

Muster Sicherungsanordnung nach Denkmalschutzgesetz und Bauordnung

Hinweise

1. Die Mehrzahl der zitierten Entscheidungen finden Sie in DRD im Volltext.
2. Die Rechtsgrundlagen sind in allen Denkmalschutzgesetzen und Bauordnungen praktisch identisch.

Absender Untere Denkmalschutzbehörde (UD)

Per Postzustellungsurkunde

an Eigentümer bzw. Verantwortliche

Vollzug des Denkmalschutzgesetzes und der Bauordnung

Sicherungsanordnung betr. Anlagen des ehemaligen Eisenbahnbetriebswerks X

Ggf: Anlagen

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erlässt die UD zur Sicherung der Bausubstanz der Lokschuppen und weiterer Anlagen gemäß § 8 Abs. 2 DSchG Bln und §§ 3, 12, 13 und 16 BauO Bln die folgende

A Anordnung

zur baulichen Sicherung der Lokschuppen und weiterer Anlagen auf den Grundstücken

1. Sie haben folgende Leistungen zu veranlassen (bei aufwändiger Maßnahme; bei einfachen Maßnahmen genügen u.U. geringere Anforderungen –vgl. die Nachweise bei OVG BE-BB 05.12.2017, DRD 2.5.3 Berlin):

1.1. Rundlokschuppen:

1.1.1. Regensicherung des Kuppel- und Pultdachs:

- a) Erneuerung der maroden Holz-Dachschalung und der Pfetten,
- b) Aufbringung von Dachabdichtungsbahnen inkl. Abbruch und Entsorgung des Altbestandsmaterials (PAK-haltig, Bauabfall: >Z2),
- c) Anschluss unterbrochener bzw. Wiederherstellung von Regenwasserableitungen (Dachrinnen, Fallrohre, ggf. Standrohre) zur Grundleitung,

1.1.2. Regensicherung der Fassade:

- a) Provisorische Außenhautherstellung am offenen Lichtkranz zwischen Kuppelring und Pultdach (ursprünglich mit Glasplatten geschlossen) durch Beplankung mit imprägnierten OSB-Platten (OSB: oriented structural board, Grobspanplatte),
- b) Ergänzung stellenweise fehlender provisorischer Fensterabdeckungen in der Sockelfassade.

1.1.3. Regensicherung / Substanzerhalt des Mauerwerks:

- a) Entfernung von Pflanzen- und Baumbewuchs,
- b) Vermörtelung der losen Ziegellagen des oberen Mauerwerksabschlusses und Ersatz frostzerstörter Ziegel,
- c) Verfüugung komplett ausgewaschener Fugen in stark geschädigten Mauerwerksbereichen zur Abwehr weiterer Wasser- und Frostzerstörungen,

d) Verfugung / Fugenverpressung von geschädigten Mauerwerksbögen zur Gewährleistung der Tragfähigkeit.

1.1.4. Substanzerhalt Dachtragwerk: Entrostung und Korrosionsschutz der Stahlkonstruktionen,

1.1.5. Funktionelle Maßnahmen:

- a) Die Abbruch- und anschließenden Wiederherstellungsarbeiten sind segmentweise durchzuführen.
- b) Die Abbrucharbeiten müssen mittels Steiger vom Innenraum aus erfolgen, da die marode Schalung nicht mehr begehbar ist.
- c) Die Wiederherstellungsarbeiten müssen von außen vom Traufbereich aus über die neue Schalung nach oben vorgehend mit persönlichem Anseilschutz (PSA) an einzubringenden Sekuranten erfolgen.
- d) Es ist eine befestigte Wendefläche für LKW am Ende der vorhandenen befahrbaren Zuwegung herzustellen (Freiräumen und Asphaltieren der Fläche).
- e) Es ist ein Arbeits- und Dachdeckerfanggerüst an der Sockelfassade sowie auf dem Pultdach zur Kuppel aufzustellen.
- f) Die Werkstattgruben im Innenraum sowie die Rangierkreise sind provisorisch mit für Steiger geeignete, befahrbare Stahlplatten abzudecken.
- g) Es ist eine Baustromversorgung herzustellen.

1.1.6. Sondierungsmaßnahme: Untersuchung der Eisenkonstruktionen (Fischbauchträger und Schwedlerkuppel) auf Erhaltungszustand / Tragfähigkeit mit Steigereinsatz

1.2. Ringlokschuppen:

Ähnlich detailliert wie bei 1.1.

1.3. Sozialgebäude:

Ähnlich detailliert wie bei 1.1.

2. Vor Beginn der Sicherungsmaßnahmen ist die denkmalrechtliche Genehmigungsplanung für die unter 1. aufgeführten Leistungen zu erstellen und bei der UD zu beantragen.

Zur denkmalfachlichen Prüfung sind folgende Unterlagen einzureichen:

- 2.1.** Bau- und Maßnahmebeschreibung (gemäß den im Sachverständigen-Bericht aufgeführten notwendigen Maßnahmen)
- 2.2.** Außenanlagenplan mit Darstellung der Fahrstraße und Wendefläche (siehe Pkt. 1.1.5., Buchstabe d)
- 2.3.** Werkplanung für die unter 1. in folgenden Unterpunkten aufgeführten Leistungen:
- 2.4.** Statische Untersuchung und statischer Prüfbericht für die unter 1. in folgenden Unterpunkten aufgeführten Leistungen:

Hinweis: Sollten zur denkmalfachlichen Prüfung des Bauvorhabens weitere Unterlagen erforderlich sein, behält sich die UD deren Nachforderung vor.

Alternativ bei bestehender Baugenehmigungspflicht

2. Vor Beginn der unter 1. aufgeführten Leistungen ist die Baugenehmigungsplanung zu erstellen und bei der Baugenehmigungsbehörde zu beantragen.

Gemäß § 68 Abs. 2 BauO Bln sind mit dem Bauantrag alle für die Beurteilung des Bauvorhabens und die Bearbeitung des Bauantrags erforderlichen Unterlagen (Bauvorlagen) einzureichen.

Da es sich um denkmalschutzrelevante Leistungen handelt, wird die UD von der Baugenehmigungsbehörde beteiligt.

Zur denkmalfachlichen Prüfung sind zusätzlich zu den nach der Bauverfahrensverordnung (BauVerfV) obligatorisch einzureichenden, **folgende weiteren Unterlagen** einzureichen:*

2.1. Außenanlagenplan mit Darstellung der Fahrstraße und Wendefläche (siehe Pkt. 1.1.5. d)

2.2. Werkplanung für die unter folgenden Punkten aufgeführten Leistungen

2.3. Statische Untersuchung und statischer Prüfbericht für die unter folgenden Punkten aufgeführten Leistungen

Hinweis: Sollten zur denkmalfachlichen Prüfung des Bauvorhabens weitere Unterlagen erforderlich sein, behält sich die UD deren Nachforderung vor.

3. Zur Durchführung folgender Leistungen haben Sie die Beauftragung eines amtlich anerkannten Sachverständigenbüros vorzunehmen, das kapazitiv in der Lage ist, die erforderlichen Leistungen innerhalb kurzer Zeit auszuführen, über fundierte Fachkenntnisse in der Tragwerksplanung, im Bautenschutz und der Bausanierung sowie im Beton- und Mauerwerksbau verfügt und zudem sicherstellen kann, dass die Planungsleistungen durch öffentlich bestellte Sachverständige (des jeweiligen Fachgebietes) überprüft werden:

Grundleistungen nach den §§ 34 und 51 HOAI*, d. h.:

- Grundlagenermittlung
- Vorplanung
- Entwurfsplanung
- Genehmigungsplanung
- Ausführungsplanung
- Vorbereitung der Vergabe
- Mitwirkung bei der Vergabe
- Objektüberwachung
- Bauüberwachung und Dokumentation
- Objektbetreuung

4. Fristsetzungen:

- 4.1.** Das von Ihnen ausgewählte und zu beauftragende Sachverständigenbüro (zu 3.) ist der UD innerhalb von zwei Wochen ab Vollziehbarkeit dieser Anordnung mit der genauen Firmenbezeichnung (einschl. Geschäftsadresse und entscheidungsbefugtem Vertreter) zur Bestätigung vorzulegen.

