

VERWALTUNGSGERICHT KOBLENZ

URTEIL IM NAMEN DES VOLKES

In dem Verwaltungsrechtsstreit

w e g e n Denkmalschutzrechts

hat die 1. Kammer des Verwaltungsgerichts Koblenz aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 22. Mai 2023, an der teilgenommen haben

Vizepräsident des Verwaltungsgerichts Gietzen
Richterin am Verwaltungsgericht Strunk
Richter Wolf
ehrenamtliche Richterin Hausfrau Matthäus
ehrenamtliche Richterin Hausfrau Müller

für Recht erkannt:

Der Widerspruchsbescheid des Kreisrechtsausschusses des Beklagten vom 13. Juli 2022 wird aufgehoben.

Der Beklagte und die Beigeladene tragen die außergerichtlichen Kosten der Klägerin und die Gerichtskosten je zur Hälfte sowie ihre eigenen außergerichtlichen Kosten selbst.

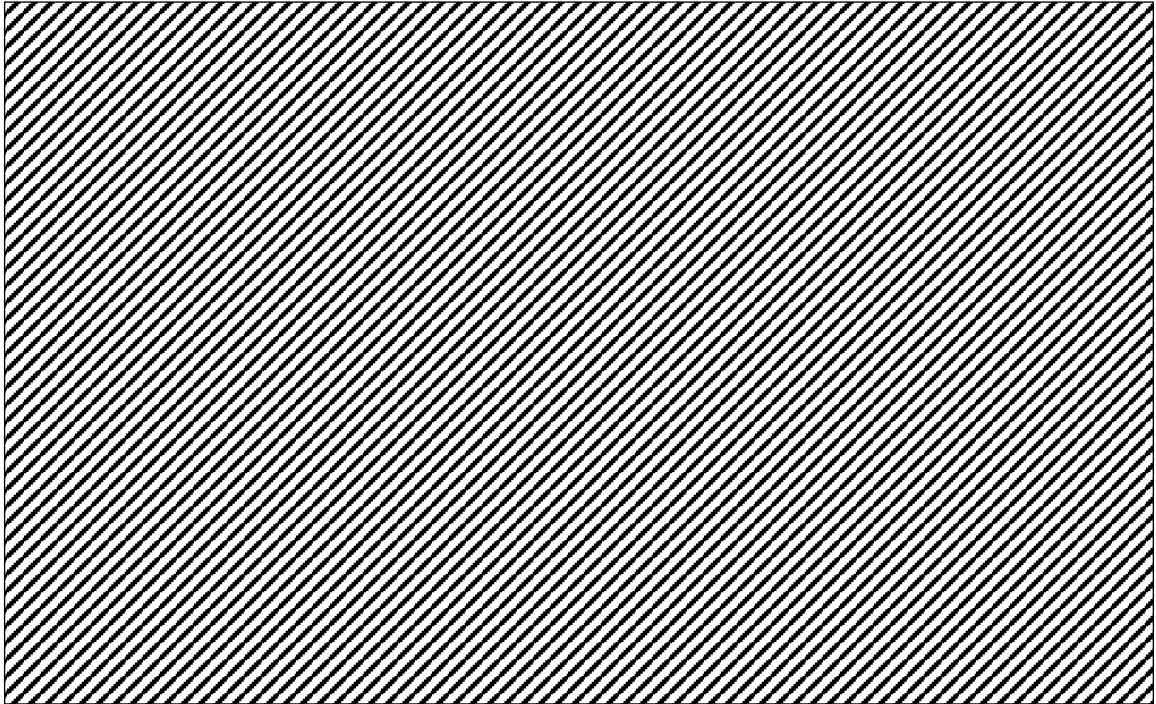
Das Urteil ist wegen der Kosten vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand

Die Klägerin wendet sich im Wege der Beanstandungsklage gegen einen Widerspruchsbescheid, mit welchem der Beigeladenen eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erteilt wurde.

Die Klägerin ist Eigentümerin der Grundstücke Gemarkung A^{***}, Flur 1^{***}, Flurstücke Nr. 2^{***}, Nr. 3^{***} und Nr. 4^{***}. Auf dem Flurstück Nr. 2^{***} befindet sich ein zum Teil auf Fels gegründetes Gebäude, die sogenannte Klosterburg. Deren ältester Teil stammt vermutlich aus dem 17. Jahrhundert und war Teil des angrenzenden Karmeliterklosters. Nachdem das ursprüngliche Gebäude Anfang des 19. Jahrhunderts abgerissen worden war, wurde auf der verbliebenen Freifläche in den 1960er-Jahren eine Wohnung mit Bruchsteinfassade errichtet. In den 1970er-Jahren wurde die Genehmigung zum Bau zweier weiterer Geschosse erteilt, die Bauarbeiten aber im Jahr 1975 eingestellt. Seither befinden sich die beiden oberen Geschosse im Rohbauzustand. Sie sind in der Ortsansicht von der gegenüberliegenden Moselseite aus sichtbar.

