

Erfolgreiche Klage auf Erteilung einer denkmalrechtlichen Genehmigung für den Rückbau zweier Balkone in Höhe des zweiten und dritten Obergeschosses.

1. Die Wiederherstellungsanordnung nach § 13 Abs. 1 Satz 1 DSchG und die Instandsetzungspflicht nach § 7 Abs. 1 Satz 1 DSchG schließen sich in ihren Rechtsfolgen nicht aus, sondern haben vielmehr einen sich teilweise überschneidenden Anwendungsbereich. So kann die Verpflichtung zur Wiederherstellung eines Denkmals nach § 13 Abs. 1 DSchG infolge aktiv denkmalwidrigen Verhaltens sich auf bloße Instandsetzungsmaßnahmen beschränken, umgekehrt erfasst die denkmalpflegerische Instandhaltungspflicht -wie sie in § 7 Abs. 1 Satz 1 DSchG geregelt ist - nach allgemeiner Auffassung nicht allein die Sicherung und Konservierung des Bestandes, sondern auch die Rekonstruktion einzelner Teile eines Denkmals.

2. Ob eine Rekonstruktion von Teilen eines Denkmals - hier der nicht mehr vollständig in ihrer Originalsubstanz zu erhaltenden Balkone einer im Stil der Renaissance dekorierten Fassade - der denkmalrechtlichen Instandsetzungspflicht unterfällt, kann nur im Einzelfall unter Berücksichtigung des denkmalpflegerischen Werts der in Rede stehenden Maßnahme bestimmt werden. Es handelt sich um eine rechtliche Frage, die der vollen gerichtlichen Kontrolle unterliegt.

3. Der Erhalt einzelner Bauteile bzw. deren Ersetzung kann von einem Denkmaleigentümer nicht verlangt werden, wenn ihm die Erhaltung des Denkmals bzw. des in seinem Eigentum stehenden Ensembleteils insgesamt und dessen Gesamtanierung wegen des schlechten Bauzustands aus wirtschaftlichen Gründen nicht zugemutet werden kann.

Hamburgisches Obergerverwaltungsgericht 3. Senat, Urteil vom 12.09.2019, 3 Bf 177/16

§ 7 Abs 1 S 1 DSchG HA, § 7 Abs 1 S 2 DSchG HA, § 13 Abs 1 S 1 DSchG HA, § 9 Abs 1 S 1 DSchG HA, § 9 Abs 2 DSchG HA, § 4 Abs 2 DSchG HA, § 4 Abs 3 S 1 DSchG HA

Verfahrensgang

[vorgehend VG Hamburg 7. Kammer, 27. Juli 2016, Az: 7 K 4374/14, Urteil](#)

Tenor

Die Berufung der Klägerin gegen das aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 27. Juli 2016 ergangene Urteil des Verwaltungsgerichts Hamburg wird zurückgewiesen.

Die Klägerin trägt die Kosten des Berufungsverfahrens.

Hinsichtlich der Kosten des Berufungsverfahrens ist das Urteil vorläufig vollstreckbar.

Die Klägerin darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe der auf Grund des Urteils vollstreckbaren Kosten abwenden, falls nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe der jeweils zu vollstreckenden Kosten leistet.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand

1

Die Klägerin begehrt die denkmalrechtliche Genehmigung für den Rückbau zweier Balkone.

2

Die Klägerin ist seit dem Jahr 2007 Eigentümerin eines Gebäudes in der F... Allee 1-3 in Hamburg-O... Das 1890 bis 1893 erbaute Gebäude verfügt über vier Vollgeschosse und ein Dachgeschoss. Das Erdgeschoss ist an einen Friseursalon vermietet, die übrigen 11 Wohnungen vermietet die Klägerin zur Wohnnutzung. Das Eckgebäude hat Fassadenfronten zur B... Straße und F... Allee sowie diese verbindend eine abgeschrägte Front zum A...-W...-Platz. Die Fassaden des Gebäudes sind dem Zeitgeschmack entsprechend im Stil der Renaissance dekoriert. Die abgeschrägte Front verfügt im zweiten und dritten Obergeschoss über im bauzeitlichen Zustand erhaltene Balkone. Es handelt sich jeweils um eine massive halbrunde Platte, die am freien Rand von einem Stahlträger umschlossen ist, welcher aus dem Mauerwerk auskragt. Umlaufend sind die Balkone als Brüstung mit einem ebenfalls halbkreisförmigen, aufwendig gestalteten Metallgitter versehen. Die von der Straßenseite sichtbare Unterseite der Balkone wird von muschelförmigen Stuckornamenten bestimmt. Der Balkon im 1. Obergeschoss ist vor dem Eigentumserwerb der Klägerin entfernt worden.

3

Im September 2010 teilte die Klägerin der Beklagten mit, dass sie Schäden an den streitgegenständlichen Balkonen festgestellt und insoweit Sofortmaßnahmen ergriffen habe. Sie verwies auf eine statische Beurteilung eines Ingenieurbüros, nach der eine Sanierung der korrodierten Bauteile der beiden Balkone mit vertretbarem Aufwand nicht möglich sei, und bat um Genehmigung, die Balkone zu entfernen. Auf die Empfehlung der Beklagten schrieb die Klägerin weitere Firmen an, die sie - jeweils unter Hinweis auf die zuvor eingeholte statische Beurteilung - bat, einen Vorschlag zur Sanierung sowie ein entsprechendes „Reparatur-Angebot“ zu unterbreiten. Die beiden angeschriebenen Firmen lehnten eine „Sanierung“ jeweils ab. Im August 2011 teilte das von der Klägerin beauftragte Ingenieurbüro in einer weiteren Stellungnahme mit, dass sowohl bei einer Entrostung und Konservierung der sanierungsbedürftigen Stahlträger wie auch bei deren Ersetzung die Balkonplatten nicht zu erhalten seien.

4

Mit Bescheid vom 12. September 2011 stellte die Beklagte das Ensemble-Teil F... Allee 1-3 vorläufig unter Denkmalschutz und verfügte seine vorläufige Eintragung in die (seinerzeitige) Denkmalliste. Die Klägerin erhob hiergegen Widerspruch. Mit Bescheid vom 28. Februar 2012 erfolgte u.a. unter Hinweis auf ein Gutachten des Denkmalschutzamtes vom 8. Dezember 2011 die reguläre Eintragung des Gebäudes als Ensemble-Teil in die Denkmalliste, wogegen die Klägerin ebenfalls Widerspruch erhob. Nach Inkrafttreten des Gesetzes zum Neuerlass des Denkmalschutzgesetzes und zur Anpassung weiterer Vorschriften vom 5. April 2013 und der damit verbundenen Umstellung des konstitutiven Unterschutzstellungssystems auf das ipsa-lege-Prinzip stellte die Beklagte das Widerspruchsverfahren ein.

5

Die Klägerin reichte in der Folgezeit weitere fachliche Stellungnahmen zu den Schäden an den Balkonen ein und bat wiederholt um denkmalrechtliche Genehmigung des Abbruchs. Die Klägerin begründete ihren förmlichen Antrag auf Erteilung einer Abbruchgenehmigung vom 26. November 2013 zuletzt im Wesentlichen wie folgt: Es finde sich kein Bauunternehmer, der bereit wäre, die betroffenen Balkone zu sanieren. Die Erhaltung und Sanierung der Balkone sei technisch ausgeschlossen. Eine Veränderung der Fassade durch einen Rückbau der Balkone im zweiten und dritten Obergeschoss sei sachgemäß. Die Verpflichtung zur Neuerrichtung bzw. -herstellung der betroffenen Balkone sei vom Denkmalschutz nicht gedeckt. Es sei zudem zweifelhaft, ob die Neuerrichtung standsicherer und somit nutzbarer Balkone überhaupt möglich sei. Aus der Aufstellung der bisher entstandenen Baunebenkosten sowie der voraussichtlichen Wiederherstellungskosten wie auch der Erträge aus Vermietung ergebe sich offenkundig die wirtschaftliche Unzumutbarkeit einer Sanierung.

