

Leitsätze

§ 47 Abs. 1 LBO und § 7 Abs. 1 Satz 1 DSchG können im Sinne einer echten Normenkonkurrenz nebeneinander zur Anwendung gelangen.

Im Rahmen von § 47 Abs. 1 Satz 1 LBO sind auch Vorschriften des Denkmalrechts als andere öffentlich-rechtliche Vorschriften zu prüfen.

An die fehlende Zumutbarkeit im Rahmen der denkmalschutzrechtlichen Erhaltungspflicht nach § 6 Satz 1 DSchG können erhöhte Anforderungen gestellt werden, wenn der Eigentümer den Zustand des Kulturdenkmals – etwa durch eine Brandstiftung – selbst herbeigeführt hat. Der Schädiger darf durch eine widerrechtliche Zerstörung oder Beschädigung des Denkmals nicht entlastet werden.

Tenor

Die Klage wird abgewiesen.

Der Kläger trägt die Kosten des Verfahrens.

Tatbestand

- 1 Der Kläger wendet sich gegen bauordnungsrechtliche Verfügungen und einen Kostenbescheid.
- 2 Er ist Eigentümer des mit dem Bauwerk „...“ bzw. „...“ bebauten Grundstücks ..., ... (Flurst. Nr. ...). Das ... ist als Kulturdenkmal nach § 2 DSchG in die Liste der Kulturdenkmale in Baden-Württemberg (Teil A1) des Landesamtes für Denkmalpflege aufgenommen. In der Begründung vom 16.07.2012 wird dazu ausgeführt, dass das sogenannte ... (... , später Gasthaus „...“) mit dem um 1773 errichteten ... das älteste Gebäude der ... sei. Der von ... erstellte, eingeschossige Massivbau werde von einem Satteldach mit großen Dachflächen überfangen. Ein jüngeres, wohl im 19. Jahrhundert ergänztes Zwerchhaus mit Giebelverdachung werde die mittleren drei Achsen zu einem Mittelrisalit auf. Das spätbarocke Gebäude sei von dem Bauer ... oder ... als Wohnhaus an der neuen Chaussee nach Schwetzingen errichtet worden. Im 19. Jahrhundert sei der Bau zu einer Gaststätte umgenutzt worden. Um 1870 habe diese die Schildgerechtigkeit des 500 m weiter nördlich situierten „...“ übernommen, das 1750 als Poststation an der ... erbaut worden und 1960 dem Ausbau des ... habe weichen müssen. Im Bewusstsein der Bevölkerung sei die Bedeutung des ... auf den ehemaligen ... übergegangen. Daraus resultiere ein Teil der heimatgeschichtlichen Bedeutung des Gebäudes. Das Gebäude erinnere zudem an die Anfänge der Bebauung des „...“ vor der Entwicklung zusammenhängender Siedlungsstrukturen. Darüber hinaus sei das spätbarocke Traufenhaus ein typischer Chausseebau mit geringer Geschosshöhe und sehr hohem, umfangreichem Satteldach. Der Bau zeige für ein reines Wohngebäude seiner Zeit großzügige Abmessungen; zum Gehöft hätten noch weitere Funktionsbauten gezählt. Die Umnutzung zur Gaststätte sei ein typischer Funktionswandel entlang der kurfürstlichen Chaussee. Ihm entspreche die Erweiterung durch ein hohes Zwerchhaus.

Die spätbarocke Prägung der Ersterbauung und die klassizistische Aufwertung durch das Giebelzwerchhaus seien deutlich erkennbar überliefert. An der Erhaltung des Bauwerks als ältestes Bauernhaus des Dorfes ... und im heimatgeschichtlichen Bewusstsein tief verwurzelt. Gasthaus „...“ bestehe aus heimatgeschichtlichen, wissenschaftlichen und künstlerischen Gründen ein öffentliches Interesse.

- 3 In der Nacht vom 20. auf den 21.10.2015 kam es im ... zu einem Brand, den der Kläger gemeinsam mit weiteren Beteiligten vorsätzlich herbeigeführt hatte, um einerseits eine andere Nutzung des Gebäudes bzw. Grundstücks zu ermöglichen und andererseits Versicherungsleistungen zu erhalten. Infolge des Brandes wurde das ... und insbesondere dessen Dachstuhl stark beschädigt. Mit Urteil des Landgerichts ... vom ... wurde der Kläger – neben der Verurteilung weiterer Beteiligter – wegen besonders schwerer Brandstiftung und versuchten Betrugs zu einer Gesamtfreiheitsstrafe von acht Jahren verurteilt.
- 4 Die Stadtkonservatorin der Beklagten, die deren Fachbereich Baurecht und Denkmalschutz zugeordnet ist, teilte mit E-Mail vom 21.10.2015 mit, dass das Gebäude ein Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG sei. Es habe als ältestes Gebäude der ... eine hohe heimatgeschichtliche Bedeutung. Die trotz der Brandschäden noch vorhandenen Außenmauern mit Zwerchhaus und Seitengiebel seien zu erhalten und statisch zu sichern. Mit bestandskräftiger baurechtlicher Entscheidung vom 21.10.2015 ordnete die Beklagte als Sicherungsmaßnahmen an, das Dach, die Giebelwand und den Zwerchgiebel im Dachgeschoss nach den Vorgaben eines Statikers und in Abstimmung mit ihrer Denkmalschutzbehörde so zu sichern, dass keine Einsturzgefahr mehr bestehe. Die Außenmauern mit Zwerchhaus und Seitengiebel seien zu erhalten. Der Kläger ließ diese Sicherungsmaßnahmen vornehmen, insbesondere das Gebäude durch ein Gerüst sichern und eine Notbedachung durch Planen anbringen. In der Folge wurde zur Absicherung des Verkehrsraums ein Bauzaun angebracht.
- 5 Mit Schreiben vom 10.12.2015 teilte die Stadtkonservatorin dem Kläger mit, dass die Denkmaleigenschaft des ... nicht aufgehoben sei, sondern nach dem Brandschaden weiterbestehe. Eigentümer und Besitzer von Kulturdenkmälern hätten diese nach § 6 DSchG zu erhalten und pfleglich zu behandeln, insbesondere Schutzmaßnahmen zu ergreifen.
- 6 Mit E-Mail vom 23.06.2016 teilte die Stadtkonservatorin auf eine Anfrage zur Ermittlung des Verkehrswertes in einem Zwangsversteigerungsverfahren aus einer Grundschuld der ... über 200.000,- EUR mit, dass das ... nach wie vor ein Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG sei. An seiner Erhaltung bestehe aus wissenschaftlichen, heimatgeschichtlichen und künstlerischen Gründen ein öffentliches Interesse. Dies werde aktuell dadurch dokumentiert, dass zahlreiche Anfragen zur Sicherung und Erhaltung des Gebäudes eingegangen seien. Da der Dachstuhl bereits Mitte der 1980er Jahre durch die damalige Eigentümerin erneuert worden sei, sei der Schaden an der historischen Substanz aus denkmalpflegerischer Sicht begrenzt. Bei dem Gebäude seien nunmehr die Außenfassaden mit Giebeln, die Deckenbalkenkonstruktion zwischen Erdgeschoss und Dachgeschoss, die historische Tragkonstruktion im Erdgeschoss und die Treppe zum Dachgeschoss geschützt. Da die Räume in diesem Bereich einen Ausbauzustand der Nachkriegszeit aufwiesen, sei auch hier der Substanzverlust nach denkmalpflegerischer Einschätzung verträglich. Denkmalrechtlich sei das Gebäude wieder aufzubauen. Ein Abriss sei denkmalfachlich nicht zu begründen und könne nicht in Aussicht gestellt werden. Im Zwangsversteigerungsverfahren wurde der Verkehrswert letztlich auf 120.000,- EUR festgesetzt; etwaige Kosten für einen Wiederaufbau wurden auf 562.000,- EUR geschätzt. Nach Begleichung der Verbindlichkeiten wurde das Zwangsversteigerungsverfahren eingestellt.

- 7 Nachdem im März 2017 festgestellt wurde, dass sich die Abdeckung des ... durch Planen auflöste, fragte die Beklagte bei der Fachfirma für Sanierungstechnik ..., die die vorherigen Schutzmaßnahmen durchgeführt hatte, bezüglich der nötigen Maßnahmen an. Diese teilte mit E-Mail vom 02.06.2017 mit, bei einer Besichtigung am 29.05.2017 sei festgestellt worden, dass sich die Planen der Notbedachung über die ganze Fläche an mehreren Stellen gelöst hätten oder durch Löcher undicht geworden seien. Sämtliche Fenster an der Straßenseite stünden offen; die Eingangstür sei aufgebrochen worden. Für die Bedachung würden die Möglichkeiten gesehen, die Notbedachung wie zuvor wiederherzustellen oder eine Überdachung mit selbsttragendem Gerüst herzustellen. Sollte eine Notbedachung erfolgen, seien zuvor die Statik des Gebäudes durch einen Fachmann zu überprüfen und gegebenenfalls weitere Maßnahmen zur Stabilisierung vorzunehmen. Da das Gebäude längere Zeit zum Teil ungeschützt der Witterung ausgesetzt gewesen sei, seien weitere Schäden an der Gebäudesubstanz wahrscheinlich. Während eine Notbedachung keine langfristige Lösung sei, bestehe eine Überdachung mit selbsttragendem Gerüst dauerhaft und sei gegenüber Witterungseinflüssen standhaft. Die geschätzten Kosten beliefen sich im ersten Fall auf 30.000,- EUR, im zweiten Fall auf 60.000,- EUR. Die Fenster könnten mit vorgesetzten Platten verschlossen werden, was Kosten von etwa 600,- bis 700,- EUR verursache. Mit Schreiben vom 20.07.2017 bat die Beklagte den Kläger um Mitteilung bis Ende Juli, ob er näher aufgeführte Sicherungsmaßnahmen zeitnah veranlassen könne und werde; ansonsten seien weitere Schritte zu prüfen. Mit E-Mail vom 16.08.2017 teilte die Stadtkonservatorin innerhalb des Fachbereichs Baurecht und Denkmalschutz mit, dass die Beklagte nach Rücksprache mit der höheren Denkmalschutzbehörde eine Abdeckung des Daches mit einer neuen Plane und Sicherung vor weiterer Beschädigung im Wege der Ersatzvornahme durchführen lassen solle. Ansonsten werde das Kulturdenkmal, das für die Bevölkerung der ... von großem heimatgeschichtlichen Interesse sei, irgendwann zusammenfallen.
- 8 Die Beklagte gab dem Kläger durch baurechtliche Entscheidung vom 21.08.2017 auf, die Standsicherheit des Gebäudes einschließlich des Sicherungsgerüsts durch einen Sachverständigen überprüfen zu lassen und diese gegebenenfalls durch geeignete Maßnahmen dauerhaft zu sichern (Ziffer 1a), danach die Notbedachung so instandzusetzen, dass dauerhaft keine Witterungseinflüsse in das Gebäudeinnere gelangen (Ziffer 1b), sowie die beschädigten Fenster und Türen sicher und dauerhaft zu verschließen, damit Unbefugten kein Zutritt zum Gebäude möglich sei (Ziffer 1c). Die Beklagte setzte dem Kläger für die Erledigung der Ziffer 1a eine Frist bis zum 15.09.2017 und für die Erledigung der Ziffern 1b und 1c eine Frist bis zum 01.10.2017 (Ziffer 2). Außerdem ordnete sie die sofortige Vollziehung der Ziffern 1a, 1b und 1c an (Ziffer 3) und drohte die Ersatzvornahme an (Ziffer 4). Weiter führte sie aus, dass eine Gebühr von 200,- EUR festgesetzt und der Gebührenbescheid nachgereicht werde (Ziffer 5). Die Beklagte begründete ihre Verfügung damit, dass sich die Planen der Notbedachung des Gebäudes ..., das ein Kulturdenkmal sei, über die ganze Fläche an mehreren Stellen gelöst hätten oder durch Löcher undicht geworden seien. Sämtliche Fenster an der Straßenseite stünden offen und die Eingangstür sei aufgebrochen worden. Wegen der Witterungseinflüsse seien weitere Schäden an der Gebäudesubstanz wahrscheinlich oder möglich. Bis heute sei ihres Wissens keine statische Nachprüfung erfolgt. Die baurechtliche Entscheidung stütze sich auf § 3 i.V.m. § 47 Abs. 1 LBO. Die öffentliche Sicherheit und Ordnung würden durch den Zustand des Hauses gestört. Es sei nicht geklärt, ob die Standsicherheit noch gewährleistet oder ob ein Einsturz – mit möglichen Auswirkungen auf den Straßenraum – zu befürchten sei. Wegen der undichten Planen könnten direkt am und im denkmalgeschützten Gebäude Schäden entstehen. Die angeordnete Schließung von Fenstern und Türen diene auch dem Schutz von Leben und Gesundheit Unbefugter nach Eindringen in das Haus und verhindere, dass das Kulturdenkmal durch Vandalismus Schaden nehme. Die Entscheidung sei zweckmäßig und angemessen. Weniger einschneidende Maßnahmen kämen nicht in Betracht. Als

