



Erich Eisel
Rechtsanwaltskanzlei

Rechtsanwaltskanzlei Erich Eisel • Am Neggenborn 32 • 44892 Bochum

Stadt Bochum
- Oberbürgermeister - Dezernate II. u. VI. -
- Rechtsamt - Bauordnungsamt -
Willy-Brandt-Platz 2 - 6

44787 Bochum

per beA - Fax - Email

Erich Eisel Notar a.D.

Rechtsanwalt
Fachanwalt für Erbrecht
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Am Neggenborn 32
44892 Bochum-Langendreer
Tel. (0234) 922 90 0
Fax (0234) 922 90 22

Bürozeiten MO bis FR: 9:00 – 12:30 Uhr
MO, DI + DO: 13:30 – 17:00 Uhr
Sprechzeiten nach Vereinbarung

Bitte stets angeben:

M-0145/25-E

Villa Auf den Holln ./.. Stadt Bochum

22. Dezember 2025 E- se

ERLEDIGUNG 2025 ERFORDERLICH

Beschädigung des Städtischen Baudenkmals Auf den Holln 1 – 3, Bochum

→ **Aufforderung zur Schadensbeseitigung und Sicherung vor Folgeschäden**

→ **Aufforderung zur Bestätigung Ihrer Pflicht zur Weiternutzungsgewährung**

Ihre Z.: **OB – Dez II – Dez VI – ZD – 63 102 – 30 06/63 – P 1 0328/25**

Sehr geehrte Damen und Herren,

von Ihnen wurde bislang auf mein Schreiben vom 13. Dezember, mit dem ich Sie zur Bestätigung Ihrer Pflicht zur Gewährung einer Weiternutzung aufgefordert hatte, noch nicht geantwortet; Sie hatten nur das Ihnen am 17. Dezember unterbreitete Angebot zur Weiternutzung des EG abgelehnt und am 18. Dezember Zwangsmittel eingesetzt.

Bei den auf Ihre Veranlassung durchgeführten Arbeiten zum Verschließen der Türen und Fenster mit Spanplatten wurden nicht nur die Haustüren und mehrere Fenster, sondern an vielen Stellen auch die denkmalgeschützte Fassade durch das Bohren großer Löcher beschädigt und zerstört. Außerdem wurden außerhalb des Hauses sowohl die Strom- als auch die Wasserleitungen gekappt, so dass hierdurch auf längere Zeit die Aufrechterhaltung eines Frostschutzes in den Häusern ausgeschlossen wäre.

In den gegen Sie geführten verwaltungsgerichtlichen Verfahren hatte ich mehrfach darauf hingewiesen, dass der Zustand dieses Baudenkmals nur dadurch einigermaßen erhalten werden konnte, dass dieses in den vergangenen Jahrzehnten ständig bewohnt und beheizt wurde. Indem Sie durch die Zerstörung der Versorgungsleitungen dies aber jetzt unmöglich gemacht haben, sind massive Schäden der Bausubstanz zu befürchten.

In meiner Stellungnahme vom 19. Dezember hatte ich zu dem Eckpunktepapier Ihres Baudezernenten darauf hinweisen müssen, dass bereits die von diesem von Käufern verlangten Instandsetzungsarbeiten über 1 Million EURO zu einem Negativwert des Objekts von –400.000 € führen würde. Aus Ihren Akten WN00091 Band II. *[Beiakte 09 Teil II beim Verwaltungsgericht Gelsenkirchen]* ergibt sich hierzu auch noch Folgendes:

Sparkasse Bochum IBAN: DE57 4305 0001 0007 3007 42 – BIC: WELADED1BOC
Volksbank BO Witten IBAN: DE76 4306 0129 0501 1817 00 – BIC: GENODEM1BOC
Speicherung personenbezogener Daten f.d. Dauer d. Nutzung • USt.IDNr. DE124107613



QUALITÄT DURCH
FORTBILDUNG
Fortbildungszertifikat der
Bundesrechtsanwaltskammer
se177.docx

