

### 2.5.3 NW VGe Denkmalliste Hotel Kaiserhof VG Minden Urteil 20.01.2015 K 2532/1319 S

1

#### Tatbestand:

2

Der Kläger ist der Insolvenzverwalter über das Vermögen der im Jahr 1931 geborenen Frau F1. W. . Das Amtsgericht Bielefeld eröffnete auf ihren Antrag vom 04.03.2011 mit Beschluss vom 01.05.2011 - 43 IN 268/11 - das Insolvenzverfahren. Zur Insolvenzmasse gehört das unterhalb des Kaiser-Wilhelm-Denkmal gelegene ehemalige Hotel „Der Kaiserhof“, das etwa im Jahr 1890 erbaut wurde, mit der postalischen Anschrift Freiherr-vom-Stein-Straße 1 in Porta Westfalica (H. C. , G. , G1. ).

3

Das Gebäude war mit Bescheid vom 01.12.1983 unter der laufenden Nr. 10 in die Denkmalliste der Beklagten wie folgt eingetragen worden:

4

„Dreigeschossiger Traufenbau mit linksseitigem Erker. Erdgeschoss mit Bruchsteinverblendung. 2. Obergeschoss in Schmuckfachwerk. 9 Fensterachsen. Fenster des Erdgeschosses stichbogig, im 1. Obergeschoss mit Flaschen, im 2. Obergeschoss zwischen den Fachwerkständern Dachgauben mit spätgotischen Turmaufsätzen verschiefert, Krüppelwalmdach mit schwarzen Pfannen. Eingangsportal modernisiert, darüber Balustrade.“

5

Durch ein Brandereignis vom 07.12.2011 wurde das Gebäude beträchtlich beschädigt. Nachdem das Baudenkmal am 22.12.2011 unter Beteiligung der Beklagten und des Beigeladenen in Augenschein genommen worden war, hielt die Beklagte in ihrem an den Kläger gerichteten Schreiben vom 18.01.2012 fest, dass es unter weitgehender Erhaltung der noch vorhandenen Bausubstanz wieder aufzubauen sei. Sowohl die Entfernung der beschädigten Bauteile als auch die Rekonstruktion des Gebäudes unterlägen der denkmalrechtlichen Erlaubnispflicht.

6

Daraufhin beauftragte der Kläger einen Architekten mit der Wiedererrichtung des Gebäudes. Das Versicherungsunternehmen zahlte infolge des Brandschadens im Vergleichswege eine Summe von 4.000.000 € aus, von der ein Teilbetrag in Höhe von etwa 465.000 € direkt an den Architekten überwiesen wurde.

7

Auf seine entsprechenden Anträge erteilte die Beklagte dem Kläger unter dem 29.03.2012 eine Teilabbruchgenehmigung sowie unter dem 24.04.2012 und 03.08.2012 zwei zugehörige Nachtragsgenehmigungen. In diesem Zusammenhang wurde unter anderem das Dach einschließlich des Turmes entfernt. Die noch vorhandenen Dachelemente wurden eingelagert. Später wurden das zweite Obergeschoss und die oberste Geschossdecke abgetragen.

8

Mit Bescheid vom 09.08.2012 gab die Beklagte dem Kläger bekannt, dass der Text der Denkmallisteneintragung infolge des Brandes wie folgt neu gefasst worden sei:

9

„Der Denkmalwert beschränkt sich auf die Fassaden und das Dach einschließlich der Dachhäuschen und Gauben sowie des Eckturmes.“

10

Dies wurde damit begründet, dass die statische Innenkonstruktion (Decken, Treppenhaus etc.) durch die Löschwassereinwirkung erheblich geschädigt worden sei. Nach Einschätzung eines Statikers seien die Decken nicht mehr ausreichend tragfähig.

11

Mit Bauschein vom 22.10.2012 erteilte die Beklagte dem Kläger auf dessen Antrag vom 11.06.2012 eine Baugenehmigung für die Wiedererrichtung des Hotels „Der Kaiserhof“.

12

Unter dem 22.03.2013 hörte die Beklagte, die den Kläger bereits mit Schreiben vom 11.10.2012, 23.01.2013 und 06.03.2013 auf seine denkmalrechtliche Verpflichtungen im Hinblick auf den Schutz des Denkmals vor Witterungseinflüssen hingewiesen hatte, ihn zum beabsichtigten Erlass einer Ordnungsverfügung an.

13

Dies nahm der Kläger, der zuvor mehrfach schriftlich und mündlich auch im Hinblick auf laufende Verkaufsverhandlungen Einwände erhoben hatte, zum Anlass, bei der Beklagten mit Schreiben vom 06.05.2013 die Löschung des Denkmals aus der Denkmalliste zu beantragen. Er machte im Wesentlichen - zum Teil erneut - geltend, dass die Erhaltung des Denkmals unzumutbar sei. Denn der Architekt habe die Wiederaufbaukosten mit etwa 5.800.000 € und sein Honorar mit circa 1.300.000 € veranschlagt. Aufgrund von beträchtlichen Kosten und Schwierigkeiten bei den Aufräum- und Rückbauarbeiten sei inzwischen ein Großteil der Insolvenzmasse aufgebraucht worden; auf den Insolvenzanderkonten befänden sich derzeit nur noch insgesamt rund 1.640.000 €. Dieses Guthaben würde nach der Einschätzung des Architekten allenfalls für den Einzug von Decken und die Errichtung eines Daches ausreichen. Dabei sei auch zu berücksichtigen, dass noch Forderungen der Insolvenzgläubiger von derzeit etwa 395.000 € sowie die gemäß § 54 InsO vorrangigen Kosten des Insolvenzverfahrens von circa 80.000 € zu befriedigen seien. Eine Möglichkeit, das Objekt sinnvoll zu nutzen, sei selbst bei Erfüllung der Vorgaben der Beklagten nicht ersichtlich. Dementsprechend seien bislang sämtliche Veräußerungs- bzw. Nutzungsbemühungen fehlgeschlagen. Er, der Kläger, weise auch darauf hin, dass die Insolvenzschuldnerin bzw. die für sie handelnden Personen ihm mit Schadensersatzforderungen nach § 60 InsO gedroht hätten, wenn er (weiterhin) die Insolvenzmasse für Denkmalschutzzwecke verausgabe.

14

Diesen Antrag lehnte die Beklagte mit Bescheid vom 20.06.2013 unter Beifügung einer rechtlichen Wertung des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung

und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen vom 21.05.2013 ab. Zur Begründung wurde ausgeführt, dass die Fassaden des Baudenkmals im Erdgeschoss sowie im ersten und zweiten Obergeschoss entsprechend der Eintragung als denkmalgeschützte Bauteile noch vorhanden seien. Die Dachgauben seien als komplette Bauteile für den Wiedereinbau eingelagert worden. Diese baulichen Reste erfüllten noch die Denkmaleigenschaft nach § 2 DSchG NRW. Die vom Beigeladenen empfohlene Unterschutzstellung der Innentreppe befinde sich noch im laufenden Verfahren. Das ehemalige Hotel „Der Kaiserhof“ sei auch nach dem Brand noch bedeutend für die Geschichte der Menschen, für Porta Westfalica und insbesondere den Ortsteil C. . Es bestehe weiterhin ein öffentliches Interesse an der Erhaltung und Nutzung, weil die verbliebene Originalbausubstanz noch geschichtliche Zustände und Entwicklungen vom Ende des 19. Jahrhunderts dokumentieren könne. Weitere Aspekte wie insbesondere die Wirtschaftlichkeit oder die zukünftige Nutzung seien für die Feststellung der Denkmaleigenschaft nach § 3 Abs. 1 DSchG NRW nicht von Relevanz.

