

Denkmalschutzrechtliches Abwehrrecht
Rechtsgrundlagen:

Art 14 Abs 1 GG

§ 80a Abs 3 VwGO

§ 212a Abs 1 BauGB

§ 2 Abs 1 DSchG HE

§ 16 Abs 2 DSchG HE

§ 16 Abs 3 S 1 DSchG HE

§ 7 Abs 3 S 2 DSchG HE

§ 54 Abs 1 BauO HE

§ 58 Abs 1 S 1 BauO HE

§ 2 Abs 8 Nr 9b BauO HE

§ 44 Abs 3 Nr 4 VwVfG

§ 45 Abs 1 Nr 5 VwVfG

Art 20 Abs 3 GG

VG Frankfurt am Main, 22.01.2015 - 8 L 4844/14.F

Leitsatz

Zum denkmalschutzrechtlichen Abwehrrecht; hier Barockvilla (Einzelkulturdenkmal) gegen Hotelneubau auf dem Nachbargrundstück (im Anschluss an BVerwG, Urteil vom 21.04.2009 - 4 C 3.08 -, BVerwGE 133, 347 = NVwZ 2009, 1231; VG Frankfurt am Main, Beschluss vom 15.08.2008 - 8 L 2436/08.F -, LKRZ 2008, 465; Urteil vom 25.08.2009 - 8 K 2609/08.F -, BauR 2009, 1937).

Tenor:

1. Die aufschiebende Wirkung des Widerspruchs der Antragstellerin vom 03.12.2014 gegen die dem Beigeladenen von der Antragsgegnerin erteilte Baugenehmigung vom 24.11.2014 (Az. X-...-...) wird angeordnet.

2. Kosten des Verfahrens hat die Antragsgegnerin zu tragen. Die außergerichtlichen Kosten des Beigeladenen sind nicht erstattungsfähig.

3. Der Wert des Streitgegenstandes wird auf 15.000,00 Euro festgesetzt.

Gründe

1 **I.**

2

Die Antragstellerin des mit der zweigeschossigen „Villa E.“ mit ausgebautem Dachgeschoss (Mansarddach) bebauten Grundstücks Flur ..., Flurstück .../... (A-Straße) in der Gemarkung A-Stadt – 33 (xxx).

- 3 Die 1782 in prominenter Hanglage zum Main hin errichtete „Villa E.“ (siehe die Postkartenansicht Bl. 106 Gerichtsakte <GA>) ist samt Nebengebäude und Natursteinmauer entlang der südlichen Grundstücksgrenze (siehe die in der unpaginierten Bauakte der Antragsgegnerin befindlichen Fotos) seit 1981 in der von der unteren Denkmalschutzbehörde der Antragsgegnerin in Zusammenarbeit mit dem Landesamt für Denkmalpflege herausgegebenen Denkmaltopographie Stadt A-Stadt (im Folgenden Denkmaltopographie) auf S. 243 als „barockes Wohnhaus des 18. Jahrhunderts mit teilweise verschiefelter Fassade unter steilem Mansarddach“ eingetragen und als Einzelkulturdenkmal ausgewiesen.
- 4 Der Beigeladene ist Eigentümer des nord-östlich daran und nördlich an die F-Straße und südlich an die Straße „A-Straße.“ angrenzenden Grundstücks Flurstücke .../..., .../..., .../ ..., .../..., .../..., .../... und .../..., auf dem sich die Anfang des 20. Jahrhunderts abgebrochene „Deutsch-Herren-Mühle“, von der noch Kellergewölbe erhalten sind (Bl. 101, 102 Gerichtsakte), befand. Er ist zudem Eigentümer des westlich daran und nördlich an die F-Straße angrenzenden Grundstücks Flurstück .../... (F-Straße), das straßenseitig mit dem etwa 16,50 m hohen dreigeschossigen „Hotel G“ mit ausgebautem Dachgeschoss bebaut ist.
- 5 Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich des seit dem 14.11.1955 verbindlichen Fluchtlinienplans F 1712 der Antragsgegnerin; wegen der Einzelheiten wird auf diesen Bezug genommen.
- 6 Mit bei der Antragsgegnerin am 28.01.2014 eingegangenem Bauantrag vom 16.12.2013 beantragte der Beigeladene die Erteilung der Baugenehmigung für den „Abbruch von Gewölbekellern sowie brandschutz- und statisch relevante Maßnahmen durch innere Umbauten sowie Wegfall von 19 Stellplätzen zu Frühstücksraum und Büros im EG im Bestandshotel und Anbau zur Hotelerweiterung und Tiefgarage mit 34 Stellplätzen“ auf den vorgenannten Grundstücken des Beigeladenen (im Folgenden: Baugrundstück).
- 7 Die untere Denkmalschutzbehörde der Antragsgegnerin (Denkmalamt) stimmte unter dem 17.04.2014 dem Vorhaben nach den §§ 7 , 16 und 18 DSchG – eine Beteiligung der Denkmalfachbehörde (Landesamt für Denkmalpflege) nach § 18 Abs. 2 DSchG hatte nicht stattgefunden – unter folgenden Bedingung zu: „An der Straße „A-Straße“ wird die weiß verputzte Mauer als Natursteinmauer ausgeführt und ist das Steinmaterial aus den auf dem Baugrundstück abzubrechenden Mauern und Kelleranlagen zu gewinnen. Die geplante Mauerscheibe vor dem Fluchttreppenhaus ist ebenso wie die Variante ohne Mauerscheibe möglich; die Ausführung ist im Detail mit dem Denkmalamt abzustimmen. Zwischen F-Straße und A-Straße ist die historische Wegführung durch eine Treppenanlage im Ostteil des Grundstücks herzustellen; Form und Ausführung sind mit dem Denkmalamt abzustimmen.“
- 8 Mit Baugenehmigung vom 24.11.2014 (Az. X-...-...-...) erteile die Antragsgegnerin (untere Bauaufsichtsbehörde) dem Beigeladenen die beantragte Baugenehmigung unter den von der unteren Denkmalschutzbehörde der Antragsgegnerin geforderten Bedingungen; auf die Baugenehmigung und die genehmigten Bauvorlagen wird Bezug genommen. Genehmigt wurde u.a. ein Hotelanbau. Er soll mit dem Vorderhaus mit fünf Geschossen und ausgebautem Dachgeschoss an das vorhandene Hotel mit gleicher Bebauungstiefe angebaut und dahinter mit einem in östliche Richtung und Richtung Grundstück der Antragstellerin versetzten viergeschossigen Hinterhaus errichtet werden. Der Abstand zwischen Hinterhaus und „Villa E.“ soll etwa 10 m betragen. In östlicher Richtung aus dem Hinterhaus soll in Erdgeschoss und erstem Oberschoss die Tiefgarage um 5,60 m herausragen und davor und an das Hinterhaus soll eine 2,70 m breite Fluchttreppe angebaut werden. Hinter diesem Tiefgaragenteil und nördlich davon soll die von dem Denkmalamt geforderte Treppenanlage zur Verbindung von F-Straße und A-Straße errichtet werden. Das Grundstück der Antragstellerin liegt ausweislich der zu den genehmigten Bauvorlagen gehörenden „Ansicht Süd / Ansicht Nord“ in den beigezogenen (nicht paginierten) Bauakten der Antragsgegnerin

vom Niveau der F-Straße aus gesehen etwa 13 m höher als das unbebaute Grundstück Flurstücke .../... u.a. mit den Resten der „Deutsch-Herren-Mühle“ und etwa 14 bis 15 m höher als das Hotelgrundstück Flurstück .../.... Bedingt durch das Ansteigen des Baugrundstücks Richtung Straße „A-Straße“ überragen das Vorder- und das Hinterhaus das vorhandene Hotelgebäude um jeweils 5,50 m und erreichen ausweislich dieser „Ansicht Süd / Ansicht Nord“ knapp die Höhe wie die Mitte des Mansarddaches der „Villa E.“. Der Hotelenerweiterungsbau erscheint von der Straße „A-Straße“ aus gesehen als zweigeschossig.

