

Zu den Voraussetzungen, unter denen ein Gebäude ein Kulturdenkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Rheinland-Pfalz darstellt.

☐Verfahrensgang nachgehend Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz, 29. September 2015, Az: 8 A 10469/15, Berufung wurde abgelehnt, Beschluss

Tenor

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Klägerin hat die Kosten des Verfahrens zu tragen.
3. Das Urteil ist wegen der Kosten vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn nicht der Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand

1

Die Klägerin begehrt vom Beklagten die Erteilung einer **denkmalschutzrechtlichen** Genehmigung zum Umbau und zur Erweiterung des „A...“ in B..., C..., angrenzend an die D... und die E..., Gemarkung C..., Flur ..., Flurstücke ...

2

Dem liegt im Wesentlichen folgender Sachverhalt zu Grunde:

3

Bei dem „A...“ handelt es sich um ein Objekt, welches sich zum einen aus Sicht des Beklagten in der Denkmalzone des historischen Ortskerns von C... befindet, wobei eine Feststellung nach § 8 Abs. 3 DSchG nicht stattfand, und welches zum anderen als Einzeldenkmal im Nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler – Denkmalliste Rheinland-Pfalz – registriert ist. In der Liste zu C..., B..., heißt es: „Gasthaus A...; stattlicher, dreigeschossiger Walmdachbau, spätes 18. Jahrhundert, heutiges Erscheinungsbild wohl Anfang 20. Jahrhundert“. Ferner werden weitere Gebäude in B... 1 bis 3b sowie B... 6 bis 18a, C..., in der Denkmalliste aufgeführt.

4

Die Gesellschafter der Klägerin erwarben das Objekt „A...“, bestehend aus einem Mehrfamilienhaus mit Restaurantbetrieb im Erdgeschoss, mit Kaufvertrag vom 31. Oktober 2009 von der Familie F... und wurden in der Folge als Eigentümer ins Grundbuch eingetragen. Ausweislich des notariellen Kaufvertrages wurde die Klägerin vom Notar über mögliche Beschränkungen und Auflagen hinsichtlich der

Nutzung und Gestaltung des Grundbesitzes nach **Denkmalschutzrecht** belehrt. Schon seit mehreren Jahren vor dem Kauf bewohnten die Gesellschafter der Klägerin das Objekt und betrieben im Erdgeschoss ein Restaurant, welches der Gesellschafter Dieter G... von der Fa. H... Gruppe KG gepachtet und im Jahre 1978 in „A...“ umbenannt hatte.

5

Nachdem die Klägerin das Interesse an einem Umbau des Gebäudekomplexes in ein Viersternehotel bekundet hatte, wurde anlässlich einer Besichtigung des Objekts durch den Beklagten als untere **Denkmalschutzbehörde** im Februar 2010 festgestellt, dass dieses bereits mehrere Umbau-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen erfahren hatte. Im Gebäudeinneren seien aus Sicht des Beklagten noch die historische Holzterrasse und Türen des 19. Jahrhunderts erhalten. Außerdem existierten Zimmertüren des 18. Jahrhunderts mit Spiralbeschlägen, Fußböden aus Holz, teilweise die alte Raumaufteilung sowie Raumhöhen von ca. 3,5 m bis 4,5 m.

6

Die Generaldirektion Kulturelles Erbe I... führte in einer denkmalpflegerischen Bewertung des Anwesens unter dem 16. Oktober 2010 aus, dass es sich bei dem Objekt um einen traufständigen, dreigeschossigen Bau über einem Sockelgeschoss mit flachgeneigtem Walmdach handele, welcher zu der im 19. Jahrhundert promenadenartig ausgebauten Moselfront gehöre und sich mit den benachbarten, drei- bis viergeschossigen und traufständigen Bauten zu einer annähernd geschlossenen Front zusammenfüge. In einem Vorgängerbau aus der Zeit um 1760 habe der Bierbrauer J... eine Brauerei gegründet, die durch Erbschaft an die Familie F... übergegangen sei, um im Jahre 1900 in „... Brauerei“ umbenannt und schließlich ausgelagert zu werden. Nachdem der barocke Altbau 1881 durch einen Brand vernichtet worden sei, sei bis 1882 der heutige repräsentative Neubau entstanden; bis 1888 habe die Casino-Gesellschaft dort ihren Sitz gehabt. Die zurückhaltende, aber elegante Gliederung bestehe heute aus einem Mittelrisalit, horizontalen Gesimsen und einer fein abgestuften Differenzierung der einzelnen Geschosse. Während die beiden unteren Etagen eine Rustika aufwiesen, sei das letzte Geschoss durch flache Pilaster aufgewertet. Der Mittelrisalit sei durch einen Balkonvorbau auf Pfeilern im Erdgeschoss, rustizierte Lisenen im ersten Obergeschoss und einen Dreiecksgiebel mit Serlina (Fensterfront mit mittleren Rundbogen) hervorgehoben. Diese neoklassizistischen Formen würden durch das flach beneigte Walmdach weiter charakterisiert. Zusätzlich bereicherten barocke Anklänge die Fassade, besonders bei den Fensterrahmen, was eine Referenz an den Vorgängerbau darstellen könnte, der ähnliche segmentbogige Fenster aufgewiesen habe. Die ursprüngliche Gartenterrasse zur Mosel sei heute als eingeschossige Veranda modern überdacht und geschlossen. Die Fenster seien erneuert. Im Übrigen habe sich das äußere Erscheinungsbild nahezu unverändert erhalten und stelle ein wesentliches und prägendes Element der Moselfront dar. Im Inneren des Hauses hätten sich Teile der alten Raumstrukturen mit einer sehr steilen Treppe des späten 19. Jahrhunderts und relativ breiten Fluren erhalten. Es ließe sich aber nicht abschließend klären, ob möglicherweise Reste des Vorgängerbaus im Neubau wiederverwendet worden seien. Mit einigen älteren Türen der Barockzeit seien aber zumindest Ausstattungsstücke aus dem Jahre 1882 in den

Bestand übernommen worden. Neben diesen städtebaulichen und architekturhistorischen Merkmalen sei der Bau auch in seiner Funktionsgeschichte als Brauhaus für C... bedeutsam. Er gehöre zu den letzten denkmalwerten Zeugnissen des ehemals relativ reichen Brauereiwesens in C..., der heute eher als Weinort bekannt sei. Beim Umbau müsse bezüglich der denkmalpflegerischen Anforderungen u.a. beachtet werden, dass das äußere Erscheinungsbild erhalten bleibe, keine Dachaufbauten und keine Balkoneinbauten in der Moselansicht vorgenommen würden und dass im Inneren keine vollständige Entkernung stattfände.

