

**Abbruchgenehmigung; Instandsetzungspflicht; Teilrekonstruktion bzw teilweise
Wiederherstellung eines Baudenkmals; wirtschaftliche Zumutbarkeit**

**Einem Anspruch auf Genehmigung der Beseitigung eines Bauteils (hier: Balkon),
das so schadhaf ist, dass eine Sanierung unter Erhaltung der wesentlichen
Substanz unmöglich wäre, kann auch entgegenstehen, dass es rekonstruiert
werden kann und dies nicht wirtschaftlich unzumutbar ist**

§ 7 DSchG HA 2013, § 9 DSchG HA 2013, § 11 DSchG HA 2013

Tenor

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Verfahrens trägt die Klägerin.

Das Urteil ist wegen der Kosten gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des
jeweils zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar.

Die Berufung wird zugelassen.

Tatbestand

1

Die Klägerin begehrt die Erteilung einer denkmalrechtlichen Genehmigung zum
Abbruch zweier Balkone des in ihrem Eigentum stehenden Gebäudes G-Allee 1-3.

2

Die Klägerin ist Eigentümerin der Gebäude G-Allee 1-3 und 5 (Flurstück [...] Gemarkung O.), die sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans E. und innerhalb eines Erhaltungsbereichs gemäß § 172 BauGB befinden. Als die Klägerin mit Eintragung in das Grundbuch am 9. Juli 2007 das Eigentum an dem Gebäude G-Allee 1-3 erwarb, waren die Gebäude G-Allee 1-3 und 5 bereits als Teil des Ensembles „G-Allee 1-9, C-Straße 4, 8“ von der Beklagten in das damalige Verzeichnis der erkannten Denkmäler aufgenommen worden.

3

Das 1890 bis 1893 erbaute Gebäude G-Allee 1-3 verfügt über vier Vollgeschosse und ein Dachgeschoss. Das Erdgeschoss vermietet die Klägerin an einen Friseursalon, die in den übrigen Geschossen befindlichen elf Wohnungen vermietet sie zur Wohnnutzung. Das Gebäude hat Fassadenfronten zu der C-Straße und der G-Allee sowie, abgeschrägt, diese verbindend, eine Front zum A-Platz. Die ziegelsichtigen Fassadenflächen werden durch hell abgesetzte Simse sowie einen unterhalb der Traufe umlaufenden Fries mit Muschelmotiv horizontal gegliedert und sind mit

Zementstuckelementen im Stil der Renaissance dekoriert. Die in dem genannten abgeschrägten Bereich im zweiten und dritten Obergeschoss vorhandenen streitgegenständlichen Balkone sind im bauzeitlichen Zustand erhalten. Es handelt sich dabei jeweils um eine massive halbrunde Platte, die am freien Rand von einem Stahlträger umschlossen ist, welcher aus dem Mauerwerk auskragt. Dieser Kragträger liegt auf einer waagerechten, eingemauerten Stahlschwelle. Umlaufend sind die Balkone als Brüstung mit einem ebenfalls halbkreisförmigen, aufwendig gestalteten Metallgitter versehen. Die von der Straße sichtbare Unterseite der Balkone wird von muschelförmigen Stuckornamenten bestimmt. Der Balkon im ersten Obergeschoss war vor Eigentumserwerb der Klägerin entfernt worden; nähere Umstände sind nicht bekannt.

4

Nachdem die Klägerin – nach ihrer Darstellung – am 9. September 2010 Kenntnis von eingetretenen Schäden an den zwei Eckbalkonen im zweiten und dritten Obergeschoss erhalten hatte, ließ sie die Balkone am nächsten Tag vom Ingenieurbüro F.B. begutachten. Mit Schreiben vom 14. September 2010 teilte dieses der Klägerin mit, dass die in den Balkonen eingemauerte Stahlschwelle jeweils erhebliche Korrosion aufzeige und das Mauerwerk über- und unterhalb der Einspannstelle des Balkonträgers erheblich gerissen und nicht mehr ausreichend tragfähig sei. Eine Sanierung der korrodierten Bauteile scheine mit vertretbarem Aufwand nicht möglich.

5

Mit Schreiben vom 20. September 2010 setzte die Klägerin die Beklagte über die Schäden an den Balkonen in Kenntnis und bat um die Erteilung einer Genehmigung, die Balkone zu entfernen, da eine Sanierung der beiden Balkone wirtschaftlich nicht vertretbar sei.

6

In den folgenden 17 Monaten verweigerte die Beklagte wiederholt die Erteilung der beantragten denkmalrechtlichen Genehmigung und wies die Klägerin auf ihre denkmalrechtliche Instandsetzungspflicht hin, die auch eine teilweise Wiederherstellung der Balkone unter Austausch der Stahlprofile und Balkonplatten umfasse. Dass der Klägerin die für die Sanierung der Balkone anfallenden Kosten unzumutbar seien, habe sie nicht nachgewiesen. Allein aufgrund der vagen Aussage des Ingenieurbüros F.B., dass eine Sanierung mit vertretbarem Aufwand nicht möglich scheine, könne sie, die Beklagte, einem Abbruch der Balkone nicht zustimmen, da diese wesentliche Bestandteile des Erscheinungsbildes des Gebäudes darstellten und unverzichtbar zur Substanz des Denkmals gehörten. Eine Unzumutbarkeit könne nur festgestellt werden, wenn die Klägerin fundierte und belastbare Kostenschätzungen vorlege.

7

Die Klägerin teilte der Beklagten wiederum wiederholt – unter Beifügung der entsprechenden Schreiben, auf deren Inhalt verwiesen wird – mit, dass sie zwar

mehrere Unternehmen bezüglich der Balkonsanierungen angeschrieben und um konkrete Kostenangebote gebeten habe, jedoch hierbei keinen Erfolg gehabt habe, da sich die Unternehmen nicht in der Lage sähen, eine in technischer und wirtschaftlicher Hinsicht vertretbare Balkonsanierung durchzuführen. Zudem seien für die Abgabe konkreter Schätzungen kostenintensive Erkundungsbohrungen zur Klärung des bestehenden und künftigen Aufbaus der Balkone und ihrer Einbindung in die Außenwand notwendig. Deren Vornahme könne jedoch angesichts der Tatsache, dass die Sanierung bereits nach erster Einschätzung sämtlicher Sachverständiger unverhältnismäßig und größtenteils nicht umsetzbar sei, von der Klägerin nicht verlangt werden. Eine Sanierung der Balkone sei nur dergestalt möglich, dass diese vollständig abgebrochen sowie im Anschluss die Eisenträgerkonstruktion, die Balkonplatten und die aufwendige Untersicht vollständig ersetzt bzw. neu hergestellt würden, sodass von ihr faktisch die Wiederherstellung eines dem früheren Bauzustand gleichenden Neubaus der Balkone erwartet werde. Der die Erhaltung des Bauzustands bezweckende Denkmalschutz umfasse jedoch eine solche Neuerrichtung nicht, da der denkmalpflegerische Wert solcher Nachbauten nicht mehr gegeben sei. Zudem sei zweifelhaft, ob aufgrund des notwendigen Eingriffs in die Deckenkonstruktion überhaupt die Wiederherstellung standsicherer und somit nutzbarer Balkone möglich sei. Darüber hinaus sei die Beseitigung der Balkone dringend zur Vermeidung von Sach- und Personenschäden geboten. Im Übrigen stehe unabhängig von der Vorlage konkreter Angebote fest, dass der Erhalt der beiden Balkone nur mit unangemessen hohem finanziellem Aufwand realisierbar sei. Die seit Feststellung des Schadens entstandenen Kosten zur Untersuchung der Balkone und für Maßnahmen der Gefahrenabwehr beliefen sich bereits auf 18.278,06 EUR. Zukünftig würden für eine Sanierung der Balkone weitere Kosten in Höhe von mindestens 74.306,10 EUR erwartet. Dies lasse erkennen, dass die Finanzierungskosten für das notwendig werdende Sanierungskapital nicht durch die Mieteinnahmen für die beiden an die betroffenen Balkone angrenzenden Mietwohnungen, die sich auf jährlich 16.668,-- EUR beliefen, gedeckt werden könnten. Die Kosten für die Sanierung der Balkone stünden zudem außer Verhältnis zu den im Falle eines Rückbaus entstehenden Kosten. Die Klägerin übersandte der Beklagten eine vorläufige Aufstellung der Sanierungskosten datierend auf den 6. November 2013 sowie eine „Gegenüberstellung Kosten und Erträge [...]“, auf deren Inhalt jeweils verwiesen wird.

8

Mit Bescheid vom 12. September 2011 verfügte die Beklagte die vorläufige Eintragung des Gebäudes G-Allee 1-3 als Teil des Ensembles „D-Straße 165, G-Allee 2-6, C-Straße 4, G-Allee 1-3, 8-12“ in die Denkmalliste und ordnete die sofortige Vollziehung an. Zur Begründung führte sie im Wesentlichen aus, dass sie die Schutzwürdigkeit des Ensemble-Teils festgestellt habe. Es handle sich bei dem Ensemble-Teil G-Allee 1-3 um ein standorttypisches Etagenhaus des ausgehenden 19. Jahrhunderts, errichtet 1893 als Backsteinrohbau mit Dekor in Stilformen der Renaissance. Als Eckbau an der zum Platz erweiterten Einmündung der G-Allee in die D-Straße besitze das Gebäude hohe stadträumliche Präsenz. Wie die übrigen Bestandteile des Ensembles stelle es eine zeittypische, von Spekulationsinteressen geleitete Wohnbebauung großstädtischen Zuschnitts dar. Die Erhaltung des schutzwürdigen Ensemble-Teils liege aus geschichtlichen Gründen und zur

Bewahrung der charakteristischen Eigenheiten des Stadtbildes im öffentlichen Interesse. Hiergegen legte die Klägerin am 10. Oktober 2011 Widerspruch ein.

9

Mit Bescheid vom 28. Februar 2012 verfügte die Beklagte die reguläre Unterschutzstellung des Gebäudes G-Allee 1-3 als Ensemble-Teil des oben genannten Ensembles. Zur Begründung der Schutzwürdigkeit des Gebäudes verwies die Beklagte auf das zwischenzeitlich erstellte „Gutachten zum Denkmalwert“ des Denkmalschutzamtes vom 8. Dezember 2011. Auch gegen diesen Bescheid legte die Klägerin Widerspruch ein.

10

Mit Bescheid vom 7. Juni 2012 ordnete die Beklagte die sofortige Vollziehung der Verfügung vom 28. Februar 2012 an, da aufgrund des geplanten Abbruchs der Balkone Gefahr im Verzug sei. Am 18. Juni 2012 wurde das Gebäude G-Allee 1-3 unter der Nummer [...] in die Denkmalliste eingetragen. In der aktuellen Denkmalliste mit Stand vom 18. April 2016 wird das Gebäude unter der ID [...] geführt.

11

Nach Inkrafttreten des hamburgischen Denkmalschutzgesetzes vom 5. April 2013 stellte die Beklagte das Widerspruchsverfahren gegen die Unterschutzstellungsverfügung ein.

12

Im April 2013 brachte die Klägerin an das Gebäude G-Allee 1-3 ein Sicherheitsgerüst an, um drohenden Personen- und Sachschäden durch von den Balkonen herabfallenden Teilen vorzubeugen.

13

Mit Bescheid vom 21. Februar 2014 versagte die Beklagte die beantragte denkmalrechtliche Genehmigung, da der Erteilung überwiegende Gründe des Denkmalschutzes entgegenstünden. Trotz des Abbruchs des Balkons im ersten Obergeschoss seien die beiden noch vorhandenen Eckbalkone mit dem geschwungenen Geländer und der üppigen Stuckierung ein wesentliches und unverzichtbares Gestaltungsmerkmal der Fassade. Der Abbruch der beiden Balkone würde einen erheblichen Eingriff in die denkmalwerte Bausubstanz und das Erscheinungsbild des Denkmals bedeuten. Gerade die prägnante Gestaltung der Ecke mit der schräg gestellten einachsigen Fassade und den Balkonen verliehen dem Gebäude und dem Quartier an dieser Stelle einen großstädtischen Habitus. Öffentliche Interessen, die eine Genehmigung des Vorhabens erforderten, seien nicht ersichtlich. Das vorliegende Schadensbild an den Balkonen sei konstruktions- und altersbedingt als eher typisch einzustufen. Demzufolge sei es gängige Praxis in der Denkmalpflege, die Balkone entsprechend zu rekonstruieren, mithin in Teilen zu erneuern und auch

ganz neu gemäß dem historischen Bestand wiederherzustellen. Die von der Klägerin vorgelegten Zahlen ergäben, dass eine Sanierung zumutbar sei.