Zur näheren Darstellung der Örtlichkeit wird auf den folgenden Auszug aus dem GeoPortal Rheinland-Pfalz Bezug genommen:



Ursprünglich war die Klosterburg über die Klosteranlage zugänglich. Diese steht im Eigentum der Katholischen Kirche. Mit rechtskräftigem Urteil vom 16. März 2006 – 14 S 31/05 – wies das Landgericht Koblenz die Klage u. a. der Beigeladenen ab, ein Notwegerecht über das Kirchengrundstück (Flurstück Nr. 5^{***}) zu erhalten. In dem Urteil wurde u. a. ausgeführt, es gebe eine die umliegenden Grundstücke geringer belastende Zugangsalternative. Das Kellergeschoss der Klosterburg sei über die Parzellen Nr. 6^{***} und Nr. 7^{***} zu erreichen. Es sei denkmalrechtlich zulässig, neben dem Gasthaus "B^{***}" (Flurstück Nr. 3^{***}) einen etwa ein Stockwerk hohen Vorbau für eine Treppe zu errichten.

Im Jahr 2018 beantragte die Beigeladene bei dem Beklagten, ihr die denkmalrechtliche Genehmigung zur Erschließung der Klosterburg über einen etwa 18 m hohen Aufzugsturm zu erteilen. Dieser sollte bis in das Dachgeschoss reichen und eine Grundfläche von etwa 12 m² aufweisen. Der Beklagte lehnte den Antrag ab. In der mündlichen Verhandlung des anschließenden verwaltungsgerichtlichen Verfahrens – 1 K 1062/19.KO – sagte der Beklagte zu, eine neu einzureichende Planung wohlwollend zu prüfen. Maßgeblich sei es, die Höhe des Aufzugturms auf die Traufhöhe der Klosterburg zu verringern und seinen Standort in Richtung des Gasthauses „B^{***}“ zu verschieben.

Unter dem 13. Juli 2021 beantragte die Beigeladene bei dem Beklagten, ihr den Bau einer Erschließungsanlage für die Klosterburg zu genehmigen. In den Antragsunterlagen führte die Beigeladene aus, sie wolle nun einen etwa 14 m hohen Aufzugsturm einen Meter von der Felswand der Klosterburg entfernt errichten. Der Aufzug solle in das Untergeschoss führen. Um den Turm herum wolle sie eine außenliegende Treppe errichten, die bis in das Dachgeschoss reiche. Das Bauwerk werde eine Grundfläche von 18 m² aufweisen und an der Traufe der Klosterburg enden. Lediglich die Brüstungen der Treppe würden über die Traufe hinausragen. Der Erschließungsturm bilde einen zweiten Rettungsweg. Er werde in einer Garage gegründet und aus Richtung C***straße erst ab einer Höhe von 4 ½ Metern sichtbar sein. Ein weiteres Treppenhaus werde sie im Inneren der Klosterburg errichten.

Der Beklagte wertete den Antrag der Beigeladenen als Antrag auf Erteilung einer denkmalrechtlichen Genehmigung und lehnte diesen mit Bescheid vom 20. Dezember 2021 ab. Er gab an, die Denkmalfachbehörde – die Generaldirektion Kulturelles Erbe – halte das Vorhaben für nicht mit denkmalrechtlichen Vorschriften vereinbar. Die Obere Denkmalbehörde – die Klägerin – habe sich dieser Auffassung angeschlossen. Demzufolge füge sich der geplante Stahl-Glas-Turm nicht in die historische Bebauung des Klosterbergs ein. Es sei zudem offen, ob die Klosterburg weitergebaut werden dürfe. Das Karmeliterkloster bilde mit der katholischen Pfarrkirche nach der Denkmaltopografie eine Gesamtanlage und liege überdies in einer Denkmalzone. Ebenfalls gut sichtbar sei die benachbarte denkmalgeschützte Gesamtanlage Burg D***. Der gesamte Ort A*** sei durch seine Hanglage geprägt und verkörpere das typische Bild eines Moselortes und der Moselromantik. Dieses Ortsbild werde der Turm irreparabel schädigen.

