

Ausfertigung



Verkündet am: 20.07.2015

Matschat  
Verwaltungsgerichtsbeschäftigte als  
Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

VERWALTUNGSGERICHT POTSDAM

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VG 4 K 3674/13

In dem verwaltungsgerichtlichen Verfahren

des Herrn [REDACTED] Potsdam,

Klägers,

Prozessbevollmächtigte: [REDACTED] Potsdam,  
Az.: 215/15A29,

gegen

den Oberbürgermeister der Landeshauptstadt Potsdam - Untere Bauaufsichtsbehörde -, Friedrich-Ebert-Straße 79/81, 14469 Potsdam, Az.: 03295-2009-10,

Beklagten,

wegen Beseitigungsanordnung

hat die 4. Kammer des Verwaltungsgerichts Potsdam

auf Grund der mündlichen Verhandlungen

vom 28. April, 5. und 19. Juni 2015

durch die Richterin am Verwaltungsgericht Meinecke als Einzelrichterin

für Recht erkannt:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Verfahrens trägt der Kläger.

Das Urteil ist hinsichtlich der Kosten vorläufig vollstreckbar.



Der Kläger kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn nicht der Beklagte vorher Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

### Tatbestand

Der Kläger wendet sich gegen eine Anordnung, mit der ihm aufgegeben worden ist, verschiedene Anlagen zur Neugestaltung des Außenbereiches seines Restaurants zu beseitigen.

Der Kläger ist Eigentümer des Grundstücks Breite Straße 26 in Potsdam (Gemarkung Potsdam, Flur 23, Flurstücke 1083 und 1216). Das Grundstück ist mit dem ehemaligen Café „Seerose“ bebaut, welches einschließlich der Umfeldgestaltung als Einzeldenkmal in der Denkmalliste eingetragen ist. In der der Eintragung zugrundeliegenden Beurteilung des Denkmals vom 21. Dezember 2004 heißt es zur Beschreibung des Denkmals und Benennung des Schutzzumfangs:

„Aus Richtung der zweispurigen Breiten Straße fällt der kleine, von Rasenflächen mit vereinzelt Bäumen und Strauchgruppen umgebene Rundbau durch seine ungewöhnliche Architektur ins Auge. Uferseitig ist dem Gebäude eine Terrasse vorgelagert, von der man über das Wasser auf die südlich gegenüberliegende Insel „Untere Planitz“ sowie auf das am westlichen Ufer befindliche, in Form einer Moschee gestaltete Pumpenhaus von Ludwig Persius blickt.

... An den schmalen Berührungsfalten zwischen den Schalen sind jeweils Vorrichtungen zur Entwässerung sowie zur Sicherung gegen Bekletterung und Anpralllast vereint. Schmuckelemente aus Metall und zweiteilige Betonkästen akzentuieren diese Schalentiefpunkte und unterstreichen durch ihre radiale Anordnung zusammen mit der strahlenförmigen Pflasterung im Umfeld die Formgebung des Gebäudes als Rundbau.

... Mitgetragen wird der Denkmalwert des Bauwerks durch die Terrasse an der Südseite sowie durch die gestalteten Außenanlagen im unmittelbaren Umfeld des Gebäudes (Freiflächen mit Bepflanzung, Einfassung, Pflasterung, Laternen).“

In der Begründung der Eintragung vom 21. Dezember 2004 wird ausgeführt, dass das Café architekturhistorische und bautechnische Bedeutung habe. Es sei ein typisches Beispiel für einen Hyparschalen-Bau. Die Architekturentwicklung der DDR sei ab den 60iger Jahren von einer konsequenten Hinwendung zum industriellen Bauen bestimmt worden. Das Café gehöre zu den wenigen diesbezüglichen Ausnahmen und stelle innerhalb des überlieferten Bestandes an Hyparschalen-Bauten ein charakteristisches Beispiel dar. Es nehme assoziativ Bezug auf den Standort am Was-



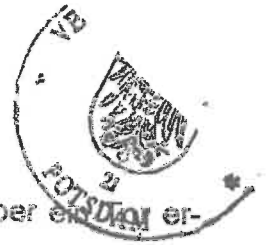
ser, wodurch sich der Bau harmonisch in seine natürliche Umwelt einpasse. Wegen seiner individuellen Formgebung belebe das Café zugleich die Bebauung des Wohnviertels und präsentiere sich stilistisch als ein typischer Vertreter der skulpturalen Architekturrichtung der DDR. Erdacht und projektiert sei der Gaststättenpavillon durch den Bauingenieur Ulrich Müther nach Vorbild von Bauten des mexikanischen Architekten Felix Candela. Als herausragender Teil des Gesamtchaffens Müthers komme dem Bau auch wissenschaftliche Bedeutung zu.