Die Beauftragung des von der UD bestätigten Sachverständigenbüros ist dieser gegenüber innerhalb einer weiteren Woche nachzuweisen.

Sollte das von Ihnen vorgeschlagene Ingenieurbüro von der UD mangels entsprechender Nachweise der Sachverständigenqualifizierung abgelehnt werden, wird Ihnen die UD innerhalb einer Woche nach Eingang der Firmenmitteilung drei amtlich anerkannte Sachverständigenbüros benennen. In diesem Fall ist der Behörde die Beauftragung eines dieser Büros innerhalb einer weiteren Woche nachzuweisen.

- 4.2.** Der denkmalrechtliche Genehmigungsantrag (zu 2.) ist innerhalb von zwei Wochen ab Vollziehbarkeit dieser Anordnung bei der UD zur Genehmigung einzureichen.

Sollte der Antrag nicht vollständig sein (siehe Pkte. 2.1. bis 2.4.), kann die UD eine angemessene Nachfrist setzen, sofern das Fehlen der Unterlagen nachvollziehbar begründet ist.

- | |
|--|
| <p>4.2. <i>Der Bauantrag (zu 2.) ist innerhalb von zwei Wochen ab Vollziehbarkeit dieser Anordnung bei der Baugenehmigungsbehörde zur Genehmigung einzureichen.</i></p> |
|--|

<p><i>Sollte der Bauantrag nicht die gem. BauVerfV* obligatorisch sowie die zur denkmalfachlichen Prüfung (Pkte. 2.1. bis 2.3.) erforderlichen Unterlagen enthalten, können Ihnen die Baugenehmigungsbehörde bzw. die UD eine angemessene Nachfrist setzen, sofern das Fehlen der Unterlagen für die UD nachvollziehbar begründet ist.</i></p>
--

- 4.3.** Zur Sicherstellung einer zügigen Umsetzung der Leistungen zu 1. ist der UD und der Baugenehmigungsbehörde innerhalb von einer Woche nach Erteilung der Genehmigung ein Projektplan vorzulegen, in dem Beginn und Fertigstellung der Teilleistungen aufgeführt sind.

- 4.4.** Die Leistungen zu 1. sind innerhalb von sechs Monaten nach Erteilung der Genehmigung fertig zu stellen. Die Fertigstellung ist der UD und der Baugenehmigungsbehörde schriftlich anzuzeigen. Die Frist kann von der UD auf Ihren Antrag hin um zwei Wochen verlängert werden, wenn dies für die Behörden nachvollziehbar begründet ist.

5. Anordnung der sofortigen Vollziehung des Bescheides

Gemäß § 80 Abs. 2 Nr. 4 der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) wird im öffentlichen Interesse die sofortige Vollziehung der in unter 1. bis 3. genannten Verpflichtungen dieses Bescheides angeordnet.

6. Androhung des Zwangsmittels Ersatzvornahme

Für den Fall, dass Sie der Anordnung zu 1. bis 3. nicht in den zu 4.1. bis 4.4. gesetzten Fristen Folge leisten, wird Ihnen auf der Grundlage der §§ 6, 9, 10 und 13 VwVG in Verbindung mit § 8 Abs. 1 VwVfG Bln die Durchführung der angeordneten Maßnahmen im Wege der Ersatzvornahme angedroht.

Die Kosten der Ersatzvornahme werden auf vorläufig **2.566.000 Euro** (siehe die Kostenangaben im Gutachten) veranschlagt und sind von Ihnen zu tragen. Das Recht auf Nachforderung bleibt unberührt, wenn die Ersatzvornahme einen höheren Kostenaufwand verursacht. Überzahlte Beträge werden erstattet.

B Begründung der Anordnung

1. Rechtsgrundlagen dieser Anordnung:

1.1. Bauordnung Berlin

Nach § 58 Abs. 1 BauO haben die Bauaufsichtsbehörden auch bei der Instandhaltung von Anlagen darüber zu wachen, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden.¹ Sie können in Wahrnehmung dieser Aufgaben die erforderlichen Maßnahmen treffen, d. h. auch Anordnungen erlassen. Die Behörde kann bei technisch schwierigen Bauausführungen für die Wahrnehmung ihrer Aufgaben und für die Bauüberwachung auf Kosten der Bauherrin oder des Bauherrn besondere Sachverständige und sachverständige Stellen heranziehen. Derartige Anordnungen können u. a. betreffen:

- **Allgemeine Anforderungen des § 3 BauO Bln:** Danach sind Anlagen so zu ändern und instand zu halten, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit und die natürlichen Lebensgrundlagen, nicht gefährdet werden und sie die allgemeinen Anforderungen ihrem Zweck entsprechend dauerhaft erfüllen und die Nutzbarkeit für alle Menschen gewährleistet ist.
- Nach **§ 12 Abs. 1 BauO Bln** muss jede einzelne der auf dem Gelände vorhandenen baulichen Anlagen im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen für sich allein **standsicher** sein.
- Nach **§ 13 BauO Bln** müssen die baulichen Anlagen so beschaffen und gebrauchstauglich sein, dass durch Wasser, **Feuchtigkeit**, pflanzliche und tierische **Schädlinge** sowie andere chemische, physikalische oder biologische Einflüsse Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen.
- Nach **§ 16 Abs. 1 BauO Bln** müssen die Anlagen und die dem Verkehr dienenden nicht überbauten Flächen von bebauten Grundstücken **verkehrssicher** sein.

¹ Hierzu Wilke/Dageförde/Knuth/Meyer/Broy-Bülow, Bauordnung für Berlin, Erl. zu § 58, 6. Auflage 2008.

1.2. Denkmalschutzgesetz

Nach § 8 Abs. 1 DSchG Bln ist der Verfügungsberechtigte verpflichtet, ein Denkmal im Rahmen des Zumutbaren instand zu halten und instand zu setzen, es sachgemäß zu behandeln und vor Gefährdungen zu schützen.

Gemäß § 8 Abs. 2 DSchG Bln „kann der Verfügungsberechtigte durch die zuständige Denkmalbehörde verpflichtet werden, bestimmte Maßnahmen zur Erhaltung des Denkmals durchzuführen.“

Kommt der Verfügungsberechtigte seiner Verpflichtung nach Absatz 1 Satz 1 nicht nach und droht hierdurch eine unmittelbare Gefahr für den Bestand eines Denkmals, kann die zuständige Denkmalbehörde die gebotenen Maßnahmen selbst durchführen oder durchführen lassen. Der Verfügungsberechtigte kann im Rahmen des Zumutbaren zur Erstattung der entstandenen Kosten herangezogen werden. Mieter, Pächter und sonstige Nutzungsberechtigte haben die Durchführung der Maßnahmen zu dulden.“

Die Grenzen von Zumutbarkeit und Verhältnismäßigkeit führen dazu, dass nach § 8 Abs. 2 Satz 1 DSchG Bln behördliche Anordnungen zwar grundsätzlich möglich sind, jedoch nicht auf eine vollständige Sanierung und Modernisierung gerichtet sein dürfen.