7

Erstmals unter dem 13. Oktober 2011 stellte die Klägerin beim Bauamt des Beklagten eine Bauvoranfrage. Geplant war danach eine vollständige Entkernung und Erhöhung des Gebäudes um ein zusätzliches Vollgeschoss. Die Erteilung eines positiven Bauvorbescheides wurde zunächst mit Bescheid vom 13. Februar 2012 unter anderem mit der Begründung abgelehnt, dass sich das beantragte Vorhaben hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung nicht in die nähere Umgebung einfüge; eine weitere Bauvoranfrage vom 03. Juli 2012 wurde am 26. Juli 2012 unter Verweis auf das nunmehr fehlende Sachbescheidungsinteresse ebenfalls negativ beschieden. Im Rahmen des anschließenden Klageverfahrens vor der erkennenden Kammer (Az. 5 K 1260/12.TR) erteilte der Beklagte der Klägerin am 29. Mai 2013 zwecks einvernehmlicher Beendigung des Rechtsstreits den begehrten positiven Bauvorbescheid für den geplanten Umbau des „A...“ in ein Viersternehotel.

8

Die Klägerin beantragte mit Schreiben vom 2. April 2013 unter Beifügung von Planungsunterlagen und einer Wirtschaftlichkeitsberechnung der Fa. K... GmbH – Betriebsberatung und Sachverständigenbüro des L... Rheinland-Pfalz – die Erteilung einer **denkmalschutzrechtlichen** Genehmigung nach § 13 DSchG für den Umbau und die Erweiterung der Hotelanlage „A...“, welche die Nutzung des Gebäudes als Restaurant und Hotel der Viersterne-Kategorie mit 32 Zimmern ermöglichen sollte. Die Planung der Klägerin sah hierfür Veränderungen bei den Gebäudezugängen, eine Erweiterung durch das Aufsetzen eines 3. Obergeschosses mit aufgesetztem Walmdach, was zu einer Erhöhung des Gebäudes um 2,64 m führen sollte, sowie eine weitgehende Auskernung und Unterfangung der Außenmauern im Bereich des Kellergeschosses vor. Alle Fassadenstrukturen, wie sie sich nach der Aufstockung um 1890 gezeigt hätten, sollten unverändert übernommen werden. In diesem Zusammenhang äußerte die Klägerin die Auffassung, dass im Rahmen der Interessenabwägung nur **denkmalrelevante Gegenstände** zu berücksichtigen seien. Vorliegend sei die Frontfassade **denkmalschutzrechtlich** bedeutsam. Dies ergebe sich aus der Beschreibung im nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler, dort werde auf den stattlichen dreigeschossigen Walmdachbau sowie das Erscheinungsbild Bezug genommen. Vorliegend würden hingegen die meisten Änderungen im Inneren stattfinden, die Frontfassade werde erhalten. Auch weise das „A...“ keine besondere geschichtliche, künstlerische oder wissenschaftliche Bedeutung auf. Allein die städtebauliche Bedeutung erschließe sich aus dem Zusammenhang der Bebauung entlang des Moselufers. Die geplante bauliche Veränderung, insbesondere bezüglich der Höhe des Daches, wirke sich nicht unangemessen aus, da die bestehenden

Gebäude kein homogenes Erscheinungsbild bezüglich der Dachlandschaft aufwiesen und in der unmittelbaren Nachbarschaft auch nach dem geplanten Umbau höhere Gebäude vorhanden wären. Ferner sei der Straßenzug entlang der Mosel in den letzten Jahrzehnten Veränderungen unterworfen gewesen, zumal die Gebäude ohnehin in verschiedenen Jahrhunderten errichtet worden seien. Ein homogener Gesamtcharakter liege nicht vor. Da sich der Schutzbereich des Denkmals, wie bereits der Name „A...“ zeige, auch auf die Nutzung des Gebäudes beziehe, müsse eine gastronomische Nutzung unter Anpassung an veränderte Umstände in der Gastronomie fortgeführt werden. Die erforderlichen Investitionen ließen sich nur auffangen, wenn durch den Ausbau von mindestens 30 Zimmern langfristig die Einnahmen gesteigert würden. Dies ergebe sich aus der Wirtschaftlichkeitsberechnung der K... GmbH.

9

Mit Bescheid vom 28. Mai 2013, der Klägerin am Folgetag zugestellt, lehnte der Beklagte die Genehmigungserteilung im Wesentlichen mit der Begründung ab, dass die geschichtliche Bedeutung des Kulturdenkmals und die architektonischen Überlieferungen des Gebäudes sowie die handwerklichen Dokumentationen dem privaten Interesse an dem geplanten grundlegenden Umbau entgegenstünden. Auf die Stellungnahme der Generaldirektion Kulturelles Erbe I... vom 16. Oktober 2010 wurde Bezug genommen. Durch die geplante Entkernung gingen Zeugnisse der handwerklichen und technischen Entwicklung und des Könnens der damaligen Zeit verloren. Durch die Aufstockung des Gebäudes würde das Erscheinungsbild einschließlich der Proportionen erheblich verändert; der Straßenzug in seinem jetzigen Erscheinungsbild inklusive der unterschiedlichen Höhen müsse als geschichtliches Zeugnis im öffentlichen Interesse erhalten bleiben. Das klassizistische Gebäude der Klägerin müsse in seinem Erscheinungsbild erhalten werden. Durch die geplante Aufstockung und Entkernung verliere das Gebäude die historische Raumaufteilung, den Grundriss und somit seine Proportionen. Gerade im Gebäudeinneren sei die Innenausstattung unter anderem mit ihren Raumhöhen, dem historischen Treppenhaus, den Innentüren aus verschiedenen Epochen und den Holzfußböden denkmalrechtlich schützenswert. Die Klägerin könne das Baudenkmal entsprechend der jetzigen Nutzung zweckentsprechend gebrauchen. Im Übrigen habe sie von der Denkmaleigenschaft des Gebäudes vor dem Kauf gewusst und sei auf mögliche Einschränkungen hingewiesen worden.

10

Am 03. Juni 2013 legte der Prozessbevollmächtigte der Klägerin ohne nähere Begründung Widerspruch gegen die Ablehnung vom 28. Mai 2013 ein.

11

Der Kreisrechtsausschuss des Beklagten wies den Widerspruch mit Widerspruchsbescheid vom 14. November 2013, der Klägerin zugestellt am 18. November 2013, zurück. Zur Begründung führte der Ausschuss ergänzend zum Ausgangsbescheid an, dass der **Denkmalschutz** keinesfalls lediglich die Moselfassade erfasse, sondern das gesamte Gebäude. Aus dem von der Klägerin vorgelegten Gutachten ergebe sich, dass keine der dort aufgeführten Varianten unter

wirtschaftlichen Gesichtspunkten durchführbar sei. Schon aus dem Grund könne nicht angenommen werden, dass die geplante Umbaumaßnahme die einzig wirtschaftlich sinnvolle Lösung darstelle. Zwar diene der Umbau auch insofern Erfordernissen des Allgemeinwohls, als dass die Entwicklung einer gehobenen Gastronomie für den Tourismus in der Stadt C... förderlich sei; das wichtige Alleinstellungsmerkmal liege jedoch in der erhaltenswerten besonderen historischen Bausubstanz, die ebenfalls für die touristische Entwicklung der Region notwendig sei. Die wirtschaftlichen Interessen der Klägerin an der Optimierung ihres Gewinns müssten hinter dem öffentlichen Interesse des **Denkmalschutzes** zurücktreten.