Des Weiteren befindet sich das klägerische Grundstück in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem ebenfalls denkmalgeschützten Pumpbauwerk „Moschee“.

Die „Seerose“ wurde bereits zu DDR-Zeiten als Restaurant betrieben. Baugenehmigungen für das Gebäude und die Außenanlagen wurden zu DDR-Zeiten nicht erteilt. Ausweislich eines vom Beklagten vorgelegten Bildes vom 18. April 2005 (Bild Nr. 2223 Bl. 160 der Akte) war das Gelände der „Seerose“ nicht eingefriedet. Im Uferbereich trennte niedrige Bepflanzung die dort auf der Terrasse aufgestellten Tische vom Uferweg. Gut erkennbar ist das strahlenförmige Pflaster um die Seerose herum. An den Berührungsfalten zwischen den Schalen sind zweiteilige Betonkästen vorhanden. Es bestand ein Müllabstellplatz, der mit einer 1,50 m hohen Klinkermauer eingefasst war. Zur Breiten Straße hin war dieser Müllplatz mit Bäumen umgeben. In dem vom Kläger als Wirtschaftshof bezeichneten Teil stand ein weißer Kühcontainer und parkten zwei Autos.

Mit notariellem Vertrag vom 15. Februar 2007 erwarb der Kläger von der Landeshauptstadt Potsdam das verfahrensgegenständliche, mit der „Seerose“ bebaute Grundstück. Bei Übergabe an den Kläger war das Grundstück mit einem Bauzaun umgeben, der im Eigentum der TLG steht.

Der Kläger betreibt heute in dem Gebäude das Restaurant „Sandbar“. Bei einer Ortsbesichtigung am 17. September 2008 stellten Mitarbeiter des Beklagten fest, dass auf dem klägerischen Grundstück mehrere Tore, ein Beachvolleyballplatz, ein Nebengebäude für Köhizeilen und ein weiteres für den Müll, ein Tresen und 3 Liegepodeste mit Baldachin errichtet worden waren. Teile des Bauzaunes der TLG friedete-



ten den vom Kläger als Wirtschaftshof genutzten Bereich ein, der über erreichbar ist. Der Kläger hat den Zaun gepachtet.

Nach vorheriger Anhörung ordnete der Beklagte gegenüber dem Kläger mit Bescheid vom 2. November 2009 die Beseitigung der Tore, des Eingangspavillons, des Tresen mit Zapfanlage, der Nebengebäude für Kühlzellen und für Müll, der drei Liegepodeste sowie der Bauzäune mit Schilfrohmatten an und drohte gleichzeitig ein Zwangsgeld in Höhe von 200 € je Anlage für den Fall an, dass der Kläger der Ordnungsverfügung nicht innerhalb von einem Monat ab Bestandskraft nachkommt. Zur Begründung führte er aus, die errichteten Anlagen seien formell und materiell illegal. Es handele sich um bauliche Anlagen, denn die Nutzung erfolge überwiegend ortsfest. Sie seien genehmigungspflichtig, da der Genehmigungsfreiheit entweder die Größe oder die Nutzungsart entgegenstünden. Eine erforderliche Baugenehmigung sei nicht erteilt worden. Insbesondere die Tore, die Einzäunung und der Eingangspavillon, aber auch die Nebengebäude seien denkmalrechtlich nicht erlaubnisfähig. Die Nutzung der Nebenanlagen erfolge unter Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot. Anwohner des benachbarten Wohnhochhauses hätten sich wegen nächtlicher Ruhestörung bereits beschwert. Insgesamt erscheine die Beseitigungsanordnung als notwendig, um bauordnungsgemäße Zustände wieder herzustellen. Die Nachteile der Beseitigungsanordnung, die mit der Maßnahme verbunden seien, stünden nicht außer Verhältnis zu den Vorteilen, die diese bewirke. Ein milderer Mittel sei nicht ersichtlich.

Der Kläger legte am 29. Dezember 2009 Widerspruch ein, den der Beklagte mit Widerspruchsbescheid vom 15. August 2013 zurückwies. Er vertieft die Begründung des Ausgangsbescheides und ergänzt, dass das Denkmal „Seerose“ durch die errichteten Außenanlagen verändert werde. Das Gebäude bilde eine untrennbare Einheit mit seiner ebenfalls denkmalgeschützten Umfeldgestaltung. Die Veränderungen stellten einen erheblichen Eingriff in das Denkmal dar, der nicht erlaubnisfähig sei. Zudem sei ein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot gegeben. Die nähere Umgebung stelle sich als Allgemeines Wohngebiet dar. Aus planungsrechtlicher Sicht sei eine Nutzung der Außenanlagen von Sonntag bis Donnerstag bis 22.00 Uhr, am Freitag, Samstag und an Feiertagen bis 24.00 Uhr möglich. Die Beseitigungsanord-



nung sei auch nicht unverhältnismäßig, da dem Kläger die Rechtswidrigkeit der gegenständlichen baulichen Anlagen seit langem bekannt sei.