- 9 Die Antragstellerin legte mit bei der Antragsgegnerin am 04.12.2014 eingegangenem anwaltlichem Schreiben vom 03.12.2014, auf das Bezug genommen wird, gegen die Baugenehmigung vom 24.11.2014 Widerspruch ein. Sie legte näher dar, dass das Vorhaben sich nicht nach § 34 BauGB in die nähere Umgebung einfüge und rücksichtslos sei. Die von der unteren Denkmalschutzbehörde geforderte Treppenverbindung zwischen F-Straße und A-Straße schmälere aufgrund der Errichtung in geringstem Abstand zu dem Grundstück der Antragstellerin und der Einsichtmöglichkeit in dasselbe und der Treppenbeleuchtung den Wohnwert des denkmalgeschützten Hauses. Zweifelhaft sei, ob der Fluchtlinienplan eine solche Treppenverbindung ausweise und ob sich daraus eine Verpflichtung zur Errichtung einer solchen ergebe. Zudem gebe es bereits östlich der „Villa E.“ eine solche Treppenverbindung. Deshalb und wegen der Höhe des Hotelanbaus sei zumindest durch die beiden obersten Geschosse desselben das denkmalschutzrechtliche Rücksichtnahmegebot verletzt.
- 10 Mit bei Gericht am 29.12.2014 bei Gericht eingegangenem und auf den 30.12.2014 datiertem anwaltlichem Schreiben hat die Antragstellerin um Eilrechtsschutz nachgesucht.
- 11 Zur Begründung wiederholt und vertieft sie ihr Vorbringen zur Begründung des Widerspruchs und verweist auf die in der vorgelegten Behördenakte der Antragsgegnerin enthaltene und nochmals im gerichtlichen Verfahren vorgelegte gutachterliche Stellungnahme des Landeskonservators i.R. Dr. H. vom 15.06.2014 (Bl. 35 bis 42 GA), auf die Bezug genommen wird.
- 12 Die Antragstellerin beantragt,

die aufschiebende Wirkung des Widerspruchs der Antragstellerin vom 03.12.2014 gegen die dem Beigeladenen von der Antragsgegnerin erteilte Baugenehmigung vom 24.11.2014 (Az. X-...-...-...) anzuordnen.
- 13 Die Antragsgegnerin beantragt mit Schreiben vom 14.01.2015, auf das Bezug genommen wird,

den Antrag abzulehnen.
- 14 Sie legt näher dar, dass die Antragstellerin nicht Abwehrrechten verletzt sei. Das bauplanungsrechtliche und das denkmalschutzrechtliche Rücksichtnahmegebot seien nicht verletzt. Insbesondere auch mit seiner Höhe füge sich der Hotelanbau in die nähere Umgebung ein. Bereits in der Vergangenheit seien um die denkmalgeschützte „Villa E.“ herum Gebäude entstanden.
- 15 Der Beigeladene beantragt mit anwaltlichem Schreiben vom 15.01.2015, auf das Bezug genommen wird,

den Antrag abzulehnen.
- 16 Er legt ebenfalls näher dar, dass weder das bauplanungsrechtliche noch das denkmalschutzrechtliche Rücksichtnahmegebot verletzt sind.
- 17 Mit Beschluss vom 07.01.2015 ist der Rechtsstreit dem Berichterstatter als Einzelrichter zur Entscheidung übertragen worden.
- 18 Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf den Inhalt der Gerichtsakte und der vorgelegten Behördenvorgänge der Antragsgegnerin (ein Hefter, ein Ordner) und Bezug

genommen.

II.

- 19** Der Antrag ist zulässig und begründet.
- 20** Der vorläufige Rechtsschutz des Nachbarn, der gegen eine der Bauherrschaft erteilte Baugenehmigung einen Rechtsbehelf eingelegt hat, richtet sich nach § 80a Abs. 3 i.V.m. § 80 Abs. 5 bis 8 Verwaltungsgerichtsordnung - VwGO -. Dieses Antragsverfahren ist kein Rechtsmittelverfahren gegen eine behördliche Entscheidung; vielmehr trifft das Gericht eine eigene selbständige Entscheidung.
- 21** Nach § 212a Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB - hat der Widerspruch eines Dritten gegen die bauaufsichtliche Genehmigung (Baugenehmigung) keine aufschiebende Wirkung; diese Vorschrift i.S.v. § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 VwGO verdrängt § 80 Abs. 1 VwGO .
- 22** In diesen Fällen kann die Bauaufsichtsbehörde nach § 80a Abs. 1 Nr. 2 VwGO auf Antrag des Dritten nach § 80 Abs. 4 VwGO die Vollziehung aussetzen und einstweilige Maßnahmen zur Sicherung der Rechte des Dritten treffen, z.B. die Stilllegung der Bauarbeiten anordnen. Das Gericht kann nach § 80a Abs. 3 Satz 1 VwGO auf Antrag des Dritten u.a. Maßnahmen der Behörde nach § 80a Abs. 1 VwGO ändern oder aufheben oder selbst solche Maßnahmen treffen.
- 23** Der Antrag des Dritten auf gerichtlichen Rechtsschutz setzt nicht generell voraus, dass zuvor erfolglos ein Antrag auf Aussetzung der Vollziehung bei der Behörde gestellt worden ist (vgl. Hess. VGH, Beschluss vom 16.12.1991 - 4 TH 1814/91 -, ESVGH 42, 172 = DVBl. 1992, 780 m.w.N.).
- 24** Voraussetzung für den Erfolg eines Antrages auf gerichtlichen Rechtsschutz nach § 80a Abs. 3 VwGO ist zunächst, dass die erstrebte Maßnahme (noch) notwendig ist, um mögliche Rechte des Dritten zu sichern (vgl. Hess. VGH, Beschluss vom 16.12.1991 - 4 TH 1814/91 -, ESVGH 42, 172 = DVBl. 1992, 780). Dies ist hier noch möglich, denn es wurde mit den Bauarbeiten noch nicht begonnen.
- 25** Einem solchen Antrag eines Dritten auf vorläufigen Rechtsschutz nach § 80a Abs. 3 VwGO ist stattzugeben, wenn die Baugenehmigung offensichtlich dessen Rechte verletzt. Denn in diesem Fall kann ein überwiegendes Interesse der Bauherrschaft oder der Öffentlichkeit an einer sofortigen Ausnutzung der Baugenehmigung nicht bestehen. Umgekehrt ist der Antrag des Dritten abzulehnen, wenn die Baugenehmigung ihn offensichtlich nicht in eigenen Rechten verletzt. Ist der Ausgang des Hauptsacheverfahrens über den Rechtsbehelf des Dritten offen, hat das Gericht eine Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Interessen vorzunehmen, die für oder gegen eine sofortige Ausnutzung der Baugenehmigung sprechen. Bei dieser Abwägung hat das Gericht zum einen das Gewicht der beteiligten Interessen und das konkrete Ausmaß ihrer Betroffenheit zu berücksichtigen. Zum anderen hat es zu würdigen, ob der Rechtsbehelf des Dritten - auch unter Berücksichtigung des von ihm eventuell glaubhaft gemachten Sachverhalts - wahrscheinlich Erfolg haben wird (vgl. Hess. VGH, Beschluss vom 16.12.1991 - 4 TH 1814/91 -, ESVGH 42, 172 = DVBl. 1992, 780).
- 26** Ein Abwehrrecht des Dritten gegen eine dem Bauherrn erteilte Baugenehmigung besteht nur, wenn ein genehmigtes Vorhaben gegen Vorschriften des öffentlichen Rechts verstößt und die Voraussetzungen für eine Abweichung, Ausnahme oder Befreiung nicht vorliegen und die verletzten Vorschriften auch zum Schutz des Nachbarn zu dienen bestimmt, also nachbarschützend sind und durch das rechtswidrige Vorhaben eine tatsächliche Beeinträchtigung des Nachbarn hinsichtlich der durch die Vorschriften geschützten nachbarlichen Belange eintritt (vgl. Hess. VGH, Urteil vom 25.11.1999 - 4 UE 2222/92 -, BauR 2000, 873 = BRS 62 Nr. 184 ; Hess. VGH, Beschluss vom 16.12.1991 - 4 TH 1814/91 -, ESVGH 42, 172 = DVBl. 1992, 780; vgl. zum Vorstehenden insgesamt Hornmann, Hessische Bauordnung, Kommentar, 2. Aufl. 2011, § 64 Rdnr. 205 ff.).

