



**SÄCHSISCHES  
OBERVERWALTUNGSGERICHT**

**Im Namen des Volkes**

**Urteil**

In der Verwaltungsrechtssache

1. der Frau S.
2. der Frau C.

prozessbevollmächtigt:  
Rechtsanwalt Dr. R.

- Klägerinnen -  
- Berufungsklägerinnen -

gegen

den Landkreis Muldentalkreis  
vertreten durch den Landrat  
Karl-Marx-Straße 22, 04668 Grimma

- Beklagter -  
- Berufungsbeklagte -

wegen

denkmalschutzrechtlicher Rückbauverfügung

hat der 1. Senat des Sächsischen Obergerverwaltungsgerichts durch die Vorsitzende Richterin am Obergerverwaltungsgericht Dahlke-Piel, den Richter am Obergerverwaltungsgericht Kober und die Richterin am Obergerverwaltungsgericht Schmidt-Rottmann ohne mündliche Verhandlung

am 17. September 2007

### **für Recht erkannt:**

Die Berufung der Klägerinnen gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts Leipzig vom 4. Mai 2005 - 4 K 952/02 - wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Berufungsverfahrens tragen die Klägerinnen als Gesamtschuldner.

Die Revision wird nicht zugelassen.

### **Tatbestand**

Die Klägerinnen wenden sich gegen eine Rückbauverfügung des Beklagten, mit der ihnen der Austausch von weißen Kunststofffenstern gegen dreiflügelige Fenster aus Holz an der Vorderseite des Wohn- und Geschäftshauses B..... in C..... aufgegeben wurde.

Die Klägerin zu 1 ist zusammen mit Frieder Sattler, der den Miteigentumsanteil der Klägerin zu 2 am 17.12.1998 erwarb, Miteigentümerin des Grundstücks B..... in C..... - Flurstück F1., eingetragen im Grundbuch von C....., Blatt -. Das Grundstück ist mit einem 1896/1897 errichteten Mietshaus (Eckhaus) bebaut. Mit Schreiben vom 28.10.1997 teilte der Beklagte den Klägerinnen mit, dass das Wohn- und Geschäftshaus in der Denkmalliste von C..... als Einzeldenkmal ausgewiesen sei. Am 3.11.1997 beantragte die Klägerin zu 1 eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung gemäß § 13 SächsDSchG zur Durchführung von Sanierungsmaßnahmen. Bei einem Vororttermin am 11.12.1997 stellten Vertreter des Beklagten fest, dass an dem Gebäude bereits bauliche Veränderungen - unter anderem der Einbau von Kunststofffenstern - vorgenommen wurden.

Mit Bescheid vom 7.1.1999 ordnete der Beklagte den Austausch der weißen Kunststofffenster gegen dreiflügelige Fenster aus Holz - mit einem kastanienbraunen Anstrich (RAL 8015) - mit profilierten feststehenden Kämpfern an. Zur Begründung führte er aus: Die Verfügung beruhe auf § 11 Abs. 2 SächsDSchG. Der Einbau der Kunststofffenster sei ohne Genehmigung erfolgt. Diese könne auch nicht nachträglich erteilt werden, da die eingebauten Fenster

aufgrund des gewählten Werkstoffs und ihrer Form nicht mit dem äußeren Erscheinungsbild des Gebäudes in Einklang zu bringen seien. Gegen diesen Bescheid legten die Klägerinnen am 27.1.1999 Widerspruch ein. Sie begründeten diesen im Wesentlichen damit, dass sich das Gebäude im Zeitpunkt des Erwerbs in einem schlechten baulichen Zustand befunden habe. Ein Kulturdenkmal sei nicht erkennbar gewesen. Das Regierungspräsidium Leipzig wies den Widerspruch der Klägerinnen mit Widerspruchsbescheid vom 7.5.2002 zurück. Die eingebauten Kunststofffenster stellten eine schwere Beeinträchtigung des Kulturdenkmals dar.

Das Landesamt für Denkmalpflege führte in seiner im Klageverfahren eingereichten Stellungnahme vom 5.10.2004 aus:

„... Die Denkmalfähigkeit des Mietshauses beruht auf seiner orts- und ortsentwicklungsgeschichtlichen sowie bauhistorischen Bedeutung.