Der Kläger hat am 20. September 2013 Klage erhoben. Er trägt vor, er habe das Objekt von der Stadt erworben. Es sei mit einem Bauzaun eingezäunt gewesen und habe sich in einem verwahrlosten Zustand befunden. Der Beklagte könne ihm nicht verwehren, was er selbst jahrelang geduldet habe. Der Bauzaun sei keine abschließende Anlage, sondern solle durch einen fest installierten Zaun ersetzt werden. Die Tore seien inzwischen entfernt worden. Die Nebengebäude seien bestandsgeschützt. Bereits zu DDR-Zeiten seien ein Kühicontainer und ein Müllplatz vorhanden gewesen. Er benötige dringend Beides für den Betrieb des Restaurants. Der Beklagte handele treuwidrig, wenn er ihm das Gebäude zum Betrieb eines Restaurants verkaufe und diesen Betrieb dann verhindere. Die im Übrigen zu beseitigenden Anlagen seien baugenehmigungsfrei, da sie nicht fest mit dem Boden verbunden seien. Die überdachte Theke mit Grill sowie die Liegepodeste seien nicht mehr vorhanden. Die errichteten Anlagen, die jetzt noch stünden, bedürften keiner denkmalrechtlichen Erlaubnis. Die Einhausung des Wirtschaftshofes sei bauplanungsrechtlich zulässig. Dies sei zum Schutz vor Diebstahl unabdingbar. Der Wirtschaftshof stehe gar nicht unter Denkmalschutz. Mit der Umfeldgestaltung sei nur die Terrasse gemeint. Das Nebengebäude mit Kühlzellen genieße Bestandsschutz. Zum Zeitpunkt der Unterschutzstellung sei die Kühlzelle vorhanden gewesen. Diese sei lediglich zur Straße hin mit Holz verkleidet worden. Die Müllplatzüberdachung sei eingebettet in die unmittelbare Umgebung und sei bauordnungsrechtlich zwingend vorgeschrieben. Diese existiere seit 1992 und habe auch Bestandsschutz. Der Einwand des Beklagten, dass das Gebäude als freistehende architektonische Skulptur konzipiert und ausgeführt worden sei, sei unrichtig. Zum Zeitpunkt der Unterschutzstellung habe es eine Rings-um-Bepflanzung gegeben. Eine Alternative zur Einzäunung des Wirtschaftshofes gebe es nicht. Er sei dringend notwendig, um die für den Betrieb des Restaurants erforderlichen Gerätschaften zu lagern und eine Anlieferung ohne Unterbrechung der Kühlkette sicherzustellen. Eine Beseitigungsanordnung sei nicht zulässig, da das Denkmal allenfalls marginal beeinflusst werde. Die formelle Illegalität könne jederzeit durch Erteilung einer Baugenehmigung für die abzureißenden Anlagen beseitigt werden. Der Beklagte habe seine entgegenstehenden privaten Interessen bei der Annahme von Denkmalschutzinteressen gar nicht berücksichtigt, zumal diese durch die



nicht wahrnehmbare Gestaltung des Wirtschaftshofes nicht berührt seien. Zudem seien die von ihm geforderten Abrissmaßnahmen wirtschaftlich nicht zumutbar. So trage sich das Denkmal auf die Dauer nicht selbst. Er könne aus denkmalrechtlichen Gründen nicht gezwungen werden, dauerhaft defizitär zu arbeiten. Auch verstoße er, wenn er die Kühlzellen und die Müllplatzeinhausung beseitige, gegen Hygiene- und Abfallvorschriften. Allein, dass der Anblick der Außenanlagen des Denkmals durch den Wirtschaftshof als Objekt aus irgendeiner Perspektive nur noch eingeschränkt möglich sei oder dieses nur noch zusammen mit der geänderten Umgebung wahrgenommen werden könne, reiche nicht aus. Der Umgebungsschutz verlange nicht, dass sich der Wirtschaftshof völlig anpasse. Ein Vergleich mit den Gaststätten im Nauener Tor sei nicht möglich. Er habe größere Gästezahlen. Auch aufgrund von Anzahl und Vielfalt der Speisen und Getränke und den damit einhergehenden Hintergrund sei eine Gleichstellung nicht möglich. Die Sandbar werde großgastronomisch betrieben. Er könne auch nicht darauf verwiesen werden, dass Räumlichkeiten als Lagerstätten angemietet werden könnten. Angesichts der Vollausslastung der angrenzenden Wohngebäude sei dies fiktiv. Wirtschafts- und Gewerbeobjekte seien im Nahbereich nicht vorhanden. Er könne den Zaun nicht beseitigen, da dieser nicht in seinem Eigentum stünde. Auch habe nicht er die Betonblumenkästen entfernt. Entgegen der Auffassung des Beklagten sei das Grundstück ordnungsgemäß erschlossen.