Am 5. Januar 2022 erhob die Beigeladene Widerspruch und machte geltend, von der gegenüberliegenden Moselseite aus werde man nur die obersten 1 ½ Meter des Erschließungsturms sehen können.

Mit Widerspruchsbescheid vom 13. Juli 2022 – der Klägerin zugestellt am 28. Juli 2022 – gab der Kreisrechtsausschuss des Beklagten dem Widerspruch statt und erteilte die denkmalrechtliche Genehmigung zur Nutzung und Erschließung der Klosterburg auf den Flurstücken Nr. 2*** und 3***. Zur Begründung führte er aus,

Karmeliterkloster und katholische Pfarrkirche Sankt E*** würden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die Klosterburg sei nicht von jeder Seite aus sichtbar. Soweit man diese beim Blick auf das Kloster erkennen könne, etwa von der linken Moselseite aus, sei die von dem Vorhaben ausgehende Beeinträchtigung nicht wesentlich. Der Turm werde das Ortsbild nicht stören, weil er lichtdurchlässig in Glas und Stahl gestaltet werde. Diese Materialien seien etwa in Terrassenüberdachungen, die an historische Häuser angebaut seien, bereits in A*** vorhanden. Hauptsächlich sei der Erschließungsturm von der C***straße aus zu sehen. Pfarrkirche und Kloster thronten groß über dem Ortskern. Der Turm beeinträchtige deren Wirkung nicht, weil er lediglich 4 ½ Meter breit sei. Mit dem Erschließungsturm könne die Klosterburg künftig genutzt werden und werde nicht mehr als heruntergekommener Rohbau in Erscheinung treten. Den privaten Belangen der Beigeladenen könne nicht auf andere Weise Rechnung getragen werden. Eine andere Erschließungsmöglichkeit gebe es nicht. Durch den massiven Felsen, auf dem das Gebäude gegründet sei, könne eine Erschließung nur mit enormem Aufwand erfolgen, sofern dies statisch überhaupt möglich sei. Über das Gebäude „B****“ könne die Beigeladene einen Zugang zur Klosterburg nur schaffen, indem sie die Nutzung als Gasthaus teilweise aufgebe.

Am 17. August 2022 hat die Klägerin Klage erhoben. Sie trägt vor, die denkmalrechtliche Genehmigung sei zu versagen gewesen. Das Karmeliterkloster St. F*** präge A***. Ein 14 Meter hoher Aufzugsturm werde die Ansicht des Klosters und das Ortsbild von A*** wesentlich verändern. Die Beigeladene könne sich nicht darauf berufen, die Klosterburg ohne den Turm nicht wirtschaftlich nutzen zu können. Das Gebäude sei ohne entsprechende Baugenehmigung errichtet worden. Problematisch sei nicht der Denkmalschutz, sondern dass die Rechtsvorgänger der Beigeladenen versäumt hätten, ein Wegerecht zu erwerben. Nicht jedes Geschoss der Klosterburg müsse von außen erschlossen sein. Es genüge, das Untergeschoss erreichen zu können.

Die Klägerin beantragt,

den Widerspruchsbescheid vom 13. Juli 2022, zugestellt am 28. Juli 2022,
– Aktenzeichen KRA-Nr. W ***/2022 – aufzuheben.

Der Beklagte und die Beigeladene beantragen,

die Klage abzuweisen.

Der Beklagte bringt vor, die Klosterburg sei kein Kulturdenkmal. Nur die Klosteranlage mit Kirche sei denkmalgeschützt. Das Flurstück Nr. 2*** liege lediglich im Geltungsbereich der Denkmalzone „Historischer Ortsbereich A***“. Vor diesem Hintergrund habe ihm Ermessen zugestanden. Belange des Denkmalschutzes hätten gegenüber den Privatinteressen der Beigeladenen zurückzustehen, da der Aufzug das Erscheinungsbild seiner Umgebung allenfalls geringfügig beeinträchtige.