15

Mit einem weiteren Bescheid vom 25.06.2013 verfügte die Beklagte unter Anordnung der sofortigen Vollziehung, dass der Kläger gemäß § 14 OBG NRW i.V.m. § 7 Abs. 2 DSchG NRW bis zum 30.09.2013 folgende Sicherungsmaßnahmen für den Erhalt der unter Denkmalschutz stehenden Bausubstanz zu ergreifen habe:

16

- Nicht verschlossene Gebäudeöffnungen sowie zerstörte und beschädigte Fenster und Türen und sonstige Öffnungen im Bereich des Baudenkmals so abzudichten, dass kein Niederschlagswasser eindringen könne,

17

- eine Dachkonstruktion mit Abdichtung so herzustellen und einzubauen, dass es aufgrund von Niederschlagswasser nicht zu weiteren Beeinträchtigungen der denkmalwerten Substanz kommen könne,

18

- das anfallende Niederschlagswasser über Regenrinnen und Fallleitungen so abzuleiten, dass eine Beeinträchtigung von öffentlichen Straßen und angrenzenden Grundstücksflächen ausgeschlossen sei und

19

- das Baudenkmal für den Fall, dass der Bauzaun entfernt werde, so abzusichern, dass Schäden durch Vandalismus an der denkmalwerten Substanz verhindert würden.

20

Zudem wurde dem Kläger für den Fall der Zuwiderhandlung gemäß § 63 Abs. 1 VwVG NRW ein Zwangsgeld in Höhe von 75.000 € angedroht. Zur Begründung legte die Beklagte dar, dass sie nunmehr - förmlich - gegen den Kläger im Rahmen des ihr eingeräumten Ermessens einschreite, weil er der Aufforderung vom 22.03.2013 zur Durchführung der zur Vermeidung des weiteren Verfalls der denkmalwerten Bausubstanz dringend erforderlichen Sicherungsmaßnahmen nicht nachgekommen sei. Die gegen das Eindringen von Feuchtigkeit und gegen Vandalismus gerichteten Maßnahmen seien auch zumutbar. Denn nach erfolgter Instandsetzung sei

zweifelsfrei, dass die Liegenschaft einen erheblichen Wert darstellen werde und einer sinnvollen Nutzung zugeführt werden könne. Dies resultiere in erster Linie aus der reduzierten Denkmaleintragung, die künftigen Nutzern sehr große Spielräume im Gebäudeinneren belasse, sodass eine Wiedernutzung als Hotel, aber auch z.B. für gesundheitliche Einrichtungen oder Wohnnutzungen vorstellbar sei. Dabei spiele auch die Lage der Liegenschaft direkt in der als nationales Geotop ausgezeichneten Porta Westfalica am Fuße des Kaiser-Wilhelm-Denkmal mit weit mehr als 100.000 Besuchern pro Jahr eine gewichtige Rolle. Ernsthafte Bemühungen um eine Vermarktung des Objekts zu einem angemessenen Preis seien nicht dargelegt worden. Da die für die Wiedererrichtung des Hotels beantragte und unter dem 22.10.2012 erteilte Baugenehmigung nicht umgesetzt worden sei und dementsprechend die notwendigen Sicherungsmaßnahmen nicht in Auftrag gegeben worden seien, habe er, der Kläger, als Insolvenzverwalter bewusst gegen das DSchG NRW verstoßen.

21

Am 22.07.2013 hat der Kläger die vorliegende Klage erhoben.

22

Er macht hinsichtlich des Bescheides vom 20.06.2013 geltend, dass durch den Brand und die Löscharbeiten ein Großteil der denkmalwerten Substanz unwiederbringlich vernichtet worden sei. Da das Objekt daher später nur noch eine leere Hülle bzw. eine Kopie des Kaiserhofes darstellen würde, könne kein öffentliches Interesse an der Erhaltung mehr angenommen werden. Das ehemalige Hotel sei mit Ausnahme der Fassaden nur noch eine Brandruine. Manche der Dachhäuschen seien zerstört worden und müssten rekonstruiert werden. Gleiches gelte für den Dachturm. Selbst die verbliebenen Dachelemente müssten aller Voraussicht nach restauriert werden. Aber auch hinsichtlich der Außenwände lägen umfangreiche Schäden vor, die eine einer Neuerrichtung gleichkommende Sanierung erforderten. Bei einer Begehung vom 19.09.2013 habe ein Statiker wegen der trotz des abgetragenen Daches unverändert gegebenen Einsturzgefahr von der Errichtung eines Notdaches abgeraten. Der gesamte südliche Gebäudeteil um das Treppenhaus sei durch den Brand stark beschädigt worden. Die Außenwände im zweiten Obergeschoss wie auch im nördlichen Giebel hätten seinerzeit beträchtliche Vorschäden aufgewiesen. Ausweislich des Gutachtens des Sachverständigen E. vom 11.11.2013 sei ein starker Befall durch holzerstörende Pilze festgestellt worden; an den Außenflächen sei es bedingt durch langjährige Witterungseinflüsse an verschiedenen Stellen zu starken Holzschädigungen gekommen. Bevor die nötigen Maßnahmen zur Ertüchtigung der Bausubstanz im Hinblick auf eine neue für das Dach erforderliche Tragkonstruktion in Form von Decken, Zwischendecken, Wänden und Trägern hätten durchgeführt werden können, hätte es deshalb dringender Sanierungsmaßnahmen bedurft. Der Pilzbefall im Erd- und ersten Obergeschoss könne erst nach Errichtung des Daches weiter bekämpft werden. Das gesamte Mauerwerk im Erd- und ersten Obergeschoss sei völlig durchnässt, was den Mörtel in seiner Festigkeit beeinträchtigt. Weiterhin sei die Demontage und teilweise Entsorgung des Fach- und Mauerwerks des zweiten Obergeschosses erforderlich geworden. Bei dieser Sachlage könne daher die Fachwerkkonstruktion größtenteils nicht in ihrer ursprünglichen Version erhalten bleiben. Bis zum Abschluss der Untersuchungen des Erd- und ersten Obergeschosses könnten das zweite Obergeschoss wie auch das Dach nicht wiedererrichtet werden.

23

Es bestehe auch mangels wirtschaftlicher Zumutbarkeit keine Verpflichtung zur Erhaltung des Denkmals. Dafür müssten umfangreiche Baumaßnahmen durchgeführt werden, für die die Insolvenzmasse jedoch nicht ausreiche, was vom Kläger vertieft dargelegt wird. Die Kosten für ein Notdach entsprächen im Wesentlichen denjenigen für den Einbau eines endgültigen Daches. Hinzu kämen noch weitere gegenwärtig nicht absehbare Kosten unter anderem für den späteren Einbau der Dachgauben und -häuschen, die Restaurierung des Außenfassadenstücks und gegebenenfalls für die Neuerrichtung bzw. Ertüchtigung des Erd- und ersten Obergeschosses. Eine Pflicht, das vorhandene Vermögen bis zur Vermögenslosigkeit zu investieren oder sogar über die Liquidität hinausgehend Erhaltungsmaßnahmen zu betreiben, widerspreche Art. 14 Abs. 1 GG. Die ausgezahlte Versicherungsleistung, bei der es sich um freies Privatvermögen handele, spiegele keinesfalls ausschließlich den Wertverlust des Denkmals wider. Wenn es auch seit September 2013 wieder Interessenten für das Objekt gebe, seien jedenfalls bislang auch schon vor dem Brandgeschehen wegen der denkmalrechtlichen Verpflichtungen sämtliche Bemühungen, einen geeigneten Käufer oder Investor zu finden, erfolglos geblieben, was näher ausgeführt wird. Wegen des schlechten Objektzustandes bestünden derzeit keine Nutzungs- und Einnahmemöglichkeiten. Auf die Wertungen des § 8 DSchG NRW zur Nutzungsmöglichkeit des Denkmals durch den Eigentümer werde verwiesen. Dass sich das Denkmal im Falle seines Wiederaufbaues als Hotel dauerhaft nicht selbst tragen werde - die Gesamtkosten lägen bei 6.758.571 € netto bzw. 8.042.700 € brutto - und es derzeit keinen Verkehrswert aufweise, ergebe sich aus den Gutachten der Sachverständigen K. vom 07.02.2014 und X1. vom 09.02.2014, was der Kläger im Einzelnen näher erläutert. Der frühere Kaiserhof habe über die Jahre zunehmend seine historische und volkscundliche Bedeutung verloren. Vor allem als Gaststätten- und Beherbergungsbetrieb habe er erheblich an Stellenwert eingebüßt; aus brandschutzrechtlichen Gründen hätten bereits vor dem Brandereignis keine Besucher mehr untergebracht werden können. Erschwerend kämen der auf der anderen Weserseite befindliche Hotelbau und die Lage an der Umgehungsstraße hinzu.

