



## Verwaltungsgericht Hamburg

# Urteil

**Im Namen des Volkes**

In der Verwaltungsrechtssache

hat das Verwaltungsgericht Hamburg, Kammer 7, aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 21. Juni 2021 durch

den Vizepräsidenten des Verwaltungsgerichts ...,  
den Richter am Verwaltungsgericht ...,  
den Richter ...,  
die ehrenamtliche Richterin ...,  
den ehrenamtlichen Richter ...

### **für Recht erkannt:**

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Verfahrens trägt die Klägerin.

Das Urteil ist wegen der Kosten vorläufig vollstreckbar.

Die Klägerin kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe der festzusetzenden Kosten abwenden, falls nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe des zu vollstreckenden Betrages leistet.

### **Rechtsmittelbelehrung:**

Innerhalb eines Monats nach Zustellung kann gegen dieses Urteil schriftlich oder nach Maßgabe des § 55a der Verwaltungsgerichtsordnung - VwGO - in elektronischer Form die Zulassung der Berufung beantragt werden.

Der Antrag ist bei dem Verwaltungsgericht Hamburg, Lübeckertordamm 4, 20099 Hamburg, zu stellen. Er muss das angefochtene Urteil bezeichnen.

Innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung des vollständigen 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 Hamburgischen Oberverwaltungsgericht, Lübeckertordamm 4, 20099 Hamburg, schriftlich oder in elektronischer Form (s.o.) einzureichen.

Die Berufung ist nur zuzulassen,

- wenn ernstliche Zweifel an der Richtigkeit des Urteils bestehen,
- wenn die Rechtssache besondere tatsächliche oder rechtliche Schwierigkeiten aufweist,
- wenn die Rechtssache grundsätzliche Bedeutung hat,
- wenn 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
- wenn ein der Beurteilung des Berufungsgerichts unterliegender Verfahrensmangel geltend gemacht wird und vorliegt, auf dem die Entscheidung beruhen kann.

Vor dem Hamburgischen Oberverwaltungsgericht müssen sich die Beteiligten, außer im Prozesskostenhilfverfahren, durch Prozessbevollmächtigte vertreten lassen. Dies gilt auch für Prozesshandlungen, durch die ein Verfahren vor dem Hamburgischen Oberverwaltungsgericht eingeleitet wird. Als Bevollmächtigte sind Rechtsanwälte oder Rechtslehrer an einer der in § 67 Abs. 2 Satz 1 VwGO genannten Hochschulen mit Befähigung zum Richteramt zugelassen. Ferner sind die in § 67 Abs. 2 Satz 2 Nr. 3 bis 7 VwGO bezeichneten Personen und Organisationen als Bevollmächtigte zugelassen. Ergänzend wird wegen der weiteren Einzelheiten auf § 67 Abs. 2 Satz 3, Abs. 4 und Abs. 5 VwGO verwiesen.

Auf die Möglichkeit der Sprungrevisions nach § 134 VwGO wird hingewiesen.

### **Tatbestand**

Die Klägerin begehrt die Feststellung, dass es sich bei einem in ihrem Eigentum stehenden Mehrfamilienhaus nicht um ein Baudenkmal handelt.

Die Klägerin ist Eigentümerin des mit einem viergeschossigen Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks X der Gemarkung Rotherbaum. Das Mehrfamilienhaus, ein sog. Etagenhaus, wurde zwischen 1895 und 1897 in der Nähe des Dammtorbahnhofs im Zuge der Erstbebauung der Y-Straße als viergeschossiger Putz-/Ziegelverblendbau von dem Unternehmer und Bauspekulanten ... nach Plänen des Architekten ... errichtet, der auch für zahlreiche weitere, in den 1890er Jahren in Hamburg erbauten Geschosswohnungsbauten, insbesondere die Hinterhausbebauung, sog. „Terrassen“, der Grundstücke ... (erbaut 1892) und ...

(ehemalige Lindenhof-Terrasse, erbaut 1892) sowie die Etagenhäuser des Ensembles ... und ... (erbaut 1895), verantwortlich zeichnete.

Das traufständige Gebäude weist einen durch zwei rückseitige, von dem zur Straße gewandten Baukörper abgehende Flügel gekennzeichneten Grundriss auf. Zwischen den rückwärtigen Flügeln befindet sich dabei eine gartenseitig offene Freifläche von 4,00 m Breite. Zur Straße hin springt das Gebäude auf einer Breite von 10,00 m, nämlich in Form eines den 2,10 m breiten Eingangsbereich und die jeweils 2,44 m tiefen und 3,23 m breiten Veranden des Hochparterres zzgl. der jeweiligen (Außen-)Wände umfassenden Mittelrisalits, um 2,80 m hervor. Mit Ausnahme dieses Mittelrisalits wurde das Gebäude innerhalb der damals festgelegten Baulinie errichtet. Der zwischen (damaliger) Baulinie und Straßengrenze angelegte, durch eine Kombination aus Sockelmauer, schmiedeeisernem Ornamentgitter und gemauerten Pfosten eingefriedete Vorgarten hat eine – mit der der Vorgärten der Nachbargebäude übereinstimmende – Tiefe von 8,00 m und eine Breite von 19,00 m.

Die straßenseitige Fassade des Gebäudes ist – neben dem Mittelrisalit – durch zahlreiche horizontale (Gesimse, Fugenschnitt, Putzbänder, achsenübergreifende Balkone) und vertikale (Fensterachsen, Pilaster) Elemente gegliedert. Souterrain und Hochparterre sind optisch durch einen aufgetrepten und überhöhten Eingangsbereich und eine einheitlich verputzte Quaderung mit horizontalem Fugenschnitt zu einem gemeinsamen Sockel zusammengefasst. Darüber erhebt sich eine – inzwischen weiß überstrichene, bauzeitlich noch in rötlichem Ton gehaltene – Ziegelverblendfassade mit Dekorationen in Form von hervortretenden Fensterumrahmungen, reliefgeschmückten Giebeln in den Obergeschossen als Fensterverdachungen sowie profilierten Konsolen an bzw. unter mittigen Balkonen. Auf dem Dach des Gebäudes findet sich das geschmiedete Firstgitter der Ursprungsbebauung. Im Gebäudeinnern sind neben den geätzten Glaspartien an den durch mehrere Treppenstufen zu erreichenden Eingangstüren des Vortreppenraumes sowohl die Stuckverzierungen und die bauzeitlichen, mit farbigen Ornamenten versehenen Bodenfliesen im Eingangsbereich als auch – mit Ausnahme des zwischenzeitlichen erneuerten Belags der Treppenstufen – die 1,20 m breite Originaltreppe mitsamt hölzernem Handlauf und geschmiedetem Geländer in dem 3,88 m x 4,00 m großen Treppenhaus erhalten.

In der Zeit von 1897 bis heute kam es zu verschiedenen Umbauten und sonstigen baulichen Veränderungen des Gebäudes, im Einzelnen: (...)

Das Grundstück, auf dem sich das Gebäude befindet, liegt im Geltungsbereich des Baustufenplans Harvestehude-Rotherbaum vom 6.9.1955, der das Grundstück als viergeschossiges geschlossenes Wohngebiet („W4g“) ausweist, sowie der Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen in Rotherbaum und Harvestehude vom 12.8.1997 (HmbGVBl. 1997, S. 410), geändert am 13.10.2004 (HmbGVBl. 2004, S. 387, im Folgenden: Erhaltungsverordnung).

In der näheren Umgebung befinden sich folgende, in die Denkmalliste eingetragene Gebäude: (...)

In einem behördeninternen Erläuterungsbericht vom ... wurde das Gebäude ... beziehungsweise auf die Bedeutungskriterien „geschichtliche Bedeutung“ und „charakteristische Eigenheiten des Stadtbildes“ als „Kulturdenkmal“ eingestuft. In der Erläuterung dazu heißt es u.a., dass um die Mitte des 19. Jahrhunderts und insbesondere nach Aufhebung der Torsperrung 1860/1861 der Stadtteil Rotherbaum – in attraktiver Lage nahe der Alster und unweit der Kernstadt – begonnen habe, zu einem der „bevorzugtesten“ Hamburger Wohnquartiere zu avancieren. Dementsprechend sei es vor allem mit Einzelhäusern von villenähnlichem Charakter und Etagenhäusern gehobenen Anspruchs bebaut worden. Motoren der Bebauung seien in weiten Teilen private Spekulanten gewesen, die oft auch als Architekt und Bauherr in einer Person aufgetreten seien, wie im Falle des Wohnhauses .... Gliederung und Dekoration der Fassade dieses Gebäudes entsprächen der „zeitgenössischen Vorliebe für renaissanceistische, ins Barocke spielende Formen“. Die Ausweisung von „Mädchenzimmern“ weise auf den gehobenen Adressatenkreis hin. In seinem guten Erhaltungszustand dokumentiere das Wohnhaus anschaulich die „gehobene Wohnkultur in Rotherbaum und das gründerzeitliche Spekulantentum, das das gründerzeitliche Baugeschehen“ beherrscht habe und das „Gesicht des Stadtteils“ bis heute entscheidend mitprägen.

Eine Unterschutzstellung des Gebäudes ... durch entsprechenden Bescheid der Beklagten auf Grundlage des Hamburgischen Denkmalschutzgesetzes vom 3.12.1973 erfolgte nicht.

Nach Inkrafttreten der Novellierung des Denkmalschutzgesetzes vom 5.4.2013 gab die Beklagte der Klägerin im Mai 2013 die Eintragung des streitgegenständlichen Gebäudes in die (nachrichtliche) Denkmalliste bekannt. Ausweislich des Auszuges für den Bezirk Eimsbüttel (Stand: 15.12.2020) wird das Gebäude darin auf Seite ... unter der ID-Nr. ... (Typ „Etagenhaus“; Datierung „1895-1897“) geführt; als Entwurfsverfasser wird „Heidtmann, Albert“ benannt.

Am ... beantragte die Klägerin die Erteilung einer Baugenehmigung für den Einbau einer in das Treppenhaus des Gebäudes integrierten Personenaufzuganlage.

Unter dem ... lehnte die Beklagte die Erteilung einer Genehmigung für die geplante Aufzuganlage ab. In Bezug auf die Denkmaleigenschaft des Gebäudes der Klägerin führte sie aus, dass der Erhalt des Gebäudes aus historischen Gründen sowie zur Bewahrung der charakteristischen Eigenheiten des Stadtbildes im öffentlichen Interesse liege. Hinter der Eingangstür befinde sich die in ihrer Ausstattung aus der Bauzeit überkommene Vorhalle. Das weite Treppenhaus sei in seinem heutigen Zustand, abgesehen vom Belag der Stufen, nahezu unverändert aus der Bauzeit überkommen. Die Geschosdecke des Treppenhauses sei mit qualitativ hochwertigen, mehrfarbig ornamentierten Betonfliesen belegt. Das Treppenauge werde, gleich einer Bordüre, durch mehrere Bahnen verschiedenfarbig gestalteter Betonfliesen mit floraler Ornamentik akzentuiert. Der Treppenverlauf einschließlich der seitlich angebrachten Geländerstäbe sowie des Handlaufs sei ebenfalls unverändert aus der Bauzeit überkommen. Zentral im Treppenauge habe sich ein hölzerner Treppenpfosten erhalten, der mit einem Gasanschluss versehen gewesen sei. Die Gaszuleitung sei unterhalb der Geschosdecke deutlich zu erkennen. Es liege die Vermutung nahe, dass das gesamte Treppenhaus über eine auf diesem Treppenpfosten „vorhanden gewesenen“ Kandelaber beleuchtet worden sei. Die große Breite des Treppenhauses sowie die aufwändige Gestaltung der Eingangsportale zu den Wohnungen mit Supraporten unterstreiche zusätzlich die Repräsentationsfunktion des Treppenhauses. Die Bedeutung des Treppenhauses für den Denkmalwert sei als hoch anzusehen und begründe sich aus dem ausgesprochen guten und authentischen Erhaltungszustand sowie der überaus repräsentativen Gestaltung. Letzteres mache das Denkmal anschaulich und erlebbar. Dem Treppenhaus komme als Beispiel für die Gestaltung von Treppenhäusern eines gehobenen Etagenmietshauses der Jahrhundertwende ein beachtlicher Zeugniswert zu.