14

Mit Schriftsatz vom 26. Februar 2014 legte die Klägerin Widerspruch gegen den Bescheid vom 21. Februar 2014 ein und führte zur Begründung im Wesentlichen aus, dass die Versagung der denkmalrechtlichen Genehmigung unverhältnismäßig sei. Eine Neuerrichtung der Balkone sei vom Denkmalschutz nicht umfasst. Sie habe die Sanierbarkeit der Eckbalkone durch den Sachverständigen Dipl.-Ing. T.W. umfassend begutachten lassen. Dessen Stellungnahme vom 26. Mai 2014 zufolge seien sowohl die vorhandene Bausubstanz als auch die verwendeten Bauprodukte nicht zu erhalten. Eine Ertüchtigung der vorhandenen Balkone im Rahmen einer Sanierung im eingebauten Zustand sei nicht möglich. Der Ausbau der Balkone führe wiederum dazu, dass das Muschelornament aufgrund seiner kraftschlüssigen Fixierung an den korrodierten Stahlträgern zerfalle. Die damit notwendige vollständige denkmalgetreue Nachbildung der beiden Balkone sei wirtschaftlich nicht zumutbar und auch vom Denkmalschutz nicht umfasst. Die von der Beklagten vorgenommene Wirtschaftlichkeitsberechnung sei fehlerhaft. Ferner lasse die Beklagte das Verhältnis der Neuerrichtungskosten zu dem Nutzwert der Balkone außer Betracht und verkenne, dass nicht eine gesamte Wohneinheit bzw. das Gebäude verändert werden solle, sondern lediglich zwei Balkone an der Eckfassade des gesamten Gebäudekomplexes. Die von ihr, der Klägerin, beabsichtigten baulichen Maßnahmen ermöglichten im Hinblick auf den bereits zurückgebauten Balkon im ersten Geschoss eine denkmalgerechte Wiederherstellung eines einheitlichen Fassadenbildes und damit den Erhalt der gestalterischen Bedeutung des Ensembles.

15

Mit Antrag vom 31. März 2014 beantragte die Klägerin beim Bezirksamt [...] eine Baugenehmigung für den Abriss der Balkone im Verfahren nach § 62 HBauO. Hier legte sie erstmals eine Bauzeichnung vor, die Angaben zu der geplanten neuen Gestaltung enthält. Mit Bescheid vom 3. Juli 2014 wurde die Erteilung der Baugenehmigung versagt. Die Genehmigung nach § 173 Abs. 1 BauGB werde nicht erteilt, da die Beseitigung der denkmalgeschützten und gestalterisch prägenden Balkone dem städtebaulichen Erhaltungsgebot widerspreche und auch die denkmalrechtliche Genehmigung nach §§ 8 und 9 DSchG nicht erteilt werden könne. Hiergegen legte die Klägerin Widerspruch ein, über den bislang – soweit ersichtlich – noch nicht entschieden wurde.

16

Mit Widerspruchsbescheid vom 19. August 2014 wies die Beklagte den Widerspruch der Klägerin gegen den denkmalrechtlichen Bescheid vom 21. Februar 2014 zurück. Zur Begründung führte sie aus, dass die Voraussetzungen der Versagung einer Genehmigung gemäß § 9 DSchG vorlägen. Durch den Abbruch der zwei Balkone würde das Erscheinungsbild des Gebäudes in erheblichem Maße beeinträchtigt werden. Dem Ensemble komme aber gerade aufgrund seiner geschichtlichen Bedeutung und der Bedeutung für die charakteristischen Eigenheiten des Stadtbildes

Denkmalwert zu. Zwar stelle die nicht genehmigte Entfernung des Balkons im ersten Obergeschoss bereits eine Beeinträchtigung dar, diese sei aber nicht als so groß einzuschätzen, dass dadurch der Denkmalwert entfallen sei. Durch den Verlust des Balkons im ersten Obergeschoss sei zudem der Erhalt der verbliebenen Balkone umso wichtiger, um die Ablesbarkeit der dargestellten Schutzgründe zu erhalten. Die Straßenfassade des Gebäudes G-Allee 1-3 verfüge im Übrigen, mit Ausnahme des Erdgeschosses, noch weitgehend über ihr bauzeitliches Erscheinungsbild. Unverzichtbarer Bestandteil der recht aufwendigen Fassadengestaltung seien die beiden noch vorhandenen Eckbalkone mit ihrem geschwungenen Geländer und den üppigen Stuckierungen.

17

Gegebenenfalls sei zwar die Reparatur der Balkone im Bestand nicht (mehr) möglich, dies gelte aber nicht für eine Instandsetzung unter Austausch der Balkonplatte und der dazugehörigen Tragstruktur. Soweit das Muschelornament bei seiner Trennung von den Stahlträgern zerstört werde, müsse es neu angefertigt werden. Dass dieses nicht möglich sei, werde in keiner der eingereichten Stellungnahmen erklärt. Die vorhandenen Geländer seien bauseits zu lagern, gegebenenfalls auch hinsichtlich angegriffener Substanz („schlossermäßig“) instand zu setzen und anschließend wieder analog zum derzeitigen Bestand anzubringen. Im ungünstigsten Fall sei zwar tatsächlich eine teilweise Neuerrichtung der beiden Balkone erforderlich. Unzutreffend sei aber, dass die Neuerrichtung einzelner Bauteile im Rahmen der denkmalrechtlichen Instandsetzungspflicht nicht verlangt werden könne. Das gelte für die Neuerrichtung ganzer Gebäude oder Gebäudeflügel, nicht aber für den Austausch einzelner Bauteile.

18

Die Prüfung der wirtschaftlichen Zumutbarkeit habe selbst bei Übernahme sämtlicher von der Klägerin zur Verfügung gestellten Angaben ein positives wirtschaftliches Ergebnis in Höhe von über 45.000,-- EUR pro Jahr gebracht, sodass die Forderung nach einer denkmalgerechten Instandsetzung der Balkone auch wirtschaftlich zumutbar sei. Bei der Berechnung der Wirtschaftlichkeit seien die Erträge des gesamten Gebäudes in Ansatz zu bringen. Sowohl die gegebenenfalls bestehende Möglichkeit der Einbeziehung der Erträge weiterer Objekte als auch ein möglicher Abzug für unterlassenen Bauunterhalt seien außer Acht gelassen worden, da selbst bei Zugrundelegung der Angaben der Klägerin, ohne Abzüge, die Wirtschaftlichkeit gegeben sei. Der Nutzwert der Balkone sei für die Wirtschaftlichkeit kein Kriterium, da die Balkone mit dem Gebäude nicht nur eine wirtschaftliche, sondern auch eine gestalterische Einheit darstellten.

19

Die Versagung sei ermessensfehlerfrei ergangen. Außer der Instandsetzung der Balkone sei keine denkmalgerechte Lösung für das Erscheinungsbild der Fassade ersichtlich. Öffentliche Interessen überwögen die genannten Gründe des Denkmalschutzes nicht. Die Verkehrssicherheit könne durch die oben beschriebene Instandsetzung der Balkone gewährleistet werden.

20

Mit Schriftsatz vom 22. September 2014 hat die Klägerin die vorliegende Klage erhoben. Zur Begründung wiederholt sie ihr bisheriges Vorbringen und führt ergänzend im Wesentlichen aus, dass der Zustand der Originalsubstanz der Balkone eine Sanierung schlichtweg nicht zulasse. Seit Jahren versuche sie vergeblich, ein Unternehmen zu finden, welches sich bereit erkläre, die Sanierung der Balkone durchzuführen und ein entsprechendes konkretes Kostenangebot zu erstellen. Die Unternehmen hätten die für eine Sanierung notwendigen Kosten – wenn überhaupt – nur geschätzt, sich aber nicht bereit erklärt, die Balkone zu sanieren.

21

Die Balkone müssten vollständig neu errichtet werden, denn insbesondere die die Denkmalschutzwürdigkeit der Balkone prägenden Muschelornamente würden bei einer Abnahme der Balkone zerfallen. Eine Neuerrichtung der Balkone komme einer Nachbildung des Originals gleich, da sowohl das Muschelornament als auch die Balkonplatten sowie die Trägerkonstruktion der Balkone nicht, auch nicht teilweise, zu erhalten oder instand zu setzen seien. Eine Nachbildung könne jedoch denkmalschutzrechtlich nicht gefordert werden. Es handele sich nur dann um eine Erhaltungsmaßnahme im Sinne des Denkmalschutzgesetzes, wenn die Verbesserung der Bausubstanz durch Sanierung der Balkone in ihrer bestehenden Form im Vordergrund stehe. Wenn aber nach der Durchführung der Sanierungsarbeiten die Originalsubstanz nicht mehr in größerem Umfang vorhanden sei, werde die Grenze des Zumutbaren überschritten. Die Wiederherstellung der Balkone könne ausschließlich unter den hier nicht vorliegenden Voraussetzungen des § 13 DSchG verlangt werden. Darüber hinaus sei zu berücksichtigen, dass selbst nach Sanierung der Balkone die Standsicherheit der Trägerkonstruktion nicht garantiert sei.

22

Sie stelle nicht den Denkmalwert des Objekts in Abrede. Die Anforderungen der Beklagten an den Erhalt der Balkone stünden jedoch außer Verhältnis zu dem Denkmalwert des Ensembles. Sie, die Klägerin, begehre lediglich den Rückbau eines untergeordneten Teils des Ensembles. Die Balkone seien nicht das einzige zum Denkmalwert des Ensembles angeführte erhaltenswerte Merkmal. Das Gebäude befinde sich weitgehend nicht mehr im ursprünglichen Zustand. Durch den Einbau von Kunststofffenstern und die Veränderung des Balkons im ersten Obergeschoss sei der typische Charakter der Fassade bereits stark relativiert worden. Der Gesamtcharakter des Ensembles sei jedoch erhalten geblieben, so wie dieser auch nach dem Rückbau der streitgegenständlichen Balkone erhalten bleiben werde.

23

Falls die Rekonstruktion vom Denkmalschutz umfasst sei, so sei diese jedenfalls wirtschaftlich nicht zumutbar. Die Kosten zur Untersuchung der Balkone und für Maßnahmen der Gefahrenabwehr beliefen sich bereits jetzt auf über 18.000,-- EUR. Zukünftig würden für eine Sanierung der Balkone weitere Kosten in Höhe von mindestens 74.306,10 EUR erwartet. Die endgültigen Kosten seien damit nicht

abschließend erfasst. Sie habe laufende Kosten für die Absicherung und Begutachtung der Standsicherheit der Balkone. Daneben seien wegen des Gerüsts bereits jetzt die Einnahmen aufgrund von – nicht näher benannten – Mietminderungen beschränkt. Die Wirtschaftlichkeitsberechnung der Beklagten sei fehlerhaft durchgeführt worden. So umfasse sie noch keine Angaben zur Kostenhöhe der Wiederherstellung der Muschelornamente. Sie, die Klägerin, habe keine notwendigen denkmalschutzrechtlichen Erhaltungsmaßnahmen unterlassen, sodass ihr auch nicht aufgrund eines etwaigen Unterlassens erhöhte Kosten zuzumuten seien.

24

§ 9 Abs. 2 DSchG eröffne der Beklagten kein Ermessen. Allein weil die Beklagte im Widerspruchsbescheid davon ausgehe, sie habe einen Ermessensspielraum, sei der Widerspruchsbescheid aufzuheben. Zuletzt bestehe ein öffentliches Interesse daran, verkehrssichere Zustände zur Abwehr von Gefahren für den Fußgänger- und Straßenverkehr unterhalb der Balkone herzustellen.

25

Die Klägerin beantragt,

26

die Beklagte, unter Aufhebung ihres Bescheids vom 21.02.2014, Az. [...], in der Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 19.04.2014, Az. [...], zu verpflichten, der Klägerin die beantragte Genehmigung auf Rückbau zweier Eckbalkone zu erteilen.

27

Die Beklagte beantragt,

28

die Klage abzuweisen.

29

Zur Begründung wiederholt sie ihren bisherigen Vortrag und führt ergänzend im Wesentlichen aus, dass eine Wiederherstellung der Balkone möglich und auch von der Instandhaltungspflicht der Klägerin gedeckt sei. Das von ihr mit der Begutachtung der Balkone beauftragte Büro P.B. bestätige in der gutachterlichen Stellungnahme vom 18. März 2015 die Annahme, dass eine Sanierbarkeit der Balkone gegeben sei. Dafür müssten die Stahlträger mit der Balkonplatte erneuert werden. Das Geländer könne nach einer Reparatur der Fußpunkte wieder verwendet werden. Erst nach der Abnahme der Stuckelemente könne entschieden werden, ob sie im Original wieder eingebaut werden könnten oder eine originalgetreue Abbildung angesetzt werden müsse. Aus diesem Grund sei prophylaktisch vor Beginn der Demontage der Balkone ein Abdruck des Muschelornamentes zu erstellen, der im Falle einer

Nichtwiederverwendbarkeit des bestehenden Muschelornaments anschließend für die Neuanfertigung genutzt werden könne. Diese Vorgehensweise sei gängige Praxis und in Hamburg gebe es zahlreiche renommierte Stuckateure, die diese Arbeiten ausführen könnten.

30

Die von dem Gutachter beschriebene Vorgehensweise stelle sich als denkmalverträglich dar. Ein größtmöglicher Erhalt bedeute hier die Wiederverwendung des Geländers und, sofern möglich, auch des Stuckornaments. Bei den Tragplatten und der Stahlkonstruktion handele es sich um „Verbrauchsmaterialien“, die alters- und konstruktionsbedingt einer Grenznutzungsdauer unterlägen, die hier erreicht sei, sodass eine Erneuerung dieser Bauteile erforderlich sei.