Das Mietshaus entstand 1896/97 im Auftrag der „D.....“. Den Bauantrag stellte der Ökonom B.... D..... Pläne und Ausführung hatte man einem Baumeister aus Chemnitz, P... H....., übertragen. Auf dem Bauplatz am Abzweig der L....., unmittelbar am Bahnübergang, errichtete er ein dreigeschossiges, klinkerverkleidetes Eckgebäude. Der markanten Stellung des Hauses im Straßenraum wurde sowohl mit der reichen Ausschmückung der Fassaden als auch durch eine akzentuierte Dachgestaltung Rechnung getragen. Das Türmchen, das über der verbrochenen Ecke zwischen den beiden Giebeln aufragte, musste leider 1938 wegen Baufälligkeit abgetragen werden. Vor- und Rücksprünge sowie Materialvielfalt (rote und gelbe Klinker, Bruchsteinsockel, Gliederungselemente in Porphyrtuff, Terakotta-Schmuck) sorgen für ein belebtes Fassadenbild. Das Erdgeschoss enthielt einen Laden und zwei Wohnungen, die Obergeschosse jeweils drei Wohnungen. 1971 erfolgte der Umbau des Ladens zu einer modernen Konsum-Verkaufsstelle. Die Tordurchfahrt ist mit Deckenstuck und Deckenmalerei, teils in antikisierenden, teils in rokokohaften Formen ausgeführt, geschmückt. Eine solch aufwändige Innenausschmückung kennt man vornehmlich aus großstädtischen Mietshäusern. Tatsächlich zeigt sich insgesamt in der architektonischen Haltung des C..... Mietshauses B....., dass man hier offensichtlich dem zeitgleichen Mietshausbau der sächsischen Großstädte nicht nachstehen wollte. Sicher war deshalb auch kein ansässiger, sondern der auswärtige Baumeister aus Chemnitz verpflichtet worden. Darin drückt sich ein besonderer Anspruch der Bauherrschaft aus.

Als Bau des ausgehenden 19. Jahrhunderts entstammt das Mietshaus B..... einer wichtigen Epoche der städtischen Entwicklung von C.....

....

In der Folge der Eröffnung der Eisenbahnstrecke sowie der Ansiedlung von Fabriken im Bahnhofsumfeld, z. B. C..... S.....werke Gottschald & Co. 1889, wurden an der B..... so genannte gründerzeitliche Mietshäuser in geschlossener oder halboffener Bebauung errichtet. ...Gewissermaßen schuf das Gefüge der Bahnhofstraßen-Mietshäuser der Stadt ein neues, zeitgemäßes Entree. ...

Das Gebäude Mietshaus B..... ist eines der baulichen Zeugnisse, die den beschriebenen signifikanten Abschnitt der Ortsentwicklung von C....., der sich unter den Bedingungen der Industrialisierung vollzog, besonders eindrucksvoll dokumentieren. Darin liegt seine orts- und

entwicklungsgeschichtliche Aussagekraft. Es veranschaulicht die aus geänderten ökonomischen Verhältnissen resultierende räumliche Erweiterung der Stadt und den damit verbundenen Wandel der Sozialstruktur. Zudem ist es ein Dokument der Baukultur seiner Entstehungszeit; es zeigt die Umsetzung damaliger Vorstellungen in der Architektur in Bezug auf die Bauaufgabe Mietshaus in der sich erweiternden Kleinstadt. Herauszustellen ist dabei die Orientierung am großstädtischen Baugeschehen. Ihm eignet demnach auch eine baugeschichtliche Bedeutung.

#### Denkmalwürdigkeit

Für das Mietshaus B..... in C..... besteht nach § 2 SächsDSchG ein öffentliches Erhaltungsinteresse, weil es eines der hervorgehobenen Beispiele seines Bautyps und Baustils am Ort ist. Daraus ergibt sich Seltenheitswert im lokalen Rahmen. Die Zahl der denkmalwerten Gründerzeithäuser in C..... ist nicht groß; vergleichbar in Anspruch und Qualität sind mit dem Gebäude B..... nur das Nachbarhaus B..... 17 und das schöne Gebäudeensemble N..... Folglich ist auch der Dokumentationswert des Mietshauses für die Stadt hinsichtlich des oben beschriebenen wichtigen Entwicklungsabschnittes als sehr hoch einzuschätzen... Zum einen bildet es als Eckgebäude einen eindringlichen Blickfang im Straßenraum, der im Sinne des oben erwähnten neu geschaffenen Entrees offensichtlich bewusst hergestellt wurde. Gleichsam wie ein nach außen gewandtes Tor zur Stadt wirkt hier das städtebauliche Gefüge für den vom Bahnhof kommenden Besucher. Zum anderen ist auf das Zusammenspiel des Mietshauses mit der Bahnstrecke und dem gegenüberliegenden Speichergebäude zu verweisen; drei Elemente, die für das Industriezeitalter kennzeichnend sind (Eisenbahn, Mietshaus, Industriebau), stehen hier in einem räumlichen Bezug, durch den sich die Aussagewerte der Einzelobjekte besonders plastisch darstellen.