Zulässig sind innerhalb von Anordnungen nach der Rechtsprechung partielle Maßnahmen mit dem vorrangigen Ziel der Sicherung der der Denkmale.^{2,3}

Auszüge aus der Rechtsprechung:

OVG NW 1989⁴: Erhaltungsmaßnahmen sind die Handlungen zur Konkretisierung der Pflichten nach § 8 Abs. 1. Sie müssen geeignet und erforderlich sein, das Denkmal zumindest für eine Übergangszeit zu sichern.

OVG NW 2000⁵: Die zur Zweckerreichung führenden Mittel sind genau anzugeben, es sei denn, sie verstehen sich von selbst.⁶

VG Lüneburg⁷: Die Anordnungen dürfen nicht lediglich unzureichende Maßnahmen umfassen.

HessVGH⁸: Gefordert werden können auch die Stellung eines Gerüsts und die Einholung vorbereitender Gutachten.

BWVGH 1985⁹: Nicht für alles und jedes muss eine detaillierte Anweisung gegeben werden, z. T. genügt eine genaue Zielvorgabe.

² Siehe z.B. zu Zumutbarkeit und Verhältnismäßigkeit NdsOVG v. 22.4.2010 - 1 ME 89/10 – dbovg.

³ Beschluss des OVG Berlin-Brandenburg v. 5.12.2017 - OVG 2 S 16.17.

⁴ OVG NW v. 24.4.1989 - 10 B 833/89 -, V.n.b.

⁵ OVG NW 11.5.2000 - 10 B 306/00 -, BauR 2000 S. 1477.

⁶ Vgl. VG Aachen v. 5.2.2003 - 8 L 1284/02 -, juris.

⁷ VG Lüneburg v. 1.11.2010 - 2 B 73/10 -, juris.

⁸ HessVGH v. 10.3.1992, HessVGRspr. 1992, 70.

BWVG 2015¹⁰: „Dass der Antragsteller künftig beabsichtigt, eine Erlaubnis zur Beseitigung ... zu beantragen, entbindet ihn derzeit nicht von der Erhaltungspflicht. ... Eine denkmalrechtliche Erhaltungsanordnung ... kann grundsätzlich so lange ergehen, bis eine Genehmigung zum Abbruch des denkmalgeschützten Gebäudes bestandskräftig erteilt wurde.¹¹ Dies hat zur Folge, dass es ... für die Bewertung, ob sich die in einer solchen Erhaltungsanordnung angeordneten Maßnahmen im Rahmen des Zumutbaren halten, grundsätzlich nicht darauf ankommt, ob eine Sanierung des Kulturdenkmals zum Zweck der Erhaltung zu unzumutbaren Belastungen führen würde, sondern, ob die konkret angeordnete Maßnahme zur vorübergehenden Sicherung des Kulturdenkmals vor Gefährdungen als solche zumutbar ist.“

VG München 2016¹²: „Soweit der Antragsteller einwendet, vor allem die Anordnung eines Statikgutachtens sei überzogen, weil es einen Kaufinteressenten gebe, kann er sich damit seiner Verantwortlichkeit als Eigentümer des Anwesens nicht entziehen, zumal ein Eigentumsübergang und damit die Begründung einer neuen Verantwortlichkeit im Sinne des Art. 4 Abs. 1 Bay DSchG völlig ungewiss ist.“

VG Minden¹³: „Die angeordneten Sicherungsmaßnahmen sind nicht zu beanstanden:

- nicht verschlossene Gebäudeöffnungen sowie zerstörte oder beschädigte Fenster und Türen und sonstige Öffnungen im Bereich des Baudenkmals sind so abzudichten, dass kein Niederschlagswasser eindringen kann,
- eine Dachkonstruktion mit Abdichtung ist so herzustellen und einzubauen, dass es aufgrund von Niederschlagswasser nicht zu weiteren Beeinträchtigungen der denkmalwerten Substanz kommen kann,
- das anfallende Niederschlagswasser über Regenrinnen und Falleitungen ist so abzuleiten, dass eine Beeinträchtigung von öffentlichen Straßen und angrenzenden Grundstücksflächen ausgeschlossen ist,
- für den Fall, dass der Bauzaun entfernt wird, ist das Baudenkmal so abzusichern, dass Schäden durch Vandalismus an der denkmalwerten Substanz verhindert werden.“

Die Anordnungen müssen dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit entsprechen, inhaltlich hinreichend bestimmt sein (§ 37 Abs. 1 VwVfG) und sind auf das Notwendige zu beschränken. Bei der Festlegung von Art und Weise wird i. d. R. vom Gutachten des LDA auszugehen sein; auf die Vollstreckungsfähigkeit ist zu achten.¹⁴ Auch muss schon beim Erlass zumindest im Grundsatz geklärt sein, ob das Denkmal auf Dauer zu erhalten ist. Bei Unsicherheiten über die Zukunft kann die

⁹ BWVG v. 12.12.1985, BRS 44, 310; VG Düsseldorf v. 29.3.2004, EzD 2.2.5 Nr. 11 mit Anm. Kapteina.

¹⁰ VGHBW v. 18.9.2015, Auszug in Mieth/Spennemann, a.a.O., Teil D BW 7.

¹¹ Unter Hinweis auf OVG NW v. 24.4.2008 - 10 B 360/08 -, juris; OVG BEBbg v. 30.6.2008, DRD 2.5.3 BB.

¹² vom 3.3.2016 - M 1 S 16.401 -, Auszug in DRD 2.4.

¹³ VG Minden v. 26.8.2013 - 1 L 443/13 – Auszug in Mieth/Spennemann, Teil D NW 13.

¹⁴ Siehe Haspel/Martin/Wenz/Drewes, a.a.O., Erl. 6.2 zu § 8.

Anordnung gleichwohl zumutbar sein, wenn begründete Aussicht besteht, dass das Denkmal durch einen Dritten erworben wird.¹⁵

2. Ihre Verpflichtung gemäß BauO Bln / DSchG Bln

Sie sind gemäß den im Betreff bezeichneten Grundbuchblättern Eigentümer der in Rede stehenden Gebäude und damit als Verfügungsberechtigte Verpflichtete gemäß §§ 3, 12, 13, 16 BauO Bln i. V. m § 14 ASOG Bln.

Sie sind als Verfügungsberechtigte nach § 8 Abs. 1 DSchG Bln verpflichtet, ein Denkmal im Rahmen des Zumutbaren

1. instand zu halten,
2. instand zu setzen,
3. es sachgemäß zu behandeln und
4. vor Gefährdungen zu schützen.

Der Umstand, dass Sie die Genehmigung zur Beseitigung der denkmalgeschützten Gebäude beantragt haben (Ihr Antrag vom ...), entbindet Sie derzeit nicht von der Erhaltungspflicht; eine denkmalschutzrechtliche Sicherungsanordnung kann grundsätzlich solange ergehen, bis eine Beseitigungsgenehmigung bestandskräftig erteilt wurde.¹⁶

Nach Besichtigung der Anlagen Pankow ist festzuhalten, dass Sie seit Jahren und auch derzeit gegen sämtliche vier Einzelpflichten verstoßen.

1. Sie leisten praktisch keinen Bauunterhalt und halten somit das Denkmal nicht instand.
2. Sie beseitigen seit Jahren die bestehenden Schäden nicht und versäumen damit die Instandsetzung.
3. Sie behandeln den Gesamtbestand nicht sachgemäß; ein verantwortungsbewusster Eigentümer würde das Denkmal nicht dieser extremen Degradation aussetzen.
4. Und Sie schützen das Denkmal nicht vor weiteren Gefährdungen durch Wind und Wetter, obwohl die Anlagen mit einfachen Mitteln gegen Witterungseinflüsse und Devastation durch Unbefugte geschützt werden könnten.