12

Am 24. Juli 2013 hat die Klägerin zunächst wegen Untätigkeit des Beklagten Klage erhoben. Zur Begründung ließ sie ausführen, dass ihr Antrag keiner fachlichen Prüfung unterzogen worden sei, es sei nicht zur Kenntnis genommen worden, dass der **denkmalschutzrechtliche** Genehmigungsantrag sich deutlich von den vormaligen Umbauplänen unterscheide. Nach Erlass des Widerspruchsbescheides und Mitteilung durch den Beklagten, dass keine Feststellung im Sinne des § 8 Abs. 3 DSchG erfolgt sei, trug die Klägerin vor, dass sich das „A...“ nicht in einer Denkmalzone befände. Die Voraussetzungen des § 5 Abs. 1 Nr. 2 DSchG lägen nicht vor, weil die Bebauung in der Umgebung des klägerischen Anwesens keine bestimmte Epoche, Entwicklung oder Bauweise widerspiegele. Die Objekte B... 1 bis 3 b seien in verschiedenen Epochen errichtet worden. Ferner sei die Bauform des klägerischen Objekts in der gesamten damaligen Rheinprovinz zu finden gewesen, es fehle deshalb an einem gesteigerten Zeugniswert. Selbst in C... seien klassizistische Gebäude zu finden. Es sei nicht nachvollziehbar, woraus sich die einzigartige Entstehungsgeschichte des Gebäudes ergeben solle.

13

Der vordere Gebäudeteil mit dem Risalit sei ohnehin erst nachträglich, voraussichtlich nach dem Brand im Jahre 1881, vor das Gebäude gesetzt worden. Das Gebäude sei mehrfach in seiner Erscheinungsform und auch in seiner Funktion im Laufe der letzten 200 Jahre permanent verändert worden, wie etwa nach dem Brandereignis sowie nach dem Bau der Moselbrücke um 1905. Die geplanten Veränderungen stünden ferner der historischen Einstufung der Umgebung nicht entgegen. Auch in den umliegenden Gebäuden werde seit Jahrhunderten Gastronomie betrieben. Die Gaststätte „A...“ sei in der Vergangenheit anders bezeichnet worden, ohne dass die Gastronomieformen einen Bezug zur Bierbrauerei gehabt hätten. Zudem bestehe keine einheitliche Stilart im Bereich der Objekte des „A...“, was mit den unterschiedlichen Stilepochen und der jeweils unterschiedlichen Gestaltung zusammenhänge. Das „A...“ sei des Weiteren kein Einzeldenkmal nach § 3 DSchG. Hierfür fehle es bereits an der Denkmalfähigkeit. Im Objekt befänden sich derzeit keinerlei Einbauten und bauliche Elemente, die einen Hinweis auf die ehemalige Braustätte bieten könnten; dort sei ohnehin nur kurze Zeit gebraut worden. Ohnehin gäbe es keine Quelle, aus der sicher hervorgehe, dass im klägerischen Gebäude ehemals überhaupt ein Brauereibetrieb stattgefunden habe. Allenfalls habe es in B... einen Ausschank gegeben, die Brauerei habe sich in der zweiten Reihe hinter dem klägerischen Gebäude befunden. Weiter fehle es an der Denkmälwürdigkeit. Für die Bevölkerung gebe es keinerlei

Anhaltspunkte, weshalb das Objekt ursprünglich errichtet worden sei; ein besonderes Bedürfnis an der Erhaltung könne gar nicht erst entstehen. Selbst wenn man von einem Denkmal ausgehen würde, wäre die Genehmigung zu erteilen. Der geplante Neubau würde das Erscheinungsbild des Objekts nicht nachhaltig beeinträchtigen, da die Frontfassade vollständig erhalten bliebe. Von daher gebiete eine sachgerechte Abwägung die Erteilung einer Genehmigung nach § 13 DSchG. Das klägerische Interesse an einer Umstrukturierung des Objekts und das Interesse der Bevölkerung an einer zukünftigen Nutzung des Objekts zu Gastronomiezwecken überwiegen die Belange des **Denkmalschutzes**. Letztlich seien vor einiger Zeit die Schlossbrauerei M..., welche als Kulturgut gelistet gewesen sei, niedergerissen worden, ferner die ehemalige Bürger-Bräu Brauerei N..., heute C...er Hof, welche ebenfalls Anfang 1990 abgerissen worden sei. Aufgrund der Vergleichbarkeit dieser Gebäude mit dem klägerischen Objekt liege eine ungerechtfertigte Ungleichbehandlung nach Art. 3 GG vor.

14

Nachdem die Klägerin zunächst Verpflichtungsklage in Form einer Untätigkeitsklage erhoben hatte, beantragt sie zuletzt,

15

festzustellen, dass es mangels Denkmaleigenschaft des „A...“ in C..., B..., keiner **denkmalschutzrechtlichen** Genehmigung zum Umbau und zur Erweiterung dieses Anwesens bedarf,

16

hilfsweise den Beklagten unter Aufhebung des Bescheids vom 28. Mai 2013 und des hierzu ergangenen Widerspruchsbescheids vom 14. November 2013 zu verpflichten, auf den Antrag vom 02. April 2013 hin eine **denkmalschutzrechtliche** Genehmigung zum Umbau und zur Erweiterung des „A...“ in C..., B..., Flur ..., Flurstück Nr. ... zu erteilen.

17

Der Beklagte beantragt,

18

die Klage abzuweisen.

19

Er macht ergänzend geltend, dass an der Denkmaleigenschaft des „A...“ nicht zu zweifeln sei. Die von der Klägerin geplante Umgestaltung des Gebäudes würde zu einer Zerstörung des Denkmals führen. Es würden allenfalls Fassadenteile erhalten bleiben.

20

Die Kammer hat zur Frage der Denkmaleigenschaft des „A...“ Beweis erhoben durch Einholung eines Sachverständigengutachtens. Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf das schriftlich erstellte Gutachten von Prof. Dr.-Ing. O... vom 30. April 2014 nebst einer schriftlichen Ergänzung vom 25. Februar 2015 sowie die mündliche Erläuterung des Gutachtens in der Sitzung vom 12. März 2015 Bezug genommen. Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die zu den Gerichtsakten gereichten Schriftsätze der Beteiligten und die vorgelegten Verwaltungsakten, die Gegenstand der mündlichen Verhandlung gewesen sind, sowie die Sitzungsniederschrift vom 12. März 2015 verwiesen.

Entscheidungsgründe

21

Die zulässige Klage hat weder im Haupt- (I.) noch im Hilfsantrag (II.) Erfolg.

I.