6

Mit Bescheid vom 21. Februar 2014 lehnte die Beklagte die beantragte denkmalrechtliche Genehmigung ab, weil ihr überwiegende Gründe des Denkmalschutzes entgegenstünden. Obwohl der straßenseitige Balkon im ersten Obergeschoss bereits vor längerer Zeit abgebrochen worden sei, stellten die beiden noch vorhandenen Eckbalkone mit dem geschwungenen Geländer und der üppigen Stuckierung ein wesentliches und unverzichtbares Gestaltungsmerkmal der Fassade dar. 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. Das vorliegende Schadensbild an den Balkonen stelle keine Besonderheit dar, sondern sei konstruktions- und altersbedingt als eher typisch einzustufen. Demzufolge sei es gängige Praxis in der Denkmalpflege, Balkone entsprechend zu rekonstruieren, indem Teile erneuert und gemäß dem historischen Vorbild wiederhergestellt würden. Die vorgelegten Zahlen ergeben sehr wohl, dass eine Sanierung der Balkone der Klägerin wirtschaftlich zumutbar sei.

7

Hiergegen erhob die Klägerin am 27. Februar 2014 Widerspruch, den sie im Wesentlichen wie folgt begründete: Die Versagung der denkmalrechtlichen

Genehmigung eines Abbruchs der Balkone sei unverhältnismäßig. Die vorhandene Bausubstanz als auch die verwendeten Bauprodukte seien nicht zu erhalten. Die vollständige Nachbildung der Balkone sei ihr - der Klägerin - nicht zumutbar und auch vom Denkmalschutz nicht umfasst. Die Wirtschaftlichkeitsberechnung der Beklagten lasse die jährlichen Instandhaltungskosten für das Gebäude und das Verhältnis der Neuerrichtungskosten zu dem Nutzwert der Balkone außer Betracht. Die Erhaltung der gestalterischen Bedeutung des Komplexes sei trotz Rückbaus der Balkone möglich. Auch sei der Denkmalwert der Gebäudefassade nach dem zuvor genehmigten Rückbau des Balkons im ersten Obergeschoss bereits erheblich beeinträchtigt. Der Rückbau der verbleibenden Balkone ermögliche insofern eine denkmalgerechte Wiederherstellung eines einheitlichen Fassadenbildes.

8

Im April 2014 beantragte die Klägerin zudem eine baurechtliche Genehmigung für den Rückbau der beiden Balkone, welche die Beklagte im Juli 2014 versagte. Über den hiergegen erhobenen Widerspruch der Klägerin ist - soweit ersichtlich - bisher nicht entschieden worden.

9

Mit Widerspruchsbescheid vom 19. August 2014 wies die Beklagte den Widerspruch der Klägerin zurück. Die Beklagte wiederholte die Begründung des Ausgangsbescheides und machte ergänzend geltend: Der Denkmalwert des Gebäudes stehe nicht in Frage. Die Straßenfassade des Gebäudes in der F... Allee 1-3 verfüge noch weitgehend über ihr bauzeitliches Erscheinungsbild. Eine Reparatur ohne jeglichen Substanztausch sei zu keiner Zeit gefordert worden. Für die Instandsetzung der Balkone seien die Balkonplatte und die dazugehörige Tragstruktur wahrscheinlich weitgehend zu erneuern. Sollte eine Trennung der Stahlträger von dem Muschelornament ohne dessen Zerstörung nicht möglich sein, so müsste das Muschelornament neu hergestellt werden. Aus den von der Klägerin vorgelegten fachlichen Stellungnahmen ergebe sich nicht, dass dieses Vorgehen nicht möglich sei. Es liege im Gegenteil ein konkretes Angebot zu dem Neubau und der Wiederherstellung der Balkone in der ursprünglichen Form vor. Unzutreffend sei, dass die Neuerrichtung einzelner Bauteile nicht vom Denkmalschutz erfasst sei. Das gelte sicherlich für die Neuerrichtung ganzer Gebäude oder Gebäudeflügel, nicht aber für den Austausch einzelner Bauteile. Die Prüfung der Wirtschaftlichkeit habe bei Übernahme sämtlicher von der Klägerin zur Verfügung gestellter Angaben und unter Berücksichtigung der laufenden Instandhaltungskosten ein positives wirtschaftliches Ergebnis. Der Nutzwert der Balkone sei für die Wirtschaftlichkeit kein Kriterium, denn die Balkone stellten mit dem Gebäude nicht nur eine wirtschaftliche Einheit, sondern auch eine gestalterische Einheit dar.

10

Die Klägerin hat daraufhin am 22. September 2014 Klage erhoben.

11

Die Beklagte hat im Verfahren eine gutachterliche Stellungnahme eines Ingenieurbüros nebst Kostenschätzung eines Bauunternehmers vorgelegt, welches zusammengefasst zu dem Ergebnis kommt, dass die zwei streitgegenständlichen Balkone in einem sehr maroden Zustand seien. Die tragende Konstruktion, Stahlträger mit Balkonplatte, müsste komplett erneuert werden. Das Geländer sei in einem recht guten Zustand. Lediglich die eingemauerten Teile seien korrodiert. Die Stuckteile sollten geborgen werden. Dann könne auch die Aufhängung kontrolliert werden. Eine Entscheidung über den Wiedereinbau der Originalsubstanz könne erst dann gefällt werden.

12

Die Klägerin hat zur Begründung ihrer Klage ergänzend zu ihrem bisherigen Vorbringen geltend gemacht:

13

Entgegen der Annahme der Beklagten liege kein konkretes Angebot zu dem Neubau und der Wiederherstellung der Balkone vor. Auch das von der Beklagten im Gerichtsverfahren vorgelegte Gutachten bestätige, dass bei Abnahme der Balkone die Stuckornamente vollständig zerfallen würden und eine denkmalschutzgerechte Sanierung nicht möglich sei. Die Beklagte verlange die Rekonstruktion der mit Muschelornamenten besetzten Balkone, ohne dass die Voraussetzungen des § 13 DSchG gegeben seien. Nach dem Gutachten des Denkmalschutzamtes sei das historische Erscheinungsbild des Ensembles erhaltenswert. Den Denkmalwert des Objekts an sich stelle sie - die Klägerin - nicht in Frage. Die Anforderungen der Beklagten an den Erhalt der Balkone stünden jedoch außer Verhältnis zu dem Denkmalwert des gesamten Ensembles. Als Ensembledenkmal sei das Gebäude vorwiegend in seiner Gesamtheit zu erhalten. § 9 Abs. 2 DSchG eröffne der Beklagten im Übrigen kein Ermessen. Allein weil die Beklagte in ihrer Widerspruchsbegründung davon ausgehe, sie habe hinsichtlich der Genehmigungsentscheidung einen Ermessensspielraum, sei der Widerspruchsbescheid aufzuheben. Davon abgesehen sei ihr eine Rekonstruktion der Balkone wirtschaftlich nicht zumutbar. Die von der Beklagten zugrunde gelegten Baukosten seien nicht belastbar. Die Kostenaufstellung der Beklagten umfasse u.a. keine Angaben zur Kostenhöhe der Wiederherstellung der Muschelornamente. Darin erschöpfe sich der denkmalbedingte Mehraufwand auch nicht. Durch den Denkmalschutz begründete Zuwendungsmöglichkeiten seien nicht zu berücksichtigen. Mangels Durchführbarkeit entsprechender Sanierungsmaßnahmen seien belastbare Kostenschätzungen im Übrigen nicht möglich. Zu einer kostspieligen Herstellung eines Duplikats sei sie denkmalrechtlich nicht verpflichtet. Gegebenenfalls wäre zur Beurteilung der tatsächlich zu erwartenden Höhe der Sanierungskosten Beweis zu erheben. Ein Unterlassen der Instandhaltung könne ihr nicht vorgehalten werden. Sie und ihr Rechtsvorgänger hätten regelmäßig umfassende Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt. Vor Eintragung des streitgegenständlichen Objekts in die Denkmalschutzliste am 18. Juni 2012 habe keine rechtliche Instandhaltungspflicht der Grundeigentümer bestanden. Bereits zu diesem Zeitpunkt seien die streitgegenständliche Balkone nicht mehr sanierbar gewesen.

14

Auf Nachfrage des Verwaltungsgerichts hat die Klägerin im Verfahren u.a. weitere Angaben zur Gesamtwohnfläche, dem Ertragswert und zum Kaufpreis des Gebäudes F... Allee 1-3 gemacht. Auf die Einzelheiten wird Bezug genommen. Die Klägerin hat in diesem Zusammenhang ferner geltend gemacht, dass ein Betrag in Höhe von 235.025,- Euro für größere Reparaturen in die Bewirtschaftungskosten eingestellt werden müsse.

15

Die Klägerin hat beantragt,

16

die Beklagte, unter Aufhebung ihres Bescheids vom 21. Februar 2014, Az. K3226 39-213.1077, in der Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 19. April 2014, Az. B212 39-213.1077, zu verpflichten, der Klägerin die beantragte Genehmigung auf Rückbau zweier Eckbalkone zu erteilen.