Der Kläger beantragt,

die Beseitigungsanordnung vom 2. November 2011 in der Gestalt des Widerspruchsbescheids vom 15. August 2013 aufzuheben.

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Zur Begründung verweist er auf den Inhalt der angegriffenen Bescheide.

Hinsichtlich des Vortrags im Übrigen wird auf den Inhalt der Gerichtsakten und der von der Beklagten überreichten Verwaltungsvorgänge verwiesen. Die Kammer hat durch Beschluss das Verfahren der Berichterstatterin zur Entscheidung als Einzel-



richterin übertragen. Das Gericht hat die Örtlichkeiten in Augenschein genommen. Es wurde festgestellt, dass die Tore, das Eingangspavillon und die drei Liegepodeste zwischenzeitlich beseitigt wurden. Der Tresen mit Zapfanlage steht in dem sogenannten Wirtschaftshof. Hinsichtlich der übrigen Feststellungen wird auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 28. April 2015 verwiesen.

### Entscheidungsgründe

Das Gericht konnte durch die Einzelrichterin entscheiden, da die Kammer ihr gemäß § 6 Abs. 1 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) das Verfahren zur Entscheidung übertragen hat. Eine Rückübertragung auf die Kammer kam nicht in Betracht, da eine Berichterstattung in den Medien kein Kriterium ist, welches nach § 6 Abs. 3 VwGO eine Rückübertragung auf die Kammer rechtfertigt.

Die Klage ist zulässig, aber unbegründet. Die angegriffene Beseitigungsanordnung ist rechtmäßig und verletzt den Kläger nicht in seinen Rechten (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

Rechtsgrundlage für die Beseitigungsanordnungen ist § 74 Abs. 1 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO). Danach können die Bauaufsichtsbehörden die teilweise oder vollständige Beseitigung der baulichen Anlagen anordnen, wenn diese im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet wurden und nicht auf andere Weise rechtmäßige Zustände hergestellt werden können.

Diese Voraussetzungen liegen vor. Die Außergestaltung mit den Toren, dem Eingangspavillons, dem Tresen mit Zapfanlage, den Nebengebäuden für Kühlzellen und für Müll, den drei Liegepodesten sowie den Bauzäunen mit Schilfrohmatten ist formell und materiell illegal, so dass deren Beseitigung rechtmäßig vom Beklagten gefordert wurde.

Die angegriffene Beseitigungsanordnung hat sich auch nicht erledigt. Zwar hat der Kläger zwischenzeitlich einen Teil der zu beseitigenden Anlagen entfernt. Dies führt



aber nicht zur Erledigung der Beseitigungsanordnung, da diese auch das Gebot enthält, diese Anlagen nicht wieder zu errichten.

Hinsichtlich der formellen und materiellen Illegalität der zu beseitigenden Anlagen wird gemäß § 117 Abs. 5 VwGO auf die Begründungen in den angegriffenen Bescheiden verwiesen, denen sich die Einzelrichterin voll inhaltlich anschließt.

Zur formellen Illegalität der Anlagen wird ergänzt, dass diese – entgegen der Auffassung des Klägers – keinen Bestandsschutz haben.

Für den Bauzaun gab es nie eine Baugenehmigung. Dieser sollte lediglich der Sicherung des Grundstücks dienen, bis sich ein neuer Betreiber findet. Alle bisherigen Vorschläge des Klägers zur Einzäunung des Wirtschaftshofes wurden mit Ausnahme der Ablehnung mit Bescheid vom 25. Januar 2010 noch nicht beschieden.

Auch hinsichtlich der Kühlanlage und der Einfriedung des Müllplatzes besteht kein Bestandsschutz. Der Bestandsschutz kann bei Eingriffen in die Bausubstanz erlöschen. Letzteres ist der Fall, wenn das Gebäude zerstört oder so erheblich geändert wird, dass das geänderte Gebäude nicht mehr mit dem alten, bestandsgeschützten identisch ist,

vgl. BVerwG, Beschluss vom 27. Juli 1994 - 4 B 48.94 -, BRS 56 Nr. 85.