- 27** Nach der im Eilverfahren allein möglichen und gebotenen summarischen Prüfung steht der Antragstellerin ein Abwehrrecht gegen die dem Beigeladenen von der Antragsgegnerin erteilte Baugenehmigung vom 24.11.2014 zu, nämlich (jedenfalls) ein denkmalschutzrechtliches Abwehrrecht.
- 28** Denkmalschutzrechtlich ergibt sich in Bezug auf das Vorhaben Folgendes:
- 29** Die „Villa E.“ ist Einzelkulturdenkmal i.S.d. § 2 Abs. 1 (hessisches) Denkmalschutzgesetz - DSchG -. Sie ist solchermaßen in der Denkmaltopographie eingetragen (s.o.). Dieser Qualifizierung in der Denkmaltopographie schließt sich das erkennende Gericht an, da sie im Zusammenwirken mit dem Landesamt für Denkmalpflege erfolgte. Bei der Erkenntnis der Kulturdenkmaleigenschaft ist in erster Linie auf den Wissens- und Erkenntnisstand sachverständiger Kreise abzustellen (vgl. BVerwG, Urteil vom 24.06.1960 - VII C 205,59 -, BVerwGE 11, 32 ; OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 11.12.1989 - 11 A 2476/88 -, NWVBL 1990, 201; Hess. VGH, Urteil vom 23.01.1992 - 4 UE 3467/88 -, NVwZ-RR 1993, 462 m.w.N.). Zu diesen zählt auf Grund der Aufgabenzuweisung in § 4 Abs. 2 DSchG die Denkmalfachbehörde – dies ist nach § 4 Abs. 1 DSchG das Landesamt für Denkmalpflege –, zu deren Aufgaben nach dieser Vorschrift u.a. die fachliche Beratung in allen Angelegenheiten des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege und die wissenschaftliche Untersuchung der Kulturdenkmäler gehört (vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 11.12.1989 - 11 A 2476/88 -, NWVBL 1990, 201; Hess. VGH, Urteil vom 23.01.1992 - 4 UE 3467/88 -, NVwZ-RR 1993, 462 = HessVGRspr. 1992, 41 = BRS 54 Nr. 122 ; VG A-Stadt, Beschluss vom 15.09.2008 - 8 L 2436/08.F -, LKRZ 2008, 465; Urteil vom 25.08.2009 - 8 K 2609/08.F -, BauR 2009, 1937).
- 30** Das Vorhaben bedurfte nach § 16 Abs. 2 DSchG der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung der nach § 6 Abs. 1 DSchG zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde der Antragsgegnerin, da es in der Umgebung des Kulturdenkmals „Villa E.“ errichtet werden soll und da es wegen seiner bis etwa knapp an die Mitte des Mansarddaches der „Villa E.“ reichenden Höhe sich auf das Erscheinungsbild dieses Kulturdenkmals auswirken kann.
- 31** Da das Vorhaben zudem nach den §§ 54 Abs. 1 , 58 Abs. 1 Satz 1 , 2 Abs. 8 Nr. 9 b) Hessische Bauordnung - HBO - einer Baugenehmigung durch die nach § 52 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 a), Satz 3 HBO zuständige untere Bauaufsichtsbehörde der Antragsgegnerin bedarf, wird die erforderliche denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 7 Abs. 3 Satz 2 DSchG von der Baugenehmigung eingeschlossen und es bedarf der Zustimmung der unteren Denkmalschutzbehörde zu der Baugenehmigung.
- 32** Diese Zustimmung hat die untere Denkmalschutzbehörde der Antragsgegnerin gegenüber der unteren Bauaufsichtsbehörde der Antragsgegnerin unter dem 17.04.2014 erteilt.
- 33** Die Zustimmung vom 17.04.2014 und mithin aufgrund des § 7 Abs. 3 Satz 2 DSchG die Baugenehmigung vom 24.11.2014 sind unter mehreren Gesichtspunkten rechtswidrig.
- 34** Diese Rechtswidrigkeit ergibt sich zunächst aus einem Verstoß gegen § 18 Abs. 3 Satz 1 DSchG .
- 35** Die Zustimmung wurde erteilt, ohne dass die untere Denkmalschutzbehörde die Denkmalfachbehörde Landesamt für Denkmalpflege (s.o.) nach § 18 Abs. 3 Satz 1 DSchG beteiligt und deren Einvernehmen (Zustimmung) eingeholt hatte. Diese gesetzliche Beteiligungspflicht gilt i.V.m. den vorgenannten Bestimmungen des DSchG auch für das Zustimmungsverfahren nach § 7 Abs. 3 Satz 2 DSchG (vgl. Viebrock, Hessisches Denkmalschutzrecht. 3. Aufl. 2007, § 18 Rn. 13). Wäre zwischen beiden Behörden kein Einvernehmen zustande gekommen, hätte die Weisung der obersten Denkmalschutzbehörde – dies ist nach § 3 Abs. 1 DSchG der Minister für Wissenschaft und Kunst – eingeholt werden müssen.
- 36** Die fehlende Beteiligung der Denkmalfachbehörde macht die Zustimmung nach § 44 Abs. 3 Nr. 4 Hessisches Verwaltungsverfahrensgesetz - HVwVfG - nichtig, sofern nicht bis zum Abschluss des Widerspruchsverfahrens dieser Fehler noch nach § 45 Abs. 1 Nr. 5 HVwVfG geheilt wird. Solange

diese Heilung noch nicht erfolgt ist, ist die Zustimmung fehlerhaft und rechtswidrig (vgl. Kopp/Ramsauer, VwVfG, 13. Aufl. 2012, § 44 Rn. 59). So verhält es sich hier.

