



# OBERVERWALTUNGSGERICHT BERLIN-BRANDENBURG

## BESCHLUSS

**OVG 2 S 5.19**  
**VG 13 L 271.18 Berlin**

In der Verwaltungsstreitsache

der ,

vertreten durch die Geschäftsführerin,

,

Antragstellerin, Beschwerdeführerin und Beschwerdegegnerin,

bevollmächtigt:

Rechtsanwälte ,

,

g e g e n

das Land Berlin,

vertreten durch das Bezirksamt Pankow von Berlin

- Rechtsamt -,

Breite Straße 24 A-26, 13187 Berlin,

Antragsgegner, Beschwerdegegner und Beschwerdeführer,

hat der 2. Senat durch die Vizepräsidentin des Oberverwaltungsgerichts Merz, den Richter am Oberverwaltungsgericht Kohl und die Richterin am Oberverwaltungsgericht Scheerhorn am 17. Februar 2020 beschlossen:

Die Beschwerde der Antragstellerin gegen den Beschluss des Verwaltungsgerichts Berlin vom 17. Januar 2019 wird zurückgewiesen.

Auf die Beschwerde des Antragsgegners wird der Beschluss des Verwaltungsgerichts Berlin vom 17. Januar 2019 teilweise geändert und der Antrag der Antragstellerin, die aufschiebende Wirkung ihres Widerspruchs gegen die in dem Bescheid vom 9. August 2018 enthaltene Sicherungsverfügung hinsichtlich des Ringlokschuppens wiederherzustellen, abgelehnt.

Im Übrigen wird die Beschwerde des Antragsgegners zurückgewiesen.

Von den Kosten des Verfahrens beider Rechtszüge tragen die Antragstellerin  $\frac{3}{4}$  und der Antragsgegner  $\frac{1}{4}$ .

Der Wert des Beschwerdegegenstandes wird auf 641.500,00 EUR festgesetzt.

### **Gründe**

#### I.

Die Antragstellerin wendet sich gegen eine denkmalrechtliche Anordnung zur baulichen Sicherung von denkmalgeschützten Gebäuden.

Die Antragstellerin erwarb mit Kaufverträgen aus den Jahren 2009 und 2010 verschiedene Grundstücke, auf denen sich der frühere Rangierbahnhof P\_\_\_\_\_ in H\_\_\_\_\_ befindet. Dazu gehört ein Grundstück, auf dem drei Gebäude des ehemaligen Betriebswerks P\_\_\_\_\_ stehen, nämlich ein in den Jahren 1889 bis 1893 errichteter Rundlokschuppen, ein in den Jahren 1901 bis 1906 gebauter und später erweiterter Ringlokschuppen sowie ein in den Jahren 1960 bis 1961 errichtetes Sozial- bzw. Verwaltungsgebäude. Im Jahr 1996 wurden die Gebäude zunächst als „Ensemble Betriebsbahnhof P\_\_\_\_\_“ in die Denkmalliste eingetragen, später

wurden sukzessive auch die einzelnen Gebäude als Einzeldenkmale eingetragen und die Eintragung des Ensembles wurde um die Drehscheiben und Gleisanlagen ergänzt. Das Gelände ist im Flächennutzungsplan als Bahnfläche, Betriebshof dargestellt, in einem Vorentwurf für eine Änderung des Flächennutzungsplans ist eine Ausweisung als gemischte Baufläche M2, Schule vorgesehen. Nach einer Machbarkeitsstudie wurde von einer Nutzung als Schulstandort abgesehen. Ein Bebauungsplan existiert bislang nicht.

Mit für sofort vollziehbar erklärtem Bescheid vom 9. September (berichtigt: August) 2018 verpflichtete der Antragsgegner die Antragstellerin jeweils unter Fristsetzung zur Durchführung von Sicherungsarbeiten an den drei Gebäuden, zur Einreichung einer Genehmigungsplanung und zur Beauftragung eines amtlich anerkannten Sachverständigenbüros und drohte für den Fall, dass die Antragstellerin dieser Anordnung nicht fristgerecht Folge leistet, die Ersatzvornahme an, wobei sie die Kosten der Ersatzvornahme auf 2.566.000,00 € veranschlagte. Gegen diesen Bescheid hat die Antragstellerin mit Schreiben vom 14. August 2018 Widerspruch eingelegt, über den noch nicht entschieden ist.

Das Verwaltungsgericht Berlin hat mit Beschluss vom 17. Januar 2019 die aufschiebende Wirkung des Widerspruchs insoweit wiederhergestellt, als die Antragstellerin zu Sicherungsmaßnahmen an dem Ringlokschuppen verpflichtet worden war. Hinsichtlich der mit Blick auf alle drei Gebäude angedrohten Ersatzvornahme hat es die aufschiebende Wirkung des Widerspruchs insgesamt angeordnet. Im Übrigen hat das Gericht den Antrag der Antragstellerin auf Gewährung vorläufigen Rechtsschutzes zurückgewiesen.

Die Antragstellerin hat Beschwerde gegen den Beschluss eingelegt, soweit ihr Antrag, die aufschiebende Wirkung ihres Widerspruchs gegen die ihr auferlegten Sicherungsmaßnahmen im Hinblick auf den Rundlokschuppen und das Verwaltungs- bzw. Sozialgebäude anzuordnen, abgelehnt wurde. Der Antragsgegner hat Beschwerde gegen den erstinstanzlichen Beschluss eingelegt, soweit das Verwaltungsgericht die aufschiebende Wirkung des Widerspruchs der Antragstellerin bezüglich der Sicherungsmaßnahmen an dem Ringlokschuppen wiederhergestellt sowie bezüglich der angedrohten Ersatzvornahme im Hinblick auf alle drei Gebäude angeordnet hat. Beim Verwaltungsgericht hat der Antragsgegner einen An-

trag nach § 80 Abs. 7 VwGO gestellt (Az.: VG 13 L 42.19). Dort wurde im Hinblick auf den Ringlokschuppen ein Gutachten eines Prüfenieurs für Standsicherheit eingeholt.

Einen Antrag der Antragstellerin auf Erteilung einer Abbruchgenehmigung hat der Antragsgegner mit Bescheid vom 6. Dezember 2018 abgelehnt. Hiergegen hat die Antragstellerin mit Schreiben vom 17. Dezember 2018 Widerspruch erhoben.

Mit der Begründung seiner Beschwerde hat der Antragsgegner ein an die Antragstellerin adressiertes Schreiben vom 28. Februar 2019 übersandt, mit dem er seine Anordnungen zur Sicherung der drei Gebäude wiederholt und je Gebäude die Kosten für die angeordneten Maßnahmen, Planleistungen und die Beauftragung eines amtlich anerkannten Sachverständigen prognostiziert hat. Für den Fall, dass die Antragstellerin den getroffenen Anordnungen nicht fristgerecht nachkommt, enthält das Schreiben hinsichtlich der Sicherungsmaßnahmen eine Androhung der Ersatzvornahme, wobei die Kosten je Gebäude im Einzelnen aufgeschlüsselt werden. Hinsichtlich der Anordnung zur Beauftragung eines anerkannten Sachverständigenbüros wird ein Zwangsgeld i.H.v. 20.000,00 € angedroht. Mit weiterem an die Antragstellerin gerichtetem Schreiben vom 6. November 2019 hat der Antragsgegner auf Grund einer Erhöhung der Baupreise die Kostenprognosen für die angeordneten Sicherungsmaßnahmen angepasst und zusätzliche Kosten für die Planung und Aufstellung von Sicherheitsgerüsten am Rund- und Ringlokschuppen entlang der Bahntrasse, für die Gleissperrung und Fahrleitungsabschaltung aufgeführt, die Fristsetzung für verschiedene Maßnahmen verlängert und erstmals Fristen für die Einreichung des bahnrechtlichen Genehmigungsantrags sowie die Errichtung von Sicherheitsgerüsten an der Bahntrasse gesetzt. Die Antragstellerin hat gegen beide Schreiben Widerspruch erhoben.

## II.

A. Die Beschwerde der Antragstellerin hat keinen Erfolg. Die fristgerecht dargelegten Gründe, die den Umfang der Überprüfung durch das Oberverwaltungsge-

richt bestimmen (§ 146 Abs. 4 Sätze 3 und 6 VwGO), rechtfertigen keine Änderung der erstinstanzlichen Entscheidung.

I. Die Beschwerde ist zulässig, insbesondere ist im Hinblick auf die an die Antragstellerin adressierten Schreiben vom 28. Februar 2019 und vom 6. November 2019 nicht das Rechtsschutzbedürfnis entfallen.

Das Schreiben vom 28. Februar 2019 ist nicht als Bescheid zu qualifizieren, mit dem der Antragsgegner den hier streitgegenständlichen Bescheid vom 9. August 2018 geändert hätte, denn der Antragsgegner hatte offensichtlich nicht die Absicht, damit eine Regelung zu treffen. Das Schreiben ist überschrieben mit „Klarstellung von Formulierungen der Sicherungsanordnung vom 9. August 2018“ und „Anhörung gem. § 28 VwVfG zur Androhung der Zwangsmittel“, am Ende findet sich der Passus: „Gemäß § 28 VwVfG gebe ich Ihnen Gelegenheit, sich zu den für die Entscheidung erheblichen Tatsachen innerhalb von 1 Woche nach Zustellung dieses Schreibens zu äußern“. Der Antragsgegner hat in seiner Beschwerdebegründung selbst ausgeführt, dass es sich lediglich um eine „Klarstellung“ einzelner Formulierungen und eine Anhörung zur Androhung von Zwangsmitteln handele.

Auch das Schreiben vom 6. November 2019 hat das Rechtsschutzbedürfnis der Antragstellerin nicht entfallen lassen. Diese hat den erstinstanzlichen Beschluss mit der Beschwerde angefochten, soweit ihr Antrag abgelehnt wurde, die aufschiebende Wirkung ihres Widerspruchs gegen die mit Bescheid vom 9. August 2018 im Einzelnen bestimmten Maßnahmen zur baulichen Sicherung des Rundlokschuppens und des Sozialgebäudes zu treffen, für die Durchführung der Grundleistungen nach §§ 34 und 51 HOAI ein amtlich anerkanntes Sachverständigenbüro zu beauftragen und vor Beginn von Sicherungsmaßnahmen die denkmalrechtliche Genehmigungsplanung für die angeordneten Leistungen zu erstellen. Unabhängig von der Frage, ob das Schreiben vom 6. November 2019 als Bescheid zu qualifizieren ist, hat es jedenfalls diese Anordnungen aus dem Bescheid vom 9. August 2018 nicht geändert.