3. Denkmaleigenschaft

Die auf dem Grundstück befindlichen Gebäude (Rundschuppen, Ringlokschuppen, Sozialgebäude) unterliegen den Schutzvorschriften des DSchG Bln.

Sie sind in der Denkmalliste Berlin (aktueller Stand) wie folgt verzeichnet:

Ausführen ...

Bezüglich des Denkmalwertes wird auf die Denkmalbegründung des Landesdenkmalamtes Berlin (**Anlage 1**) und zur lagemäßigen Einordnung auf die Denkmalkartierung verwiesen (**Anlage 2**).

¹⁵ Zur Verkaufspflicht VG Greifswald v. 27.1.2005, 1 B 3732/04, V.n.b.

¹⁶ OVG BEBrg v. 30.6.2008, Auszug in DRD 2.4, im Anschluss an OVG NW v. 24.4.2008 – 10 B 360/08 –, juris.

Da Sie die Denkmalfähig- und -würdigkeit in Ihren bisherigen Schriftsätzen mehrfach zum Teil angezweifelt haben, nehmen wir folgend hierzu nochmals Stellung:

Denkmalfähig sind nach der Vorgabe des § 2 Abs. 1 Satz 2 DSchG Sachen von geschichtlicher, künstlerischer, wissenschaftlicher oder städtebaulicher Bedeutung (siehe hierzu die Denkmalbegründungen des LDA, Anlage 1). Von der Denkmalfähigkeit des Gesamtkomplexes Bahnbetriebswerk kann ausgegangen werden, weil dem Komplex die bei den einzelnen Teilen bereits herausgestellte geschichtliche, namentlich verkehrs- und technikgeschichtliche, städtebauliche und die wissenschaftliche Bedeutung zukommen. Das singuläre Bahnbetriebswerk ist Teil dieses Rangierbahnhofs. Einzelnen Teilen des Betriebswerks kommt die Denkmalfähigkeit aus mehreren der genannten Kriterien zu; das Vorliegen eines einzigen Kriteriums genügt nach dem Wortlaut des Gesetzes, um die Denkmaleigenschaft zu begründen. Bei den drei baulichen Anlagen liegen in unterschiedlicher Intensität die Kriterien der geschichtlichen, insbesondere der verkehrs- und architekturgeschichtlichen, der künstlerischen, wissenschaftlichen und städtebaulichen Bedeutung vor. Sämtliche Teile sind deshalb wie die Gesamtanlage des Betriebswerks denkmalfähig.

Denkmalwürdigkeit: Singularität

Für die Beurteilung der Denkmaleigenschaft maßgeblich ist die gesetzliche Definition des DSchG Bln. Denkmale sind nach § 2 Abs. 2 nur Sachen, die im Interesse der Allgemeinheit zu erhalten sind (sog. Denkmalwürdigkeit).¹⁷ Dieses Erhaltungsinteresse folgt regelmäßig aus der oben bereits nachgewiesenen Denkmalfähigkeit. Dieses Merkmal grenzt private und Liebhaberinteressen und rein individuelle Vorlieben aus.¹⁸ Um einen möglichst breiten Einblick in die Geschichte zu ermöglichen, liegt es im Interesse der Allgemeinheit, Zeugnisse der Vergangenheit in möglichstster Vielfalt zu erhalten. Dieses Interesse wird daher umso größer sein, je kleiner die Zahl der vorhandenen Exemplare eines Typs ist, doch ändert das Vorhandensein einer Mehrzahl vergleichbarer Gebäude nichts daran, dass jedes einzelne Bauwerk als Denkmal anzusehen ist.¹⁹ Auch wenn die Seltenheit eine gewichtige Rolle spielt,²⁰ aber für sich allein nicht ausreicht, die Denkmaleigenschaft zu begründen, liegt das Ziel des Denkmalschutzes nicht nur darin, einzigartige, erstklassige und hervorragende Objekte zu erhalten, sondern auch durchschnittliche Zeugnisse. Ausgenommen sein sollen nur belanglose Sachen.²¹

Unter Allgemeinheit ist nicht die gesamte Bevölkerung zu verstehen. Das Interesse der Allgemeinheit an der Erhaltung ist dann gegeben, wenn sich ein zahlenmäßig nicht ganz unerheblicher Kreis aus Angehörigen verschiedener Be-

¹⁷ Denkmalwürdigkeit, BWVGh v. 11.12.2002, DRD 2.5.3 BW.

¹⁸ BayVGh v. 21.2.1985 26 – B 80 A.720 -, BayVBl.1986, 399; SächsOVG v. 12.6.1997, DRD 2.5.3 Sa.

¹⁹ Z.B. OVG HH v. 24.10.1963 - II 50/63 -, BBauBl 1965, 228; OVG NW v. 14.7.1988, DRD 2.5.3 NW; BWVGh v. 23.7.1990, DRD 2.5.3 BW; SächsOVG v. 12.6.1997, DRD 2.5.3 Sa.

²⁰ Vgl. dazu BWVGh v. 23.7.1990, DRD 2.5.3 BW.

²¹ OVG NW v. 23.2.1988 - 7 A 1937/86 -, EzD 2.1.2 Nr. 1; dass. v. 26.5.1988, DRD 2.5.3 NW.

völkerungs-schichten für die Erhaltung aussprechen würde. Der Begriff könnte ohnehin nicht einer statistisch erfassbaren Mittelmeinung überantwortet werden.²² Das Interesse der Allgemeinheit an der Erhaltung einer baulichen Anlage kann dann angenommen werden, wenn ihre Bedeutung in das Bewusstsein der Bevölkerung oder eines breiten Kreises von Sachverständigen übergegangen ist.²³ Die Bedeutung eines Objekts muss (und kann) sich nicht auf den ersten Blick und erst recht nicht bereits aus laienhafter Sicht erschließen.²⁴ Anders als bei der Frage der Verunstaltung im Baurecht ist auch nicht auf die Anschauung des sog. gebildeten Durchschnittsmenschen abzustellen, sondern auf den Wissens- und Kenntnisstand sachverständiger Kreise.²⁵ Ohne Sachverständige könnte das Interesse der Allgemeinheit in vielen Fällen nicht ermittelt werden. Dies gilt besonders häufig für das Merkmal der geschichtlichen Bedeutung, die eine Voraussetzung des Erhaltungsinteresses ist, die sich aber in sehr vielen Fällen nicht von einem Gebäude ablesen lässt.²⁶ Zur Bejahung des öffentlichen Erhaltungsinteresses kann es genügen, dass sich der Denkmalwert der Anlage dem verständigen Betrachter offenkundig erschließt und sich überdies die Notwendigkeit des Denkmalschutzes aufgrund im Einzelfall gegebener gewichtiger Besonderheiten (z. B. der Singularität der Anlage²⁷) aufdrängt.²⁸

Das Interesse der Allgemeinheit an der Erhaltung einer Sache muss auf die Bedeutung der Sache zurückzuführen sein. Für objektiv belanglose Sachen und Massenprodukte fehlt das Erhaltungsinteresse. Die Erkenntnis von der Bedeutung einer Sache kann sich im Laufe der Zeit ändern.