- 37** Daran ändert nichts die zwischen dem Land Hessen und der Antragsgegnerin geschlossene und den Beteiligten zugeleitete Verwaltungsvereinbarung (s. dazu auch Viebrock, a.a.O., § 18 Rn. 14 f.). Nach deren § 2 Abs. 1 Nr. 1 gilt das Einvernehmen zwischen beiden Behörden als erteilt bei genehmigungspflichtigen Maßnahmen nach § 16 Abs. 1 Nr. 3 und 4 DSchG. Die Fälle des § 16 Abs. 2 DSchG sind ausdrücklich nicht erfasst, werden aber offensichtlich von beiden Parteien der Verwaltungsvereinbarung als Unterfall des § 16 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 4 DSchG angesehen.
- 38** Diese Verwaltungsvereinbarung verstößt gegen § 18 Abs. 3 Satz 1 DSchG. Die darin statuierte Beteiligung der Denkmalfachbehörde durch die untere Denkmalschutzbehörde mit der sich daran anschließenden Pflicht der Denkmalfachbehörde zur Entscheidung über die Erteilung oder Verweigerung ihres Einvernehmens ist eine gesetzliche Aufgabenzuweisung und Verpflichtung, die nicht durch Verwaltungsvereinbarung außer Kraft gesetzt werden darf. Die Verwaltungsvereinbarung ist (insoweit) rechtswidrig und hat keine Bindungswirkung.
- 39** Dies folgt aus dem verfassungsrechtlichen Grundsatz der Gewaltenteilung sowie dem verfassungsrechtlichen Rechtsstaatsprinzip, insbesondere dem in Art. 20 Abs. 3 Grundgesetz - GG - normierten Vorrang des Gesetzes und der dort verankerten Gesetzesbindung der Verwaltung (vgl. Hess. VGH, Beschluss vom 24.04.1987 - 3 TH 568/87 -, UPR 1988, 75; Beschluss vom 02.04.1987 - III OE 147/82 -, UPR 1978, 74 zu der ministeriellen Weisung an die unteren Bauaufsichtsbehörden, entgegen der gesetzlichen Aufgabenzuweisung in § 8 Abs. 2 HeNatG <a.F.> nicht gegen rechtswidrige bauliche Anlagen im Außenbereich einzuschreiten), d.h. das grundgesetzliche zwingende Gebot, die Gesetze anzuwenden und das Verbot, gegen sie zu verstoßen (vgl. Hornmann, a.a.O., § 53 Rn. 68; Spennemann, Verfahrensbeschleunigung im Denkmalrecht, 2005, S. 159 ff. m.w.N.). Daraus folgt zwingend, dass ein Gesetz – hier § 18 Abs. 3 Satz 1 DSchG – nicht durch eine allgemeine Verwaltungsvorschrift oder durch eine Verwaltungsvereinbarung als in der Normenhierarchie als Rechtsquelle (weit) unter dem Gesetz stehend außer Kraft gesetzt oder abgeändert werden darf.
- 40** Dieses Ergebnis findet seine Bestätigung zudem in der Verordnungsermächtigung in § 30 Satz 1 Nr. 2 DSchG, wonach die nähere Ausgestaltung des Genehmigungsverfahrens sowie vereinfachte Regelungen bei Maßnahmen, die aufgrund ihres Umfangs oder ihrer Eigenart Kulturdenkmäler nicht oder nur unerheblich beeinträchtigen können, nur durch Rechtsverordnung des Ministers für Wissenschaft und Kunst erfolgen darf. Eine solche Rechtsverordnung existiert nicht.
- 41** Die Rechtswidrigkeit der Zustimmung vom 17.04.2014 und mithin der Baugenehmigung vom 24.11.2014 ergibt sich zudem aus einem Verstoß gegen § 16 Abs. 2 DSchG und gegen § 16 Abs. 3 Satz 1 DSchG.
- 42** Nach § 16 Abs. 2 DSchG bedarf der Genehmigung der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde u.a., wer in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals Anlagen errichtet, wenn sich dies auf das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals auswirken kann. Gesetzgebungstechnisch verquickt diese Regelung materielle Norm und formelle Erlaubnispflicht, nämlich präventives Verbot mit Erlaubnisvorbehalt (vgl. Hess. VGH, ESVGH 33, 321; Viebrock, a.a.O., § 16 Rn. 2 u. 16).
- 43** Die Genehmigungsbedürftigkeit wurde vorstehend bejaht und steht nicht im Streit.
- 44** Eine Frage der Genehmigungsfähigkeit ist es, ob eine solche Beeinträchtigung vorliegt. Der Begriff der Beeinträchtigung ist ein gerichtlich voll überprüfbarer unbestimmter Rechtsbegriff (vgl. Viebrock, a.a.O., § 16 Rn. 25 m.w.N.). Die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens des Beigeladenen ist nach § 16 Abs. 2 DSchG i.V.m. § 16 Abs. 3 S. 1 DSchG präventiv-prognostisch zu beurteilen (vgl. Viebrock, a.a.O., § 16 Rn. 16). Nach der letztgenannten Vorschrift ist die Genehmigung – hier die Zustimmung (s.o.) – zu erteilen, wenn überwiegende Gründe des Gemeinwohls dem nicht entgegenstehen. Dabei sind alle in Frage kommenden Gesichtspunkte abzuwägen (vgl. Viebrock,

a.a.O., § 16 Rn. 28). Ob also die Errichtung einer baulichen Anlage in der Umgebung eines Kulturdenkmals dessen Eigenart und Erscheinungsbild beeinträchtigt, ist somit wertend danach einzuschätzen, welche Merkmale die Schutzwürdigkeit des Kulturdenkmals i.S.d. § 2 Abs. 1 DSchG konkret begründen und inwieweit seine Eigenart und sein Erscheinungsbild durch die Veränderung seiner unmittelbaren Umgebung Schaden nehmen (vgl. OVG Hamburg, Beschluss vom 22.10.2013 - 2 Bs 283/13 -, NVwZ-RR 2014, 134).