Die Beigeladene macht geltend, das Gericht habe im vorangegangenen Verfahren zu erkennen gegeben, ihr Aufzugsturm sei grundsätzlich genehmigungsfähig. Sie könne einen Zugang zur Klosterburg auf andere Weise als mit der nun verfolgten Planung nur unter unverhältnismäßigem Aufwand errichten. Das Flurstück Nr. 6*** sei überdacht und verfüge nicht über eine Treppe. Der Höhenunterschied zur Klosterburg betrage zehn Meter. Eine Erschließung hierüber sei von der Denkmalpflege ausgeschlossen und nicht weiter thematisiert worden. Innerhalb der Klosterburg könne sie einen Aufzug nicht errichten, weil das Gebäude auf massivem Fels gegründet sei. Um eine Erschließung über das Gasthaus „B***“ herzustellen, müsste sie dieses zerstören. Den Außenaufzug zu genehmigen sei demgegenüber weniger einschneidend. Selbst der Abriss müsse dem Eigentümer gestattet werden, wenn keinerlei wirtschaftlich sinnvolle Nutzungsmöglichkeit für ein Gebäude verbleibe. Ihr Gebäude weise weder Originalsubstanz noch eigenen Denkmalwert auf. Andernorts dürften Außenaufzüge aus Glas an Kulturdenkmäler angebaut werden. Nur wenn sie den streitgegenständlichen Aufzug bauen dürfe, könne sie die Klosterburg wirtschaftlich sinnvoll nutzen. Sie beabsichtige, dort Wohnungen zu errichten. Insoweit sei die Wertung von § 4 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) zu barrierefreiem Bauen zu berücksichtigen.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf die gewechselten Schriftsätze, die Verwaltungs- und Widerspruchsakten (vier Hefte) sowie die beigezogene Gerichtsakte verwiesen. Deren Inhalt ist Gegenstand der mündlichen Verhandlung und Entscheidungsfindung gewesen.

Entscheidungsgründe

Die zulässige Beanstandungsklage (vgl. § 17 Ausführungsgesetz zur Verwaltungsgerichtsordnung) ist auch begründet.

Der Widerspruchsbescheid des Kreisrechtsausschusses des Beklagten vom 13. Juli 2022 erweist sich als rechtswidrig.

Der Beklagte durfte eine denkmalrechtliche Genehmigung zur Errichtung des geplanten Erschließungsturms nicht erteilen, weil die gesetzlichen Voraussetzungen dafür nicht vorlagen.

Nach § 13 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 und 3 Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) bedarf der Genehmigung, wer ein geschütztes Kulturdenkmal umgestaltet, sonst in seinem Bestand verändert oder in seinem Erscheinungsbild nicht nur vorübergehend beeinträchtigt. In der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals darf gemäß § 13 Abs. 1 Satz 4 DSchG eine bauliche Anlage nur mit Genehmigung errichtet, verändert oder beseitigt werden. Die Genehmigung darf nur erteilt werden, wenn Belange des Denkmalschutzes nicht entgegenstehen (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 DSchG) oder andere Erfordernisse des Gemeinwohls oder private Belange diejenigen des Denkmalschutzes überwiegen und diesen überwiegenden Interessen nicht auf sonstige Weise Rechnung getragen werden kann (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 DSchG).

Das Gebäude der Beigeladenen ist ein geschütztes Kulturdenkmal, jedenfalls liegt es in der Umgebung eines solchen Kulturdenkmals. Es soll durch die Errichtung des geplanten Aufzugs- und Treppenturms umgestaltet werden (1.). Der erforderlichen denkmalrechtlich Genehmigung stehen Belange des Denkmalschutzes entgegen (2.). Private Belange der Beigeladenen vermögen nicht, die Denkmalschutzbelange aufzuwiegen (3.).

1. Die Klosterburg ist ein unbewegliches Kulturdenkmal im Sinne der § 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 Satz 1 DSchG. Dabei kann offenbleiben, ob das Gebäude bereits Bestandteil der baulichen Gesamtanlage „Karmeliterkirche und -kloster“ ist. Denn jedenfalls unterfällt es der durch Rechtsverordnung vom 11. Dezember 1998 ausgewiesenen Denkmalzone „Historischer Ortsbereich A****“ (im Folgenden: Verordnung). In § 2 der Verordnung ist das Flurstück Nr. 2**** nicht ausdrücklich genannt,

allerdings die Flurstücke Nr. 3^{***} und 4^{***}, auf denen der Aufzugturm gegründet werden soll. Überdies ist das Flurstück Nr. 2^{***} unzweifelhaft vom räumlichen Geltungsbereich umfasst, wie ihn die der Verordnung beigelegte Karte darstellt. Unter Schutz gestellt sollen nach §§ 1 f. der Verordnung nämlich sämtliche Grundstücke sein samt den darauf befindlichen Gebäuden, soweit sie auf dieser Karte umrandet sind. Dort und in der textlichen Beschreibung der Denkmalzone ist der gesamte Ortskern von A^{***} erfasst. Offensichtlich ist das Flurstück Nr. 2^{***} nur deshalb nicht noch einmal ausdrücklich in die Aufzählung des § 2 der Verordnung aufgenommen worden, weil der Ordnungsgeber – wie bei den übrigen Flurstücken des Karmeliterklosters – davon ausging, diese bereits aufgrund eines vorangegangenen Bescheids unter Denkmalschutz gestellt zu haben.