Die Klägerin legte am ... Widerspruch gegen den ablehnenden Bescheid der Beklagten ein. Das Gebäude ... sei weder ein Baudenkmal noch als Teil eines Ensembles nach dem Denkmalschutzgesetz geschützt. Es gebe keinen Unterschutzstellungsbescheid für das Gebäude nach dem Denkmalschutzgesetz. Die im Jahre 2013 eingeführte Denkmalliste habe darüber hinaus keinen rechtsbegründenden Charakter, sondern gebe lediglich deklaratorisch die Rechtsauffassung der Beklagten wieder, es handele sich bei dem Gebäude um ein Denkmal, die allerdings falsch sei. Die Beklagte habe das Gebäude vor dem 1.5.2013

selbst nie als Denkmal eingeordnet. Insoweit dürfe die Baugenehmigung nicht unter Hinweis auf § 9 DSchG verweigert werden. Im Übrigen sei die immer wieder erwähnte Gasleitung tatsächlich eine Wasserleitung. Die Gas-Straßenbeleuchtung sei 1882 bereits auf elektrische Beleuchtung umgestellt worden. Beim Bau des Hauses sei insoweit auf Gas als Energielieferant verzichtet und demzufolge auch bei späteren Renovierungsarbeiten nie eine Gasleitung gefunden worden.

Der Widerspruch der Klägerin wurde von der Beklagten nicht beschieden.

Unter dem ... erhob die Klägerin Untätigkeitsklage vor dem Verwaltungsgericht Hamburg (...). Das diesbezügliche Verfahren wurde später im Wege eines gerichtlichen, ohne Präjudiz für die Bewertung der Sach- und Rechtslage, insbesondere zu der Denkmaleigenschaft des Gebäudes ... (vgl. Ziffer 1), geschlossenen Vergleiches, nach dem die Beklagte sich verpflichtete, der Klägerin, nach Rücknahme des ursprünglichen Bauantrags vom ... auf einen neuen Antrag hin im Verfahren nach § 62 HBauO eine Baugenehmigung für den Einbau eines Personenaufzugs gemäß der bereits vorliegenden Bauvorlagen sowie gemäß der dem Vergleich als Anlage 1 beigefügten Grundriss-Zeichnung des Unternehmens ... und der als Anlage 2 beigefügten Abbildung eines Gestaltungsmusters zu erteilen (vgl. Ziffer 2), beendet.

Am ... hat die Klägerin die vorliegende Klage erhoben. Ergänzend zu ihrem bisherigen, dem Verfahren ... zugrunde liegenden Vortrag führt sie aus, dass die Beklagte das Gebäude ... trotz der behördeninternen Einschätzung vom ... nicht durch einen Unterschutzstellungsbescheid förmlich unter Schutz gestellt habe. Das Gebäude sei weder Schauplatz eines bestimmten, geschichtlich bedeutsamen Ereignisses noch Zeugnis einer geschichtlichen Entwicklung gewesen. Es leiste keinen schutzwürdigen Beitrag zur Stadt-, Bau- oder Architekturgeschichte, da es nicht in besonderem Maße zur Veranschaulichung historischer Entwicklungen geeignet sei. Das Gebäude sei ein Wohngebäude von vielen im Quartier. Im Übrigen sei es durch Umbau- und Sanierungsmaßnahmen in den Jahrzehnten seit seiner Errichtung so verändert worden, dass es weder denkmalfähig noch denkmalwürdig sei. Darüber hinaus unterfalle es nicht der Schutzkategorie „zur Bewahrung charakteristischer Eigenheiten des Stadtbildes“. Die Bebauung der Umgebung orientiere sich nicht an dem Gebäude und es gebe in den umliegenden Straßen auch keine auf das Gebäude ausgerichtete, geplante Sichtachsen. Das Gebäude sei ferner in seiner Erscheinung nicht seit alters her „bestimmter“ oder kennzeichnender Bestandteil einer typisch historischen Stadtstruktur und begründe auch keine Dominanz im Stadtbild der Y-Straße. Vielmehr füge sich

das Gebäude in den Straßenablauf der Y-Straße ein und habe die Umgebung Einfluss auf die Gestaltung des Gebäudes genommen und nicht umgekehrt das Gebäude auf seine Umgebung. Im Übrigen liege die Erhaltung des Gebäudes nicht im öffentlichen Interesse, da es lediglich ein „einfaches Wohngebäude“ darstelle, das heute noch in einer Vielzahl im Gebiet der Freien und Hansestadt Hamburg vorhanden sei. Es fehle am erforderlichen Seltenheitswert sowie dem dokumentarischen und exemplarischen Wert des Gebäudes.

Die Klägerin beantragt,

festzustellen, dass das Gebäude ..., belegen auf dem Flurstück ..., Gemarkung Rotherbaum, nicht, auch nicht teilweise, dem Denkmalschutz unterliegt.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Zur Begründung führt sie aus, dass das Gebäude ... ein Baudenkmal im Sinne des § 4 Abs. 1 und 2 DSchG sei. Vor der Gesetzesnovellierung 2013 seien tausende von Gebäuden noch nicht förmlich unter Schutz gestellt gewesen, was dem aufwändigen konstitutiven Verfahren und der personellen Ausstattung des Denkmalschutzamtes geschuldet gewesen sei. Ausgewählte Objekte, so auch das streitgegenständliche Gebäude, seien sodann, sofern nicht unmittelbar ein Unterschutzstellungsverfahren eingeleitet worden sei, in die Liste der erkannten Denkmäler aufgenommen und später in die Denkmalliste überführt worden. Die Behauptung der Klägerin, die Qualität des Gebäudes hätte nicht überzeugt und die Unterschutzstellung sei nicht von der Behördenleitung mitgetragen worden, sei weder korrekt noch belegt. Das Gebäude ... habe vielmehr geschichtliche Bedeutung. Das Mehrfamilienhaus sei eine bauliche Anlage, die die architekturgeschichtliche Entwicklung und die sozialen und wirtschaftlichen Verhältnisse der Gründerzeit in Hamburg in anschaulicher Weise dokumentiere. Es sei ein Zeugnis für die Vergangenheit, weil es für den über die geschichtlichen Zusammenhänge unterrichteten Betrachter als Anschauungsobjekt einen Bezug zu den sozialen und wirtschaftlichen Verhältnissen dieser Zeit herstelle. Ab der Mitte des 19. Jahrhunderts sei die Besiedelung des „Ortsteils“ Rotherbaum, eines der vornehmsten bürgerlichen Stadterweiterungsgebiete unweit des westlichen Alsterufers, durch den Bevölkerungsanstieg und durch die Aufhebung der Torsperre 1860 befördert worden. Der landschaftliche Wert der Gegend sei geschätzt worden, sodass es von Seiten der Spekulanten, die das Quartier entwickelten, und von Hamburger Seite ein Interesse daran gegeben habe, diese Qualitäten durch die Festsetzung von Baulinien und den Erhalt öffentlicher

Grünflächen, wie beispielsweise der Moorweide, zu bewahren. Es seien zunächst vornehme Doppel- und Reihenvillen und verstärkt Ende des 19. Jahrhunderts, ebenfalls für eine reiche Klientel, anspruchsvolle Etagenhäuser entstanden. Das Etagenhaus ... stelle ein Beispiel für gehobenen Geschosswohnungsbau dar. Es verfüge über einen großzügigen Vorgarten mit repräsentativer Einfriedung und sei über einem „Hosengrundriss“ errichtet worden. Auf jedem Geschoss gebe es zudem zwei großzügige Wohnungen. Die Fassade befinde sich in einem sehr guten Zustand und auch im Gebäudeinneren seien viele bauzeitliche Elemente erhalten, insbesondere seien die Grundrisse weitgehend unverändert. Das Gebäude habe zudem eine stadt- und sozialhistorische Bedeutung, da es die Stadtentwicklung Rotherbaums bezeuge und gehobenen Geschosswohnungsbau in Hamburg dokumentiere, d.h. ein sprechendes Zeugnis der Geschichte des Wohnens sei. Soweit die Klägerin behauptete, das Gebäude sei aufgrund von Umbau- und Sanierungsmaßnahmen so verändert worden, dass es weder denkmalfähig noch denkmalwürdig sei, werde dies zum einen nicht ausreichend belegt. Zum anderen führten Umbauten nicht zwangsläufig zum Verlust der Denkmaleigenschaft. Vorliegend habe sie, die Beklagte, keine Erkenntnisse über maßgebliche Veränderungen. Der Ausbau des Dachgeschosses in den ... Jahren und ... zu Wohnzwecken stelle keinen Eingriff dar, der den Denkmalwert entfallen ließe. Ebenso wenig seien die Modifizierungen an der Fassade (Anstrich, Veränderung der Brüstung der Balkone im 1. Obergeschoss, Fensteraustausch, verlorener Giebel über der Haupteingangstür) so maßgebend, dass sie sich auf den Denkmalwert auswirkten. Vielmehr dokumentiere das Wohnhaus in seinem guten Erhaltungszustand anschaulich die Erstbebauung der Y-Straße, die bürgerliche Wohnkultur in Rotherbaum und das gründerzeitliche Spekulantentum, das das zeitgenössische Baugeschehen beherrscht habe. Die Hauptfassade sei weitgehend unverändert erhalten und mit „renaissanceistischen“, ins Barocke spielenden Formen gestaltet. Die sich über dem Erdgeschoss erhebende Ziegelverblendfassade sei mit reichem Dekor versehen. An der Fassade gebe es noch den üppigen Stuck, bauzeitliche Balkongeländer und sogar das geschmiedete Dachgitter. An ursprünglichen Ausstattungsteilen hätten sich u.a. die geätzten Glaspartien an den historischen Eingangstüren, der Eingangsbereich mit Fliesen sowie die Treppe samt Geländer erhalten. Hinzu kämen Supraporten mit Kartuschen an Wohnungseingangstüren und Stuckdecken auch in den Wohnungen, sodass das Objekt, bei dem es sich augenscheinlich nicht um ein belangloses Gebäude handele, noch über ausreichend schützenswerte, historische Originalsubstanz verfüge. Überdies komme ihm Bedeutung für die charakteristischen Eigenheiten des Stadtbildes zu. Als Teil der Erstbebauung habe es von alters her das Straßenbild geprägt und könne nicht durch die späteren Bauten geprägt worden sein. Es sei durch seine Gestaltung, die Veranden und den Vorgarten sowie seine Geschossigkeit typisch für die