Dies ist hier der Fall. Unabhängig von der Frage, dass die Nebengebäude nie durch eine Baugenehmigung legalisiert worden sind, ist ein etwaiger Bestandsschutz jedenfalls durch die wesentlichen Veränderungen der Anlagen erloschen. Die Kühlanlage wurde mit einem erheblich größeren Nebengebäude eingehaust. Auf die den Müllplatz umgebende Klinkermauer wurde ein Aufsatz mit Überdachung und Tür gesetzt. Beides stellt solche Veränderungen dar, dass die verfahrensgegenständlichen Nebengebäude keinen Bestandsschutz (mehr) haben.

Die zu beseitigenden Anlagen sind oder waren auch materiell illegal. Insbesondere stehen dem Verbleib dieser baulichen Anlagen denkmalschutzrechtlicher Belange entgegen. Ihre Errichtung bedurfte einer denkmaurechtlichen Erlaubnis und eine solche kann für die zu beseitigenden Anlagen nicht erteilt werden.





Gemäß § 9 Abs. 1 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) bedarf der Erlaubnis, wer gemäß Nr. 2 ein Denkmal in seinem Erscheinungsbild verändern will. Die ehemalige „Seerose“ ist einschließlich der Umfeldgestaltung ein Denkmal. Das Denkmal war dadurch gekennzeichnet, dass das Gebäude der „Seerose“ frei stand und von einem parkähnlichen Umfeld mit Rasenflächen sowie Bäumen und Sträuchern umgeben war. Mitgetragen wird der Denkmalwert des Bauwerks durch die Terrasse an der Südseite sowie durch die gestalteten Außenanlagen im unmittelbaren Umfeld des Gebäudes (Freiflächen mit Bepflanzung, Einfassung, Pflasterung, Laternen). Aus dieser Formulierung kann nicht entnommen werden, dass nur die Terrasse mit unter Denkmalschutz gestellt wurde. Rund um die „Seerose“ gab es zum Zeitpunkt der Unterschutzstellung an den Berührungspunkten zwischen den das Dach bildenden Schalen Schmuckelemente aus Metall und zweiteilige Betonkästen. Letztere sind zu großen Teilen entfernt worden. Zwei Exemplare sind nur noch im Bereich des Wirtschaftshofes vorhanden. Diese Betonkästen unterstrichen durch ihre radiale Anordnung zusammen mit der strahlenförmigen Pflasterung im Umfeld die Formgebung des Gebäudes als Rundbau.

Der Kläger nutzt den weit nach Unterschutzstellung aufgestellten Bauzaun für die Einfriedung des Wirtschaftshofes. Er hat um die Köhleranlage ein wesentlich größeres Gebäude errichtet und auch Aufbauten auf die den Müllplatz umgrenzende Klinker-mauer erhöht und überdacht, sowie das entstandene Gebäude verschlossen. Die Pflasterung um die ehemalige „Seerose“ ist nur noch in Teilen erkennbar und kann ihre unterstreichende Wirkung nicht mehr entfalten. Diese Anlagen verändern das Erscheinungsbild des Denkmals erheblich, so dass eine Erlaubnispflicht besteht.

Der Beklagte hat die denkmalrechtliche Erlaubnis zu Recht verweigert. Gemäß § 9 Abs. 2 BbgDSchG ist die Erlaubnis zu erteilen, soweit die beantragte Maßnahme nach denkmalpflegerischen Grundsätzen durchgeführt werden soll (Nr. 1) oder den Belangen des Denkmalschutzes entgegenstehende öffentliche oder private Interessen überwiegen und sie nicht auf andere Weise oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand berücksichtigt werden können (Nr. 2). Diese Voraussetzungen liegen hier nicht vor.

Die Maßnahme soll nicht nach denkmalpflegerischen Grundsätzen durchgeführt werden.



Ziel der denkmalpflegerischen Grundsätze ist es, Eingriffe in die Substanz eines Denkmals möglichst gering zu halten und die Beweiskraft der Substanz nicht zu verfälschen,

vgl. Martin/Mieth/Graf/Sautter, Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz, 2. Aufl. 2008, § 9 Rn. 4.2.