31

Sie, die Beklagte, habe erneut Berechnungen zur wirtschaftlichen Zumutbarkeit vorgenommen (Anlage B4 und B5). In diesen sei entsprechend den Angaben der Klägerin vom 6. November 2013 von Sanierungskosten in Höhe von 92.584,16 EUR und einer Belastung aus Fremdkapital für die Baukosten in Höhe von 5% ausgegangen worden. Sowohl bei Zugrundelegung der Mieteinnahmen des gesamten Gebäudes als auch lediglich der zwei betroffenen Wohnungen ergebe sich ein positives Gesamtergebnis. Eine eventuelle Einkommensteuer-Minderung der Klägerin sowie mögliche Zuschüsse seien in beiden Fällen nicht berücksichtigt worden. Eine weitere Wirtschaftlichkeitsberechnung auf Grundlage der vom Gutachter angenommenen Kosten habe ebenfalls ergeben, dass sich die Baumaßnahme als wirtschaftlich darstelle.

32

Zudem sei es der Klägerin möglich, – bislang von ihr nicht beantragte – Zuwendungen zu erhalten. Sie, die Beklagte, sei bereit, der Klägerin eine Zuwendung in Höhe der Hälfte des denkmalbedingten Mehraufwandes zukommen zu lassen. Als denkmalbedingter Mehraufwand werde der Abguss des Muschelornaments und die Herstellung der Ornamente im Falle einer nicht erfolgreichen Demontage des Bestands angesehen. Für den Fall, dass die zwei Muschelornamente neu anzufertigen seien, entstünden laut der Kostenschätzung der Firma M.W. zusätzliche Kosten in Höhe von ca. 9.300,-- EUR.

33

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird ergänzend Bezug genommen auf den Inhalt der Gerichtsakte sowie auf die Sachakten der Beklagten und die Bauakte G-Allee 1-3 / Ecke C-Straße, die Gegenstand der mündlichen Verhandlung gewesen sind.

Entscheidungsgründe

I.

34

Die zulässige Klage ist unbegründet. Der Bescheid der Beklagten vom 21. Februar 2014 in Gestalt des Widerspruchsbescheids vom 19. April 2014 ist rechtmäßig und verletzt die Klägerin nicht in ihren Rechten. Der Klägerin steht kein Anspruch auf Erteilung einer denkmalrechtlichen Genehmigung zum Abbruch der zwei am Gebäude G-Allee 1-3 im zweiten und dritten Obergeschoss angebrachten Balkone zu, § 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO.

35

Der von der Klägerin beantragte Abbruch der Balkone bedarf der Erlaubnis (1.). Die Voraussetzungen für die Erteilung einer solchen Erlaubnis liegen aber nicht vor (2.).

36

1. Der von der Klägerin begehrte Abbruch der beiden streitgegenständlichen Balkone stellt eine genehmigungspflichtige teilweise Beseitigung bzw. sonstige Veränderung eines Baudenkmals im Sinne des § 9 Abs. 1 Satz 1 des Denkmalschutzgesetzes vom 5. April 2013 (HmbGVBl. 2013, S. 142; – DSchG –) dar und bedarf daher der Genehmigung.

37

a) Bei dem Wohnhaus G-Allee 1-3 handelt es sich – wie die Klägerin auch nicht mehr in Abrede stellt – um ein Baudenkmal im Sinne des § 4 Abs. 2 DSchG (aa), welches zusammen mit den Gebäuden D-Straße 165, G-Allee 2-6, C-Straße 4, G-Allee 5 und 8-12 darüber hinaus ein Ensemble im Sinne des § 4 Abs. 3 DSchG darstellt (bb).

38

Ohne Belang ist insoweit, wie die Eintragung des Objekts in die Denkmalliste auszulegen ist bzw. dass die Klägerin zunächst der mit Bescheid vom 12. September 2011 verfügten vorläufigen Eintragung in die Denkmalliste sowie anschließend der mit Bescheid vom 28. Februar 2012 verfügten regulären Unterschutzstellung widersprochen und damit ursprünglich den Eintritt der Bestandskraft dieser Verfügungen verhindert hatte. Auf die Bescheide kommt es nicht an, denn mit Inkrafttreten des neugefassten Denkmalschutzgesetzes vom 5. April 2013 am 1. Mai 2013 ist das System des Denkmalschutzes in Hamburg auf das ipso-iure-Prinzip (auch: ipsa-lege-Prinzip, Prinzip der normativen Unterschutzstellung) umgestellt worden. Bauliche Anlagen sind damit von Gesetzes wegen als Denkmäler oder als Ensemble-Bestandteil geschützt, wenn und soweit die Voraussetzungen des § 4 Abs. 2 und/oder Abs. 3 DSchG vorliegen. Gemäß § 6 Abs. 1 Satz 3 DSchG ist der Schutz des Denkmals oder des Ensembles nicht von der Eintragung in die Denkmalliste abhängig (sog. nachrichtliche bzw. deklaratorische Denkmalliste) (vgl. VG Hamburg, Urt. v.

12.5.2014, 7 K 278/12, juris Rn. 33). Insbesondere gilt auch der Genehmigungsvorbehalt aus § 9 Abs. 1 Satz 1 DSchG schon unabhängig von der Eintragung in die Denkmalliste (OVG Hamburg, Urt. v. 23.6.2016, 3 Bf 100/14, juris).

39

aa) Das Gebäude G-Allee 1-3 stellt ein Baudenkmal im Sinne des § 4 Abs. 2 DSchG dar.

40

Ein Baudenkmal ist gemäß § 4 Abs. 2 DSchG eine bauliche Anlage oder ein Teil einer baulichen Anlage im Sinne des § 2 Absatz 1 der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 20. Dezember 2011 (HmbGVBl. S. 554), in der jeweils geltenden Fassung, deren oder dessen Erhaltung wegen der geschichtlichen, künstlerischen oder wissenschaftlichen Bedeutung oder zur Bewahrung charakteristischer Eigenheiten des Stadtbildes im öffentlichen Interesse liegt.

41

Bei dem Gebäude G-Allee 1-3 handelt es sich um eine solche bauliche Anlage, deren Erhaltung wegen der geschichtlichen Bedeutung (aaa) und zur Bewahrung der charakteristischen Eigenheiten des Stadtbildes (bbb) im öffentlichen Interesse liegt (ccc).

42

aaa) Das Gebäude hat zumindest hinsichtlich seiner äußeren Gestalt geschichtliche Bedeutung.

43

Der Begriff der „geschichtlichen Gründe“ ist im weiten Sinne zu verstehen; es sollen hierdurch kunst- und architekturgeschichtliche Epochen und Entwicklungen, aber auch sozial-, wirtschafts- und kulturgeschichtliche sowie allgemein die Geschichte der Menschheit betreffende Ereignisse und Zeitabschnitte dokumentiert werden (vgl. OVG Hamburg, Urt. v. 16.5.2007, 2 Bf 298/02, juris Rn. 57 m.w.N.). Dabei ist die geschichtliche Bedeutung nicht auf übergeordnete oder besonders bedeutsame Entwicklungen oder Verhältnisse beschränkt, sondern umfasst vielmehr auch Gegenstände des Denkmalschutzes, die nur für einzelne Wissenschaftsdisziplinen (z.B. Kirchengeschichte, Baugeschichte, Kunstgeschichte) oder für die Regionalgeschichte, Heimatgeschichte oder Stadtgeschichte von Bedeutung sind (vgl. OVG Magdeburg, Urt. v. 14.10.2004, 2 L 454/00, juris Rn. 30; VG Hamburg, Urt. v. 12.5.2014, 7 K 278/12, juris Rn. 52).

44

Das Objekt selbst muss geeignet sein, geschichtliche Entwicklungen aufzuzeigen, mithin für die politischen, sozialen, wirtschaftlichen, kulturellen oder sonstigen Verhältnisse in bestimmten Zeitepochen einen Aussagewert haben. Dies ist gegeben, wenn ihm als Wirkungsstätte namhafter Personen oder als Schauplatz historischer Ereignisse ein bestimmter Erinnerungswert beizumessen ist oder wenn es im Sinne eines Assoziationswertes einen im Bewusstsein der Bevölkerung vorhandenen Bezug zu bestimmten politischen, sozialen, wirtschaftlichen, kulturellen oder sonstigen Verhältnissen seiner Zeit herstellt. Entscheidend ist der dokumentarische und exemplarische Charakter des Schutzobjekts als ein Zeugnis der Vergangenheit (vgl. OVG Hamburg, Urt. v. 16.5.2007, 2 Bf 298/02, juris Rn. 57; VG Hamburg, Urt. v. 12.5.2014, 7 K 278/12, juris Rn. 53).

45

Der geschichtliche Aussagewert ist auch dann zu bejahen, wenn sich die geschichtliche Bedeutung eines Objekts nicht unmittelbar aus sich heraus visuell erschließt, es aber zusammen mit anderen Quellen einen optischen Eindruck von historisch bedeutsamen Gegebenheiten vermitteln kann und insoweit geeignet ist, seinem Betrachter die Vergangenheit vor Augen zu führen (vgl. OVG Hamburg, Urt. v. 16.5.2007, 2 Bf 298/02, juris Rn. 59; VG Hamburg, Urt. v. 12.5.2014, 7 K 278/12, juris Rn. 54).

46

Nach diesen Maßstäben kommt dem Gebäude G-Allee 1-3 stadt-, wirtschafts- und sozialgeschichtliche Bedeutung zu. Die in den Bauakten befindlichen und von den Beteiligten vorgelegten Abbildungen haben zur Überzeugung der Kammer bestätigt, dass es sich zumindest bei der äußeren Gestalt des Gebäudes einschließlich der streitgegenständlichen Balkone um eine bauliche Anlage handelt, die historische Aussagekraft hat und in hinreichendem Maße, nämlich wesentliche dauerhafte Gestaltungselemente betreffend, im Ursprungszustand erhalten ist, sodass ihr als repräsentatives Zeugnis der Entwicklung des Stadtteils E. in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts eine geschichtliche Bedeutung zukommt.

47

Das Gebäude dokumentiert anschaulich den Entwicklungsprozess des Stadtteils E. hin zu einer städtisch geprägten Siedlung unter dem Primat der Industrialisierung in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts. Das vorliegend streitgegenständliche Wohngebäude stellt eine zeittypische Wohnbebauung großstädtischen Zuschnitts der 1890er Jahre dar und dokumentiert durch sein bauliches Niveau, aber auch durch seine Verzahnung mit dem Areal der ehemaligen Fabrik Y. im Sinne eines Zeugnisses der Entwicklung wirtschaftlicher und sozialer Verhältnisse in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts, die den Arbeitern zugestandene Wohnqualität in dem in E. zu dieser Zeit entstehenden „Wohn- und Arbeitsstättenmischgebiet“ (Gabriele Schwarz, Allgemeine Siedlungsgeographie, 4. Auflage 1989, Teil 2, S. 754): In der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts entwickelte sich der Stadtteil E. in kurzer Zeit vom Dorf über die ungeplante Ansiedlung von zunächst kleinen Gewerbebetrieben, die vermehrt Wohnbebauung für die Arbeiter nach sich zogen, zu einem von der Arbeiterschicht

geprägten Industrievorort. Insbesondere die ab 1853 zwischen E. und A. verlaufende Zollgrenze und der mit dem neuen Grenzverlauf einhergehende Verlust der Zollprivilegien A.'s führte zu einem steilen industriellen Aufschwung in E., das die Zollvorteile behielt. Im Zuge der voranschreitenden Industrialisierung wurden Standorte in der Nähe zur Zollgrenze und zum Hafen bevorzugt. Das bis 1850 eher dörfliche E. wurde aufgrund seiner verkehrsgünstigen, hafen- und zollgrenznahen Lage Kristallisationskern für zahlreiche Industrie- und Gewerbegebiete und zugleich für die zugehörige Arbeiterbevölkerung zum idealen Wohnort. Kennzeichnend für diese Industrialisierungsphase ist die Verflechtung von Wohn- und Fabrikbauten (vgl. „Gutachten zum Denkmalwert“ des Denkmalschutzamts vom 8. Dezember 2011; Vermerk des Denkmalschutzamts vom 13. September 1985; Begründung zum Bebauungsplan E. [...]; Eckhard Freiwald und Gabriele Freiwald-Korth, Hamburgs Alte Fabriken – Einst und Jetzt, 2013, S. 33).

48

Erst in den 1870er-Jahren war der heutige A-Platz (damals F-Platz) platzartig gefasst und durch eine Grünanlage mit Friedenseiche akzentuiert worden. Während sich südlich des Platzes bereits eine weitgehend geschlossene Wohnbebauung befand, waren die Flächen entlang der G-Allee vor allem gewerblich, meist aber nur in lockerer Folge bebaut. Nach der Vereinigung E.'s und B.'s mit A. in den Jahren 1889/1890 vollzog sich eine deutliche Verdichtung dieser Flächen nördlich des alten [...] Ortskerns durch eine Wohnbebauung großstädtischen Typs, entlang der G-Allee, der K- und der J-Straße weitgehend einheitlich in Form großer vier- bis fünfgeschossiger Mehrfamilienhäuser. Die damals errichteten Wohngebäude für Arbeiter und Kleinbürger waren insbesondere aus Gründen der Reputation, um den Tauschwert zu erhöhen und um sie gegen in der unmittelbaren Nachbarschaft befindliche Fabrikhallen abzusetzen, dadurch gekennzeichnet, dass sie verzierte renaissancistische Verblendziegel-/Putzfassaden erhielten (vgl. „Gutachten zum Denkmalwert“ des Denkmalschutzamts vom 8. Dezember 2011; Vermerk des Denkmalschutzamts vom 13. September 1985).