17

Die Beklagte hat beantragt,

18

die Klage abzuweisen.

19

Die Beklagte ist dem Klagevorbringen im Wesentlichen unter Wiederholung der Begründungen des Ausgangs- und Widerspruchsbescheides entgegen getreten. Sie hat im Verfahren zu der wirtschaftlichen Zumutbarkeit der Sanierung neue Berechnungen vorgelegt, auf die im Einzelnen Bezug genommen wird. Ergänzend hat die Beklagte ausgeführt: Die Klägerin habe weiterhin nicht überzeugend dargelegt, dass eine Sanierung nicht möglich sei. Unter einer Sanierung habe sie - die Beklagte - immer die Erneuerung der Stahlträger und der Tragplatten sowie die Wiederverwendung, gegebenenfalls auch die Wiederherstellung der Stuckornamente und des Geländers verstanden. Hierzu mache etwa das Ingenieurbüro in der vorgelegten gutachterlichen Stellungnahme einen Vorschlag. Sollten die zwei Muschelornamente neu angefertigt werden müssen, entstünden Kosten in Höhe von ca. 9.300,- Euro. Sie - die Beklagte - habe der Klägerin insoweit eine Zuwendung in Höhe der Hälfte dieser Kosten in Aussicht gestellt. Es gebe zahlreiche renommierte Stuckateure in Hamburg, die eine Neuanfertigung der Muschelornamente anfertigen könnten. Durch den ersatzlosen Abbruch der Balkone würde das Erscheinungsbild des Gebäudes dagegen in erheblichem Maße beeinträchtigt werden.

20

Das Verwaltungsgericht hat die Klage mit Urteil vom 27. Juli 2016 als unbegründet abgewiesen. Der von der Klägerin begehrte Abbruch der beiden streitgegenständlichen

Balkone stelle eine genehmigungspflichtige teilweise Beseitigung bzw. sonstige Veränderung eines Baudenkmals im Sinne des § 9 Abs. 1 Satz 1 DSchG dar und bedürfe der Genehmigung, die nicht erteilt werden könne.

21

Das Wohnhaus F... Allee 1-3 sei ein Baudenkmal im Sinne des § 4 Abs. 2 DSchG. Es handele sich um eine bauliche Anlage, deren Erhaltung wegen der geschichtlichen Bedeutung und zur Bewahrung der charakteristischen Eigenheiten des Stadtbildes im öffentlichen Interesse liege. Zusammen mit den Gebäuden Ba... Straße 165, F... Allee 2-6, Be... Straße 4, F... Allee 5, 8-12 stelle das streitgegenständliche Gebäude zudem ein Ensemble im Sinne des § 4 Abs. 3 i.V.m. Abs. 2 DSchG dar. Die Erhaltung des aus diesen Gebäuden bestehenden Ensembles stehe aus stadt-, wirtschafts- und sozialgeschichtlichen Gründen sowie zur Bewahrung der charakteristischen Eigenheiten des Stadtbildes im öffentlichen Interesse.

22

Bei dem beantragten Abbruch der Balkone handele es sich - angesichts des erheblichen Beitrags der aufwendig gestalteten Balkone zu der Wirkung der Fassade als Zeugnis einer Wohnbebauung gehobenen Anspruchs - um eine sonstige Veränderung von einigem Gewicht im Sinne von § 9 Abs. 1 Satz 1 DSchG. Die Klägerin habe keinen Anspruch auf Erteilung der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis zu dieser Maßnahme nach dieser Vorschrift. Dass die Beklagte zunächst von einer Ermessensentscheidung ausgegangen sei, beeinträchtige die Klägerin nicht in ihren Rechten. 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 ergebe vorliegend ein Überwiegen der Gründe des Denkmalschutzes. 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. Das streitgegenständliche Gebäude präge mit seiner vergleichsweise imposanten Gestaltung der zum A...-W...-Platz gewandten Schmalseite in besonderer Weise nicht nur das einzelne Gebäude, sondern das gesamte Ensemble.

23

Den genannten gewichtigen Gründen des Denkmalschutzes für den Erhalt der Balkone stehe nicht entgegen, dass die Balkone so schadhafte seien, dass sie nicht mehr unter weitgehender Wahrung der alten Substanz an Ort und Stelle instand gesetzt werden könnten. Auch wenn eine Sanierung der Balkone nur dergestalt möglich sein sollte, dass die Balkone zunächst unter Verlust der gesamten Träger sowie der gesamten Zement- bzw. Betonsubstanz einschließlich 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 müssten, so verlören sie deshalb nicht ihre Schutzwürdigkeit. Zwar sei der Erhalt eines gewissen Anteils an historischer

Substanz zwingend notwendig, damit die Denkmaleigenschaft nicht untergehe; zugleich sei aber für das System des Denkmalschutzes geklärt, dass dem Original entsprechende Teilrekonstruktionen erforderlich sein können. Von einer Instandsetzungsmaßnahme im Sinne des § 7 Abs. 1 DSchG sei erst dann nicht mehr auszugehen, wenn ein unmittelbar drohender bzw. eingetretener umfangreicher Verlust an Denkmalsubstanz ausgeglichen werden müsste. Eine derart weitgehende Wiederherstellung könnte nach der Systematik des Gesetzes wohl nur bei Vorliegen der wesentlich engeren Voraussetzungen des § 13 DSchG verlangt werden. Die Erneuerung einzelner Bestandteile des Baudenkmals werde umso eher als von der Instandsetzungspflicht umfasst anzusehen sein, als es sich dabei um im Verhältnis zur gesamten erhaltenswürdigen Substanz untergeordnete Bestandteile handele, insbesondere solche, die typischerweise eine nur begrenzte Lebensdauer hätten und aufgrund dessen ohnehin regelmäßig nach Ablauf einer gewissen Zeitspanne ausgetauscht werden müssten. Gemessen daran sei der vorliegend erforderliche Austausch der Tragplatte und der Stahlträger, die typischerweise eine nur begrenzte Lebensdauer hätten, als für die Denkmalwürdigkeit unbedeutender Austausch einzelner Bestandteile anzusehen. Auch die voraussichtlich erforderlich werdende Neuanfertigung der unter den Balkonen angebrachten muschelförmigen Stuckornamente, die bei der Abnahme der Balkone zerfallen könnten, sei von der Instandsetzungspflicht der Klägerin gedeckt. Maßstab sei das gesamte Baudenkmal bzw. Ensemble-Bestandteil. Hiervon stellten 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. Entgegen der Ansicht der Klägerin sei vorliegend auch davon auszugehen, dass die Balkone nach Vornahme der oben beschriebenen Maßnahmen wieder umfassend nutzbar sein würden.

24

Den genannten Gründen des Denkmalschutzes stünden keine überwiegenden privaten Interessen der Klägerin an dem Abbruch der beiden Balkone entgegen. Die im Falle der Versagung der denkmalrechtlichen Änderungsgenehmigung erforderlich werdenden Instandsetzungsmaßnahmen seien der Klägerin wirtschaftlich nicht unzumutbar. Die darlegungsbelastete Klägerin habe eine wirtschaftliche Unzumutbarkeit in obigem Sinne nicht zur Überzeugung des Gerichts dargelegt. Vielmehr sei aufgrund der von der Beklagten und auch von dem Gericht selbst durchgeführten Wirtschaftlichkeitsberechnungen von einer wirtschaftlichen Zumutbarkeit der Erhaltung und Instandsetzung des Gebäudes F... Allee 1-3 einschließlich der Balkone auszugehen, und zwar auch bei ungeprüfter Zugrundelegung der durch die Klägerin selbst bezifferten Kostenpositionen und der aus der Sicht der Klägerin jeweils günstigsten in Betracht kommenden Beträge sowie bei Außerbetrachtlassen grundsätzlich zu Lasten der Klägerin zu berücksichtigender Positionen.