22

Die im Hauptantrag erhobene Klage ist als Feststellungsklage zulässig. Nach § 43 Abs. 1 Satz 1 Verwaltungsgerichtsordnung - VwGO - kann durch Klage die Feststellung des Bestehens oder Nichtbestehens eines Rechtsverhältnisses begehrt werden, wenn die Klägerin ein berechtigtes Interesse an der baldigen Feststellung hat, es sei denn sie hätte ihre Rechte durch Gestaltungs- oder Leistungsklage verfolgen können, § 43 Abs. 2 Satz 1 VwGO. Zwar hatte die Klägerin hier zunächst Verpflichtungsklage erhoben, nachdem ihr Antrag auf Erteilung einer **denkmalschutzrechtlichen** Genehmigung abgelehnt worden war. Da es aber nicht von vorneherein ausgeschlossen ist, dass es sich beim Objekt B... um kein geschütztes Kulturdenkmal handelt und es in diesem Fall keiner **denkmalschutzrechtlichen** Genehmigung bedarf, weil sich eine solche dann auf ein rechtlich unmögliches Ergebnis mit der Folge der Rechtswidrigkeit richten würde (vgl. VG Würzburg, Urteil vom 03. April 2007 – W 4 K 06.901 –, juris, zur Baugenehmigung im Falle eines genehmigungsfreien Vorhabens), besteht ein berechtigtes Interesse an der Feststellung der Genehmigungsfreiheit.

23

Die Feststellungsklage ist aber unbegründet.

24

Die Klägerin benötigt zur Realisierung ihrer geplanten Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen im „A...“ eine Genehmigung im Sinne des § 13 Abs. 1 S. 2 **Denkmalschutzgesetz** – DSchG –, zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Dezember 2014 (GVBl. S. 245). Denn es handelt sich bei dem Anwesen der Klägerin als Einzelgebäude um ein geschütztes Kulturdenkmal, welches als Einzeldenkmal sowie

als Teil einer Denkmalzone denkmalrechtlichen Schutz nach § 8 Abs. 1 Nr. 1 DSchG genießt. Die Voraussetzungen des § 3 Abs. 1 DSchG liegen vor.

25

Zu den geschützten Kulturdenkmälern gehören nach § 8 Abs. 1 Nr. 1 DSchG die unbeweglichen Kulturdenkmäler. Diese unterteilen sich gemäß § 4 Abs. 1 S. 1 DSchG in ortsfeste Einzeldenkmäler und Bauwerke (Nr. 1) und Denkmalzonen nach § 5 DSchG (Nr. 2). Unter den Begriff des Kulturdenkmals fallen nach § 3 Abs. 1 Gegenstände aus vergangener Zeit, die Zeugnisse, insbesondere des geistigen oder künstlerischen Schaffens, des handwerklichen oder technischen Wirkens oder historischer Ereignisse oder Entwicklungen sind (Nr. 1 Buchst. a), ferner Spuren oder Überreste menschlichen Lebens (Nr. 1 Buchst. b) oder kennzeichnende Merkmale der Städte und Gemeinden (Nr. 1 Buchst. c) und an deren Erhaltung und Pflege oder wissenschaftlicher Erforschung und Dokumentation aus geschichtlichen, wissenschaftlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht (Nr. 2).

26

Die Eigenschaft einer Sache als Kulturdenkmal setzt mithin ihre Denkmalfähigkeit und Denkmalwürdigkeit voraus. Dabei ist eine Sache denkmalfähig, wenn einer der in § 3 Abs. 1 Nr. 2 DSchG genannten Schutzgründe für ihre Erhaltung spricht. Denkmalwürdig ist sie, wenn ein öffentliches Interesse im Sinne der vorgenannten Vorschrift besteht, das die auf einem der aufgezählten Schutzgründe beruhende Erhaltung der Sache rechtfertigt. Ferner ist hierbei zu berücksichtigen, dass bei der Frage, ob ein öffentliches Erhaltungsinteresse vorliegt, nicht auf die Anschauung des gebildeten Durchschnittsmenschen, sondern auf den Wissens- und Erkenntnisstand sachverständiger Kreise abzustellen ist. Nur dadurch wird ein wirksamer **Denkmalschutz** unabhängig von einem sich wandelnden Bewusstsein der Bevölkerung sichergestellt (vgl. OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 26. Mai 1983 – 12 A 54/81 –, AS 18, S. 148, 152). Darauf, ob „die Bevölkerung“ erkennen kann, zu welchem Zweck das Objekt ehemals errichtet worden ist, kommt es entgegen der Auffassung der Klägerin aus dem Grunde nicht an.

27

Bei dem klägerischen Gebäude handelt es sich unstreitig um eine Sache aus vergangener Zeit. Es wurde vor weit mehr als 30 Jahren errichtet, ist damit unzweifelhaft einer Stilepoche aus vergangener Zeit zuzurechnen. Ferner stellt es zum einen ein Zeugnis des künstlerischen Schaffens, zum anderen ein solches für die historischen Entwicklungen in C... dar (§ 3 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. a DSchG). Insofern kann auf die überzeugenden Ausführungen des Sachverständigen Prof. Dr.-Ing. O... verwiesen werden. Danach ist auf dem klägerischen Grundstück bereits um 1760 ein Gebäude errichtet worden, welches die heutigen Abmessungen aufweist, und dessen Umfassungsmauer teilweise auf der 1689 abgetragenen spätmittelalterlichen Stadtbefestigung stand. Es dokumentiert durch seinen Standort nicht nur eine siedlungsgeschichtliche Kontinuität in der Gemeinde seit dem 16. Jahrhundert, dem Zeitpunkt der Errichtung des Vorgängerbaus, sondern auch die nördliche, bis in die

Zeit des frühen 19. Jahrhundert reichende Stadtgrenze, die auf der Schmalseite des Hauses zur D... durch die spätmittelalterliche, 1689 abgetragene Stadtbefestigung markiert worden ist. Weiter lassen sich bauliche Veränderungen im 19. und frühen 20. Jahrhundert nachvollziehen; im Objekt hat sich zudem die Formensprache des Klassizismus im frühen 19. Jahrhundert realisiert. Darüber hinaus stellt das klägerische Gebäude ein kennzeichnendes Merkmal der Gemeinde dar (§ 3 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. c DSchG), denn es bestimmt die moselseitige Uferbebauung von C... gemeinsam mit einer Reihe weiterer Gebäude als Teil der sog. Stilarchitektur.

28

Auch die Denkmalwürdigkeit ist zu bejahen. An der Erhaltung des klägerischen Anwesens besteht jedenfalls aus künstlerischen, geschichtlichen und städtebaulichen Gründen ein öffentliches Interesse (§ 3 Abs. 1 Nr. 2 DSchG).