- 45** Ob der Denkmalwert im Sinne einer Beeinträchtigung gemindert wird, ist nach dem Urteil eines sachverständigen Betrachters, dessen Maßstab von einem breiten Kreis von Sachverständigen getragen wird (für die Belange des Denkmalschutzes aufgeschlossener Betrachter), wertend einzuschätzen, wobei der tatsächliche Zustand nach der Änderungsmaßnahme zu bewerten ist, setzt also eine an den für die Denkmalswürdigkeit maßgebenden Kriterien orientierte kategorienadäquate Betrachtung voraus (vgl. OVG Schleswig-Holstein, Beschluss vom 25.01.2005 - 1 LA 124/04 -, NordÖR 2005, 131 = ÖffBauR 2005, 70; OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 21.08.2012 - 8 A 10229/12 -, NVwZ-RR 2013, 29; Viebrock, a.a.O., § 16 Rn. 26) und unterliegt in vollem Umfang der verwaltungsgerichtlichen Nachprüfung (vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 18.08.1977 - I 396/77 -, ESvGH 27, 232). In erster Linie ist also auf den Wissens- und Erkenntnisstand sachverständiger Kreise abzustellen, zu denen auf Grund der Aufgabenzuweisung in § 4 Abs. 2 DSchG die Denkmalfachbehörde Landesamt für Denkmalpflege zählt (s.o.), die zudem nach § 18 Abs. 3 Satz 1 DSchG ihr Einvernehmen zu erteilen oder zu versagen hat. Mithin handelt es sich bei der gutachterlichen Stellungnahme des Landeskonservators i.R. Dr. Christoph Mohr vom 15.06.2014 um eine Äußerung sachverständiger Kreise.
- 46** Die Schutzwürdigkeit der „Villa E.“ als Kulturdenkmal i.S.d. § 2 Abs. 1 DSchG, wonach schutzwürdiges Kulturdenkmal Sachen wie Gebäude sind, an deren Erhaltung aus künstlerischen, wissenschaftlichen, technischen, geschichtlichen oder städtebaulichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, begründen konkret folgende künstlerische, geschichtliche und städtebauliche Merkmale:
- 47** Die 1782 errichtete „Villa E.“ ist, wie es in der Denkmaltopographie zutreffend heißt und wie das darin befindliche Foto zeigt, „ein barockes Wohnhaus des 18. Jahrhunderts mit teilweise verschiefelter Fassade unter steilem Mansarddach“. Sie ist damit ein klassischer Typ des A-Stadt Gartenhauses, wie es sich seit dem zweiten Viertel des 18. Jahrhunderts herausgebildet hatte. Dies waren Gartenhäuser in der Tradition der villa suburbana inmitten aufwendig angelegter Zier- und Nutzgärten. Zwischen 1781 und 1790 gingen 115 Gesuche beim Ackergericht für derartige Gartenhäuser vor den Toren der Stadt A-Stadt ein. Diese Häuser prägten mit ihren zugehörigen Gartenanlagen die A-Stadt Garten- und Wohnkultur im 18. Jahrhundert entscheidend. Bei der „Villa E.“ stand die Funktion der Gartenanlage als Lustgarten im Vordergrund, wofür drei qualitätsvolle, zeitgenössische Putten aus Sandstein auf Sockeln, Reste einer Balustrade und barocke Treppenstufen sprechen. Es lässt sich, wie Abbildungen aus der damaligen Zeit zeigen, eine Gartenanlage denken, die ähnlich wie der Bolongarogarten in Frankfurt-Höchst eine balustradenbegrenzte, mit Zierfiguren mit gärtnerischen Attributen besetzte Terrasse durch eine Treppenanlage in Richtung heutiger F-Straße und Main denken. Die „Villa E.“ ist heute das einzige noch vorhandene Gartenhaus dieser Art. Dabei ist davon auszugehen, dass die zugehörige Gartenanlage durch den Bebauungsdruck der Zeit um 1900 verkleinert wurde. Da die Anlage „Villa E.“ somit raumgreifend war, benötigt das heutige Kulturdenkmal „Villa E.“ einen möglichst unversehrten Wirkungsabstand zu den naturräumlichen Gegebenheiten, die jetzt noch relativ offen und beeindruckend sind. Dies meint vornehmlich einerseits die Ansicht aus der Mainebene auf den Mühlberg mit der „Villa E.“ und andererseits den Ausblick von dort oben auf die Mainebene und die alte Stadt A-Stadt mit dem damals überragenden Domturm, wobei es nicht um die ungestörte private Aussicht der Bewohner der „Villa E.“ geht. Das Gericht folgt den diesbezüglichen Ausführungen in der gutachterlichen sachverständigen Stellungnahme des Landeskonservators i.R. Dr. H. vom 15.06.2014, die durch Bildnachweise untermauert wird und in sich stimmig ist und von deren Richtigkeit das Gericht überzeugt ist. Die „Villa E.“ – dies beruht auf eigener Ortskenntnis des Gerichts – „thront“ über der Bebauung entlang der unterhalb gelegenen F-Straße und ist von dort und dem Mainufer aus noch zu sehen (s. die in der unpaginierten Bauakte der Antragsgegnerin befindlichen Fotos), hat also noch immer einen deutlichen Wirkungsabstand zu dieser Umgebung.

- 48** Inwieweit diese Eigenart und dieses Erscheinungsbild der „Villa E.“ durch die Veränderung ihrer unmittelbaren Umgebung, nämlich durch das Hotelvorhaben des Beigeladenen, Schaden nehmen wird, beurteilt sich – wie ausgeführt – nach der auch materiellen Norm (s.o.) § 16 Abs. 2 DSchG , wonach der Genehmigung der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde u.a. bedarf, wer in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals Anlagen errichtet, wenn sich dies auf das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals auswirken kann, i.V.m. § 16 Abs. 3 S. 1 DSchG , wonach die Genehmigung – hier die Zustimmung (s.o.) – zu erteilen ist, wenn überwiegende Gründe des Gemeinwohls dem nicht entgegenstehen.
- 49** Zur denkmalschutzrechtlichen Umgebung gehört der Umkreis des Kulturdenkmals, auf den es ausstrahlt und der es in denkmalpflegerischer Hinsicht seinerseits beeinflusst (vgl. OVG Schleswig-Holstein, Beschluss vom 25.01.2005 - 1 LA 124/04 -, NordÖR 2005, 131 = ÖffBauR 2005, 70). Somit gehört das auf dem Nachbargrundstück geplante Hotelanbauvorhaben zur maßgeblichen Umgebung.
- 50** Bereits § 16 Abs. 2 DSchG , der die Genehmigungspflicht auslöst und zugleich materiell-rechtliche Norm ist (s.o.), geht regelmäßig von einem erforderlichen Achtungsabstand zwischen einem Kulturdenkmal und der Umgebungsbebauung als Regelfall aus. Dies beruht darauf, dass das Kulturdenkmal und seine Umgebung aus Gründen des Denkmalschutzes vielfach eine Einheit bilden und sich die Ziele des Denkmalschutzes in diesem Fall nur dann erreichen lassen, wenn auch das Eigentum in der Umgebung eines Kulturdenkmals beschränkt ist (vgl. BVerwG, Urteil vom 21.04.2009 - 4 C 3.08 -, BVerwGE 133, 347 = NVwZ 2009, 1231; OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 21.08.2012 - 8 A 10229/12 -, NVwZ-RR 2013, 29).
- 51** Überwiegende entgegenstehende Gründe des Gemeinwohls i.S.d. § 16 Abs. 3 Satz 1 DSchG sind im Falle einer Umgebungsbebauung insbesondere zu bejahen, wenn durch Veränderung in der Umgebung eines Kulturdenkmals denkmalpflegerische Belange berührt werden und wenn die Ausstrahlungskraft des Kulturdenkmals wesentlich von der Gestaltung seiner Umgebung abhängt (vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 20.06.1989 - 1 S 98/88 -, NVwZ-RR 19930, 296; OVG Schleswig-Holstein, Beschluss vom 25.01.2005 - 1 LA 124/04 -, NordÖR 2005, 131 = ÖffBauR 2005, 70) bzw. wenn die Umgebung die Wirkung des Kulturdenkmals wegen des architektonischen Konzepts oder der topographischen Situation prägt (vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 18.08.1977 - I 396/77 -, ESVGH 27, 232; Urteil vom 20.06.1989 - 1 S 98/88 -, NVwZ-RR 1990, 296). Der denkmalschutzrechtliche Umgebungsschutz gewährleistet somit, dass die jeweils besondere Wirkung des Kulturdenkmals nicht geschmälert wird, die ein Kulturdenkmal als Zeugnis der Geschichte, als Kunstwerk, als wissenschaftliches Objekt oder als charakteristisches städtebauliches Element i.S.d. § 2 Abs. 1 DSchG (s.o.) aufweist (vgl. OVG Hamburg, Beschluss vom 22.10.2013 - 2 Bs 283/13 - NVwZ-RR 2014, 135).
- 52** Eine solche erhebliche Beeinträchtigung in Gestalt einer erheblichen Schwägerung der Wirkung des Kulturdenkmals „Villa E.“ stellt das Hotelanbauvorhaben i.S.d. §§ 16 Abs. 2 , Abs. 3 Satz 1 DSchG und der vorgenannten Rechtsprechung zu der Frage der erheblichen Beeinträchtigung eines Kulturdenkmals durch neu hinzutretende Umgebungsbebauung i.S. dieser Vorschriften dar. Dies ergibt sich aus Folgendem:
- 53** Das Gemeinwohl in Bezug auf die „Villa E.“ artikuliert sich – wie ausgeführt – an der Seltenheit und einmaligen Lehrhaftigkeit der Anlage „Villa E.“ für das Geschichtsverständnis des 18. Jahrhunderts und in der besonderen Bedeutung als exemplarischer Beleg für eine Phase der Stadtentwicklung einer vergangenen Epoche. Die „Villa E.“ ist das einzige noch verbliebene Exemplar dieser Epoche in A-Stadt.
- 54** Charakteristisch und wesentlich für die Unterschutzstellung der „Villa E.“ ist – wie ausgeführt – der Umstand, dass dieses Kulturdenkmal raumgreifend war, und dass deshalb das heutige Kulturdenkmal „Villa E.“ einen möglichst unversehrten Wirkungsabstand zu den naturräumlichen Gegebenheiten benötigt, die jetzt noch relativ offen und beeindruckend sind. Dies meint vornehmlich