25

Die Klägerin hat am 11. Oktober 2016 die vom Verwaltungsgericht zugelassene Berufung erhoben und am 10. November 2016 im Wesentlichen wie folgt begründet:

Der Erhalt der ursprünglichen Balkone sei nicht möglich. Indem die Beklagte die Genehmigung eines Rückbaus verweigert habe, fordere sie faktisch eine Nachbildung der Originale. Eine solche „Rekonstruktion“ werde von den Instandhaltungspflichten nach § 7 Abs. 1 DSchG nicht erfasst. Das Denkmalschutzgesetz regle nicht, was unter Erhaltung und Instandsetzung im Sinne dieser Vorschrift zu verstehen sei. Orientierung biete insoweit die Charta von Venedig. Danach stellten Rekonstruktionen, die die Wiederherstellung eines verloren gegangenen Erscheinungsbildes von Bauteilen oder ganzer Bauten umfassten, für die Denkmalpflege eine absolute Ausnahme dar. Diese Ausnahme sei landesrechtlich in § 13 DSchG geregelt. Als Mittel der Denkmalerhaltung werde die Wiederherstellung auf den Fall beschränkt, dass jemand ein Denkmal schuldhaft zerstöre. Der rechtliche Ansatz des Verwaltungsgerichts zur Abgrenzung der denkmalrechtlichen Instandsetzungsverpflichtung nach § 7 Abs. 1 und der Wiederherstellungsverpflichtung nach § 13 Abs. 1 DSchG überzeuge nicht. Die Beschreibung der streitgegenständlichen Balkone als lediglich untergeordnete und austauschbare Bauteile des Baudenkmals stehe zudem im Widerspruch zu dem Gutachten des Denkmalschutzamtes vom 8. Dezember 2011, welches den hervorgehobenen Stellenwert der renaissancistischen Balkone feststelle. Die Identität und damit der denkmalpflegerische Wert der Balkone würden gerade durch die renaissancistischen Muschelornamente begründet. Die von ihr - der Klägerin - als Folge der Versagung der Rückbaugenehmigung verlangte Neuerstellung der Balkone sei daher als Konstruktionsmaßnahme anzusehen. Es sollten nicht lediglich Schäden an historischen Bauteilen des Denkmals beseitigt und die laufende Bauunterhaltung sichergestellt werden. Vielmehr solle in weiten Teilen nicht mehr erhaltbare historische Substanz nach historischem Vorbild ersetzt werden. Allein für die Erhaltung des Erscheinungsbildes des Denkmals könne von ihr - der Klägerin - nicht die Herstellung eines Duplikats der beiden Balkone verlangt werden. Die Rechtsprechung habe allein den Austausch von einzelnen Ziegeln oder Fensterrahmen als von der Instandsetzungspflicht gedeckt anerkannt. Systematik und Telos des Denkmalschutzgesetzes stützten dieses Verständnis. Die Wiederherstellung (eines Denkmals) sei in den §§ 9 Abs. 4, 13 Abs. 1 DSchG nur an ausgewählten Stellen und unter Erfüllung besonderer Bedingungen geregelt. Der Landesgesetzgeber habe im Zuge der Reform des Denkmalschutzrechts im Jahr 2012 davon abgesehen, Rekonstruktionen als Instandhaltungsmaßnahmen im Sinne des § 7 Abs. 1 DSchG zu regeln. Im Gegensatz zu der Annahme des Verwaltungsgerichts stelle die Gesetzesbegründung sogar klar, dass eine Wiederherstellung nicht von § 7 DSchG umfasst sein solle. Die Wiederherstellung sei zuvor nicht explizit im Denkmalschutzrecht geregelt gewesen, sondern habe nur auf Grundlage der allgemeinen Erhaltungs- und Instandhaltungspflicht angeordnet werden können. Dies habe durch den neuen § 13 DSchG, welcher zudem die Wiederherstellungsverpflichtung an ein Verschulden knüpfe, geändert werden sollen. Die Regelung diene nach dem Willen des Gesetzgebers der Rechtssicherheit. Die Wiederherstellung der Balkone könne danach nur unter den Voraussetzungen des § 13 DSchG verlangt werden, die hier aber nicht vorlägen. Davon abgesehen fänden sich auch keine Fachunternehmer, die zur Sanierung der Balkone bereit und in der Lage wären.

27

Die nach dem Denkmalschutzgesetz vorzunehmende Abwägung falle zugunsten ihres privaten Interesses aus. Zu Unrecht unterstelle das Verwaltungsgericht, dass die Balkone nach Vornahme der Sanierungsmaßnahmen wieder umfassend nutzbar sein würden. Gegebenenfalls wäre über die Frage, ob eine Instandsetzung der Balkone unter Erhalt ihres Erscheinungsbildes und ihrer Standsicherheit möglich sei, Beweis durch gerichtlichen Sachverständigen zu führen. Die Rekonstruktion der Balkone sei ihr - der Klägerin - wirtschaftlich nicht zumutbar. Der Finanzierungsaufwand für die Sanierung des gesamten Gebäudes belaufe sich ausweislich des vorgelegten Gutachtens vom 8. November 2016 auf 800.000,- Euro. Es sei nicht nachvollziehbar, dass das Verwaltungsgericht diese Kosten unberücksichtigt gelassen habe. Die Gesamtsanierungskosten seien Bestandteil der Wirtschaftlichkeitsberechnung.

28

Die Klägerin hat mit der Berufungsbegründung eine eigene Wirtschaftlichkeitsberechnung vorgelegt, auf die sie auf Nachfragen des Berufungsgerichts wiederholt Bezug genommen hat.

29

Die Klägerin beantragt:

30

1. Das Urteil des Verwaltungsgerichts Hamburg vom 27. Juli 2016, Aktenzeichen 7 K 4374/14, wird abgeändert.

31

2. Der Bescheid der Freien und Hansestadt Hamburg, vertreten durch die Kulturbehörde - Denkmalschutzamt vom 21. Februar 2014 (Az. K3226 39-213.1077) in der Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 19. April 2014, Az. B212 39-213.1077, wird aufgehoben.

32

3. Die Beklagte wird verpflichtet, der Klägerin die zuletzt am 13. November 2013 beantragte Genehmigung auf Rückbau zweier Balkone in Höhe des zweiten und dritten Obergeschosses am Gebäude F... Allee 1-3, ... Hamburg (Flurstück ..., Gemarkung O...) zu erteilen.

33

Die Beklagte beantragt,

34

die Berufung zurückzuweisen.

35

Die Beklagte verteidigt die angegriffene Entscheidung des Verwaltungsgerichts und macht vor allem geltend: Das Verwaltungsgericht sei zutreffend davon ausgegangen, dass eine Teilrekonstruktion der Balkone von der denkmalrechtlichen Instandsetzungspflicht der Klägerin erfasst sei. Es stelle keinen Widerspruch dar, dass die Balkone von ihrem reinen Umfang ein untergeordnetes Bauteil darstellten, in Bezug auf die Gestaltung der Fassade aber ein wesentliches Gewicht aufwiesen. Eine Instandsetzung der Balkone unter Austausch der Balkonplatten und der dazugehörigen Tragstruktur sei möglich. Soweit das Muschelornament bei seiner Trennung von den Stahlträgern zerstört werde, müsste es neu angefertigt werden. Das mit der Begutachtung beauftragte Ingenieurbüro erläutere in der Stellungnahme vom 18. März 2015, wie die Balkone zu sanieren bzw. zu erneuern seien. Es gebe in Hamburg zahlreiche renommierte Stuckateure, die diese Arbeiten ausführen könnten. Keines dieser - von der Beklagten teilweise namentlich benannten - Unternehmen habe die Klägerin angefragt. Soweit die Klägerin in der Berufungsbegründung erstmalig diverse weitere Sanierungsmaßnahmen in die Wirtschaftlichkeitsberechnung einstelle, komme es darauf in diesem Verfahren nicht an. Streitgegenständlich sei hier ausschließlich der versagte Abbruch zweier Balkone.

36

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf die Gerichtsakte dieses Verfahrens und auf die zum Verfahren eingereichten Sachakten der Beklagten Bezug genommen, die Gegenstand der mündlichen Verhandlung am 12. September 2019 gewesen sind.

Entscheidungsgründe

I.

37

Die Berufung ist zulässig. Die Klägerin hat ihre Berufung innerhalb der Frist des § 124a Abs. 2 Satz 1 VwGO erhoben und fristgerecht begründet.

II.

38

Die Berufung hat aber in der Sache keinen Erfolg. Zu Recht hat das Verwaltungsgericht die Klage mit seinem Urteil aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 27. Juli 2016 abgewiesen. Die zulässige Verpflichtungsklage ist unbegründet. Die Klägerin hat keinen Anspruch auf denkmalrechtliche Genehmigung des Rückbaus zweier Balkone in Höhe des zweiten und dritten Obergeschosses des Gebäudes F... Allee 1-3.