29

Dem sog. „A...“ kommt zunächst künstlerischer Wert zu. Ein solcher Wert ist gegeben, wenn dem Schutzobjekt ein gesteigertes Maß an ästhetischer und gestalterischer Qualität und schöpferischer Leistung zukommt oder wenn es als charakteristischer Repräsentant eines bestimmten Stils erscheint und insoweit nichts „Alltägliches“ darstellt (vgl. BVerwG, Urteil vom 24. Juni 1960 – VII C 205.59, BVerwGE 11, 32/35). Dabei kann auch eine eventuelle Ausnahmestellung im stilgeschichtlichen Entwicklungsprozess in diesem Zusammenhang von Bedeutung sein (Hönes, **Denkmalschutz** in Rheinland-Pfalz, 2. Auflage 2011, S. 229 m.w.N.). Der Sachverständige Prof. Dr.-Ing. O... hat in überzeugender Weise begründet, weshalb dem Objekt ein künstlerischer Denkmalwert zukommt. Seine Ausführungen macht sich die Kammer zu eigen. Danach sind zahlreiche Stil- und Gestaltungsdetails vorhanden, welche zur Bejahung des künstlerischen Werts im vorgenannten Sinne führen. So gehört die Außengestaltung des Hauses zur Formensprache des Klassizismus; ferner wurden barocke Stilformen eingesetzt, welche im Gegensatz zu den übrigen Neubauten des Historismus an dem Moselufer für den Zeitraum der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts unzeitgemäß sind. Die Fensterreihung, der Mittelrisalit mit Tympanon, die geputzten Bandquaderungen und Pilaster sowie die Ausbildung der „bel etage“ und des Portikus stellen die gestaltgebenden Merkmale der Architektur in der gesamten Rheinprovinz des frühen 19. Jahrhunderts dar. Des Weiteren weist das Gebäude einen mehrteiligen Aufbau des zweiten Obergeschosses auf und daneben ein flach geneigtes Walmdach als typisches Bauelement des Klassizismus. Zusammen mit dem vorgenannten Mittelrisalit und Portikus stellt dies eine Dokumentation der für C... einzigartigen und im Gegensatz zu den übrigen Neubauten des Historismus am C...er Moselufer unzeitgemäßen Gestaltung einer klassizistischen Architektur mit barocken Anklängen in der Zeit nach 1870/1880 dar. Insgesamt hat das Gebäude das Erscheinungsbild eines repräsentativen Stadthauses mit klassizistischem Habitus, welches durch seine Gestaltungsmerkmale in C... einzigartig ist. Ferner sind im Inneren des Gebäudes die unterschiedlichen Geschosshöhen, die Holzbalkendecken, die hölzerne Treppenanlage sowie die vermutlich aus dem 18. Jahrhundert stammenden Türen mit ornamentverzierten Füllungen und Beschlägen im zweiten Obergeschoss schützenswerte Bestandteile. Entsprechendes gilt für die zweiseitige Grundrisskonzeption mit dem Mittelflur in

dem Kellergeschoss sowie dem ersten und zweiten Obergeschoss einschließlich der tragenden Innenwände im Eingangsgeschoss.

30

Der Auffassung der Klägerin, wonach in der gesamten damaligen Rheinprovinz die Bauform des klägerischen Gebäudes zu finden gewesen sei und es deshalb an einem gesteigerten Zeugniswert fehle, kann aufgrund der obigen Ausführungen nicht gefolgt werden. Ein Gebäude muss kein herausragendes Beispiel einer Gattung sein, um Denkmalwert zu besitzen. Es genügt, wenn das Gebäude in der betroffenen Region eine beispielgebende Funktion oder Gestaltung verkörpert. Auch wenn in einer Region eine Reihe ähnlicher Gebäude dem sog. Klassizismus zuzuordnen sind, dies somit gegen eine Seltenheit dieses Stils spricht, so besagt dies allerdings nichts darüber, ob und gegebenenfalls welcher Aussagewert einem einzelnen Objekt zukommt. Dessen kunstgeschichtliche Bedeutung ist individuell sowohl aus den Merkmalen des Gebäudes als auch dessen Dokumentationswert für die Stilentwicklung zu bestimmen. Ein Objekt kann auch dann geschützt werden, wenn der darin verkörperte Baustil in anderen Regionen noch in größerer Zahl und vielleicht auch höherer künstlerischer Qualität vorhanden ist (vgl. OVG Schleswig Holstein, Urteil vom 17. November 2011 – 1 LB 13/11 –). Unerheblich ist daher, ob in C... oder der Region des Beklagten weitere klassizistische Gebäude zu finden sind. Angesichts der vorgenannten individuellen Merkmale des Hauses greift dieser Einwand der Klägerin gegen die Denkmalwürdigkeit nicht durch.

31

Soweit die Klägerin einwendet, dass dem Gebäude infolge der diversen Um- und Ausbauten im Laufe der Zeit kein Denkmalwert mehr zukommen könne, so kann dem ebenfalls nicht gefolgt werden. Der Denkmalwert des Gebäudes wird nämlich nicht dadurch beeinträchtigt, dass an der ursprünglichen historischen Bausubstanz zwischenzeitlich Veränderungen – wie hier der Umbau nach einem Brand Ende des 19. Jahrhunderts sowie der Einbau von neuen Fenster und der verglasten Terrassenüberdachung in jüngerer Zeit – vorgenommen worden sind. Spätere Veränderungen sind für die Frage der Denkmaleigenschaft unerheblich, wenn sich trotz ihrer Vornahme noch das ursprüngliche Aussehen des Gebäudes ablesen lässt. Wiederherstellungsarbeiten an Teilen des Denkmals sind hiernach unschädlich, wenn sie sich funktional unterordnen und das Original im Übrigen nicht beeinträchtigen. Selbst Zerstörungen oder Beschädigungen der Denkmalsubstanz lassen die Denkmaleigenschaft erst dann entfallen, wenn der Verfall so weit fortgeschritten ist, dass eine Erhaltung des Schutzobjekts schlechterdings ausgeschlossen ist (vgl. OVG Rheinland-Pfalz, Beschluss vom 16. August 2011 – 8 A 10590/11 –, juris, m.w.N.). Wie sich den überzeugenden Ausführungen des Sachverständigen Prof. Dr.-Ing. O... entnehmen lässt, wurde die optische Wirkung des Gebäudes durch die dokumentierten Umbauarbeiten nicht durchgreifend beeinflusst, sein Gesamteindruck blieb unverändert und stellt noch immer ein Schulbeispiel der klassizistischen Baukunst dar. Bereits um 1906 entstand die dreizonige Geschosseinteilung des Haupthauses und die verputzte, zweiachsige Fassadengestaltung auf der Schmalseite der D..., ohne dass es in der Folgezeit nennenswerte bauliche Eingriffe gegeben hat. Durch bauliche Veränderungen sind die für den Klassizismus prägenden Merkmale des Hauses

jedenfalls nicht beseitigt worden. Die hier im Laufe der Zeit durchgeführten Umbauarbeiten stehen einer kunstgeschichtlichen Zuordnung des Hauses zum Klassizismus jedenfalls nicht entgegen.