Eigentümer sei der Kläger der richtige Adressat. Daneben biete auch die Generalklausel des § 7 Abs. 1 DSchG den Baurechtsbehörden als nach § 3 Abs. 1 Nr. 3 DSchG zuständigen Denkmalschutzbehörden die Rechtsgrundlage für ein Einschreiten zum Schutz des Kulturdenkmals. Nach § 6 DSchG obliege dem Eigentümer eines Kulturdenkmals dessen Erhaltungspflicht. Die Androhung der Ersatzvornahme sei auf der Grundlage von §§ 20 Abs. 1 Satz 1, 25 LVwVG zulässig. Die Androhung eines Zwangsgeldes nach § 23 LVwVG sei untunlich. Nur durch die Ersatzvornahme könne sichergestellt werden, dass die notwendigen Baumaßnahmen, gerade im Hinblick auf den anstehenden Herbst und Winter, rechtzeitig durchgeführt würden.

- 9 Nach Untätigkeit des Klägers und einer Begehung des Gebäudes mit Herrn ..., Beratender Ingenieur für konstruktiven Ingenieurbau – Tragwerksplanung, Statik und Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Schäden an Gebäuden / Massivbau, vom ..., ..., Anfang November 2017 beauftragte die Beklagte letzteren mit E-Mail vom 13.11.2017 mit der Planung der erforderlichen Sicherungs- und Schutzmaßnahmen, zunächst einer Aufstellung der als notwendig erachteten Arbeiten und einer Einholung von Angeboten der zu beauftragenden Firmen. ... legte in seiner Kostenschätzung vom 15.11.2017 die notwendigen Maßnahmen zur Sicherung und zum Schutz vor Eintritt von Niederschlagswasser (A.) nebst Schätzung der Nettokosten (B.) dar. Hiernach wurden folgende Maßnahmen für notwendig erachtet:
  - 10 „1. Abbruch und Entsorgung:
    - 1.1 Abriss und Entsorgung Holz-Dachkonstruktion und der vorhandenen Planen,
    - 1.2 Abriss und Entsorgung Innenquerwände,
    - 1.3 Schutt Dachgeschoß entsorgen
  2. Verstärkung durch mehr Notabsprießungs-Konstruktion im Erdgeschoß
  3. Abdeckung/Abdichtung der freigelegten dann Geschoßdecke über Erdgeschoß von oben (Bodens im Dachgeschoß) mit z.B. mit OSB-Platten und Kaltbitumenbahnen, sowie Einbau einer Wasserabführung einschl. Regenablauf.
  4. Sicherung und Abstützung der Mauergiebelwände im Dachgeschoß, sowie Abdeckung der Wandkrone damit kein Wasser eindringt sowie freigelegte Giebel-Innenseite gegen Wassereintritt schützen.
  5. Sicherung und dauerhafter Verschluss der Türen und Fenster gegen Zutritt von Unbefugten.
  6. Sicherung Bauzaun liefern mit Beleuchtung und Beschilderung.
- Vorhaltung über die Nutzungszeit.
7. Das vorhandene Gerüst einschl. des Ballasts überprüfen und herrichten.
- Vorhaltung des Gerüsts über die Nutzungszeit.“
- 11 Für die Maßnahmen unter Abschnitt A. Punkt 1. bis 6. sei nach einem Angebot bzw. einer Kostenschätzung der Sanierungsfirma ... mit Kosten von 49.720,- EUR netto zu rechnen. Für die Maßnahmen unter Punkt 7. fielen nach dem Angebot bzw. der Kostenschätzung der Firma ... für die Weiternutzung des bereits vorhandenen Gerüsts

Kosten von 1.000,- EUR netto, außerdem pro Woche 195,- EUR netto für die Vorhaltung bzw. Miete des Gerüsts an. Für die – im Angebot der Firma ... bereits enthaltenen – Kosten für die Bauzaunanlage fielen bei der Beauftragung von ... 500,- EUR netto für die Bereitstellung und 6,- EUR netto für die Vorhaltung bzw. Miete an. Weiter sollten 5.000,- EUR netto für Unvorhergesehenes eingeplant werden.

- 12 Die Beklagte gab dem Kläger mit baurechtlicher Entscheidung vom 23.11.2017 unter Abänderung der unter Ziffer 1b der vorherigen baurechtlichen Entscheidung angeordneten Maßnahmen den Abriss und die Entsorgung der Holz-Dachkonstruktion und der vorhandenen Planen (Ziffer 1.1) sowie weitere Sicherungsmaßnahmen (Abriss der Innenquerwände im Dachgeschoss [Ziffer 1.2], Entsorgung des aus den Ziffern 1.1 und 1.2 entstehenden Schutts [Ziffer 1.3], Verstärkung der Notabspritzungs-Konstruktion im Erdgeschoss [Ziffer 1.4], Abdeckung bzw. Abdichtung der dann freigelegten Geschossdecke über dem Erdgeschoss [Ziffer 1.5], Sicherung und Abstützung der Mauergiebelwände im Dachgeschoss sowie Schutz der Wandkrone und der Giebelinnenseiten gegen Wassereintritt [Ziffer 1.6]) auf. Außerdem gab die Beklagte dem Kläger auf, das bestehende Sicherungsgerüst und den Bauzaun dauernd zu überprüfen und so lange zu unterhalten, wie dies für die Standsicherheit des Gebäudes und die Verkehrssicherheit erforderlich sei (Ziffer 2). Sie setzte dem Kläger für die Erledigung der mit Ziffern 1.1 bis 1.6 und 2 angeordneten Maßnahmen eine Frist von einer Woche nach Zustellung der Verfügung (Ziffer 3), ordnete die sofortige Vollziehung der Ziffern 1.1 bis 1.6 und 2 an (Ziffer 4) und drohte dem Kläger die Ersatzvornahme an (Ziffer 5). Des Weiteren führte sie aus, dass eine Gebühr von 200,- EUR festgesetzt und der Gebührenbescheid nachgereicht werde (Ziffer 6). Die Beklagte führte zur Begründung aus, es habe sich durch eine Begehung und Überprüfung des Gebäudezustandes im November 2017 ergeben, dass der Holzdachstuhl nicht mehr standsicher sei. Durch Witterungseinflüsse seien weitere Schäden an der Gebäudesubstanz wahrscheinlich. Die öffentliche Sicherheit und Ordnung würden durch den Zustand des durch den Brand beschädigten Hauses gestört. Wegen der undichten Planen und des stark beschädigten Dachstuhls könnten direkt am und im denkmalgeschützten Gebäude Schäden entstehen. Die kurze Fristsetzung sei vor dem Hintergrund der früheren Verfügung und wegen der möglichen Durchführung der Arbeiten innerhalb weniger Tage ausreichend; aufgrund der Witterungsverhältnisse bestehe besondere Eilbedürftigkeit. Im Übrigen wiederholte die Beklagte im Wesentlichen die Begründung ihrer baurechtlichen Entscheidung vom 21.08.2017.
- 13 Der Kläger kam der Verfügung in der vorgesehenen Frist nicht nach. Die Beklagte ließ die Sicherungsarbeiten in der zweiten Dezemberhälfte 2017 selbst vornehmen. Mit E-Mail vom 27.12.2017 übermittelte ... seine gutachterliche Stellungnahme zur Standsicherheit des Dachtragwerks für eine geplante Notbedachung auf dem vorhandenen Dachtragwerk vom 19.12.2017. Er führte unter Vorlage von Lichtbildern insbesondere aus, dass es sich bei dem Objekt um ein Gebäude in Massivbauweise, bestehend aus einem teilunterkellerten Erdgeschoss und einem Dachgeschoss mit Satteldach und – vor dem Brandschaden – Ziegeleindeckung handle. Das Hauptdach habe eine eigene Giebelwand auf der Seite zur ..., das Querdach eine Nebengiebelwand zur .... Im Einzelnen stellte der Sachverständige sehr starke Brandschäden am Dachtragwerk, sehr starke Brandfolgeschäden am Dachtragwerk und an den Wänden, wobei die Kahlbalkendecke bereichsweise durchgebrochen und teils eingestürzt sei, sehr starke Brandfolgeschäden an den Wänden im Dachgeschoss und bereichsweise starke Brandschäden am Tragwerk des Dachbodens, d. h. der Decke über dem Erdgeschoss, sowie sehr starke Durchfeuchtungsschäden des Dachbodens fest. Die Deckenbalken seien statisch erforderlich. Aus diesen Feststellungen ergebe sich, dass akute Einsturzgefahr bestehe und Gefahr im Verzug gegeben sei. Bei einem Einsturz könnten Menschen im Gebäude sowie auf dem Gehweg und den beiden angrenzenden Straßen durch herabfallende Dachteile geschädigt und verletzt werden. Eine bereits eingebaute

Notabstützung sei nicht ausreichend. Durch weitere Wasser- und Frosteinwirkungen würden sich die Schäden weiter vergrößern. Des Weiteren seien im Keller starke bis sehr starke Fäulnisschäden am Holztragwerk der Kellerdecke gegeben, die eine Sanierung erforderlich machten.