gründerzeitliche Bebauung Rotherbaums, also für die Stadtstruktur um die Jahrhundertwende als Hamburg immens gewachsen sei. Außerdem könne im Nebeneinander der verschiedenen Gebäude und der verschiedenen Grundrisse die Geschichte des Wohnens und des Quartiers immer noch gut nachvollzogen werden. Ferner liege ein öffentliches Erhaltungsinteresse vor. Zwar dürfte die Notwendigkeit der Erhaltung des klägerischen Objekts nicht in das Bewusstsein der Bevölkerung oder eines breiten Kreises an Sachverständigen eingegangen sein. Jedoch erschließe sich dem verständigen, über die geschichtlichen Zusammenhänge unterrichteten Betrachter die architekturgeschichtliche Bedeutung des Gebäudes offenkundig. Denn bei dem Wohnhaus handele es sich um einen stilistisch deutlich ausgeprägten Vertreter des gründerzeitlichen Geschosswohnungsbaus. Der Seltenheitswert, den die Klägerin in Zweifel ziehe, könne im Übrigen nur ein Kriterium bei der Beurteilung der Denkmalwürdigkeit darstellen, ggf. auch ein wichtiges. Jedoch gehe diese Sichtweise nicht so weit, dass Denkmalschutz und Denkmalpflege nur der Erhaltung von letzten Beispielen dienen sollen. Hamburg sei eine Stadt, die vor allem von Gebäuden des 19. und 20. Jahrhunderts geprägt sei. Daher überrasche es nicht, dass viele Denkmäler aus diesen Epochen stammten. Jedoch sei es im und nach dem Zweiten Weltkrieg zu großen Verlusten an historischer Bebauung gekommen. Auch wenn die Stadtteile Rotherbaum und Harvestehude im Zweiten Weltkrieg weniger zerstört worden seien als die östlich gelegenen Stadtteile ähnlichen Charakters (Uhlenhorst, Winterhude, Hohenfelde), sei das Quartier an der Y-Straße ursprünglich stärker von der Bebauung der Gründerzeit geprägt gewesen. Es handele sich also bereits bei den vorhandenen Gebäuden um einen dezimierten Bestand. Außerdem müsse, gerade wenn es auch darum gehe, die Stadtgeschichte bzw. das Werden eines Quartiers zu dokumentieren und seine Charakteristik zu erhalten, eine ausreichend große Auswahl an Bauten erhalten werden, um die Entwicklung des einst gründerzeitlichen Wohngebietes nachvollziehen zu können. Hierin liege der dokumentarische Wert des Gebäudes ..., das die stadthistorische Entwicklung des Stadtviertels Rotherbaum anschaulich wiedergebe. Zudem stelle das klägerische Etagenhaus mit seinem „Hosengrundriss“ einen Typ im Geschosswohnungsbau der Gründerzeit dar, der seltener in Hamburg vorkomme als die stark verbreiteten Schlitzbauten. Gemeinsam mit der benachbarten „Terrasse“ und den unweit gelegenen Villen vermöchte die ... die unterschiedlichen Wohnformen in Rotherbaum zu veranschaulichen.

Die Klägerin hat hierauf entgegnet, dass sich die Begründung der Denkmaleigenschaft der Beklagten in weiten Teilen mit der allgemein bekannten geschichtlichen Bedeutung des Stadtteils Rotherbaum beschäftige. Allein die Tatsache, dass das Etagenhaus ... von ...

errichtet worden sei, führe nicht zur Einordnung des Gebäudes als Baudenkmal und begründe für sich genommen keine geschichtliche Bedeutung. Eine entsprechende Bedeutung ergebe sich auch nicht aus dem Zeitpunkt der Errichtung in den 1890er Jahren. Vielmehr stelle das Gebäude ein Etagenhaus dar, das austauschbar an vielen Stellen der Stadt bereits bestehe. Es weise keinen großzügigen Vorgarten mit repräsentativer Einfriedigung auf; auch Wohnungen mit großzügigem Bad und WC sowie Räumen für Dienstmädchen seien nicht mehr vorhanden. Ferner sei in dem Gebäude kein Garten- und Landhaus zu sehen, das charakteristisch für ein Gebäude „vor den Toren der Stadt“ wäre. Erst recht stelle es keine vornehme Doppel- oder Reihenvilla dar. Dies dürfte wohl auch der Grund gewesen sein, weshalb das Gebäude vor der Novellierung des Denkmalschutzgesetzes nicht förmlich unter Schutz gestellt worden sei. Dies gelte umso mehr, als nach der verwaltungsinternen Bewertung vom ... ohne weiteres dem Grunde nach die Möglichkeit zur förmlichen Unterschutzstellung gegeben gewesen sei. Auch werde im Rahmen einer Inaugenscheinnahme des Objektes ... deutlich erkennbar, dass eine Reihe von Baumaßnahmen dazu geführt habe, dass jedenfalls auch deshalb keine geschichtliche Bedeutung des Objektes anzunehmen sei.

Auf Anregung des Gerichts, u.a. weitere Ausführungen zu dem geltend gemachten Seltenheitswert des Gebäudes ... zu machen, hat die Beklagte im Wesentlichen auf ihre Klageerwiderung verwiesen und ergänzend u.a. vorgetragen, dass das Objekt durch seine Fassade mit opulenter Dekoration und Gestaltung sowie seinem hervorspringenden Eingangsbereich auffalle. Es spiegele eine Lebensform vergangener Zeitabschnitte eigentümlich und unverwechselbar wider. Als einziges Gebäude in der Y-Straße besitze es noch die in damaliger Zeit typischen und prägenden Firstgitter aus Schmiedeeisen, die heute auch an den meisten Bauten in dem Gebiet der Erhaltungsverordnung nicht mehr vorhanden seien. Von vergleichbaren Geschosswohnungsbauten bzw. Etagenhäusern unterscheide sich das klägerische Gebäude im Übrigen durch seine besondere Bauweise als „Hosengrundriss“, der sich von Schlitzbauten insoweit abhebe, als letztere aneinandergereihte Gebäude mit axial angeordneten Hinterflügeln seien, die seitlich schmaler als die Front ausfielen und dadurch nur schmale Schächte als Schlitze ausbildeten. Gerade die selteneren Bautypen im Geschosswohnungsbau dieser Zeit seien erhaltenswert, weil sie die mögliche Vielfalt der Wohn- und Bauweisen zeigten. Sie vermittelten, dass es trotz der konzeptionellen Uniformität, die durch das Ziel der maximalen Grundstücksauslastung im Sinne der spekulativen Entwicklung entstanden sei, stets Alternativen gegeben habe. Hinzu komme, dass neben dem Seltenheitswert eines Objekts auch der Anteil der noch vorhandenen Originalsub-

stanz und der Erhaltungszustand des Gebäudes das öffentliche Erhaltungsinteresse begründen könnten. Das Gebäude sei Außen wie Innen in einem guten Erhaltungszustand und weise noch zahlreiche bauzeitliche Ausstattungselemente auf.

Auf Aufforderung des Gerichts, abschließend zu den geltend gemachten „erheblichen Umbau- und Sanierungsmaßnahmen“ und „umfangreichen Baumaßnahmen im Inneren des Gebäudes“ vorzutragen, hat die Klägerin im Wesentlichen ausgeführt, dass der (jeweilige) Zuschnitt der Wohnungen durch den Einbau eines zusätzlichen Bades verändert und im Obergeschoss unter dem Dach zusätzlicher Wohnraum geschaffen worden sei. Im Übrigen seien die Holzfenster – mit Ausnahme der Fenster in den Hochparterre-Wohnungen – in den „80er Jahren“ durch Kunststofffenster ersetzt und Elektro- und Sanitärinstallationen erneuert worden. Zudem werde der zwischenzeitlich genehmigte Einbau der Personenaufzuganlage im Treppenhaus eine weitere tiefgreifende bauliche Veränderung mit sich bringen.

Das Gericht hat das äußere Erscheinungsbild und den Erhaltungszustand des Gebäudes einschließlich seines rückwärtigen Teils sowie seiner Umgebung im Rahmen der mündlichen Verhandlung in Augenschein genommen. Wegen des weiteren Vorbringens der Beteiligten und der sonstigen Einzelheiten wird auf die Sitzungsniederschrift sowie auf den Inhalt der Gerichtsakte und der vom Gericht beigezogenen Sachakten der Beklagten Bezug genommen, der jeweils Gegenstand der mündlichen Verhandlung gewesen ist.

### **Entscheidungsgründe**

#### I.

Die Klage ist zulässig (hierzu unter 1.), aber unbegründet (hierzu unter 2.).

1. Die Klage ist als negative Feststellungsklage zulässig (vgl. VG Hamburg, Urt. v. 12.5.2014, 7 K 278/12, juris Rn. 36 ff. m.w.N.). Dies gilt insbesondere (auch) für die Statthaftigkeit ihrer uneingeschränkten bzw. nicht auf bestimmte denkmalrechtliche Schutzkategorien konkretisierten Form (vgl. hierzu OVG Hamburg, Urt. v. 23.6.2016, 3 Bf 100/14, juris Rn. 50 ff.; Urt. v. 26.4.2018, 3 Bf 175/15, juris Rn. 37). Die Kammer hält die Klage in Umsetzung der genannten Wertung des Hamburgischen Oberverwaltungsgerichts auch im Übrigen insgesamt und nicht nur in Teilen für zulässig, obgleich vorliegend (wie auch sonst in aller Regel) nicht sämtliche denkmalrechtlichen Schutzkategorien zwischen den Beteiligten

streitig sind. So fehlt es hier an jeglichem Hinweis dafür, dass die Beklagte die denkmalrechtlichen Schutzkategorien der künstlerischen und wissenschaftlichen Bedeutung sowie eine – nach Maßgabe der jeweiligen Schutzkategorie zu bestimmende – Ensembleeigenschaft des Gebäudes für einschlägig hielte. Wäre der Klage insoweit etwa das erforderliche Rechtsschutzbedürfnis abzusprechen, so setzte dies im Rahmen der Zulässigkeitsprüfung eine kategorien- bzw. eigenschaftsbezogene Abschtichtung bzw. Aufteilung voraus, die im Widerspruch zu der Zulassung des umfassenden Feststellungsbegehrs stünde.

## 2. Die Klage ist unbegründet.

Bei dem klägerischen Gebäude handelt es sich um ein Baudenkmal im Sinne des § 4 Abs. 2 Satz 1 des Hamburgischen Denkmalschutzgesetzes vom 5.4.2013 (HmbGVBl. 2013, S. 142 – DSchG). Nach dieser Vorschrift ist ein Baudenkmal eine bauliche Anlage oder ein Teil einer baulichen Anlage im Sinne des § 2 Absatz 1 der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. 2005, S. 525, 563), zuletzt geändert am 20. Dezember 2011 (HmbGVBl. 2011, S. 554), in der jeweils geltenden Fassung, deren oder dessen Erhaltung wegen der geschichtlichen, künstlerischen oder wissenschaftlichen Bedeutung oder zur Bewahrung charakteristischer Eigenheiten des Stadtbildes im öffentlichen Interesse liegt. Diese Voraussetzungen liegen hier vor. Dem klägerischen Wohngebäude kommt in seinem heutigen Erscheinungsbild insgesamt und nicht nur in Teilen geschichtliche Bedeutung zu (hierzu unter a)) und seine Erhaltung liegt im öffentlichen Interesse (hierzu unter b)). Ohne dass es hierauf in Anbetracht des Vorstehenden, d.h. im Hinblick auf das – insoweit ausreichende (vgl. hierzu OVG Hamburg, Urt. v. 23.6.2016, a.a.O., Rn. 52) – Vorliegen auch nur einer Schutzkategorie, noch entscheidend ankäme, ist darauf hinzuweisen, dass das Gebäude nicht die charakteristischen Eigenheiten des Stadtbildes prägen dürfte (hierzu unter c)).