II. Die Beschwerde ist aber unbegründet.

1. Ohne Erfolg wendet sich die Antragstellerin gegen die Annahme des Verwaltungsgerichts, dass das Sozialgebäude denkmalrechtlich geschützt sei.

Gemäß § 2 Abs. 2 Satz 1 DSchG Bln ist ein Baudenkmal eine bauliche Anlage oder ein Teil einer baulichen Anlage, deren oder dessen Erhaltung wegen der geschichtlichen, künstlerischen, wissenschaftlichen oder städtebaulichen Bedeutung im Interesse der Allgemeinheit liegt. Ein Denkmalbereich (Ensemble, Gesamtanlage) ist nach Absatz 3 Satz 1 dieser Vorschrift eine Mehrheit baulicher Anlagen einschließlich der mit ihnen verbundenen Straßen und Plätze sowie Grünanlagen und Frei- und Wasserflächen, deren Erhaltung aus in Absatz 2 genannten Gründen im Interesse der Allgemeinheit liegt, und zwar auch dann, wenn nicht jeder einzelne Teil des Denkmalbereichs ein Denkmal ist.

Soweit die Antragstellerin die Denkmalfähigkeit des Sozialgebäudes bestreitet, weil dieses Gebäude als solches weder in seiner Gestaltung noch in sonstigen sichtbaren Elementen einen verkehrsgeschichtlichen Aussagewert habe, in keiner Weise stadtgeschichtlich oder stadtentwicklungsgeschichtlich unverwechselbar sei und einen sozialgeschichtlichen Wert, der über denjenigen aller für menschliche Nutzung geeigneten Neubauten in der DDR hinausgehe, nicht erkennen lasse, geht dies an der Argumentation des Verwaltungsgerichts vorbei. Die angefochtene Entscheidung stellt lediglich darauf ab, dass der Rundlokschuppen, der Ringlokschuppen, das Verwaltungs- bzw. Sozialgebäude und die Gleisanlagen als Ensemble ein Denkmal darstellen und lässt offen, ob jedes einzelne Gebäude für sich ein Denkmal ist (vgl. S. 10 ff., 14 des Beschlusses). Schon aus diesem Grund muss sich der Senat auch nicht mit den Ausführungen zur Erhaltungswürdigkeit des isoliert betrachteten Verwaltungsgebäudes in dem Schriftsatz der Antragstellerin vom 11. April 2019 sowie in dem darin in Bezug genommenen, in ihrem Auftrag erstellten Gutachten des Architekten und Denkmalpflegers P\_\_\_\_\_ vom 1. April 2019 auseinandersetzen.

Mit Blick auf den gesamten Denkmalbereich rügt die Antragstellerin erfolglos, dass nach Aufnahme einer neuen Nutzung niemand in der Bevölkerung bei Betrachtung des „Ensembles“ einen stadtgeschichtlichen oder stadtentwicklungsgeschichtlichen Zusammenhang des Sozialgebäudes mit den anderen Bauwerken des Denkmalensembles erkennen würde, entsprechende Hinweise auf Schildern

o.ä. seien lediglich eine historische Information, aber keine aus dem Gebäude selbst folgende Bedeutung, die seine Erhaltung im Interesse der Allgemeinheit erfordern würde. Die geschichtliche Bedeutungskategorie des Denkmalschutzgesetzes ist erfüllt, wenn ein Bauwerk oder ein Ensemble historische Ereignisse oder Entwicklungen anschaulich macht (vgl. Urteil des Senats vom 27. Oktober 2011 – OVG 2 B 5.10 –, juris Rn. 29). Zwar muss dem Schutzobjekt hiernach ein Aussagewert zukommen. Für die Eignung, historische Ereignisse und Entwicklungen in besonderer Weise anschaulich zu machen, genügt aber, wenn unter Zuhilfenahme von weiteren Informationen eine Veranschaulichung von nicht unmittelbar an dem Schutzobjekt ablesbaren Informationen möglich ist. Denn auch wenn für ein Denkmal die optische Wahrnehmbarkeit einer historischen Aussage charakteristisch ist, heißt dies nicht, dass die historische Aussage, deren Träger das Denkmal sein soll, unmittelbar und für jedermann optisch wahrnehmbar sein müsste (vgl. Beschluss des Senats vom 25. März 2013 – OVG 2 N 38.10 –, BA S. 2 f. m.w.N.). Die Antragstellerin stellt aber innerhalb der Beschwerdebegründungsfrist nicht in Abrede, dass die vom Verwaltungsgericht angenommene verkehrsgeschichtliche Bedeutung des Ensembles einschließlich des Sozialgebäudes wegen der Konzentration von zu verschiedenen Zeiten entstandenen baulichen Anlagen auf dichtem Raum und der damit gegebenen Darstellung der Eisenbahngeschichte und ihrer Bedeutung für die Entwicklung der Stadt Berlin zu einer der bedeutendsten Industriemetropolen des 19. und 20. Jahrhunderts auch nach Aufnahme einer anderweitigen Nutzung jedenfalls bei Anbringung entsprechender Hinweisschilder, Abbildungstafeln o.ä. für die Bevölkerung erkennbar bleibt. Soweit die Antragstellerin mit Schriftsatz vom 11. April 2019 unter Vorlage des bereits bezeichneten Gutachtens vom 1. April 2019 vorträgt, dass es sich bei dem ehemaligen Betriebswerk P\_\_\_\_\_ heute bzw. dem Gutachten zufolge bereits nach Aufgabe seiner Nutzung, Kappung aller Gleisanschlüsse und Beseitigung aller Anlagen und Einrichtungen des Standorts bis auf den Rund- und den Ringlokschuppen sowie das Sozialgebäude nicht mehr um ein erhaltungswürdiges Denkmalensemble handele, weil – so das Gutachten (vgl. dort S. 5) – das ehemalige Bahnbetriebswerk so, wie es im Bewusstsein der Bevölkerung bestanden habe, überhaupt nicht mehr vorhanden und die verkehrsgeschichtliche Bedeutung in keiner Weise mehr sichtbar sei, ist dieses inhaltlich neue Vorbringen nicht zu berücksichtigen, denn es ist erst nach Ablauf der einmonatigen Frist zur Begründung der Beschwerde (§ 146 Abs. 4 Satz 1 VwGO) bei Gericht eingegangen.

Ebenfalls nicht durchgreifend macht die Antragstellerin geltend, es sei nicht zutreffend, dass das Sozialgebäude bzw. das gesamte Ensemble einschließlich des Sozialgebäudes in das Bewusstsein der Bevölkerung oder eines Kreises von Sachverständigen eingegangen sei, vielmehr sei lediglich behördenintern bei der Diskussion über Neuplanungen für den P\_\_\_\_\_ Güterbahnhof ein wachsender Druck entstanden, das „Ensemble“ insgesamt zu rechtfertigen. Gegen einen behördenintern wachsenden Druck, das Sozialgebäude als Bestandteil des Ensembles zu rechtfertigen, spricht, dass das Denkmalensemble einschließlich des Sozialgebäudes bereits im Jahr 1996, mithin unmittelbar mit der Aufgabe der Nutzung durch die Deutsche Bahn, in die Denkmalliste eingetragen wurde (vgl. Gutachten Pitz S. 4; Auszug aus der Denkmalbegründung 1996 im Anhang des Gutachtens). Ausweislich der Eintragungen in der Datenbank des Landesdenkmalamtes Berlin zum Betriebswerk P\_\_\_\_\_, Ensemble (Obj.-Dok.-Nr. 09085403) sowie zum Betriebswerk P\_\_\_\_\_, Sozialbau (Obj.-Dok.-Nr. 09085380) waren zudem sowohl das gesamte Betriebswerk als auch das Sozialgebäude Gegenstand verschiedener Veröffentlichungen. Dass diesen Veröffentlichungen nicht zu entnehmen wäre, dass jedenfalls in sachverständigen Kreisen ein Bewusstsein für die (verkehrs-)geschichtliche Bedeutung des Denkmalensembles einschließlich des Sozialgebäudes besteht, ist mit dem Beschwerdevorbringen nicht dargelegt.

2. Das Beschwerdevorbringen der Antragstellerin dazu, dass die angeordneten Maßnahmen unzumutbar und unverhältnismäßig seien, begründet keine Zweifel an der erstinstanzlichen Entscheidung.

Gemäß § 8 Abs. 1 Satz 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. Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 DSchG Bln kann der Verfügungsberechtigte durch die zuständige Denkmalbehörde verpflichtet werden, bestimmte Maßnahmen zur Erhaltung des Denkmals durchzuführen.

a) Der Annahme des Verwaltungsgerichts, dass die Schäden an den Gebäuden auf unterlassenen Instandhaltungen beruhen, ist die Antragstellerin mit der Beschwerde nicht entgegengetreten. Sie hat vielmehr bestätigt, dass die eingetrete-



nen Gebäudemängel ausschließlich auf fortschreitender Alterung beruhen und die Baulichkeiten seit 1997 nicht mehr instandgehalten wurden.

b) Soweit die Antragstellerin ausführt, dass sie zu keinem Zeitpunkt rechtlich verpflichtet gewesen sei, die denkmalgeschützten Gebäude zu erhalten, weil es keine wirtschaftliche Nutzungsmöglichkeit dieser Gebäude gebe (S. 7 ff. der Beschwerdebegründung), sowie dass es auf der Hand liege, dass die Sicherung eines Denkmals unzumutbar sei, wenn ein Beseitigungsanspruch wegen Unwirtschaftlichkeit der Denkmalerhaltung bestehe, weshalb das Verwaltungsgericht der Frage hätte nachgehen müssen, ob dieser Antrag zu Recht abgelehnt worden sei (S. 20 der Beschwerdebegründung), setzt sie sich nicht hinlänglich mit der erstinstanzlichen Entscheidung auseinander und verkennt den gerichtlichen Prüfungsmaßstab.