Zur Frage der Originalität und Integrität des Mietshauses B....., die für den Aspekt der Denkmalwürdigkeit auch eine Rolle spielt, ist festzustellen, dass nachträgliche, nicht denkmalgerechte Veränderungen, vor allem die Fenster betreffend, zwar leider die Wirkung des Gebäudes beeinträchtigen, aber nicht zum Identitätsverlust geführt haben. Sie sind außerdem reversibel. Insgesamt hat das Mietshaus weitgehend seinen ursprünglichen Charakter bewahrt.“

Zur Begründung ihrer Klage machten die Klägerinnen geltend, dass es sich bei dem Gebäude B..... in C..... um kein denkmalwürdiges und denkmalfähiges Objekt handele.

Das Verwaltungsgericht hat die Klage mit Urteil vom 4.5.2005 abgewiesen. Die Verfügung des Beklagten sei rechtmäßig. Das streitgegenständliche Gebäude sei ein Kulturdenkmal. Die Fenster seien ohne Genehmigung rechtswidrig eingebaut. Es liege keine Genehmigungsfähigkeit vor. Der Einbau weißer Kunststofffenster an Stelle von Holzfenstern in ein Kulturdenkmal widerspreche den denkmalschutzrechtlichen Belangen der Materialgerechtigkeit. Das Erscheinungsbild des Hauses werde stark beeinträchtigt. Dabei zeige die Fotodokumentation in der Verwaltungsakte aus dem direkten Vergleich der Nahaufnahmen von zwei alten (zweiflügeligen) Fenstern mit einem neuen Fenster den deutlichen Unterschied in der Breite der Stulps sowie eine deutlich abweichende Gestaltung der Kämpfer.

Auf den Antrag der Klägerinnen hat der Senat die Berufung gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts mit Beschluss vom 23.5.2006 - 1 B 660/05 - zugelassen. Es sei fraglich, ob die 1896/1897 errichtete Fassade vom Denkmalschutz umfasst werde, weil diese in der Vergangenheit mehrfach verändert worden sei.

Zur Begründung ihrer Berufung tragen die Klägerinnen im Wesentlichen das Folgende vor: Die historische Substanz sei nicht gepflegt worden. Bereits 1938 seien ein das Objekt prägender Turm sowie die beiden darunter befindlichen Balkone wegen Baufälligkeit entfernt worden. 1971 sei der Umbau der rechten Erdgeschosshälfte zu einer modernen Verkaufsstelle erfolgt, die mit einschneidenden denkmalunverträglichen Veränderungen verbunden gewesen sei. Die äußere Gestaltung des Gebäudes habe im Erdgeschoss durch die Anbringung von Kratzputz anstelle der Klinkerfassade und infolge einer geänderte Fenstergestaltung durch das Zumauern einzelner Fenster sowie den Ersatz der bogenförmigen Fenster durch rechteckige oder kleinere Fenster eine starke Veränderung erfahren. Das Kulturdenkmal sei aufgrund der in der Vergangenheit durchgeführten Baumaßnahmen in seiner Gesamtheit nicht mehr vorhanden. Die Fenster seien im Originalzustand bereits vor 1990 nicht mehr vorhanden gewesen. Der Denkmalschutz beziehe sich im Übrigen allenfalls auf die Klinkerfassade, nicht aber auf die Fenster. Bei anderen Kulturdenkmälern seien ebenfalls Kunststofffenster eingebaut worden. Zudem werde bestritten, dass es sich bei dem in der Verwaltungsakte abgebildeten Fenster um ein noch vorhandenes Original handele. Auch in Bezug auf das Gebäude B..... 17 sei anzunehmen, dass dort nicht mehr die Originalfenster aus der Gründerzeit vorhanden seien. Ein Austausch der Fenster könne ihnen auch aus finanziellen Gründen nicht zugemutet werden. Sie - die Klägerinnen - hätten jährliche Verluste von 61.621,00 €, die teilweise auf Leerständen beruhten, hinzunehmen. Auf die vorgelegten Einkommenssteuerbescheide der Klägerin zu 1 werde Bezug genommen. Das Objekt sei zudem aufgrund seiner Lage an einer Hauptdurchgangsstraße und aufgrund seiner Nähe zum stillgelegten und verwilderten Bahnhof schwer vermietbar.

Die Klägerinnen beantragen,

das Urteil des Verwaltungsgerichts Leipzig vom 4. Mai 2005 - 4 K 952/02 - zu ändern und den Bescheid des Beklagten vom 7. Januar 1999 und den Widerspruchsbescheid des Regierungspräsidiums Leipzig vom 7. Mai 2002 aufzuheben.

Der Beklagte beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

Die Berufung sei bereits unzulässig. Die Klägerinnen hätten im Berufungsverfahren keinen Antrag gestellt. Auch ihrem Begehren könne ein Antrag nicht eindeutig entnommen werden. Die Berufung sei im Übrigen unbegründet. Die Identität des Kulturdenkmals sei durch die Veränderungen im Erdgeschoss nicht beeinträchtigt. Das Gebäude sei von historischer Bedeutung. Es dokumentiere die Entwicklungsgeschichte der Stadt C..... Auf die Stellungnahmen des Sächsischen Landesamtes für Denkmalpflege werde Bezug genommen. Hinsichtlich der Gestaltung der Fenster werde auf das Gebäude B..... 17, das auch aus der Gründerzeit stamme, hingewiesen.