- 14 Die Abnahme erfolgte am 02.02.2018. Die Kosten für die vorgenommenen Arbeiten des Sachverständigen beliefen sich gemäß Rechnung des Ingenieurbüros ... auf 6.681,46 EUR sowie gemäß Rechnung der Firma ... auf 66.663,80 EUR. Die Beklagte zog den Kläger mit Kostenbescheid vom 01.08.2018 zur Übernahme der Kosten der Ersatzvornahme in Höhe von bislang 73.345,26 EUR heran. Sie führte zur Begründung aus, dass dies auf der Grundlage der §§ 31, 25 LVwVG, § 8 LVwVGKO erfolge. Der Kläger sei als Pflichtiger im Sinne von § 31 Abs. 2 LVwVG Kostenschuldner. Das Haus und das Grundstück ... seien auf der Grundlage der Verfügungen vom 21.08.2017 und 23.11.2017 im Wege der Ersatzvornahme gesichert worden. Die aufgrund der Vollstreckungsmaßnahmen als Auslagen für Maßnahmen Dritter, des Ingenieurbüros ... und der Firma ..., gemäß § 8 Abs. 1 Nr. 8 LVwVGKO derzeit zu zahlenden Beträge beliefen sich auf 73.345,26 EUR. Die Kosten der Instandhaltung und Unterhaltung des Sicherungsgerüsts durch die Firma ... würden durch gesonderten Kostenbescheid geltend gemacht.
- 15 Der Kläger legte gegen die baurechtlichen Entscheidungen der Beklagten vom 21.08.2017 und 23.11.2017 und gegen den Kostenbescheid vom 01.08.2018 jeweils am 25.09.2017, 27.12.2017 und 06.09.2018 Widerspruch ein. Eine Begründung der Widersprüche erfolgte nicht.
- 16 Das Regierungspräsidium Karlsruhe wies die Widersprüche mit Widerspruchsbescheid vom 14.08.2019, der dem Kläger am 17.08.2019 zugestellt wurde, zurück. Es führte zur Begründung aus, dass die angefochtenen Entscheidungen rechtmäßig seien und den Kläger nicht in seinen Rechten verletzt. Rechtsgrundlage für die Verfügungen sei § 47 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 LBO. Es drohe eine Verletzung baurechtlicher oder anderer öffentlich-rechtlicher Vorschriften oder sei bereits eingetreten. Der Zustand des Gebäudes habe gegen § 3 Abs. 1 Satz 1 LBO verstoßen. Vom Errichten der Notbedachung im Jahr 2015 bis zum Erlass der Verfügung vom 21.08.2017 habe der Kläger keine weiteren Sicherungsmaßnahmen durchführen lassen. Das Gebäude sei in der Zwischenzeit – bei offenstehenden Fenstern und einer aufgebrochenen Tür – den Witterungsverhältnissen ausgesetzt gewesen. Die auf dem Dach angebrachten Planen hätten sich teilweise gelöst und seien löchrig geworden. Durch die offenstehenden Gebäudezugänge hätten Personen das Gebäude betreten können und wären möglicherweise Gefahren für Leib und Leben ausgesetzt gewesen. Darüber hinaus werde gegen die Erhaltungspflicht nach § 6 DSchG verstoßen. Die Anordnung der Überprüfung der Standsicherheit (als Gefahrerforschungsmaßnahme) und der weiteren Maßnahmen seien geeignet, erforderlich und angemessen gewesen. Die in der Verfügung vom 23.11.2017 geforderten Maßnahmen seien durch ein sachverständiges Ingenieurbüro für erforderlich erachtet worden. Weniger einschneidende Maßnahmen seien nicht ersichtlich. Es werde auf die Begründungen der baurechtlichen Entscheidungen zur Bedrohung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung, insbesondere bezüglich des Schutzes von Leben und Gesundheit, verwiesen. Der Kläger sei als Grundstückseigentümer der richtige Adressat. Angesichts der Dringlichkeit bestünden keine Bedenken hinsichtlich der Fristsetzungen. Die Ersatzvornahme sei nach §§ 20 Abs. 1, 2, 3 und 5, 25 LVwVG zu Recht angedroht worden. Der Kostenbescheid sei nach §§ 25, 31 Abs. 1 LVwVfG (gemeint: LVwVG) i.V.m. § 8 Abs. 1 Nr. 8 LVwVGKO ebenfalls rechtmäßig ergangen.
- 17 Der Kläger hat am 17.09.2019 Klage erhoben. Zur Begründung trägt er vor: Die Beklagte habe ihre baurechtlichen Entscheidungen vom 21.08.2017 und vom 23.11.2017 zu Unrecht auf § 7 Abs. 1 DSchG gestützt. Das Bauwerk sei durch den Brand derart zerstört

worden, dass die Denkmaleigenschaft erloschen sei. Die Denkmaleigenschaft entfalle, wenn die nach der Unterschutzstellung erfolgten Veränderungen ein solches Ausmaß erreicht hätten, dass das Objekt nur noch eine Kopie des ursprünglich vorhandenen Denkmals sei. Dies sei hier der Fall. Außer den Grundmauern sei von dem Gebäude nichts mehr übriggeblieben. Anstatt das Gebäude aufwändig zu sichern, hätte die Beklagte das ... abreißen müssen. Denn selbst wenn das Gebäude noch unter Denkmalschutz stünde, dürfe ein unter Denkmalschutz stehendes sanierungsbedürftiges Gebäude abgerissen werden, wenn die Kosten der Sanierung nicht durch seine Nutzung erwirtschaftet werden könnten. So liege der Fall hier. Die baurechtlichen Entscheidungen seien daher unverhältnismäßig. Hinsichtlich des Schutzes vor Gefahren für Leib oder Leben seien unberechtigt im Gebäude befindliche Personen weniger schutzwürdig. Durch einen Abbruch wäre die Gefahr besser beseitigt worden. Da bereits die ursprünglichen Bescheide rechtswidrig seien, sei auch der Kostenbescheid rechtswidrig. Zudem werde bestritten, dass die Kosten der Höhe nach angefallen seien und die Beklagte diese beglichen habe. Die behaupteten Rechnungen seien nicht vorgelegt worden.

- 18 Der Kläger beantragt,
- 19 die Ziffern 1a und 1c sowie den diese Ziffern betreffenden Teil der Ziffern 2 und 4 der baurechtlichen Entscheidung der Beklagten vom 21.08.2017, die Ziffer 1 mit ihren Unterziffern 1.1 bis 1.6 sowie die Ziffern 2, 3 und 5 der baurechtlichen Entscheidung der Beklagten vom 23.11.2017, den Kostenbescheid der Beklagten vom 01.08.2018 und den Widerspruchsbescheid des Regierungspräsidiums Karlsruhe vom 14.08.2019 aufzuheben
- 20 sowie die Zuziehung eines Bevollmächtigten für das Vorverfahren für notwendig zu erklären.
- 21 Die Beklagte beantragt,
- 22 die Klage abzuweisen.
- 23 Sie verweist zur Begründung auf ihre baurechtlichen Entscheidungen, den Widerspruchsbescheid des Regierungspräsidiums Karlsruhe und den Inhalt der Behördenakte. Ergänzend trägt sie vor, dass die baurechtlichen Entscheidungen zu Recht nach § 47 i.V.m. § 3 LBO ergangen seien. Das Gebäude habe aufgrund seines Zustandes gegen § 3 Abs. 1 LBO verstoßen. Die verfügten Maßnahmen seien erforderlich und verhältnismäßig sowie ermessensfehlerfrei erfolgt, um die Gefahr für die öffentliche Sicherheit zu beseitigen. Darüber hinaus sei gegen die Erhaltungspflicht des § 6 DSchG verstoßen worden, sodass die Anordnung der Maßnahmen auch auf der Grundlage der Generalklausel des § 7 DSchG rechtmäßig sei. Das ... habe die Denkmaleigenschaft nicht verloren; hierzu werde auf die Stellungnahme der Stadtkonservatorin vom 22.10.2019 verwiesen. Im Übrigen dürfe sich der Kläger, der das Gebäude selbst beschädigt habe, nicht seiner Erhaltungspflicht nach § 6 DSchG entziehen. Zur Frage der Wirtschaftlichkeit der Sanierung liefen derzeit Gespräche mit dem Kläger, bei denen geklärt werden solle, welche Nutzungen vorstellbar seien. Hierbei sei zu berücksichtigen, dass der bauliche Zustand auf eine rechtswidrige Handlung des Klägers zurückzuführen sei und dieser sich nicht durch Wirtschaftlichkeitserwägungen seiner Verantwortung entziehen könne. Hinsichtlich des Kostenbescheides werde auf den Bescheid und den Widerspruchsbescheid verwiesen.
- 24 Während des Klageverfahrens hat die Stadtkonservatorin der Beklagten am 22.10.2019 intern Stellung genommen. Das Gebäude sei in der zweiten Hälfte der 1970er Jahre erstmals als Kulturdenkmal erfasst worden. Mitte der 1980er Jahre sei der barocke Dachstuhl erneuert worden. Auch das Innere sei bereits vor dem Brand mehrfach verändert worden. Dennoch habe das zuständige Referat für Denkmalpflege des

Regierungspräsidiums Karlsruhe im Jahr 2012 die Denkmaleigenschaft erneut bestätigt und auf die heimatgeschichtliche, wissenschaftliche und künstlerische Bedeutung des Gebäudes hingewiesen. Die Denkmalbehörden hätten Anfang 2014 im Hinblick auf die schon bestehenden baulichen Veränderungen weiteren Grundrissänderungen und Einbauten zugestimmt. Die Denkmaleigenschaft sei nach dem Brand trotz erheblicher Schäden durch das Landesamt für Denkmalpflege und die städtische Denkmalbehörde bestätigt worden. Infolge des Brandes sei die Denkmaleigenschaft des Gebäudes auf die Außenmauern mit Giebeln reduziert. Der Dachaufbau habe wegen des historischen Erscheinungsbildes entsprechend dem ursprünglichen Zustand in der gleichen Kubatur und Höhe zu erfolgen. Dem Eigentümer sei es zumutbar, ein mit dem Kulturdenkmal in Verbindung stehendes Grundstück zu verkaufen, um dessen Erhalt zu sichern. Das ... könne durch zusätzliche Bebauung des Grundstücks als Kulturdenkmal erhalten werden.

- 25 Dem Gericht liegen die Akten der Beklagten einschließlich der Akte zur Unterschutzstellung des streitgegenständlichen Gebäudes, die Akten des Regierungspräsidiums und die Strafakten des Landgerichts Mannheim (...) vor. Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird hierauf sowie auf die gewechselten Schriftsätze der Beteiligten nebst Anlagen Bezug genommen.

#### Entscheidungsgründe

- 26 Die zulässige Klage ist unbegründet.
- 27 Die angegriffenen Ziffern der baurechtlichen Entscheidungen der Beklagten vom 21.08.2017 und vom 23.11.2017, der Kostenbescheid der Beklagten vom 01.08.2018 und der Widerspruchsbescheid des Regierungspräsidiums Karlsruhe vom 14.08.2019 sind rechtmäßig und verletzen den Kläger nicht in seinen Rechten (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).
- 28 1. Die Ziffern 1a und 1c und der diese betreffende Teil der Ziffern 2 und 4 der baurechtlichen Entscheidung der Beklagten vom 21.08.2017 sind ebensowenig zu beanstanden wie die Ziffer 1 mit ihren Unterziffern 1.1 bis 1.6 und die Ziffern 2, 3 und 5 der baurechtlichen Entscheidung der Beklagten vom 23.11.2017.
- 29 a) Die Anordnung der Sicherungsmaßnahmen in den Ziffern 1a und 1c der baurechtlichen Entscheidung der Beklagten vom 21.08.2017 sowie der Ziffer 1 mit ihren Unterziffern Ziffern 1.1 bis 1.6 und der Ziffer 2 der baurechtlichen Entscheidung der Beklagten vom 23.11.2017 ist rechtmäßig.
- 30 aa) Die Sicherungsmaßnahmen wurden zu Recht auf der Grundlage von § 47 Abs. 1 LBO angeordnet.
- 31 (1) Rechtsgrundlage der angegriffenen baurechtlichen Entscheidungen ist § 47 Abs. 1 LBO.
- 32 Nach § 47 Abs. 1 Satz 1 LBO haben die Baurechtsbehörden darauf zu achten, dass die baurechtlichen Vorschriften sowie die anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften über die Errichtung und den Abbruch von Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 1 LBO eingehalten werden. Sie haben gemäß § 47 Abs. 1 Satz 2 LBO zur Wahrnehmung dieser Aufgaben diejenigen Maßnahmen zu treffen, die nach pflichtgemäßem Ermessen erforderlich sind. Nach § 1 Abs. 1 LBO gilt die LBO für bauliche Anlagen und Bauprodukte (Satz 1), außerdem für Grundstücke, an die in der LBO Anforderungen gestellt werden (Satz 2).
- 33 Die Vorschrift ist anwendbar und wird nicht durch § 7 Abs. 1 Satz 1 DSchG verdrängt.