Das Verwaltungsgericht ist unter Heranziehung der Rechtsprechung des Senats zutreffend davon ausgegangen, dass es im Rahmen des § 8 Abs. 2 Satz 1 DSchG Bln grundsätzlich nicht auf die wirtschaftliche Zumutbarkeit der endgültigen Sanierung ankommt, sondern allein darauf, ob die konkret angeordnete Maßnahme zur vorübergehenden Sicherung des Denkmals vor Gefährdungen als solche zumutbar ist (vgl. Beschluss des Senats vom 28. Februar 2014 – OVG 2 S 103.13 –, S. 4 des Beschlussumdrucks, sowie zum Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz Beschluss des Senats vom 30. April 2014 – OVG 2 S 89.13 –, S. 3 des Beschlussumdrucks). Der Denkmaleigentümer kann sich auch in der Regel gegenüber einer Sicherungsverfügung nicht mit Erfolg darauf berufen, dass ihm die Erhaltung des Denkmals schon in der Vergangenheit nicht zumutbar gewesen sei. Das ergibt sich aus dem System der denkmalrechtlichen Regelungen. Gemäß § 8 Abs. 1 Satz 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. Wenn er der Auffassung ist, dass ihm die Erhaltung des Denkmals nicht zumutbar ist, hat er die Möglichkeit, gemäß § 11 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 einen Antrag auf Erteilung einer Abrissgenehmigung zu stellen. Im Rahmen dieses Verfahrens wird die Frage, ob eine Erhaltung bzw. Sanierung des Denkmals wirtschaftlich zumutbar ist, vollumfänglich geprüft. Der Verfügungsberechtigte hat einen ggf. mit der Untätigkeitsklage durchsetzbaren Anspruch darauf, dass ein gestellter Antrag auf Abriss des Denk-

mals beschieden und nicht etwa für die Dauer eines Verfahrens um eine Sicherungsverfügung ohne zureichenden Grund nicht fortgeführt wird. Wenn der Zustand des Denkmals Sicherungsmaßnahmen erfordert, kann die zuständige Denkmalschutzbehörde gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 DSchG Bln den Verfügungsberechtigten verpflichten, bestimmte Maßnahmen zur Erhaltung des Denkmals durchzuführen. Angesichts der Eilbedürftigkeit solcher Maßnahmen wird in diesem Verfahren die Zumutbarkeit der Erhaltung bzw. Sanierung des Denkmals nicht umfänglich geprüft, sondern maßgeblich ist lediglich, ob die angeordneten Sicherungsmaßnahmen zumutbar sind. Nur in Ausnahmefällen kann die Anordnung von Sicherungsmaßnahmen vor oder während eines Verfahrens zur Erteilung einer Abrisserlaubnis den Rahmen des Zumutbaren i.S.d. § 8 Abs. 1 DSchG Bln überschreiten. Hierfür muss die fehlende Erhaltungs- bzw. Sanierungspflicht und damit die Pflicht zur Erteilung der Abrisserlaubnis sich derart aufdrängen, dass jegliche nähere Prüfung, insbesondere der mit der Erhaltung verbundenen wirtschaftlichen Belastungen, von vorneherein entbehrlich erscheint. Denn es kann im Interesse des Gemeinwohlbelangs des Denkmalschutzes und der Erhaltung des Denkmalbestandes grundsätzlich nicht hingenommen werden, dass noch vor oder während eines nicht abgeschlossenen Verfahrens um den Denkmalabriss, in dem gerade geprüft und geklärt werden soll, ob die Erhaltung des Denkmals zumutbar ist, infolge fehlender vorläufiger Sicherungsmaßnahmen ein Substanzverlust des Denkmals eintritt. (vgl. Beschluss des Senats vom 28. Februar 2014, a.a.O.; zum Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz Beschluss des Senats vom 30. April 2014, a.a.O.). Sofern eine unmittelbare Gefahr für den Bestand des Denkmals besteht, kann die Denkmalbehörde nach § 8 Abs. 2 Satz 2 DSchG Bln die gebotenen Maßnahmen selbst durchführen oder durchführen lassen. Der Verfügungsberechtigte kann nach Satz 3 der Regelung im Rahmen des Zumutbaren zur Erstattung der entstandenen Kosten herangezogen werden. In diesen besonders eilbedürftigen Fällen wird die Zumutbarkeit vor Durchführung der Notmaßnahmen gar nicht geprüft, dies erfolgt vielmehr erst im Rahmen des Verfahrens zur Kostenerstattung.

c) Den Ausführungen des Verwaltungsgerichts dazu, dass die Antragstellerin nicht dargetan habe, dass die konkret angeordneten Sicherungsmaßnahmen für sich genommen zu unverhältnismäßigen wirtschaftlichen Belastungen führten, ist die Antragstellerin mit der Beschwerde nicht substantiiert entgegengetreten.

d) Die Beschwerdebegründung rechtfertigt ferner nicht die Annahme, dass sich entgegen der Einschätzung des Verwaltungsgerichts eine Verpflichtung des Antragsgegners zur Genehmigung des von der Antragstellerin beabsichtigten Abrisses der Gebäude aufdrängen würde, weil eine Erhaltung der denkmalgeschützten Gebäude offensichtlich unzumutbar wäre.

Angesichts des hohen Ranges des Denkmalschutzes und im Blick auf Art. 14 Abs. 2 Satz 2 GG muss der Eigentümer eines mit einem Denkmal bebauten Grundstücks es grundsätzlich hinnehmen, dass ihm eine durch den Abriss des Denkmals ermöglichte rentablere Nutzung des Grundstücks verwehrt wird. Die Versagung einer Beseitigungsgenehmigung ist aber dann nicht mehr zumutbar, wenn für ein geschütztes Baudenkmal keinerlei sinnvolle Nutzungsmöglichkeit mehr besteht. Wenn selbst ein dem Denkmalschutz aufgeschlossener Eigentümer von einem Baudenkmal keinen vernünftigen Gebrauch machen und es praktisch auch nicht veräußern kann, wird dessen Privatnützigkeit nahezu vollständig beseitigt. Nimmt man die gesetzliche Erhaltungspflicht hinzu, so wird aus dem Recht eine Last, die der Eigentümer allein im öffentlichen Interesse zu tragen hat, ohne dafür die Vorteile einer privaten Nutzung genießen zu können. Die Rechtsposition des Betroffenen nähert sich damit einer Lage, in der sie den Namen "Eigentum" nicht mehr verdient (vgl. BVerfG, Beschluss vom 2. März 1999 – 1 BvL 7/91 –, juris Rn. 84 f.). Der Eigentümer des Denkmals trägt die Darlegungslast für die Unzumutbarkeit der Erhaltung des Bauwerks (vgl. zu § 12 SächsDSchG BVerwG, Beschluss vom 28. Juli 2016 – 4 B 12.16 –, juris Rn. 7).

aa) Soweit die Antragstellerin zur Begründung ihrer Auffassung, dass ihr eine Erhaltung der Gebäude nicht zumutbar sei, pauschal auf Darlegungen in ihren Schreiben an die Behörde im Rahmen des vorliegenden Verwaltungsverfahrens sowie im Rahmen des Verwaltungs- und Widerspruchsverfahrens betreffend den Antrag auf Erteilung einer Genehmigung für den Abriss der drei Gebäude verweist, genügt dies nicht den Darlegungsanforderungen des § 146 Abs. 4 Satz 3 VwGO. Danach müssen mit der Beschwerdebegründung unter Auseinandersetzung mit der erstinstanzlichen Entscheidung die Gründe dargelegt werden, aus denen diese Entscheidung zu ändern oder aufzuheben ist. Der nicht näher erläuterte Hinweis darauf, dass das Verwaltungsgericht diese Darlegungen nicht oder jedenfalls nicht ausreichend zur Kenntnis genommen und die dort mitgeteilten

Tatsachen weitgehend ignoriert oder teilweise ins Gegenteil verkehrt habe (S. 7 der Zulassungsbegründung), genügt insoweit nicht.

bb) Dem Beschwerdevorbringen ist nicht zu entnehmen, dass es seit der Entwicklung der Objekte im Jahr 1997 weder rechtlich noch tatsächlich irgendeine Nutzungsmöglichkeit für die Gebäude gibt. Zwar ist die ursprüngliche Nutzung der Gebäude für Bahnzwecke entfallen und der Antragsgegner hat bislang keinen Bebauungsplan für die mit den Gebäuden bestandenen Flächen aufgestellt und auch den Flächennutzungsplan, der das Gelände noch als „Bahnfläche, Betriebshof“ darstellt, nicht geändert. Dass eine Nutzung der Gebäude nach § 34 Abs. 1 oder Abs. 2 bzw. § 35 Abs. 4 Nr. 4 BauGB rechtlich ausgeschlossen oder tatsächlich unmöglich wäre, hat die Antragstellerin aber nicht dargelegt.

cc) Das Beschwerdevorbringen rechtfertigt auch nicht die Annahme, dass der Antragstellerin eine Nutzung der Gebäude offensichtlich weder aktuell noch in der Vergangenheit wirtschaftlich zumutbar ist bzw. war.

(1) Soweit die Antragstellerin ausführt, die Ortsbesichtigung durch das Verwaltungsgericht habe ergeben, dass eine wirtschaftliche Nutzung der Gebäude ausgeschlossen sei, ist dies weder dem Protokoll des Termins zur mündlichen Verhandlung und Augenscheinnahme vom 17. Januar 2019 noch dem angefochtenen Beschluss zu entnehmen. Das Protokoll enthält lediglich die Feststellung, dass die Gebäude besichtigt wurden. In dem Beschluss lässt das Gericht ausdrücklich offen, ob die Grundstücke rentabel verwertet werden können, wenn der Denkmalbestand ganz oder teilweise erhalten bleibt. Dies sei einer genaueren Prüfung in einem zukünftigen Genehmigungsverfahren – gemeint sein dürfte das Verfahren auf Erteilung einer Abrissgenehmigung – vorbehalten, das Ergebnis dieser Prüfung könne derzeit nicht seriös prognostiziert werden (Beschlussabdruck S. 16 f.). Demgemäß kann der angefochtenen Entscheidung auch nicht unterstellt werden, dass sie letztendlich von diesem Sachverhalt ausgegangen wäre.