Das Gericht hat am 20.6.2007 in der Sache mündlich verhandelt und Beweis aufgrund des Beschlusses vom 20.6.2007 erhoben. Hinsichtlich des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf die Sitzungsniederschrift verwiesen. Die Klägerinnen und der Beklagte haben am 20.6.2007 auf die Durchführung einer weiteren mündlichen Verhandlung verzichtet. Dem Senat liegen die Gerichtsakten des Verwaltungsgerichts und die Verwaltungsvorgänge der Beklagten vor. Auf deren Inhalt sowie den der Gerichtsakte über das Verfahren vor dem Oberverwaltungsgericht wird wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes Bezug genommen.

### **Entscheidungsgründe**

Der Senat konnte ohne weitere mündliche Verhandlung entscheiden, da die Beteiligten am 20.6.2007 auf deren Durchführung verzichtet haben (§ 101 Abs. 2 VwGO).

Die zugelassene Berufung ist zulässig. Dem Antragserfordernis im Rahmen der Berufung ist Genüge getan (§ 124a Abs. 3 Satz 4 VwGO). Zwar ist solcher Antrag in der Berufungsbegründungsschrift nicht ausdrücklich formuliert worden. Das Ziel der Berufung ergibt sich aus dem fristgerecht eingereichten Schriftsatz aber hinreichend deutlich (vgl. in diesem Zusammenhang BVerwG, Beschl. v. 17.5.2006 - 1 B 13.06 - m.w.N.). Das Begehren der Klägerin-

nen lässt sich zudem aus dem Tatbestand des Verwaltungsgerichts, der den Antrag enthält, den Bescheid des Beklagten vom 7.1.1999 und den Widerspruchsbescheid des Regierungspräsidiums Leipzig vom 7.5.2002 aufzuheben, entnehmen. Diesen Antrag haben die Klägerinnen ausweislich der Niederschrift in der mündlichen Verhandlung am 4.5.2005 gestellt. Es liegt auf der Hand, dass sie ihn im vorliegenden Berufungsverfahren in vollem Umfang weiter verfolgen wollen.

Die Klage ist aber nicht begründet. Der Bescheid des Beklagten vom 7.1.1999 und der Widerspruchsbescheid des Regierungspräsidiums Leipzig vom 7.5.2002 sind rechtmäßig (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO). Die Rückbauverfügung beruht auf § 11 Abs. 1 SächsDSchG i.V.m. § 11 Abs. 2 SächsDSchG. Nach § 11 Abs. 1 SächsDSchG haben die Denkmalschutzbehörden zur Wahrnehmung ihrer Aufgaben die nach ihrem pflichtgemäßen Ermessen erforderlichen Maßnahmen zu treffen. Sie können nach Absatz 2 der genannten Vorschrift insbesondere anordnen, dass bei widerrechtlicher Beeinträchtigung, Beschädigung oder Zerstörung eines Kulturdenkmals der vorherige Zustand nach ihrer Anweisung wieder herzustellen ist.

Ohne Rechtsfehler ist der Beklagte davon ausgegangen, dass es sich bei dem Gebäude B..... in C..... um ein Kulturdenkmal handelt. Der Begriff des Kulturdenkmals ist in § 2 Abs. 1 SächsDSchG definiert. Kulturdenkmale sind danach von Menschen geschaffene Sachen, Sachgesamtheiten, Teile und Spuren von Sachen einschließlich ihrer natürlichen Grundlagen, deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen, wissenschaftlichen, städtebaulichen oder landschaftsgestaltenden Bedeutung im öffentlichen Interesse liegt. Der Kulturdenkmalbegriff ist ein unbestimmter Rechtsbegriff wertenden Inhalts, dessen Anwendung einer vollen gerichtlichen Überprüfung zugänglich ist (vgl. SächsOVG, Urt. v. 12.6.1997, SächsVBl. 1998, 12; VGH Bad.-Württ., Urt. v. 10.5.1998, DVBl. 1998, 1219). Der Denkmalschutzbehörde steht weder ein Beurteilungsspielraum noch ein Ermessen zu (vgl. SächsOVG, Urt. v. 12.6.1997, aaO; VGH Bad.-Württ., Urt. v. 30.7.1985, NVwZ 1986, 240).