- 34 (a) Die in § 47 Abs. 1 Satz 1 LBO genannten baurechtlichen Anknüpfungsmerkmale (vgl. OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 19.05.2010 – 8 A 11378/09 –, juris Rn. 41) der Errichtung einer baulichen Anlage, der nach § 2 Abs. 13 Nr. 1 LBO unter anderem ihr Instandhalten und Ändern gleichsteht, bzw. des Abbruchs einer baulichen Anlage im Sinne des § 2 Abs. 1 Satz 1 LBO sind gegeben. Durch die vom Kläger begangene besonders schwere Brandstiftung, wegen der er rechtskräftig verurteilt wurde, sollte zielgerichtet die vollständige oder teilweise Beseitigung des ... erreicht werden, sodass ein (Teil-)Abbruch beabsichtigt war (vgl. OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 19.05.2010 – 8 A 11378/09 –, juris Rn. 41). Jedenfalls aber wurde durch die Brandstiftung eine Änderung der streitgegenständlichen baulichen Anlage herbeigeführt oder eine in ihrer Folge möglicherweise nötige Instandhaltung nicht vorgenommen.
- 35 (b) Der Anwendbarkeit von § 47 Abs. 1 LBO steht nicht entgegen, dass es sich bei dem ... um ein Kulturdenkmal nach § 2 Abs. 1 DSchG gehandelt hat und weiterhin handelt (s. dazu unten).
- 36 Zwischen § 47 Abs. 1 LBO und § 7 Abs. 1 Satz 1 DSchG besteht eine echte Normenkonkurrenz in dem Sinne, dass die beiden Vorschriften nebeneinander zur Anwendung gelangen können (vgl. Moench/Otting, NVwZ 2000, 515 [517]; Strobl/Sieche, Denkmalschutzgesetz für Baden-Württemberg, 3. Aufl., § 7 Rn. 3; Daydov, in: Hager/Hammer/Morlock/Zimdars/Davydov, Denkmalrecht Baden-Württemberg, 2. Aufl., § 7 DSchG, Rn. 41; Sauter, Landesbauordnung für Baden-Württemberg, 3. Aufl., 37. Lfg. Januar 2011, 42. Lfg. Dezember 2012 und 47. Lfg. Juli 2015, § 47 Rn. 5, 7, 13, 34; ebenso für § 65 Abs. 1 Satz 1 LBO [§ 64 LBO a.F.] VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 04.06.1991 – 1 S 2022/90 –, juris Rn. 27). § 47 Abs. 1 LBO enthält keine Subsidiaritätsklausel, die ein Zurücktreten gegenüber spezielleren Vorschriften zur Folge hätte (Hager, in: Martin/Krautzberger, Handbuch Denkmalschutz und Denkmalpflege, 4. Aufl., Teil H Rn. 206; vgl. auch Maier/Gloser, Denkmalschutz in Baden-Württemberg, 2. Aufl. 1991, S. 14). Es kann demgemäß zu einer Doppelzuständigkeit der Baurechtsbehörde und der Denkmalschutzbehörde kommen (Hager, in: Martin/Krautzberger, Handbuch Denkmalschutz und Denkmalpflege, 4. Aufl., Teil H Rn. 204 ff.; Strobl/Sieche, Denkmalschutzgesetz für Baden-Württemberg, 3. Aufl., § 7 Rn. 3; vgl. auch OVG Berlin, Beschluss vom 18.05.1993 – 2 S 8.93 –, juris Rn. 4; zur Zuständigkeit s. aber näher unten).
- 37 (2) Die Tatbestandsvoraussetzungen des § 47 Abs. 1 LBO liegen vor.
- 38 Das ... stand zum Zeitpunkt des Erlasses der baurechtlichen Entscheidung (vgl. Beschluss der Kammer vom 07.06.2013 – 1 K 15/13 –) im Widerspruch zu den öffentlich-rechtlichen Vorschriften, die beim Ändern, der Instandhaltung und dem Abbruch baulicher Anlagen gelten. Aufgrund der vor Erlass des Widerspruchsbescheides bereits durchgeführten Ersatzvornahme, durch die ein baurechtmäßiger Zustand herbeigeführt wurde, ist die maßgebliche letzte Behördenentscheidung (vgl. allgemein Riese, in: Schoch/Schneider/Bier, VwGO, 38. EL Januar 2020, § 113 Rn. 239 ff. m.w.N.) hier nicht der Widerspruchsbescheid, sondern die baurechtliche Entscheidung als Ausgangsverfügung. Der Zustand des ... verstieß sowohl gegen baurechtliche als auch gegen andere öffentlich-rechtliche Vorschriften im Sinne des § 47 Abs. 1 Satz 1 LBO.
- 39 (a) Durch den Zustand des ... wurden baurechtliche Vorschriften missachtet.
- 40 (aa) Zu den maßgeblichen baurechtlichen Vorschriften gehört aus dem Bauordnungsrecht § 3 Abs. 1 Satz 1, 1. HS LBO, wonach bauliche Anlagen und Grundstücke so anzuordnen und zu errichten sind, dass die öffentliche Sicherheit oder Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit oder die natürlichen Lebensgrundlagen, nicht bedroht werden und dass sie ihrem Zweck entsprechend ohne Missstände benutzbar sind. Zudem müssen bauliche Anlagen nach § 13 Abs. 1 Satz 1 LBO sowohl im Ganzen als auch in ihren einzelnen Teilen sowie für sich allein standsicher sein.

- 41 Dabei bedeutet Standsicherheit nach dem Wortsinn mehr, als dass im Einzelfall nicht zu befürchten ist, die bauliche Anlage könne einstürzen. Durch die Verwendung dieses Begriffs geht § 13 Abs. 1 Satz 1 LBO über die Abwehr konkreter Gefahren hinaus, indem er die Erhaltung eines baulichen Zustands vorschreibt, der dem Eintritt einer solchen Gefahr vorbeugt. Standsicherheit ist nur dann gegeben, wenn die Anlage und ihre sämtlichen Teile die dem Verwendungszweck entsprechenden und nach menschlichem Ermessen üblicherweise zu erwartenden Belastungen ohne Beeinträchtigung aushalten (VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 12.05.1999 – 8 S 963/99 –, juris Rn. 3 m.w.N.; VG Karlsruhe, Gerichtsbescheid vom 11.02.2015 – 5 K 271/13 –). Die bauliche Anlage muss nach ihrer Errichtung sicher stehen und in der Lage sein, ihre Eigenlast, Nutzlasten sowie Wind- und Schneelasten sicher in den Baugrund abzuleiten (VG Karlsruhe, Beschluss vom 26.03.2012 – 8 K 425/12 –; Sauter, Landesbauordnung für Baden-Württemberg, 3. Aufl., 39. Lfg. Juli 2011, § 13 Rn. 4).
- 42 (bb) Daran gemessen verstieß das ... zum Zeitpunkt des Erlasses der baurechtlichen Entscheidung vom 21.08.2017 gegen § 13 Abs. 1 Satz 1 LBO und § 3 Abs. 1 Satz 1, 1. HS LBO, weshalb hinsichtlich deren Ziffern 1a und 1c der Tatbestand des § 47 Abs. 1 LBO erfüllt ist.
- 43 Auch wenn zu diesem Zeitpunkt noch nicht geklärt war, ob die Standsicherheit des ... und seiner einzelnen Teile nach § 13 Abs. 1 Satz 1 LBO gewahrt war oder nicht, war es nach § 47 Abs. 1 LBO grundsätzlich gerechtfertigt, dem Kläger durch Ziffer 1a der baurechtlichen Entscheidung vom 21.08.2017 aufzugeben, die Standsicherheit durch einen Sachverständigen überprüfen zu lassen und diese gegebenenfalls durch geeignete Maßnahmen dauerhaft zu sichern. Insofern deckt die umfassende Eingriffsermächtigung nicht nur ein Einschreiten gegen begangene oder drohende Rechtsverstöße, sondern auch Maßnahmen, die – wie hier – eine wirksame Bauaufsicht erst ermöglichen (VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 13.02.1980 – III 1998/79 –, juris Rn. 17; VG Karlsruhe, Beschlüsse vom 05.11.2013 – 8 K 642/13 – und vom 20.12.2017 – 6 K 10242/17 –; Schlotterbeck, in: Schlotterbeck/Hager/Busch/Gammerl, Landesbauordnung für Baden-Württemberg, 7. Aufl., § 47 Rn. 32). Ein Bedürfnis nach bauaufsichtlicher Überprüfung ist bei Zweifeln an der materiellen Rechtmäßigkeit baurechtlich relevanter Maßnahmen bzw. des Zustandes einer baulichen Anlage gegeben (vgl. für die geforderte Vorlage von Bauzeichnungen VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 13.02.1980 – III 1998/79 –, juris Rn. 17; VG Karlsruhe, Beschlüsse vom 05.11.2013 – 8 K 642/13 –). Nach den unbestrittenen Ausführungen der Beklagten in ihrer baurechtlichen Entscheidung fehlte es bislang an einer statischen Nachprüfung zur Gewährleistung der Standsicherheit. Zu einer solchen hätte der durch den Brand bewirkte Zustand des ... mit einer Zerstörung bedeutender Teile des Hauses, wie er auch aus den in der Behördenakte befindlichen Lichtbildern ersichtlich ist, Anlass gegeben. Die Beklagte ging deshalb zurecht davon aus, dass nicht geklärt war, ob die Standsicherheit noch gewährleistet oder ein Einsturz zu befürchten war. Hiervon war auch aufgrund der in der E-Mail der Fachfirma ... vom 02.06.2017 enthaltenen Feststellungen nach der Besichtigung am 29.05.2017 auszugehen. Deren Mitarbeiter wies ausdrücklich darauf hin, dass vor einer etwa geplanten Notbedachung die Statik des Gebäudes durch einen Fachmann zu überprüfen und gegebenenfalls weitere Maßnahmen zur Stabilisierung vorzunehmen seien. Da das Gebäude seit längerer Zeit zum Teil ungeschützt der Witterung ausgesetzt gewesen sei, seien weitere Schäden an der Gebäudesubstanz wahrscheinlich. Ebenfalls gab das seit nahezu zwei Jahren bestehende Sicherungsgerüst, das Witterungseinflüssen ausgesetzt war, Anlass zu der ebenfalls in Ziffer 1a der baurechtlichen Entscheidung vom 21.08.2017 angeordneten Nachprüfung seiner Standsicherheit. Mit dem herannahenden Herbst und Winter drohte zudem in verstärktem Maße eine Überlastung der Statik durch Witterungseinflüsse, namentlich Wind und Schnee (vgl. VG Karlsruhe, Urteil vom 26.10.2010 – 2 K 2777/10 –).