49

Die äußere Gestalt des Gebäudes G-Allee 1-3, bestehend aus der Außenfassade und den Balkonen, befindet sich noch wesentlich im bauzeitlichen Zustand. Die Elemente der aufwendigen Fassadengestaltung sind weit überwiegend erhalten und in ihrer Aussage des gehobenen Gestaltungsanspruchs gut erkennbar. Überdies ist der für die sozialgeschichtliche Bedeutung wichtige örtliche Zusammenhang mit dem Industriestandort Fabrik Y wegen deren Erhaltung weiter unmittelbar abzulesen.

50

Für den Aussagewert des Gebäudes sind die in der Vergangenheit vorgenommenen Änderungen zwar nachteilig, nicht jedoch so gewichtig, dass der Denkmalwert in Zweifel stünde. Der offensichtlich erfolgte Einbau moderner, wärmegeämmter Fenster, die deutlich nicht bauzeitliche Gestaltung des Erdgeschosses sowie der Rückbau des Balkons im ersten Obergeschoss verfälschen weder das Objekt noch müssten sie zugunsten des Originalzustands hinweggedacht werden, um die

geschichtliche Bedeutung des Gebäudes als Zeugnis eines gehobenen Wohnbaus zu erkennen.

51

In Bezug auf einen in der Vergangenheit durch einen Verwaltungsakt festgestellten Denkmalwert führen Umbauten nur dann zum Verlust, wenn die historische Substanz des Gebäudes so weit verlorenggeht, dass sie ihre Funktion, Aussagen über geschichtliche Umstände oder Vorgänge zu dokumentieren, nicht mehr erfüllen kann (OVG Münster, Urt. v. 26.8.2008, 10 A 3250/07, juris Rn. 47) bzw. wenn durch die Umbauten die Identität des Gebäudes aufgehoben worden, also der Aussagewert des Kulturdenkmals verloren gegangen ist (OVG Bautzen, Beschl. v. 23.6.2006, 1 B 227/05, juris Rn. 6) und die jeweilige Bedeutungskategorie des Denkmals nicht mehr sichtbar ist.

52

Unter Geltung des ipso-iure-Prinzips muss sich der Denkmalwert allerdings laufend aus dem Bestand ablesen lassen. Dies ist vorliegend der Fall, da mit der verbleibenden Fassade, die einen prägenden Gebäudeteil darstellt, noch ausreichend historische Substanz vorhanden ist, um die geschichtliche Aussage des Gebäudes zu dokumentieren. Die zahlreichen und auch durchaus tiefgreifenden Veränderungen haben nicht dazu geführt, dass die zeitgeschichtliche Aussage an dem Gebäude für einen mit den Hintergründen des Gebäudes vertrauten Betrachter nicht mehr ablesbar wäre.

53

Der erfolgte Austausch der Fenster ist im Ergebnis nicht erheblich, zumal die Fenster aufgrund der übrigen Verzierungen der Fassade, insbesondere denjenigen über und unter den Fenstern, optisch zurücktreten, mithin keine prägende Bedeutung für die Wirkung der Fassade haben. Die Veränderungen im Erdgeschoss sowie an dem Balkon im ersten Obergeschoss haben zwar zu einem deutlichen Verlust an historischer Substanz geführt und stellen damit eine deutliche Beeinträchtigung des Denkmals dar. Der Denkmalwert des Gebäudes wird hierdurch jedoch nicht in Frage gestellt, denn angesichts der im Übrigen weitgehend erhaltenen Fassade mit seiner aufwendigen Gestaltung durch Eckrustizierungen, Gesimse und Fensterverdachungen sowie insbesondere der bislang erhalten gebliebenen streitgegenständlichen Balkone mit ihren üppigen Muschelornamenten vermag das Gesamtgebäude noch immer die oben beschriebenen geschichtlichen Entwicklungen im 19. Jahrhundert aufzuzeigen.

54

bbb) Hinsichtlich seiner äußeren Gestalt hat das Gebäude auch Bedeutung für die charakteristischen Eigenheiten des Stadtbildes.

55

Ein Bauwerk ist zur Bewahrung charakteristischer Eigenheiten des Stadtbildes denkmalschutzwürdig, wenn seine Erscheinung in herausgehobener Weise ein Orts-, Platz- oder Straßenbild seit alters her bestimmt oder kennzeichnender Bestandteil einer typisch historischen Stadtstruktur ist und aus eben diesem Grund ein öffentliches Interesse an seiner Erhaltung besteht (OVG Hamburg, Urt. v. 1.2.1988, Bf II 69/85, NVwZ-RR 1989, 117; VG Hamburg, Urt. v. 12.5.2014, 7 K 278/12, juris Rn. 74).

56

Das Eckgebäude G-Allee 1-3 ist mit seiner ausgeprägten Fassadengestaltung und seiner exponierten Lage am A-Platz kennzeichnender Bestandteil der typisch historischen Stadtstruktur des Stadtteils E. Es hat deutlich wahrnehmbaren Einfluss auf das Stadtbild des [...] Innenstadtbereichs; sein Fehlen würde das Stadtbild im Bereich des A-Platzes wesentlich verändern.

57

Die Wirkung des Gebäudes mit Blockcharakter wird dadurch verstärkt, dass das Gebäude aufgrund der trichterförmigen Ausbreitung und der zum Platz hin gewandten Schmalseite mit den Eckrustizierungen und den Balkonen eine vorgelagerte Position einnimmt und dadurch über den A-Platz hinweg gut sichtbar ist. Insbesondere an dieser Schmalseite wird die prägende Fassadengestaltung mit ihren einheitlichen Zementstuckelementen und den Eckrustizierungen in besonderem Maße sichtbar. Die erkennbar aufwendig gestalteten, weitaus mehr dem Schmuck als praktischer Nutzung dienenden Balkone im zweiten und dritten Obergeschoss mit den barocken Gittern und den an der Unterseite angebrachten muschelförmigen Stuckornamenten, die das im Fries auftauchende Muschelmotiv aufgreifen, heben das Gebäude an dieser Stelle noch einmal hervor.

58

Die in der Vergangenheit vorgenommenen Umbauten haben an der stadtbildprägenden Eigenschaft des Gebäudes – ebenso wie an der Ablesbarkeit der geschichtlichen Bedeutung des Gebäudes (s.o.) – nichts geändert. Denn insbesondere die Fassade verfügt – mit Ausnahme des Erdgeschosses – noch weitgehend über ihre Originalsubstanz einschließlich ihrer wesentlichen gestalterischen Elemente.

59

ccc) Die Erhaltung des Gebäudes bzw. zumindest seiner äußeren Gestalt liegt wegen der genannten Schutzgründe auch im öffentlichen Interesse.

60

Das Tatbestandsmerkmal des öffentlichen Erhaltungsinteresses hat die Aufgabe, aus dem Kreis der in Betracht kommenden Objekte eine eingrenzende Auswahl zu treffen und solchermassen eine unangemessene Ausweitung des Denkmalbegriffs zu verhindern. Es greift vor allem dann als Korrektiv ein, wenn zahlreiche vergleichbare Objekte noch vorhanden sind. Die Erhaltungswürdigkeit setzt damit zwar keine

Einmaligkeit voraus. Das öffentliche Interesse an der Einstufung eines Objekts als Denkmal wird aber umso schwieriger zu begründen sein, je mehr vergleichbare Exemplare es gibt. Neben dem Seltenheitswert sind weiter der dokumentarische und exemplarische Wert von Bedeutung. Auch insoweit bezweckt das Merkmal des öffentlichen Interesses indes nicht, lediglich herausragende Beispiele oder besonders typische Vertreter einer Gattung unter Schutz zu stellen. Es können auch solche Objekte denkmalwürdig sein, die unterhalb dieser Schwelle Ausdruck geschichtlicher Epochen und Entwicklungen sind. Ferner spielen das Alter, das Maß der Originalität und der Integrität eine Rolle. Je älter das Objekt, je höher der Anteil noch vorhandener Originalsubstanz und je besser der Erhaltungszustand ist, desto eher ist es als denkmalwürdig anzusehen (vgl. zu allem OVG Hamburg, Urt. v. 16.5.2007, 2 Bf 298/02, juris Rn. 81; VG Hamburg, Urt. v. 12.5.2014, 7 K 278/12, juris Rn. 78).

61

Dass dem streitgegenständlichen Objekt hinsichtlich seiner geschichtlichen Bedeutung und seiner prägenden Bedeutung für die Eigenheiten des Stadtbildes vergleichbare Objekte in einer Zahl bestünden, die die Erhaltungswürdigkeit des Gebäudes in Frage stellen würde, ist weder vorgetragen worden noch sonst ersichtlich.

62

Die Feststellung des öffentlichen Interesses an der Erhaltung setzt weiterhin voraus, dass die Notwendigkeit der Erhaltung des Objekts in das Bewusstsein der Bevölkerung oder eines breiten Kreises von Sachverständigen oder Interessierten eingegangen ist oder dass sich die geschichtliche Bedeutung dem verständigen, über die geschichtlichen Zusammenhänge unterrichteten Betrachter offenkundig erschließt und sich die Notwendigkeit der Erhaltung aufgrund gewichtiger Besonderheiten des Einzelfalles aufdrängt (vgl. OVG Hamburg, Urt. v. 16.5.2007, 2 Bf 298/02, juris Rn. 87; VG Hamburg, Urt. v. 12.5.2014, 7 K 278/12, juris Rn. 78).

63

Vorliegend kann offen bleiben, ob die Notwendigkeit der Erhaltung des Gebäudes G-Allee 1-3 in das Bewusstsein der Bevölkerung bzw. eines breiten Kreises von Sachverständigen oder Interessierten eingegangen ist. Denn jedenfalls erschließt sich die geschichtliche Bedeutung dem verständigen, über die geschichtlichen Zusammenhänge unterrichteten Betrachter offenkundig. Sowohl die städtebauliche Bedeutung, die sich aus der prägenden Lage und Fassadengestaltung des Gebäudes ergibt, als auch die geschichtliche Bedeutung sind für den interessierten und über die geschichtlichen Zusammenhänge unterrichteten Betrachter evident. Zur Offensichtlichkeit der geschichtlichen Bedeutung trägt bei, dass sich aufgrund der unmittelbaren Nähe zu den zwischenzeitlich zwar umgebauten, aber im Wesentlichen noch erhaltenen und ebenfalls dem Denkmalschutz unterliegenden Gebäuden der ehemaligen Fabrik Y in der G-Allee 9 und 14 das geschichtlich begründete Nebeneinander von Wohn- und Fabrikgebäuden noch heute deutlich zeigt.

64

Gewichtige Besonderheiten des Einzelfalls, aufgrund derer sich die Notwendigkeit der Erhaltung aufdrängt, ergeben sich vorliegend daraus, dass das Gebäude hinsichtlich seiner Außenfassade über ein bedeutendes Maß an Originalsubstanz verfügt. Des Weiteren ergibt sich die Erhaltungswürdigkeit des Gebäudes nicht nur aufgrund geschichtlicher, sondern darüber hinaus auch aufgrund städtebaulicher Aspekte.

65

bb) Zusammen mit den Gebäuden D-Straße 165, G-Allee 2-6, C-Straße 4, G-Allee 5, 8-12 stellt das streitgegenständliche Gebäude ein Ensemble im Sinne des § 4 Abs. 3 i.V.m. Abs. 2 DSchG dar.

66

Gemäß § 4 Abs. 3 DSchG ist ein Ensemble eine Mehrheit baulicher Anlagen einschließlich der mit ihnen verbundenen Straßen und Plätze sowie Grünanlagen und Frei- und Wasserflächen, deren Erhaltung aus in Absatz 2 genannten Gründen im öffentlichen Interesse liegt, und zwar auch dann, wenn kein oder nicht jeder einzelne Teil des Ensembles ein Denkmal darstellt.