Die Verwaltungsgerichte bedienen sich, soweit keine ausreichende eigene Sachkunde gegeben sein sollte, für die Ermittlung der bewertungserheblichen Tatsachen sachverständiger Personen. Hierfür kommen in erster Linie die Mitarbeiter des Landesamtes für Denkmalpflege in Betracht, die gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 SächsDSchG Fachbehörden für alle Fragen des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind. Nach der Legaldefinition des § 2 Abs. 1 SächsDSchG setzt die Denkmaleigenschaft für das streitgegenständliche Mietshaus dreierlei

voraus: Die Sacheigenschaft, die Denkmalfähigkeit und die Denkmalwürdigkeit. Dabei ist offenkundig, dass das streitgegenständliche Geschäfts- und Mietshaus Gegenstand des Denkmalschutzes sein kann. Bauwerke sind an erster Stelle in der beispielhaften Auflistung von möglichen Kulturdenkmalen in § 2 Abs. 5 Buchst. a) SächsDSchG genannt. Die Denkmalfähigkeit kann indes nur bejaht werden, wenn mindestens einer der in § 2 Abs. 1 SächsDSchG genannten Schutzgründe vorliegt. Die dort genannten Schutzgründe sind dem Wortlaut entsprechend abschließend.

Die Denkmalfähigkeit beruht vorliegend auf der geschichtlichen Bedeutung des Objektes (§ 2 Abs. 1 SächsDSchG). Mit diesem Schutzgrund wird bezweckt, historische Ereignisse oder Entwicklungen anschaulich zu machen. Die geschichtliche Bedeutung ist dadurch gekennzeichnet, dass durch das Schutzobjekt stadtgeschichtliche Entwicklungen sichtbar gemacht werden (vgl. SächsOVG, Urt. v. 12.6.1997 aaO). Dies ist z. B. der Fall, wenn dem Schutzobjekt als Wirkungsstätte namhafter Personen oder als Schauplatz historischer Ereignisse ein bestimmter „Erinnerungswert“ beizumessen ist oder wenn es einen im Bewusstsein der Bevölkerung vorhandenen Bezug zu bestimmten politischen, kulturellen oder sozialen Verhältnissen seiner Zeit herstellt. Die geschichtliche Bedeutungskategorie ist nicht auf übergeordnete oder besonders bedeutsame Entwicklungen oder Verhältnisse beschränkt. Sie umfasst vielmehr auch Gegenstände des Denkmalschutzes, die nur für einzelne Wissenschaftsdisziplinen oder für die regionale, Heimat- oder Stadtgeschichte von Bedeutung sind. Dabei ist das Alter eines Objekts nur Beleg für seine Dauerhaftigkeit. Es ist für sich gesehen kein Wert, der seine Denkmalfähigkeit unter dem Gesichtspunkt der heimatgeschichtlichen Bedeutung zu begründen vermag. Allerdings ist das zunehmende Alter eines möglichen Gegenstandes des Denkmalschutzes bei Vorliegen der anderen Tatbestandsvoraussetzung geeignet, die Einnahme eines Schutzgrundes umso eher zu begründen. Entscheidend ist letztlich der dokumentarische und exemplarische Charakter des Schutzobjektes als eines Zeugnisses der Vergangenheit (vgl. SächsOVG, Urt. v. 12.6.1997, aaO; SächsOVG, Beschl. v. 20.1.2001, DÖV 2001, 826). Daran gemessen ist die Denkmalfähigkeit hier zu bejahen.

Das Landesamt für Denkmalpflege hat in seiner Stellungnahme vom 5.10.2004 dazu überzeugend und nachvollziehbar ausgeführt, dass das Bauwerk aus einer wichtigen Epoche der städtischen Entwicklung von C..... entstamme. Es handele sich um einen Bau des ausgehenden 19. Jahrhunderts. In der B..... und deren Umfeld sei der Erweiterungs- und Umformungsprozess, den die Stadt in der Zeit der Industrialisierung erlebt habe, sehr anschaulich



und nachvollziehbar erkennbar. Die B....., die vom Stadtkern aus gesehen jenseits der Mulde liege, sei ursprünglich Teil der Ausfallstraße nach Grimma und Leipzig. Infolge der Eröffnung der Eisenbahnstrecke sowie der Ansiedlung von Fabriken im Bahnhofsumfeld, z. B. C..... S.....werke „ & Co.“ 1889, seien an der B..... so genannte gründerzeitliche Mietshäuser in geschlossener oder halboffener Bauweise errichtet worden. Sie hätten zum Teil Läden und Lokale erhalten. Durch diese Bebauung sei die Lücke zwischen der Vorstadt und dem alten Stadtgebiet geschlossen worden. Das Gefüge der Bahnhofstraßenmietshäuser habe gewissermaßen ein neues zeitgemäßes Entree für die Stadt geschaffen. Das streitgegenständliche Gebäude sei eines der baulichen Zeugnisse, die den beschriebenen signifikanten Abschnitt der Ortsentwicklung von C....., der sich unter den Bedingungen der Industrialisierung vollzogen habe, besonders eindrucksvoll dokumentiere. Darin liege eine orts- und entwicklungsgeschichtliche Aussagekraft. Es veranschauliche die aus geänderten ökonomischen Verhältnissen resultierende räumliche Erweiterung der Stadt und den damit verbundenen Wandel der Sozialstruktur. Diese Bewertung steht in Übereinstimmung mit den im Augenschein gewonnenen Eindrücken des Senats. Nach dem Ergebnis des Augenscheins bilden das Eckgebäude B..... und das Haus B..... 17 eine die Geschichte der Stadt zum Ausdruck bringende Einheit. Beide Gebäude repräsentieren augenfällig den Baustil der Gründerzeit. Aufgrund ihrer Größe und Lage geht von ihnen eine das Stadtbild prägende Wirkung aus. Zusammen mit dem gegenüberliegenden Speichergebäude zeigen sie die historische Entwicklung der Stadt ab der Gründerzeit mit dem Einfluss der zunehmenden Industrialisierung auf. Der von diesen Gebäuden ausgehende geschichtliche Aussagewert wird durch die stark befahrene B..... und die fehlende Nutzung des Bahnhofgebäudes nach dem vom Senat gewonnenen Eindruck über die Örtlichkeiten nicht geschmälert. Vielmehr spricht allein das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes für sich.