24

Da die Beklagte daher die Denkmaleigenschaft hätte aufheben müssen, sei bereits aus diesem Grund die mit Bescheid vom 25.06.2013 verfügte Anordnung von Sicherungsmaßnahmen nach § 7 Abs. 1 und 2 DSchG NRW mangels Zumutbarkeit nicht sachgerecht. Unabhängig davon herrsche Unklarheit darüber, ob auch die Innentreppe unter Denkmalschutz gestellt werde. Die Regelung, die die Dachkonstruktion betreffe, sei unverhältnismäßig, da diese wegen der Einsturzgefahr abgetragen und Teile davon eingelagert worden seien, was die Beklagte gewusst habe. Es hätte auch unter Kostengesichtspunkten ausgereicht, wenn allein die Konservierung bzw. Abdichtung der noch vorhandenen Fassaden mit Planen, Brettern usw. verfügt worden wäre.

25

Mit Schriftsatz vom 24.11.2014 teilt der Kläger mit, umfangreiche Untersuchungen der Standsicherheit des Ziegelmauerwerks im ersten Obergeschoss hätten nunmehr ergeben, dass die vorhandene Bausubstanz - wider Erwarten - doch erhalten werden könne und somit nach erfolgter Ermittlung des verbindlichen Druckspannungswertes der Wiederaufbau des zweiten Obergeschosses und des Daches erfolgen könne, sodass die Bauarbeiten wieder aufgenommen worden seien. Allerdings sei das

Mauerwerk unter anderem wegen der nur noch geringen Bindekraft des verbauten Mörtels erheblich geschwächt, sodass eine entsprechende Lastenverteilung, zusätzliche Lastenkonstruktionen sowie ein Aufbringen von Putz auf das innere Mauerwerk erforderlich seien. Auf die entsprechenden Stellungnahmen der beauftragten Ingenieure, insbesondere des Herrn F2. vom 04.10.2014, werde verwiesen. Unabhängig davon, dass die auferlegten Sicherungsmaßnahmen damit technisch möglich seien, bleibe es jedoch dabei, dass der damit verbundene Aufwand und der zu erwartende Ertrag in einem deutlichen Missverhältnis stünden. Bei einem Aufbau des Notdaches hätte die Gefahr bestanden, dass sich das Fachwerkgeschoss weiter verschlechtert und schlimmstenfalls sogar das Mauerwerk des ersten Obergeschosses den zusätzlichen Belastungen nicht standgehalten hätte. Der Verlauf der Maßnahmen - der erfolgte Abbau und die Restaurierung des zweiten Obergeschosses, die derzeit durchgeführte Ertüchtigung des Mauerwerks im ersten Oberschoss sowie die geplante Wiedererrichtung des zweiten Obergeschosses und des Daches - stellten daher die bessere und sicherste Umsetzung der auferlegten Sicherungsmaßnahmen dar. Verletzungen von denkmalrechtlichen Verpflichtungen habe es somit nicht gegeben. Die von der Beklagten geforderte sofortige Abdichtung des Gebäudes hätte der Ausbreitung des schon vor dem Brand existenten schädlichen Hausschwammes im Gebälk des zweiten Obergeschosses Vorschub geleistet, was sich auch aus dem Gutachten des Herrn E. vom 11.11.2013 ergebe. Zudem seien bereits durch die Löscharbeiten erhebliche Wassermengen in die Bausubstanz eingedrungen. Die Kosten für die bloße Sicherung des Hauptgebäudes ohne die Kosten für den Nachbau, die Renovierung und den Einbau der Dachelemente beliefen sich nach der aktuellen Einschätzung des Architekten vom 05.11.2014 auf 2.416.216 € (brutto), wovon bereits 1.767.874 € gezahlt worden seien.

26

Der Kläger beantragt,

27

- 28

1. die Beklagte zu verpflichten, die Löschung des Denkmals Nr. 10 - Hotel „Der Kaiserhof“, Grundbuch von C. , H. C. , G. 6, G1. 166, Freiherr-vom-Stein-Straße 1 - aus der Denkmalliste zu veranlassen,

29

- 30

2. den Bescheid vom 25.06.2013 aufzuheben.

31

Die Beklagte beantragt,

32

die Klage abzuweisen.

33

Die Voraussetzungen für die Löschung des Denkmals aus der Denkmalliste nach § 3 Abs. 4 DSchG NRW lägen nicht vor. Der Beigeladene, dessen plausibler Einschätzung als Fachbehörde besonderes Gewicht zukomme, gehe zu Recht davon aus, dass die denkmalkonstituierenden Merkmale des Objekts trotz der Brandschäden und sonstigen baulichen Mängel weiterhin vorlägen. Diese Annahme werde durch den Schriftsatz des Klägers vom 24.11.2014 gestützt. Es komme nicht auf eine schematische, an Zahlenwerten orientierte, sondern auf eine qualitative Betrachtungsweise an, die die Gründe der Unterschutzstellung und alle Besonderheiten des Einzelfalls berücksichtige. Wenn auch der hohe finanzielle Aufwand zur Nutzbarmachung des Gebäudes nicht in Abrede gestellt werde, seien wirtschaftliche Aspekte bei der Eintragung eines Objekts in die Denkmalliste und spiegelbildlich bei der Löschung wegen der zweistufigen Konzeption des nordrhein-westfälischen Denkmalrechts irrelevant. Die Entscheidung über die Eintragung sei nach dem eindeutigen Gesetzeswortlaut nur anhand der Tatbestandsvoraussetzungen des § 2 DSchG NRW zu treffen. Im Hauptgebäude seien zwischen dem Erd- und dem ersten Obergeschoss noch historisch bedeutsame Kappendecken vorhanden. Gleiches gelte für die nördlichen und westlichen Außenwände des Saales. Die zunehmende Verschlechterung der Gebäudesubstanz infolge äußerer Einflüsse dürfte in erster Linie darauf zurückzuführen sein, dass der Kläger seinen denkmalrechtlichen Verpflichtungen nur unzureichend nachgekommen sei. So sei er zuletzt mit Schreiben vom 23.07.2014 aufgefordert worden, dafür Sorge zu tragen, dass offen liegende Gebäudeteile gegen weiteres Eindringen von Feuchtigkeit geschützt würden.

34

Auch der Bescheid vom 25.06.2013 sei rechtens. Dabei gehe es lediglich um die Anordnung provisorischer Sicherungsmaßnahmen, die die Schwelle der Zumutbarkeit auch in finanzieller Hinsicht nicht überschritten. Kosten für vorangegangene denkmalrechtliche Pflichtverletzungen seien nicht in die Wirtschaftlichkeitsberechnung einzustellen. Die vom Kläger vorgelegte Berechnung weise nicht nur die Kosten für die Instandsetzung und Nutzbarmachung des Baudenkmals, sondern sämtliche Kosten für die Wiederherstellung eines Hotelbetriebs aus. Um öffentliche Fördergelder habe er sich offenbar nicht bemüht. Sofern der Kläger sich unter Verweis auf das Verkehrswertgutachten des Ingenieurs K. vom 07.02.2014 auf die wirtschaftliche Unzumutbarkeit der Nutzung des Denkmals als reines Investitionsobjekt berufe, sei ihm entgegen zu halten, dass nicht die „reinen“ Sanierungskosten, sondern nicht nachvollziehbare Kosten in Höhe von 6.758.000 € „für die Wiederherstellung des Gebäudes in einem ertragsfähigen Zustand“ zugrunde gelegt worden seien. Im Hinblick auf die gegenwärtigen Verkaufsverhandlungen müsse der Kläger das Objekt veräußern bzw. das Ertragspotenzial in vollem Umfang in die Wirtschaftlichkeitsberechnung einstellen. Er erkenne, dass der Eigentümer eines Denkmals keinen Anspruch auf eine optimale wirtschaftliche Verwertung habe.

