmittelandrohung ist verhältnismäßig. Sie ist geeignet, da sie der Durchsetzung der in Ziffer 1 genannten Maßnahmen und somit dem Schutz des Denkmals dient. Sie ist erforderlich, da sie trotz mehrmaligen Aufforderungen nicht im Sinne einer Erhaltung des Baudenkmals tätig geworden sind. Ein milderer Mittel ist somit nicht ersichtlich. Letztendlich ist die Zwangsmittelandrohung angemessen, da die Höhe des angedrohten Zwangsgeldes, bei Verstoß gegen eine der Ziffern 1, nicht außer Verhältnis zu den Kosten der geforderten Maßnahmen steht.

Wird die Anordnung nicht vollständig und fristgerecht erfüllt, werden die Zwangsgelder entsprechend festgesetzt. Diese können im Wege der Zwangsvollstreckung eingetrieben werden. Ich weise darauf hin, dass Zwangsmittel so oft und so lange angewendet werden können, bis die Anordnung erfüllt ist.

### Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Dafür stehen folgende Möglichkeiten zur Verfügung:

Der Widerspruch kann schriftlich oder mündlich zur Niederschrift beim Bürgermeister der Hansestadt Wismar in Wismar eingelegt werden.

Der Widerspruch kann auch auf elektronischem Weg per E-Mail mit qualifizierter elektronischer Signatur nach dem Signaturgesetz an [poststelle@wismar.de](mailto:poststelle@wismar.de) erhoben werden. Es sind nachfolgende Dateiformate zugelassen: Portable Dokument Format (PDF) bis Version 1.7 ISO 32000, Bilddateien im File Interchange Format (JPEG) oder Portable Network Graphics (PNG). Es wird auf die Bekanntmachung der Hansestadt Wismar über die Eröffnung elektronischer Zugänge in der jeweils geltenden Fassung hingewiesen.

### Hinweis:

Ein Widerspruch gegen diese Verfügung hat auf Grund der angeordneten sofortigen Vollziehung keine aufschiebende Wirkung. Es besteht jedoch die Möglichkeit, beim Verwaltungsgericht Schwerin einstweiligen Rechtsschutz zu beantragen.

Im Auftrag



Willert

Sachbearbeitung Denkmalschutz und Denkmalpflege