Nach allgemeiner Anschauung liegt heute die Erhaltung von technischen und Industriedenkmalen im Interesse aller Bürger. Nicht zuletzt das breite Interesse an den jährlichen Tagen des öffentlichen Denkmals belegt das gewachsene Interesse an Denkmalen und am Denkmalschutz. Die Öffentlichkeit drängt vielfach darauf, historische technische Bauten im Ganzen und an ihrem angestammten Ort zu erhalten, der einst die Grundlage für Errichtung und Betrieb z.B. von Bahnanlagen geboten hat.

Überhaupt kommt es für die Denkmaleigenschaft auf den **Zustand** (siehe hierzu Anlage 6 und oben Nr. 2.5.5.1) und die Möglichkeit der Erhaltung nicht an. Fragen der **Zumutbarkeit**, der **Kosten** und der **Finanzierung** von Instandset-

²² VG München v. 7.4.1982 – M 5030 VIII 80 -, BayVBl.1983, 281.

²³ HessVGH v. 24.3.1981 - IX OE 37/79 -, ESVGH 31, 191.

²⁴ OVG NW v. 28.4.2004, DRD 2.5.3 NW; siehe auch HessVGH v. 7.5.2013, DRD 2.5.3 HE (Bewertung, wie weit eine beabsichtigte Maßnahme eine Beeinträchtigung des Wesens, des überlieferten Erscheinungsbilds oder der künstlerischen Wirkung eines Kulturdenkmals bewirkt, ist auf der Grundlage des Urteils eines sachverständigen Betrachters vorzunehmen, dessen Maßstab von einem breiten Kreis von Sachverständigen getragen wird) und OVG SH v. 22.6.2000, DRD 2.5.3 (unschädlich für Unterstellung, wenn sich die Denkmalwürdigkeit dem uninformierten Betrachter nicht aufdrängt).

²⁵ BVerwG v. 24.6.1960 - VII C 205/59 -, EzD 6.4 Nr. 1; siehe aber auch OVG Berlin v. 31.10.1997, DRD 2.5.3 = EzD 2.1.2 Nr. 26 m. Anm. Eberl und BWVGH v. 11.12.2002, DRD 2.5.3 BW.

²⁶ Eberl a.a.O., Art. 1 BayDSchG Erl. 13.

²⁷ OVG Berlin v. 25.7.1997, DRD 2.5.3 BB.

²⁸ OVG BBrbg v. 31.10.1997 DRD 2.5.3 BB.

zungsmaßnahmen haben bei der Anwendung des Denkmalbegriffs außer Betracht zu bleiben, siehe oben Nr. 2.5.5.2.²⁹

4. Sachverhalt

Die UD hat Sie, respektive Ihre Rechtsvorgängerin in den vergangenen Jahren mehrfach aufgefordert, die Denkmale durch geeignete Maßnahmen vor weiterem Verfall zu schützen. Wir verweisen auf die Sachverhaltsdarstellungen im ordnungsbehördlichen Verfahren zur Gefahrenerforschungsermittlung. ...

Das OVG Berlin-Brandenburg hat unter dem 5.12.2017 (DRD 2.5.3 BB zwar die Beschwerde zurückgewiesen, jedoch gleichermaßen die Notwendigkeit der Anordnung konkreter Maßnahmen zur Sicherung der Gebäude als angemessen bewertet:

„§ 8 Abs. 2 DSchG Bln scheidet als Rechtsgrundlage für die Verpflichtung eines Denkmaleigentümers aus, umfangreiche Planungsleistungen in Auftrag zu geben, wenn es - wie hier - um denkmalschutzrechtlich erforderliche Sicherungsmaßnahmen zur Erhaltung der Bausubstanz geht. Maßnahmen der Gefahrenerforschung sind nur angezeigt bei einem Gefahrenverdacht. ... Weder ist die Anordnung von Planungsleistungen die unter dem Gesichtspunkt der Bestimmtheit einzig in Betracht kommende Maßnahme, noch kommt als einzige Alternative hierzu allein die pauschale Anordnung der Instandsetzung des Denkmals in Betracht. ... Im Falle von Sicherungsmaßnahmen (bedarf) es in aller Regel keiner exakten Planung und weiter nicht für jedes Detail exakter Anweisungen durch die Behörde. ... es genügt zum Teil eine **präzise Zielvorgabe und es reicht in der Regel aus, die schadhafte Bauteile und das Ziel der Reparatur zu benennen.**

Es wird vom OVG als ausreichend angesehen, dass die **Mängel dargelegt** sind und das **Ziel** der Anordnung eindeutig bestimmt ist, z. B. die Dächer zum Schutz vor weiteren Feuchtigkeitsschäden abzudichten, zerstörte Fensteröffnungen zu schließen usw.“

5. Begründung der Anordnungsinhalte im Einzelnen:

5.1. Sicherungsmaßnahmen

jeweils nach den einzelnen Anlagen

5.1.1. Rundlokschuppen:

a) Feststellungen zum baulichen Zustand des Gebäude

...

b) Notwendigkeit der beschriebenen Maßnahmen

²⁹ Siehe auch OVG Nds v. 12.4.1979 – B 74/78 -, NJW 1980, 307; dass. v. 16.1.1984 - 1 OVG A 68/82 -, NVwZ 1984, 741; OVG RP v. 26.5.1983 - 12 A 54/81 -, DÖV 1984, 75; dass. v. 20.7.1987, DRD 2.5.3 RP; OVG NW v. 18.8.1989 - 11 A 822/88 -, V.n.b; dass. v. 25.8.1989 - 11 A 2789/87 -, V.n.b.

Erhebliche Kosteneinsparungen können durch die Verwendung von Hubarbeitsbühnen statt der alternativ möglichen Stellung eines inneren Raumgerüsts erzielt werden. ...

5.1.2. Ringlokschuppen

Wie 5.1.1

5.1.3. Verwaltungsgebäude

Wie 5.1.1

5.2. Einreichung eines Genehmigungsantrages

Die unter A 1. angeordneten Maßnahmen unterliegen dem Genehmigungsvorbehalt nach § 11 Abs. 1 DSchG Bln. Danach darf ein Denkmal nur mit Genehmigung der zuständigen Denkmalbehörde

1. in seinem Erscheinungsbild verändert,
2. ganz oder teilweise beseitigt,
3. von seinem Standort oder Aufbewahrungsort entfernt oder
4. instand gesetzt und wiederhergestellt werden.

Dies gilt auch für das Zubehör und die Ausstattung eines Denkmals.

Zur Prüfung der Denkmalbelange sind die unter 2.1. - 2.4. beschriebenen Angaben unbedingt erforderlich.

Alternativ bei Baugenehmigungspflicht:

Die unter A 1. angeordneten Maßnahmen unterliegen Genehmigungsvorbehalt nach § 64 BauO Bln.

Dem Bauantrag sind die Bauvorlagen beizufügen, die nach der Bau-VerfV vorgegeben sind.

Da es sich bei den Maßnahmen zu A 1. auch um ein denkmalrechtlich genehmigungspflichtiges Vorhaben handelt, schließt die Baugenehmigung die denkmalrechtliche Genehmigung ein. Die Entscheidung ergeht im Einvernehmen mit der zuständigen Denkmalbehörde.

Im Baugenehmigungsverfahren wird die UD beteiligt, die ihrerseits zusätzliche, zur Prüfung ihrer Fachbelange, erforderliche Unterlagen nachfordern kann (siehe Pkte. A 2.1.-2.3.)

5.3. Beauftragung eines amtlich anerkannten Sachverständigenbüros

Zur Erstellung der erforderlichen Leistungen sind u. a. umfassende Fachkenntnisse im Bautenschutz und der Bausanierung, der Tragwerksplanung und Standsicherheitsprüfung sowie im Beton- und Mauerwerksbau erforderlich. Zur Sicherstellung einer sach- und fachgerechten Objekt- und Tragwerksplanung behält sich die Untere Denkmalschutzbehörde daher die Zustimmung über das zu beauftragende Ingenieurbüro vor.