35

Der Beigeladene hat keinen Antrag gestellt.

36

Er gibt jedoch zu bedenken, dass auch nach seiner Auffassung die Voraussetzungen für die Eintragung des Denkmals nicht entfallen seien. Es lägen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass im Falle einer Instandsetzung die restliche Originalsubstanz verloren

ginge und ein Neubau ohne denkmalwerte Aussage entstünde. Die Besichtigung im Dezember 2011 habe gezeigt, dass der Brand von rückwärtigen nicht denkmalwerten Gebäudeteilen aus- und auf das Dach des Hauptbaukörpers übergegangen sei. Wegen des Löschwassers sei das gesamte Gebäude durchfeuchtet gewesen. Die Außenwände seien augenscheinlich jedoch wenig betroffen gewesen. Das charakteristische Dach habe sich als sanierungsfähig erwiesen. Später habe sich nach der Entfernung des Brandschutts allerdings herausgestellt, dass die statische Innenkonstruktion (Decken, Treppenhaus etc.) durch die Löschwassereinwirkung und daraus folgende Prozesse irreparabel geschädigt worden sei. Dem sei durch die Korrektur der Eintragung in die Denkmalliste ausreichend Rechnung getragen worden. Nichts anderes ergebe sich im Hinblick auf den geltend gemachten Schädlingsbefall. Was die Fachwerkwandumfassungen des zweiten Obergeschosses anbelange, sei hier zwar in der Tat im Herbst 2013 eine Kontaminierung festgestellt worden. Die Holzelemente seien jedoch nach den Feststellungen des Sachverständigen E. zum großen Teil sanierungsfähig. Dass die Holzkonstruktion abgebaut und nach der Reparatur wiedererrichtet werde - die ursprünglichen Ausfachungen sollten demgegenüber nach ihrer Entfernung nicht mehr verwendet werden -, sei üblich. Die Alternative, d.h. eine Instandsetzung der Außenmauern an Ort und Stelle, hätte den Aufwand für den Kläger nicht unerheblich erhöht. Diese Arbeiten seien mittlerweile weitgehend abgeschlossen und die einzelnen Teile könnten nach erfolgter Wärmebehandlung wieder aufgerichtet werden. Der festzustellende Verlust von ungefähr einem Drittel der Substanz sei als normal zu betrachten, sodass weder von einem Neu- noch Nachbau gesprochen werden könne. Was den vom Kläger vermuteten Schädlingsbefall des massiven Mauerwerks des Erdgeschosses und ersten Obergeschosses anbelange, lägen dazu keine Erkenntnisse vor. Es fehle insoweit an einer notwendigen Schadenskartierung. Im Übrigen komme es nicht auf die Frage der Standsicherheit, sondern darauf an, ob die denkmalkonstituierenden Gebäudebestandteile irreparable bzw. irreversible Schäden aufwiesen. Selbst wenn das Mauerwerk wie vom Kläger behauptet nicht mehr standsicher sein sollte, wäre eine statische Ertüchtigung zu prüfen, was im Regelfall nicht zum Wegfall der Denkmaleigenschaft führe. Für eine Berücksichtigung der wirtschaftlichen Interessen des Eigentümers einschließlich der Frage der gegenwärtigen oder zukünftigen Nutzbarkeit des Objekts biete § 3 Abs. 4 DSchG NRW keinen Raum, zumal der unteren Denkmalbehörde hinsichtlich der Löschung der Eintragung kein Ermessen eingeräumt sei.

37

Der Ende des 19. Jahrhunderts errichtete Hotelbau, der mit der südlich gelegenen und im Jahr 1994 ebenfalls unter Schutz gestellten Laubenhalle eine denkmalwerte Einheit bilde, sei auch aus gegenwärtiger Sicht bedeutend für die Geschichte der Menschen in Porta Westfalica und die Region. Er dokumentiere die Entwicklung der örtlichen Infrastruktur und des Tourismus seit der Einweihung des Kaiser-Wilhelm-Denkmal im Jahr 1896, die am 18.10. in dem im selben Jahr fertiggestellten Saalbau des Hotels gefeiert worden sei. Die Laubenhalle habe für den Sommerbetrieb in der Zeit um 1900 Bedeutung für Freiluftveranstaltungen gehabt. Die günstige Lage des Hotels am Weserdurchbruch zwischen Wiehen- und Wesergebirge gegenüber der Endstation der Straßen-Dampfbahn, die seit 1892 Minden mit dem sich zum Ausflugsort wandelnden Dorf C. verbunden habe, am Kopf der ehemaligen Kettenbrücke und der Dampfer- und Fähranlegestelle habe fortan eine besondere Bedeutung für Tagesausflügler, Wochenendbesucher und Feriengäste gehabt. Das Hotel sei auch mit der Kutsche über den sog. Sommerweg



entlang der Portastraße und von Eisenbahnreisenden ab dem Bahnhof Porta zu erreichen gewesen. Darüber hinaus lägen wissenschaftlich-architektonische Erhaltungsgründe vor, weil „Der Kaiserhof“ nicht nur ein wichtiges Zeugnis für das bürgerliche Freizeitleben, sondern auch für die Architekturgeschichte des ausgehenden 19. Jahrhunderts sei. Die Errichtung von Gebäuden der Gattung „Hotel, Aussichts- und Festlokal“ sei in der wilhelminischen Zeit eine wichtige architektonische Aufgabe gewesen, die durch die Verwendung von Fachwerkkonstruktionen mit romantisierender Formensprache an landschaftlich geprägte Bautraditionen angeknüpft habe. Da „Der Kaiserhof“, der breite Bevölkerungskreise der Region sowie Kurgäste beispielsweise aus Bad Oeynhausen angezogen habe, charakteristisch für das Wiehengebirge bzw. Porta Westfalica sei, lägen wissenschaftlich-volkskundliche Gründe weiterhin vor. Die Lage des Hotels östlich am Hang unterhalb des monumentalen Kaiserdenkmals - dieses sei ein nationales Denkmal in der Provinz Westfalen - habe man seinerzeit hinsichtlich dieses Blickbezugs bewusst gewählt. Das markante Bauwerk habe die Ansicht des Wittekindberges mit dem krönenden Denkmalbaldachin entscheidend mitgeprägt. Wegen der noch vorhandenen Dachgauben (zwei Größen in doppelter Reihe) könne die für die Wahrnehmung des Denkmals in der Landschaft bedeutsame Silhouette des Gebäudes wieder hergestellt werden. Hieraus resultierten städtebauliche Gründe für das öffentliche Erhaltungsinteresse. Ein Bauwerk könne bestimmte Phänomene und Vorgänge aus vergangenen Epochen auch dann noch bezeugen, wenn es seine ursprüngliche Zweckbestimmung nicht oder nicht mehr im selben Umfang wie früher erfülle. Das Gebäude könne selbst bei einer isolierten Betrachtung - d.h. unter Außerachtlassung der Laubenhalle - aus der maßgeblichen Sicht eines sachverständigen Betrachters auch im gegenwärtigen Bauzustand ohne Dach und die Außenwände des zweiten Obergeschosses noch als ein Hotel der wilhelminischen Ära identifiziert werden. Dies habe eine weitere Inaugenscheinnahme vom 03.07.2014 ergeben.