Das Denkmalschutzgesetz geht systematisch davon aus, dass Veränderungen im Sinne des Absatzes 1 generell ein Denkmal beeinträchtigen können. Die denkmalrechtlich Genehmigung darf nur dann versagt werden, wenn die Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Kulturdenkmals erheblich ist und höherrangiges Recht, insbesondere der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit, keine abweichende Entscheidung gebietet. Bei unerheblicher Veränderung des Erscheinungsbildes des Kulturdenkmals besteht hingegen regelmäßig ein Genehmigungsanspruch. Eine erhebliche Beeinträchtigung liegt vor, wenn der Gesamteindruck von dem Kulturdenkmal empfindlich gestört wird. Sie muss - unterhalb der Schranke einer baurechtlichen Verunstaltung - deutlich wahrnehmbar sein und vom Betrachter als belastend empfunden werden. Diese wertende Einschätzung wird zum einen maßgeblich bestimmt vom Denkmalwert. Danach kann in Relation zur Wertigkeit des Kulturdenkmals die Hinnahme einer Beeinträchtigung seines Erscheinungsbildes in gewissem Umfang geboten sein. Zum anderen hat die Entscheidung immer „kategorienadäquat“ zu erfolgen, d. h. sie muss sich - nicht zuletzt zur Wahrung der durch Art. 14 Abs. 1 GG geschützten Eigentümerbefugnisse - an der für das Schutzobjekt maßgeblichen denkmalrechtlichen Bedeutungskategorie orientieren,

vgl. VGH Ba-Wü, Urteil vom 1. September 2011 – 1 S 1070/11 –, BRS 78 Nr. 208 m.w.N..

Das denkmalrechtliche Erscheinungsbild bedeutet nicht nur, dass der Blick auf das Denkmal ungestört sein muss. Vielmehr ist dieses als der von außen sichtbare Teil eines Denkmals zu verstehen, an dem jedenfalls der sachkundige Betrachter den Denkmalwert, der dem Denkmal innewohnt, abzulesen vermag. Da das Erscheinungsbild des Denkmals mit Blick auf Maßnahmen in seiner Umgebung geschützt wird, muss die Beziehung des Denkmals zu seiner Umgebung außerdem für den Denkmalwert von Bedeutung sein. Für die Bestimmung des Erscheinungsbildes ei-



nes Denkmals kommt es folglich zunächst darauf an, welche Teile der denkmalgeschützten Sache und/oder welche Landschaftsteile dem Denkmalschutz unterliegen und welches die Gründe für die Unterschutzstellung sind. Zudem ist zu untersuchen, ob die Beziehung des Denkmals zu seiner Umgebung für den Denkmalwert relevant ist,

vgl. OVG NRW, Urteil vom 8. März 2012 – 10 A 2037/11 –, BRS 79 Nr. 210.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Denkmals „Seerose einschließlich der Umfeldgestaltung“ liegt hinsichtlich der zu beseitigenden Anlagen vor. Da ausdrücklich auch die Umfeldgestaltung mit unter Schutz gestellt worden ist, haben wesentliche Veränderungen der Umfeldgestaltung zu unterbleiben hat. Das Café hat architekturhistorische Bedeutung. Es ist anders als die Industriebauten aus der damaligen Zeit aufwändig gestaltet und entfaltet seine Wirkung dadurch, dass es isoliert in eine parkähnliche Umgebung eingebettet steht. Der Gesamteindruck des Denkmals wird bei Errichtung einer Einfriedung, eines Tors und einer Sandaufschüttung in der unmittelbaren Umgebung empfindlich gestört. Durch die noch vorhandenen Nebengebäude und die Einfriedung des sogenannten Wirtschaftshof ist das Gebäude von der Straße her kaum noch einsehbar. Die jetzige Gestaltung wird zweifelsfrei von einem Betrachter als belastend empfunden. Der Hyparschalenbau kann seine Wirkung nicht mehr entfalten, da er zu einem erheblichen Teil verdeckt wird und Elemente der Außengestaltung, die die Wirkung des Rundbaus unterstreichen, beseitigt oder verdeckt worden.

Der Beklagte durfte den Komplettabriss anordnen. Die Bauaufsichtsbehörde ist regelmäßig - und so auch hier - gehalten, den vollständigen Abriss der formell und materiell illegalen Anlagen anzuordnen, sofern diese weder bautechnisch noch nach den Vorstellungen des Bauherrn teilbar ist. Dies beruht auf der Erwägung, dass es einerseits nicht Aufgabe der Bauaufsicht ist, für den Bauherrn die Planung eines bauordnungsrechtlich beanstandungsfreien Vorhabens zu übernehmen, und dass andererseits dem Bauherrn nicht gegen seinen Willen eine neue Anlage aufgedrängt

werden darf,

vgl. OVG NRW, Beschluss vom 18. März 1997 - 10 A 853/93 -, BRS 59 Nr. 209 m. w. N.