39

Gemäß § 9 Abs. 1 Satz 1 DSchG dürfen Denkmäler ohne Genehmigung der zuständigen Behörde nicht ganz oder teilweise beseitigt, wiederhergestellt, erheblich ausgebessert, von ihrem Standort entfernt oder sonst verändert werden. Die Genehmigung darf nach § 9 Abs. 2 DSchG nur versagt werden, wenn ihr überwiegende Gründe des Denkmalschutzes entgegenstehen. Sie ist zu erteilen, sofern überwiegende öffentliche Interessen dies verlangen.

40

Die Vorschrift findet auf die streitgegenständlichen Balkone Anwendung, ihre Voraussetzungen liegen aber nicht vor.

41

1. Der von der Klägerin beabsichtigte Rückbau zweier Balkone unterliegt der Genehmigungspflicht. Das Gebäude F... Allee 1-3 ist Teil eines Ensembles im Sinne des § 4 Abs. 3 DSchG (a). Der beabsichtigte Rückbau der Balkone stellt eine genehmigungspflichtige sonstige Veränderung des Denkmals im Sinne von § 9 Abs. 1 Satz 1 DSchG dar (b).

42

a) Das streitgegenständliche Gebäude unterliegt dem Denkmalschutz.

43

aa) Zusammen mit den Gebäuden Ba... Straße 165, F... Allee 2-6, Be... Straße 4 und F... Allee 5, 8-12 stellt das streitgegenständliche Gebäude ein Ensemble im Sinne des § 4 Abs. 3 i.V.m. Abs. 2 DSchG dar.

44

Ein Ensemble ist gemäß § 4 Abs. 3 Satz 1 DSchG eine Mehrheit baulicher Anlagen, deren Erhaltung aus den in § 4 Abs. 2 DSchG genannten Gründen im öffentlichen Interesse liegt, und zwar auch dann, wenn kein oder nicht jeder einzelne Teil des Ensembles ein Denkmal darstellt. Als Erhaltungsgründe werden in § 4 Abs. 2 DSchG die geschichtliche, künstlerische oder wissenschaftliche Bedeutung des Denkmals oder die Bewahrung charakteristischer Eigenheiten des Stadtbildes genannt. Der Ensemblebegriff setzt dabei mehr voraus als eine schlichte räumliche Ansammlung mehrerer baulicher Anlagen, selbst wenn sie ihrerseits als Denkmal anzusehen sein sollten. Ein Ensemble ist gekennzeichnet durch das Zusammenwirken einzelner Elemente, die sich dadurch zu einem einheitlichen Ganzen fügen, so dass zu dem räumlichen Aspekt ein qualitativer Aspekt hinzutritt. Um als Ensemble gelten zu können, muss eine Mehrzahl von Objekten miteinander im Zusammenhang stehen und gerade wegen dieses Zusammenhanges in ihrer Gesamtheit schützenswert sein. Das Ensembledenkmal erfährt seinen Denkmalwert damit durch das Einander-Zugeordnetsein 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 bzw. ein einheitsstiftendes Merkmal, die bzw. das der eigentliche „Träger der geschichtlichen Botschaft“ des Ensembles ist (OVG Hamburg, Urt. v. 12.2019, 3 Bf 116/15, juris Rn. 73; grundlegend in diesem Sinne bereits OVG Hamburg, Urt. v. 16.5.2007, 2 Bf 298/02, NordÖR 2007, 498, juris Rn. 64 zum Ensemblebegriff des § 2 Nr. 2 DSchG a.F., der vom Gesetzgeber in § 4 Abs. 3 DSchG übernommen worden ist, siehe Bü-Drs. 20/5703 S. 15).

45

Zu Recht hat das Verwaltungsgericht festgestellt, was die Beteiligten auch nicht in Zweifel ziehen, dass diese Voraussetzungen vorliegen. Das aus den Gebäuden Ba... Straße 165, F... Allee 2-6, Be... Straße 4, F... Allee 1-3, 5, 8-12 bestehende Ensemble hat sowohl stadt-, wirtschafts- als auch sozialgeschichtliche Bedeutung. Die Gebäude stellen in ihrer Gesamtheit ein wichtiges Dokument der Siedlungsgeschichte in O... dar. Sie dokumentieren aufgrund der Gestaltung ihrer Fassaden in einer besonders anschaulichen Weise die Entwicklung O... zu einem zunehmend großstädtisch geprägten Quartier im Zuge der Industrialisierung seit den späten 1880er Jahren (vgl. Gutachten zum Denkmalwert v. 8.12.2011; Vermerk des Denkmalschutzamtes v. 13.9.1985). Die Erhaltung des Ensembles dient zudem der Bewahrung der charakteristischen Eigenheiten des Stadtbildes. Die am A...-W...-Platz u.a. mit dem streitgegenständlichen Eckgebäude beginnende, sich an beiden Seiten entlang der F... Allee bis zu den Fabrikgebäuden erstreckende Gebäudegruppe hat einen prägenden Einfluss auf das Stadtbild des Stadtteils O.... Mit ihrer auffälligen Fassadengestaltung am im Stadtteil zentral gelegenen A...-W...-Platz sind die Gebäude kennzeichnender Bestandteil der typisch historischen Stadtstruktur O... und des Stadtbildes.

46

Der Erhalt dieses Ensembles und seines Zeugniswertes bzw. seines Einflusses auf das Stadtbild liegt auch im öffentlichen Interesse. In Veröffentlichungen wird die Bebauung in dem hier maßgeblichen Abschnitt der F... Allee, unter Hervorhebung des streitgegenständlichen Eckgebäudes als „anschauliches“ Beispiel der Epoche der Gründerzeit genannt (Ottensen Chronik, 3. Aufl. 2002, S. 211), die Bebauung selbst zur Illustrierung der geschichtlichen Zusammenhänge genutzt (Ottensen Chronik, 3. Aufl. 2002, Titelseite; Schauplatz Ottensen - Geschichte und Geschichten der Ottenser Plätze, 1. Aufl. 2003, S. 58 f.). Die Erhaltungswürdigkeit der Gebäude folgt zudem aus ihrer Lage an einem der zentralen Plätze des Stadtteils.

47

bb) Ob das Gebäude zugleich ein Baudenkmal im Sinne des § 4 Abs. 2 DSchG darstellt, kann dahinstehen, weil sich insoweit keine abweichende Bewertung in Bezug auf die begehrte Erteilung einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung zum Abbruch der Balkone im 2. und 3. Obergeschoss ergibt.

48

b) Der Rückbau der Balkone ist genehmigungspflichtig. Der beabsichtigte Rückbau der Balkone würde das Denkmal im Sinne von § 9 Abs. 1 Satz 1 DSchG verändern. Das Berufungsgericht legt insoweit eine formale Betrachtungsweise zugrunde. Veränderungen im Sinne dieser Vorschrift sind alle Maßnahmen, die abstrakt geeignet sind, sich qualitativ oder quantitativ auf das Denkmal auszuwirken. Dies ist bei Eingriffen in die Substanz eines Denkmals regelmäßig der Fall (OVG Hamburg, Beschl. v. 15.2.2016, 3 Bs 239/15, NordÖR 2016, 366, juris Rn. 15).

49

Der Genehmigungspflicht steht auch nicht entgegen, dass die betroffenen Gebäudeteile - die Balkone - in ihrer ursprünglichen Substanz in weiten Teilen nicht zu erhalten sein dürften. Die Erlaubnispflicht besteht unabhängig vom Zustand eines Denkmals (vgl. Martin, Bay. DSchG, 2019, Art. 6 Rn. 59). Ein Denkmal unterfällt zudem insgesamt und nicht nur in Teilen dem Denkmalschutz (OVG Hamburg, Urt. v. 23.6.2016, 3 Bf 100/14, NordÖR 2016, 501, juris Rn. 78 ff.). Auf den eigenständigen und aus Sicht der Klägerin aufgrund des abgängigen Zustandes wesentlicher Teile der Balkone entfallenen Denkmalwert der Balkone an sich kommt es in diesem Zusammenhang nicht an.

50

2. Die Voraussetzungen für eine Genehmigung liegen nicht vor, weil überwiegende Gründe des Denkmalschutzes einem Rückbau der Balkone entgegenstehen.

51

§ 9 Abs. 2 Satz 1 DSchG erfordert eine Abwägung der Gründe des Denkmalschutzes mit den - zumeist wirtschaftlichen - Belangen des Denkmaleigentümers (vgl. Bü-Drs. 20/5703 S. 17), die der vollständigen gerichtlichen Kontrolle unterliegt. Vorliegend ergibt die Abwägung ein Überwiegen der Gründe des Denkmalschutzes.