38

Was den Bescheid vom 25.06.2013 betreffe, sei der Kläger seinen sich aus § 7 Abs. 1 DSchG NRW ergebenden Pflichten nicht ausreichend nachgekommen. Insbesondere habe er keine Vorkehrungen getroffen, um die Außenwände vor Witterungseinflüssen zu schützen. Die verfügten Instandsetzungsmaßnahmen seien auch nicht unverhältnismäßig, denn die Beklagte habe nicht die vollständige Instandsetzung des Gebäudes oder gar die Rückführung in den Zustand vor dem Brand gefordert, sondern sich lediglich auf die notwendigen der Substanzerhaltung dienenden Anforderungen beschränkt. Es stelle sich auch die Frage, warum der Kläger die von ihm als kostengünstiger angesehenen Alternativmaßnahmen ungeachtet der Frage, ob diese gleich geeignet seien, nicht längst durchgeführt habe. Wenn es ihm tatsächlich darum gehe, das Objekt zu veräußern, sei er gehalten, dieses in einen ansatzweise vermarktungsfähigen Zustand zu bringen. Der Kläger lasse auch außer Acht, dass die Versicherung nach dem Brandereignis eine Entschädigungsleistung erbracht habe, die als Surrogat in die Wirtschaftlichkeitsberechnung einzufließen habe. Auch sonst seien die vorgelegten Berechnungen nicht aussagekräftig. Denn der ermittelte beträchtliche Aufwand beziehe sich auf die Wiederherstellung des Hotelbetriebs. Die hiervon auf das Baudenkmal entfallenden Sanierungskosten beliefen sich mit etwa 2.200.000 € auf weniger als die Hälfte. Öffentliche Zuwendungen seien ebenso wenig wie etwaige Steuervorteile nach § 7i EStG eingeflossen. Ferner sei der Vortrag des Klägers zum Scheitern der Verkaufsbemühungen wegen denkmalrechtlicher Verpflichtungen

unsubstantiiert. Es mangle an einem plausiblen Nutzungskonzept. Außerdem ergebe sich durch die Reduktion der denkmalwerten Substanz eine größere Gestaltungsfreiheit eines potentiellen Investors. Auch die begonnene Beseitigung der Baumängel erhöhe die Attraktivität der Immobilie.

39

Mit Beschluss vom 26.08.2013 - 1 L 443/13 - hat die Kammer den Antrag des Klägers vom 22.07.2013 auf Wiederherstellung bzw. Anordnung der aufschiebenden Wirkung der Klage hinsichtlich des Bescheides vom 25.06.2013 abgelehnt.

40

Mit einem weiteren Beschluss vom 05.01.2015 hat die Berichterstatterin den Antrag der Insolvenzschildnerin vom 24.12.2014 auf Beiladung zum Klageverfahren abgelehnt. Dagegen ist am 21.01.2015 Beschwerde erhoben worden.

41

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf den Inhalt der Gerichtsakten und der Beiakten, die Gegenstand der mündlichen Verhandlung gewesen sind, verwiesen.

42

### **Entscheidungsgründe:**

43

Die Klage hat vollumfänglich keinen Erfolg.

44

1. Der Kläger hat keinen Anspruch auf Löschung der Eintragung des ehemaligen Hotels „Der Kaiserhof“ (H. C. , G. 6, G1. 166), soweit es noch unter Denkmalschutz steht, aus der Denkmalliste der Beklagten. Insoweit ist die Klage als Verpflichtungsklage statthaft,

45

vgl. OVG NRW, Urteil vom 13.09.2013 - 10 A 1484/12 -, juris-Datenbank,

46

und auch im Übrigen zulässig, jedoch unbegründet. Der die Löschung versagende Bescheid der Beklagten vom 20.06.2013 ist rechtmäßig und verletzt den Kläger nicht in seinen Rechten (§ 113 Abs. 5 Satz 1 der Verwaltungsgerichtsordnung - VwGO -).

47

Die Eintragung des Objekts in die Denkmalliste der Beklagten vom 01.12.1983 in der maßgeblichen geänderten Fassung vom 09.08.2012 umfasst nur noch die Fassaden und das Dach einschließlich der Dachhäuschen, Gauben sowie des Eckturmes. Das Gebäudeinnere ist nach der Teillöschung vom 09.08.2012, mit der die Beklagte auf den Zustand des Hauses nach dem Brandereignis vom 07.12.2011 reagiert hat, von der Unterschutzstellung nicht mehr erfasst. Dabei geht die Kammer in Übereinstimmung mit der Auffassung des Beigeladenen (vgl. den Vermerk der Beklagten vom 08.05.2012, Bl. 25 der Beiakte I) davon aus, dass der Denkmalschutz nur das Hauptgebäude, nicht jedoch den Saalanbau erfasst(e). Die thematisierte

Denkmalwürdigkeit der Innentreppe des Hauptgebäudes ist hier ebenfalls nicht streitgegenständlich.

48

Als Rechtsgrundlage für den geltend gemachten Anspruch kommt allein § 3 Abs. 4 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG NRW -) in Betracht. Danach ist die Eintragung von Amts wegen zu löschen, wenn die Eintragungsvoraussetzungen nicht mehr vorliegen. Auch wenn die Vorschrift von einer Löschung von Amts wegen spricht, ist diese verfassungskonform dahin auszulegen, dass der Eigentümer eines Denkmals einen Anspruch auf die Löschung des Denkmals aus der Denkmalliste hat, wenn die Denkmaleigenschaft des eingetragenen Objekts entfallen ist.

49

Vgl. OVG NRW, Urteil vom 26.08.2008 - 10 A 3250/07 - und Beschluss

50

vom 12.03.2007 - 10 A 1544/05 -, jeweils bei juris veröffentlicht.

51

Nach § 2 Abs. 1 Satz 1 DSchG NRW sind Denkmäler unter anderem Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht. Ein solches Interesse besteht, wenn sie bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Produktionsverhältnisse sind und für ihre Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 DSchG NRW). Tragender Grund für die mit der Unterschutzstellung verbundenen weitreichenden Einschränkungen der Eigentümerbefugnisse ist, dass Denkmäler für geschichtliche Umstände und Entwicklungen Zeugnis ablegen. Sie halten das Wissen und die historische Dimension des Menschen und der Gesellschaft lebendig und bilden einen unersetzlichen Bestandteil der städtischen und ländlichen Umwelt des Menschen. Der Denkmalschutz als öffentliche Aufgabe ist nicht auf das Ziel beschränkt, über die Vergangenheit lediglich zu informieren, sondern will darüber hinaus körperliche Zeugnisse aus vergangener Zeit als "sichtbare Identitätszeichen" für historische Umstände bewahren und die Zerstörung historischer Substanz verhindern. Deshalb entfällt nach der ständigen Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichts für das Land Nordrhein-Westfalen, der sich das erkennende Gericht anschließt, grundsätzlich das öffentliche Interesse an der Erhaltung einer denkmalwürdigen Sache, wenn ihre historische Substanz soweit verloren geht, dass sie ihre Funktion, Aussagen über geschichtliche Umstände oder Vorgänge zu dokumentieren, nicht mehr erfüllen kann. Für die Frage, wann die historische Identität eines Baudenkmals entfällt, kommt es nicht auf eine schematische, an Zahlenwerten orientierte Betrachtungsweise an. Es lässt sich keine feste Regel darüber aufstellen, welcher relative Anteil an historischer Substanz eines Gebäudes wegfallen kann, ohne dass es zu einer Gefährdung oder zum Wegfall seiner Identität kommt. Erforderlich ist vielmehr eine qualitative Betrachtung, die die Gründe der Unterschutzstellung und alle Besonderheiten des Einzelfalles berücksichtigt. Maßgeblich ist die Frage, ob ein Objekt trotz eingetretener Verluste an historischer Substanz noch die Erkennbarkeit der Aussage bewahrt, die zu seiner Eintragung in die Denkmalliste geführt hat. Die Beantwortung der Frage, ob die Denkmaleigenschaft eines in die Denkmalliste eingetragenen Baudenkmals entfallen

ist, muss daher von den Gründen für die Unterschutzstellung ausgehen und prüfen, ob die hierfür maßgeblichen Teile des Gebäudes in einem solchen Umfang zerstört worden oder sonst weggefallen sind, dass die verbliebene historische Substanz keinen Zeugniswert mehr besitzt.

52

Vgl. OVG NRW, Urteil vom 26.08.2008 - 10 A 3250/07 -; Urteil vom 06.02.1996 - 11 A 840/94 -; Urteil vom 25.07.1996 - 7 A 1777/92 -; Urteil vom 21.07.1999 - 7 A 3387/98 -, jeweils bei juris veröffentlicht.

53

Daran gemessen geht die Kammer ebenso wie die Beklagte und der Beigeladene davon aus, dass es sich bei dem ehemaligen Hotelgebäude „Der Kaiserhof“ in dem in die Denkmalliste eingetragenen reduzierten Umfang trotz der erlittenen Brand- und sonstigen Schäden unverändert um ein Baudenkmal im Sinne des § 2 Abs. 2 Satz 1, Abs. 1 DSchG NRW handelt. Es kann nicht angenommen werden, dass das Objekt nur noch als eine bloße Kopie des Originals bzw. als sog. Remake zu erhalten wäre.