Dies ergibt sich aus dem allgemeinen Grundsatz aus § 11 Abs. 4 DSchG Bln, wonach die Behörde bei fachlich begründeten denkmalrechtlichen Maßnahmen hinsichtlich ihrer fachgerechten Ausführung die Beauftragung bestimmter Fachleute bestimmen kann.

So heißt es in o.g. Vorschrift: „Gebietet es die besondere Eigenart eines Denkmals, kann die Genehmigung auch mit der Bedingung verbunden

werden, dass bestimmte Arbeiten nur durch Fachleute oder unter der Leitung von Sachverständigen ausgeführt werden, die die zuständige Denkmalbehörde bestimmt.“

Durch die geforderte Einbindung eines öffentlich bestellten Sachverständigen soll sichergestellt werden, dass besonders zuverlässige, glaubwürdige und auf einem abgegrenzten Sachgebiet des Bauwesens besonders sachkundige und erfahrene Personen die Leistungen überprüfen.

Ebenso kann nach § 58 BauO Bln die Bauaufsichtsbehörde bei technisch schwierigen Bauausführungen für die Wahrnehmung ihrer Aufgaben und für die Bauüberwachung auf Kosten der Bauherrin oder des Bauherrn besondere Sachverständige und sachverständige Stellen heranziehen.

In Berlin ist es die Aufgabe der Baukammer, Sachverständige für die Tätigkeitsbereiche der im Bauwesen tätigen Ingenieure zu bestellen und zu vereidigen.

Durch die öffentliche Bestellung von Sachverständigen soll erreicht werden, Gerichten, Behörden und der Allgemeinheit besonders zuverlässige, glaubwürdige und auf einem abgegrenzten Sachgebiet des Bauwesens besonders sachkundige und erfahrene Personen zur Verfügung zu stellen, wenn allgemein ein Bedarf für die Bestellung von Sachverständigen auf einem bestimmten Sachgebiet besteht. Die Bestellung erfolgt ausschließlich im öffentlichen Interesse und nicht, um den persönlichen Zielen oder Vorstellungen eines Antragstellers Rechnung zu tragen.

5.4. Fristsetzungen

Hinsichtlich der von Ihnen einzuhaltenden und durch die Behörde angeordneten Fristen ist zunächst auszuführen, dass auf Grund der dargelegten unmittelbaren Gefahr für den Erhalt der denkmalgeschützten Gebäude die angeordneten Leistungen umgehend und möglichst schnell zu veranlassen sind. Die hierfür gesetzten Fristsetzungen sind den jeweiligen Leistungsumfängen nach angemessen.

zu 4.1. (Benennung des Sachverständigenbüros):

Da das Leistungsbild sowohl in diesem Bescheid als auch im GSE-Bericht umfangreich beschrieben ist, können erfahrungsgemäß Sachverständigenbüros innerhalb einer Woche Angebote abgeben. Die gesetzte Frist von zwei Wochen ist insofern angemessen.

Da das Ziel der Sicherung der denkmalgeschützten Gebäude schnellstmöglich erreicht werden muss, ist ein Sachverständigenbüro zu beauftragen, das kapazitiv in der Lage ist, die erforderlichen Leistungen (Planung, Vergabe, Baubetreuung, Bauüberwachung etc.) innerhalb kurzer Zeit auszuführen.

zu 4.2. (Einreichung des Genehmigungsantrages)

Da die Behörde sicherstellen muss, dass die Genehmigungsplanung in einer absehbaren Frist erstellt wird, damit das Ziel der Sicherung der denkmalgeschützten Gebäude vor einem endgültigen unwiederbringlichen Verlust erfüllt wird, ist hier eine vertretbare und zumutbare Frist zu setzen, die es Ihnen ermöglicht, die von Ihnen zu veranlassenden Pla-

nungsleistungen erbringen zu lassen. Um gegebenenfalls eintretende Verzögerungen im Voraus zu berücksichtigen, sieht der Bescheid die Möglichkeit der Nachfristsetzung vor.

zu A 4.3. (Projektplan)

Mit der Fristsetzung soll sichergestellt werden, dass die angeordneten Leistungen ohne Zeitverzögerung erbracht werden. Da davon ausgegangen wird, dass ein amtlich anerkanntes Sachverständigenbüro mit der Umsetzung der Leistungen beauftragt ist, das auch die erforderlichen personellen Kapazitäten besitzt, ist die gesetzte Frist angemessen.

zu A 4.4. (Baufertigstellung)

Mit der Fristsetzung soll sichergestellt werden, dass die angeordneten Leistungen vollumfänglich erbracht werden.

Zur Anordnung der sofortigen Vollziehung

Die Anordnung der sofortigen Vollziehung des Bescheides gem. § 80 Abs. 2 Nr. 4 VwGO ist wegen des besonderen öffentlichen Interesses der Allgemeinheit am Erhalt der drei denkmalgeschützten Gebäude geboten.

Das besondere öffentliche Interesse an der sofortigen Vollziehung dieses Bescheides ist begründet in der bestehenden Gefahr, dass auf Grund des baulichen Zustandes der denkmalgeschützten Gebäude der Einsturz droht und die Bauwerke damit unwiederbringlich verloren gehen würden.

Unter Verweis auf die Denkmalbegründungen des Landesdenkmalamtes Berlin wird nochmals betont, dass der Denkmalbereich neben den besonderen Bedeutungen der einzelnen Gebäude eine besondere verkehrsgeschichtliche Bedeutung besitzt, da es auf dichtem Raum anschaulich Zeugnisse der Eisenbahngeschichte in seinen verschiedenen Entwicklungsetappen zeigt.

Diese Konzentration von zeitlich unterschiedlichen baulichen Anlagen mit ihrer Ausstattung ist für Berlin singulär in P überliefert. Das Denkmalensemble steht für die Entwicklung der Großstadt B zu einer der bedeutendsten europäischen Industriemetropolen des 19. und 20. Jahrhunderts, zu der der Auf- und Ausbau ihres Eisenbahnnetzes maßgeblich beigetragen hat, und ist daher ein bemerkenswertes Zeugnis deutscher Eisenbahngeschichte. Neben der verkehrsgeschichtlichen Bedeutung des Denkmalbereichs wird das besondere Erhaltungsinteresse der Allgemeinheit durch den hohen Seltenheitswert an in dieser Konzentration überlieferten Bahnbauten geprägt. Rundschuppen sind in Europa nur noch selten überliefert und ein wie hier überlieferter Baukomplex, der den funktionalen Zusammenhang eines Betriebswerkes anschaulich vermittelt, ist europaweit kaum noch vorhanden.

Das besondere öffentliche Erhaltungsinteresse überwiegt das Interesse des Eigentümers, die Maßnahmen möglicherweise erst in einigen Jahren

nach einer rechtskräftigen bzw. bestandskräftigen Entscheidung durchzuführen.

Zur Androhung des Zwangsmittels der Ersatzvornahme

Das Zwangsmittel Ersatzvornahme ist notwendig, um gewährleisten zu können, dass die von Ihnen zu treffenden Maßnahmen tatsächlich vorgenommen werden und nicht weitere Schädigungen der Denkmalsubstanz erfolgen.