67

Für die Denkmalschutzwürdigkeit einer Mehrheit baulicher Anlagen als Ensemble kommt es darauf an, ob das Ensemble als solches von geschichtlicher Bedeutung ist. Dabei reicht die schlichte räumliche Ansammlung mehrerer Objekte zur Begründung nicht aus, selbst wenn sie ihrerseits als Denkmal anzusehen sein sollten. Das Wesen des Ensembles ist vielmehr dadurch gekennzeichnet, dass einzelne Elemente zusammenwirken und sich dadurch zu einem einheitlichen Ganzen fügen. Zu dem räumlichen Aspekt muss ein qualitativer Aspekt hinzutreten. So verstanden ist der Ensembleschutz auf die Erhaltung denkmalwerter Zusammenhänge gerichtet, also auf die Bewahrung objektübergreifender, geschichtlich wertvoller Strukturen als solcher (vgl. OVG Hamburg, Urt. v. 16.5.2007, 2 Bf 298/02, juris Rn. 64). Um als Ensemble gelten zu können, muss eine Mehrzahl von Objekten miteinander im Zusammenhang stehen und gerade wegen dieses Zusammenhangs in ihrer Gesamtheit schützenswert sein. Das Ensembledenkmal erfährt seinen Denkmalwert damit durch das Einander-Zugeordnet-Sein der Einzelobjekte selbst, aus deren spezifischem Zusammenhang sich der Wert des Ganzen erschließt. Entscheidend ist die Verbindung der einzelnen Objekte durch eine übergreifende Komponente oder Idee beziehungsweise ein einheitsstiftendes Merkmal, das der eigentliche „Träger der geschichtlichen Botschaft“ des Ensembles ist. Dabei gibt § 4 Abs. 3 DSchG einen inhaltlichen Standard für die Art des erforderlichen Zusammenhangs zwischen den einzelnen Objekten nicht vor. Der Ensemblebegriff erfasst ferner nicht nur solche Mehrheiten, die in ihrer Erscheinung aufeinander bezogen sind, sondern auch solche, die durch einen funktionellen Zusammenhang oder eine einheitliche Planung und Errichtung gekennzeichnet sind. Erforderlich ist, dass das einzelne Objekt seinen Teil zu der übergreifenden Komponente oder Idee beiträgt, welche die einzelnen Objekte zu einem einheitlichen Ganzen verbindet und der eigentliche „Träger der geschichtlichen Botschaft“ des Ensembles ist (vgl. OVG Hamburg, Urt. v. 16.5.2007, a.a.O. Rn. 64 f.; VG Hamburg, Urt. v. 18.3.2015, 9 K 1021/13).

68

In Anwendung dieser Maßstäbe ist vorliegend festzustellen, dass die Gebäude D-Straße 165, G-Allee 2-6, C-Straße 4, G-Allee 1-3, 5, 8-12 in ihrer Gesamtheit als Ensemble denkmalwürdig sind.

69

aaa) Die Erhaltung des aus diesen Gebäuden bestehenden Ensembles steht aus stadt-, wirtschafts- und sozialgeschichtlichen Gründen im öffentlichen Interesse.

70

Die übergreifende geschichtliche Komponente zwischen den einzelnen Gebäuden ist darin zu sehen, dass die Gebäude in ihrer Gesamtheit ein wichtiges Dokument der Siedlungsgeschichte in E. darstellen. Die Gebäude bringen durch ihre Anordnung und ihre stilistische Gestaltung eine übergreifende Idee zum Ausdruck, die ihre Zuordnung zueinander erkennen lässt. Sowohl aufgrund ihrer unmittelbaren Nähe zu den Fabrikgebäuden als auch aufgrund der Gestaltung ihrer Fassaden dokumentieren diese Häuser in ihrer Gesamtheit in einer besonders anschaulichen Weise das oben bereits beschriebene typische Nebeneinander von dekorativ gestalteten Wohngebäuden und gewerblich genutzten Gebäuden und damit die Entwicklung E.'s zum zunehmend großstädtisch geprägten Quartier im Zuge der Industrialisierung seit den späten 1880er Jahren.

71

Die Gebäude waren von Beginn an durch das unmittelbar angrenzende, den Häuserblock bestehend aus den Gebäuden G-Allee 1-3, 5 und C-Straße 4 sogar von zwei Seiten umschließende Areal der Fabrik Y geprägt. Im Jahr 1912 kam das Werk II der Fabrik Y in der G-Allee 14 hinzu.

72

Bei sämtlichen Gebäuden handelt es sich um Wohnhäuser aus dem Ende des 19. Jahrhunderts, deren Fassaden dem Zeitgeschmack entsprechend aufwendig im Stil der Renaissance dekoriert sind und insoweit insbesondere eine auf durchlaufende Horizontale hin ausgerichtete Gliederung der Fassaden mit aus Zementstuck hergestellten Gliederungs- und Verzierungs-elementen aufweisen.

73

bbb) Darüber hinaus steht die Erhaltung des Ensembles zur Bewahrung der charakteristischen Eigenheiten des Stadtbildes im öffentlichen Interesse.

74

Die am A-Platz mit den Eckhäusern beginnende, sich an beiden Seiten entlang der G-Allee bis zu den Fabrik-Gebäuden erstreckende Gebäudegruppe hat prägenden

Einfluss auf das [...] Stadtbild. Dies gilt sowohl aufgrund des Blicks vom A-Platz aus auf die aufwendig gestalteten Fassaden der Wohnhäuser und die unmittelbar dahinter liegenden, sich deutlich absetzenden schlichten Backsteinfassaden der Fabrikgebäude als auch aufgrund der in besonderem Maße dekorativ gestalteten zwei Eckgebäude G-Allee 1-3 / C-Straße 4 sowie G-Allee 2-6 / D-Straße 165, die insbesondere aufgrund ihrer zum Platz gewandten Schmalseiten, den Fensterverdachungen, Gesimsen und ausgeprägten Zementstuckdekorelementen eine bauliche Dominante des Platzes darstellen. Die aufwendig gestalteten Balkone im zweiten und dritten Obergeschoss des Gebäudes G-Allee 1-3 heben das Eckgebäude und damit auch das dort beginnende Ensemble noch einmal hervor.

75

b) Der beantragte Abbruch der Balkone ist eine das Genehmigungserfordernis auslösende Maßnahme im Sinne des § 9 Abs. 1 Satz 1 DSchG.

76

Nach dieser Vorschrift dürfen Denkmäler ohne Genehmigung nicht ganz oder teilweise beseitigt, wiederhergestellt, erheblich ausgebessert, von ihrem Standort entfernt oder sonst verändert werden. Vorliegend handelt es sich – angesichts des erheblichen Beitrags der aufwendig gestalteten Balkone zu der Wirkung der Fassade als Zeugnis einer Wohnbebauung gehobenen Anspruchs (vgl.o.) – im Sinne des Gesetzes um eine sonstige Veränderung von einigem Gewicht. Insoweit kann auch dahinstehen, ob bei systematischer Betrachtung – trotz der Beschränkung der anderen, in der Norm konkret benannten Fälle auf erhebliche Eingriffe – der Auffangtatbestand der "sonstigen" Veränderung nahezu jegliche Maßnahme an dem Gebäude einem Erlaubnisvorbehalt unterstellt (so zum dortigen Landesrecht z.B. OVG Berlin-Brandenburg, Urt. v. 21.2.2008, OVG 2 B 12.06, juris Rn. 20 m.w.N.; *Davydov*, in: *Davydov/Hönes/Otten/Ringbeck*, Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen, 4. Auflage 2014, § 9 Rn. 10).

77

2. Die Klägerin hat keinen Anspruch auf Erteilung der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis zum Abbruch der beiden streitgegenständlichen Balkone. Vielmehr hat ihr die Beklagte die Erteilung der beantragten Genehmigung zu Recht versagt, da der Genehmigung überwiegende Gründe des Denkmalschutzes entgegenstehen und auch keine überwiegenden öffentlichen Interessen die Erteilung der beantragten Erlaubnis verlangen.

78

Gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 DSchG darf die beantragte Genehmigung nur versagt werden, wenn ihr überwiegende Gründe des Denkmalschutzes entgegenstehen. Satz 2 bestimmt weiter, dass sie zu erteilen ist, sofern überwiegende öffentliche Interessen dies verlangen.

79

Im Rahmen des § 9 Abs. 2 DSchG ist eine Abwägung zwischen den für die beantragte Veränderung des Baudenkmals sprechenden öffentlichen und privaten Interessen auf der einen Seite und den gegen die Verwirklichung des Änderungsvorhabens sprechenden Zielen des Denkmalschutzes auf der anderen Seite vorzunehmen. Ob derartige Gründe und Interessen vorliegen sowie welchen ein größeres Gewicht zukommt, ist gerichtlich voll überprüfbar (vgl. OVG Hamburg, Urt. v. 23.6.2016, 3 Bf 100/14, juris Rn. 89). Ein eingeschränkter Kontrollmaßstab besteht hier nicht. Insbesondere ist der Behörde ein Ermessen bei der Beurteilung, ob überwiegende Gründe des Denkmalschutzes oder überwiegende Interessen, die für die beantragte Veränderung des Baudenkmals sprechen, vorliegen, nicht eingeräumt. Der Wortlaut der Vorschrift § 9 Abs. 2 Satz 1 DSchG, wonach die Genehmigung nur unter bestimmten Voraussetzungen versagt werden „darf“, hat lediglich die Funktion, insoweit der Denkmalbehörde die Darlegungslast aufzuerlegen. Eine der Klägerin günstige Rechtsfolge ergibt sich insoweit auch nicht aus dem Umstand, dass der Widerspruchsbescheid der Beklagten in der Anwendung von § 9 Abs. 2 DSchG von einer Ermächtigung wie auch Verpflichtung zu einer Ermessensentscheidung ausgegangen ist. Hieraus folgt offensichtlich weder ein Anspruch auf eine Verpflichtung noch überhaupt eine Beeinträchtigung der Klägerin in eigenen Rechten.

80

Die im Rahmen des § 9 Abs. 2 DSchG vorzunehmende Abwägung zwischen den für die beantragte Veränderung des Baudenkmals sprechenden öffentlichen und privaten Interessen auf der einen Seite und den gegen die Verwirklichung des Änderungsvorhabens sprechenden Zielen des Denkmalschutzes auf der anderen Seite ergibt vorliegend ein Überwiegen der Gründe des Denkmalschutzes.

81

a) Gründe des Denkmalschutzes ergeben sich in aller Regel aus der die Eigenschaft als Baudenkmal bzw. als Ensemble-Bestandteil begründenden Bedeutung des Bauwerks und stehen einem Vorhaben insbesondere dann entgegen, wenn das Schutzobjekt durch die Maßnahme eine mehr als nur geringfügige Beeinträchtigung erfährt. Diese wertende Einschätzung hat „kategorienadäquat“ zu erfolgen, das heißt sie muss sich an den für das Schutzobjekt maßgeblichen Bedeutungskategorien orientieren (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Urt. v. 21.2.2008, OVG 2 B 12.06, juris Rn. 23 m.w.N.).

82

Wie oben bereits dargestellt, kommt dem streitgegenständlichen Gebäude vorliegend aufgrund seiner geschichtlichen Bedeutung und seiner prägenden Wirkung auf die charakteristischen Eigenheiten des Stadtbildes sowohl selbstständig als auch als Bestandteil eines Ensembles Denkmalwert zu. Eine Entfernung der zwei streitgegenständlichen Balkone würde das äußere Erscheinungsbild des Baudenkmals und damit insbesondere seinen prägenden Einfluss auf die charakteristischen Eigenheiten des Stadtbildes, aber auch die vorrangig durch das Erscheinungsbild der Fassade bestimmte Ablesbarkeit seiner geschichtlichen Bedeutung wesentlich beeinträchtigen.

Der Abbruch der beiden streitgegenständlichen Balkone würde eine massive Veränderung eines prägenden Bestandteils des Gebäudes und damit einen erheblichen Eingriff in das charakteristische Gesamt-Erscheinungsbild des Denkmals darstellen. Die Straßenfassaden des Gebäudes verfügen noch weitgehend über ihr bauzeitliches Erscheinungsbild. Mitbestimmender Bestandteil der prägenden Fassadengestaltung sind die beiden Eckbalkone mit geschwungenem Geländer und den muschelförmigen Stuckornamenten an der Unterseite. Nicht obwohl, sondern weil der Balkon im ersten Obergeschoss bereits abgebrochen wurde, stellen die beiden noch vorhandenen Eckbalkone ein wesentliches Gestaltungsmerkmal der Fassade dar und tragen maßgeblich zu dem Zeugniswert des Baudenkmals bei. Dies gilt umso mehr, als die muschelförmigen Stuckornamente an der Unterseite dieser zwei Balkone dem unterhalb der Traufe umlaufenden Fries mit Muschelmotiv entsprechen, d.h. der Fassade ein einheitliches wiederkehrendes Motiv verleihen. Gerade die prägnante Gestaltung der Schmalseite zum A-Platz hin steht bei der Wirkung der äußeren Gestalt des Gebäudes G-Allee 1-3 im Vordergrund.

Durch den Abbruch der Balkone würde auch das äußere Erscheinungsbild des oben genannten Ensembles erheblich beeinträchtigt werden, denn das Gebäude G-Allee 1-3 nimmt mit seiner Lage an der Einmündung der G-Allee in den A-Platz – gemeinsam mit dem gegenüberliegenden Eckhaus G-Allee 2-6/D-Straße 165 – einen vorrangigen Platz innerhalb des sich im Wesentlichen entlang der G-Allee erstreckenden Ensembles ein. Das streitgegenständliche Gebäude prägt mit seiner vergleichsweise imposanten Gestaltung der zum A-Platz gewandten Schmalseite in besonderer Weise nicht nur das einzelne Gebäude (vgl. o.), sondern das gesamte Ensemble.