einerseits die Ansicht aus der Mainebene auf den Mühlberg mit der „Villa E.“ und andererseits den Ausblick von dort oben auf die Mainebene und die alte Stadt A-Stadt mit dem damals überragenden Domturm. Denn prägend ist für die „Villa E.“ als Kulturdenkmal insbesondere auch die topographische Situation, dass sie nämlich oberhalb von Mainufer und heutiger F-Straße quasi thront (siehe die Postkarte Bl. 106 GA).

- 55** Andererseits ist dem Umstand Rechnung zu tragen, dass die für den Typ des A-Stadt Gartenhauses typische zugehörige Gartenanlage durch den Bebauungsdruck der Zeit um 1900 verkleinert wurde und entlang der F-Straße zahlreiche Trivialbauten wie das Hotel des Beigeladenen entstanden sind.
- 56** Dies rechtfertigt es aber nicht, das Kulturdenkmal „Villa E.“ quasi hinter dem Hotelanbau fast bis zur Mitte des Mansarddaches der „Villa E.“ höhenmäßig reichenden vollständig zu „verstecken“. Das öffentliche Interesse an der Erhaltung dieses Kulturdenkmals gebietet zwingend eine Erhaltung der – wie dargestellt – aus der Kulturdenkmaleigenschaft folgenden Blickachse zwischen Mainebene und dem Mühlberg mit der „Villa E.“ und umgekehrt. Dies setzt mindestens voraus, dass in dem Zwischenraum kein Bauwerk entsteht, das das Niveau der Straße „A-Straße“ in dem hier maßgeblichen Bereich der „Villa E.“ überragt. In Bezug auf das Hotelanbauvorhaben des Beigeladenen bedeutet dies, dass – wie vorstehend ausgeführt – die dieses Niveau deutlich überragenden beiden obersten Geschosse von Vorder- und Hinterhaus eine nach § 16 Abs. 2 DSchG i.V.m. § 16 Abs. 3 Satz 1 DSchG unzulässige Bebauung darstellen.
- 57** Deshalb ist die sich in der Behördenakte der Antragsgegnerin befindliche Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde der Antragsgegnerin vom 13.01.2015, auf die sich die Antragsgegnerin beruft, nicht haltbar, wonach der geplante, südliche Hotelanbau (Hinterhaus) entlang der Straße „A-Straße“ zweigeschossig erscheine und das Kulturdenkmal nicht beeinträchtige.
- 58** Zutreffend ist es zwar, wenn in dieser Stellungnahme vom 13.01.2015 ausgeführt wird, dass die Unterschutzstellung nach der Denkmaltopographie nur das Wohnhaus, einen Anbau und eine südliche Gartenmauer umfasse. Dies hängt damit zusammen, dass – wie ausgeführt – aufgrund des Urbanisierungsprozesses Sachsenhausens ab der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts die zugehörigen Gärten weitgehend nicht mehr existieren, was aber – wie ausgeführt – keine Auswirkung auf den Denkmalwert der „Villa E.“ als letztem Exemplar des klassischen Typs des A-Stadt Gartenhauses hat.
- 59** Eine abweichende Beurteilung ergibt sich auch nicht aus dem in dieser Stellungnahme vom 13.01.2015 angeführten Umstand, dass die „Villa E.“ nach der Beseitigung des „Wildwuchses“ auf dem Baugrundstück in dem Bereich der ehemaligen „Deutsch-Herren-Mühle“ aus nördlicher Richtung (Main, F-Straße) erst wieder vollständig zu sehen sei. Daraus, dass der Beigeladene und dessen Rechtsvorgänger in diesem Bereich des Baugrundstücks diesen das Kulturdenkmals „Villa E.“ beeinträchtigenden „Wildwuchs“ zugelassen haben, kann die Beigeladene nicht mit Erfolg einem denkmalschutzrechtlichen Abwehrrecht – wie unten ausgeführt wird – entgegenreten. Dass die Antragsgegnerin seit der Unterschutzstellung der „Villa E.“ durch Ausweisung in der Denkmaltopographie im Jahre 1981 nichts gegen diesen „Wildwuchs“ unternommen hat, belegt, wie der Fall „I-Straße ...“ (vgl. dazu VG A-Stadt, Beschluss vom 15.08.2008 - 8 L 2436/08.F -, juris; Urteil vom 25.08.2009 - 8 K 2609/08.F -, BauR 2009, 1937) zeigt, nicht zum ersten mal, welche untergeordnete Rolle bei ihr die Erhaltung von Kulturdenkmälern spielt. Dies belegt auch der in der Frankfurter Allgemeine Zeitung vom 18.08.2014 abgedruckte Leserbrief des früheren Leiters der unteren Denkmalschutzbehörde der Antragsgegnerin Dr. I. (Bl. 43 GA), in dem dieser der gutachterlichen sachverständigen Stellungnahme des Landeskonservators i.R. Dr. H. vom 15.06.2014 beipflichtet, die Zustimmung als „völlig unverständlich“ bezeichnet und die „mangelnde Sensibilität der befassten Behörden“ beklagt.
- 60** Nicht haltbar ist schließlich der Hinweis in dieser Stellungnahme vom 13.01.2015, dass im Falle eines Umgebungsschutzes in dem Bereich „A-Straße“ die Ebene des Denkmalschutzes verlassen und ein städtebauliches Entwicklungsziel formuliert werde. Zum einen geht es lediglich um das

Vorhaben des Beigeladenen, mit dem eine Baulücke höhenmäßig deutlich über die Umgebungsbebauung entlang der F-Straße hinausgehend geschlossen werden soll. Zum anderen ist angesichts der südlich der „Villa E.“ an der Straße „A-Straße“ vorhandenen und von der Antragsgegnerin zugelassenen Bebauung ein solches städtebauliches Entwicklungsziel nicht mehr erreichbar und ist die Antragsgegnerin § 1 Abs. 1 DSchG offensichtlich nicht nachgekommen, darauf hinzuwirken, dass Kulturdenkmäler in die städtebauliche Entwicklung einbezogen werden.