Die weiteren, klägerseitig angesprochenen Kategorie- und Schutzformen, d.h. die Frage nach einer künstlerischen oder wissenschaftlichen Bedeutung des Gebäudes ... oder einer möglichen Ensemblezugehörigkeit bedürfen hier keiner weitergehenden Betrachtung. Weder hat die Beklagte diese auch nur andeutungsweise für einschlägig befunden, noch sind für das Gericht insoweit ernstliche Ansatzpunkte erkennbar. Für eine Ensemblezugehörigkeit im Zuge der Y-Straße gilt dies trotz der bauzeitlichen Verbindung zu diversen Gebäuden in der Nachbarschaft schon deshalb, weil bei zahlreichen dieser Objekte andere, verdrängende Zusammenhänge (im Sinne der Terrassenbauweise und Ausrichtung auf die Z-Straße) bestehen und von der Beklagte so auch erkannt sind.

a) Dem Gebäude der Klägerin kommt in seinem heutigen Erscheinungsbild insgesamt und nicht nur in Teilen geschichtliche Bedeutung im Sinne des § 4 Abs. 2 Satz 1 DSchG zu.

aa) Der Begriff der „geschichtlichen Gründe“ ist im weitesten Sinne zu verstehen; es sollen hierdurch kunst- und architekturgeschichtliche Epochen und Entwicklungen, aber auch sozial-, wirtschafts- und kulturgeschichtliche sowie allgemein die Geschichte der Menschheit betreffende Ereignisse und Zeitabschnitte dokumentiert werden (OVG Hamburg, Urt. v. 16.5.2007, 2 Bf 298/02, juris Rn. 57, m.w.N.). Dabei ist die geschichtliche Bedeutung nicht auf übergeordnete oder besonders bedeutsame Entwicklungen oder Verhältnisse beschränkt, sondern umfasst auch Gegenstände des Denkmalschutzes, die nur für einzelne Wissenschaftsdisziplinen (z. B. Kirchengeschichte, Baugeschichte, Kunstgeschichte) oder für die Regionalgeschichte, Heimatgeschichte oder Stadtgeschichte von Bedeutung sind (vgl. OVG Magdeburg, Urt. v. 14.10.2004, 2 L 454/00, juris Rn. 30). Das Objekt selbst muss geeignet sein, geschichtliche Entwicklungen aufzuzeigen, mithin für die politischen, sozialen, wirtschaftlichen, kulturellen oder sonstigen Verhältnisse in bestimmten Zeitepochen einen Aussagewert haben. Dies ist nicht nur gegeben, wenn ihm als Wirkungsstätte namhafter Personen oder als Schauplatz historischer Ereignisse ein bestimmter Erinnerungswert beizumessen ist, sondern auch, wenn es im Sinne eines Assoziationswertes einen im Bewusstsein der Bevölkerung vorhandenen Bezug zu bestimmten politischen, sozialen, wirtschaftlichen, kulturellen oder sonstigen Verhältnissen seiner Zeit herstellt. Entscheidend ist m.a.W. der dokumentarische und exemplarische Charakter des Schutzobjekts als ein Zeugnis der Vergangenheit (vgl. OVG Hamburg, Urt. v. 16.5.2007, a.a.O., Rn. 57, m.w.N.). Dabei muss ein Denkmal, um einen Aussagewert zu besitzen, nicht selbsterklärend sein. Zwar dient Denkmalschutz gerade der Erhaltung von Anschauungsmaterial. Für ein Denkmal ist deshalb die optische Wahrnehmbarkeit einer historischen Aussage charakteristisch. Rechtlich erforderlich ist dabei nicht, dass die den Denkmalwert begründende geschichtliche Bedeutung immer unmittelbar, d.h. ohne dass es einer Erläuterung der geschichtlichen Zusammenhänge bedarf, am Objekt selbst und auch für einen „unbefangenen“ Betrachter ablesbar ist. Die Entfaltung eines Aussagewertes setzt in der Regel vielmehr die Bereitschaft des Betrachters voraus, sich mit dem Objekt und den in ihm verkörperten historischen Gegebenheiten auseinander zu setzen. Dies macht ein zumindest punktuell bzw. temporär, anhand weiterer Quellen angeeignetes Fachwissen erforderlich (vgl. OVG Hamburg, Urt. v. 23.6.2016, a.a.O., Rn. 68; Urt. v. 26.4.2018, a.a.O., Rn. 44 m.w.N.).

Ein Gebäude kann dabei grundsätzlich auch in denkmalrechtlich erheblicher Weise von stadtteilgeschichtlicher Bedeutung sein, weil sich an ihm die historische Entwicklung eines Stadtteils ablesen lässt, selbst wenn es den Bereich nicht aufgrund seiner Größe und Wahrnehmbarkeit im Sinne einer Bedeutung für die Bewahrung charakteristischer Eigenheiten des Stadtbildes prägt (hierzu vgl. u. 2., c)), sofern an der Dokumentation der historischen Entwicklung des Stadtteils ein gewichtiges öffentliches – etwa fachliches – Interesse besteht. Diese Einschränkung auf eine ihrerseits hervorgehoben bedeutsame Stadtteilgeschichte, d.h. eine solche, die insbesondere nicht für jeglichen Stadtteil reklamiert werden kann, ist wiederum bereits auf dieser Ebene, d.h. nicht erst im Rahmen des auf das Einzelobjekt zu beziehenden öffentlichen Erhaltungsinteresses zu beachten. Andernfalls würde der Denkmalschutz konturenlos, da sich gleichsam an jedem Gebäude ablesen lässt, dass und wie ein Ort zum Zeitpunkt der Erbauung des Gebäudes bebaut wurde (vgl. VG Hamburg, Urt. v. 11.6.2015, 7 K 4838/13, n.v. S. 17 UA; zum öffentlichen Erhaltungsinteresse insoweit OVG Hamburg, Urt. v. 16.5.2007, a.a.O., Rn. 81 m.w.N.).

bb) Ausgehend von diesen Maßstäben kommt dem Gebäude der Klägerin in seinem heutigen Erscheinungsbild insgesamt und nicht nur in Teilen geschichtliche Bedeutung im Sinne einer bebauungsgeschichtlichen Bedeutung für den – in der Hamburger Stadtentwicklungsgeschichte eine besondere, hervorgehobene Stellung einnehmenden – Stadtteil Rotherbaum zu. Es lässt die städtebauliche, wirtschaftliche und soziologische Dynamik der zentrumsnahen, von ökonomischem Wachstum und Wohlstand bestimmten Stadterweiterung im Gebiet Rotherbaum erkennen, in dem die ursprünglich, wie in angrenzenden Erweiterungsgebieten, als prägend vorgesehene Einzelhausbebauung alsbald durch repräsentative Etagenwohnhäuser in ähnlich anspruchsvoller Gesamtanlage ergänzt bzw. ersetzt wurde. Das Gebäude ... gibt (auch) in seinem heutigen Erscheinungsbild die seinerzeit weitgehend vorherrschenden, wieder aufgegriffenen Baustile der Renaissance und, insbesondere in den 1890er Jahren, des Barocks – im Sinne eines „gründerzeitlichen Historismus“ (vgl. zu diesem Begriff Wiek, Das Hamburger Etagenhaus 1870-1914, Geschichte, Struktur, Gestaltung, Bremen 2002, S. 25) – anschaulich wieder.

Im Einzelnen:

(1) Das Grundstück der Klägerin liegt außerhalb der ehemaligen Stadtgrenzen, d.h. jenseits des Bereichs der vormaligen, erst zum Jahreswechsel 1860/1861 aufgehobenen „Tor-

sperre“, und innerhalb des heutigen, seit der Neueinteilung des Stadtgebiets 1894 zum Gebiet der Stadt Hamburg zählenden Stadtteils Rotherbaum. Während Rotherbaum 1880 noch 14.300 Einwohner aufwies, belief sich die Einwohnerzahl 1895 bereits auf 25.977; die stadtnahe Gegend vor dem Dammtor entwickelte sich angesichts des in diesen Zahlen abgebildeten hohen Wohnraumbedarfs vorzugsweise und schneller als das insoweit ferner gelegene Harvestehude. Die Baulanderschließung vollzog sich schrittweise gestuft auf den weitgehend in Staatsbesitz befindlichen Flächen (vgl. Hipp, Harvestehude-Rotherbaum, Arbeitshefte zur Denkmalpflege in Hamburg Nr. 3, Hamburg 1976, S. 29 f. m.w.N.). Vorbereitet seit 1888 und geplant durch den Oberingenieur Franz Andreas Meyer wurde 1892 u.a. das hier maßgebliche damalige Staatsareal zwischen ... und ... sowie ... durch neue, in den folgenden Jahren bebaute Straßenanlagen erschlossen, deren Hauptachse die Y-Straße wurde. Zu diesem Zeitpunkt hatte sich das Stadterweiterungsgebiet schon derart verdichtet bzw. der Wohnraumbedarf so stark zugenommen, dass in diesem Quartier ohne Ausnahme die Bebauung mit Etagenhäusern zugelassen wurde (vgl. Hipp, a.a.O., S. 34), die in den übrigen Teilen des Stadterweiterungsgebiets allenfalls gemischt mit der eigentlich intendierten, herrschaftlichen Villen- und Reihenhausbebauung auftrat. In einer Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft vom 25.6.1890 heißt es u.a., dass die Straßen zwar seit langem geplant seien, während aber in früherer Zeit keine Veranlassung vorgelegen habe, mit Ausführung der „projectirten Straßenanlage“ vorzugehen, sei seit einigen Jahren in Folge der starken Bevölkerungszunahme und der immer dichteren Bebauung der benachbarten Gegenden, namentlich an der ... und am ..., den Behörden die Frage nahe getreten, ob es sich nicht empfehle, diese durch ihre Lage in der Nähe des ehemaligen „Dammthors“ für den städtischen Anbau besonders geeigneten Flächen durch Herstellung der erforderlichen Straßenverbindungen aufzuschließen (vgl. Hipp, ebd., m.w.N.). In dem in der Folge erschlossenen, für städtische Bebauung vorgesehenen Teilgebiet des Stadtteils Rotherbaum entstanden sodann regelhaft reine Etagenhausquartiere, zu denen insbesondere die X- und Y-Straße sowie die untere Z-Straße zählten (vgl. Hipp, a.a.O., S. 70 f.). Vorherrschender Etagenhaustyp war dabei der tief in das Grundstück hineinreichende Baukörper mit Lichtschächten und „Schlitzen“. Die überwiegende Mehrzahl der Etagenhäuser wies vier oder maximal fünf Vollgeschosse auf (vgl. Hipp, a.a.O., S. 72; Wiek, a.a.O., S. 48 f.). Flankiert wurde diese Form der Bebauung durch die allgegenwärtige Bepflanzung der Straßen mit Alleebäumen sowie vor allem – auch bezogen auf die Etagenhäuser der Y- und der Z-Straße – die Festlegung von Baulinien, durch welche die Anlage von Vorgärten gewährleistet wurde (vgl. Hipp, a.a.O., S. 55). Letztere dienten als Abstandszone zwischen Straße und bewohntem Souterrain bzw. Hochparterre und waren regelhaft, und sei es nur durch

Ornamentgitter und gemauerte Pfosten, in die architektonische Gestaltung der Hausfront einbezogen (vgl. Wiek, a.a.O., S. 47 f.).