32

Daneben hat der Sachverständige Prof. Dr.-Ing. O... detailliert und nachvollziehbar erläutert, weshalb das Haus der Klägerin einen städtebaulichen Wert aufweist. Einem Gebäude kommt dann städtebauliche Bedeutung im Sinne des **Denkmalschutzrechts** zu, wenn es etwa das Erscheinungsbild einer Ansiedlung, einer Straße oder von Teilen davon prägt und hiermit unter anderen durch seine Anordnung und Lage in der Örtlichkeit oder seine Gestaltung auch in Verbindung mit anderen Anlagen den historischen Entwicklungsprozess einer Stadt oder einer Ansiedlung dokumentiert (vgl. OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 20. Februar 2002 – Az. 8 A 11243/01 –, juris). Dies ist hier der Fall. Die überzeugenden Feststellungen des Sachverständigen Prof. Dr.-Ing. O..., wonach das klägerische Objekt aufgrund seiner baukonstruktiven Ausführung ein bemerkenswertes Zeugnis der Wohn- und Gewerbearchitektur im 19. Jahrhundert sowie durch seinen Standort eine siedlungsgeschichtliche Kontinuität und Prosperität in der Gemeinde darstellt, ferner, dass sie ein Bestandteil der moselseitigen, von der ehemals „großbürgerlichen Schicht“ bewohnten Stadtrandbebauung ist, die aus einer Reihung mehrgeschossiger Bauten gebildet wird, genügt den rechtlichen Anforderungen an eine Denkmalwürdigkeit aus städtebaulichen Gründen.

33

Der besondere geschichtliche Wert des „A...“ ist ebenfalls zu bejahen. Dieses Schutzkriterium ist dann erfüllt, wenn das Objekt frühere Bauweisen und die damit zum Ausdruck kommenden gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse dokumentiert. Die den Denkmalwert begründende geschichtliche Bedeutung muss nicht unmittelbar am Objekt ablesbar sein, es kann ausreichen, wenn das Objekt zusammen mit anderen Quellen einen optischen Eindruck von historisch bedeutsamen Gegebenheiten vermitteln kann und es insoweit geeignet ist, seinem Betrachter die Vergangenheit vor Augen zu führen (vgl. OVG Hamburg, Urteil vom 16. Juli 2007, NVwZ-RR 2008, 300) und mit Hilfe des Objekts heimatsgeschichtliche Entwicklungen anschaulich gemacht werden. Dies ist hier zu bejahen. Letztlich kann dahinstehen, ob sich im klägerischen Gebäude jemals eine Bierbrauerei befunden hat, wie der Sachverständige Prof. Dr.-Ing. O... insbesondere im Rahmen der mündlichen Erörterung des Gutachtens ausführlich ausgeführt und begründet hat, das „A...“ damit tatsächlich ein Zeugnis des ehemals reichen Brauereiwesens in C... ist oder ob es sich um ein typisches Winzerhaus handelt. Denn wenn das Gebäude der Klägerin kein Zeugnis des ehemals reichen Brauereiwesens in C... ist, sondern ein solches des sich parallel entwickelnden Weinwesens sein sollte und im Haus B... allenfalls zeitweise ein Bierausschank stattgefunden haben sollte, so wäre die Bedeutung aus städtebaulichen Gründen dennoch zu bejahen. Denn in beiden Fällen kann anhand des Objekts B..., in dessen unmittelbarer Nachbarschaft unstreitig Brauereibetriebe beheimatet waren, ein historischer Entwicklungsprozess in C... nachvollzogen werden. Zudem lässt die Klägerin selbst ausführen, dass das Gebäude in seiner Erscheinungsform in den letzten 200 Jahren, zuletzt beim Bau der Moselbrücke,

permanent verändert worden sei. Schon aus diesem Grund ermöglicht es das Gebäude einem sachkundigen Betrachter, die heimatsgeschichtliche Entwicklung in C... nachzuvollziehen. Insbesondere betrifft dies die Zeit um 1860 bis 1900, in der nach den überzeugenden Ausführungen des Sachverständigen Prof. Dr.-Ing. O... als Zeichen des wirtschaftlichen Aufschwungs die Bebauung am Moselufer entstanden bzw. neu gestaltet worden ist. Dieser Aufschwung spiegelt sich in der Gestaltung des „A...“ als vornehmes Stadthaus wieder.

34

Das Zusammenspiel der genannten Merkmale macht das Alleinstellungsmerkmal des sog. „A...“ aus. Dessen städtebauliche, geschichtliche und künstlerische Bedeutung rechtfertigt es, vom Vorliegen eines ortsfesten Einzeldenkmals und damit von einem geschützten Kulturdenkmal auszugehen.

35

Das streitgegenständliche Gebäude ist ferner Teil einer Denkmalzone gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 2 DSchG, d.h. es handelt sich um den Bestandteil eines kennzeichnenden Straßen-, Platz- bzw. Ortsbildes. Die Bebauung entlang des Moselufers unter Einbeziehung der Häuser in B..., die in der Denkmalliste Rheinland-Pfalz auftauchen und u.a. dem Neoklassizismus zuzuordnen sind, stellt ein kennzeichnendes Straßenbild im Sinne der vorgenannten Vorschrift dar. Hierunter fallen nach § 5 Abs. 3 S. 1 DSchG solche Gruppierungen baulicher Anlagen, deren Erscheinungsbild in ihrer Gesamtheit eine bestimmte Epoche oder Entwicklung oder eine charakteristische Bauweise mit einheitlicher Bauart oder unterschiedlichen Stilarten veranschaulicht. Diese Kriterien erfüllt die Umgebung des klägerischen Anwesens. Ausweislich der schlüssigen und nachvollziehbaren Darstellung des Sachverständigen Prof. Dr.-Ing. O... sind die Gebäude in der Nähe der ehemaligen Stadtbefestigung errichtet worden, ferner befanden sich in der unmittelbaren Nähe des „A...“ rund um die D... einige Brauereien. Daraus lassen sich wichtige Informationen zur Stadtgeschichte ablesen. Ferner spiegelt die Bauweise entlang des Moselufers den wirtschaftlichen Aufschwung im Ort wieder. Ausweislich § 5 Abs. 3 S. 1 DSchG ist es unerheblich, dass die Umgebungsbebauung einer anderen Stilrichtung als das „A...“ zuzuordnen ist. Die Denkmalwürdigkeit des Ensembles kann mithin aus den vorgenannten städtebaulichen und geschichtlichen Gründen nach § 3 Abs. 1 Nr. 2 DSchG hergeleitet werden.

36

Da es sich beim Anwesen der Klägerin nach alledem um ein geschütztes Einzeldenkmal sowie um den Bestandteil einer Denkmalzone handelt, bedarf die Aufstockung des Gebäudes nebst teilweiser Entkernung im Inneren des Gebäudes einer **denkmalschutzrechtlichen** Genehmigung.

II.

37

Der Hilfsantrag in Form einer Verpflichtungsklage ist zwar zulässig, er ist aber ebenfalls unbegründet.

38

Insbesondere konnte die Klägerin die ursprünglich erhobene Untätigkeitsklage (§ 75 VwGO) unter Einbeziehung des ergangenen ablehnenden Widerspruchsbescheides als Verpflichtungsklage fortführen. Der Streitgegenstand der Untätigkeitsklage umfasst auch den im Zeitpunkt der Klageerhebung noch nicht erlassenen Verwaltungsakt (Kopp/Schenke, VwGO, 20. Auflage 2014, § 75, Rn. 21).

39

Die hilfsweise erhobene Klage hat in der Sache aber keinen Erfolg.