- 44 Angesichts der nicht sichergestellten Standsicherheit bzw. möglicherweise bestehenden Einsturzgefahr bestand zudem eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit nach § 3 Abs. 1 Satz 1, 1. HS LBO, hier von Leben und Gesundheit sowohl von Passanten – insofern war nur eine notdürftige Sicherung mittels eines Bauzauns auf dem Bürgersteig erfolgt – als auch von Personen, die unbefugt ins Gebäudeinnere gelangten. Anders als vom Kläger angenommen, sind auch unbefugte Personen im Falle ihres Betretens des offenstehenden Gebäudes schutzwürdig, wenn eine tatsächliche Zugangsmöglichkeit geschaffen wurde bzw. besteht. Insofern konnte die Beklagte neben der Überprüfung der Standsicherheit in Ziffer 1a auch in Ziffer 1c der baurechtlichen Entscheidung vom 21.08.2017 die Verschließung der beschädigten Fenster und Türen anordnen.
- 45 (cc) Ebenso liegen die Tatbestandsvoraussetzungen des § 47 Abs. 1 LBO wegen eines Verstoßes gegen baurechtliche Vorschriften hinsichtlich der Ziffern 1 (mit den Unterziffern 1.1 bis 1.6) und 2 der baurechtlichen Entscheidung vom 23.11.2017 vor.
- 46 Dies gilt zunächst für die unter Ziffer 1 der baurechtlichen Entscheidung vom 23.11.2017 erfolgten Anordnung des Abrisses und der Entsorgung der Holz-Dachkonstruktion und der vorhandenen Planen (Ziffer 1.1) sowie weiterer Sicherungsmaßnahmen (Abriss der Innenquerwände im Dachgeschoss [Ziffer 1.2], Entsorgung des aus den Ziffern 1.1 und 1.2 entstehenden Schutts [Ziffer 1.3], Verstärkung der Notabspritzungs-Konstruktion im Erdgeschoss [Ziffer 1.4], Abdeckung bzw. Abdichtung der dann freigelegten Geschossdecke über dem Erdgeschoss [Ziffer 1.5], Sicherung und Abstützung der Mauergiebelwände im Dachgeschoss sowie Schutz der Wandkrone und der Giebelinnenseiten gegen Wassereintritt [Ziffer 1.6]). Zwischenzeitlich war geklärt, dass die Standsicherheit des Holzdachstuhl des ... nicht gewährleistet war. Es lag deshalb sowohl ein Verstoß gegen § 13 Abs. 1 Satz 1 LBO als auch gegen § 3 Abs. 1 Satz 1, 1. HS LBO vor. Die fehlende Standsicherheit hatte sich – wie von der Beklagten zur Begründung der baurechtlichen Entscheidung vom 23.11.2017 unwidersprochen ausgeführt – durch eine Begehung und Überprüfung des Gebäudezustandes im November 2017 ergeben. Sie wird durch die von dem Sachverständigen ..., ..., in der Kostenschätzung vom 15.11.2017 als zur Sicherung notwendig benannten Maßnahmen sowie die eingehenden Ausführungen in dessen gutachterlicher Stellungnahme vom 19.12.2017, auf die jeweils im Einzelnen Bezug genommen wird, ebenso wie die der gutachterlichen Stellungnahme beigefügten Lichtbilder bestätigt. Das Gutachten, das die Beklagte nach § 47 Abs. 2 LBO einholen konnte, ist nachvollziehbar, widerspruchsfrei und gibt keinen Anlass zu Zweifeln an der Sachkunde oder an der Unparteilichkeit des Sachverständigen (vgl. allgemein BVerwG, Beschluss vom 18.01.1982 – 7 B 254.81 –, juris Rn. 3; VG Karlsruhe, Beschluss vom 26.03.2012 – 8 K 425/12 – m.w.N.). Der Kläger hat hiergegen im Widerspruchs- und Klageverfahren keine Einwände vorgebracht. Die von ihm in der mündlichen Verhandlung vorgelegte statische Stellungnahme von ..., vom 15.05.2018 bestätigt die fehlende Standsicherheit ebenfalls. Dort wird insbesondere ausgeführt, dass die Dachkonstruktion völlig zerstört sei. Von den Wänden existierten nur noch der Giebel zur ... und die Giebelwand des Quertrakts. In der ... stehe das Mauerwerk frei und werde durch Abspritzungen gestützt. Der Giebel des Quertrakts sei nach innen mit orthogonal verlaufenden Resten von Mauerwerksscheiben verbunden. Auch dieser Giebel sei provisorisch abgestützt und neige sich deutlich zur Straße hin. Die Decke über dem Erdgeschoss sei als Holzbalkendecke ausgeführt und weise erhebliche Brandschäden auf: Teilweise seien die Balken deutlich verfault. Aus statischer Sicht könne die Deckenkonstruktion nicht erhalten bleiben und müsse auf Grund ihres Zustands ausgetauscht werden. Zusammenfassend gab ... an, dass die Maßnahmen einer neuen Dachkonstruktion, neuer Decken und die Abdichtung des Kellergeschosses zwingend erforderlich seien.
- 47 Ebenfalls war die weitere Anordnung in Ziffer 2 der baurechtlichen Entscheidung vom 23.11.2017 gerechtfertigt, das bestehende Sicherungsgerüst und den Bauzaun dauernd

zu überprüfen und so lange zu unterhalten, wie dies für die Standsicherheit des Gebäudes und die Verkehrssicherheit erforderlich sei. Eine Überprüfung und Herrichtung des vorhandenen Gerüsts und eine Sicherung des Bauzauns wurden von dem Sachverständigen ... in seiner Kostenschätzung vom 15.11.2017 für nötig gehalten. Dass die Standsicherheit, die bislang nicht überprüft worden war, entgegen dieser Einschätzung gewährleistet gewesen wäre, hat der Kläger weder vorgebracht noch ist dies sonst ersichtlich.

- 48 (b) Des Weiteren lag ein im Rahmen von § 47 Abs. 1 LBO relevanter Verstoß gegen die denkmalschutzrechtliche Erhaltungspflicht nach § 6 Satz 1 DSchG vor, aufgrund dessen die Beklagte ebenfalls die Ziffern 1a und 1c der baurechtlichen Entscheidung vom 21.08.2017 sowie die Ziffern 1 (mit den Unterziffern 1.1 bis 1.6) und 2 der baurechtlichen Entscheidung vom 23.11.2017 erlassen konnte.
- 49 (aa) Prüfungsgegenstand nach § 47 Abs. 1 Satz 1 LBO sind auch andere öffentlich-rechtliche Vorschriften. Das materielle Prüfungsprogramm der Baurechtsbehörde umfasst neben baurechtlichen Vorschriften auch die Vorschriften des Denkmalrechts als andere öffentlich-rechtliche Vorschriften (vgl. VG Karlsruhe, Urteil vom 27.01.2016 – 4 K 924/14 –; Daydov, in: Hager/Hammer/Morlock/Zimdars/Davydov, Denkmalrecht Baden-Württemberg, 2. Aufl., § 7 DSchG, Rn. 34; Strobl/Sieche, Denkmalschutzgesetz für Baden-Württemberg, 3. Aufl., § 7 Rn. 3; Sauter, Landesbauordnung für Baden-Württemberg, 3. Aufl., 47. Lfg. Juli 2015, § 47 Rn. 13, 34; offen gelassen von VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 12.12.1985 – 5 S 2653/84 –, VBIBW 1987, 66). Die Baurechtsbehörde kann bei einem zugleich vorliegenden Verstoß gegen Baurecht und Denkmalrecht bauordnungsrechtlich einschreiten – umso mehr bei formaler Zuordnung der Denkmalschutzbehörde zur Baurechtsbehörde (s. unten) –, muss sich aber zuvor gegebenenfalls mit der Denkmalschutzbehörde abstimmen (Hager, in: Martin/Krautzberger, Handbuch Denkmalschutz und Denkmalpflege, 4. Aufl., Teil H Rn. 205 f.).
- 50 Insofern kann zwar die denkmalschutzrechtliche Handlungsermächtigung nach § 7 Abs. 1 Satz 1 DSchG (s. dazu unten) über die baurechtliche Generalklausel hinausgehen. Maßnahmen nach § 7 Abs. 1 Satz 1 DSchG haben sich an der umfassenderen Aufgabenstellung gemäß § 1 Abs. 1 DSchG zu orientieren, deren Kern die Erhaltung der originalen Substanz der Kulturdenkmale durch Schutz- und Pflegemaßnahmen sowie Maßnahmen der Gefahrenabwehr ist. Demgegenüber hat § 47 Abs. 1 LBO nur die Abwehr von Gefahren und die Beseitigung von Störungen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung zum Ziel (vgl. VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 25.03.2003 – 1 S 190/03 –, juris Rn. 44). Sofern der Eigentümer oder Besitzer eines Kulturdenkmals indessen seiner Erhaltungspflicht nach § 6 Satz 1 DSchG nicht genügt, liegt darin aber zugleich eine abzuwehrende Gefahr für die öffentliche Sicherheit bzw. deren Störung, die von § 47 Abs. 1 LBO erfasst wird. Dies ist nicht erst dann anzunehmen, wenn der Erhaltungspflichtige einer denkmalrechtlichen Sicherungsanordnung keine Folge leistet und insofern ordnungswidrig handelt (vgl. § 27 Abs. 1 Nr. 3 DSchG). Denn die Erhaltungspflicht nach § 6 Satz 1 DSchG trifft den Eigentümer und Besitzer eines Kulturdenkmals bereits kraft Gesetzes; ihr kommt unmittelbare Wirkung zu. Sie muss nicht durch Anordnungen der Denkmalschutzbehörde nach § 7 Abs. 1 Satz 1 DSchG aktualisiert oder konkretisiert werden (VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 11.12.1985 – 5 S 2653/84 –, VBIBW 1987, 66; Daydov, in: Hager/Hammer/Morlock/Zimdars/Davydov, Denkmalrecht Baden-Württemberg, 2. Aufl., § 6 DSchG, Rn. 16 m.w.N.; in diese Richtung auch Strobl/Sieche, Denkmalschutzgesetz für Baden-Württemberg, 3. Aufl., § 6 Rn. 2). Dies gilt zumal in einem Fall wie dem vorliegenden, in dem der Zustand des Kulturdenkmals auf den Versuch einer mangels denkmalrechtlicher Genehmigung widerrechtlichen Zerstörung eines Kulturdenkmals (§ 8 Abs. 1 Nr. 1 DSchG), jedenfalls aber Beeinträchtigung in seinem Erscheinungsbild (§ 8 Abs. 1 Nr. 2 DSchG)

zurückzuführen ist, worin zugleich eine Ordnungswidrigkeit nach § 27 Abs. 1 Nr. 1 DSchG liegt.