Im Übrigen obliegt es dem Bauherrn, den Rückbau einer baulichen Anlage auf ein rechtlich zulässiges und deshalb genehmigungsfähige Maß als Austauschmittel anzubieten und die dafür erforderlichen Unterlagen vorzulegen,

vgl. OVG NRW, Beschluss vom 26. Januar 2015 – 7 A 1070/14 –, juris m.w.N.

Es ist mithin Sache des Klägers, als Austauschmittel dem Beklagten anzubieten, das die Kühlanlage enthaltende Nebengebäude auf die ursprüngliche Form der Kühlanlage zurückzubauen sowie die Klinkermauer um den Mülllagerungsplatz zu erhalten.

Es liegt auch nicht der Erlaubnistatbestand des § 9 Abs. 2 Nr. 2 BbgDSchG vor, da hier die Belange des Denkmalschutzes die entgegenstehenden privaten Interessen des Klägers überwiegen.

Zunächst ist erneut zu betonen, dass die Wahrnehmbarkeit der ehemaligen „Seerose“ und der Erhalt der Umgebungsgestaltung ein denkmalrechtlich hoch gewichtiger Belang ist. Die „Seerose“ ist bewusst als Solitärbau, eingebettet in eine parkähnliche Umgebung, errichtet worden. Nur dann ist die besondere Gestaltung des Hyparschalenbaus im Verhältnis zu der schlichten industriellen Bebauung im anschließenden Wohngebiet erlebbar. Diese gewichtigen Belange des Denkmalschutzes werden nicht durch die privaten Belange des Klägers überwogen. Zwar führt der Denkmalschutz dazu, dass das Grundstück nicht in der von dem Kläger gewünschten Form umgestaltet und genutzt werden kann. Die durch den Denkmalschutz verursachten Nutzungsbeschränkungen führen aber im Regelfall nicht zu einer unverhältnismäßigen Belastung des Eigentümers im engeren Sinne, der es angesichts des hohen Ranges des Denkmalschutzes und im Blick auf Art. 14 Abs. 2 Satz 2 GG grundsätzlich hinnehmen muss, dass ihm möglicherweise eine rentablere Nutzung des Grundstücks verwehrt wird, weil Art. 14 Abs. 1 GG nicht die einträglichste Nutzung des Eigentums schützt. Hierunter fällt auch die Möglichkeit, ein Grundstück räumlich optimal ausnutzen zu können. Die gesteigerte Sozialbindung ergibt sich in diesen Fällen aus der Situationsgebundenheit, z.B. der Lage und Beschaffenheit des Grundstücks,

vgl. OVG Bin-Bbg, Beschluss vom 18. Juli 2012 – OVG 2 N 42.12 –, juris.

Die derzeit vorhandenen, nach der angegriffenen Verfügung zu beseitigenden Anlagen führen jedenfalls zu einer soich erheblichen Beeinträchtigung des Denkmals, dass hier die öffentlichen Interessen die privaten Interessen des Klägers überwiegen.

Dem Kläger ist allerdings zuzustimmen, dass er im Hof ein Kühlaggregat benötigt und der Müllplatz geschützt werden muss. Dazu sind aber nicht die vorhandenen großen Umhausungen erforderlich. Der Kläger hat in der letzten mündlichen Verhandlung auch überzeugend dargelegt, dass er einen abgegrenzten Wirtschaftshof benötigt. Jedoch muss die Einfriedung in einer denkmalgerechten Form erfolgen. Der derzeit vorhandene Bauzaun führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Denkmals. Insoweit sollte eine denkmalverträglichere Lösung gefunden werden. Zu denken wäre an eine Einzäunung, die den Eindruck des Rundbaus nur unerheblich beeinträchtigt und die Wirkung des Pflasters nicht verdrängt. Der Hof sollte beräumt werden und ein Nebengebäude außerhalb des denkmalgeschützten Pflasters zur Lagerung der anderenfalls im Hof stehenden Materialien zugelassen werden. So könnten die denkmalschutzrechtlichen Belange mit den privaten Interessen des Klägers an einem ordnungsgemäßen Betrieb des Restaurants in Einklang gebracht werden.

Da die privaten Interessen des Klägers am Erhalt der zu beseitigenden Anlagen mithin die Belange des Denkmalschutzes nicht überwiegen, kommt es auf das weitere Tatbestandsmerkmal des § 9 Abs. 2 Nr. 2 BbgDSchG, also die Frage, ob das Interesse des Klägers nicht auf andere Weise oder nur mit unverhältnismäßigen Aufwand berücksichtigt werden kann, nicht an.