40

Die Versagung der **denkmalschutzrechtlichen** Umgestaltungs- bzw. Abbruchgenehmigung durch Bescheid vom 28. Mai 2013 sowie den hierzu ergangenen Widerspruchsbescheid vom 14. November 2013 ist rechtmäßig und verletzt die Klägerin nicht in ihren Rechten (§ 113 Abs. 5 S. 1 VwGO).

41

Die Klägerin hat keinen Anspruch auf Erteilung der begehrten **denkmalschutzrechtlichen** Genehmigung zum Abbruch des unter **Denkmalschutz** stehenden sog. „A...“. Ihr ist es nicht gestattet, das Gebäude wie geplant umzubauen, da es sich hierbei um ein geschütztes Kulturgut handelt und der Beklagte die nach § 13 Abs. 1 Nr. 2 DSchG erforderliche Genehmigung zur Umgestaltung des Gebäudes zu Recht nicht erteilt hat.

42

Rechtsgrundlage für die von der Klägerin begehrte denkmalpflegerische Genehmigung ist § 13 DSchG. Eine nach § 13 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 DSchG erforderliche Umgestaltungsgenehmigung darf nach § 13 Abs. 2 DSchG nur erteilt werden, wenn Belange des **Denkmalschutzes** nicht entgegenstehen (Nr. 1) oder andere Erfordernisse des Gemeinwohls oder private Belange diejenigen des **Denkmalschutzes** überwiegen und diesen überwiegenden Interessen nicht auf sonstige Weise Rechnung getragen werden kann (Nr. 2). Diese Voraussetzungen sind vorliegend nicht erfüllt.

43

Nach § 13 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 DSchG ist eine solche Genehmigung erforderlich, wenn ein geschütztes Kulturdenkmal umgestaltet oder sonst in seinem Bestand verändert wird. Eine Veränderung in diesem Sinne liegt vor, wenn eine Maßnahme den bestehenden Zustand abändert, d.h. wenn von außen sichtbare Änderungen, wie z.B. die Umgestaltung des Daches und die Aufstockung des Gebäudes, vorgenommen werden oder auch bei der Vornahme von Maßnahmen im Inneren, wie etwa im Falle

der Modernisierung (Hönes, a.a.O., S. 284). Um die Genehmigung solcher Maßnahmen wird vorliegend nachgesucht.

44

Die **denkmalschutzrechtliche** Genehmigung kann indessen hier nicht erteilt werden, da dem Vorhaben Belange des **Denkmalschutzes** entgegenstehen (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 DSchG) und die bei der Entscheidung zu berücksichtigenden Gemeinwohlinteressen oder privaten Belange der Klägerin nicht als so gewichtig angesehen werden können, dass sie die Belange des **Denkmalschutzes** überwiegen (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 DSchG).

45

Die Frage, ob Belange des **Denkmalschutzes** einem Vorhaben entgegenstehen, wird dabei maßgeblich davon bestimmt, unter welchen Gesichtspunkten die Denkmalwürdigkeit des Objektes angenommen wird. Die entsprechende Beurteilung muss kategorienadäquat erfolgen. Sie muss sich – auch im Hinblick auf die durch Art. 14 Abs. 1 GG geschützten Eigentümerbefugnisse – an der für das Schutzgut maßgeblichen denkmalrechtlichen Bedeutungskategorie orientieren (vgl. OVG Rheinland-Pfalz, Beschluss vom 16. August 2011 – 8 A 10590/11 –; VGH BW, Urteil vom 27. Juni 2005, – 1 S 1674/04 –, juris).

46

Bei Anwendung einer kategorienadäquaten Betrachtungsweise stehen dem Vorhaben der Klägerin Belange des **Denkmalschutzes** von erheblichem Gewicht jedenfalls insoweit entgegen, als die Schutzwürdigkeit des Denkmals aus städtebaulichen und künstlerischen Gründen abgeleitet wird. Die städtebauliche Bedeutung des Anwesens der Klägerin kommt in deren prägenden Funktion für das Ortsbild entlang des Moselufers zum Ausdruck; auch anhand der Baukonstruktion lassen sich der historische Entwicklungsprozess und die Siedlungsgeschichte in C... nachvollziehen. Die Aufstockung des Gebäudes um ein weiteres Stockwerk und die damit verbundenen Veränderungen im Dachbereich würden einen den Entwicklungsprozess verfälschenden Eingriff darstellen sowie die Höhenunterschiede der Gebäude entlang des Moselufers verändern, was insbesondere aufgrund der exponierten Lage des Objekts entlang des Moselufers besonders ins Gewicht fallen würde. Denn aus der Zahl der Stockwerke kann aus Sicht des Gerichts eine Aussage bezüglich der Entwicklungen in C..., etwa zum wirtschaftlichen Erfolg der jeweiligen Bewohner und damit der Prosperität im Ort, abgeleitet werden. Das Gedächtnis hieran ist erhaltenswert, würde aber im Falle der Durchführung der zur Genehmigung gestellte Aufstockung in negativer Weise beeinträchtigt. Die Proportionen im Stadtbild würden sich verändern. Die andersartige Gestaltung von benachbarten Gebäuden entlang des Moselufers, die zum Teil vier Stockwerke oder sogar mehr und andere Dachformen aufweisen, ändert hieran nichts und kann nicht dazu führen, dass das Objekt B... diesen bezüglich der Zahl der Stockwerke oder der Dachgestaltung angepasst werden kann. Denn die Gebäude in der näheren Umgebung sind zum Teil anderen Stilrichtungen zuzuordnen; gerade die Andersartigkeit des klägerischen Objekts und das vorhandene Äußere führen aber zur Schutzwürdigkeit. Aus der Entscheidung des OVG Rheinland-Pfalz, Beschluss vom 25. Juni 2007 – 8 A 10587/07 – lässt sich

entgegen der klägerischen Auffassung nicht allgemeingültig ableiten, dass nur eine einheitliche Gestaltung einer Straßenfront erhaltenswert wäre und im Falle eines nicht homogenen Erscheinungsbildes einer Dachlandschaft beliebige Veränderungen möglich sind, solange noch immer Höhen- und Gestaltungsunterschiede irgendeiner Art verbleiben. Ohnehin ist es nicht zutreffend, dass im Falle des Umbaus keinerlei Veränderungen an der Frontfassade vorgenommen würden; dies ist bei einer Aufstockung zwangsläufig der Fall. Letztlich kann dies dahinstehen, da nach den vorgenannten Erwägungen neben der Fassadengestaltung weitere Merkmale des Objekts zur Schutzwürdigkeit führen.

47

Weiter stünden der geplanten Entkernung und Modernisierung im Inneren **Denkmalschutzbelange** in Hinblick auf die Schutzwürdigkeit aus künstlerischen Gründen entgegen. Die unterschiedlichen Geschosshöhen, die Holzbalkendecken, die hölzerne Treppenanlage sowie die ornamentverzierten Türen, welche zu den gestaltgebenden Merkmalen der Architektur des frühen 19. Jahrhunderts gehören und dem Gebäude das vom Sachverständigen Prof. Dr.-Ing. O... festgestellte Erscheinungsbild eines repräsentativen Stadthauses verleihen, müssten im Falle der Modernisierung ebenfalls weichen bzw. würden selbst im Falle des teilweisen Erhalts im Zusammenspiel mit den geplanten modernen Elementen einen völlig anderen Eindruck vermitteln und keine Zuordnung zur bisherigen Stilrichtung ermöglichen.