In diesem (vormaligen) Stadterweiterungsgebiet waren im letzten Viertel des 19. Jahrhunderts zu Beginn (reine) Putzbauten häufig, später herrschten an ihrer Stelle Mischbauten mit Wandflächen auch aus kleinformatigen, meist hellroten Verblendziegeln (sog. „Schlesische Blender“, vgl. Wiek, a.a.O., S. 51), Gliederungen und Ornamenten aus Zementstuck vor. Die Gliederungen und Ornamente waren an Palastbauten der italienischen Hochrenaissance orientiert, wiesen demnach stark ausgeprägte Stockwerke, kräftig gerahmte Fenster, Balkone mit Balustraden und ausladende Hauptgesimse auf. Der Gesamtcharakter der Fassaden wirkte stark plastisch mit einer Vorliebe für Halbsäulen und Säulen als Gliederungselemente. Etagenhäuser stellten – neben Reihenvillen – den Hauptteil der Vertreter dieser Phase. Um 1890/1895 nahmen die meisten Bauten barockisierende Formen in Gliederung und Dekoration auf (vgl. Wiek, a.a.O., S. 51 f.), wobei die Struktur der Renaissance-Bauten im Allgemeinen erhalten blieb. Die reicheren Dekorationsformen verstärkten und differenzierten die Plastizität der Fassaden. Letztere, d.h. die auch barockisierende Formen aufnehmende Bauweise war vor allem in dem Bereich häufig, der nach 1892 der städtischen Bebauung zugänglich wurde, nämlich an X- und Y-Straße (vgl. zum Vorstehenden: Hipp, a.a.O., S. 90 ff. m. Abb. und Bsp.). Neben Bauunternehmern wie dem „Baugewerksmeister“ ..., der als Architekt, Bauherr und Übernehmer zahlreicher damals errichteter Gebäude, u.a. auch des nördlich des klägerischen Gebäudes gelegenen Etagenhauses ... und der rückwärtig davon errichteten „Terrassen“ ... (vgl. Hipp, a.a.O., S. 74), zugleich auftrat, taten sich zu dieser Zeit auch im „Etagengeschäft“ akademische Architekten als Entwurfsverfasser hervor. Zu diesen Architekten zählte insbesondere der nicht nur für das Gebäude der Klägerin, sondern auch für zahlreiche weitere in der Denkmalliste (vgl. § 6 DSchG) geführte Hamburger Geschosswohnungsbauten der 1890er Jahre, etwa die Etagenhäuser ... und ... (vgl. Hipp, ebd., jeweils im Auftrag der Bauunternehmer ...), das Ensemble ..., ... (Häuser mitsamt diversen Vorgartenbefriedigungen, erbaut 1895), das Ensemble ... (... , bestehend aus Wohn- bzw. Hinterhäusern, Wohnterrassen und Geschäftshäusern, erbaut 1892), und das Ensemble ... (ehemalige ...-Terrasse, Mehrfamilienhäuser, Wohnterrassen, erbaut 1892) verantwortlich zeichnende ...

(2) Wie sich der Kammer aufgrund des Aktenmaterials und der anlässlich des Ortstermins gewonnenen Eindrücke erschließt, ist das streitgegenständliche Gebäude ein wertvolles Zeugnis eines typischen, im Zuge der Stadterweiterung errichteten Etagenhauses im Stadtteil Rotherbaum der 1890er Jahre, da es (auch) in seinem heutigen Erscheinungsbild



die damals vorherrschende Bauweise in vielerlei Hinsicht widerspiegelt und für den über die geschichtlichen Zusammenhänge unterrichteten Betrachter als Anschauungsobjekt einen Bezug zu der seinerzeitigen Bautätigkeit im Stadterweiterungsgebiet Rotherbaum herstellt.

Das Bauwerk ist nach den Informationen der Bauakte zwischen 1895 und 1897 nach Plänen des Architekten ... als viergeschossiges Etagenhaus von und für den Unternehmer und Bauspekulanten ... errichtet worden. Es weist sowohl horizontal als auch vertikal eine stark ausgeprägte, deutlich an die in den 1890er Jahren in Hamburg und insbesondere auch Rotherbaum (wieder) vorherrschende Struktur von Renaissance-Bauten erinnernde Gliederung auf. Durch den bereits aufgrund seiner baulichen Dimensionen prominenten Mittelrisalit mitsamt seinen Balkonen unterschiedlicher Größe und Gestalt wird die Blickachse auf die Mitte des Bauwerks gelenkt. Verstärkt wird dieser Effekt durch die – sowohl in dem unteren, verputzten, als auch in dem oberen, mit Verblendziegeln versehenen Teil der Fassade – mittig und seitlich des Risalits angeordneten, noch immer gut erhaltenen drei (oben) bzw. vier (unten) Pilaster, welche die Fassade nicht nur vertikal gliedern, sondern dieser – bezogen auf die obigen, auf dem „podiumsartigen“ Sockelgeschoss aufsetzenden Pilaster – durch ihre Kolossalordnung, d.h. ihren Verlauf über mehrere Geschosse, auch zumindest näherungsweise ein herrschaftliches, den Palastbauten der italienischen Renaissance nachempfundenes Flair verleihen. Die für Renaissance-Bauten typische Symmetrie lässt sich überdies an den sechs Fensterachsen ablesen, die – mit Ausnahme der Fenster des Souterrains, des mittleren Hochparterres und des Dachgeschosses – vollständig symmetrisch angeordnet sind und der Fassade zusätzliche vertikale Struktur verleihen. Keinen stilistischen Bruch, sondern vielmehr eine Betonung der horizontalen Fassadengliederung stellen die (fenster-)achsenübergreifenden Balkonanlagen des 1. und 2. Obergeschosses dar, die nicht zuletzt auch eine optische Trennung der Stockwerke manifestieren. Sie stehen in Einklang mit der grundsätzlich horizontalen Ausrichtung der Gebäudeform, die bereits im Bereich des Gebäudesockels ihren Anfang nimmt. So sind dort Souterrain und Hochparterre zwar von einem schlichten Sockelgesims getrennt, wirken optisch durch den aufgetreppten und überhöhten Eingangsbereich und die einheitlich verputzte Quaderung mit kräftigem, horizontalem Fugenschnitt jedoch erkennbar wie ein – insbesondere im späten 19. Jahrhundert im Hamburger Etagenhausbau üblicher (vgl. Wiek, a.a.O., S. 20, 43) – zusammengehöriger Sockel. Die sich darüber erhebenden Verblendziegel werden durch ein deutlich wahrnehmbares Gurtgesims von dem verputzten Teil der Fassade getrennt. Die weitere horizontale Ausrichtung folgt aus drei schlichten, flach aufliegenden Putzbän-

dern, die jeweils bündig auf Höhe der Oberlichter verlaufen, dem markanten zweiten Gurtgesims zwischen 2. und 3. Obergeschoss und vor allem dem kräftig hervorspringenden, stattlich untergliederten Konsolkranzgesims oberhalb des 3. Obergeschosses, das den Abschluss der Fassade bildet. Darüber hinaus wird die Horizontale durch regelhaft gleiche Fensterbreiten bei von Geschoss zu Geschoss abnehmenden Höhen betont.

Typisch für den Etagenhausbau in Rotherbaum in den 1890er Jahren ist zudem die reichhaltige Dekoration der Fassade, die neben Stilelementen der Renaissance gerade auch (jüngere) Formen des Barock aufgreift. Neben den schon erwähnten Pilastern, dem Fugenschnitt im verputzten Gebäudesockel und dem repräsentativen Konsolkranzgesims (vgl. o.) sind insoweit vor allem die deutlich hervortretenden Fensterumrahmungen im Bereich der Verblendziegel, die markanten Konsolen unterhalb des Gurtgesimses zwischen „Sockel“ und 1. Obergeschoss sowie die plastischen, reliefgeschmückten Schweif- (1. Obergeschoss), Rundbogen- (2. Obergeschoss), und Volutengiebel (3. Obergeschoss) als dem Barock entlehnte Fensterverdachungen hervorzuheben. Letztere sind zudem – wie auch die Fensterachsen (vgl. o.) – jeweils vollständig symmetrisch ausgestaltet, soweit nicht, wie im 2. und 3. Obergeschoss, an ihrer Stelle Balkone angebracht wurden, die jedoch wiederum ihrerseits durch detailreiche, profilierte Konsolen gestützt und insoweit geschmückt werden. Weitere typische, wenngleich auch in der Gesamtschau weniger auffällige Stilelemente der damaligen Zeit sind die erhaltenen bauzeitlichen, schmiedeeisernen Brüstungen der Balkone und das ebenfalls schmiedeeiserne Firstgitter auf dem Dach des Gebäudes mit ihren jeweiligen Verschnörkelungen.

Der Beklagten ist weiterhin auch darin zu folgen, dass es sich bei dem verfahrensgegenständlichen Gebäude um ein – gerade für die damalige Zeit der 1890er Jahre – gehobenem Standard gerecht werdendes Etagenhaus handelt. Dies zeigt sich zunächst an der aufwendig gestalteten Fassade (vgl. o.), einschließlich der ursprünglich noch vorhandenen, reliefgeschmückten Schweif- bzw. Volutengiebel oberhalb der Haupteingangstür und des Firsts, und den hochwertigen Baumaterialien (auch) in dem durch mehrere Stufen erschlossenen Eingangsbereich sowie dem – insbesondere für die seinerzeitigen, regelhaft beengten Verhältnisse mit 3,88 m x 4,00 m großzügig bemessenen – Treppenhaus des Gebäudes. Zu nennen sind hier insbesondere die geätzten Glaspantien in den Eingangstüren und die aufwendigen Stuckverzierungen an den Decken des Vortreppenraumes, die mit farbigen, floralen Ornamenten versehenen, aufeinander abgestimmten Bodenfliesen im Eingangsbereich sowie die 1,20 m breite Treppe mitsamt geschwungenem, hölzernen Handlauf und geschmiedetem Geländer. Auch die Wohnungseingangstüren im Erdgeschoss weisen

noch die ursprünglichen Supraporten mit Kartuschen auf. Vor allem aber lässt sich der gehobene Standard des klägerischen Gebäudes an den – nach den ursprünglichen Plänen – weiträumig geschnittenen, jeweils vier große Zimmer und mehrere Nebenräume (Bad, Speisekammer, Garderobe pp.), einschließlich eines eigenen „Mädchenzimmers“ für Bedienstete, umfassenden Wohnungen (vgl. hierzu allg. Wiek, a.a.O., S. 75) mit ihren stattlichen, zwischen 3,55 m (3. Obergeschoss) und 3,75 m (Hochparterre und 1. Obergeschoss) liegenden Deckenhöhen und ihren repräsentativen straßenseitigen Fenstereinlassungen, die mit Höhen zwischen 2,45 m (3. Obergeschoss) und 2,65 m (Hochparterre und 1. Obergeschoss) ein damals (wie heute) hohes Maß an Belichtung und Belüftung gewährleisteten, erkennen. Abgerundet wurde das gehobene Ausstattungsniveau durch den insbesondere für die damaligen innerstädtischen, von akuter Platznot und demzufolge steigendem Verdichtungsdruck geprägten (Wohn-)Verhältnisse mit 8,00 m Tiefe und 19,00 m Breite üppig dimensionierten Vorgarten und den großzügig bemessenen, bauzeitlich noch opulente Balustraden im 1. Obergeschoss und bis heute die aufwendig verschnörkelten, schmiedeeisernen Originalbrüstungen in den Folgegeschossen aufweisenden straßenseitigen Balkone und die weiteren Stauraum bietenden Dachböden.