Den genannten gewichtigen Gründen des Denkmalschutzes für den Erhalt der Balkone steht auch nicht der Umstand entgegen, dass diese – wie zwischen den Beteiligten unstrittig und auch für das Gericht nicht zweifelhaft – insbesondere wegen der korrosionsbedingten Schwächung diverser Metallträger so schadhafte sind, dass sie nicht mehr unter weitgehender Wahrung der alten Substanz an Ort und Stelle instand gesetzt werden können. Auch wenn zugrunde zu legen ist, dass eine Sanierung der Balkone nur dergestalt möglich ist, dass die Balkone zunächst unter Verlust der gesamten Träger sowie der gesamten Zement- bzw. Betonsubstanz, d.h. gerade auch des muschelförmigen Unterbaus, von der Fassade abgenommen und sodann, jeweils unter Nutzung eines zuvor genommenen Abdrucks des Ornaments (aber auch unter Verwendung des aufgearbeiteten Geländers) originalgetreu neu aufgebaut werden müssen, so verlören sie deshalb nicht ihre Schutzwürdigkeit. Der diesbezügliche Einwand der Klägerin, Gründe des Denkmalschutzes könnten für den Erhalt der derzeit akut absturzgefährdeten Balkone schon deshalb nicht sprechen, weil der technisch, d.h. unabhängig von den Kosten, anstelle einer Reparatur im Bestand allein mögliche Neuaufbau verkehrssicherer Balkone lediglich eine Kopie des Originalbestands schaffen könne und eine solche nicht (mehr) denkmalschutzwürdig sei, greift nicht durch.

Der allerdings zuvorderst auf die Erhaltung der Originalsubstanz ausgelegte Denkmalschutz wird durch eine Teilrekonstruktion nicht per se in Frage gestellt. Zwar ist der Erhalt eines gewissen Anteils an historischer Substanz zwingend notwendig, damit die Denkmaleigenschaft nicht untergeht; zugleich ist aber für das System des Denkmalschutzes durch die Bestimmungen zu den Instandsetzungspflichten geklärt, dass dem Original entsprechende Teilrekonstruktionen nicht nur unschädlich für die Denkmalwürdigkeit des Gesamtobjektes sind, sondern – dem Sinn und Zweck des Denkmalschutzes entsprechend, den Aussagewert eines Objektes zu erhalten – sogar erforderlich sein können: So wie dies für insoweit gleichgelagerte Regelungen anderer Landesgesetze vertreten wird, ist die Teilrekonstruktion auch nach dem hier einschlägigen Hamburgischen Landesrecht grundsätzlich von der denkmalrechtlichen Instandsetzungspflicht umfasst; abzugrenzen ist dies von der völligen oder überwiegende Teile erfassenden Neuherstellung eines Baudenkmals, in deren Folge eine bloße Replik bzw. Rekonstruktion des verloren gegangenen Originals entstünde (vgl. zu den gleichgelagerten Landesregelungen BVerwG, Urt. v. 21.4.2009, 4 C 3/08, juris Rn. 11; OVG Koblenz, Urt. v. 19.5.2010, 8 A 11378/09, juris Rn. 35; OVG Münster, Urt. v. 26.8.2008, 10 A 3250/07, juris; *Spennemann*, in: Eberl/Martin/Spennemann, Bayerisches Denkmalschutzgesetz, 7. Auflage 2016, Art. 4 Rn. 12 f.; *Davydov*, in: Davydov/Hönes/Otten/Ringbeck, Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen, 4. Auflage 2014, § 7 Rn. 7; *Viebrock*, Hessisches Denkmalschutzrecht, 3. Auflage 2007, § 11 Rn. 5; *Viebrock*, in: Martin/Krautzberger, Handbuch Denkmalschutz und Denkmalpflege, 3. Auflage 2010, Abschnitt G Rn. 211). Von einer Instandsetzungsmaßnahme im Sinne des § 7 Abs. 1 DSchG ist mit anderen Worten in der Regel dann nicht mehr auszugehen, wenn ein unmittelbar drohender bzw. eingetretener umfangreicher Verlust an Denkmalsubstanz ausgeglichen werden müsste. In Bezug auf die Pflicht zur Instandsetzung könnte eine derart weitgehende Wiederherstellung nach der Systematik des Gesetzes wohl nur bei Vorliegen der (wesentlich engeren) Voraussetzungen des § 13 DSchG verlangt werden (um sodann die Denkmaleigenschaft gleichsam gesetzlich zu fingieren, vgl. auch § 6 Abs. 2 DSchG), zumal die nach § 9 Abs. 4 DSchG eröffnete Möglichkeit zur Änderung des Standortes sich auf eine "Wiedererrichtung" beschränkt, d.h. an die Wiederverwendbarkeit hinreichender Originalsubstanz anknüpft.

Die Erneuerung einzelner Bestandteile des Baudenkmals wird umso eher als von der Instandsetzungspflicht umfasst anzusehen sein, als es sich dabei um im Verhältnis zur gesamten erhaltenswürdigen Substanz um untergeordnete Bestandteile handelt, insbesondere solche, die typischerweise eine nur begrenzte Lebensdauer haben und aufgrund dessen ohnehin regelmäßig nach Ablauf einer gewissen Zeitspanne ausgetauscht werden müssen. Welche Instandsetzungsmaßnahmen im Einzelnen als solche rechtlich geboten sind und inwieweit eine Wiederherstellung von der denkmalrechtlichen Instandsetzungspflicht umfasst ist, hängt von den Umständen des konkreten Einzelfalls ab.

Der vorliegend erforderliche Austausch der Tragplatte und der Stahlträger ist ohne Weiteres als von § 7 Abs. 1 Satz 1 DSchG umfasster und damit für die Denkmalwürdigkeit unbedeutender Austausch einzelner Bestandteile anzusehen. Gerade bei diesen Bauteilen handelt es sich um untergeordnete Bestandteile eines Balkons – der wiederum lediglich ein Teil eines Baudenkmals bzw. Ensemble-Bestandteils ist –, die der Witterung in besonderem Maße ausgesetzt sind und daher typischerweise eine begrenzte Lebensdauer haben und nach geraumer Zeit ausgetauscht werden müssen.

89

Auch die voraussichtlich erforderlich werdende Neuanfertigung der unter den Balkonen angebrachten muschelförmigen Stuckornamente, die bei der Abnahme der Balkone, der Sprödigkeit des Materials entsprechend, zerfallen könnten, sodass von der Substanz der beiden Balkone lediglich die Geländer übrig blieben, und damit die weitestgehende Wiederherstellung der Balkone als Teil des Gesamtgebäudes, ist als von der Instandsetzungspflicht der Klägerin gedeckt anzusehen. Es handelt sich auch insoweit nicht um eine überwiegende Teile erfassende Neuherstellung des Baudenkmals bzw. Ensemble-Bestandteils, die geeignet wäre, die Denkmalwürdigkeit aufzuheben, da Maßstab das gesamte Baudenkmal bzw. Ensemble-Bestandteil, mithin das Gebäude G-Allee 1-3 ist. Hiervon stellen die Balkone lediglich einen zwar für die Ablesbarkeit der oben dargestellten Schutzgründe durchaus gewichtigen, dennoch im Verhältnis zum Gesamtdenkmal oder gar dem gesamten Ensemble untergeordneten Teil dar. Die verbleibende erhaltenswürdige Bausubstanz des Gebäudes, insbesondere die Substanz der aufwendig gestalteten Außenfassade, bliebe im Übrigen aber weitestgehend erhalten.

90

Entgegen der Ansicht der Klägerin ist vorliegend auch davon auszugehen, dass die Balkone nach Vornahme der oben beschriebenen Maßnahmen wieder umfassend nutzbar sein werden. Zwar haben die Architekten S. mit Schreiben vom 21. Februar 2012 mitgeteilt, dass „das Ergebnis dieser Sanierung wahrscheinlich die Schaffung zweier nicht benutzbarer Schaubalkone“ sei. Auf Grundlage welcher Tatsachen, sie zu diesem Ergebnis gelangen, ist jedoch nicht erkennbar. Auch ist keiner der anderen dem Gericht vorliegenden (sachverständigen) Stellungnahmen zu entnehmen, dass im Falle einer vollständigen Erneuerung der Tragkonstruktion und auch der übrigen Teile des Balkons etwaige Zweifel an der Standsicherheit der Balkone bestünden und sie aus diesem Grunde nur eingeschränkt nutzbar sein könnten. Zudem kann auch nicht davon ausgegangen werden, dass sowohl die M.B. GmbH mit Schreiben vom 21. Oktober 2013 als auch die Firma M.W. konkrete Kostenschätzungen bzw. Angebote zur Sanierung der Balkone ohne etwaige Hinweise auf die zu erlangende Standsicherheit erstellt hätten, wenn sie Zweifel an der im Falle der Wiederherstellung zu erreichenden Standsicherheit der Balkone gehabt hätten.

91

b) Den oben genannten Gründen des Denkmalschutzes stehen keine überwiegenden privaten Interessen der Klägerin an dem Abbruch der beiden Balkone entgegen.

92

Die privaten Interessen des Denkmaleigentümers überwiegen die gewichtigen Interessen des Denkmalschutzes insbesondere dann, wenn dem Denkmaleigentümer die im Falle der Versagung der denkmalrechtlichen Änderungsgenehmigung erforderlich werdenden Instandsetzungsmaßnahmen wirtschaftlich unzumutbar sind (vgl. § 7 Abs. 1 Satz 2 DSchG). Zwar muss es der Eigentümer eines Baudenkmals bzw. Ensemble-Bestandteils angesichts des hohen Rangs des Denkmalschutzes und mit Blick auf die Sozialpflichtigkeit des Eigentums (Art. 14 Abs. 2 GG) grundsätzlich hinnehmen, dass ihm eine rentablere Nutzung des Grundstücks verwehrt wird; andererseits kann ihm nicht zugemutet werden, dauerhaft defizitär zu wirtschaften (vgl. VGH München, Urt. v. 12.8.2015, 1 B 12.79, juris Rn. 15). Vorliegend ist die Sanierung der beiden Balkone der Klägerin wirtschaftlich zumutbar (aa) und auch im Übrigen verhältnismäßig (bb).

93

aa) Die privaten Interessen der Klägerin überwiegen die oben stehenden gewichtigen Interessen des Denkmalschutzes nicht deshalb, weil der Klägerin die Instandsetzung der Balkone wirtschaftlich unzumutbar wäre.

94

Gemäß § 7 Abs. 1 Satz 2 DSchG ist Unzumutbarkeit insbesondere gegeben, soweit die Kosten der Erhaltung und Bewirtschaftung dauerhaft nicht durch die Erträge oder den Gebrauchswert des Denkmals aufgewogen werden können.

95

Die Wirtschaftlichkeit ist objektbezogen nach objektiven Kriterien zu berechnen. Personenbezogene Umstände, wie Vermögensverhältnisse, Kreditwürdigkeit oder Gesundheitszustand, bleiben bei der Zumutbarkeitsprüfung unberücksichtigt (vgl. OVG Hamburg, Urt. v. 12.12.2007, 2 Bf 10/02, juris Rn. 49).

96

Entscheidend für die Zumutbarkeit der Erhaltungspflicht ist, ob die wirtschaftliche Belastung durch die Kosten der Erhaltung und Bewirtschaftung des Denkmals dauerhaft durch dessen Erträge oder den Gebrauchswert aufgewogen werden können. Die Erhaltung einer baulichen Anlage ist jedenfalls dann nicht wirtschaftlich zumutbar, wenn die zu erzielenden Einnahmen bei einer einen längeren Zeitraum umfassenden Prognose die Erhaltungskosten der baulichen Anlage übersteigen. Die Zumutbarkeit ist anhand eines Vergleichs der voraussichtlichen Investitions- und Bewirtschaftungskosten sowie der möglichen Nutzungserträge zu beurteilen (vgl. für die frühere Fassung des DSchG OVG Hamburg, Urt. v. 12.12.2007, 2 Bf 10/02, juris Rn. 49).