Dort waren in einem Aktenvermerk vom 6. November 1992 - 23 131 (2937) - die Baukosten für die erforderlichen Sanierungsarbeiten bereits mit 1.466.979 DM angeführt worden [S. 35 ff – Bl. 183 ff]; für diesen Zeitraum ist aber eine Steigerung des Baupreisindex – 2010 = 100 – von 79,2 auf 189,7 eingetreten, was das 2,4fache ist. Dadurch würden sich die damaligen Kosten von 1.466.979 DM = 750.054 € jetzt bereits auf über 1,8 Millionen € belaufen. Dabei würde es sich aber nur um die Kosten der bereits vor 33 Jahren vorgesehenen Arbeiten handeln. Da die Stadt Bochum aber seitdem ihre gesetzliche Instandhaltungspflicht nach § 535 BGB und § 7 DenkmalSchG überhaupt nicht erfüllt hat, wären voraussichtlich nicht nur der Umfang der erforderlichen Sanierungsarbeiten, sondern auch die hierfür anzusetzenden Kosten weit höher.

Es wird daher voraussichtlich nicht möglich sein, einen von Ihnen beabsichtigten Verkauf dieses Baudenkmals durchführen zu können, bevor nicht von Ihnen entweder vorab eine Durchführung der Ihrerseits zu verantwortenden Instandsetzungsarbeiten vorgenommen oder aber eine entsprechende Beteiligung an den hierfür anfallenden Kosten gegenüber den Käufern zugesichert wird. Aus Ihren Verwaltungsvorgängen ergibt sich, dass Sie nicht nur nach 1992 diese Arbeiten nicht haben ausführen lassen, sondern 1995 bestätigt haben, dass für die Häuser kein Geld ausgegeben werden solle, wobei Ihre Zentralen Dienste dann 2014 mit der Kostenschätzung eines Totalabbruchs beauftragt wurden; *hierzu verweise ich auf die von mir mit Schriftsatz vom 17. November an das VG aufgeführten konkreten Fundstellen in Ihren Verwaltungsvorgängen.*

Angesichts dieses – offenbar jahrzehntelang vorsätzlichen – Unterlassens Ihrer Instandhaltungsverpflichtungen sei auf den Beschluss des Verwaltungsgerichtshofs München vom 23. 11. 2017 in dem Verfahren 1 ZB 17.935 verwiesen; danach sind bei der denkmalrechtlichen Beurteilung der Zumutbarkeit von Erhaltungsmaßnahmen die Kosten des in der Vergangenheit unterlassenen Bauunterhalts nicht zu berücksichtigen. Hieraus folgt, dass allein Sie als Eigentümerin auch jetzt noch finanziell in vollem Umfang dafür einstehen müssen, dass Sie (zumind. seit der Anerkennung als Baudenkmal 1991) dieses schützenswerte Gebäude in seiner Substanz haben verkommen lassen.

Meine MandantInnen haben in den letzten Jahren auf eigene Kosten dringende Arbeiten ausführen lassen und durch das ständige Bewohnen eine Verschlechterung der Bau- substanz verhindern können. Durch die von Ihnen am 18. Dezember 2025 veranlasste Unterbrechung dieser Nutzung sowie Zerstörung der Versorgungsleitungen haben Sie aber jetzt die besondere Verpflichtung zu erfüllen, dass unverzüglich - also ohne weitere schuldhaftes Verzögerungen - die dringend erforderlichen Maßnahme zur Substanzerhaltung ergriffen werden. Es besteht Veranlassung, Sie auf die dienstlichen und die aufsichts- sowie schadenersatzrechtlichen Konsequenzen eines Nichtstuns hinzuweisen.

Ich fordere Sie ferner auf, mir bis zum 30. Dezember 2025 verbindlich zu bestätigen, dass Sie den BewohnerInnen, welche ihr Zuhause kurz vor Weihnachten verlassen mussten, so schnell wie möglich die Wiederaufnahme der Nutzung gestatten, sobald - nach Beseitigung dringender Brandschutz- und Statik-Gefahren - ein Bewohnen wieder möglich ist. Ansonsten wäre ich gezwungen, hierüber eine gerichtliche Klärung herbeizuführen.

Hochachtungsvoll

Eisel, Rechtsanwalt

P.S.: Dieses Schreiben wird mit ergänzenden Hinweisen auch an das Dezernat 35 der Bezirksregierung und an den Landschaftsverband - Denkmalpflege - übersandt.