Ist die Klosterburg ein geschütztes Kulturdenkmal, bedarf jede bauliche Veränderung der denkmalrechtlichen Genehmigung, § 13 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 DSchG. Um eine Veränderung in diesem Sinne handelt es sich bei jeder Beeinflussung des Erscheinungsbildes, welche ein Belangen des Denkmalschutzes aufgeschlossener Durchschnittsbetrachter als nachteilige Veränderung des Kulturdenkmals wahrnimmt, ohne dass diese Veränderung von besonderem Gewicht oder deutlich wahrnehmbar sein muss (vgl. VGH BW, Urteil vom 27. Juni 2005 – 1 S 1674/04 –, juris Rn. 29; VG Trier, Urteil vom 12. März 2015 – 5 K 938/13.TR –, juris Rn. 43). Diese Voraussetzung erfüllt der streitgegenständliche Erschließungsturm. Er ist angesichts seiner Höhe bereits von weitem sichtbar und erscheint einem aufgeschlossenen Betrachter als neuzeitlicher Fremdkörper in der durch historische Bebauung geprägten Umgebung.

Jedenfalls bedarf das Vorhaben deshalb der Genehmigung nach § 13 Abs. 1 DSchG, weil es in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals verwirklicht werden soll. Nach § 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG ist Gegenstand des Denkmalschutzes auch die Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals, soweit sie für dessen Bestand, Erscheinungsbild oder städtebauliche Wirkung von Bedeutung ist. Dies ist dann der Fall, wenn die Ausstrahlungskraft des Kulturdenkmals wesentlich von der Gestaltung seiner Umgebung abhängt (vgl. OVG RP, Urteil vom 6. Juni 2019 – 1 A 11532/18.OVG –, juris Rn. 117). So verhält es sich auch hinsichtlich des denkmalgeschützten Klosterbergs in A^{***}. Die dortige Bebauung ist weithin sichtbar und

prägt das Ortsbild auch deshalb, weil sie den übrigen Ort überragt und die Orts-silhouette von A*** bestimmt. Soll in dieser geschützten Umgebung ein Vorhaben, wie ein Aufzugs- und Treppenturm errichtet werden, bedarf dies nach § 13 Abs. 1 Satz 4 DSchG der Genehmigung.

2. Dem Vorhaben der Beigeladenen stehen Belange des Denkmalschutzes entgegen, § 13 Abs. 2 Nr. 1 DSchG.

Ob Belange des Denkmalschutzes einem Vorhaben entgegenstehen, hängt für den Fall, dass wie hier ein Vorhaben in einer Denkmalzone oder deren Umgebung verwirklicht werden soll, maßgeblich davon ab, unter welchen Gesichtspunkten deren Denkmalwürdigkeit angenommen worden ist. Die entsprechende Beurteilung muss kategorienadäquat erfolgen. Sie muss sich – auch im Hinblick auf die durch Art. 14 Abs. 1 Grundgesetz (GG) geschützten Eigentümerbefugnisse – an der für das Schutzgut maßgeblichen denkmalrechtlichen Bedeutungskategorie orientieren (vgl. OVG RP, Urteil vom 16. August 2011 – 8 A 10590/11.OVG –, juris Rn. 14 m. w. N.). Bei einem schützenswerten Denkmalbereich kommt es insbesondere darauf an, dass der „übersummativ“ Aussagewert dieses Gebiets nicht nachhaltig in Frage gestellt wird (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 8. November 2006 – OVG 2 B 13.04 –, juris Rn. 15). Maßgeblich ist dabei das Empfinden eines für die Belange des Denkmalschutzes aufgeschlossenen Durchschnittsbetrachters, da der Denkmalschutz in Denkmalzonen grundsätzlich allein das Erscheinungsbild einer Anlage betrifft. Bei dessen Bewertung geht es weniger darum, fachliche Zusammenhänge zu kennen, sondern mehr um Fragen der Optik und Ästhetik. Diese Fragen zu beantworten erfordert keinen besonderen fachlichen Sachverstand (vgl. OVG RP, Urteil vom 22. Juli 2010 – 1 A 11337/09.OVG –, juris Rn. 27).