Es besteht auch ein öffentliches Interesse an der Erhaltung des Objektes. Das Tatbestandsmerkmal der Denkmalwürdigkeit ist ein Korrektiv zum Merkmal der Denkmalfähigkeit. Aus dem Denkmalschutz sollen rein individuelle Vorlieben und private oder Liebhaberinteressen ausgegrenzt werden. Voraussetzung ist deshalb, dass die Denkmaleigenschaft einer Sache und die Notwendigkeit ihrer Erhaltung in das Bewusstsein der Bevölkerung oder mindestens eines breiten Kreises von Sachverständigen eingegangen ist. Bei der Prüfung eines öffentlichen Interesses an der Erhaltung eines Gegenstandes des Denkmalschutzes ist deshalb der Rang der denkmalschützerischen Bedeutung des konkreten Schutzobjektes zu bewerten. Dabei ist in erster Linie der Seltenheitswert zu berücksichtigen, der es rechtfertigen kann, aus einer Viel-

zahl vergleichbarer Objekte bestimmte Schutzobjekte als erhaltungswürdig herauszuheben. Der Seltenheitswert beschränkt den Denkmalschutz aber nicht auf die Erhaltung letzter Exemplare. Neben dem Seltenheitswert, der nur einer von mehreren denkmalschutzrechtlichen Belangen ist, sind vor allem der dokumentarische und exemplarische Wert des Schutzobjektes, das Alter sowie das Maß der Originalität und Integrität von Bedeutung (vgl. SächsOVG, Urt. v. 12.6.1997 aaO, m.w.N.).

Das öffentliche Interesse an der Erhaltung besteht hier. Dafür spricht zunächst die fachbehördliche Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege vom 5.10.2004. Ausweislich dieser Stellungnahme ist die Zahl der denkmalwerten Gründerzeithäuser in C..... nicht groß. Hinzu kommt, dass der Dokumentationswert des Mietshauses als historisches Zeugnis für die Stadt als sehr hoch einzuschätzen ist. Diese Einschätzung steht mit dem Ergebnis des Augenscheins in Einklang und ist nicht zu beanstanden. Vielmehr dokumentiert das Gebäude B..... auch nach der auf dem Augenschein beruhenden Bewertung des Senates die Gründerzeit und geschichtliche Entwicklung mit dem zunehmenden Einfluss der Industrialisierung in der Stadt C..... zu Beginn des 20. Jahrhunderts eindrucksvoll. Nach wie vor wird das äußere Erscheinungsbild des Bauwerkes durch die im Wesentlichen im Original erhaltene Klinkerfassade mit den ausgeprägten Gliederungselementen und wohlgeformten Fensterbögen geprägt. Das Gebäude stellt zusammen mit dem Haus B..... 17, das gleichfalls in der Gründerzeit erbaut wurde, und dem Speichergebäude eine Einheit dar.

Der Denkmalwürdigkeit stehen die am Gebäude durchgeführten Umgestaltungen nicht entgegen (vgl. in diesem Zusammenhang SächsOVG, Urt. v. 12.6.1997 aaO und Beschl. v. 23.6.2006 - 1 B 227/05 -). Dies ist nur anzunehmen, wenn die Identität des Kulturdenkmals durch die Umbauten aufgehoben worden und damit dessen Aussagewert verloren gegangen ist. Dies ist nach dem durchgeführten Augenschein - wie zuvor ausgeführt - nicht der Fall. Dabei bezieht sich die Denkmaleigenschaft auf die gesamte Außenfassade. Die Klinkerfassade bildet zusammen mit den Fenstern - auch unter dem Aspekt, dass diese selbst nichts Besonderes sind - eine Einheit, die nicht aufgeteilt werden kann.