97

Zur Prüfung der wirtschaftlichen Zumutbarkeit ist es erforderlich, dass der Eigentümer die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen und den daraus resultierenden Aufwand sowie den mit dem Objekt zu erzielenden Ertrag in einer alle relevanten Faktoren in nachvollziehbarer Weise ermittelnden und bewertenden Wirtschaftlichkeitsberechnung darlegt. Den Eigentümer des Denkmals trifft insoweit nach dem Hamburgischen Landesrecht – ebenso wie im Rahmen gleichgelagerter landesrechtlicher Regelungen (vgl. VGH München, Urt. v. 12.8.2015, 1 B 12.79, juris Rn. 16; OVG Magdeburg, Urt. v. 10.6.2010, 1 B 818/06, juris Rn. 48; OVG Koblenz, Urt. v. 26.5.2004, 8 A 12009/03, juris Rn. 38; *Wiechert*, in: Schmaltz/Wiechert, Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz, 2. Auflage 2012, § 7 Rn. 23) – eine Mitwirkungs- und Darlegungspflicht. Diese den Eigentümer treffende materiell-rechtliche Pflicht ist zwar nicht ausdrücklich normiert worden, liegt dem Hamburgischen Denkmalschutzgesetz jedoch erkennbar zugrunde. Deutlich wird dies insbesondere an der verfahrensrechtlichen Vorschrift des § 11 Abs. 2 DSchG, die vorsieht, dass mit dem Genehmigungsantrag alle für die Beurteilung des Vorhabens und die Bearbeitung des Antrags erforderlichen Unterlagen einzureichen sind, was insbesondere Pläne, Dokumentationen, Fotografien, Gutachten, Nutzungskonzepte sowie Kosten- und Wirtschaftlichkeitsberechnungen sein können. Eine solche Mitwirkungs- und Darlegungspflicht ist auch sachgerecht und entspricht der nach den Bestimmungen des Hamburgischen Denkmalschutzgesetzes bestehenden Aufgabenverteilung zwischen Denkmaleigentümer und Denkmalbehörden. Denn regelmäßig ist nur der Eigentümer in der Lage, ein geeignetes Nutzungs- und Sanierungskonzept für das Denkmal zu entwickeln und auf die Informationen zuzugreifen, die eine Bewertung der Sanierungsmaßnahmen in denkmalpflegerischer und wirtschaftlicher Hinsicht ermöglichen. Wegen der größeren Sachnähe ist er eher in der Lage, anhand seiner Nutzungsabsicht, des Erhaltungszustands des Denkmals und der bisherigen Bewirtschaftungskosten sowie der möglicherweise zu erzielenden Nutzungserträge die Unzumutbarkeit der Instandsetzung zu belegen. Erst wenn ihm dies gelingt, ist es Sache der Denkmalschutzbehörde, zumutbare Alternativen aufzuzeigen.

98

Eine sogenannte reine Baukostenvergleichsberechnung, bei der die Kosten der Sanierung etwaigen Kosten für einen Abriss und Neubau eines vergleichbaren Objekts bzw. für einen alleinigen Rückbau gegenübergestellt werden, ist zur Beantwortung der Zumutbarkeitsfrage grundsätzlich nicht geeignet. Denn eine solche Baukostenvergleichsberechnung gibt für die Frage, welche Belastung auf den Denkmaleigentümer bei Versagung der Abbruchgenehmigung und der infolgedessen erforderlichen Sanierung des Denkmals zukommt, nichts her. Es kann damit nicht festgestellt werden, ob er auf Dauer aus seinem Vermögen für den Erhalt des Denkmals zuschießen muss. Gerade dies ist aber das entscheidende Kriterium, um feststellen zu können, dass die Versagung der denkmalrechtlichen Genehmigung und die damit verbundene Erhaltungspflicht die Grenze der Sozialbindung des Eigentums überschreiten (vgl. VGH Mannheim, Urt. v. 11.11.1999, 1 S 413/99, juris Rn. 28). Das Denkmalrecht fordert den für Belange des Denkmalschutzes aufgeschlossenen Eigentümer und verlangt ihm Zusatzaufwand ab, sodass die Zumutbarkeit der Erhaltung des Baudenkmals nicht davon abhängig zu machen ist, ob ein Abriss und Neubau bzw. ein alleiniger Rückbau wirtschaftlicher wäre (vgl. VG Augsburg, Urt. v.

12.5.2011, Au 5 K 09.1511, juris Rn. 65; VGH München, Urt. v. 18.10.2010, 1 B 06.63, juris Rn. 44).

99

Die vorliegend darlegungsbelastete Klägerin hat eine wirtschaftliche Unzumutbarkeit in obigem Sinne nicht zur Überzeugung des Gerichts dargelegt. Vielmehr ist aufgrund der von der Beklagten und auch von dem Gericht selbst durchgeführten Wirtschaftlichkeitsberechnungen von einer wirtschaftlichen Zumutbarkeit der Erhaltung und Instandsetzung des Gebäudes G-Allee 1-3 einschließlich der Balkone auszugehen. Selbst bei ungeprüfter Zugrundelegung der durch die Klägerin selbst bezifferten Kostenpositionen, der Zugrundelegung der aus der Sicht der Klägerin jeweils günstigsten in Betracht kommenden Beträge sowie dem Außerbetrachtlassen grundsätzlich zu Lasten der Klägerin zu berücksichtigender Positionen ergibt sich vorliegend, dass die zu erzielenden Einnahmen die Kosten der Erhaltung und Bewirtschaftung des streitgegenständlichen Gebäudes deutlich übersteigen, sodass die zum Erhalt des Baudenkmals in seiner gegenwärtigen äußeren Gestalt erforderlichen Sanierungsmaßnahmen der Klägerin wirtschaftlich zumutbar sind.

100

aaa) Auf der Einnahmenseite sind die jährlichen Mieteinnahmen des gesamten Gebäudes G-Allee 1-3 zu berücksichtigen, die die Klägerin zuletzt mit 113.416,20 EUR beziffert hat.

101

Vorliegend können nicht allein die Mieteinnahmen der zwei Wohnungen mit Zugang zu den streitgegenständlichen Balkonen in die Berechnung eingestellt werden, vielmehr sind (zumindest) die Gesamtmieteinnahmen des Gebäudes zu berücksichtigen, da es darauf ankommt, ob das Baudenkmal als solches in der Lage ist, sich wirtschaftlich selbst zu tragen. Gegenstand der Betrachtung ist stets das gesamte Denkmal; eine Aufspaltung in rentable und weniger rentable Bestandteile ist nicht zulässig (vgl. zum nordrhein-westfälischen Landesrecht *Davydov*, in: *Davydov/Hönes/Otten/Ringbeck*, Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen, 4. Auflage 2014, § 7 Rn. 19). Dies gilt vorliegend umso mehr, als der Erhalt der Balkone nicht allein der Nutzung der Mieter der zwei Wohnungen mit Zugang zu den Balkonen, sondern allgemein der Erhaltung der wertvollen äußeren Gesamtgestalt des Gebäudes dient. Ergänzend in Betracht käme, auch die Mieteinnahmen der Klägerin betreffend das Wohngebäude G-Allee 5, das Teil des oben bestimmten Ensembles ist und ebenfalls im Eigentum der Klägerin steht, mit einzubeziehen (vgl. OVG Koblenz, Beschl. v. 2.7.2008, 1 A 10430/08, juris Rn. 6; *Davydov*, in: *Davydov/Hönes/Otten/Ringbeck*, Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen, 4. Auflage 2014, § 9 Rn. 52). Dies bedarf vorliegend jedoch deshalb keiner Entscheidung, weil sich bereits bei Zugrundelegen der Mieteinnahmen des Gebäudes G-Allee 1-3 eine wirtschaftliche Unzumutbarkeit nicht ergibt.

102

Grundsätzlich wären auf der Einnahmenseite zudem Vorteile aus Steuererleichterungen (insbesondere gemäß § 7i, § 10f oder § 10g EStG) sowie etwaige Ansprüche der Klägerin auf öffentliche Zuwendungen zu berücksichtigen (vgl. § 7 Abs. 2 Satz 3 DSchG). Da die Beklagte (trotz bislang nicht erfolgter Beantragung von öffentlichen Zuwendungen seitens der Klägerin) bereits konkret Zuwendungen in Höhe von zumindest 4.650,- EUR in Aussicht gestellt hat, wären diese anzurechnen. Zudem dürfte grundsätzlich von der höchstmöglichen Steuerersparnis auszugehen und ein entsprechender Betrag anzurechnen sein (vgl. *Spennemann*, in: Eberl/Marin/Spennemann, Bayerisches Denkmalschutzgesetz, 7. Auflage 2016, Art. 4 Rn. 39; VGH München, Urt. v. 12.8.2015, 1 B 12.79, juris Rn. 27). Einer hierauf bezogenen genauen Berechnung bedarf es aber letztlich insoweit nicht, weil sich auch ohne Berücksichtigung dieser Einnahmen eine wirtschaftliche Unzumutbarkeit nicht ergibt.

103

Keiner Entscheidung bedarf des Weiteren, ob beziehungsweise inwieweit die Mängel an den streitgegenständlichen Balkonen möglicherweise auf einen denkmalrechtlich erheblichen „Instandhaltungsstau“ zurückzuführen sind und es der Klägerin deshalb gemäß § 7 Abs. 1 Satz 4 DSchG verwehrt ist, sich auf die Belastung durch erhöhte Erhaltungskosten zu berufen, die dadurch verursacht wurden, dass Erhaltungsmaßnahmen diesem Gesetz oder sonstigem öffentlichen Recht zuwider unterblieben sind.

104

bbb) Den nachhaltig erzielbaren Mieterträgen von 113.416,20 EUR im Jahr stehen in Bezug auf die Prüfung des Abbruchantrags Kosten für die Erhaltung und Bewirtschaftung des Gebäudes von voraussichtlich nicht mehr als 57.487,73 EUR gegenüber.

105

(1) Als auf der Ausgabenseite zu berücksichtigende Erhaltungskosten können – entsprechend dem auch von der Beklagten in ihrer als Anlage B5 eingereichten Berechnung festgesetzten Betrag – maximal 5.507,75 EUR angesetzt werden.

106

Zur Berechnung der Erhaltungskosten ist in einem ersten Schritt von den Aufwendungen, die zur denkmalgerechten Sanierung der zwei Balkone erforderlich sind, auszugehen. Ebenso wie die Beklagte in ihrer als Anlage B5 eingereichten Berechnung geht das Gericht dabei von den von der Klägerin genannten 92.584,16 EUR aus und rechnet einen 10%-igen Zuschlag für Unvorhergesehenes in Höhe von 9.258,42 EUR sowie Baunebenkosten in Höhe von 8.312,38 EUR hinzu, sodass von Gesamt-Sanierungskosten in Höhe von insgesamt 110.154,96 EUR ausgegangen wird.

107

Legte man hingegen die von der Beklagten eingeholte gutachterliche Stellungnahme vom 18. März 2015 zugrunde, wären deutlich geringere Kosten anzusetzen. Denn in dieser Stellungnahme werden die Gesamtkosten für den Abbruch und die Wiederherstellung von zwei Balkonen auf ca. 50.000 EUR geschätzt. Der beigefügten Kostenschätzung der Firma M.W. zufolge, in der die einzelnen notwendigen Arbeiten individuell aufgezählt und kostenmäßig beziffert werden, sind Gesamtkosten in Höhe von 62.397,06 EUR zu erwarten; wobei hierbei jedoch von einer Sanierung von drei, anstatt von tatsächlich nur zwei Balkonen ausgegangen wird.

108

Vergeblich beruft sich die Klägerin darauf, dass die Sanierungskosten in Höhe von 110.154,96 EUR, wie sie auch die Beklagte in ihrer als Anlage B5 eingereichten Berechnung festgesetzt hatte, noch nicht die Kosten für die Wiederherstellung der Muschelornamente enthielten. Tatsächlich hat die Klägerin selbst im November 2013 den zugrundeliegenden Betrag von 92.584,16 EUR mitgeteilt. Bei der Aufschlüsselung dieses Betrags hat die Klägerin auch konkret den Neubau und die Wiederherstellung der Balkone aufgeführt und hierfür zusammengefasst mit den für zusätzliche Arbeiten wie Schlosser-, Maler- und Fliesenarbeiten anfallenden Kosten insgesamt einen Betrag von 37.970,-- EUR angegeben. Dieser Betrag erscheint dem Gericht auch nicht unangemessen niedrig, sondern allenfalls als zu hoch angesetzt. Denn in dem von der Beklagten eingeholten Gutachten vom 18. März 2015 hat der Gutachter für die Wiederherstellung von zwei Balkonen einen Betrag von 27.000,-- EUR geschätzt. Die beigefügte Kostenschätzung der Firma M.W. vom 17. März 2015 beziffert die Kosten für den Maurer und Stuckateur auf 28.950,-- EUR und die Kosten für den Maler auf 4.082,50 EUR, wobei diesen Angaben allerdings die Annahme zugrunde liegt, dass drei statt lediglich zwei Balkone zu sanieren sind.

109

In einem zweiten Schritt sind die Finanzierungskosten für das demnach notwendig werdende Sanierungskapital in Höhe von 110.154,96 EUR zu ermitteln. Denn als Erhaltungskosten sind nicht die Kosten der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen als solche, sondern lediglich die zur Finanzierung der Investitionen erforderlichen Kapitalkosten in die Wirtschaftlichkeitsberechnung einzustellen. Da dem Instandsetzungsaufwand eine entsprechende Wertsteigerung des Objekts gegenübersteht, können die Instandsetzungskosten als solche und die bei der Rückführung eines Darlehens anfallenden Tilgungsleistungen nicht als Aufwand erfasst werden (vgl. VGH München, Urt. v. 12.8.2015, 1 B 12.79, juris Rn. 20; OVG Hamburg, Urt. v. 12.12.2007, 2 Bf 10/02, juris Rn. 56, jeweils m.w.N.).