Ausgehend von diesen Grundsätzen und bei kategorienadäquater Betrachtung stehen dem Vorhaben der Beigeladenen Belange des Denkmalschutzes von erheblichem Gewicht entgegen. Die Denkmalzone „Historischer Ortsbereich A****“ genießt Denkmalschutz insbesondere im Hinblick auf das historische Ortsbild und die darin sichtbare Stadt- und Befestigungsbaukunst (vgl. § 3 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. a und c DSchG). In § 3 Abs. 1 der Verordnung wird ausgeführt, das Ortsbild von A*** überliefere in seiner seltenen, fast vollständigen Erhaltung die Vorstellung einer

kleinen spätmittelalterlichen Stadt mit ihren stadtherrschaftlichen und die bürgerliche Siedlung beherrschenden Bauten. Diese werde durch die Hauptdominanten Burg D***, Karmeliterkloster und Uferpanorama sowie die alte Pfarrkirche, das Amtshaus, das Zehnhaus und die vorhandenen Türme gebildet. Der entwicklungsgeschichtlich von der Burg beherrschte Zusammenhang von Burg und Siedlung sei im Landschafts- und Ortsbild unmittelbar fassbar. Die Ortslage spiegele mit ihrer über den Ortsbering gehobenen Klosterkirche und der darüber thronenden Burgruine die herrschaftlichen Ordnungsprinzipien einprägsam im Orts- und Landschaftsbild wider. Sie sei aufgrund dieser Verdichtung zum Urbild der Moselromantik geworden. Gerade der Schauwert dieser Ortssilhouette würde durch den zur Genehmigung gestellten Erschließungsturm indes beeinträchtigt. Davon geht die Kammer aufgrund der vorgelegten Fotografien und Pläne aus. Das geplante Treppen- und Aufzugsgebäude würde den umliegenden Ort überragen und als besonders störend wahrgenommen werden, weil es aufgrund der verwendeten neuzeitlichen Materialien in der Umgebung historischer Bauten besonders auffiele. Hinzu kommt, dass der obere Teil des Turms sich im Gegensatz zur Ortslage auf einer Ebene mit dem Klosterberg befindet und insbesondere in der einzigartigen Ansicht von der gegenüberliegenden Moselseite aus frühzeitig und besonders markant in Erscheinung tritt.

Vor diesem Hintergrund bleibt auch dem Einwand des Kreisrechtsausschusses, in A*** seien bereits Anbauten aus Stahl und Glas errichtet worden, der Erfolg versagt. Keine dieser Anbauten ist im Ortsbild erkennbar und damit anders als der streitgegenständliche Turm nicht ortsbildprägend.

3. Die privaten Interessen der Beigeladenen können die aufgrund des Erschließungsturms zu erwartende Beeinträchtigung denkmalrechtlicher Belange nicht im Sinne von § 13 Abs. 2 Nr. 2 DSchG überwiegen. Nach dieser Vorschrift ist die Genehmigung trotz einer solchen Beeinträchtigung zu erteilen, wenn andere Erfordernisse des Gemeinwohls oder private Belange diejenigen des Denkmalschutzes überwiegen und diesen Privatinteressen nicht auf sonstige Weise Rechnung getragen werden kann.

Derartige überwiegende Belange sind vorliegend nicht gegeben. Zulasten der Privatinteressen der Beigeladenen ist zunächst zu berücksichtigen, dass das Flurstück

Nr. 2*** in seiner Nutzbarkeit eingeschränkt ist, seit es nicht mehr der Eigentümerin der benachbarten Klosteranlage gehört. Seit dieser Zeit verfügt es nämlich nicht mehr über einen Zugang zu öffentlichen Verkehrsflächen. Der Rechtsvorgänger der Beigeladenen hat das Grundstück in diesem vorbelasteten Zustand erworben. Dies ist der Beigeladenen zuzurechnen.

Ferner kann sich die Beigeladene nicht mit Erfolg darauf berufen, jede andere Erschließung des Flurstücks Nr. 2*** als über den streitgegenständlichen Erschließungsturm könne ihr wirtschaftlich nicht zugemutet werden. Weder ist sie insoweit der ihr bereits im Ausgangs- und Widerspruchsverfahren obliegenden Darlegungslast nachgekommen, noch hat der Kreisrechtsausschuss des Beklagten im angefochtenen Widerspruchsbescheid dementsprechende hinreichende Feststellungen getroffen.