54

Der Beigeladene hat umfangreich und überzeugend zur geschichtlichen Bedeutung des Gebäudes sowie zu den Erhaltungsgründen vorgetragen, die im Jahr 1983 zur Unterschutzstellung geführt haben und weiterhin Geltung beanspruchen. Darauf wie auch auf das Urteil des erkennenden Gerichts vom 21.03.1997 - 1 K 1095/96 -, das zu der im Jahr 1994 ebenfalls in die Denkmalliste der Beklagten eingetragenen Laubenhalle auf dem streitgegenständlichen Grundstück erging, wird zur Vermeidung von Wiederholungen Bezug genommen. Dass, wie der Kläger zutreffend geltend gemacht hat, das frühere Traditionshotel „Der Kaiserhof“ im Laufe der Zeit als Gaststätte, Herberge und Touristenziel einen Bedeutungsverlust erlitten hat, spielt dabei keine entscheidende Rolle.

55

Es kann nach Auswertung sämtlicher Akten einschließlich der vom Kläger eingereichten Sachverständigengutachten nicht davon ausgegangen werden, der durch den Brand vom 07.12.2011, die damit zusammenhängenden Löscharbeiten sowie andere widrige Umstände - maßgeblich den Pilzbefall - bedingte Verlust an ursprünglicher Bausubstanz habe dazu geführt, dass der ehemalige Kaiserhof nach Durchführung erhaltensnotwendiger Renovierungsmaßnahmen seine Identität und seinen historischen Dokumentationswert verlieren wird.

56

Die denkmalgeschützten Fassaden des Hauptgebäudes sind nach dem Brand erhalten geblieben. Die vom Kläger zunächst geäußerten erheblichen Bedenken gegen die Standsicherheit der Außenwände im Erd- und ersten Obergeschoss haben sich im Nachhinein als weitgehend unberechtigt herausgestellt. Denn ausweislich der Ausführungen des Gutachters F2. vom 04.10.2014 bedurfte es lediglich verhältnismäßig geringer Maßnahmen zur Ertüchtigung des Mauerwerks im ersten Obergeschoss (Maßnahmen für eine günstigere Lastenverteilung und Aufbringen eines Innenputzes zur Sicherung des angegriffenen Mörtels), die offenbar mittlerweile durchgeführt worden sind; dazu hat der Klägervertreter in der mündlichen Verhandlung erklärt, dass im April 2015 voraussichtlich sogar sämtliche Rohbauarbeiten abgeschlossen sein werden. Daher ist die ursprüngliche

Befürchtung des Klägers, dass die Außenwände des Erd- und des ersten Obergeschosses wegen einer eventuellen Einsturzgefahr schlimmstenfalls sogar abgerissen und neu errichtet werden müssten, gegenstandslos geworden. Hinsichtlich der insoweit ebenfalls geltend gemachten Kontaminierung durch Pilzbefall fehlt es an eindeutigen substantiierten Feststellungen bzw. an einer Schadenskartierung. Was das zweite Obergeschoss mit dem Schmuckfachwerk anbelangt - insoweit wurden die Außenwände vorübergehend entfernt -, war die ursprüngliche Fachwerkholzkonstruktion ausweislich des Gutachtens des Herrn E. vom 11.11.2013 infolge langjähriger Witterungseinflüsse von holzerstörenden Pilzkulturen befallen, sie wurde von ihm jedoch als sanierungsfähig eingeschätzt. Der Empfehlung des Gutachters entsprechend ist das Originalholzgefüge inzwischen u.a. mittels Warmluftbehandlung ausgebessert worden und soll demnächst bei der geplanten Wiedererrichtung der Fachwerkwände erneut Verwendung finden. Dass nunmehr neue Ausfachungen eingebaut werden sollen und bei der Sanierung der Außenwände des zweiten Obergeschosses nach Schätzung des Beigeladenen etwa ein Drittel der ursprünglichen Bausubstanz ersetzt werden muss, rechtfertigt nach Auffassung der Kammer keine andere Bewertung. Nach der Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichts für das Land Nordrhein-Westfalen stellt es eine Selbstverständlichkeit dar, dass ein Denkmal mit all seinen Bestandteilen „durch die Zeit geht“ und entsprechend notwendigen Reparaturen und Veränderungen ausgesetzt ist. Infolgedessen führt es nicht zum Verlust der Denkmaleigenschaft, wenn Bestandteile eines Gebäudes, die in bestimmten Zeitabständen üblicherweise ausgewechselt werden müssen, tatsächlich ausgewechselt werden.

57

Vgl. OVG NRW, Urteil vom 20.04.1998 - 7 A 6059/96 -, juris Rdnr. 60; speziell in Bezug auf Fachwerkbauten OVG NRW, Urteil vom 04.05.2009 - 10 A 699/07 -, juris Rdnr. 33.

58

Hinsichtlich des Daches ist festzustellen, dass die für den äußeren Gesamteindruck des Gebäudes markanten Originalgauben komplett und - so jedenfalls der Kläger in seinem Schriftsatz vom 11.06.2014 - auch die ursprünglichen Dachhäuschen zum Teil, möglicherweise sogar überwiegend erhalten geblieben und nach der Abtragung des Daches zum Zwecke der Wiederverwendung eingelagert worden sind. Dass unter Zugrundelegung des Klägervortrags manche der durch das Feuer zerstörten Dachelemente, d.h. einige Häuschen und auch der Dachhelm des Eckturmes, rekonstruiert und die noch vorhandenen Häuschen und Gauben restauriert werden müssen, ist von untergeordneter Bedeutung. Zu keinem anderen Ergebnis führt auch der Umstand, dass die übrige Dachsubstanz - der Dachstuhl und die Eindeckung - auf der Grundlage erteilter Teilabbruchgenehmigungen vollständig entfernt und offenbar auch entsorgt wurde. Zum einen steht nach der obergerichtlichen Rechtsprechung der vollständige Austausch einer „Dachfläche“ zu 100 % der Annahme eines bleibenden Denkmalwertes des Gebäudes nicht entgegen.

59

Vgl. OVG NRW, Urteil vom 22.11.1994 - 11 A 4179/93 -, n.v., und Urteil vom 25.07.1996 - 7 A 1777/92 -, juris Rdnr. 34 ff. betreffend die Dacheindeckung und Teilbereiche tragender Elemente.

60

Zum anderen ist hier nach Auffassung der Kammer zu Lasten des Klägers zu berücksichtigen, dass die vollständige Abtragung des Daches einschließlich der tragenden Dachkonstruktion nicht nur mit einer gewissen Einsturzgefahr, sondern laut der Darstellung der Beklagten in den angegriffenen Bescheiden vom 20.06.2013 und 25.06.2013 maßgeblich damit zu tun hatte, dass der Kläger und der von ihm beauftragte Architekt zuvor ihre Absicht erklärt hatten, das frühere Hotel „Der Kaiserhof“ wiederaufbauen zu wollen. Damit korrespondierend beantragte der Kläger bei der Beklagten unter dem 11.06.2012 die Erteilung einer entsprechenden Baugenehmigung, die ihm unter dem 22.10.2012 auch erteilt wurde, von der er später allerdings zunächst keinen Gebrauch machte. Sonst wäre, so die Beklagte, die Entfernung des Daches, das nach der fachkundigen Einschätzung des Beigeladenen anlässlich der Objektbesichtigung vom 22.12.2011 als sanierungsfähig angesehen wurde, nicht gestattet worden.