Darüber hinaus ist das klägerische Etagenhaus in seinem heutigen Erscheinungsbild, d.h. mit all seinen, den Baustil der 1890er Jahre nach wie vor widerspiegelnden Gliederungs- und Dekorationsformen (vgl. o.), ein wertvolles Zeugnis der historischen Entwicklung des Stadtteils Rotherbaum, nämlich zugleich Beleg des gegen Ende des 19. Jahrhunderts stark zunehmenden Siedlungsdrucks wie auch des Versuchs, dem Bedarf an hochwertigem, den gehobenen Ansprüchen vermögender Stadtbürger gerecht werdenden (vgl. o.) Wohnraum in einem „neuen“, unmittelbar vor den Toren Alt-Hamburgs liegenden Stadtgebiet zu begegnen. Als viergeschossiges Etagenhaus stellt das Gebäude einen typischen Vertreter des gründerzeitlichen Etagenhausbaus in der Y-Straße dar, die als Hauptachse für die im Jahr 1892 begonnene Erschließung des damaligen Staatsareals zwischen ... und ... sowie ... fungierte. Zudem ist das klägerische Gebäude, mit Ausnahme des Mittelrisalits, innerhalb der damals festgelegten Baulinie belegen und ermöglichte daher – der Typik der damals in Rotherbaum und gerade auch in der Y-Straße errichteten Etagenhäuser entsprechend – die Anlage eines insbesondere für die damaligen innerstädtischen (Wohn-)Verhältnisse mit 8,00 m Tiefe und 19,00 m Breite durchaus groß dimensionierten Vorgartens (vgl. o.), der durch seine Ornamentgitter und gemauerten Pfosten in die Architektur des Gebäudes selbst einbezogen wirkt.

Entgegen dem rechtlichen Standpunkt der Klägerin, wonach das Gebäude aufgrund von Umbau- und Sanierungsmaßnahmen in den Jahrzehnten seit seiner Errichtung so verändert worden sei, dass es „weder denkmalfähig noch denkmalwürdig“ sei, lässt sich die Bebauungsgeschichte des (vormaligen) Stadterweiterungsgebiets Rotherbaum hieran auch unverändert ablesen. Denn Umbauten und sonstige bauliche Veränderungen führen als solche nach ständiger obergerichtlicher Rechtsprechung, der sich die Kammer auch weiterhin anschließt (vgl. bereits VG Hamburg, Urt. v. 12.5.2014, a.a.O., Rn. 61 ff.), nur dann zum Entfall bzw. Fehlen der geschichtlichen Bedeutung eines Gebäudes, wenn dessen historische Substanz so weit verloren geht, dass sie ihre Funktion, Aussagen über geschichtliche Umstände oder Vorgänge zu dokumentieren, nicht mehr erfüllen kann (OVG Münster, Urt. v. 26.8.2008, 10 A 3250/07, juris Rn. 47) bzw. wenn durch die Umbauten die Identität des Gebäudes aufgehoben worden, also der Aussagewert des Kulturdenkmals verloren gegangen ist (OVG Bautzen, Beschl. v. 23.6.2006, 1 B 227/05, juris Rn. 6) und die jeweilige Bedeutungskategorie des Denkmals nicht mehr sichtbar ist (OVG Berlin-Brandenburg, Beschl. v. 27.12.2011, juris Rn. 3). Dabei ist keine schematische, an Zahlenwerten orientierte Betrachtung möglich, sondern eine qualitative Bewertung der erhaltenen Bauteile vorzunehmen (OVG Münster, Urt. v. 26.08.2008, a.a.O., Rn. 48). Diese (engen) Voraussetzungen sind hier unzweifelhaft nicht erfüllt. Mit der in weiten Teilen erhaltenen straßenseitigen Fassade, der tragenden Struktur, dem Eingangsbereich, dem Treppenhaus und der grundsätzlichen Wohnungs- und Raumaufteilung des Etagenhauses ist noch weit ausreichend bauzeitliche Substanz vorhanden, um die Aussage des Gebäudes für die Bebauungsgeschichte Rotherbaums zu dokumentieren. Insoweit kann auch dahinstehen, welche rechtliche Bedeutung in diesem Zusammenhang der erreichte Stand der Genehmigungsverfahren für den geplanten, jedoch bislang nicht durchgeführten Einbau einer Aufzugsanlage hätte.

Vor diesem Hintergrund, erst recht unter Berücksichtigung der verfestigten Rechtsprechung des Hamburgischen Obergerichtes (vgl. Urt. v. 26.4.2018, a.a.O., Rn. 60 m.w.N.), wonach die denkmalrechtliche Schutzwirkung ein als Baudenkmal zu qualifizierendes Gebäude grundsätzlich in seiner Gesamtheit und nur in eng zu fassenden Ausnahmefällen lediglich in Teilen erfasst (vgl. kritisch zu diesem begrifflich, systematisch und grundrechtlich problematischen Ansatz, VG Hamburg, Urt. v. 12.5.2014, a.a.O., Rn. 67 ff.), stellt sich hier auch die Frage nach einer nur teilweisen Schutzwürdigkeit nicht näher. Denn die nach § 4 Abs. 2 Satz 1 DSchG mögliche Beschränktheit der Schutzwirkung auf einen Teil einer Anlage setzt voraus, dass dieser gegenüber dem nicht schutzwürdigen Teil einer selbständigen Bewertung unter Gesichtspunkten des Denkmalschutzes zugänglich ist und

in diesem Sinn als abtrennbarer Teil der Anlage erscheint. Insbesondere scheidet der isolierte Schutz der Fassade eines Hauses in aller Regel aus, wenn die aus der Zeit der Errichtung des Hauses bzw. der Fassade stammende Bausubstanz der übrigen Teile im Wesentlichen noch erhalten und der typische zwischen der Fassade und den ursprünglichen übrigen Teilen des Gebäudes bestehende Funktionszusammenhang noch gegeben ist, und zwar nach der obergerichtlichen Rechtsprechung selbst dann, wenn nur die Fassade Denkmalcharakter hat und die sonstigen Gebäudeteile für sich gesehen keine Denkmaleigenschaft bzw. keinen Denkmalwert besitzen (vgl. hierzu OVG Hamburg, Urt. v. 23.6.2016, a.a.O., Rn. 79 ff., m.w.N.; Urt. v. 26.4.2018, a.a.O., Rn. 60).

Ein solcher Funktionszusammenhang zwischen denjenigen Gebäudeteilen, die noch in bauzeitlichem Zustand erhalten sind, und den wenigen übrigen Gebäudeteilen, die zwischenzeitlich erneuert, angepasst oder anderweitig geringfügig verändert worden sind, besteht unverändert fort. Dies gilt zunächst für die am Äußeren des Gebäudes vorgenommenen – nur einige wenige Bereiche betreffenden – Veränderungen. Diese erschöpfen sich – neben neuen, der Erhaltung dienenden Anstrichen – im Wesentlichen in der Entfernung der bauzeitlichen Schweif- bzw. Volutengiebel oberhalb der Haupteingangstür und des früheren Firsts, dem Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken (... und ...), der Ersetzung der ursprünglichen Balustraden der Balkonanlage des 1. Obergeschosses durch eine blickdichte, verputzte Brüstung und dem – nur die Fenster des Hochparterres auslassenden – Austausch der vormaligen Holzsprossen- gegen neuere Kunststoffsprossenfenster, lassen die Fassade des Gebäudes im Übrigen jedoch unberührt und bieten insoweit keinen Anknüpfungspunkt für eine qualitativ erhebliche Beeinträchtigung des Denkmalwertes und damit eine selbständige Bewertung unter dem Gesichtspunkt des Denkmalschutzes. Dies gilt aber auch für die geringfügigen Veränderungen im Gebäudeinneren: Eine „Abkoppelung“ der Fassade vom Gebäudeinnern bzw. ein „Auswechseln“ des Gebäudeinneren hat nicht, auch nicht teil- oder näherungsweise, stattgefunden. Insbesondere ist im Innern des Gebäudes keine vollständige oder auch nur teilweise Entkernung erfolgt. Von einer (Teil-)Entkernung kann nur dann die Rede sein, wenn hinter der Fassade (in Teilen) ein vollständiger Gebäudeabriss erfolgt und stattdessen eine moderne Gebäudestruktur neu errichtet wird bzw. wenn die innere Tragstruktur von Geschossdecken und -stützen ausgetauscht wird (vgl. Bü-Drs. 20/5703 S. 15). Dies trifft auf das streitgegenständliche Gebäude ersichtlich nicht zu. Die Veränderungen, die das Gebäude im Laufe der vergangenen Jahrzehnte erfahren hat und auf welche die Klägerin pauschal verweist, sind nicht mit einem (Teil-)Abriss zu vergleichen. Vielmehr handelt es sich um normale Umbau- bzw. Ausbaumaßnahmen in

Bezug auf das Gebäude, bei denen stets die unverändert vorhandene und weiterhin erkennbare Gebäudestruktur, ohne diese in Frage zu stellen, aufgegriffen worden ist. Die im Wesentlichen vorgenommenen Veränderungen in Form der Einrichtung einer Notwohnung (...) im und dem nachfolgenden, bereits erwähnten Ausbau des Dachgeschosses (...), der Einrichtung einer Wäscherei und Plättereier im Souterrain (...), des Einbaus und Anschlusses von sechs Öfen in der rechts gelegenen Wohnung des 1. Obergeschosses sowie eines Öfens im Hinterzimmer der im 1. Obergeschoss links gelegenen Wohnung (jeweils ...) sowie des Einbaus eines Öllagerraums im Souterrain für die Aufstellung von zwei Heizöllagerhaushaltstanks à 550 l Fassungsvermögen (...) haben an der unverändert vorhandenen inneren Tragstruktur von Geschossdecken und -stützen ebenfalls nichts geändert. Dies belegen nicht zuletzt auch die vorhandenen Pläne und die (Bau-) Genehmigungsunterlagen in der beigezogenen Bauakte. Bei der Besichtigung des Gebäudes vor Ort hat sich der Eindruck, dass von einer Entkernung in dem vorstehend genannten Sinne nicht ausgegangen werden kann, bestätigt. Im Gebäude konnte die Kammer zahlreiche bauzeitliche Ausstattungsgegenstände, insbesondere den weitgehend erhaltenen Eingangsbereich und das im Wesentlichen unveränderte Treppenhaus inkl. Treppe, Absätze, Handlauf, Geländer und Oberlicht (vgl. hierzu im Einzelnen bereits o.), feststellen.