Wer eine wirtschaftliche Unzumutbarkeit darzulegen und zu beweisen hat, ist hinsichtlich der Erhaltung eines Denkmals in § 2 Abs. 2 Satz 3 DSchG geregelt: Dies obliegt dem Denkmaleigentümer. Die Erwägungen, die dieser Verteilung der Darlegungs- und Beweislast zugrunde liegen, können auf § 13 Abs. 2 Nr. 2 DSchG übertragen werden. Denn das Eigentum an geschützten Kulturdenkmälern unterliegt einer gesteigerten Sozialbindung im Sinne des Art. 14 Abs. 2 Satz 2 GG. Sie ergibt sich aus der Situationsgebundenheit, d. h. der Lage und Beschaffenheit eines Grundstücks. Angesichts des hohen Ranges des Denkmalschutzes muss der Eigentümer es grundsätzlich hinnehmen, dass ihm möglicherweise gewisse, ertragreichere Nutzungen seines Grundstücks verwehrt sind (vgl. BVerfG, Beschluss vom 2. März 1999 – 1 BvL 7/91 –, juris Rn. 83 ff.). Beruft sich die Eigentümerin eines Denkmals – wie hier die Beigeladene – darauf, die an die denkmalgerechte Ausführung gestellten Anforderungen führten zur Unwirtschaftlichkeit eines Vorhabens, macht sie eine Ausnahme zu der gesteigerten Sozialpflichtigkeit ihres Eigentums geltend. Dieser Ausnahmecharakter rechtfertigt es, der Eigentümerin abzuverlangen, die geltend gemachte Unzumutbarkeit darzulegen und zu beweisen. Überdies verfügt in der Regel nur die Eigentümerin über diejenigen Informationen, die notwendig sind, um beurteilen zu können, ob ihr die Erfüllung denkmalrechtlicher Anforderungen wirtschaftlich zuzumuten ist (vgl. OVG RP, Urteil vom 17. Juni 2015 – 8 A 11062/14.OVG –, juris Rn. 44; Urteil vom 2. Dezember 2009 – 1 A 10547/09.OVG –, juris Rn. 33 f.; Urteil vom 8. November 2001

– 1 A 11013/01.OVG –, ESOVGRP). Dementsprechend sind nach § 13a Abs. 1 Satz 2 DSchG dem Antrag auf Erteilung der denkmalrechtlichen Genehmigung auch die erforderlichen Kosten- und Wirtschaftlichkeitsberechnungen beizufügen.

Der aus dem Vorgenannten folgenden Darlegungspflicht ist die Beigeladene nicht gerecht geworden. Sie hat im Verwaltungsverfahren und auch im gerichtlichen Verfahren lediglich pauschal geltend gemacht, eine abweichende Erschließung der Klosterburg sei ihr nicht zuzumuten. Die wirtschaftliche Unzumutbarkeit lässt sich allerdings erst dann zuverlässig annehmen, wenn ein Vergleich der voraussichtlich erforderlichen Investitionskosten – abzüglich zu erwartender Steuervergünstigungen und staatlicher Zuschüsse – mit den Erträgen, die mit der beabsichtigten Nutzung zu erzielen sind, vorgenommen wird (vgl. OVG RP, Urteil vom 17. Juni 2015 – 8 A 11062/14.OVG –, juris Rn. 45 m. w. N.). Eine solche objektive Wirtschaftlichkeitsberechnung lag der Annahme des Widerspruchsbescheides, Alternativen seien wirtschaftlich unzumutbar, nicht zugrunde. Von daher lässt sich etwa die Behauptung des Beklagten und der Beigeladenen, eine Erschließung der Klosterburg über das Gasthaus „B****“ sei unzumutbar, nicht verlässlich nachvollziehen. Es erscheint auch nicht schlechterdings unwirtschaftlich, eine geringe Nutzfläche in dem Gasthaus aufzugeben, um mehrere hundert Quadratmeter Wohnfläche in der Klosterburg zu erschließen.

Den privaten Interessen der Beigeladenen kann ferner auch Rechnung getragen werden, indem diese lediglich das Untergeschoss der Klosterburg von der C***straße aus erschließt. Der Kreisrechtsausschuss ist dieser Erschließungsmöglichkeit nicht weiter nachgegangen, obwohl sie naheliegt und von der Generaldirektion Kulturelles Erbe – zuletzt in der mündlichen Verhandlung – benannt worden ist. Eine derartige Erschließungsanlage beeinträchtigt denkmalrechtliche Belange wesentlich weniger, weil sie nicht bis auf Höhe des Klosterbergs reicht und deshalb in der Ortsansicht von A*** nicht bereits von weitem zu sehen ist. Zwar ist der Beigeladenen zuzugeben, dass bei der Errichtung baulicher Anlagen auch soziale Belange wie die Barrierefreiheit (vgl. § 4 LBauO, § 11 Abs. 1 Landesinklusionsgesetz) zu berücksichtigen sind. Jedoch kann auch dieser Belang diejenigen des Denkmalschutzes im vorliegenden Fall nicht überwiegen. Dabei verkennt die Kammer nicht, dass der Aufzug zu einer Komfort- und Wertsteigerung der geplanten Wohnungen führen würde. Auch wenn die