Werden bauordnungsrechtliche Anordnungen nicht umgesetzt, so kann die Bauaufsichtsbehörde gemäß § 10 VwVG entscheiden, die Umsetzung selbst zu veranlassen. Die Kosten dafür (einschließlich der Aufwände der Behörde) trägt der baurechtlich Verantwortliche - **ohne Zumutbarkeitsbeschränkung**.

Gemäß § 8 Abs. 1 DSchG Bln ist der Verfügungsberechtigte verpflichtet, ein Denkmal im Rahmen des Zumutbaren instand zu halten und instand zu setzen, es sachgemäß zu behandeln und vor Gefährdungen zu schützen.

Kommt der Verfügungsberechtigte seiner Verpflichtung nicht nach und droht hierdurch eine unmittelbare Gefahr für den Bestand eines Denkmals, kann die zuständige Denkmalbehörde die gebotenen Maßnahmen selbst durchführen oder durchführen lassen. Der Verfügungsberechtigte kann im Rahmen des Zumutbaren zur Erstattung der entstandenen Kosten herangezogen werden.

Die prognostizierten Kosten für die unabdingbaren Maßnahmen zur Gewährleistung der Standsicherheit sowie zur Verhinderung von weiterem Verlust denkmalgeschützter Substanz hat der Gutachter auf Grundlage von Baupreisen, auf Basis von aktuellen Erfahrungswerten sowie der Tabellenwerke für Baukosten des BKI / Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern ermittelt.

Die Mengenermittlungen beruhen auf den verfügbaren Planunterlagen sowie aus dem örtlichen Augenschein bezüglich der offensichtlichen Handlungserfordernisse. Vorab regulärer Planung sowie auch in Anbetracht der momentan sich weiter beschleunigenden Baukonjunktur sind erhebliche Unwägbarkeiten zu berücksichtigen. Aus diesem Grund war es erforderlich, auch hier die üblicherweise bei Kostenberechnungen für öffentliche Bestands-Baumaßnahmen des Landes Berlin gemäß BPU-ABau zu veranschlagende Sicherheitsmarge von 10% für Unvorhergesehenes ("UV") in die Endsumme einzupreisen.

Die Honorare für die Objekt- und Tragwerksplanung (Anlage 4) wurden auf Grundlage der HOAI 2013 ermittelt. Dabei wurde davon ausgegangen, dass bei der Objektplanung die Leistungsphase 1, 3, 4 und 6 bis 8 vollständig und die Leistungsphase 5 anteilig zu erbringen sind. Bei der Tragwerksplanung wird davon ausgegangen, dass die Leistungsphasen 1, 3, 4 und 6 vollständig zu erbringen sind. Die Leistungsphase 5 wurde auf 20 v. H. reduziert, da keine Bewehrungspläne erstellt werden müssen.

Bei der Objekt- und Tragwerksplanung ist nach § 4 (3) HOAI 2013 der Umfang der mitzuverarbeitenden Bausubstanz angemessen zu berücksichtigen. Der Umfang der mitzuverarbeitenden Bausubstanz wurde nach der AHO Schriftenreihe Heft Nr. 1 „HOAI - Planen und Bauen im Bestand“ ermittelt. Bei der Honorarermittlung des Objektplaners wurde für die Leistungsphase 8 nach § 12 HOAI 2013 ein Instandsetzungszuschlag von 50 Prozent berücksichtigt.

6. Zumutbarkeit

Zunächst ist festzustellen, dass die grundsätzliche technische Erhaltungsfähigkeit der Denkmale sowohl nach Ihrem Vorbringen in den vorhergehenden Verfahren noch nach der aktuellen Einschätzung außer Frage steht. Die Gebäude befinden sich zwar in einem desolaten, aber nicht irreparablen technischen Zustand.

Nach § 8 Abs. 1 DSchG Bln ist der Verfügungsberechtigte verpflichtet, ein Denkmal im Rahmen des Zumutbaren instand zu halten und instand zu setzen, es sachgemäß zu behandeln und vor Gefährdungen zu schützen.

Zumutbar sind die angeordneten Maßnahmen, weil eine Abwägung aller einschlägigen subjektiven Gesichtspunkte unter Berücksichtigung der objektiven Lage und unter Berücksichtigung der Sozialbindung des Eigentums ergibt, dass insbesondere im vorliegenden Fall so vorgegangen werden muss, um das gesetzliche Ziel der Erhaltung des Denkmals überhaupt erreichen zu können.

Zu beachten ist dabei die hohe Wertigkeit der denkmalgeschützten Gebäude und seiner Bauteile, die dieses Vorgehen unverzichtbar macht.

Die Maßnahmen sind im wohlverstandenen Interesse des Eigentümers auch wirtschaftlich, weil nur sie eine weitere Entwertung der Denkmale verhindern können.

Die Maßnahmen erfordern zwar einen erheblichen Kostenaufwand und bedeuten damit auch ein nicht unerhebliches finanzielles Opfer. Sie sind dennoch rechtmäßig und zumutbar. Denn: Die Eigentümer eines Denkmals haben grundsätzlich ein „Mehr“ an Unterhaltungspflichten für ihre Denkmale zu tragen, die sich aus der Sozialpflichtigkeit des Denkmaleigentums ergeben.

Die angeordneten Maßnahmen zielen darauf ab, durch geeignete Sicherungsmaßnahmen den Erhalt der Denkmale zu gewährleisten, den Sie entgegen der Ihnen obliegenden Erhaltungspflichten nach dem DSchG Bln über Jahre hinweg versäumt haben.

Selbst eine Kostenbelastung, die den Verkehrswert des sanierten Grundstücks übersteigen würde (wovon in diesem Fall nicht ausgegangen wird), wäre zumutbar, weil Sie als Eigentümerin das Risiko der entstandenen Gefahr des unwiederbringlichen Verlustes der denkmalgeschützten Gebäude bewusst in Kauf genommen haben. So haben Sie das Grundstück mit seinen Denkmalen in Kenntnis der Denkmaleigenschaft und seiner schon zu diesem Zeitpunkt bestehenden Schäden, die von früheren Eigentümern oder Nutzungsberechtigten oder Dritten verursacht worden sind, erworben.

Dieser Umstand ist bei der erforderlichen Abwägung Ihrer schutzwürdigen Eigentümerinteressen mit den Belangen der Allgemeinheit beachtlich. Wer wie

Sie ein solches Risiko „sehenden Auges“ bewusst eingeht, kann seiner Inanspruchnahme nicht entgegenhalten, seine Haftung müsse aus Gründen des Eigentumsschutzes begrenzt sein, denn das freiwillig übernommene Risiko mindert die Schutzwürdigkeit des Eigentümers,

Es wäre sogar zumutbar, das Vermögen des Denkmaleigentümers unter Wahrung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes zur Sanierung darüber hinaus einzusetzen, das zusammen mit dem sanierungsbedürftigen Grundstück eine funktionale Einheit darstellt. Dies gilt insbesondere für Grundvermögen, das zusammen mit dem sanierungsbedürftigen Grundstück eine solche Einheit bildet.³⁰

Die Grenzen von Zumutbarkeit und Verhältnismäßigkeit führen dazu, dass nach § 8 Abs. 2 Satz 1 behördliche Anordnungen („kann durch die zuständige Denkmalbehörde verpflichtet werden“), bestimmte Maßnahmen zur Erhaltung des Denkmals durchzuführen, zwar grundsätzlich möglich sind.³¹ Aus dem Tatbestandsmerkmal „bestimmte Maßnahmen“ folgert die Rechtsprechung jedoch, dass die Anordnung nicht auf eine vollständige Sanierung und Modernisierung gerichtet sein kann. Zulässig sind innerhalb von Anordnungen nach der Rechtsprechung **partielle Maßnahmen** mit dem vorrangigen Ziel der Sicherung der Denkmale.³²