- 61** Schließlich widerspricht sich die untere Denkmalschutzbehörde der Antragsgegnerin mit dem Hinweis in dieser Stellungnahme vom 13.01.2015, dass die Treppe entlang der Grenze zu dem Grundstück der Antragstellerin als städtebauliche Interpretation eines Elements einer terrassierten Kulturlandschaft die historische Situation wieder aufnehmen solle, selbst.
- 62** Überdies ist die diesbezügliche Bedingung in der Zustimmung der unteren Denkmalschutzbehörde zu dem Vorhaben des Beigeladenen vom 17.04.2014 „Zwischen F-Straße und A-Straße ist die historische Wegeführung durch eine Treppenanlage im Ostteil des Grundstücks herzustellen; Form und Ausführung sind mit dem Denkmalamt abzustimmen.“ rechtswidrig.
- 63** Mit dieser Forderung verlässt die untere Denkmalschutzbehörde der Antragsgegnerin ihre Zuständigkeit nach § 6 Abs. 1 DSchG i.V.m. § 1 Abs. 1 DSchG für den Schutz und den Erhalt von Kulturdenkmälern (vgl. Viebrock, a.a.O., § 1 Rn. 7; Fechner in Martin/Krautzberger, Handbuch Denkmalschutz und Denkmalpflege, 2010, Rn. B 130 m.w.N.) und stellt eine vom Denkmalschutzrecht nicht gedeckte Forderung nach Neuerrichtung eines Bauwerks dar, das wohl nie dort vorhanden war, das jedenfalls, wenn es einstmals existierte, wegen seiner Zerstörung keinen Denkmalschutz mehr beanspruchen kann.
- 64** Diese Forderung lässt sich auch nicht, wie die Antragsgegnerin in ihrer Antragserwiderung ausführt, auf den nach § 6 Aufbaugesetz - AufbauG - vom 25.10.1948 (GVBl. S. 139) i.d.Fass. vom 23.11.1949 (GVBl. S. 164) entstandenen und seit dem 14.11.1955 verbindlichen Fluchtlinienplan F 1712 der Antragsgegnerin, der als einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB weiter gilt, stützen. Denn nach § 6 AufbauG dürfen in einem Fluchtlinienplan lediglich Fluchtlinien festgesetzt werden und nicht auch eine zu errichtende Treppe. Diese Festsetzung, die in dem in dem Planauskunftssystem der Antragsgegnerin im Internet abrufbaren Fluchtlinienplan F 1712 nicht enthalten ist (vgl. den Ausdruck Bl. 183 GA) und in die in der Bauakte der Antragsgegnerin enthaltene Kopie dieses Fluchtlinienplans anscheinend erst nachträglich eingezeichnet wurde, ist mithin rechtswidrig und ohne rechtliche Relevanz. Zum enthaltenen Bebauungspläne kein Baugebot.
- 65** Zusammenfassend ergibt sich aufgrund des Vorstehenden, dass die Zustimmung vom 17.04.2014 und mithin aufgrund des § 7 Abs. 3 Satz 2 DSchG die Baugenehmigung vom 24.11.2014 rechtswidrig sind.
- 66** Diese Rechtswidrigkeit begründet zugleich ein denkmalschutzrechtliches Abwehrrecht der Antragstellerin gegen die Baugenehmigung.
- 67** Das denkmalschutzrechtliche Abwehrrecht beruht auf dem Eigentum i.S.d. Art. 14 Abs. 1 Grundgesetz - GG - und den dieses nach Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG einschränkenden Bestimmungen des DSchG (grdl. BVerwG, Urteil vom 21.04.2009 - 4 C 3.08 -, BVerwGE 133, 347 = NVwZ 2009, 1231; VG A-Stadt, Beschluss vom 15.08.2008 - 8 L 2436/08.F -, LKRZ 2008, 465; Urteil vom 25.08.2009 - 8 K 2609/08.F -, BauR 2009, 1937 ; OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 21.08.2012 - 8 A 10229/12 -, BauR 2012, 1933 ; Hornmann, NVwZ 2011, 1235; dem inzwischen auch folgend Hess. VGH, Urteil vom 09.03.2010 - 3 A 160/10 -, LKRZ 2010, 273; OVG Saarland, Beschluss vom 29.10.2009 - 1 A 8/09 -, LKRZ 2010, 21; OVG Niedersachsen, Urteil vom 01.06.2010 - 12 LB 31/07 -, BauR 2010, 1746 = NVwZ-RR 2010, 881; OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 25.01.2011 - OVG 2 S 93.10 -, OVGE BE 32, 1 = NVwZ-RR 2011, 274; OVG Hamburg, Beschluss vom 05.11.2013 - 2 Bs 265/13 -, NVwZ-RR 2014, 373; vgl. auch BVerfG, Nichtannahmebeschluss vom 19.12.2006 - 1 BvR 2935/06 -, BauR 2007, 1212).