Dabei hat der Beklagte im Rahmen seiner Rückbauverfügung nach § 11 Abs. 1 und Absatz 2 SächsDSchG zutreffend eine Beeinträchtigung des Kulturdenkmals durch den Einbau der Kunststofffenster bejaht und deshalb eine Genehmigungsfähigkeit dieses Einbaus verneint (vgl. § 12 Abs. 1 Nr. 2 SächsDSchG). Ein denkmalschützerischer Belang zur Bewahrung des

historischen Erscheinungsbildes ist die Werkgerechtigkeit und die Materialgerechtigkeit der verwendeten Bausubstanz (vgl. HessVGH, Urt. v. 2.3.2006 - 4 UE 2636/04 -; m.w.N.). Für die Frage, ob das Erscheinungsbild eines Kulturdenkmals durch die Verwendung von Kunststofffenstern beeinträchtigt wird, ist das Empfinden des für Belange des Denkmalschutzes aufgeschlossenen Durchschnittsbetrachters maßgeblich (vgl. HessVGH, Urt. v. 2.3.2006 - 4 UE 2636/04 -; m.w.N.). Daran gemessen beeinträchtigen die Kunststofffenster das äußere Erscheinungsbild des Denkmals. Sie haben nach dem Augenschein wesentlich breitere Rahmen, die mit auffälligen Lüftungsschlitzen versehen sind. Die Rahmen sind überdies - anders als das von den Klägerinnen zur Akte gereichte Muster - rechteckig und nicht abgerundet, was ebenfalls augenfällig ist. Die Fenster bilden mit der Fassade keine harmonische Einheit, vielmehr tritt ihre kastenförmige, sterile Form in den Vordergrund. Ihr optischer Eindruck spiegelt Glätte und Undifferenziertheit wieder. Es fehlen Gliederungselemente. Dieses monotone Erscheinungsbild steht in krassem Widerspruch zu der wohlgegliederten Außenfassade, die mit im Einzelnen auf einander abgestimmten Materialien und vielfältigen Details harmonisch gestaltet ist. Der von den Fenstern ausgehende Eindruck kann auch nicht mittels eines kastanienbraunen Farbanstrichs signifikant gemildert werden, weil die optische Disharmonie maßgeblich von der Form der Fenster ausgeht.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass Holzfenster anders verwittern. Während Kunststofffenster in ihrem äußeren Erscheinungsbild auch Jahre später keiner deutlich sichtbaren Veränderung unterliegen, vielmehr weiterhin wie ein Fremdkörper wirken können - was beim Augenschein deutlich wurde -, passen sich Holzfenster im Lauf der Jahre dem Erscheinungsbild des übrigen Gebäudes immer mehr an, da die Oberflächenversiegelung ihres Rahmens und dessen Farbgebung zunehmend infolge von Witterungseinflüssen in den Hintergrund treten und damit einem sichtbaren Alterungsprozess unterliegen (vgl. SächsOVG, Urt. v. 7.9.2005, BRS 69 Nr. 149).

Ferner führen Zumutbarkeitsgesichtspunkte nicht zu einer Genehmigungsfähigkeit. Gemäß § 8 Abs. 1 SächsDSchG haben die Eigentümer und Besitzer von Kulturdenkmalen diese pfleglich zu behandeln und im Rahmen des Zumutbaren denkmalgerecht zu erhalten und vor Gefährdung zu schützen. Die Zumutbarkeit ist zu bejahen, wenn die mit der Erhaltung verbundenen Kosten nach Grund und Höhe in einem angemessenen Verhältnis zum Gebrauchswert, insbesondere dem wirtschaftlichen Ertrag stehen. Dabei bedeutet der gesteigerte Erhaltungsaufwand für ein Kulturdenkmal noch kein den Eigentümer belastendes