- 51 (bb) Die Vorschrift des § 6 Satz 1 DSchG gelangt zur Anwendung.
- 52 Bei dem ... handelte es sich vor dem Brand um ein Kulturdenkmal im Sinne des § 2 Abs. 1 DSchG, d. h. um eine Sache, an deren Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht. Das Gericht nimmt insofern auf die Begründung des Landesamtes für Denkmalpflege vom 16.07.2012 Bezug und macht sich diese zu eigen. Die Ausführungen sind nachvollziehbar und überzeugend und werden auch vom Kläger im Grundsatz nicht in Frage gestellt.
- 53 Die Denkmaleigenschaft war und ist entgegen der Auffassung des Klägers durch den Brand und die dadurch bedingten Witterungseinflüsse sowie die Sicherungsmaßnahmen nicht erloschen. Das Objekt war bei Durchführung der Sicherungsmaßnahmen nicht nur als Kopie des ursprünglich vorhandenen ..., sondern trotz der vorhandenen Beschädigung weiterhin als Kulturdenkmal anzusehen. Soweit der Kläger darauf abstellt, dass außer den Grundmauern von dem Gebäude nichts mehr übriggeblieben sei, verkennt er, dass gerade diese den prägenden Charakter des ... ausmachen, wie die Stadtkonservatorin der Beklagten wiederholt nachvollziehbar dargelegt hat. Trotz der Brandschäden sind die Außenmauern mit Zwerchhaus und Seitengiebel noch vorhanden. Wie auf den Lichtbildern in der Behördenakte zu sehen, ist das ... gerade wegen deren Erhalt noch als solches deutlich erkennbar. Demgegenüber sind die Schäden am zerstörten Dachstuhl, der bereits in den 1980er Jahren erneuert wurde, und an der Inneneinrichtung, die in der Nachkriegszeit aufgebaut wurde, nach der überzeugenden Einschätzung der Stadtkonservatorin aus denkmalrechtlicher Sicht begrenzt. Die Identität des Gebäudes mitsamt des Denkmalwerts gingen durch die Schäden demzufolge nicht verloren (vgl. allgemein OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 23.06.1997 – 10 A 1670/94 –). Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass, wie von der Vertreterin des Landesdenkmalamts in der mündlichen Verhandlung dargelegt wurde, die vorrangige Bedeutung des ... als ältestem Gebäude der Rheinau, dem in der Bevölkerung eine historische Bedeutung zugeschrieben wird, heimatgeschichtlicher Natur ist. Diese ist trotz des Brandes, der vor allem das Satteldach, nicht aber die von der Straße aus sichtbare ursprüngliche Fassade, die Mauern mit Zwerchhaus und Seitengiebel, beeinträchtigt hat, weiterhin vorhanden. Die Vertreterin des Landesdenkmalamts hat in der mündlichen Verhandlung zudem nachvollziehbar dargelegt, dass der Aussagewert der Fassade trotz der auch insoweit vorhandenen Schäden aufgrund der historischen Bedeutung des Gebäudes bei Anordnung der streitgegenständlichen Maßnahmen fortbestanden habe und auch weiterhin fortbestehe. Wie die Stadtkonservatorin im Verlauf des Verwaltungsverfahrens zudem zurecht dargelegt hat, wird die weiterhin gegebene historische Bedeutung durch die aus der Behördenakte ersichtlichen zahlreichen Anfragen zur Sicherung und Erhaltung des Gebäudes aus der Zivilgesellschaft und der insoweit bestehenden Diskussion bestätigt. Da der Fortbestand der Denkmaleigenschaft des ... bereits auf der Grundlage des Vorbringens der Beteiligten, der Stellungnahmen der Denkmalschutzbehörden und der in der Behördenakte befindlichen Lichtbilder beurteilt werden kann, bedurfte es nicht der vom Kläger schriftsätzlich angeregten Vornahme eines Augenscheins oder der Einholung eines Sachverständigengutachtens.
- 54 Die Denkmaleigenschaft ist auch nicht – wie vom Kläger in der mündlichen Verhandlung erwogen – deshalb abzulehnen, weil in der Begründung zur Denkmaleigenschaft vom 16.07.2012 auf das ehemalige Gebäude des ... Bezug genommen wurde, dieser aber nach einem Brand zwischenzeitlich abgerissen wurde. Insofern haben die Stadtkonservatorin der Beklagten und die Vertreterin des Landesdenkmalamts in der mündlichen Verhandlung nachvollziehbar ausgeführt, dass dem Abriss des ... aufgrund bedeutender Schäden und nicht wegen Entfallens, sondern trotz Fortbestehens der

Denkmaleigenschaft zugestimmt worden sei. Demgemäß lässt sich hieraus nicht ein Entfallen der Denkmaleigenschaft des ... herleiten, dessen – außerdem aus weiteren, vom ... unabhängigen Gründen bestehenden – heimatgeschichtliche Bedeutung weiterhin gegeben ist.

- 55 (cc) Durch Herbeiführung und Belassung des Zustandes, in dem sich das ... befand, genügte der Kläger nicht hinreichend seiner denkmalschutzrechtlichen Erhaltungspflicht nach § 6 Satz 1 DSchG.
- 56 Gemäß § 6 Satz 1 DSchG haben Eigentümer und Besitzer von Kulturdenkmalen diese im Rahmen des Zumutbaren zu erhalten und pfleglich zu behandeln. Die Vorschrift begründet eine Rechtspflicht des Adressaten zur Erhaltung von Kulturdenkmalen und legt zugleich die Grenze dieser Pflicht fest (Strobl/Sieche, Denkmalschutzgesetz für Baden-Württemberg, 3. Aufl., § 6 Rn. 2). Während die – hier nicht einschlägige – pflegliche Behandlung eine Überstrapazierung und einen übermäßigen Substanzverzehr durch nicht sachgemäßen Umgang verhindern soll (Spennemann, in: Martin/Krautzberger, Handbuch Denkmalschutz und Denkmalpflege, 4. Aufl., Teil D Rn. 105), umfasst die geforderte Erhaltung insbesondere Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung. Die Instandhaltung soll dabei einem Verfall des Kulturdenkmals durch eine Verschlechterung des Zustands vorbeugen. Die Instandsetzung verlangt die Beseitigung von bereits eingetretenen Schäden und Schadensursachen an der Denkmalsubstanz, aber auch an nicht geschützten Teilen, die für den Bestand des Kulturdenkmals unabdingbar sind (Spennemann, in: Martin/Krautzberger, Handbuch Denkmalschutz und Denkmalpflege, 4. Aufl., Teil D Rn. 103 f.; Daydov, in: Hager/Hammer/Morlock/Zimdars/Davydov, Denkmalrecht Baden-Württemberg, 2. Aufl., § 6 DSchG, Rn. 2 ff.; Strobl/Sieche, Denkmalschutzgesetz für Baden-Württemberg, 3. Aufl., § 6 Rn. 3).
- 57 Der Kläger als Eigentümer und Besitzer des ... verletzte seine Verpflichtungen aus § 6 Satz 1 DSchG, indem er der im Nachgang der Brandstiftung – nach Erfüllung erster Sicherungsmaßnahmen auf die baurechtliche Entscheidung der Beklagten vom 21.10.2015 hin – entstandenen und weiterhin drohenden Verschlechterung des Zustandes nicht begegnete. Insofern hat die Beklagte ihre baurechtliche Entscheidung vom 21.08.2017 nachvollziehbar damit begründet, dass sich die Planen der Notbedachung des ... über die ganze Fläche an mehreren Stellen gelöst hätten oder durch Löcher undicht geworden seien. Infolgedessen könnten direkt am und im denkmalgeschützten Gebäude Schäden entstehen. Sämtliche Fenster an der Straßenseite stünden offen und die Eingangstür sei aufgebrochen worden. Wegen der damit einhergehenden Witterungseinflüsse wie auch durch Vandalismus infolge des Eindringens von Unbefugten seien weitere Schäden an der Gebäudesubstanz zu befürchten. Der beschriebene Zustand entspricht den Feststellungen in der E-Mail der Fachfirma ... vom 02.06.2017 zu der am 29.05.2017 erfolgten Besichtigung. Er wird durch die dort beigefügten Lichtbilder bestätigt, auf denen sowohl das Ablösen und der löchrige Zustand der Planen als auch das Offenstehen der Tür und der Fenster klar ersichtlich ist. Das Gericht hat keinen Zweifel an der Richtigkeit der nachvollziehbaren Darlegungen der Firma .... Auch der Kläger hat den beschriebenen Zustand der baulichen Anlage weder im Widerspruchs- noch im Klageverfahren in Abrede gestellt. Die Gefährdung des Denkmals, die zur Anordnung der genannten Maßnahmen Anlass gab, wird weiter durch die von dem Sachverständigen ... vom Ingenieurbüro ... gemäß der Kostenschätzung vom 15.11.2017 für notwendig erachteten Maßnahmen zur Sicherung und zum Schutz vor Eintritt von Niederschlagswasser, auf die im Einzelnen Bezug genommen wird, bestätigt.
- 58 Demgemäß war der Kläger zur Beseitigung der eingetretenen Schäden im geforderten Umfang als Instandsetzung verpflichtet. Diese sollten zugleich im Sinne der ebenfalls

geschuldeten Instandhaltung einer weiteren Verschlechterung durch Witterungseinflüsse entgegenwirken.

- 59 (dd) Die Erhaltungspflicht besteht nach § 6 Satz 1 DSchG im Rahmen des Zumutbaren. Dieser ist vorliegend gewahrt.
- 60 Die Beschränkung auf den Rahmen des Zumutbaren begrenzt die Erhaltungspflicht auf die Reichweite der Sozialbindung des Eigentums nach Art. 14 Abs. 2 GG (VG Berlin, Urteil vom 22.05.2002 – 16 A 368.97 –, juris Rn. 27; Strobl/Sieche, Denkmalschutzgesetz für Baden-Württemberg, 3. Aufl., § 6 Rn. 7) bzw. bezeichnet die Verhältnismäßigkeit der Erhaltungspflicht als Inhalts- und Schrankenbestimmung nach Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG (offen gelassen von VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 12.12.1985 – 5 S 2653/84 –, VBIBW 1987, 66). Dabei kommt es grundsätzlich nicht darauf an, ob eine Sanierung des Denkmals zum Zwecke der Erhaltung zu unzumutbaren Belastungen führen würde, sondern ob die konkret angeordnete Maßnahme zur vorübergehenden Sicherung des Denkmals vor Gefährdungen als solche zumutbar ist (VG Magdeburg, Urteil vom 20.07.2016 – 4 A 128/16 –, juris Rn. 27). Für die Bestimmung der Zumutbarkeit ist eine wirtschaftliche Betrachtungsweise zugrunde zu legen. Die Zumutbarkeit der wirtschaftlichen Belastung ist objektbezogen, d. h. ohne Rücksicht auf die subjektiven Vermögensverhältnisse des Erhaltungspflichtigen zu bestimmen. Es ist auf die Wirtschaftlichkeit des Kulturdenkmals bei Durchführung der geforderten Erhaltungsmaßnahme abzustellen; die Grenze der Zumutbarkeit wäre regelmäßig überschritten, wenn für das Denkmal keine sinnvolle Nutzungsmöglichkeit mehr bestünde (vgl. VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 25.03.2003 – 1 S 190/03 –, juris Rn. 48 m.w.N.; Strobl/Sieche, Denkmalschutzgesetz für Baden-Württemberg, 3. Aufl., § 6 Rn. 11 f., jeweils m.w.N.; zu Letzterem s. näher BVerfG, Beschluss vom 02.03.1999 – 1 BvL 7/91 –, juris Rn. 85).
- 61 Daran gemessen bewegte es sich im Rahmen des Zumutbaren, einer weiteren Verschlechterung des Kulturdenkmals durch die Anordnung der Überprüfung und Gewährleistung der Standsicherheit in Ziffer 1a und des Verschließens der Fenster und Türen in Ziffer 1c der baurechtlichen Entscheidung vom 21.08.2017 vorzubeugen, nachdem der Kläger seiner Erhaltungspflicht nicht freiwillig genügt hatte und damit ein Verstoß gegen die Erhaltungspflicht gegeben war. Dies gilt ebenfalls für die in der baurechtlichen Entscheidung vom 23.11.2017 unter Abänderung der unter Ziffer 1b der baurechtlichen Entscheidung vom 21.08.2017 angeordneten Maßnahmen eines Abrisses und der Entsorgung der Holz-Dachkonstruktion und der vorhandenen Planen (Ziffer 1.1) sowie der weiteren Sicherungsmaßnahmen (Ziffern 1.2 bis 1.6).
- 62 Dass die Erhaltung des Denkmals mittels der genannten oder entsprechender Maßnahmen dem Kläger unzumutbar gewesen wäre, hat er weder substantiiert dargelegt (vgl. hierzu OVG Sachsen-Anhalt, Beschluss vom 13.02.2017 – 2 M 121/16 –, juris Rn. 13) noch ist dies sonst ersichtlich. Eine Unzumutbarkeit ergibt sich hier nicht daraus, dass die Maßnahmen mit einem beträchtlichen finanziellen Aufwand einhergingen, wie sich in den Kosten der Ersatzvornahme in Höhe von 66.663,80 EUR (vgl. Rechnung der Firma ...) und 6.681,46 EUR (vgl. Rechnung des Ingenieurbüros ...) sowie den noch nicht durch Kostenbescheid geltend gemachten Kosten von weiteren 12.409,87 EUR (vgl. Rechnung der ... vom 01.06.2019) zeigt. Insoweit machte die Beklagte dem Kläger in ihren baurechtlichen Entscheidungen keine konkreten Vorgaben zur Vornahme der auferlegten Maßnahmen. So hätte es der Kläger – zumal bei vorheriger freiwilliger Instandsetzung – in der Hand gehabt, etwa preisgünstigere Möglichkeiten der geforderten Instandsetzung zu wählen (vgl. auch VG Karlsruhe, Urteil vom 12.07.2010 – 2 K 3394/09 –). Abgesehen davon erscheinen die Kosten im Vergleich zum geschätzten Grundstückswert moderat. Die seit Ende 2019 mit dem Vater des Klägers stattfindenden Verkaufsverhandlungen bewegen sich auf einem über den im Versteigerungsverfahren auf 120.000,- EUR festgesetzten Verkehrswert deutlich hinausgehenden Niveau. Die