(2) Das von der Antragstellerin vorgelegte Wirtschaftlichkeitsgutachten des Sachverständigen Dipl.-Ing. B\_\_\_\_\_ vom 21. Juli 2017 belegt entgegen der Auffassung der Antragstellerin nicht, dass eine wirtschaftlich zumutbare Nutzung der denkmalgeschützten Gebäude offensichtlich ausgeschlossen war oder ist.

(a) Dem Gutachten ist schon deshalb nicht zu entnehmen, dass eine wirtschaftlich zumutbare Nutzung der denkmalgeschützten Gebäude bereits seit deren Erwerb offenkundig ausgeschlossen war, weil Wertermittlungsstichtag der 28. Juni 2017 ist. Demgemäß wird etwa der Bodenwert anhand der Bodenrichtwertkarte zum 1. Januar 2017 ermittelt (vgl. Gutachten B\_\_\_\_\_ S. 34 f.). Die einmaligen Sanierungs- und Modernisierungskosten sind unter Zugrundelegung einer Kostenschätzung von S\_\_\_\_\_ vom 23. Mai 2017 ermittelt worden (Gutachten B\_\_\_\_\_ S. 47), gehen mithin von dem zu diesem Zeitpunkt aktuellen Gebäudezustand aus. Aussagen zur Wirtschaftlichkeit einer Nutzung in den Jahren von 2010 bis 2016 sind diesem Gutachten nicht zu entnehmen.

(b) Das Wirtschaftlichkeitsgutachten belegt auch nicht, dass eine wirtschaftliche Nutzung der denkmalgeschützten Gebäude zum gegenwärtigen Zeitpunkt offensichtlich ausgeschlossen wäre.

Hierbei kann dahingestellt bleiben, ob die Antragstellerin zur Erfüllung ihrer Darlegungsverpflichtungen gehalten gewesen wäre, ein vom Antragsgegner gefordertes umfängliches Gesamtnutzungskonzept mit denkmalgerechter Planung der erforderlichen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen vorzulegen, oder ob es angesichts der noch nicht geklärten Nutzung der Gebäude ausreichend ist, mehrere mögliche Nutzungsvarianten überschlägig zu prüfen und die wirtschaftliche Unzumutbarkeit für jede dieser Varianten darzulegen. Ebenfalls nicht geprüft werden muss die Frage, ob das Gutachten schon deshalb eine Unzumutbarkeit der Erhaltung der Gebäude nicht belegt, weil der Gutachter bei seiner Berechnung der Wirtschaftlichkeit weder steuerliche Vorteile (vgl. hierzu aber die adjustierten Werte in der Anlage zum Schreiben von M\_\_\_\_\_ vom 4. Oktober 2017) noch die Inanspruchnahme von Fördermitteln berücksichtigt hat.

Das Gutachten erlaubt jedenfalls deshalb nicht den Schluss, dass eine wirtschaftliche Nutzung der Gebäude offensichtlich nicht möglich ist, weil nicht erkennbar ist, dass bei den eingestellten Sanierungskosten solche Kosten außer Betracht geblieben wären, die auf Grund zuvor unterlassener Instandhaltung der Denkmale entstanden sind. Wirtschaftliche Belastungen, die auf vorangegangenen Verletzungen denkmalrechtlicher Pflichten beruhen, sind nicht in die Wirtschaftlichkeitsberechnung einzustellen. Der Eigentümer eines Denkmals könnte sonst bei hin-

reichend langer Vernachlässigung seiner Instandhaltungspflichten regelmäßig die Aufgabe des Denkmalschutzes erzwingen (vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 13. September 2013 – 10 A 1069/12 –, juris Rn. 42; BayVGH, Beschluss vom 23. November 2017 – 1 ZB 17.935 –, juris Rn. 8; Sächsisches OVG, Urteil vom 19. Januar 2016 – 1 A 275/14 –, juris Rn. 31). Zwar führt der Gutachter selbst aus, dass die Kosten einer unterlassenen Instandhaltung in einer Wirtschaftlichkeitsberechnung im Rahmen des Denkmalschutzes nicht zu berücksichtigen seien (vgl. Gutachten B\_\_\_\_\_ S. 48). Im Rahmen der Berechnung der Instandhaltungskosten werden die Kosten zur Beseitigung eines Instandhaltungsrückstaus auch nicht in Ansatz gebracht (vgl. Gutachten B\_\_\_\_\_ S. 15, 44). Allerdings hat der Gutachter für die Ermittlung der einmaligen Sanierungs- und Modernisierungskosten, wie bereits erwähnt, auf eine Kostenschätzung von S\_\_\_\_\_ vom 23. Mai 2017 für die Nutzung der beiden Lokschuppen zu Lagerzwecken sowie des Verwaltungsgebäudes für eine einfache Büronutzung zurückgegriffen (Gutachten B\_\_\_\_\_ S. 19, 47 f.). Diese Kostenschätzung ist weder dem Gutachten beigelegt noch hat die Antragstellerin sie zu den Akten gereicht. Demgemäß ist nicht feststellbar, dass dort Kosten, die auf eine unterlassene Instandhaltung zurückzuführen sind, herausgerechnet worden wären. Ausweislich des Gutachtens sind dort etwa Kosten für Gründung, Außenwände, Decken und Dächer berücksichtigt worden (vgl. Gutachten B\_\_\_\_\_ S. 47). Schäden an diesen Bauteilen sind aber zumindest zu einem großen Teil auf unterlassene Instandhaltungen zurückzuführen. Zwar setzt der Gutachter für die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung nicht die vollen sich aus den Kostenschätzungen von S\_\_\_\_\_ ergebenden Kosten an, sondern reduziert den sich aus den Kostenschätzungen ergebenden Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwand je Quadratmeter für den Rundlokschuppen von ca. 1.300 € auf einen Betrag von 1.100 € sowie für das Verwaltungsgebäude von 1.900 € auf einen Betrag von 1.500 € (vgl. Gutachten B\_\_\_\_\_ S. 48). Dass dieser Abschlag den Kosten entspricht, die auf unterlassene Instandhaltung zurückzuführen sind, wird aber weder dargelegt noch nachvollziehbar begründet. Der Gutachter führt zudem selbst aus, dass bei den in Ansatz gebrachten Kosten für die Wiederherstellung und Marktfähigkeit der Gebäude u.a. der schlechte Zustand der Gebäude berücksichtigt wurde (vgl. Gutachten B\_\_\_\_\_ S. 48 unten). Dieser beruht aber gerade darauf, dass erforderliche Instandhaltungsmaßnahmen vernachlässigt wurden.

(3) Zudem ist eine wirtschaftliche Unzumutbarkeit, wie bereits ausgeführt, (erst) dann anzunehmen, wenn der Eigentümer das nicht nutzbare Denkmal auch praktisch nicht mehr veräußern kann (vgl. BVerfG, Beschluss vom 2. März 1999, a.a.O. Rn. 85; Beschluss des Senats vom 24. Juli 2018 – OVG 2 S 26.18 –). Die Antragstellerin hat aber weder dargelegt, dass ihr ein Verkauf nicht zumutbar wäre noch einen Nachweis dafür erbracht, dass ihr eine Veräußerung des Denkmals zu einem angemessenen Preis nicht möglich ist. Verkaufsbemühungen hat sie mit der Beschwerde weder vorgetragen noch glaubhaft gemacht. Erstinstanzlich hat sie lediglich vorgetragen, dass sie dem Antragsgegner das Grundstück erfolglos in einem städtebaulichen Rahmenvertrag zum Kauf angeboten habe, dieser das Angebot aber nicht angenommen habe (vgl. SS vom 31. August 2018). Daraus ergibt sich indes nichts für die Möglichkeit einer Veräußerung an einen privaten Erwerber. Angesichts des Umstandes, dass das von der Antragstellerin vorgelegte Wirtschaftlichkeitsgutachten, wie oben dargelegt, nicht belegt, dass eine wirtschaftlich zumutbare Nutzung der Gebäude offensichtlich ausgeschlossen ist, kann auch nicht davon ausgegangen werden, dass Verkaufsbemühungen sinnlos, da offensichtlich völlig aussichtslos gewesen wären bzw. sind. Zwar verkennt der Senat nicht, dass ein Verkauf der mit den großen, stark sanierungsbedürftigen denkmalgeschützten Gebäuden bebauten Fläche schwierig sein dürfte, dass dies gänzlich ausgeschlossen ist, ist ohne jeden entsprechenden Versuch aber nicht feststellbar.

(4) Schließlich hat das Verwaltungsgericht zu Recht darauf verwiesen, dass zu Lasten der Antragstellerin zu berücksichtigen ist, dass sie das Gelände seinerzeit in Kenntnis der Denkmaleigenschaft erworben hat und damit bewusst ein gewisses Risiko eingegangen ist. Die Beurteilung dessen, was dem Grundstückseigentümer im Interesse des Gemeinwohls zugemutet werden kann, wird maßgeblich auch dadurch beeinflusst, ob er die entsprechende Belastung gekannt oder zumindest das Risiko einer solchen Belastung beim Grundstückserwerb bewusst in Kauf genommen hat (vgl. BVerfG, Nichtannahmebeschluss vom 14. April 2010 – 1 BvR 2140/08 –, juris Rn 23 f.; Beschlüsse des Senats vom 18. August 2011 – OVG 2 S 45.11 –, S. 5 des Beschlussabdrucks sowie Beschluss vom 30. April 2014 – 2 S 89.13 –, S. 6 f. des Beschlussabdrucks). Soweit sich die Antragstellerin mit der Beschwerde gegen die Annahme des Verwaltungsgerichts wendet, dass sie das Gelände mit einem Preisnachlass erworben habe, kommt es hierauf

letztlich nicht an. Entscheidend ist vielmehr, dass ihr die Denkmaleigenschaft der Gebäude bekannt war und sie somit die Möglichkeit, dass eine Erlaubnis zum Abriss nicht erteilt und sie zur Erhaltung der Baulichkeiten herangezogen wird, in Rechnung stellen musste. Zudem hat die Antragstellerin ihren Vortrag, sie habe einen Kaufpreis gezahlt, der höher gewesen sei als der ohne Berücksichtigung der Denkmaleigenschaft der Gebäude ermittelte Grundstückswert, nicht glaubhaft gemacht. Der Kaufvertrag für das Grundstück wurde weder im Verwaltungsverfahren noch im gerichtlichen Verfahren vorgelegt.