52

a) Dem geplanten Abbruch stehen gewichtige Gründe des Denkmalschutzes entgegen.

53

Gründe des Denkmalschutzes stehen einer genehmigungspflichtigen Maßnahme dann entgegen, wenn sich diese relevant auf Teile einer baulichen Anlage auswirken würde, die den Denkmalwert maßgeblich ausmachen (OVG Hamburg, Urt. v. 23.6.2016, 3 Bf 100/14, NordÖR 2016, 501, juris Rn. 88). Diese Bewertung hat - in Übereinstimmung mit der angegriffenen verwaltungsgerichtlichen Entscheidung - „kategorienadäquat“ zu erfolgen, d.h. unter Berücksichtigung der Gründe der Unterschutzstellung im Einzelfall (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Urt. v. 21.4.2016, OVG 2 B 26.12, juris Rn. 40; im Ergebnis auch OVG Münster, Urt. v. 2.3.2018, 10 A 2580/16, NWVB1 2018, 376, juris Rn. 37 m.w.N.).

54

aa) Gemessen daran würde der beabsichtigte Abbruch der Balkone einen erheblichen Eingriff in das Denkmal darstellen. Das streitgegenständliche Gebäude ist - wie gesehen - Teil eines Ensembles mit einem historischen Zeugniswert. Die dekorativ gestalteten Wohngebäude des Ensembles dokumentieren anschaulich die Entwicklung O... zu einem zunehmend großstädtisch geprägten Quartier seit den späten 1880er Jahren. Mit ihrer auffälligen Fassadengestaltung sind die Wohngebäude zudem von Bedeutung für das Stadtbild O... Das streitgegenständliche Gebäude nimmt, wie bereits das Verwaltungsgericht ausgeführt hat, aufgrund seiner exponierten Lage einen vorrangigen Platz innerhalb des sich im Wesentlichen entlang der F... Allee erstreckenden Ensembles ein. Die Balkone im 2. und 3. Obergeschosse stellen insoweit ein markantes Erscheinungsmerkmal der geschützten Fassadengestaltung dar. Sie verkörpern in besonderer Weise den großstädtischen Habitus des geschützten Ensembles, so dass ihr Rückbau auch den Aussagewert des Ensembles merklich einschränken würde.

55

bb) Die Annahme eines Eingriffs in das Denkmalrecht ist nicht ausgeschlossen, weil sich die Balkone voraussichtlich nicht mehr vollständig in der Originalsubstanz erhalten lassen.

56

Mit dem Verwaltungsgericht ist unter Berücksichtigung der hierzu von den Beteiligten vorgelegten Stellungnahmen davon auszugehen, dass die Träger der streitgegenständlichen Balkone irreparabel korrodiert sind, die Balkone nicht mehr unter Wahrung der alten Substanz an Ort und Stelle instand gesetzt werden können, sondern zunächst abgenommen werden müssten und ein solches Vorgehen zum Verlust der gesamten Zement- und Betonsubstanz einschließlich des muschelförmigen Unterbaus führen kann.

57

Die Notwendigkeit von Teilrekonstruktionen unterliegt heute aus denkmalpflegerischer Sicht aber im Grundsatz keinen Zweifeln (dazu etwa Schädler-Saub in: Martin/Krautzberger, Denkmalschutz und Denkmalpflege, 4. Aufl. 2017, Abschn. I Rn. 672). Es ist in der denkmalrechtlichen Rechtsprechung und Literatur - überwiegend zu den Regelungen in anderen Bundesländern - allgemein anerkannt, dass die denkmalrechtliche Pflicht zur Instandsetzung über die bloße Sicherung oder Konservierung hinausgehen kann. Sie erfasst danach nicht nur die Reparatur beschädigter Teile, sondern ausdrücklich auch den Austausch nicht reparabler Teile (so zum Austausch zahlreicher Teile des Fachwerkgefüges oder der Ausfachungen OVG Münster, Urt. v. 2.3.2018, 10 A 1404/16, NVwZ-RR 2018, 678, juris Rn. 46; zu der Erneuerung von Dach- und Fensterflächen bereits OVG Hamburg, Beschl. v. 6.12.2012, 2 Bf 133/11.Z, NordÖR 2013, 369, juris Rn. 22; zu dem Austausch von Fenstern OVG Lüneburg, Urt. v. 14.9.1994, 1 L 5631/92, NVwZ-RR 1995, 316, juris Rn. 25 ff.; im Ergebnis auch BVerwG, Urt. v. 21.4.2009, 4 C 3.08, BVerwGE 133, 347, juris Rn. 11; OVG Koblenz, Urt. v. 19.5.2010, 8 A 11378/09, NVwZ-RR 2010, 752, juris Rn. 35; Martin, Bay. DSchG, 2019, Art. 4 Rn. 90; Viebrock in: Viebrock

u.a., Hess. Denkmalschutzrecht, 4. Aufl. 2018, § 13 Rn. 6; Spennemann in: Martin/Krautzberger, Denkmalschutz und Denkmalpflege, 4. Aufl. 2017, Abschn. D Rn. 104; Davydov in: Davydov u.a., DSchG NW, 6. Aufl. 2018, § 7 Rn. 7; Davydov in: Denkmalrecht BW, 2. Aufl. 2016, § 6 Rn. 3).

58

Nicht mehr zur Instandhaltung gehört dagegen die völlige oder überwiegende Teile erfassende Neuherstellung bereits zerstörter Baudenkmäler bzw. der Bestandteile eines Ensembles. Darum geht es vorliegend aber nicht. Der überwiegend abgängige Zustand der Balkone führt weder dazu, dass die Bausubstanz des Ensemblebestandteils insgesamt „rettungslos abgängig“ wäre. Noch steht und fällt der im Zusammenhang mit den weiteren Gebäuden des Ensembles zu sehende Aussagewert des Denkmals mit einem - nicht mehr möglichen - Erhalt der Balkone in ihrem ursprünglichen Bestand.

59

Aus § 13 Abs. 1 Satz 1 DSchG lässt sich entgegen der Auffassung der Klägerin nicht herleiten, dass nach dem Hamburger Landesrecht die Rekonstruktion einzelner Bauteile eines Denkmals bzw. Ensemblebestandteils denkmalrechtlich ausschließlich unter den Voraussetzungen dieser Vorschrift gefordert werden kann. Die Wiederherstellungsanordnung nach § 13 Abs. 1 Satz 1 DSchG und die Instandsetzungspflicht nach § 7 Abs. 1 Satz 1 DSchG schließen sich in ihren Rechtsfolgen nicht aus, sondern haben vielmehr einen sich teilweise überschneidenden Anwendungsbereich. So kann die Verpflichtung zur Wiederherstellung eines Denkmals nach § 13 Abs. 1 DSchG infolge des aktiv denkmalwidrigen Verhaltens sich auf bloße Instandsetzungsmaßnahmen beschränken, umgekehrt erfasst die denkmalpflegerische Instandhaltungspflicht - wie sie auch in § 7 Abs. 1 Satz 1 DSchG geregelt ist - nach allgemeiner Auffassung nicht allein die Sicherung und Konservierung des Bestandes, sondern eben auch die Rekonstruktion einzelner Teile eines Denkmals. § 13 Abs. 1 DSchG findet seine Bedeutung im Wesentlichen darin, rechtswidrige Veränderungen und Schädigungen von Denkmälern auch mit Mitteln der Ordnungsverwaltung effektiver begegnen zu können (so zum Grundgedanken der Vorschriften über die Wiederherstellung in den landesrechtlichen Denkmalgesetzen Viebrock in: Martin/Krautzberger, Denkmalschutz und Denkmalpflege, 4. Aufl. 2017, Abschn. E Rn. 123). Sie ermöglicht etwa im Falle der rechtswidrigen Zerstörung eines Denkmals über die Instandsetzungspflicht hinaus die Anordnung einer - denkmalpflegerisch umstrittenen - Rekonstruktion des Denkmals insgesamt. Es kommt im Anwendungsbereich dieser Vorschrift grundsätzlich auch nicht auf die wirtschaftliche Zumutbarkeit einer Wiederherstellung an. Weiter erfasst die Wiederherstellungspflicht nach § 13 DSchG nicht allein den Denkmaleigentümer, sondern jeden, der die Veränderung, Beseitigung oder Zerstörung zu vertreten hat.