61

Die vom Kläger außerdem geltend gemachte wirtschaftliche Unzumutbarkeit der Unterschutzstellung im Hinblick auf den Finanzaufwand für eine denkmalschützerischen Belangen bzw. künftigen Nutzungsanforderungen genügende Renovierung des Hauptgebäudes berühren das Lösungsverfahren nicht. Denn der Schutz von Baudenkmalern ist nach dem nordrhein-westfälischen Denkmalrecht zweistufig ausgestaltet. Es ist zu unterscheiden zwischen der konstitutiven Begründung des Denkmalschutzes durch die Eintragung - und dementsprechend der Beendigung durch die Löschung als *actus contrarius* - einerseits (§§ 3 ff. DSchG NRW) und den Wirkungen des Denkmalschutzes (§§ 7 ff. DSchG NRW) andererseits. Auf der hier betroffenen ersten Stufe findet die vom Kläger vorgenommene Interessenabwägung nicht statt; insoweit ist allein die Denkmaleigenschaft maßgeblich.

62

Vgl. OVG NRW, Urteil vom 20.04.1998 - 7 A 6059/96 -, juris Rdnr. 64.

63

2. Der Kläger kann auch nicht die Aufhebung der Ordnungsverfügung vom 25.06.2013 verlangen. Insoweit ist die Klage als Anfechtungsklage zulässig, aber ebenfalls unbegründet. Auch dieser Bescheid ist sowohl hinsichtlich der Regelungen unter 1. als auch hinsichtlich der Zwangsgeldandrohung unter 2. rechtmäßig und verletzt den Kläger nicht in seinen Rechten (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

64

Nach § 7 Abs. 1 Satz 1 DSchG NRW haben die Eigentümer oder sonstigen Nutzungsberechtigten ihre Denkmäler instand zu halten, instand zu setzen, sachgemäß zu behandeln und vor Gefährdung zu schützen, soweit ihnen das zumutbar ist. Für die Zumutbarkeit ist auch zu berücksichtigen, inwieweit Zuwendungen aus öffentlichen Mitteln oder steuerliche Vorteile in Anspruch genommen werden können (Satz 2). Nach § 7 Abs. 1 Satz 3 DSchG NRW können die Eigentümer und sonstigen Nutzungsberechtigten sich nicht auf Belastungen durch erhöhte Erhaltungskosten berufen, die dadurch verursacht worden sind, dass Erhaltungsmaßnahmen diesem Gesetz oder sonstigem öffentlichen Recht zuwider unterblieben sind. Soweit den Verpflichtungen nach Absatz 1 nicht nachgekommen wird, kann nach § 7 Abs. 2 DSchG NRW die Untere Denkmalbehörde nach Anhörung die notwendigen Anordnungen treffen.

Vorliegend sind die Voraussetzungen des § 7 Abs. 2 DSchG NRW erfüllt. Die Kammer verweist in diesem Zusammenhang zunächst auf die Gründe des Beschlusses vom 26.08.2013 - 1 L 443/13 -. Die im Nachgang zu dieser Entscheidung vorgebrachten weiteren Einwände des Klägers rechtfertigen kein anderes Ergebnis. Insbesondere kann unverändert eine wirtschaftliche Unzumutbarkeit der von der Beklagten angeordneten Sicherungsmaßnahmen nicht erkannt werden.

Nach der gefestigten Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichts für das Land Nordrhein-Westfalen ist die Erhaltung oder Nutzung eines Denkmals in der bisherigen oder in einer anderen zulässigen Weise für den Eigentümer im Allgemeinen wirtschaftlich unzumutbar, wenn er das Denkmal auf Dauer nicht aus den Erträgen des Objekts finanzieren kann, wenn sich das Denkmal also auf Dauer nicht „selbst trägt“. Denn der Eigentümer darf zwar im öffentlichen Interesse an der Erhaltung des kulturellen Erbes in seiner Eigentumsnutzung bis zu einem gewissen Grade eingeschränkt, nicht aber gezwungen werden, dauerhaft defizitär zu wirtschaften. Wann sich die Erhaltung oder Nutzung eines Denkmals als dauerhaft defizitäres Wirtschaften darstellt, kann nur für jeden Einzelfall und unter Berücksichtigung aller den Fall prägenden Umstände entschieden werden. In der Regel ist es erforderlich, dass der die Darlegungslast tragende Eigentümer die wirtschaftliche Unzumutbarkeit, die objekt- und nicht personenbezogen zu prüfen ist, in einer dezidierten Wirtschaftlichkeitsberechnung, die einen angemessenen Zeithorizont umfasst, darlegt. Insbesondere in einer Investitionsphase während notwendiger Umbau- oder Restaurierungsarbeiten am Denkmal wird es regelmäßig dazu kommen, dass die Kosten höher als die Erträge sind und deshalb finanziert werden müssen. In begründeten Ausnahmefällen kann sich die wirtschaftliche Unzumutbarkeit der Erhaltung oder Nutzung eines Denkmals auch daraus ergeben, dass es selbst nach einer Anpassung an moderne Nutzungsstandards am Markt keinerlei Aussicht auf die Erzielung von Erträgen haben wird. An eine solche Prognose sind jedoch strenge Anforderungen zu stellen. Ferner ergibt sich aus den §§ 7 Abs. 1 Satz 3, 27 DSchG NRW, dass wirtschaftliche Belastungen, die aus vorausgegangenen Verletzungen denkmalrechtlicher Pflichten resultieren, nicht in die Wirtschaftlichkeitsberechnung einzustellen sind. Denn sonst könnte der Eigentümer eines Denkmals bei hinreichend langer Vernachlässigung des Denkmals regelmäßig die teilweise oder völlige Aufgabe des Denkmalschutzes erzwingen.

Vgl. OVG NRW, Beschluss vom 15.05.2013 - 10 A 255/12 -, juris Rdnr. 6 ff. m.w.N.

Unter Zugrundelegung dieser strengen Maßstäbe kann nach wie vor nicht erkannt werden, dass die von der Beklagten mit Bescheid vom 25.06.2013 angeordneten Maßnahmen für den Kläger, der nach § 80 Abs. 1 InsO als sonstiger Nutzungsberechtigter anzusehen ist, unzumutbar sind. Dabei ist noch einmal hervorzuheben, dass es hier lediglich um Maßnahmen geht, die auf die provisorische Sicherung des ehemaligen Kaiserhofes insbesondere gegen eindringendes Niederschlagswasser abzielen und nicht etwa auf den Wiederaufbau des Gebäudes - womöglich in den früheren Zustand - gerichtet sind. Bereits deshalb kann sich der

Kläger nicht auf die Kostenschätzungen des beauftragten Architekten vom 22.08.2012, 21.01.2014 und 05.11.2014 berufen - in der letzten wurden die „Kosten für die Sicherung des Hauptgebäudes“ in Höhe von 2.416.216 € angesetzt -, denn in diesen Berechnungen sind auch Kosten für darüber hinausgehende Arbeiten wie beispielsweise Rohbauarbeiten und die Sanierung im Zusammenhang mit dem Hausschwammbefall und das darauf entfallende Architektenhonorar enthalten.

69

Auch die vom Kläger während des Klageverfahrens vorgelegte Wirtschaftlichkeitsberechnung des Sachverständigen X1. vom 09.02.2014, die in erster Linie unter der Prämisse „Wiederaufbau entsprechend der Nutzung vor dem Brand und heutigen Anforderungen genügend“ erstellt wurde, und das vom Diplomingenieur K. unter dem 07.02.2014 erstellte Gutachten, nach dem sich für das Gebäude kein Verkehrswert ergebe, führen zu keiner anderen rechtlichen Bewertung.

70

Die Kammer ist davon überzeugt, dass sich die Immobilie zu einem angemessenen Preis veräußern lässt. Dies zeigt der Umstand, dass es selbst nach dem Klägervortrag in der Vergangenheit vor, aber auch nach dem Brandgeschehen immer wieder Interessenten für das Objekt gab. Ausweislich des von ihm vorgelegten Schriftverkehrs wurden unter anderem im letzten Quartal 2013 Vertragsverhandlungen mit drei Interessenten geführt, von denen sich einer als ernsthaft interessiert bezeichnete. Dazu hat ein Vertreter der Beklagten in der mündlichen Verhandlung ergänzend ausgeführt, dass am 23.09.2014 mit einer Bauvoranfrage ein konkretes Nutzungsinteresse für ein betreutes Wohnen in dem Gebäude bekundet worden sei; die Bauvoranfrage werde zurzeit geprüft und grundsätzlich positiv beurteilt.