48

Die privaten Interessen der Klägerin überwiegen die Beeinträchtigung der vorgenannten **denkmalschutzrechtlichen** Belange nicht. Die Belange des **Denkmalschutzes** erweisen sich im vorliegenden Fall als gewichtiger.

49

Die Klägerin beruft sich unter Vorlage einer Wirtschaftlichkeitsberechnung letztlich darauf, dass sie im Falle der Nutzung des Gebäudes als modernes Viersternehotel wesentlich höhere Erlöse erzielen könnte; nur in dem Falle ließen sich die erforderlichen Investitionen auffangen. Zu berücksichtigen ist aber, dass ausweislich der Wirtschaftlichkeitsberechnung im klägerischen Gebäude ein erheblicher Investitionsstau vorhanden sein soll, ohne dass der Betrag für die erforderlichen Instandsetzungsaufwendungen beziffert worden wäre. Unabhängig davon, ob die vorgelegte Rentabilitätsberechnung den Anforderungen genügt, die das OVG Rheinland-Pfalz zuletzt in seinem Urteil vom 02. Dezember 2009 – 1 A 10547/09.OVG –, dort bezogen auf eine Abbruchgenehmigung, aufgestellt hat, so ist ohnehin die Klägerin bzw. ihr Rechtsvorgänger, deren Verhalten sich die Klägerin zurechnen lassen muss, für den derzeitigen Zustand des Gebäudes selbst verantwortlich und kann sich unter Berücksichtigung der Sozialpflichtigkeit des Eigentums nicht darauf berufen, dass nunmehr eine Erlössteigerung zur langfristigen Erhaltung des Gebäudes unumgänglich ist. Unterlässt es der Eigentümer eines Denkmals, notwendige Instandhaltungs- und Sanierungsarbeiten vorzunehmen und folgt daraus eine (weitere) Verschlechterung des Zustandes des Denkmals, ist die hieraus resultierende Wertminderung bei der Bewertung der Angemessenheit der

Preisvorstellung im Rahmen einer Veräußerung von Belang (vgl. OVG Münster, Beschluss vom 15. Mai 2013 – 10 A 255/12 –). Entsprechendes muss hier für die Frage der Refinanzierbarkeit von Investitionen bzw. der Rentabilität gelten. Die Klägerin kann vorliegend nicht die Umsätze erwarten, wie sie im Falle eines nicht bestehenden Investitionsstaus zu generieren wären. Im Übrigen heißt es in der Wirtschaftlichkeitsberechnung weiter, dass das notwendige Investitionsvolumen zwecks Realisierbarkeit des Hotelprojekts sich nur erreichen lasse, wenn das Gebäude abgebrochen und unter Berücksichtigung der denkmalerhaltenden Maßnahmen wiederaufgebaut würde. Insofern können selbst die von der Klägerin geplanten Maßnahmen offenbar nicht dazu führen, dass sich die hierfür erforderlichen Investitionen rentieren und eine Refinanzierbarkeit von Investitionen in Höhe von mehr als 5 Millionen Euro gegeben wäre. Die Darlegungen zu den behaupteten privaten Interessen der Klägerin sind insofern nicht schlüssig.

50

Zieht man ferner, da der Umbau im Gebäudeinneren und im Dachbereich mit einem Teilabriss verbunden ist, die Grundsätze heran, die das OVG Rheinland-Pfalz im vorgenannten Urteil vom 02. Dezember 2009 aufgestellt hat, kommt die Erteilung einer **denkmalschutzrechtlichen** Genehmigung ebenso wenig in Betracht. Zum einen lässt sich der Wirtschaftlichkeitsberechnung nicht entnehmen, welche Investitionen zur Fortführung der nunmehr bestehenden Gastronomie erforderlich wären und welche Einnahmen unter Berücksichtigung von staatlichen Zuschüssen dem gegenüber stünden.

51

Hinzu kommt, dass die Klägerin die ebenfalls zu prüfende fehlende Veräußerungsmöglichkeit des Denkmals zu einem angemessenen Preis nicht dargelegt hat. Hierfür ist zu fordern, dass die wirtschaftliche Unverkäuflichkeit des Denkmals belegt wird. Dies kann durch Vorlage einer an Fakten orientierten fachlichen Stellungnahme, etwa eines Wertgutachtens bezüglich des gesamten Anwesens unter getrennter Bewertung des Bodenwertes und des Wertes der Bausubstanz zwecks Abschätzung, zu welchem Preis das Denkmalgrundstück angemessen veräußert werden kann, geschehen. Denn nur so kann festgestellt werden, ob es sich bei dem Denkmalgrundstück um ein tatsächlich unverkäufliches Objekt handelt oder ob der Verkauf allein an überzogenen Kaufpreisvorstellungen eines Verkäufers gescheitert ist, der auf die Verwendung des Grundstücks ohne Denkmal spekuliert (vgl. OVG Rheinland-Pfalz, a.a.O.). Hierzu hat die Klägerin nichts vorgetragen.

52

Soweit die Klägerin sich darauf beruft, dass in der Vergangenheit bereits zwei ehemalige Brauereien in der Umgebung niedergerissen worden seien, so kann sie für sich hieraus nichts ableiten. Das Gericht kann mangels substantiierten Vortrages hierzu bereits nicht beurteilen, ob es sich dabei um wesentlich gleiche Sachverhalte im Sinne des Art. 3 Abs. 1 GG gehandelt hat; insbesondere trägt die Klägerin nicht vor, ob in den von ihr genannten Fällen **denkmalschutzrechtliche** Abbruchgenehmigungen erforderlich waren und diese (zu Unrecht) erteilt worden sind. Aber selbst wenn dies

der Fall wäre, so hat die Klägerin ohnehin keinen Anspruch auf „Gleichheit im Unrecht“.

53

Es kann nach alledem nicht gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 DSchG angenommen werden, dass die Eigentumsinteressen der Klägerin den **Denkmalschutz** überwiegen. Die Klage ist deshalb abzuweisen.

54

Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit wegen der Kosten folgt aus §§ 167 VwGO, 708 Nr. 11, 711 ZPO.

55

Berufungszulassungsgründe liegen nicht vor.

56

Beschluss

57

Der Wert des Streitgegenstandes wird mangels anderweitiger Anhaltspunkte zum wirtschaftlichen Wert des Vorhabens auf 5.000,00 € festgesetzt (§§ 52 Abs. 1, 63 Abs. 1 GKG in Verbindung mit Nr. 12.1 des von Richtern der Verwaltungsgerichtsbarkeit erarbeiteten Streitwertkatalogs, NVwZ-Beilage 2013, S. 58).