b) Die Erhaltung des Gebäudes ... aus bebauungsgeschichtlichen Gründen liegt im öffentlichen Interesse.

aa) Nach der Rechtsprechung des Hamburgischen Obergerichtes wie auch der Kammer hat das Tatbestandsmerkmal des öffentlichen Erhaltungsinteresses die Aufgabe, aus dem Kreis der in Betracht kommenden Objekte eine eingrenzende Auswahl zu treffen und solchermaßen eine unangemessene Ausweitung des Denkmalbegriffs zu verhindern. Neben der Ausgrenzung rein individueller Vorlieben und privater Liebhaberinteressen greift es vor allem dann als Korrektiv ein, wenn zahlreiche gleiche bzw. ähnliche Objekte noch vorhanden sind. Die Erhaltungswürdigkeit setzt damit zwar keine Einmaligkeit voraus. Das öffentliche Interesse an der Einstufung eines Objekts als Denkmal wird aber umso schwieriger zu begründen sein, je mehr gleiche bzw. ähnliche Exemplare es gibt. Neben dem Seltenheitswert sind weiter der dokumentarische und exemplarische Wert von Bedeutung. Auch insoweit bezweckt das Merkmal des öffentlichen Interesses indes nicht, lediglich herausragende Beispiele oder besonders typische Vertreter einer Gattung unter Schutz zu stellen. Es können auch solche Objekte denkmalwürdig sein, die unterhalb dieser Schwelle und mit anderen Qualitäten Ausdruck geschichtlicher Epochen und Entwicklungen sind. Ferner spielen das Alter sowie das Maß der Originalität und der Integrität eine

Rolle. Je älter das Objekt, je höher der Anteil noch vorhandener Originalsubstanz und je besser der Erhaltungszustand ist, desto eher ist es als denkmalwürdig anzusehen (vgl. zu alledem: OVG Hamburg, Urt. v. 16.5.2007, a.a.O., Rn. 81 m.w.N.; fortgeführt in: Urt. v. 23.6.2016, a.a.O. Rn. 97; Urt. v. 3.5.2017, 3 Bf 98/15, juris, Rn. 65, 69).

Gemessen hieran ist ein besonderes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Gebäudes ... aus bebauungsgeschichtlichen Gründen zu bejahen. Bei dem zwischen 1895 und 1897 errichteten Gebäude handelt es sich um eine bauliche Anlage aus der bedeutenden Stadterweiterungsperiode der 1890er Jahre, in der insbesondere der (heutige) Stadtteil Rotherbaum maßgeblich erschlossen und baulich geprägt wurde. Überdies zeichnet sich das klägerische Etagenhaus sowohl durch einen guten Erhaltungszustand als auch dadurch aus, dass es nach seiner Gestaltung ein typischer Vertreter des Etagenhausbaus im Stadtteil Rotherbaum der 1890er Jahre ist (vgl. o. 2., a), bb)).

Gegen ein öffentliches Interesse an der Erhaltung des Gebäudes spricht nicht, dass es ihm an Seltenheitswert mangeln würde. Der pauschalen Ansicht der Klägerin, es gebe in Hamburg eine Vielzahl vergleichbarer Gebäude, kann nicht gefolgt werden. Für die Bewertung vergleichbarer Objekte ist zunächst der sachliche und örtliche Vergleichsrahmen zu bestimmen (vgl. VG Hamburg, Urt. v. 29.6.2015, 7 K 2569/13, n.v. S. 20 UA). Die sachliche Vergleichskategorie bilden vorliegend viergeschossige Etagenhäuser der 1890er Jahre mit einem hosenähnlichen Grundriss. Dass nicht alle Etagenhäuser aus dem letzten Viertel des 19. und den frühen Anfängen des 20. Jahrhunderts, sondern nur solche der 1890er Jahre in die Betrachtung einzubeziehen sind, ergibt sich an dem besonderen architekturhistorischen Interesse an der Verwendung des gemischten, zugleich Strukturen der Renaissance und zunehmend Formen bzw. Dekorationen auch des Barock aufweisenden Baustils gerade in dieser Zeitschicht (vgl. o. 2., a), bb)) wie auch aus deren Bedeutung für die Stadterweiterung. Die Beschränkung auf Gebäude mit hosenähnlichem Grundriss folgt daraus, dass diese besondere Form des gründerzeitlichen Etagenhauses sich von dem T-förmigen Grundriss der den Hamburger (einschließlich des Rothenbaumer) Etagenhausbau dominierenden Schlitzbauweise, d.h. der durch nur einen mehr oder weniger langen, axial angeordneten Hinterflügel charakterisierten Bauweise (vgl. hierzu Wiek, a.a.O., S. 26), aufgrund ihrer zwei in die Tiefe des (gleichen) Grundstücks reichenden Gebäudeflügel deutlich unterscheidet. Hinsichtlich des Etagenhaustyps sind für die Vergleichsbetrachtung nur solche mit vier, nicht aber fünf Geschossen maßgeblich, da dies nicht zuletzt mit Blick auf die unterschiedlichen baulichen Dimensionen als sachgerechte Ausdifferenzierung erscheint. Schließlich sind auch der Erhaltungszustand und das Maß der Originalität und Integrität in

den Vergleich einzustellen, was dazu führt, dass nur in Größe, Ausstattung und Erhaltungsgrad vergleichbare Objekte in die Betrachtung einzubeziehen sind.

Der räumliche Bezugsrahmen für das Vorhandensein vergleichbarer Objekte ist kategorienadäquat zu bestimmen. Dies bedeutet, dass Vergleichsraum derjenige örtliche Bereich ist, auf welchen sich die denkmalrechtliche – hier geschichtliche – Bedeutung des Objekts bezieht. Im Regelfall ist das in Hamburg als kleinräumiger, verkehrlich gut erschlossener Stadtstaat der gesamte Geltungsbereich des Hamburgischen Denkmalsgesetzes. Anders liegt dies, wenn die Denkmalkategorie (auch) einen spezifischen einzelörtlichen Bezug aufweist – etwa, weil und soweit dem Objekt – wie hier (vgl. o. 2., a), bb)) – als Zeugnis einer bebauungsgeschichtlichen Entwicklung eines bestimmten, besonders hervorgehobenen Stadtteils Bedeutung zukommt. Dann sind Vergleichsobjekte lediglich in dem jeweilig entsprechend beschränkten örtlichen Raum zu suchen (vgl. VG Hamburg, Urt. v. 29.6.2015, a.a.O., S. 21 UA).

Für das verfahrensgegenständliche Gebäude ergibt sich daraus, dass der räumliche Vergleichsmaßstab für die Bewertung des öffentlichen Erhaltungsinteresses auf den Stadtteil Rotherbaum zu beschränken ist. Zwar wäre eine rein architekturgeschichtliche Bedeutung des Gebäudes ... als viergeschossiges Etagenhaus der 1890er Jahre nicht spezifisch auf den Bereich Rotherbaum bezogen, doch folgt die besondere Relevanz des Gebäudes gerade für dieses Stadtgebiet hier aus den bereits dargelegten (vgl. o. 2., a), bb)) historischen Zusammenhängen der früheren Hamburger Stadterweiterung, in deren Rahmen insbesondere auch die als Haupteerschließungsachse fungierende Y-Straße und die dort vorherrschende Etagenhausbebauung eine tragende Rolle für die Abmilderung des entstandenen Siedlungsdrucks und des hieraus folgenden Wohnraumbedarfs spielte.

Nach Überzeugung der Kammer, wie sie sich im Rahmen der mündlichen Verhandlung und auch nach der Durchsicht der öffentlich zugänglichen Luftbilder und der Fachdaten des FHH-Atlas bilden konnte, sind viergeschossige Etagenhäuser aus den 1890er Jahren mit gleich bzw. ähnlich gehobener Ausstattung und in einem gleichen bzw. ähnlichen Erhaltungszustand in Rotherbaum im Allgemeinen und auch der näheren Umgebung des streitgegenständlichen Gebäudes im Speziellen zwar grundsätzlich in nicht unerheblicher Anzahl vorhanden. Doch weist das Gebäude ... bauliche Besonderheiten auf, die nicht nur bis heute in gutem Zustand erhalten sind, sondern seine äußere Erscheinung deutlich wahrnehmbar von (vermeintlich) gleichen bzw. ähnlichen Etagenhäusern der selben Zeit in Rot-



herbaum unterscheiden. Zunächst ist ein hosenähnlicher Grundriss bei vergleichbaren viergeschossigen Etagenhäusern der 1890er Jahre in der Y-Straße (vgl. ... und – trotz abweichender, nicht geradliniger Form – wohl noch ..., jeweils errichtet 1895) und auch im übrigen Gebiet Rotherbaum in diesen Dimensionen und bezogen auf ein einheitliches Gebäude (ungeachtet ihres Errichtungszeitpunkts nicht vergleichbar sind insofern etwa die Gebäude ... oder ...) allenfalls vereinzelt auszumachen. Zwar zeigt etwa das nordwestlich des streitgegenständlichen Gebäudes gelegene Gebäude ... ebenfalls einen solchen Grundriss, wurde indes erst um 1913, d.h. zu einem außerhalb des sachlichen Vergleichsrahmens liegenden Zeitpunkt, errichtet und weist überdies fünf Geschosse, d.h. abweichende bauliche Dimensionen, auf. Entsprechendes gilt für das zwar viergeschossige Gebäude ..., das aber ebenso nach der maßgeblichen Zeitschicht, nämlich im Jahre 1902, errichtet wurde, und sich auch nach seinem äußeren Erscheinungsbild, deutlich werdend bereits anhand der unterschiedlichen Gliederung der Fassade, insbesondere der asymmetrischen Fensterpartien und der abweichenden Anordnung der Balkone (nur) in den Seitenflügeln, signifikant von dem verfahrensgegenständlichen Gebäude unterscheidet. Schon in seiner dem Straßenverlauf des ... folgenden, schrägen Ausrichtung, aber auch aufgrund seiner weniger anspruchsvollen Fassadengestaltung erkennbar nicht mit dem verfahrensgegenständlichen Gebäude gleichrangig ist ferner das Geschäfts- und Wohnhaus .... Ähnlich fällt die Bewertung für das Gebäude ... aus, das im rückwärtigen Bereich eine dem Grunde nach vergleichbare Form zeigt, dem es jedoch wegen seiner schlichteren, durchgehend verputzten und eine andere Gliederung aufweisenden Fassade an der erforderlichen Vergleichbarkeit fehlt. Auch das südöstlich der ... errichtete Gebäude ... lässt zwar einen ähnlichen Grundriss erkennen, ist aber mit seinem dominanten, durch einen Schweifgiebel abgeschlossenen Mittelrisalit, seiner teilweise giebelständigen Ausrichtung und seinen Satteldachkonstruktionen ersichtlich einer anderen Stilrichtung des Geschosswohnungsbaus zuzuordnen.