Beigeladene ihr Vorhaben realisiert, wären indes die beiden oberen Geschosse des Gebäudes nicht stufenlos zu erreichen. Die Errichtung eines Aufzugs ist zudem weder durch § 4 LBauO zwingend vorgegeben noch unbedingt erforderlich, um die Klosterburg wirtschaftlich nutzen zu können.

Nach alledem war der Klage mit der Kostenfolge des § 154 Abs. 1 VwGO stattzugeben. Die Beigeladene war gemäß § 154 Abs. 3 VwGO an den Gerichtskosten und den außergerichtlichen Kosten der Klägerin zu beteiligen, weil sie einen eigenen Antrag gestellt hat.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit des Urteils wegen der Kosten beruht auf § 167 Abs. 2 VwGO.

Gründe, die Berufung nach § 124a Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 124 Abs. 2 Nr. 3 und 4 VwGO zuzulassen, liegen nicht vor.

Rechtsmittelbelehrung

Die Beteiligten können **innerhalb eines Monats** nach Zustellung des Urteils die **Zulassung der Berufung** durch das Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz **beantragen**. Dabei müssen sie sich durch einen Rechtsanwalt oder eine sonstige nach Maßgabe des § 67 VwGO vertretungsbefugte Person oder Organisation vertreten lassen.

Der Antrag ist bei dem **Verwaltungsgericht Koblenz**, Deinhardpassage 1, 56068 Koblenz, schriftlich oder nach Maßgabe des § 55a VwGO als elektronisches Dokument zu stellen. Er muss das angefochtene Urteil bezeichnen. In den Fällen des § 55d VwGO ist ein **elektronisches Dokument** nach Maßgabe des § 55a VwGO zu übermitteln.

Innerhalb **von zwei Monaten** nach Zustellung des Urteils sind die Gründe darzulegen, aus denen die Berufung zuzulassen ist. Die Begründung ist, soweit sie nicht bereits mit dem Antrag vorgelegt worden ist, bei dem **Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz**, Deinhardpassage 1, 56068 Koblenz, schriftlich oder nach Maßgabe des § 55a VwGO als elektronisches Dokument einzureichen. In den Fällen des § 55d VwGO ist ein **elektronisches Dokument** nach Maßgabe des § 55a VwGO zu übermitteln.

Die Berufung kann nur zugelassen werden, wenn

1. ernstliche Zweifel an der Richtigkeit des Urteils bestehen,
2. die Rechtssache besondere tatsächliche oder rechtliche Schwierigkeiten aufweist,
3. die Rechtssache grundsätzliche Bedeutung hat,
4. das Urteil von einer Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts, des Bundesverwaltungsgerichts, des gemeinsamen Senats der obersten Gerichtshöfe des Bundes oder des Bundesverfassungsgerichts abweicht und auf dieser Abweichung beruht oder
5. ein der Beurteilung des Berufungsgerichts unterliegender Verfahrensmangel geltend gemacht wird und vorliegt, auf dem die Entscheidung beruhen kann.

gez. Gietzen

gez. Strunk

gez. Wolf

Beschluss

Der Wert des Streitgegenstandes wird auf 5.000 € festgesetzt (§ 52 Abs. 2, § 63 Abs. 2 GKG).

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diese Entscheidung steht den Beteiligten und den sonst von der Entscheidung Betroffenen die **Beschwerde** an das Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz zu, wenn der Wert des Beschwerdegegenstands 200,00 € übersteigt.

Die Beschwerde ist nur zulässig, wenn sie **innerhalb von sechs Monaten**, nachdem die Entscheidung zur Hauptsache Rechtskraft erlangt oder das Verfahren sich anderweitig erledigt hat, eingelegt wird.

Die Beschwerde ist bei dem **Verwaltungsgericht Koblenz**, Deinhardpassage 1, 56068 Koblenz, schriftlich, nach Maßgabe des § 55a VwGO als elektronisches Dokument oder zu Protokoll der Geschäftsstelle einzulegen. In den Fällen des § 55d VwGO ist ein **elektronisches Dokument** nach Maßgabe des § 55a VwGO zu übermitteln.

gez. Gietzen

gez. Strunk

gez. Wolf