Der Beklagte hat auch sein Ermessen ordnungsgemäß i.S.v. § 114 VwGO ausgeübt. Insbesondere liegt keine Ermessensüberschreitung vor, da die Maßnahme verhältnismäßig ist. Soweit der Kläger vorträgt, dass er die Nebengebäude für die Kühlzellen und den Müll für den Betrieb des Restaurants benötigt, ist erneut darauf zu verweisen, dass eine denkmalverträglichere Art der Unterbringung der Anlagen denkbar

ist. Die Massivität der Nebengebäude führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Denkmalschutzwertes und diese können daher auch bei Berücksichtigung der



Interessen des Klägers keinen Bestand haben. Auch müsste der Standort für die Anlagen mit der unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt werden.

Schließlich kann sich der Kläger nicht mit Erfolg darauf berufen, dass er nicht Eigentümer des zu beseitigenden Bauzauns sei. Entscheidend für die Auswahl zwischen verschiedenen Verantwortlichen ist, wer den baurechtswidrigen Zustand am effektivsten beseitigen kann. Dies ist hier zweifelsfrei der Kläger, zumal der Bauzaun ohne Substanzverlust abgebaut werden kann.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus § 708 Nr. 11, § 711 der Zivilprozessordnung i.V.m. § 167 VwGO.

Die Berufung ist nicht zuzulassen (§ 124 a Abs. 1 Satz 1 VwGO), da die Kammer in ihrer Entscheidung nicht von einer Entscheidung des BVerwG oder des gemeinsamen Senats der obersten Gerichtshöfe des Bundes und des Bundesverfassungsgerichts abweicht und die Sache keine grundsätzliche Bedeutung hat.

### Rechtsmittelbelehrung:

Gegen dieses Urteil steht den Beteiligten die Berufung zu, wenn sie von dem Oberverwaltungsgericht zugelassen wird.

Die Zulassung der Berufung ist innerhalb eines Monats nach Zustellung des vollständigen Urteils zu beantragen. Der Antrag ist bei dem Verwaltungsgericht Potsdam, Friedrich-Ebert-Straße 32, 14469 Potsdam, schriftlich zu stellen. Er kann stattdessen auch in elektronischer Form bei der elektronischen Poststelle des Verwaltungsgerichts Potsdam eingereicht werden, wenn das elektronische Dokument mit einer qualifizierten elektronischen Signatur im Sinne des Signaturgesetzes versehen ist (s. zu diesem Einreichungsverfahren die Erläuterungen unter [www.erv.brandenburg.de](http://www.erv.brandenburg.de)). Der Antrag 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 Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg, Hardenbergstraße 31, 10623 Berlin, schriftlich oder in elektronischer Form mit einer qualifizierten elektronischen Signatur im Sinne des Signaturgesetzes auf dem unter [www.berlin.de/erv](http://www.berlin.de/erv) veröffentlichten Kommunikationsweg einzureichen.



Vor dem Oberverwaltungsgericht müssen sich die Beteiligten durch nach § 67 Abs. 4 der Verwaltungsgerichtsordnung zugelassene Bevollmächtigte vertreten lassen. Dies gilt auch für den Antrag auf Zulassung der Berufung.

Meinecke

### Beschluss

Der Streitwert des Verfahrens wird endgültig auf 5.000 € festgesetzt.

### Gründe

Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 52 Abs. 2 Gerichtskostengesetz.

### Rechtsmittelbelehrung:

Gegen den Beschluss ist die Beschwerde zulässig, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 200 Euro übersteigt oder die Beschwerde wegen grundsätzlicher Bedeutung der zur Entscheidung stehenden Frage zugelassen wird.

Die Beschwerde ist bei dem Verwaltungsgericht Potsdam, Friedrich-Ebert-Straße 32, 14469 Potsdam, innerhalb von sechs Monaten, nachdem die Entscheidung in der Hauptsache Rechtskraft erlangt oder das Verfahren sich anderweitig erledigt hat, schriftlich oder zu Protokoll der Geschäftsstelle einzulegen. Sie kann stattdessen auch in elektronischer Form bei der elektronischen Poststelle des Verwaltungsgerichts Potsdam eingereicht werden, wenn das elektronische Dokument mit einer qualifizierten elektronischen Signatur im Sinne des Signaturgesetzes versehen ist (s. zu diesem Einreichungsverfahren die Erläuterungen unter [www.erv.brandenburg.de](http://www.erv.brandenburg.de)).

Meinecke

Ausgefertigt

Matschat

Verwaltungsgerichtsbeschäftigte  
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