Neben seinem außergewöhnlichen Grundriss zeichnet sich das klägerische Etagenhaus überdies durch eine weitere, gewichtige bauzeitliche Besonderheit aus, nämlich das wesentlich zur Integrität der Dachgestaltung beitragende schmiedeeiserne Firstgitter – ein die Stilrichtung des Barock kennzeichnendes Fassadenelement, das sich nach den im Rahmen des Ortstermins gewonnenen Erkenntnissen der Kammer auf keinem anderen Dach der umliegenden (Ursprungs-)Bauten der Y-Straße findet und auch im Übrigen (soweit anhand der öffentlich zugänglichen Luftbilder ersichtlich) allenfalls noch auf wenigen Gebäuden in Rotherbaum angebracht ist.

bb) Die Feststellung des öffentlichen Interesses an der Erhaltung setzt weiterhin voraus, dass die Notwendigkeit der Erhaltung des Objekts in das Bewusstsein der Bevölkerung oder eines breiten Kreises von Sachverständigen oder Interessierten eingegangen ist oder dass sich die geschichtliche Bedeutung dem verständigen, über die geschichtlichen Zusammenhänge unterrichteten Betrachter offenkundig erschließt und sich die Notwendigkeit der Erhaltung aufgrund gewichtiger Besonderheiten des Einzelfalles aufdrängt (OVG Hamburg, Urt. v. 16.5.2007, a.a.O., Rn. 87; ebenso OVG Berlin, Urt. v. 25.7.1997, OVGE Berlin 22, 180-184 und Urt. v. 31.10.1997, OVGE Bln. 23, 5-10). Vorliegend ist zwar nicht ersichtlich, dass die Notwendigkeit der Erhaltung des klägerischen Gebäudes in das Bewusstsein der Bevölkerung eingegangen wäre. Es kann auch dahinstehen, ob die Würdigung der Stadterweiterung im Bereich Rotherbaum und ihrer spezifischen baulichen Zeugnisse in den zitierten Werken von Hipp und Wiek (a.a.O.) bereits als hinreichend breit und repräsentativ zu bewerten wäre.

Jedenfalls erschließt sich die geschichtliche Bedeutung hinreichend offenkundig und drängt sich die Notwendigkeit der Erhaltung aufgrund gewichtiger Besonderheiten des Einzelfalles auf. Dem verständigen, über die geschichtlichen Zusammenhänge unterrichteten Betrachter erschließt sich die bebauungsgeschichtliche Bedeutung des klägerischen Gebäudes offenkundig. Denn hierbei handelt es sich um einen stilistisch deutlich ausgeprägten Vertreter eines gründerzeitlichen Etagenhauses im Stadtteil Rotherbaum der 1890er Jahre mit an Renaissance-Bauten orientierten Strukturen und dem Barock entlehnten Formen (vgl. o. 2., a), bb)), was sich dem über bebauungsgeschichtliche Zusammenhänge Informierten ohne Weiteres offenbart.

Gewichtige Besonderheiten des Einzelfalles, aufgrund derer sich die Notwendigkeit der Erhaltung aufdrängt, können sich neben dem Seltenheitswert des Denkmals (OVG Berlin, Urt. v. 11.7.1997, OVG 2 B 15.93, OVGE BE 22, 173, 179; Urt. v. 25.7.1997, 2 B 3.94, OVGE BE 22, 180, 183; OVG Hamburg, Urt. v. 16.5.2007, a.a.O., Rn. 89; VG Hamburg, Urt. v. 29.6.2015, a.a.O., S. 26 m.w.N.) vor allem aus einem hohen Maß an Integrität und Originalität (OVG Hamburg, Urt. v. 16.5.2007, a.a.O., juris Rn. 89; VG Hamburg, Urt. v. 12.5.2014, a.a.O., Rn. 83 m.w.N.) und aus den hohen architektonischen und städtebaulichen Qualitäten (OVG Hamburg, Urt. v. 16.5.2007, a.a.O., juris Rn. 89) ergeben. Das nach wie vor gut erhaltene klägerische Gebäude zeichnet sich durch einen hohen Anteil an Originalsubstanz aus, da Umbauten nur in quantitativ nicht erheblichen Maße stattgefunden haben (vgl. o. 2., a), bb)). Vergleichbare Etagenhäuser aus den 1890er Jahren mit ähnlichem Grundriss und besonderen bauzeitlichen Ausstattungsmerkmalen wie Firstgittern sind in Rotherbaum

selten (vgl. o.). Vor dem Hintergrund des architekturgeschichtlichen Interesses an Bauten dieser Zeit und gerade auch mit Blick auf die Dokumentation der bebauungshistorischen Entwicklung des Stadtteils Rotherbaums sowie auf die Dezimierung des Bestands insbesondere auch im Bereich der Y-Straße kommt dem Objekt zugleich ein nicht unwesentlicher Aussagewert für die Öffentlichkeit und das fachwissenschaftliche Publikum zu, der einen denkmalfachlichen Erhalt des Gebäudes einfordert.

c) In Anbetracht des Vorstehenden, d.h. im Hinblick auf das Vorliegen der Schutzkategorie der geschichtlichen Bedeutung kommt es nicht entscheidend darauf an, ob bei dem Objekt weitere Schutzkategorien einschlägig sind. Wie bereits im Rahmen der Zulässigkeit dargelegt, braucht die negative Feststellungsklage nicht auf einzelne Kategorien bezogen zu werden und reicht die Feststellung von Denkmalschutz bereits in Bezug auf nur eine Kategorie zur Klageabweisung aus, ohne dass weitere negative Feststellungen Auswirkungen auf den Hauptausspruch oder die Kostenentscheidung hätten (vgl. OVG Hamburg, Urt. v. 23.6.2016, a.a.O., Rn. 52).

Unter Berücksichtigung des umfangreichen Vortrags der Beteiligten hierzu sowie der von ihnen im Rahmen des Ortstermins betriebenen Erörterung ist dementsprechend nur ergänzend darauf hinzuweisen, dass die Erhaltung des Gebäudes der Klägerin entgegen der Ansicht der Beklagten nicht der Bewahrung charakteristischer Eigenheiten des Stadtbildes i.S.v. § 4 Abs. 2 Satz 1 DSchG dienen dürfte.

Ein Bauwerk ist zur Bewahrung charakteristischer Eigenheiten des Stadtbildes denkmalgeschutzwürdig, wenn seine Erscheinung in herausgehobener Weise ein Orts-, Platz- oder Straßenbild seit alters her bestimmt oder kennzeichnender Bestandteil einer typisch historischen Stadtstruktur ist und aus eben diesem Grund ein öffentliches Interesse an seiner Erhaltung besteht (vgl. OVG Hamburg, Urt. v. 3.5.2017, a.a.O., Rn. 48; Urt. v. 23.6.2016, a.a.O. Rn. 93, Urt. v. 26.4.2018, a.a.O., Rn. 64 m.w.N.). Dabei ist nach ständiger Rechtsprechung des Hamburgischen Obergerichtes regelmäßig eine gewisse aus seiner Eigenart sich ergebende „Dominanz“ erforderlich, d.h. das Bauwerk darf nicht nur bei- läufige Zutat einer städtebaulichen Struktur oder Bestandteil einer „Aller-Welts-Siedlung“ sein (so ausdrücklich OVG Hamburg, Urt. v. 1.2.1988, Bf II 69/85, NVwZ-RR 1989, 117; Urt. v. 26.4.2018, a.a.O., Rn. 64; vgl. auch Urt. v. 3.5.2017, a.a.O., Rn. 48 ff.; Urt. v. 23.6.2016, a.a.O. Rn. 93 ff.). Trotz zu unterstellender Kenntnis dieser ständigen Rechtsprechung des Hamburgischen Obergerichtes hat der Novellierungsgesetzgeber im

Jahr 2013 die Erforderlichkeit dieses (ungeschriebenen) Merkmals der Dominanz nicht angezweifelt und insbesondere nicht entsprechend legislativ entgegengesteuert, sodass die Kammer dem Einwand der Beklagten, auf eine Dominanz des Gebäudes komme es nach ihrer Bewertung der Motive zum Denkmalschutzgesetz von 1973 in diesem Zusammenhang nicht an, nicht zu folgen vermag.

Ausgehend von diesen Maßgaben dürfte dem streitgegenständlichen Gebäude keine stadt-bildprägende Bedeutung zuzusprechen sein. Zwar weist das zur Erstbebauung der Y-Straße zählende, d.h. dort seit alters her vorhandene Gebäude typische Stilelemente eines gründerzeitlichen Etagenhauses in Rotherbaum aus den 1890er Jahren auf (vgl. o. 2., a), bb)). Doch dürfte es ihm in seiner spezifischen Gestalt an der erforderlichen Dominanz fehlen, weil es weder aus seiner Umgebung heraussticht, noch sonst wie weithin sichtbar ist. Das Gebäude „kennzeichnet“ deshalb nicht die nähere Umgebung. Dies beruht vor allem auf dem Fehlen klarer Sichtachsen, die auf das Gebäude hinführen. Nähert sich der Betrachter dem Gebäude über die Y-Straße kommend – gleich ob aus Richtung Norden oder aus Richtung Süden –, so ist es erst wahrnehmbar, wenn der Betrachter unmittelbar davor steht, da die der Straße zugewandte Fassade mit Ausnahme des Mittelrisalits bündig an die übrige Bebauung der Y-Straße anschließt und insbesondere das nördlich angrenzende Gebäude ... bereits aufgrund seiner erkennbar größeren Dimensionen, seiner noch in bauzeitlichen Farben gehaltenen und entsprechend markanteren Ziegelverblendfassade, den auffälligeren Balkonanlagen und zwei Seitenrisaliten deutlich stärker in Erscheinung tritt. Überdies fällt in diesem Bereich der Y-Straße vor allem das auf der gegenüberliegenden Straßenseite gelegene – schon wegen seiner Höhe und der erheblichen Ausmaße auffällige und die nähere Umgebung deutlich dominierende – ehemalige ... ins Auge, welches gleichsam das größte bestehende öffentliche Gebäude in Harvestehude-Rotherbaum darstellt. Der Ziegelbau entfaltet seine markante Erscheinung neben seinen Dimensionen vor allem auch durch aufwendige Gliederungen in gotischen Formen an den Mittel- und Eckrisaliten sowie seine lange, durch Strebepfeiler gegliederte Front (vgl. Hipp, a.a.O., S. 76, der den Bau mit einer „Ordensburg“ vergleicht). Von Süden kommend fällt der Blick zudem unweigerlich auf das südwestlich des Gebäudes gelegene Ensemble des ..., das mit den breit angelegten Freiflächen des ... und seinen prägenden, im Stil der Nachkriegsmoderne errichteten Bauten wie dem ... und dem ... die bauliche Situation deutlich wahrnehmbar gestaltet.

Im Übrigen ist das Gebäude ..., das nach dem oben Ausgeführten ohnehin aufgrund seiner geschichtlichen Bedeutung dem Denkmalschutz unterliegt, bezogen auf die Erhaltung der

charakteristischen Eigenheiten des Stadtbildes auch nicht in Gänze schutzlos gestellt, da es wegen seiner Belegenheit im Geltungsbereich der Erhaltungsverordnung unverändert Gegenstand der erhaltungsrechtlichen Bestimmungen, insbesondere des Genehmigungsvorbehalts gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB im Hinblick auf die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets, ist.

II.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 1 VwGO. Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit beruht auf § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 Nr. 11, 711, 709 Satz 2 ZPO.

Bertram

Dr. Eller

Dr. Ackermann