(5) Dahingestellt bleiben kann nach alledem, ob das Verwaltungsgericht im Rahmen der Prüfung der Zumutbarkeit zutreffend weiterhin darauf abgestellt hat, dass die Antragstellerin 2009 und 2010 mit den hier umstrittenen sowie angrenzenden Flächen ein Areal in der Größe von insgesamt 370.000 m<sup>2</sup> erworben hat, auf dem nach Auffassung des Verwaltungsgerichts offensichtlich eine intensive Bebauung ermöglicht werden soll. Der Senat weist in diesem Zusammenhang aber darauf hin, dass die Wirtschaftlichkeitsberechnung objektbezogen zu erfolgen hat. Maßgebend sind nur die wirtschaftlichen Verhältnisse in Bezug auf das Denkmal, denn dem Eigentümer ist es nicht zuzumuten, zum Erhalt eines Denkmals auf sein sonstiges Vermögen zurückgreifen zu müssen und dies für den Erhalt des Denkmals einzusetzen (vgl. Urteil des Senats vom 17. September 2008 – OVG 2 B 3.06 –, juris Rn. 33). Ein Funktionszusammenhang sämtlicher von der Antragstellerin erworbener Grundstücke im Sinne einer Bewirtschaftungsgemeinschaft auf Grund gegenseitiger funktionaler Abhängigkeit, die eine Querfinanzierung des Denkmals aus den Erträgen der anderen Flächen denkbar erscheinen ließe (vgl. Urteil des Senats vom 17. September 2008, a.a.O. Rn. 37), drängt sich jedenfalls im vorläufigen Rechtsschutzverfahren nicht auf.

3. Ohne Erfolg wendet sich die Antragstellerin ferner gegen die Annahme des Verwaltungsgerichts, die denkmalrechtliche Sicherungsanordnung sei nicht zu beanstanden, soweit sie die Verpflichtung enthalte, zur Durchführung im einzelnen aufgeführter Leistungen ein amtlich anerkanntes Sachverständigenbüro zu beauftragen.

Dem Ansatz des Verwaltungsgerichts, dass diese Anordnung auf § 11 Abs. 4 Satz 2 DSchG Bln gestützt werden könne, ist die Antragstellerin mit der Be-



schwerde nicht entgegengetreten. Soweit sie ausführt, dass der Antragsgegner das ihm in dieser Vorschrift eingeräumte Ermessen nicht sachgerecht ausgeübt habe, begründen ihre Einwände keine Zweifel an der erstinstanzlichen Entscheidung.

Der Hinweis der Antragstellerin darauf, dass der Antragsgegner in jedem ihr bekannten Fall ohne Einschränkungen von der Regelung des § 11 Abs. 4 DSchG Bln Gebrauch gemacht hat, rechtfertigt schon deshalb nicht die Annahme, dass eine Ermessensausübung insoweit nicht stattgefunden habe, weil nicht dargelegt ist, auf wie viele Fälle sich diese Aussage bezieht und welcher Art die Fälle waren. Zudem hat sich der Antragsgegner in der Begründung des angefochtenen Bescheides u.a. mit dieser Regelung befasst (vgl. S. 19 der Verfügung vom 9. August 2018). Dieser Begründung ist zu entnehmen, dass der Antragsgegner sich des Umstandes bewusst war, insoweit eine Ermessensentscheidung zu treffen. Dort wird u.a. ausgeführt, dass die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß § 11 Abs. 4 DSchG Bln für die fachgerechte Ausführung denkmalrechtlicher Maßnahmen die Beauftragung bestimmter Fachleute bestimmen könne.

Ermessensfehler sind mit der Beschwerde ebenfalls nicht dargelegt. Es kann dahingestellt bleiben, ob die angeordneten Sicherungsmaßnahmen, wie die Antragstellerin vorträgt, baugenehmigungsbedürftig sind und demgemäß ohnedies ein Bauvorlageberechtigter mit den Arbeiten beauftragt werden muss. Soweit sie ausführt, dass die Berliner Bauordnung selbst für schwierigste Spezialbauten, die mit erheblichen Beeinträchtigungen öffentlicher Belange verbunden sein können, keine Berechtigung der zuständigen Behörde vorsehe, dem Bauherrn über die Bauvorlageberechtigung hinaus weitergehende Qualifikationen des betreuenden Architekten oder Ingenieurs abzuverlangen und nicht ersichtlich sei, warum vorliegend etwas anderes gelten solle, berücksichtigt die Antragstellerin zum einen die Regelungen in § 51 Abs. 1 Satz 3 Nr. 21 und § 58 Abs. 1 Satz 6 BauO Bln nicht. Nach § 51 Abs. 1 Satz 3 Nr. 21 BauO Bln können für Sonderbauten im Einzelfall besondere Anforderungen an die Bestellung und Qualifikation der Bauleitung und der Fachbauleitung gestellt werden. Gemäß § 58 Abs. 1 Satz 6 BauO Bln kann die Bauaufsichtsbehörde bei technisch schwierigen Bauausführungen zumindest für die Wahrnehmung ihrer Aufgaben und für die Bauüberwachung auf Kosten des Bauherrn besondere Sachverständige heranziehen. Zum anderen rechtfertigt der

Umstand, dass die Berliner Bauordnung keine dem § 11 Abs. 4 Satz 2 DSchG Bln entsprechende Ermächtigung enthält, nicht die Annahme, dass derartige Anforderungen bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen an Denkmälern regelmäßig unverhältnismäßig wären. Die Denkmalschutzbehörden sind vielmehr berechtigt, für die Durchführung derartiger Maßnahmen weitergehende Anforderungen zu stellen. Diese sind auch nicht unnötig, denn dass Bauvorlageberechtigte regelmäßig in gleichem Umfang wie vereidigte Sachverständige über die in dem angefochtenen Bescheid geforderten fundierten Fachkenntnisse in der Tragwerksplanung, im Bautenschutz und der Bausanierung sowie im Beton- und Mauerwerksbau verfügen, behauptet die Antragstellerin nicht. Die Argumentation des Verwaltungsgerichts, dass eine derartige Anordnung hier wegen der Besonderheiten der drei Gebäude nicht unverhältnismäßig sei, zieht die Antragstellerin nicht durchgreifend in Zweifel. Soweit sie darauf verweist, dass das Verwaltungsgericht von einfachen Sicherungsmaßnahmen ausgehe, verkennt sie, dass das Gericht mit diesem Begriff lediglich umschreibt, dass es sich um kostengünstige Maßnahmen zur Sicherung der Gebäude und nicht um Wiederherstellungsmaßnahmen handelt (vgl. Beschlussabdruck S. 21, 23). Dass diese leicht auszuführen wären und mit ihrer Ausführung keine Gefahr für den Bestand der denkmalgeschützten Gebäude verbunden wäre, ist damit nicht gesagt.

Ein Ermessensfehler ist ebenfalls nicht dargelegt, soweit die Antragstellerin vorträgt, dass die angeordnete Beschäftigung amtlich anerkannter Sachverständigenbüros nicht zu gleichen Kosten wie die Beauftragung selbstgewählter Bauvorlageberechtigter führe. Ihr Hinweis darauf, dass die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure zwar Mindestsätze vorschreibe, aber die Architekten und Ingenieure nicht verpflichtet, zu diesen Mindestsätzen tätig zu werden, was die Sachverständigen wüssten und ausnutzten, ist unsubstanziert. Es fehlt jede Angabe und Glaubhaftmachung dazu, welche Mehrkosten insoweit zu erwarten sind.

4. Schließlich rechtfertigen die weiteren Rügen der Antragstellerin zur Ermessensfehlerhaftigkeit der angefochtenen Verfügung bzw. der erstinstanzlichen Entscheidung keine Änderung des angefochtenen Beschlusses.

a) Ohne Erfolg rügt die Antragstellerin, der Antragsgegner habe keine Ermessensentscheidung dazu getroffen, ob er eine Sicherungsanordnung nach § 8 Abs.

2 Satz 1 DSchG Bln erlässt oder gemäß Satz 2 und 3 der Regelung die Sicherungsmaßnahmen selbst durchführt und die Antragstellerin im Rahmen des Zumutbaren zur Erstattung der Kosten heranzieht. Entgegen der Auffassung der Antragstellerin bietet § 8 Abs. 2 DSchG Bln nicht zwei unter gleichen Voraussetzungen mögliche Varianten an, unter denen die Denkmalschutzbehörden wählen könnten bzw. müssten. Eine Maßnahme § 8 Abs. 2 Satz 2 DSchG Bln stellt auch keine „mildere Alternative“ zu einer Sicherungsanordnung nach Satz 1 der Vorschrift dar. § 8 Abs. 2 Satz 2 DSchG Bln ermächtigt die zuständige Behörde vielmehr lediglich unter der Voraussetzung, dass eine unmittelbare Gefahr für den Bestand des Denkmals droht, zur Durchführung von Notmaßnahmen. Damit werden strengere Anforderungen gestellt als nach § 8 Abs. 2 Satz 1 DSchG Bln (vgl. Haspel/Martin/Wenz/Drewes, Denkmalschutzrecht in Berlin, 2018, S. 198; Viebrock, in: Martin/Krautzberger, Handbuch Denkmalschutz und Denkmalpflege, 4. Aufl. 2017, S. 313 f.). Allein der Umstand, dass Zweifel an der Zumutbarkeit der Erhaltung des Denkmals geltend gemacht worden sind, kann die Anordnung einer Notmaßnahme nach § 8 Abs. 2 Satz 2 DSchG Bln demnach nicht rechtfertigen. Dass zum Zeitpunkt des Erlasses der Sicherungsanordnung eine unmittelbare Gefahr für den Bestand der Lokschuppen und des Verwaltungsgebäudes gedroht hätte, ist mit der Beschwerde nicht glaubhaft gemacht. Der Verweis darauf, dass eine solche Gefahr offenkundig sei, genügt insoweit nicht. Gegen das Vorliegen einer unmittelbaren Gefahr spricht, dass die Gebäude auch eineinhalb Jahre nach Erlass der Anordnung nicht abgängig sind.