7. Ausgleichspflichtige Eigentumsbeschränkung

§ 16 Abs. 1 DSchG Bln bestimmt: „Soweit durch die Anordnung von Maßnahmen nach § 8 und § 9 DSchG Bln besondere Aufwendungen erforderlich werden, die in der Eigenschaft des Denkmals begründet sind und über das auch bei einem Denkmal wirtschaftlich zumutbare Maß hinausgehen, kann der Verfügungsberechtigte für die dadurch entstehenden Vermögensnachteile einen angemessenen Ausgleich in Geld verlangen. Unzumutbar ist eine wirtschaftliche Belastung insbesondere, soweit die Kosten der Erhaltung und Bewirtschaftung dauerhaft nicht durch die Erträge oder den Gebrauchswert des Denkmals aufgewogen werden können. Ein Anspruch auf Ausgleich besteht nicht, soweit der Verfügungsberechtigte oder sein Rechtsvorgänger die besonderen Aufwendungen durch mangelnde Instandhaltung selbst zu verantworten hat.“

Ein Ausgleichsanspruch besteht im vorliegenden Fall nicht, da nachgewiesenermaßen weder Sie, noch Ihre Rechtsvorgänger Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt haben. Wir verweisen auf unsere Ausführungen zum Sachverhalt.

8. Ermessen

Angesichts des Zustandes der drei denkmalgeschützten Gebäude und der offenkundigen Verschlechterung muss eingegriffen werden, um Ihre nach dem DSchG Bln bestehenden Erhaltungsverpflichtungen durchzusetzen.

Wie beschrieben besteht bei weiterem Nichtstun und bei weiterem Nichteinschreiten der Behörde die Gefahr, dass die Denkmale unwiederbringlich verloren gehen.

³⁰ BVerfG, Beschluss vom 16. 2. 2000 – 1 BvR 242/91, DRD 2.5.1.

³¹ Siehe hierzu Haspel/Martin/Wenz/Drewes, a.a.O., Erl. 6 ff. zu § 8.

³² Siehe z.B. zu Zumutbarkeit und Verhältnismäßigkeit NdsOVG v. 22.4.2010 - 1 ME 89/10 – dbovg.

Die angeordneten Maßnahmen wurden durch die Behörde mit großer Sorgfalt ermittelt (siehe Bericht der GSE - Anlage 3) und ausgewählt.

Sie sind geeignet und erforderlich und auch im engeren Sinne verhältnismäßig, weil insbesondere weniger einschneidende Maßnahmen zum Erhalt der Denkmale - auch angesichts der baugeschichtlichen Bedeutung und Einzigartigkeit dieses technischen Baudenkmals in Deutschland - nicht ersichtlich sind.

In diesem Zusammenhang ist zu betonen, dass der beauftragte Gutachter im Auftrag der UD jede einzelne, der erforderlichen Maßnahmen auf eine Alternativmöglichkeit geprüft hat.

Rechtsbehelfsbelehrung (Berlin)

Gegen diesen Bescheid ist der Widerspruch zulässig. Er ist innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe dieses Bescheides schriftlich oder zur Niederschrift bei der UD oder in elektronischer Form mit einer qualifizierten elektronischen Signatur im Sinne des Signaturgesetzes versehen an die E-Mail-Adresse ... zu erheben. Es wird darauf hingewiesen, dass bei schriftlicher Einlegung des Widerspruchs die Widerspruchsfrist nur dann gewahrt ist, wenn der Widerspruch innerhalb dieser Frist eingegangen ist.

Gegen die angeordnete sofortige Vollziehung der Anordnung haben Sie die Möglichkeit, die Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung gem. § 80 Abs. 5 Satz 1 VwGO beim Verwaltungsgericht Berlin, Kirchstraße 7, 10557 Berlin zu beantragen.

Widersprüche gegen die Androhung der Ersatzvornahme (Anordnung Pkt. 5) haben gemäß § 4 AGVwGO keine aufschiebende Wirkung.

Hinsichtlich der durch Gesetz angeordneten sofortigen Vollziehung der Androhung der Ersatzvornahme haben Sie die Möglichkeit, gemäß § 80 Abs.5 VwGO beim Verwaltungsgericht Berlin, Kirchstraße 7, 10557 Berlin die Herstellung der aufschiebenden Wirkung zu beantragen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

- Anlage 1: Denkmalbegründung
- Anlage 2: Auszug Denkmalkarte Berlin (1 Seite)
- Anlage 3: Bericht des Gutachters über erforderliche Maßnahmen zur Notsicherung der denkmalgeschützten Gebäude des ehemaligen Bahnbetriebswerkes vom 20.3.2018 (61 Seiten)

Fundstellennachweis

DSchG Bln Gesetz zum Schutz von Denkmälern in Berlin vom 24. April 1995 (GVBl. S. 274), zuletzt geändert durch Artikel 30 des Gesetzes vom 02.02.2018 (GVBl. S. 160)

BauO Bln Bauordnung für Berlin vom 29. September 2005 (GVBl. S. 495), zuletzt geändert durch Artikel I des dritten Änderungsgesetzes vom 17. Juni 2016 (GVBl. S.361)

VwVfG Verwaltungsverfahrensgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 2003 (BGBl. I S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 20 des Gesetzes vom 18. Juli 2016 (BGBl. I S. 1679)

VwVG Verwaltungsvollstreckungsgesetz vom 27.04.1953 (BGBl. I S. 157), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.11.2014 (BGBl. I S. 1770)

VwVfG Bln Gesetz über das Verfahren der Berliner Verwaltung vom 8. Dezember 1976 (GVBl. S. 2735, 2898), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.04.2016 (GVBl. S. 218)

VwGO Verwaltungsgerichtsordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. März 1991 (BGBl. I S. 686), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2015 (BGBl. I S. 2490)

HOAI 2013 Verordnung über die Honorare für Architekten- und Ingenieurleistungen (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure - HOAI) in der Fassung vom 10.07.2013, in Kraft getreten am 17.07.2013.

AGVwGO Gesetz zur Ausführung der Verwaltungsgerichtsordnung, Landesrecht Berlin, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Februar 1977 (GVBl. S. 557), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 7. Juli 2016 (GVBl. S. 424)

BauVerfV Verordnung über Bauvorlagen, bautechnische Nachweise und das Verfahren im Einzelnen (Bauverfahrensverordnung) vom 19. Oktober 2006 (GVBl. S. 1035), zuletzt geändert durch Verordnung vom 15. November 2017 (GVBl. S. 636)

ASOG Bln Allgemeines Gesetz zum Schutz der öffentlichen Sicherheit und Ordnung in Berlin (Allgemeines Sicherheits- und Ordnungsgesetz) in der Fassung vom 11. Oktober 2006 (GVBl. S. 930), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 02.02.2018 (GVBl. S. 160)

Abkürzungen

BayVBI	Bayer. Verwaltungsblätter
DRD	Denkmalrecht in Deutschland (Datenbank beim Denkmalnetz Bayern)
Eberl/Martin/Spennemann	Kommentar zum BayDSchG, 7. Aufl. 2017
EzD	Entscheidungen zum Denkmalrecht
Hassel/Martin/Wenz/Drewes	Denkmalschutzrecht in Berlin, 2. Aufl. 2008
LDA	Landesdenkmalamt Berlin
Mieth/Spennemann	Die Unzumutbarkeit im Denkmalrecht, 2. Auflage 2017; 1. Aufl. als Martin/Mieth/Spennemann
V.n.b.	Veröffentlichung nicht bekannt