110

Geht man davon aus, dass die Klägerin zur Finanzierung der Instandsetzungsarbeiten auf Fremdkapital angewiesen ist, sind die hierfür anfallenden Zinsen maßgeblich. Bei Zugrundelegung eines Zinssatzes von 5% – wie er von der Beklagten in ihren Berechnungen angenommen wurde – ergibt sich als Belastung aus Fremdkapital-Aufnahme ein Betrag von 5.507,75 EUR. Dass der Klägerin tatsächlich höhere Fremdkapitalkosten entstehen würden, hat sie nicht geltend gemacht und erscheint

angesichts des Umstands, dass gegenwärtig in der Immobilienfinanzierung bei einer Zinsfestschreibung von über fünf bis zehn Jahren ein durchschnittlicher Zinssatz von unter 2% marktüblich sein dürfte (vgl. Deutsche Bundesbank, Zinsstatistik vom 2.5.2016), auch unwahrscheinlich. Soweit die Klägerin Eigenkapital für die Sanierung einsetzen würde, wären dafür grundsätzlich Finanzierungskosten in Höhe der entgangenen Kapitalerträge anzusetzen (vgl. VGH München Urt. v. 12.8.2015, 1 B 12.79, juris Rn. 20). Dass diese höher ausfallen würden als die obigen 5.507,75 EUR ist weder geltend gemacht worden noch sonst ersichtlich.

111

(2) Neben den Finanzierungskosten sind auf der Aufwandseite auch die Bewirtschaftungskosten zu erfassen, die in Anlehnung an die §§ 24 ff. der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl I S. 2178), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. November 2007 (BGBl I S. 2614) ermittelt werden können (vgl. VGH München, Urt. v. 12.8.2015, 1 B 12.79, juris Rn. 21; OVG Hamburg, Urt. v. 12.12.2007, 2 Bf 10/02, juris Rn. 58). Gemäß §§ 24 ff. der II. BV zählen zu den Bewirtschaftungskosten auf jeden Fall die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, Abschreibungen, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis.

112

(2.1) Betriebskosten nach § 27 Abs. 2 der II. BV sind nicht anzusetzen. Die darlegungsbelastete Klägerin hat keinerlei hier zu berücksichtigende Betriebskosten geltend gemacht, sodass davon auszugehen ist, dass die der Klägerin entstehenden Betriebskosten lediglich einen durchlaufenden Posten darstellen, da sie von den Mietern getragen werden, sodass sie in der vorliegenden Wirtschaftlichkeitsberechnung nicht als Kosten der Bewirtschaftung zu Buche schlagen dürfen.

113

(2.2) Als Instandhaltungskosten wird der von der Klägerin genannte Betrag von 10.243,06 EUR festgesetzt. Dieser Betrag wirft keine Bedenken auf, zumal sich bei Anwendung der II. BV ein höherer Betrag ergeben würde. Gemäß §§ 24 Abs. 2 Satz 4, 28 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und Abs. 5a i.V.m. § 26 Abs. 4 der II. BV ist nämlich ein Betrag von 13,97 EUR pro Quadratmeter Wohnfläche anzusetzen. Bei den vorliegend von der Klägerin als Mietfläche des Gebäudes G-Allee 1-3 angegebenen 919,27 m² ergäbe das einen Höchstbetrag von 12.842,20 EUR.

114

(2.3) Abschreibungen können dagegen nicht geltend gemacht werden. Zwar zählen sie gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 1 der II. BV ebenfalls zu den Bewirtschaftungskosten. Ihre Berücksichtigung ist jedoch ausgeschlossen, weil diese ihrer Zweckbestimmung nach auf die Ersetzung des Objekts durch ein neues Wirtschaftsgut ausgerichtet sind, was mit dem Anspruch der Denkmalpflege, ein Gebäude auf Dauer zu erhalten, nicht zu

vereinbaren ist. Stattdessen ist in die Bewirtschaftungskosten jedoch eine Rücklage für größere Reparaturen einzustellen. Die gegen die Berücksichtigung von Abschreibungen sprechenden Erwägungen ändern in der Sache nämlich nichts daran, dass das Gebäude altert und sich abnutzt und dann instandgesetzt werden muss. Zwar ist der Pauschbetrag für die Instandhaltungskosten gemäß § 28 Abs. 2 der II. BV auch dafür bestimmt, die Kosten von Instandsetzungen, das heißt der Behebung von ungewissen oder unregelmäßigen Schäden, zu decken. Ohne den gleichzeitigen Ansatz von Abschreibungen erscheint er aber zu niedrig bemessen, um für größere alters- und abnutzungsbedingte Reparaturen eine hinreichende Vorsorge zu treffen. Der Höhe nach erscheint in Anlehnung an den Abschreibungssatz des § 25 Abs. 2 der II. BV eine Rücklage von 1% des gegenwärtigen Gebäudewerts zuzüglich der Kosten der konkreten Instandsetzungsmaßnahme angemessen (OVG Hamburg, Urt. v. 12.12.2007, 2 Bf 10/02, juris Rn. 63 f.; vgl. auch OVG Lüneburg, Urt. v. 4.10.1984, 6 A 11/83, NJW 1986, 1892; 1894). Die Kosten für später als die streitgegenständlichen Instandsetzungsmaßnahmen anfallende Änderungsvorhaben – wie die hier von der Klägerin in der mündlichen Verhandlung geltend gemachten, angesichts der Vorlage lediglich eines summarischen Angebotsschreibens ohnehin nicht nachvollziehbar notwendigen 235.025,-- EUR für die Sanierung der Bäder, den Austausch der Heiztherme und die Erneuerung der Böden – werden bei Berechnung der anzusetzenden Rücklage nicht hinzugerechnet.

115

Dem entsprechend ist vorliegend eine Rücklage in Höhe von maximal 36.548,60 EUR auf der Ausgabenseite anzusetzen. Während die Klägerin selbst einen gegenwärtigen Gebäudewert von lediglich 1.701.243,-- EUR benennt, geht die Beklagte von einem Mindestwert von 3.000.000,-- bzw. 3.544.705,12 EUR aus. Wird vorliegend zugunsten der Klägerin der höchste konkret von den Beteiligten genannte Wert, d.h. 3.544.705,12 EUR zugrunde gelegt und addiert man die Sanierungskosten in Höhe von 110.154,96 EUR, ergibt sich eine 1%-ige Rücklage in Höhe von insgesamt 36.548,60 EUR.

116

(2.4) Als Verwaltungskosten wird der von der Klägerin genannte Betrag von 2.920,-- EUR angesetzt, der dem Gericht nicht als zu hoch erscheint. Bei entsprechender Heranziehung der §§ 24 Abs. 2 Satz 4, 26 Abs. 2 und 4 der II. BV hätten höhere Verwaltungskosten angesetzt werden können, da hiernach die Verwaltungskosten aktuell mit einem Höchstbetrag von 279,35 EUR je Wohnung zu berücksichtigen sind. Für die 11 Wohnungen zuzüglich der im Erdgeschoss vermietete Ladenfläche ergäbe dies einen Höchstbetrag von 3.352,20 EUR jährlich.

117

(2.5) Das Mietausfallwagnis kann entsprechend § 29 Satz 3 der II. BV mit 2% der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete angesetzt werden. Auf der Grundlage der oben mit 113.416,20 EUR veranschlagten Miete für das Gesamtgebäude errechnen sich daraus 2.268,32 EUR pro Jahr.

118

Die Klägerin selbst hatte einen Betrag von 2.224,71 EUR mitgeteilt.

119

ccc) Nach alledem verbleibt ein jährlicher Überschuss von mindestens 55.928,47 EUR, sodass die wirtschaftliche Zumutbarkeit der Erhaltung des Gebäudes im Ergebnis selbst dann nicht zweifelhaft erscheint, wenn sich einzelne Kostenansätze als zu niedrig erweisen sollten. Dies gilt umso mehr, als vorliegend die grundsätzlich zu berücksichtigenden Steuererleichterungen und öffentlichen Zuwendungen außer Betracht gelassen worden sind.

120

Auf etwaige Unsicherheiten bei den zugrunde gelegten Kostenschätzungen kann sich die Klägerin des Weiteren bereits deshalb nicht zu ihrem Vorteil berufen, da sie trotz ihrer Mitwirkungs- und Darlegungspflicht die Vornahme weiterer Untersuchungen, wie Probebohrungen, die der genaueren Einschätzung der zu erwartenden Sanierungskosten gedient hätten, untersagt hat.

121

Auch die gebotene längerfristige Betrachtung rechtfertigt keine andere Prognose. Anhaltspunkte dafür, dass sich die Einnahmen oder die Ausgaben in den nächsten zehn bis zwölf Jahren (vgl. OVG Hamburg, Urte. v. 12.12.2007, 2 Bf 10/02, juris Rn. 49) einseitig zu Lasten der Klägerin verschieben könnten, sind weder vorgetragen noch sonst ersichtlich.

122

Nur ergänzend weist die Kammer darauf hin, dass auch für den Fall, dass die objektbezogene Wirtschaftlichkeitsberechnung zu einem negativen Ergebnis gelangt, nicht zwangsläufig eine Unzumutbarkeit angenommen werden kann. Denn nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts wird die Privatnützigkeit eines Denkmals erst dann nahezu vollständig beseitigt, wenn selbst ein dem Denkmalschutz aufgeschlossener Eigentümer von einem Baudenkmal keinen vernünftigen Gebrauch machen und es praktisch auch nicht veräußern kann, wenn er also im öffentlichen Interesse eine Last zu tragen hat, ohne dafür die Vorteile einer privaten Nutzung genießen zu können (vgl. BVerwG, Beschl. v. 28.7.2016, 4 B 12/16, juris). Ob dem Denkmaleigentümer auch nach Hamburgischem Landesrecht neben dem Nachweis der Unwirtschaftlichkeit unter Berücksichtigung der Erhaltungs- und Bewirtschaftungskosten angesonnen werden kann, sich um den Verkauf seines denkmalgeschützten Objektes zu bemühen, und erst bei einer bestehenden Unverkäuflichkeit von einer Unzumutbarkeit der Erhaltung und Instandsetzung des Denkmals ausgegangen werden kann, bedarf vorliegend keiner Entscheidung, da eine Unverkäuflichkeit vorliegend weder geltend gemacht worden noch sonst ersichtlich ist und die oben vorgenommene objektive Wirtschaftlichkeitsberechnung ein positives Ergebnis gebracht hat.

123

bb) Die mit der Versagung der Abbruchgenehmigung notwendig werdende Sanierung der Balkone ist auch im Übrigen verhältnismäßig.

124

Zwar mag der von der Klägerin beabsichtigte Abbruch der Balkone die konkrete historische Botschaft des Gebäudes als Einzeldenkmal und auch des Ensembles ebenso wie dessen prägende Wirkung auf die charakteristischen Eigenheiten des Stadtbildes nicht derart beeinträchtigen, dass der Denkmalwert entfiele. Das äußere Erscheinungsbild sowohl des Einzeldenkmals als auch des Gebäudes als Teil des Ensembles würde – wie bereits erörtert – jedoch in nicht unerheblichem Maße beeinträchtigt werden, sodass sowohl die prägende Wirkung auf die charakteristischen Eigenheiten des Stadtbildes als auch die Ablesbarkeit der geschichtlichen Bedeutung spürbar geschmälert würde. Insofern ist auch nicht der gegebenenfalls nur geringe Nutzwert der Balkone geeignet, eine Unverhältnismäßigkeit zu begründen. Denn zu berücksichtigen ist auch in diesem Zusammenhang, dass durch den Abbruch eben nicht nur zwei Balkone als untergeordnete Bestandteile des Denkmals oder sogar des Gesamt-Ensembles beseitigt würden, sondern das äußere Erscheinungsbild des gesamten Gebäudes auch als Teil des Ensembles – über die durch den Abbruch des Balkons im ersten Obergeschoss bereits eingetretene Beeinträchtigung hinaus – noch einmal in erheblichem Maße verändert würde.

125

c) Zuletzt verlangen auch keine überwiegenden öffentlichen Interessen die Erteilung der Genehmigung an die Klägerin (vgl. § 9 Abs. 2 Satz 2 DSchG). Die aktuell nicht gewährleistete Verkehrssicherheit des vor dem Gebäude stattfindenden Fußgänger-, Fahrrad- und Autoverkehrs kann durch die Sanierung der Balkone in oben beschriebener Weise wiederhergestellt werden. Anderweitige öffentliche Interessen, die für den Abbruch der zwei streitgegenständlichen Balkone sprächen, sind weder geltend gemacht noch sonst ersichtlich.

II.

126

Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO. Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit ist in Anwendung von § 167 VwGO i.V.m. § 709 Satz 1 und 2 ZPO getroffen worden.

III.

127

Die Berufung war gemäß § 124a Abs. 1 Satz 1 i.V.m. § 124 Abs. 2 Nr. 3 VwGO zuzulassen, weil der Sache grundsätzliche Bedeutung zukommt. Die Frage des Umfangs der Instandsetzungspflicht eines Verfügungsberechtigten nach § 7 Abs. 1

Satz 1 DSchG, insbesondere inwieweit eine teilweise Wiederherstellung bzw. Teilrekonstruktion eines Baudenkmals von der denkmalrechtlichen Instandsetzungspflicht umfasst ist, wirft obergerichtlich noch nicht hinreichend geklärte Rechtsfragen auf, deren Klärung mit Blick auf zukünftige Verfahren im allgemeinen Interesse liegt.