b) Auch mit der Rüge, der Antragsgegner habe keine Ermessenserwägungen dazu angestellt, ob die Sicherungsverfügung für alle drei Objekte erlassen werden musste oder ob nicht eine Gewichtung nach dem „Wert“ der Denkmale hätte ergehen müssen, hat die Antragstellerin keinen Ermessensfehler dargelegt. Der Antragsgegner hat in dem Bescheid vom 9. August 2018 maßgeblich darauf abgestellt, dass die drei Gebäude ein Denkmalensemble darstellen, das mit seiner Konzentration von zeitlich unterschiedlichen baulichen Anlagen für Deutschland singulär ist. Neben der Bedeutung der einzelnen Gebäude als Einzeldenkmale komme dem Ensemble gerade in seiner Gesamtheit eine besondere verkehrsgeschichtliche Bedeutung zu (vgl. Bescheid vom 9. August 2018 S. 11 f.). Dieses Ensemble würde zerstört, wenn einzelne Gebäude dem Verfall preisgegeben würden.

c) Die Rüge der Antragstellerin, dass sich das Verwaltungsgericht im Rahmen seiner Interessenabwägung lediglich mit einem einzigen Satz begnügt habe, der die Selbstverständlichkeit ausdrücke, dass an einer Sicherungsanordnung regelmäßig ein besonderes öffentliches Vollzugsinteresse bestehe, ohne ihre Interessen einzubeziehen, geht am Inhalt der erstinstanzlichen Entscheidung vorbei. Das Verwaltungsgericht hat festgestellt, dass das öffentliche Interesse an der Vollziehung der Sicherungsanordnung das private Interesse der Antragstellerin, von der Vollziehung der Anordnung vorläufig verschont zu bleiben, überwiege, soweit der Eilantrag abgewiesen wurde, weil nach der im Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes allein möglichen und gebotenen summarischen Prüfung der angefochtene Bescheid, insoweit rechtmäßig sei. Dem ist die Antragstellerin, wie vorstehend ausgeführt, mit der Beschwerde nicht durchgreifend entgegengetreten.

B. Die Beschwerde des Antragsgegners hat in dem aus dem Tenor ersichtlichen Umfang Erfolg. Die fristgerecht dargelegten Gründe, die den Umfang der Überprüfung durch das Oberverwaltungsgericht bestimmen (§ 146 Abs. 4 Sätze 3 und 6 VwGO), rechtfertigen eine teilweise Änderung der erstinstanzlichen Entscheidung.

I. Der Beschluss ist zu ändern, soweit das Verwaltungsgericht die aufschiebende Wirkung des Widerspruchs der Antragstellerin gegen die in dem Bescheid vom 9. August 2018 angeordneten Sicherungsmaßnahmen an dem Ringlokschuppen wiederhergestellt hat.

1. Die Beschwerde ist insoweit zulässig.

a) Der Zulässigkeit der Beschwerde steht nicht entgegen, dass der Antragsgegner zwischenzeitlich beim Verwaltungsgericht einen Antrag nach § 80 Abs. 7 Satz 2 VwGO auf teilweise Änderung der erstinstanzlichen Entscheidung gestellt hat. Hierbei kann dahingestellt bleiben, ob eine Beschwerde und ein Abänderungsantrag nebeneinander zulässig sind, ob ein Wahlrecht zwischen beiden Verfahrensarten besteht, aber die Unzulässigkeit doppelter Rechtshängigkeit einem Nebeneinander beider Verfahren entgegensteht oder ob ein Abänderungsantrag unzulässig ist, solange der erstinstanzliche Beschluss noch mit der Beschwerde angefochten werden kann (vgl. zum Streitstand Schoch, in: Schoch/Schneider/Bier: Verwaltungsgerichtsordnung, Stand Juli 2019, § 80 Rn. 551 ff.; Hoppe, in: Eyer-

mann, VwGO, 15. Aufl. 2019, § 80 Rn. 131; Puttler, in: Sodan/Ziekow, Verwaltungsgerichtsordnung, 5. Aufl. 2018, § 80 Rn. 185, jeweils m.w.N.), denn unzulässig wäre insoweit allenfalls der beim Verwaltungsgericht anhängige Abänderungsantrag. Dieser ist mit Schriftsatz vom 18. Februar 2019 gestellt worden, während die Beschwerde bereits mit am 14. Februar 2019 beim Verwaltungsgericht eingegangenem Schriftsatz vom 12. Februar 2019 erhoben wurde.

b) Die an die Antragstellerin gerichteten Schreiben vom 28. Februar 2019 und vom 6. November 2019 haben das Rechtsschutzbedürfnis für die Beschwerde nicht entfallen lassen. Das Schreiben vom 28. Februar 2018 stellt, wie oben ausgeführt (vgl. A.I.), keinen Bescheid dar. Ob das Schreiben vom 6. November 2019 als Bescheid zu qualifizieren ist, kann dahinstehen, denn jedenfalls werden damit die Sicherungsanordnungen hinsichtlich des Ringlokschuppens nicht geändert.

2. Die Beschwerde ist auch begründet.

a) Das Beschwerdevorbringen begründet Zweifel an der erstinstanzlichen Entscheidung.

Das Verwaltungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung ausgeführt, dass die Sicherungsanordnung bei summarischer Prüfung die Grenzen der Zumutbarkeit i.S.d. § 8 Abs. 1 DSchG Bln überschreite. Teile der Rundung des Ringlokschuppens stünden weniger als einen Meter von der Bahntrasse entfernt, auf der ICE-Züge mit einer Geschwindigkeit von über 100 km/h entlangführen. Für jegliche neue Nutzung des Ringlokschuppens müsse daher nachgewiesen werden, dass sie für Menschen unbedenklich sei und Sicherungsmaßnahmen für eine Zugentgleisung getroffen worden seien. Ob eine entsprechende Sicherung überhaupt möglich sei, habe der Antragsgegner nicht vorgetragen. Eine Nutzung des Ringlokschuppens erscheine daher nach summarischer Prüfung aus rechtlichen Gründen nicht möglich.

Das Beschwerdevorbringen rechtfertigt den Schluss, dass eine Nutzbarkeit des Ringlokschuppens im Hinblick auf dessen Lage in der Nähe der Eisenbahnschienen nicht grundsätzlich ausgeschlossen ist. In dem mit der Beschwerdebegründung vorgelegten Schreiben der DB Netz AG vom 25. Januar 2019 wird ausge-

führt, dass für eine künftige Nutzung des Ringlokschuppens keine (entgegenstehenden) Belange oder direkten Berührungspunkte zu eigenen Interessen der DB Netz AG zu erkennen seien. Der Regellichtraum der Eisenbahnverkehrsanlage dürfe allerdings nicht eingeschränkt werden. Hier sei mindestens ein Abstand von 2,5 m zur Gleismitte zu berücksichtigen. Ausweislich eines vorliegenden IvL-Plans betrage der Abstand zwischen Gleismitte und Außenwand des Ringlokschuppens ca. 3 m. Dass zumindest das Regellichtprofil eingehalten wird, bestätigen auch die Angaben in dem vom Verwaltungsgericht im Rahmen des Abänderungsverfahrens VG 13 L 42/19 eingeholten Gutachten des Dipl.-Ing. G\_\_\_\_\_ vom 6. Dezember 2019. Der Gutachter hat durch eigene Messung vor Ort einen Abstand der Außenwand des Ringlokschuppens zur Gleisachse von 3,80 m ermittelt, wobei dies nicht der minimale Abstand ist. Ein dem Gutachter vorliegender Vermessungsplan weist einen Abstand von 3,284 m zur Gleismitte aus, einem IvL-Plan ist ein Abstand von 2,880 m zu entnehmen (vgl. Gutachten G\_\_\_\_\_S. 3). In einem ebenfalls mit der Beschwerdebegründung eingereichten und zitierten Schreiben des Eisenbahnbundesamtes vom 15. Februar 2019 wird nachvollziehbar argumentiert, dass ein Grundstückseigentümer im Fall eines Trassenneubaus mit dem Argument, er sei nunmehr der Gefahr von Eisenbahnunfällen ausgesetzt, nicht gehört werde. Das mit dem Eisenbahnverkehr verbundene Restrisiko, dass es trotz moderner Sicherheitsvorkehrungen zu Unfällen komme, sei kein Zulassungshindernis für die Planfeststellung einer Strecke, was im Umkehrschluss bedeute, dass eine Nachbarschaftssituation zu einer Eisenbahnstrecke nicht zu einem generellen Nutzungsverbot benachbarter Grundstücke führe. Vorschriften, die Nutzungsverbote begründen würden, sind weder in den genannten Schreiben bezeichnet noch sonst ersichtlich.