- 68** Im Wesentlichen erlegt das DSchG dem Eigentümer eines Kulturdenkmals folgende Pflichten i.S.d. Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG auf (vgl. VG A-Stadt, Beschluss vom 15.08.2008 - 8 L 2436/08.F -, LKRZ 2008, 465; Urteil vom 25.08.2009 - 8 K 2609/08.F -, BauR 2009, 1937): Eigentümer, Besitzer und Unterhaltungspflichtige von Kulturdenkmälern sind gemäß § 11 Abs. 1 DSchG verpflichtet, diese im Rahmen des Zumutbaren zu erhalten und pfleglich zu behandeln. Um zu gewährleisten, dass sich der denkmalbedingte finanzielle Mehraufwand im Rahmen des Zumutbaren hält, tragen nach § 11 Abs. 2 DSchG das Land sowie die Gemeinden und Gemeindeverbände durch Zuschüsse nach Maßgabe der verfügbaren Haushaltsmittel dazu bei. Auch besteht eine steuerliche Absetzbarkeit der verbleibenden Kosten gemäß den §§ 7i, 10g, 11b Einkommensteuergesetz - EStG -. Jedoch ist das Einkommenssteuerrecht nicht darauf gerichtet, den denkmalbedingten Mehraufwand in vollem Umfang zu kompensieren; die erhöhte Mühewaltung eines Eigentümers bei der Erhaltung des Denkmals wird ohnehin nicht kompensiert. Kommen Eigentümer, Besitzer und sonstige Unterhaltungspflichtige der Verpflichtung aus § 11 Abs. 1 DSchG nicht nach und tritt hierdurch eine Gefährdung des Kulturdenkmals ein, können sie nach § 12 Abs. 1 DSchG von den Denkmalschutzbehörden (§ 3 DSchG) verpflichtet werden, erforderliche Erhaltungsmaßnahmen durchzuführen. Erfordert der Zustand eines Kulturdenkmals zu seiner Instandhaltung, Instandsetzung oder zu seinem Schutz Maßnahmen, ohne deren unverzügliche Durchführung es gefährdet würde, können nach § 12 Abs. 2 DSchG die Denkmalschutzbehörden diejenigen Maßnahmen selbst durchführen, die zur Abwehr einer unmittelbaren Gefahr für den Bestand des Kulturdenkmals geboten sind, wobei Eigentümer und Besitzer verpflichtet sind, solche Maßnahmen zu dulden und Eigentümer, Besitzer und sonstige Unterhaltungspflichtige im Rahmen des Zumutbaren zur Erstattung der entstandenen Kosten herangezogen werden können. Nach § 13 DSchG sollen die Eigentümer, wenn Kulturdenkmäler nicht mehr entsprechend ihrer ursprünglichen Zweckbestimmung genutzt werden, eine Nutzung anstreben, die eine möglichst weitgehende Erhaltung der Substanz auf die Dauer gewährleistet. Nach § 14 DSchG sind Eigentümer und Besitzer von Kulturdenkmälern verpflichtet, die zur Erfüllung der Aufgaben des Denkmalschutzes erforderlichen Auskünfte zu erteilen und haben dazu Denkmalschutzbehörden und Denkmalfachbehörde (§ 4 DSchG) das Betreten der Grundstücke und das Besichtigen der Kulturdenkmäler zu gestatten. Nach Maßgabe des § 15 Abs. 1 DSchG sollen Kulturdenkmäler oder Teile derselben soweit wie möglich zugänglich gemacht werden, wenn der öffentliche Zutritt zugemutet werden kann. Gemäß § 16 Abs. 1 DSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer ein Kulturdenkmal zerstören oder beseitigen, an einen anderen Ort verbringen, umgestalten oder instand setzen oder mit Werbeanlagen versehen will. Nach § 16 Abs. 2 DSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde ferner, wer in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf den Bestand oder das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals auswirken kann. Nach § 16 Abs. 3 Satz 1 DSchG soll die Genehmigung nur erteilt werden, wenn überwiegende Gründe des Gemeinwohls dem nicht entgegenstehen. Nach § 16 Abs. 3 Satz 2 DSchG ist eine Maßnahme an einer Gesamtanlage (§ 2 Abs. 2 Nr. 1 DSchG) zu genehmigen, wenn sie deren historisches Erscheinungsbild nur unerheblich oder nur vorübergehend beeinträchtigt; im Rahmen des Genehmigungsverfahrens kann nach Maßgabe des § 18 DSchG eine Pflicht zu vorbereitenden Untersuchungen und zur Leitung und Ausführung von Arbeiten durch denkmalfachlich geeignete Personen bestehen.
- 69** Der Umfang des denkmalschutzrechtlichen Abwehrrechts gegen eine Umgebungsbebauung ergibt sich aus den materiell-rechtlichen Bestimmungen, nämlich im Falle eines Einzelkulturdenkmals i.S.d. § 2 Abs. 1 DSchG aus § 16 Abs. 2 DSchG i.V.m. § 16 Abs. 3 Satz 1 DSchG und im Falle einer Gesamtanlage i.S.d. § 2 Abs. 2 DSchG aus § 16 Abs. 2 DSchG i.V.m. § 16 Abs. 3 Satz 2 DSchG (so zu einer Gesamtanlage Hess. VGH, Urteil vom 09.03.2010 - 3 A 160/10 -, LKRZ 2010, 273). Denn diese Bestimmungen regeln, was an Umgebungsbebauung denkmalschutzrechtlich zulässig und genehmigungsfähig ist und was der Denkmaleigentümer hinzunehmen hat, und somit quasi spiegelbildlich, was er abwehren können muss. Nach dem Vorstehenden sind jedenfalls die beiden Obergeschosse des Hotelanbaus (Vor- und Hinterhaus) und das Gebot zur Errichtung einer Treppe entlang der Grenze des Grundstücks der Antragstellerin rechtswidrig und besteht daher jedenfalls in diesem Umfang ein denkmalschutzrechtliches Abwehrrecht.
- 70** Aus dem Vorstehenden folgt somit, dass der Denkmaleigentümer im Eilverfahren auf Anordnung der

aufschiebenden Wirkung des Widerspruchs gegen die Baugenehmigung nach § 80a Abs. 3 VwGO die Ausnutzbarkeit der nach den § 16 Abs. 2 DSchG i.V.m. § 16 Abs. 3 Satz 1 DSchG rechtswidrige denkmalschutzrechtliche Zustimmung und der auf ihr beruhenden rechtswidrigen Baugenehmigung verhindern kann.

- 71** Daher war dem Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung des Widerspruchs der Antragstellerin vom 03.12.2014 gegen die dem Beigeladenen von der Antragsgegnerin erteilte Baugenehmigung vom 24.11.2014 in vollem Umfang stattzugeben. Denn wenn eine Baugenehmigung gegen nachbarschützende Vorschriften verstößt, ist sie insgesamt rechtswidrig und darf sie so nicht ausgeführt werden und ist sie deshalb insgesamt aufzuheben. Zudem verbietet es der Grundsatz der Einheitlichkeit des Bauvorhabens, das Vorhaben willkürlich in einzelne Teilvorhaben zu zerlegen, denn die Bauherrschaft steuert über ihren Bauantrag nach § 60 HBO den Genehmigungsgegenstand, weshalb nach § 64 Abs. 1 HBO auch keine nur teilweise Baugenehmigung in Betracht kommt, es sei denn der Bauantrag bezieht sich ausnahmsweise auf mehrere selbständige Bauvorhaben, von denen die Bauherrschaft erkennbar auch eine Genehmigung für einzelne Bauvorhaben anstrebt. Liegt – wie hier – eine solche Ausnahme nicht vor, kommt eine auf den Teil einer im Baunachbarstreit angefochtenen Baugenehmigung beschränkte Anordnung der aufschiebenden Wirkung nicht in Betracht (vgl. Sächsisches OVG, Beschluss vom 13.08.2012 - 1 B 242/12 -, NVwZ-RR 2013, 14; OVG Saarland, Beschluss vom 22.10.1996 - 2 W 30/96 -, BauR 1997, 283 ; Hornmann, a.a.O., § 64 Rn. 203 m.w.N.).
- 72** Ob daneben das in § 34 Abs. 1 BauGB enthaltene Gebot der Rücksichtnahme (entsprechend § 15 Abs. 1 Satz 2 Baunutzungsverordnung - BauNVO -) verletzt ist, bedarf keiner Prüfung, da es nicht weitergehend ist als das denkmalschutzrechtliche Rücksichtnahmegebot.
- 73** Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO sowie auf den §§ 162 Abs. 3 , 154 Abs. 3 VwGO .
- 74** Die Streitwertfestsetzung beruht auf den §§ 52 Abs. 1 , 53 Abs. 3 Nr. 2 Gerichtskostengesetz - GKG - und folgt Punkt 9.7.1 des in NVwZ 2004, 1327 veröffentlichten Streitwertkataloges für die Verwaltungsgerichtsbarkeit. Im baunachbarrechtlichen Eilverfahren ist dieser Betrag nicht zu halbieren (vgl. VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 21.09.2001 - 5 S 2102/01 -, NVwZ-RR 2002, 469).