60

Aus der von der Klägerin zitierten Gesetzesbegründung folgt kein anderes Auslegungsergebnis. Insbesondere lässt sich der Gesetzesbegründung nicht entnehmen, dass der Gesetzgeber mit der Neuregelung des § 13 Abs. 1 DSchG die Wiederherstellung von Teilen eines Denkmals abschließend regeln und insoweit - im

Vergleich zu der zuvor geltenden Rechtslage und in Abweichung zu den vergleichbaren Vorschriften anderer Bundesländer - an strengere Voraussetzungen knüpfen wollte. Ziel der Neufassung des Gesetzes war vielmehr eine Verbesserung des Schutzes von Denkmälern einschließlich der Beschleunigung des gesetzlichen Vollzuges (Bü-Drs. 20/5703 S. 2 f., 14). Die Regelung des § 13 Abs. 1 DSchG dient nach dem Willen des Gesetzgebers zudem ausdrücklich der „Rechtssicherheit“ (Bü-Drs. 20/5703 S. 17), was für sich genommen lediglich für einen klarstellenden Charakter spricht.

61

Ob eine Rekonstruktion von Teilen eines Denkmals der Instandsetzungspflicht unterfällt, kann danach nur im Einzelfall unter Berücksichtigung des denkmalpflegerischen Werts der in Rede stehenden Maßnahme bestimmt werden. Es handelt sich um eine rechtliche Frage, die der vollen gerichtlichen Kontrolle unterliegt. Vorliegend bestehen aus denkmalpflegerischer Sicht an einem Austausch der - unterstellt an Ort und Stelle nicht mehr sanierbaren - Balkone jedenfalls keine Bedenken. Der Denkmalwert des Ensembles manifestiert sich - wie gesehen - maßgeblich in den im Stil der Renaissance gestalteten Außenfassaden der zum Ensemble zählenden Wohnhäuser. Alters- und witterungsbedingte Schäden an Fassaden und ihren einzelnen Bauteilen und die Notwendigkeit, diese auszutauschen, sind Ausdruck des selbstverständlichen Umstands, dass Denkmäler „durch die Zeit gehen“. Dass gilt auch hier und steht nicht im Widerspruch dazu, dass Denkmalschutz in erster Linie Substanzschutz ist.

62

b) Die Klägerin kann sich nicht auf vergleichbar gewichtige private Belange berufen.

63

aa) Einer denkmalrechtlichen Instandsetzungspflicht kann die Klägerin nicht mit Erfolg entgegenhalten, ihr sei eine Rekonstruktion der Balkone unmöglich.

64

Aufgrund der von der Beklagten vorgelegten Stellungnahme des Büros Prof. B... und Partner nebst Kostenschätzung vom 18. März 2015 bestehen für das Berufungsgericht keine Zweifel, dass eine Rekonstruktion der Balkone unter Wiederverwendung des Geländers technisch möglich ist. Soweit die Klägerin geltend macht, es sei ihr aber nicht möglich, eine geeignete Firma zu finden, die in der Lage sei, auch die Muschelornamente neu herzustellen, hätte es ihr obliegen, diesen Einwand zu plausibilisieren und zu belegen. Da der Eigentümer das Denkmal im Rahmen des ihm Zumutbaren erhalten muss, ist anerkannt, dass er auch das ihm Zumutbare zur Klärung dieser Frage beitragen muss (VGH München, Urt. v. 27.9.2007, 1 B 00.2474, BayVBl 2008, 141, juris Rn. 83; zur Aufgabenverteilung zwischen Denkmaleigentümer und Denkmalbehörde auch OVG Münster, Urt. v. 20.3.2009, 10 A 1406/08, NWVBl 2010, 20, juris Rn. 67; so grundsätzlich zur Zumutbarkeit im Denkmalrecht Spennemann in: Martin/Krautzberger, Denkmalschutz und Denkmalpflege, 4. Aufl. 2017, Abschn. F

Rn. 26 m.w.N.). Für das Hamburger Landesrecht folgt diese Aufgabenverteilung ausdrücklich aus § 11 Abs. 2 DSchG, wonach mit dem Genehmigungsantrag alle für die Beurteilung des Vorhabens und die Bearbeitung des Antrags erforderlichen Unterlagen einzureichen sind. Das können insbesondere Pläne, Dokumentationen, Fotografie, Gutachten, Nutzungskonzepte sowie Kosten- und Wirtschaftlichkeitsberechnungen sein. Nichts anderes gilt hier für die von der Klägerin geltend gemachte Unmöglichkeit der Erhaltung eines Denkmals oder einzelner Bestandteile, weil sie es in der Hand hat, auf der Grundlage ihrer Nutzungsvorstellungen Angebote unterschiedlicher Unternehmer einzuholen.

65

Aus den von der Klägerin eingeholten Stellungnahmen aus den Jahren 2010 bis 2013 ergibt sich aber nicht, dass die erforderlichen Instandsetzungsarbeiten tatsächlich nicht in Auftrag gegeben werden können. Die von ihr angeführte statische Beurteilung des Ingenieurbüros B... verhält sich bereits nicht zu der Frage einer gegebenenfalls erforderlichen Rekonstruktion der Balkone. Auch die Stellungnahme der Architekten s... & s... vom 21. Februar 2012 lässt keine belastbaren Rückschlüsse darauf zu, dass es für eine Rekonstruktion der Balkone keine geeigneten Unternehmer gäbe. Die auf die Empfehlung der Beklagten angefragten Unternehmer lehnen im Ergebnis eine Sanierung der Balkone zwar ab. Angefragt hatte die Klägerin indes unter Hinweis auf die statische Beurteilung des Ingenieurbüros B... und den denkmalrechtlich geforderten Erhalt der Balkone lediglich deren „Reparatur“. Davon abgesehen rechtfertigt die Absage einzelner Unternehmer für sich genommen nicht den Schluss, es sei kein Unternehmer in der Lage, die erforderlichen Rekonstruktionsarbeiten durchzuführen, zumal die Beklagte gegenüber der Klägerin weitere Stuckateure ausdrücklich benannt hat, die von der Klägerin aber nicht kontaktiert worden sind. Ergreift ein Denkmaleigentümer nicht die sich ihm aufdrängenden Möglichkeiten zur Klärung der Frage, ob eine Instandsetzung des Denkmals tatsächlich ausgeführt werden kann, ist das Berufungsgericht nicht verpflichtet, den entsprechenden Einwand des Denkmaleigentümers spruchreif zu machen.

66

bb) Die Gründe des Denkmalschutzes müssen auch nicht deshalb zurückstehen, weil - wie die Klägerin geltend macht - die Balkone nach einer Rekonstruktion nicht mehr nutzbar seien.

67

Auch insoweit hätte es, aus den dargestellten Gründen, der Klägerin obliegen, die aus ihrer Sphäre stammenden Umstände, die nach ihrer Auffassung zur Unverhältnismäßigkeit einer Erhaltungspflicht führen, zumindest zu plausibilisieren. Diesen Anforderungen genügen die von ihr hierzu vorgelegten Unterlagen nicht. Die Stellungnahme der Architekten s... und s... vom 20. Februar 2012 äußert lediglich nicht näher substantiierte Zweifel, ob eine erneuerte Konstruktion nach heutigen Gesichtspunkten statisch nachweisbar wäre. Aus welchen Gründen die in diesem Zusammenhang angeführte Einbindung der Tragkonstruktion in die Geschosdecken Rückschlüsse auf die fehlende Nutzbarkeit einer erneuerten Konstruktion zulassen

könnte, wird nicht ausgeführt und erschließt sich dem Berufungsgericht auch in der Sache nicht. Die Stellungnahme des Instituts für B... vom 26. Mai 2014 bezeichnet lediglich eine „Balkonsanierung im üblichen Sinne einer Ertüchtigung der Tragkonstruktion und Sanierung der Ausbauteile“ als nicht durchführbar, verhält sich in der Sache aber nicht zu der Möglichkeit einer umfassenden Rekonstruktion der Balkone unter Austausch der Tragkonstruktion und der Muschelornamente. Die Klägerin hat zudem weder dargelegt noch bestehen sonst Anhaltspunkte, dass ihr weitergehende Voruntersuchungen zu der Frage der (fehlenden) Nutzbarkeit rekonstruierter Balkone etwa aufgrund der damit einhergehenden Kosten und Einbußen nicht zugemutet werden könnten.

68

cc) Die Sanierung bzw. die Rekonstruktion der Balkone ist der Klägerin auch nicht sonst wirtschaftlich unzumutbar.