Das Beschwerdevorbringen begründet auch Zweifel an der Annahme des Verwaltungsgerichts, dass für jede Nutzung Sicherungsmaßnahmen gegen eine Zugentgleisung erforderlich seien, aber nicht ersichtlich sei, dass eine solche Sicherung überhaupt möglich sei. Zuständig für die Genehmigung einer Nutzungsänderung bahnfremder Gebäude sind die allgemeinen Bauordnungsbehörden. Diese haben u.a. darüber zu wachen, dass Anlagen gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauO Bln im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen für sich allein standfest sind. Dies umfasst im Einzelfall auch außergewöhnliche Einwirkungen wie etwa den Anprall von Fahrzeugen (vgl. Meyer, in: Wilke/Dageförde/Knuth/Meyer/Broy-Bülow, Bauord-

nung für Berlin, 6. Aufl. 2008, § 12 Rn. 5). In dem der Beschwerdebegründung beigefügten und von der Antragsgegnerin zitierten Schreiben des Bezirksamtes P\_\_\_\_\_ – Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht – vom 18. Februar 2019 wird u.a. auf diese Vorschrift verwiesen und ausgeführt, dass nicht erkennbar sei, warum die Standfestigkeit des Ringlokschuppens künftig nicht gewährleistet werden könne; bei einer Umnutzung seien die notwendigen bautechnischen Nachweise im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen und zu prüfen. Genauere Angaben zu erforderlichen und möglichen Sicherungsmaßnahmen gegen Anprall sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht möglich, denn die Antragstellerin hat bislang kein Nutzungskonzept für den Ringlokschuppen vorgelegt. Die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen sind aber abhängig von dem geplanten Ausbau sowie der beabsichtigten Nutzung. Zum einen können an Sonderbauten i.S.d. § 2 Abs. 4 BauO Bln gemäß § 51 Abs. 1 Satz 1, Satz 3 Nr. 6 BauO Bln im Einzelfall besondere Anforderungen hinsichtlich der Bauart und Anordnung aller u.a. für die Standsicherheit wesentlicher Bauteile und die Verwendung von Baustoffen gemacht werden. Ungeachtet der Frage, ob der Ringlokschuppen schon wegen seiner Grundfläche gemäß § 2 Abs. 4 Nr. 1 BauO Bln als Sonderbau zu qualifizieren ist, richten sich die konkreten Anforderungen nach der Art der Nutzung. Zum anderen differenzieren auch die Anforderungen in den allgemein geltenden Regelungen zwischen verschiedenen Nutzungen. Die auch in dem Gutachten des Dipl.-Ing. G\_\_\_\_\_ herangezogene DIN EN 1991-1-7 ist gemäß Anlage A 1.2.1.2 der nach § 86a Abs. 1 Satz 1 BauO Bln erlassenen Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen vom 19. April 2018 (ABl. S. 2095) als technische Baubestimmung für die Grundlage der Tragwerksplanung für außergewöhnliche Einwirkungen bekanntgemacht worden. Diese Norm gilt im vorliegenden Fall. Zwar erfasst sie ausweislich der Tabelle NA.3 – Bauwerksklassifizierung für Anprallnachweise infolge Entgleisung – ausschließlich Überbauungen. Gemäß Nationalem Anhang Nr. 4.5.1.2 werden als Überbauungen aber Bauwerke neben oder über Gleisen bezeichnet, deren Stützkonstruktionen bei Entgleisung von Zügen durch Anprall gefährdet sind. Nach Tabelle NA.3 wird zwischen zwei Bauwerksklassen unterschieden. Bauwerksklasse A umfasst Überbauungen mit Aufbauten, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen (z.B. Büro-, Geschäfts- und Wohnräume), in denen zeitweise Menschenansammlungen stattfinden (z.B. Theater- und Kinosäle) oder die mehrgeschossig sind und nicht dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen (z.B. Parkflächen, Lagerhallen). Bauwerksklasse B erfasst

Überbauungen ohne Aufbauten, etwa eingeschossige Anlagen, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen (z.B. Parkflächen und Lagerhallen). Ausweislich Tabelle NA.4 – Kriterien für die Einteilung von Überbauungen nach Sicherheitsanforderungen – unterliegen die Bauwerke der Klasse A höheren Sicherheitsanforderungen als die der Klasse B. Dass erforderliche Sicherheitsmaßnahmen, wie mit der Beschwerdebeurteilung vorgetragen, grundsätzlich möglich sind, wird auch durch das Gutachten des Dipl.-Ing. G\_\_\_\_\_ bestätigt. Dieser hat ausgehend von einer künftigen Zuordnung des Ringlokschuppens zur Bauwerksklasse A (vgl. Gutachten G\_\_\_\_\_S. 13) verschiedene Sicherheitsmaßnahmen vorgestellt, nämlich die Anordnung einer Führungsschiene, die Errichtung von Anprallsokkeln oder die Verstärkung, Ertüchtigung bzw. den Schutz wesentlicher tragender Bauteile des Ringlokschuppens (vgl. Gutachten G\_\_\_\_\_S. 23 ff.). Soweit die Antragstellerin mit Schriftsätzen vom 28. Februar 2019 und 20. Januar 2020 vorträgt, dass Sicherungsmaßnahmen zu einem Verlust der Denkmaleigenschaft des Gebäudes führen würden, ist dieser Einwand gänzlich unsubstanziert, denn eine Planung derartiger Maßnahmen ist bislang nicht erfolgt.

b) Die erstinstanzliche Entscheidung erweist sich, soweit das Verwaltungsgericht die aufschiebende Wirkung des Widerspruchs der Antragstellerin gegen die in dem Bescheid vom 9. August 2018 angeordneten Sicherungsmaßnahmen an dem Ringlokschuppen wiederhergestellt hat, nicht aus anderen Gründen als im Ergebnis richtig. Der Eilantrag ist auch insoweit abzulehnen, denn bei der nach § 80 Abs. 5 Satz 1 VwGO vorzunehmenden Abwägung der widerstreitenden privaten und öffentlichen Interessen überwiegt entgegen der Auffassung des Verwaltungsgerichts das öffentliche Interesse an der sofortigen Vollziehung der angeordneten Sicherungsmaßnahmen, denn diese erweisen sich nach der im Verfahren des einstweiligen Rechtsschutzes nur möglichen summarischen Prüfung der Sach- und Rechtslage als rechtmäßig.

aa) Die Anordnung der sofortigen Vollziehung genügt den Begründungsanforderungen des § 80 Abs. 3 Satz 1 VwGO. Die Begründung (vgl. S. 20 des angefochtenen Bescheides) lässt erkennen, dass sich der Antragsgegner des Ausnahmeharakters der Anordnung bewusst war und im Hinblick auf den schlechten baulichen Zustand der Gebäude ein über das Interesse am Erlass der Grundverfügung hinausgehendes Interesse an der sofortigen Vollziehung bejaht hat.



bb) Rechtsgrundlage für die Sicherungsanordnungen ist § 8 Abs. 2 Satz 1 i.V.m. Abs. 1 Satz 1 DSchG Bln. Gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1 DSchG Bln ist der Verfügungsberechtigte u.a. verpflichtet, ein Denkmal im Rahmen des Zumutbaren in-stand zu halten. Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 DSchG Bln kann der Verfügungsberechtigte durch die zuständige Denkmalbehörde verpflichtet werden, bestimmte Maßnahmen zur Erhaltung des Denkmals durchzuführen.

(1) Der Ringlokschuppen unterfällt dem Schutz des Denkmalrechts, denn er stellt jedenfalls als Teil des mit dem Rundlokschuppen und dem Sozialgebäude gebildeten Ensembles ein Denkmal i. S. d. § 2 Abs. 1 DschG Bln dar. Zur Begründung kann auf die Ausführungen zu dieser Frage in der erstinstanzlichen Entscheidung (S. 10 ff. des Beschlussabdrucks) verwiesen werden, denen der Senat folgt. Die von der Antragstellerin im Zuge des Beschwerdeverfahrens vorgelegte denkmalfachliche Stellungnahme des Architekten P\_\_\_\_\_ vom 1. April 2019 rechtfertigt keine andere Beurteilung. Zwar führt der Gutachter aus, dass der Standort mit der Aufgabe seiner Nutzung und der Kappung der Gleisanschlüsse seine historische und städtebauliche Funktion vollständig verloren habe und das ehemalige Bahnbetriebswerk so, wie es im Bewusstsein der Bevölkerung bestanden habe und in den Veröffentlichungen der Sachverständigen noch heute gewürdigt werde, nicht mehr vorhanden sei. Dass deshalb, wie der Gutachter schlussfolgert, die verkehrsgeschichtliche Bedeutung des Standorts in keiner Weise mehr sichtbar sei, ist jedoch nicht erkennbar. Wie bereits ausgeführt (vgl. A.II.1.), ist die geschichtliche Bedeutungskategorie des Denkmalschutzgesetzes erfüllt, wenn ein Bauwerk oder ein Ensemble historische Ereignisse oder Entwicklungen anschaulich macht. Die Konzentration von drei zu verschiedenen Zeiten entstandenen baulichen Anlagen, mit denen Eisenbahngeschichte dokumentiert wird, besteht aber nach wie vor, auch wenn Gleisanschlüsse und Nebengebäude nunmehr fehlen. Dass die historische Aussage des Ensembles – u.U. durch Anbringung von Hinweistafeln o.ä. – dem Betrachter nicht mehr vermittelbar wäre, ist nicht ersichtlich.

(2) Die Schäden an Dach, Fassade, Mauer- und Tragwerk des Ringlokschuppens beruhen auf unterlassenen Instandhaltungen. Die Antragstellerin hat mit der Beschwerde vorgetragen, dass die eingetretenen Gebäudemängel ausschließlich auf fortschreitender Alterung beruhen und die Baulichkeiten seit 1997 nicht mehr instandgehalten wurden.

(3) Die unter Nr. 1.2 des Bescheides angeordneten Sicherungsmaßnahmen sind hinreichend bestimmt, denn ihnen ist ohne weiteres zu entnehmen, welche Maßnahmen im Einzelnen von der Antragstellerin verlangt werden.

(4) Die angeordneten Sicherungsmaßnahmen sind der Antragstellerin auch zumutbar. Wie bereits ausgeführt (vgl. oben A.II.2.b), kommt es im Rahmen des § 8 Abs. 2 Satz 1 DSchG Bln grundsätzlich nicht auf die wirtschaftliche Zumutbarkeit der endgültigen Sanierung an, sondern allein darauf, ob die konkret angeordnete Maßnahme zur vorübergehenden Sicherung des Denkmals vor Gefährdungen als solche zumutbar ist. Nur in Ausnahmefällen kann die Anordnung von Sicherungsmaßnahmen vor oder während eines Verfahrens zur Erteilung einer Abrisserlaubnis den Rahmen des Zumutbaren i.S.d. § 8 Abs. 1 DSchG Bln überschreiten. Hierfür muss die fehlende Erhaltungs- bzw. Sanierungspflicht und damit die Pflicht zur Erteilung der Abrisserlaubnis sich derart aufdrängen, dass jegliche nähere Prüfung, insbesondere der mit der Erhaltung verbundenen wirtschaftlichen Belastungen, von vorneherein entbehrlich erscheint (vgl. Beschluss des Senats vom 28. Februar 2014 – OVG 2 S 103.13 –, S. 4 des Beschlussumdrucks, sowie zum Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz Beschluss des Senats vom 30. April 2014 – OVG 2 S 89.13 –, S. 3 des Beschlussumdrucks).