71

Ist die Veräußerbarkeit des Denkmals damit nicht von vornherein unmöglich, wird der Erfolg der Verkaufsbemühungen im Wesentlichen durch den Preis bestimmt. Unterlässt es der Eigentümer eines Denkmals, notwendige Instandhaltungs- und Sanierungsarbeiten vorzunehmen, und folgt daraus eine (weitere) Verschlechterung des Zustandes des Denkmals, ist die hieraus resultierende Wertminderung bei der Bewertung der Angemessenheit der Preisvorstellung ebenfalls von Belang.

72

Vgl. erneut OVG NRW, Beschluss vom 15.05.2013 - 10 A 255/12 -, juris Rdnr. 25 ff.

73

So verhält es sich hier. Es steht zur Überzeugung der Kammer fest, dass der Kläger seinen denkmalrechtlichen Verpflichtungen, das Objekt effektiv vor allem vor Witterungseinflüssen zu schützen, über einen längeren Zeitraum nicht nachgekommen ist, sodass sich der Gebäudezustand verschlechtert hat, dadurch weitere Kosten entstanden sind und der Wert herabgesetzt worden ist. Die Versäumnisse des Klägers ergeben sich zum einen aus den entsprechenden Feststellungen der Beklagten, die sich bereits vor Erlass der streitgegenständlichen Ordnungsverfügung mehrfach veranlasst sah, ihn in diesem Zusammenhang zum Tätigwerden aufzufordern. Zum anderen geht auch aus dem vom Kläger vorgelegten Gutachten des Sachverständigen E. vom 11.11.2013 (Seite 2) unmissverständlich



hervor, dass das Hauptgebäude unter anderem nach der Entfernung des Daches nur unzureichend vor Niederschlägen geschützt wurde, sodass es nicht nur durch das Löschwasser beträchtlich in Mitleidenschaft gezogen wurde:

74

„... Im Anschluss an den Brand wurde Mitte 2012 die stark beschädigte Dachkonstruktion vollständig demontiert und die verbliebene oberste Geschosdecke provisorisch abgedeckt.

75

Darüber hinaus wurden im Gebäude erhebliche Rückbauarbeiten vorgenommen, sodass derzeit die Wandbauteile und Decken frei zugänglich sind.

76

Es kann als sicher angesehen werden, dass bereits zum Zeitpunkt, als die Dachkonstruktion demontiert wurde, erhebliche Durchfeuchtungen im gesamten Gebäude vorlagen. Zumindest aufgrund von Witterungseinwirkungen ist die eingebaute provisorische Abdeckung derzeit nicht vollständig regensicher, sodass große Mengen Niederschlagswasser in das Gebäude eindringen, die Wandbauteile und Decken sind vollkommen durchfeuchtet. ...“

77

Infolgedessen ging Herr E. im Begutachtungszeitpunkt auch von einem Wechsel des Pilzbefalls aus (Seite 3):

78

„... Aufgrund der starken Durchfeuchtungen und der kühlen Witterung kommt es offenbar zu einem „Befallswechsel“. Da der „Echte Hausschwamm“ eher geringere Feuchtigkeit toleriert, befindet sich dieser derzeit auf dem Rückzug. Anstelle des „Echten Hausschwammes“ gewinnen derzeit andere Pilzarten die Oberhand.

79

...

80

An verschiedenen Stellen wurden am Mauerwerk darüber hinaus Fruchtkörper von ausgesprochenen Nässepilzen wie z.B. „Fleischbecherling“ gefunden. Diese Pilzarten befallen und zerstören allgemein organische Materialien und gehören nicht zu den holzerstörenden Pilzen. Sie sind aber Indikatoren für sehr hohe Feuchtigkeitswerte.“ ...

81

Die Kammer vermag auch nicht zu erkennen, weshalb der Kläger als Notdach nicht wenigstens eine stabile und regensichere Plane verwenden ließ, was auch im Hinblick auf die ihm noch zur Verfügung stehenden Mittel - im Juli 2013 waren in der Insolvenzmasse noch etwa 1,6 Millionen € vorhanden - erschwinglich gewesen wäre. Bereits vor diesem Hintergrund überzeugen seine Ausführungen zur Unmöglichkeit der Errichtung einer „festen“ Notdachlösung aus Statikgründen nicht, zumal er diese ausweislich des Schreibens des Architekturbüros vom 18.11.2013 erst im September 2013 und damit erst fast zwei Jahre nach dem Brandereignis hat prüfen lassen. Gleiches gilt hinsichtlich seines Einwandes, die Kosten für ein „festes“ Notdach

hätten denjenigen einer regulären Dachlösung entsprochen. Sofern der Kläger davon ausging, die Beklagte habe mit dem angegriffenen Bescheid vom 25.06.2013 von ihm die Errichtung einer „festen“ Dachkonstruktion mit Abdichtung verlangt und eine solche sei unverhältnismäßig, hätte es ihm gemäß § 21 Satz 2 des Gesetzes über Aufbau und Befugnisse der Ordnungsbehörden (OBG NRW) obliegen, bei der Beklagten die Anwendung eines Austauschmittels zu beantragen, was jedoch unterblieb. Sollte das Unterlassen des Klägers, das beschädigte Gebäude während eines beträchtlichen Zeitraumes - auch noch nach Abschluss des Eilverfahrens 1 L 443/13 - ausreichend vor witterungsbedingter Nässe zu schützen, möglicherweise auf entsprechende Aufforderungen der Insolvenzschuldnerin im Hinblick auf etwaige Schadensersatzforderungen nach § 60 InsO zurückzuführen sein, könnte er daraus in diesem denkmalrechtlichen Verfahren ebenfalls nichts zu seinen Gunsten herleiten.

82

Schließlich hat der Kläger sein Vorbringen, die verfügten Sicherungsmaßnahmen seien unzumutbar, weil die damit verbundenen Ausgaben wegen der Unverkäuflichkeit der Immobilie fehlinvestiert wären, durch sein eigenes Verhalten gewissermaßen selbst entwertet. So muss er sich fragen lassen, warum bereits zu einem frühen Zeitpunkt ein Architekt mit dem deutlich kostspieligeren Wiederaufbau des ehemaligen Hotels „Der Kaiserhof“ beauftragt wurde und in diesem Zuge im Juni 2012 bei der Beklagten eine entsprechende Baugenehmigung beantragt wurde. Unverständlich ist auch, weshalb während des laufenden Klageverfahrens die Arbeiten für die Wiedererrichtung des Hauses - offenbar im Herbst 2013/Anfang 2014 - nach einem vorübergehenden Baustopp wieder aufgenommen wurden. So wurde nach den Erkenntnissen des Gerichts u.a. zwischenzeitlich die ursprüngliche oberste Geschosdecke entfernt und durch eine neue Betondecke ersetzt, ferner fand die Sanierung des Fachwerks im zweiten Obergeschoss sowie eine Ertüchtigung des Mauerwerks im ersten Obergeschoss statt; zurzeit wird offenbar das zweite Obergeschoss wieder aufgebaut. So würde sich nach Auffassung der Kammer ein Bauherr nicht verhalten, wenn er selbst tatsächlich von der absoluten Unwirtschaftlichkeit jeglicher Erhaltungsmaßnahmen ausginge, sondern erst einmal den Ausgang des Prozesses insbesondere zur Klärung der Denkmaleigenschaft abwarten.

83

Vor diesem Hintergrund bedürfen die Wirtschaftlichkeitsberechnung des Herrn X1. vom 09.02.2014 und das Verkehrswertgutachten des Herrn K. vom 07.02.2014 keiner näheren Erörterung mehr.

84

Vgl. OVG NRW Beschluss, vom 15.05.2013 - 10 A 255/12 -, juris Rdnr. 28.

85

Daher war die Klage mit der Kostenfolge aus §§ 154 Abs. 1 und 3, 162 Abs. 3 VwGO abzuweisen. Die außergerichtlichen Kosten des Beigeladenen waren nicht für erstattungsfähig zu erklären, da er sich nicht durch Stellung eines Antrags am Kostenrisiko des Verfahrens beteiligt hat.

86

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.