Beklagte hat insofern einen Kaufpreis von 266.000,- EUR angeboten, während der Kläger den erwarteten Kaufpreis auf 800.000,- EUR und in der mündlichen Verhandlung vor der Kammer auf 1.200.000,- EUR beziffert hat. Darüber hinaus kommt – wie in den jüngeren aus der Behördenakte ersichtlichen Gesprächen erörtert – eine Nutzung des hinteren Grundstücksteils durch Errichtung eines weiteren, möglicherweise fünfgeschossigen Gebäudes in Betracht, durch die die Unkosten der vorliegenden Instandsetzung relativiert werden könnten.

- 63 Im Übrigen geht es hier nicht um die Frage der Wiederherstellung eines bereits zerstörten Denkmals durch den Schädiger (vgl. hierzu Sächs. OVG, Urteil vom 27.09.2018 – 1 A 187/18 –, juris Rn. 77 ff.; Spennemann, in: Martin/Krautzberger, Handbuch Denkmalschutz und Denkmalpflege, 4. Aufl., Teil D, Rn. 104 und Teil E Rn. 126), sondern um den Erhalt eines weiterhin fortbestehenden Kulturdenkmals. Sofern in der vom Kläger in der mündlichen Verhandlung vorgelegten statischen Stellungnahme von ..., vom 15.05.2018 davon ausgegangen wird, dass ein Wiederaufbau vorbehaltlich einer entgegenstehenden Wertigkeit des Denkmalschutzes, die mit dem Denkmalamt zu klären sei, nur mit erheblichem Aufwand möglich und unwirtschaftlich sei, ist dies für das vorliegende Verfahren, in dem nur Sicherungsmaßnahmen streitgegenständlich sind, nicht relevant. Aus der vom Kläger herangezogenen Rechtsprechung (OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 23.06.1997 – 10 A 1670/94 –; OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 30.03.2006 – 1 A 10178/05 –) ergibt sich nichts anderes. Diese betrifft nicht die Auferlegung von den Zustand des Gebäudes betreffenden Sicherungsmaßnahmen, sondern vielmehr die Frage der möglichen Erteilung einer Baugenehmigung für den Abbruch der baulichen Anlage einerseits und die Rechtswidrigkeit der Eintragung in die Denkmalliste andererseits unter Berufung darauf, dass die Kosten einer nötigen Sanierung nicht durch die Nutzung des Gebäudes erwirtschaftet werden könnten. Hierauf kann es auch deshalb nicht ankommen, weil der Kläger weder eine entsprechende Baugenehmigung beantragt noch substantiiert zu den Kosten einer (umfänglichen) Sanierung und den Einnahmen durch eine künftige potenzielle Nutzung des Gebäudes und gegebenenfalls des übrigen Teils des Grundstücks vorgetragen hat.
- 64 Abgesehen davon kann im Rahmen der Zumutbarkeit, die eine rechtliche Wertung unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls erfordert, nicht außer Betracht bleiben, dass der Kläger durch die von ihm begangene besonders schwere Brandstiftung den Zustand des ..., der die Instandsetzungsmaßnahmen erst erforderlich machte, selbst herbeigeführt hat. Insofern können an die fehlende Zumutbarkeit nach Auffassung der Kammer erhöhte Anforderungen gestellt werden. Der Schädiger darf durch eine widerrechtliche – hier beabsichtigte – Zerstörung bzw. Beschädigung des Kulturdenkmals nicht entlastet werden (vgl. für die Wiederherstellung eines zerstörten Denkmals Sächs. OVG, Urteil vom 27.09.2018 – 1 A 187/18 –, juris Rn. 77 ff.; Spennemann, in: Martin/Krautzberger, Handbuch Denkmalschutz und Denkmalpflege, 4. Aufl., Teil D, Rn. 104 und Teil E Rn. 126). Auch unter diesem Gesichtspunkt war die Instandsetzung des ..., wie sie von der Beklagten angeordnet wurde, dem Kläger zuzumuten.
- 65 (3) Da somit die Voraussetzungen des § 47 Abs. 1 Satz 1 LBO für ein Tätigwerden vorlagen, hatte die Beklagte nach pflichtgemäßem Ermessen die erforderlichen Maßnahmen zu treffen (§ 47 Abs. 1 Satz 2 LBO).
- 66 (a) Ermessensfehler (§ 114 Satz 1 VwGO) sind nicht ersichtlich.
- 67 Wie aus der Behördenakte ersichtlich, ist von Beginn an sowie im Vorfeld der streitgegenständlichen baurechtlichen Entscheidungen die gebotene Abstimmung mit der intern im Fachbereich Baurecht und Denkmalschutz zuständigen Stadtkonservatorin erfolgt, die wiederum in Absprache mit der höheren Denkmalschutzbehörde gehandelt hat. Nach außen ist die untere Denkmalschutzbehörde ohnehin der Beklagten als unterer Baurechtsbehörde (vgl. § 7 Abs. 1 und Abs. 4 Satz 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 3 DSchG, § 46



Abs. 1 Nr. 3 LBO, § 15 Abs. 1 Nr. 2 LVG, vgl. VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 25.03.2003 – 1 S 190/03 –, juris Rn. 42; Strobl/Sieche, Denkmalschutzgesetz für Baden-Württemberg, 3. Aufl., § 7 Rn. 3) zugeordnet.

- 68 Die Überprüfung der Standsicherheit des Gebäudes und gegebenenfalls ihre dauerhafte Sicherung durch geeignete Maßnahmen und die sichere und dauerhafte Verschließung der beschädigten Fenster und Türen (Ziffer 1a und 1c der baurechtlichen Entscheidung vom 21.08.2017) sowie der Abriss und die Entsorgung der Holz-Dachkonstruktion und der vorhandenen Planen ebenso wie die weiteren Sicherungsmaßnahmen (Ziffern 1.1 und 1.2 bis 1.6 der baurechtlichen Entscheidung vom 23.11.2017) waren zur Abwehr der geschilderten Gefahren für die für Leben und Gesundheit und für die Gebäudesubstanz zu befürchtenden Gefahren geeignet und erforderlich. Mildere Mittel zur Beseitigung der damaligen Gefahren sind nicht ersichtlich. Insbesondere wäre ein vom Kläger erwogener Abriss des Gebäudes kein milderes, gleich geeignetes Mittel gewesen. Ungeachtet der Tatsache, dass ein solcher ebenfalls bedeutende Kosten verursachen würde, wäre ein Abbruch im Allgemeinen und umso mehr bei Fortbestehen der Denkmaleigenschaft des ... nicht als milderes Mittel gegenüber den dem Kläger aufgegebenen Sicherungsmaßnahmen anzusehen. Wenn es – wie hier – um die Abwehr bauordnungsrechtlich relevanter Gefahren geht, sind dem Verantwortlichen in der Regel nur Maßnahmen zur Sicherung der betroffenen Bausubstanz aufzuerlegen; eine Abbruchsanordnung kommt demgegenüber nur ausnahmsweise in Betracht. Sie wäre allenfalls dann zulässig, wenn die Voraussetzungen für die Erteilung der Baugenehmigung mit Zustimmung der Denkmalschutzbehörde (§ 8 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 7 Abs. 3 DSchG) offensichtlich erfüllt wären oder die Durchführung einer an sich gebotenen Sicherungsmaßnahme dem Betroffenen eindeutig und offensichtlich unzumutbar wäre (vgl. OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 02.02.1994 – 8 A 11609/92 –, juris Rn. 26 f.; Moench/Otting, NVwZ 2000, 515 [524]). Beides kann nach hier nicht angenommen werden. Im Übrigen ist die Baurechtsbehörde nicht verpflichtet, Möglichkeiten einer Änderung des Bauwerks zur Beseitigung eines Baurechtsverstoßes von Amts wegen zu prüfen und dem Eigentümer geeignete Vorschläge zu unterbreiten. Es hätte vielmehr dem Kläger obliegen, ein geeignetes Austauschangebot vorzulegen, wenn er an einem solchen interessiert gewesen wäre (vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 15.09.2016 – 5 S 114/14 –, juris Rn. 45; VG Karlsruhe, Urteil vom 12.04.2018 – 12 K 7259/16 –). Er hat jedoch bislang noch keine nach § 49 LBO erforderliche Baugenehmigung für einen Abbruch des ... beantragt. Zur Prüfung eines Abrisses des Gebäudes bestand für die Beklagte demgemäß und auch solange kein Anlass, wie die weitere Nutzung des Gebäudes und Grundstücks – wie aus den Behördenakten ersichtlich ist und in der mündlichen Verhandlung bestätigt wurde – Gegenstand umfassender Diskussionen war und ist.
- 69 Die Maßnahmen, die im Sinne des § 6 Satz 1 DSchG zumutbar sind (s. oben), waren unter Berücksichtigung der drohenden Gefahren für Individualrechtsgüter einerseits und für das Kulturdenkmal selbst, dessen Schutz dem Gemeinwohl dient, andererseits auch als verhältnismäßig im engeren Sinne anzusehen. Sie verletzen den Kläger insbesondere nicht unangemessen in seiner Eigentumsfreiheit nach Art. 14 Abs. 1, Abs. 2 GG. Etwas anderes wäre entgegen der Auffassung des Klägers selbst dann nicht anzunehmen, wenn das ... infolge des Brandes tatsächlich seine Eigenschaft als Kulturdenkmal verloren hätte oder die angeordnete Instandsetzung die Grenze der Zumutbarkeit nach § 6 Satz 1 DSchG überschritte. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der Kläger, der wegen besonders schwerer Brandstiftung und versuchten Betrugs zu einer Freiheitsstrafe von acht Jahren verurteilt worden ist, den Brand und den dadurch verursachten Zustand des Gebäudes selbst zu verantworten hat. Angesichts dessen erschiene es treuwidrig und stünde deshalb im Widerspruch zu dem auch im öffentlichen Recht geltenden Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 BGB analog), sich auf die etwaige fehlende Denkmaleigenschaft zu berufen. Davon abgesehen wären die

angeordneten Maßnahmen auch unter Außerachtlassung der Denkmaleigenschaft aufgrund der infolge der Einsturzgefahr konkret bestehenden Gefahren für Leib und Leben als verhältnismäßig anzusehen.