(a) Soweit die Antragstellerin erstinstanzlich vorgetragen hat, dass die Sicherungsmaßnahmen schon einen erheblichen Teil der späteren Erhaltungsmaßnahmen umfassten bzw. die Erhaltung vorbereiteten und 1/5 bis 1/4 der Kosten des baulichen Aufwands für die Herrichtung zur Nutzung durch großflächigen Einzelhandel ausmachten, ist eine Unzumutbarkeit dieser Maßnahmen nicht dargetan. Dass die angeordneten Maßnahmen zur Regensicherung des Dachs und der Fassade sowie zum Erhalt der Substanz des Mauerwerks und der Standsicherheit des Gebäudes erforderlich sind, hat die Antragstellerin nicht in Abrede gestellt. Finanziell weniger belastende Maßnahmen zur vorläufigen Sicherung des Gebäudes hat sie nicht benannt. Dass die entstehenden Kosten letztlich nicht zu refinanzieren wären, ist schon deshalb nicht ersichtlich, weil die Antragstellerin nicht überzeugend dargelegt hat, dass ihr eine Erhaltung des Denkmals aus wirtschaftlichen Gründen offenkundig nicht zumutbar ist (vgl. dazu im Folgenden).

(b) Auch unter Berücksichtigung des Vorbringens der Antragstellerin im Verwaltungsverfahren bzw. im erstinstanzlichen Verfahren ist eine offensichtliche Unzumutbarkeit der Erhaltung des Denkmals nicht ersichtlich.

(aa) Wie bereits ausgeführt (vgl. A.II.2.d.bb), ist nicht feststellbar, dass für das Gebäude keine Nutzungsmöglichkeit bestehen würde. Hierbei bedarf keiner Prüfung, ob der Antragsgegner verpflichtet gewesen wäre, für das Gelände einen Bebauungsplan aufzustellen, denn eine Nutzung der Flächen ist auch nach § 34 Abs. 1 oder Abs. 2 bzw. § 35 Abs. 4 Nr. 4 BauGB bauplanungsrechtlich zulässig. Soweit die Antragstellerin dem im Rahmen der Anhörung zum Erlass der Sicherungsanordnung entgegengehalten hat, dass der öffentliche Belang des § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB der unwirtschaftlichen Erschließungsaufwendungen entgegenstehe, ist dieser nicht näher erläuterte Einwand unsubstanziert.

(bb) Dass ihr eine Nutzung des Ringlokschuppens auch unter Berücksichtigung eventuell erforderlicher Sicherungsmaßnahmen gegen Zugentgleisungen offensichtlich wirtschaftlich nicht zumutbar wäre, hat die insoweit darlegungspflichtige Antragstellerin nicht dargetan.

Wie bereits festgestellt (vgl. A.II.2.d.bb.[2]), belegt das von ihr vorgelegte Wirtschaftlichkeitsgutachten weder, dass eine Erhaltung des Denkmals in der Vergangenheit wirtschaftlich unzumutbar war noch dass eine wirtschaftliche Nutzung des Gebäudes gegenwärtig ausgeschlossen ist.

Eine offensichtliche wirtschaftliche Unzumutbarkeit ist zudem deshalb nicht anzunehmen, weil die Antragstellerin nicht dargelegt hat, dass ihr eine Veräußerung des Denkmals nicht zumutbar oder nicht möglich ist (vgl. A.II.2.d.bb.[3]). Soweit sie erstinstanzlich vorgetragen hat, dass bisher weder geklärt sei, wo der erforderliche Schulstandort für die zukünftige Wohnnutzung sich befinden solle, noch ob die mit dem Denkmalensemble bebaute Fläche für Erschließungsanlagen erforderlich sei (vgl. SS v. 31. August 2018), ist nicht dargelegt, dass ihr eine Veräußerung an einen Privaten nicht zumutbar wäre. Dass es keinen anderen Standort für einen Schulneubau gibt und eine Erschließung ohne die hier in Rede stehende Fläche ausgeschlossen wäre und deshalb ein möglicher Erwerber die gesamte Entwicklung des ehemaligen Betriebswerks P\_\_\_\_\_ blockieren könnte, ist nicht

substanziert vorgetragen. Es kann dahingestellt bleiben, ob eine Veräußerungsmöglichkeit, wie die Antragstellerin etwa in der Begründung ihres Widerspruchs gegen die Versagung der Abbruchgenehmigung ausgeführt hat, nur dann zu berücksichtigen wäre, wenn der Käufer zur Erhaltung des Denkmals bereit ist. Dass eine Veräußerung unter dieser Voraussetzung offensichtlich ausgeschlossen wäre, kann mangels entsprechender Verkaufsbemühungen nicht festgestellt werden.

Da schon aus den oben erörterten Gründen die Annahme einer offensichtlichen Unwirtschaftlichkeit der Nutzung des Ringlokschuppens ausscheidet, muss sich der Senat mit der von der Antragstellerin erstinstanzlich sowie im Verwaltungsverfahren umfänglich erörterten Frage, ob ihr der Erwerb des Grundstücks in Kenntnis der Denkmaleigenschaft entgegengehalten werden kann, nicht weiter auseinandersetzen.

(5) Ermessensfehler der angefochtenen Verfügung sind nicht ersichtlich (vgl. A.II.4).

cc) Da die angefochtene Verfügung nach summarischer Prüfung rechtmäßig ist, entfällt das öffentliche Interesse an einer sofortigen Vollziehung der Sicherungsverfügung nicht deshalb, weil die Antragstellerin im Hauptsacheverfahren möglicherweise obsiegen und der Antragsgegner dann zu Schadenersatzleistungen verpflichtet sein könnte. Auch der Umstand, dass der Antragsgegner das Verfahren betreffend die Erteilung einer Abrissgenehmigung nach Erlass des Versagungsbescheides vom 6. Dezember 2018 nicht weiter betrieben und über den Widerspruch der Antragstellerin nicht entschieden hat, rechtfertigt keine Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung im vorliegenden Verfahren. Die Antragstellerin hätte vielmehr im dortigen Verfahren ihre prozessualen Möglichkeiten ausschöpfen und ggf. eine Untätigkeitsklage erheben können. Demgemäß ist für die Interessenabwägung im vorliegenden Verfahren auch nicht von Belang, dass die Kosten für die Sicherungsmaßnahmen im Falle eines Erfolges des Abrissantrags vergeblich aufgewandt worden wären. Ein Eingriff in die Zuständigkeit der Bezirksverordnetenversammlung sowie des Abgeordnetenhauses in den anstehenden Bauleitplanverfahren durch die sofortige Vollziehung der Sicherungsverfügung ist nicht erkennbar. Dass die Sicherungsverfügung auch schon früher hätte ergehen können, rechtfertigt ebenfalls keine andere Beurteilung.

II. Soweit die Beschwerde sich gegen die Anordnung der aufschiebenden Wirkung des Widerspruchs gegen die Androhung der Ersatzvornahme hinsichtlich sämtlicher Gebäude wendet, ist sie mangels Rechtsschutzbedürfnisses unzulässig, denn der Antragsgegner hat im Laufe des Beschwerdeverfahrens die mit Bescheid vom 9. August 2018 verfügte Androhung der Ersatzvornahme geändert und diese Änderung ist nicht Gegenstand des vorliegenden Beschwerdeverfahrens.

Eine solche Änderung ergibt sich zwar nicht schon aus dem Schreiben des Antragsgegners vom 28. Februar 2019, denn dieses ist, wie bereits dargelegt, nicht als Bescheid zu qualifizieren (vgl. A.I.). Im Hinblick auf die Androhung von Zwangsmitteln stellt es vielmehr, wie die Formulierungen in der Betreffzeile („Anhörung gem. § 28 VwVfG zur Androhung der Zwangsmittel“) und am Ende des Schreibens („Gemäß § 28 VwVfG gebe ich Ihnen Gelegenheit, sich zu den für die Entscheidung erheblichen Tatsachen innerhalb von 1 Woche nach Zustellung dieses Schreibens zu äußern.“) belegen, lediglich eine Anhörung dar.

Mit dem Schreiben vom 6. November 2019 hat der Antragsgegner aber die mit Bescheid vom 9. August 2018 verfügte Androhung der Ersatzvornahme geändert. Gemäß § 8 Abs. 1 BlnVwVfG i.V.m. § 13 Abs. 1 Satz 1 VwVG müssen Zwangsmittel, wenn sie nicht sofort angewendet werden können, schriftlich angedroht werden. Nach Absatz 4 Satz 1 dieser Regelung ist im Falle einer angedrohten Ersatzvornahme in der Androhung der Kostenbeitrag vorläufig zu veranschlagen. Die vorläufige Veranschlagung des Kostenbeitrags ist selbst kein Verwaltungsakt, weil die Behörde hierdurch keine Rechtsfolge auslösen will. Sie ist aber Bestandteil der Androhung der Ersatzvornahme und rechtlich untrennbar mit der Gesamtregelung des Einzelfalls verbunden (vgl. Sadler/Tillmanns: VwVG, VwZG, 10. Aufl. 2020, § 13 VwVG Rn. 93). Der Antragsgegner hat mit Schreiben vom 6. November 2019 die Kostenprognose für die angeordneten Sicherungsmaßnahmen an die zwischenzeitlich eingetretene Erhöhung der Baupreise angepasst (vgl. Nr. 1 des Schreibens) und damit inhaltlich geändert.

Dieses Schreiben ist nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens. Das Beschwerdeverfahren dient ausschließlich der Überprüfung der erstinstanzlichen Entscheidung. Gemäß § 146 Abs. 4 Satz 1 VwGO ist die Beschwerde gegen Beschlüsse des Verwaltungsgerichts in Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes

innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe der Entscheidung zu begründen, nach Satz 4 der Vorschrift sind in der Begründung die Gründe darzulegen, aus denen die Entscheidung zu ändern ist. Gemäß Satz 6 der Regelung prüft das Oberverwaltungsgericht nur die fristgerecht dargelegten Gründe. Das Schreiben vom 6. November 2019 ist aber deutlich nach Ablauf der Beschwerdebegründungsfrist bei Gericht eingegangen.

C. Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 2, § 155 Abs. 1 VwGO.

Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 47 Abs. 1, § 53 Abs. 2 Nr. 1, § 52 Abs. 1 GKG.

Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO, § 68 Abs. 1 Satz 5 i.V.m. § 66 Abs. 3 Satz 3 GKG).

Merz

Kohl

Scheerhorn