Sonderopfer. Vielmehr kommt es darauf an, welche Mehrkosten durch den Einbau der Holzfenster sowie durch ihren pflegerischen Unterhalt entstehen. Maßgeblich sind in diesem Zusammenhang weder die allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse des Eigentümers noch die Kosten, die den Klägerinnen durch den auf eigenes Risiko vorgenommenen ungenehmigten Einbau der Kunststofffenster entstanden sind. Die Grenze der Zumutbarkeit ist mithin nur erreicht, wenn durch den Einbau der Holzfenster ein Erhaltungsaufwand verlangt wird, der in einem offenkundigen Missverhältnis zum wirtschaftlichen Nutzen des geschützten Objektes steht und den auch ein „einsichtiger“, d. h. den Zielen der Denkmalpflege aufgeschlossener Eigentümer oder Besitzer vernünftigerweise nicht mehr auf sich nehmen würde (vgl. HessVGH Urt. v. 2.3.2006 - 4 UE 2636/04 -, VGH Bad.-Württ., Urt. v. 23.7.1990, BRS 50 Nr. 135). Gemessen an diesen Grundsätzen sind die Mehrkosten, die durch den Einbau der Holzfenster sowie durch ihren pflegerischen Unterhalt entstehen, den Klägerinnen zuzumuten. Soweit sie vortragen, die Anschaffungskosten für Holzfenster seien 20 % höher, außerdem seien Kosten für die Instandhaltung in Höhe von 135.000,00 € zu berücksichtigen, ergibt sich daraus kein Anhaltspunkt für einen unzumutbaren Mehraufwand. Zum einen haben die Klägerinnen in ihre Berechnung alle 108 Fenster eingestellt, obwohl ihnen nur an der Vorderfront des Gebäudes der Einbau von Holzfenstern aufgegeben wurde. Des Weiteren berücksichtigen die Klägerinnen nicht die höhere Lebensdauer von Holzfenstern. Soweit sie einen Neuanstrich aller Fenster alle drei Jahre in Ansatz bringen, ist diese extrem kurz gewählte Zeitspanne nicht plausibel. Ob die Berechnungsmethode der Klägerinnen zutrifft, kann aber offen bleiben, da die Mehraufwendungen auch bei Berücksichtigung eines Unterhaltungsaufwandes von 125,00 € pro Fenster alle 3 Jahre - berechnet auf 30 Jahre - zumutbar sind. Es entsteht nämlich nur ein monatlicher Mehraufwand von ca. 222,00 € [ $125,00 \text{ €} \times 55 = 6.875,00 \text{ €}$ ;  $6.875,00 \text{ €} \times 10$  (Kosten für die Pflege) =  $68.750,00 \text{ €}$ ;  $68.750,00 \text{ €} : 30 = 2.291,67 \text{ €}$  (Mehraufwand pro Jahr);  $2.291,67 \text{ €} : 12 = 190,97 \text{ €}$  (Mehraufwand pro Monat); zuzüglich Mehrkosten für die Anschaffung  $11.248,00 \text{ €} : 30 \times 12 = 31,24 \text{ €}$ ]. Dieser Mehraufwand ist vor allem vor dem Hintergrund, dass für den denkmalschutzrechtlichen Mehraufwand Steuervorteile beansprucht werden konnten und es sich um ein größeres Mietshaus mit 12 Wohnungen handelt, die grundsätzlich Mieterträge bringen, zumutbar.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 2 VwGO, § 159 Satz 2 VwGO.

Die Revision ist nicht zuzulassen, weil die Voraussetzungen des § 132 VwGO nicht vorliegen.

### **Rechtsmittelbelehrung**

Die Nichtzulassung der Revision kann durch Beschwerde angefochten werden.

Die Beschwerde ist beim Sächsischen Obergericht, Ortenburg 9, 02625 Bautzen innerhalb eines Monats nach Zustellung dieses Urteils einzulegen. Die Beschwerde muss das angefochtene Urteil bezeichnen.

Die Beschwerde ist innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils zu begründen. Die Begründung ist bei dem oben genannten Gericht einzureichen.

In der Begründung der Beschwerde muss die grundsätzliche Bedeutung der Rechtssache dargelegt oder die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts, des Gemeinsamen Senats der Obersten Gerichtshöfe des Bundes oder des Bundesverfassungsgerichts, von der das Urteil abweicht, oder der Verfahrensmangel bezeichnet werden.

Für das Beschwerdeverfahren besteht Vertretungszwang; dies gilt auch für die Einlegung der Beschwerde und für die Begründung. Danach muss sich jeder Beteiligte, soweit er einen Antrag stellt, durch einen Rechtsanwalt oder einen Rechtslehrer an einer deutschen Hochschule im Sinne des Hochschulrahmengesetzes mit Befähigung zum Richteramt als Bevollmächtigten vertreten lassen. Juristische Personen des öffentlichen Rechts und Behörden können sich auch durch Beamte oder Angestellte mit Befähigung zum Richteramt sowie Diplomjuristen im höheren Dienst, Gebietskörperschaften auch durch Beamte oder Angestellte mit Befähigung zum Richteramt der zuständigen Aufsichtsbehörde oder des jeweiligen kommunalen Spitzenverbandes des Landes, dem sie als Mitglied zugehören, vertreten lassen.

gez.:

Dahlke-Piel

Kober

Schmidt-Rottmann

### **Beschluss**

Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird auf 20.000,00 € festgesetzt.

### **Gründe**

Die Streitwertfestsetzung für das Berufungsverfahren beruht auf § 47 Abs. 1 GKG, § 52 Abs. 1 GKG. Hinsichtlich der Höhe folgt der Senat dem durch das Verwaltungsgericht festgesetzten Betrag, gegen den die Beteiligten substantiell nicht vorgetragen haben.

Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 68 Abs. 1 Satz 5 i.V.m. § 66 Abs. 3 Satz 3 GKG).

gez.:

Dahlke-Piel

Kober

Schmidt-Rottmann