- 70 (b) Die Auswahl des Klägers als Adressaten der baurechtlichen Entscheidungen, die entsprechend §§ 6 und 7 PolG erfolgt ist (vgl. VG Karlsruhe, Urteile vom 27.01.2016 – 4 K 924/14 – m.w.N. und vom 09.10.2017 – 9 K 4011/15 –; Sauter, Landesbauordnung für Baden-Württemberg, 3. Aufl., 49. Lfg. Februar 2016, § 47 Rn. 56), ist nicht zu beanstanden.
- 71 Der Kläger ist als Eigentümer des Grundstücks ... Zustandsstörer nach § 7 PolG (vgl. VG Karlsruhe, Urteil vom 26.10.2010 – 2 K 2777/10 –) und als Haupttäter der besonders schweren Brandstiftung, auf die der beschriebene Zustand des ... zurückzuführen ist, auch Handlungsstörer nach § 6 Abs. 1 PolG.
- 72 bb) Zugleich konnten die genannten Ziffern der beiden baurechtlichen Entscheidungen auch auf der Grundlage der von der Beklagten und vom Regierungspräsidium Karlsruhe ergänzend herangezogenen Vorschrift des § 7 Abs. 1 Satz 1 DSchG, die neben § 47 Abs. 1 LBO zur Anwendung gelangt (s. oben), ergehen.
- 73 (1) Die Zuständigkeit der Beklagten als untere Denkmalschutzbehörde ist nach § 7 Abs. 1 und Abs. 4 Satz 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 3 DSchG, § 15 Abs. 1 Nr. 2 LVG gegeben.
- 74 (2) § 7 Abs. 1 Satz 1 DSchG bildet zusammen mit der generellen Aufgabenzuweisung des § 1 Abs. 1 DSchG die denkmalschutzrechtliche Generalklausel (vgl. VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 25.03.2003 – 1 S 190/03 –, juris Rn. 44; Strobl/Sieche, Denkmalschutzgesetz für Baden-Württemberg, 3. Aufl., § 7 Rn. 1). Gemäß § 1 Abs. 1 DSchG ist es die Aufgabe von Denkmalschutz und Denkmalpflege, die Kulturdenkmale zu schützen und zu pflegen, insbesondere den Zustand der Kulturdenkmale zu überwachen sowie auf die Abwendung von Gefährdungen und die Bergung von Kulturdenkmälern hinzuwirken (s. hierzu bereits oben). Nach § 7 Abs. 1 Satz 1 DSchG haben die Denkmalschutzbehörden zur Wahrnehmung ihrer Aufgaben diejenigen Maßnahmen zu treffen, die ihnen nach pflichtgemäßem Ermessen erforderlich erscheinen. Der Eigentümer kann durch eine denkmalschutzrechtliche Sicherungsanordnung – wie hier – verpflichtet werden, innerhalb einer bestimmten angemessenen Frist bauliche Sanierungsmaßnahmen vorzunehmen (VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 25.03.2003 – 1 S 190/03 –, juris Rn. 43). Ein Einschreiten ist dabei nicht zur Abwehr allgemeiner Gefahren, etwa des Bauordnungsrechts, sondern nur zur Erhaltung der Substanz des Kulturdenkmals zulässig (vgl. Strobl/Sieche, Denkmalschutzgesetz für Baden-Württemberg, 3. Aufl., § 7 Rn. 3, 7).
- 75 (3) Die tatbestandlichen Voraussetzungen für die Anordnung nach § 7 Abs. 1 Satz 1 DSchG liegen vor (vgl. allgemein VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 25.03.2003 – 1 S 190/03 –, juris Rn. 44). Das ... ist ein Kulturdenkmal im Sinne des § 2 Abs. 1 DSchG, zu dessen Erhaltung der Kläger nach § 6 Satz 1 DSchG verpflichtet ist. Die hier geforderte Instandsetzung, zu deren Vornahme der Kläger bereits ohne die ergangene Verfügung verpflichtet gewesen wäre, wahrte auch den Rahmen des Zumutbaren (s. oben).
- 76 (4) Die Maßnahme ist ermessensfehlerfrei ergangen (§ 114 Satz 1 VwGO). Sie war zur Sicherung des Denkmals vor weiteren Schäden geeignet und erforderlich. Insbesondere wäre ein Abbruch kein milderes Mittel gewesen (s. dazu oben). Auch allein zum Schutz des Kulturdenkmals, dem als Rechtsgut der Allgemeinheit ein hoher Stellenwert zukommt, sind die angeordneten Sanierungsmaßnahmen verhältnismäßig im engeren Sinne. Da die Maßnahmen sich im Rahmen des Zumutbaren bewegen, wird der Kläger nicht unzulässig in seiner Eigentumsfreiheit nach Art. 14 Abs. 1, Abs. 2 GG beeinträchtigt. Unabhängig davon ist auch hier zu berücksichtigen, dass der Kläger als

Haupttäter der besonders schweren Brandstiftung den Schaden am ... selbst verursacht hat und deshalb in besonderem Maße zu dessen Erhaltung heranzuziehen ist.

- 77 (5) Der Kläger ist als Eigentümer und Besitzer sowie Schädiger Störer im Sinne der §§ 6 Abs. 1 und 7 PolG (s. oben) und damit richtiger Adressat einer Anordnung nach § 7 Abs. 1 Satz 1 DSchG (vgl. allgemein VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 25.03.2003 – 1 S 190/03 –, juris Rn. 45).
- 78 b) Die Ersatzvornahme ist in Ziffer 4 der baurechtlichen Entscheidung vom 21.08.2017 und Ziffer 5 der baurechtlichen Entscheidung vom 23.11.2017 rechtmäßig auf der Grundlage von §§ 20, 25 LVwVG angedroht worden. Die allgemeinen Vollstreckungsvoraussetzungen waren mit den infolge der Anordnung der sofortigen Vollziehung nach § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 VwGO sofort vollziehbaren Grundverwaltungsakten gegeben (§ 2 Nr. 2 LVwVG). Auch sind die Voraussetzungen des § 20 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 LVwVG erfüllt.
- 79 Die in Ziffer 2 der baurechtlichen Entscheidung vom 21.08.2017 für die Erledigung der Ziffern 1a und 1c verfügten Fristsetzungen (bis zum 15.09.2017 [Ziffer 1a] bzw. bis zum 01.10.2017 [Ziffer 1c]) und die in Ziffer 3 der baurechtlichen Entscheidung vom 23.11.2017 für die Erledigung der in ihren Ziffern 1 (mit den Unterziffern 1.1 bis 1.6) und 2 angeordneten Maßnahmen von einer Woche sind (noch) angemessen (§ 20 Abs. 1 Satz 2 LVwVG). Diese hat auch der Kläger nicht beanstandet. Das Regierungspräsidium Karlsruhe verweist im Widerspruchsbescheid vom 14.08.2019 zurecht auf die Dringlichkeit der angeordneten Maßnahmen. Dies gilt hinsichtlich der baurechtlichen Entscheidung vom 23.11.2017 insbesondere unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich festgestellten fehlenden Standsicherheit mit der Folge konkreter Gefahren und des bevorstehenden Winters. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass der Kläger bislang untätig geblieben und ein Ergreifen von Maßnahmen nicht zu erwarten war. Bei sachgerechter Auslegung der baurechtlichen Entscheidung vom 23.11.2017 ist zudem davon auszugehen, dass die Ersatzvornahme nicht für den Fall eines fehlenden Abschlusses bereits eingeleiteter Arbeiten innerhalb der gesetzten Frist angedroht werden sollte, sondern nur für den Fall, dass innerhalb der Frist mit den Arbeiten noch nicht begonnen würde. Im Übrigen stand dem Kläger bis zur Durchführung der Ersatzvornahme faktisch mehr als eine Woche zur Verfügung, ohne dass er die aufgegebenen Maßnahmen auch nur eingeleitet hätte.
- 80 2. Da die Ersatzvornahme rechtmäßig erfolgt ist, ist auch der Kostenbescheid nach §§ 25, 31 Abs. 1 LVwVG i.V.m. § 8 Abs. 1 Nr. 8 LVwVGKO zu Recht ergangen. Zur Begründung wird auf die zutreffenden Ausführungen im Widerspruchsbescheid des Regierungspräsidiums Karlsruhe vom 14.08.2019 Bezug genommen.
- 81 2. Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO. Aufgrund des Unterliegens des Klägers kann die Zuziehung eines Bevollmächtigten im Vorverfahren nicht für notwendig erklärt werden.
- 82 Die Kammer macht von dem ihr in § 167 Abs. 2 VwGO eingeräumten Ermessen Gebrauch und sieht von einem Ausspruch zur vorläufigen Vollstreckbarkeit ab.
- 83 3. Die Berufung ist nicht zuzulassen, da keiner der Gründe des § 124a Abs. 1 Satz 1 VwGO vorliegt.
- 84 **BESCHLUSS**
- 85 Der Streitwert wird gemäß §§ 52 Abs. 1, 39 Abs. 1 GKG auf 98.044,05 EUR festgesetzt. Hierbei finden bezüglich der Anordnung der Sicherungsmaßnahmen in den Verfügungen der Beklagten vom 21.08.2017 und 23.11.2017 neben den durch den Kostenbescheid der Beklagten vom 01.08.2020 geltend gemachten Kosten in Höhe von 73.345,26 EUR die weiteren bereits ersichtlichen Kosten in Höhe von 12.409,87 EUR (vgl. Rechnung der

... vom 01.06.2019) Berücksichtigung. Die mit den Grundverfügungen verbundene Androhung der Ersatzvornahme bleibt für den Streitwert außer Betracht (vgl. Nr. 1.7.2 des Streitwertkatalogs in der Fassung der zuletzt beschlossenen Änderung vom 18.07.2013). Dies gilt ebenfalls für die Heranziehung zu den Kosten der Ersatzvornahme durch den Kostenbescheid vom 01.08.2018, die wirtschaftlich denselben Gegenstand betrifft (so im Ergebnis Urteil der Kammer vom 05.09.2017 – 1 K 397/15 –, juris Rn. 61 ff.; OVG Nordrhein-Westfalen, Beschluss vom 20.04.2020 – 4 A 3726/18 –, juris Rn. 33; vgl. allgemein Dörndorfer, in: Binz/Dörndorfer/Zimmermann, GKG, FamGKG, JVEG, 4. Aufl., GKG, § 39 Rn. 2; Schindler, in: BeckOK KostR, 30. Ed. 01.06.2020, GKG, § 39 Rn. 17).