69

Steht die wirtschaftliche Zumutbarkeit einer bestimmten Erhaltungsmaßnahme - hier die Sanierung bzw. Rekonstruktion der Balkone anstelle des begehrten Abbruchs - in Frage, ist im Ausgangspunkt allein die Zumutbarkeit der einzelnen Maßnahme zu prüfen. Insoweit lässt aber bereits eine überschlägige Rechnung erkennen, dass die danach in Rede stehenden Kapitalkosten, die für einen für eine Sanierung bzw. Rekonstruktion der Balkone aufzuwendenden Betrag in Höhe von - nach den Angaben der Klägerin zuletzt - knapp 100.000,- Euro nebst Nebenkosten aufzubringen wären, ohne weiteres aus den Einnahmen aus dem Gebäude getragen werden können.

70

Darüber hinaus kann von einem Denkmaleigentümer der Erhalt einzelner Bauteile bzw. deren Ersetzung auch dann nicht verlangt werden, wenn ihm die Erhaltung des Denkmals bzw. des in seinem Eigentum stehenden Ensembleteils insgesamt und dessen Gesamtanierung wegen des schlechten Bauzustands aus wirtschaftlichen Gründen nicht mehr zugemutet werden kann (vgl. Spannemann in: Martin/Krautzberger, Denkmalschutz und Denkmalpflege, 4. Aufl. 2017, Teil F Rn. 37; so im Ergebnis auch VGH München, Urt. v. 12.8.2015, 1 B 12.79, NVwZ-RR 2016, 88, juris Rn. 17, OVG Münster, Urt. v. 4.5.2009, 10 A 699/07, NWVBI 2010, 24, juris Rn. 45). Unzumutbarkeit in diesem Sinne ist nach § 7 Abs. 1 Satz 2 DSchG insbesondere anzunehmen, wenn die Kosten der Erhaltung und Bewirtschaftung dauerhaft nicht durch die Erträge oder den Gebrauchswert des Denkmals aufgewogen werden können. Die hierfür maßgeblichen Umstände sind - wie gesehen - von dem Denkmaleigentümer darzulegen und nachzuweisen.

71

(1) Das ist der Klägerin nicht gelungen. Es fehlt bereits an einer fachlich fundierten Wirtschaftlichkeitsberechnung, die das Berufungsgericht in die Lage versetzen würde, die Angaben der Klägerin zu überprüfen. Trotz entsprechender Aufforderung des Gerichts hat die Klägerin im Berufungsverfahren keine aktuelle

Wirtschaftlichkeitsberechnung vorgelegt und auch die von dem Gericht mit Schreiben vom 31. Januar 2019 gerügten Kostenpositionen der mit der Berufungsbegründung eingereichten Wirtschaftlichkeitsberechnung nicht weiter plausibilisiert bzw. nachgewiesen. Insbesondere hat die Klägerin nicht die Mieteinnahmen, die hinter den erstinstanzlich genannten Erträgen zurückbleiben und einen unverzichtbaren Bestandteil der Wirtschaftlichkeitsberechnung darstellen, auch nur ansatzweise belegt, obwohl allein die Klägerin entsprechende Nachweise erbringen könnte. Das Berufungsgericht hatte ihr zudem sowohl mit Hinweisschreiben vom 31. Januar 2019 wie auch - unter Bezugnahme hierauf - mit Verfügung vom 4. Juli 2019 aufgegeben, die entsprechenden Tatsachen zu benennen und Beweismittel zu bezeichnen. Die bloße Behauptung, die aktuellen Mieterträge blieben aufgrund der während der Sanierungsmaßnahmen drohenden Mietminderungen hinter den erstinstanzlich genannten Mieterträgen zurück, kann den zu stellenden Anforderungen an den Nachweis der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit nicht ansatzweise genügen und ist zudem im Hinblick auf die aktuelle Mietpreisentwicklung in dem hier betroffenen Stadtteil für sich genommen auch nicht nachvollziehbar.

72

Kommt ein Denkmaleigentümer - wie hier - seiner Darlegungspflicht im Hinblick auf die von ihm geltend gemachte wirtschaftliche Unzumutbarkeit nicht nach, ist das Berufungsgericht nicht verpflichtet, bestehende Zweifel an der Wirtschaftlichkeitsberechnung von Amts wegen aufzuklären bzw. bestehende Lücken der Berechnung zu schließen (vgl. Spannemann in: Martin/Krautzberger, Denkmalschutz und Denkmalpflege, 4. Aufl. 2017, Teil F Rn. 26 f. m.w.N.). Ein solches Vorgehen wäre dem Gericht im Hinblick auf die tatsächlich erzielten Mieteinnahmen ohne die wiederholt angeforderte Unterstützung der Klägerin im Übrigen nicht einmal möglich.

73

(2) Unabhängig davon ergibt sich aus einer überschlägigen Berechnung unter Zugrundelegung der von der Klägerin mitgeteilten Zahlen, dass aus den angegebenen Erträgen aus dem Gebäude F... Allee 1-3 die geltend gemachten Kosten der Erhaltung und Bewirtschaftung desselben getragen werden könnten (vgl. zur Berechnung der wirtschaftlichen Zumutbarkeit am Maßstab des § 7 Abs. 1 Satz 2 DSchG OVG Hamburg, Urt. v. 12.12.2007, 2 Bf 10/02, NordÖR 2008, 216, juris Rn. 49 m.w.N.).

74

Die Klägerin hat nach der von ihr vorgelegten Kostenaufstellung vom 10. November 2016, auf die sie auf Nachfrage des Gerichts wiederholt Bezug genommen hat, Erträge aus der Vermietung und Verpachtung des Gebäudes in Höhe von 106.602,13 Euro, der sie laufende Kosten für die Erhaltung und Bewirtschaftung des Gebäudes in Höhe von 72.974,13 Euro entgegenstellt, was einem „Reinertrag“ von 33.628,00 Euro entspricht. Aus diesem Ertrag könnten die geltend gemachten Gesamtsanierungskosten in Höhe von 1.645.661,16 Euro selbst unter Außerachtlassung von Steuervorteilen getragen werden, weil nicht die Instandsetzungskosten als solche, sondern lediglich die Kapitalkosten in die Wirtschaftlichkeitsberechnung einzustellen sind (OVG Hamburg,

Urt. v. 12.12.2007, 2 Bf 10/02, NordÖR 2008, 216, juris Rn. 56 m.w.N.). Nach der aktuellen Zinsstatistik der Deutschen Bundesbank (v. 1.8.2019, abrufbar unter www.bundesbank.de, weiter unter Service) beträgt der durchschnittliche Zinssatz für Wohnbaukredite über 10 Jahre für private Haushalte, für sonstige Kredite für private Haushalte wie auch für Kredite für nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften von über 5 Jahren jeweils unter 2% p.a., so dass auch für eine überschlägige Berechnung hier ein Zinssatz von (aufgerundet) 2 % p.a. zugrunde gelegt werden kann. Bei einer Kapitalaufnahme von 1.645.661,16 Euro ergäbe sich eine jährliche Zinsbelastung in Höhe von 32.913,22 Euro.

75

dd) Es liegen auch darüber hinaus keine Anhaltspunkte für eine atypische Fallgestaltung vor, so dass die Beklagte die begehrte Genehmigung des Abbruchs der Balkone zu Recht versagt hat.

III.

76

Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 2 VwGO.

77

Der von der Klägerin begehrte gerichtliche Ausspruch, dass die Zuziehung eines Bevollmächtigten im Vorverfahren notwendig gewesen sei, kann nicht erfolgen. Ein derartiger Ausspruch ginge jedenfalls ins Leere. Die gerichtliche Erklärung der Notwendigkeit der Hinzuziehung eines Bevollmächtigten im Vorverfahren gemäß § 162 Abs. 2 Satz 2 VwGO ist Teil des Kostenfestsetzungsverfahrens (vgl. Schübel-Pfister, in: Eyermann, VwGO, 15. Aufl. 2019, § 162 Rn. 32) und setzt, um Wirkungen entfalten zu können, eine Kostengrundentscheidung voraus, die zumindest teilweise zu Gunsten desjenigen Beteiligten lautet, zu dessen Gunsten auch die Entscheidung nach § 162 Abs. 2 Satz 2 VwGO ergeht. Hieran fehlt es vorliegend, weil die Klägerin die Kosten des Verfahrens zu tragen hat und gegen die Beklagte keinen Kostenerstattungsanspruch hat.

78

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit und die Abwendungsbefugnis folgt aus § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO.

79

Gründe für eine Zulassung der Revision nach § 132 Abs. 2 VwGO bestehen nicht.