

Az.: 1 B 56/14
7 L 1178/13

Ausfertigung



SÄCHSISCHES OBERVERWALTUNGSGERICHT

Beschluss

In der Verwaltungsrechtssache

der
vertreten durch die Gesellschafter

- Antragstellerin -
- Beschwerdeführerin –

prozessbevollmächtigt:

gegen

die Landeshauptstadt Dresden
vertreten durch die Oberbürgermeisterin
diese vertreten durch das Rechtsamt
Dr.-Külz-Ring 19, 01067 Dresden

- Antragsgegnerin -
- Beschwerdegegnerin -

beigeladen:

GmbH
vertreten durch den Geschäftsführer

prozessbevollmächtigt:

wegen

Errichtung eines Wohngebäudes; Antrag nach § 80 Abs. 5 VwGO
hier: Beschwerde

hat der 1. Senat des Sächsischen Obergerichtes durch den Vorsitzenden Richter am Obergericht Meng, die Richterin am Obergericht Schmidt-Rottmann und den Richter am Obergericht Heinlein

am 4. August 2014

beschlossen:

Die Beschwerde der Antragstellerin gegen den Beschluss des Verwaltungsgerichts Dresden vom 5. März 2014 - 7 L 1178/13 - wird zurückgewiesen.

Die Antragstellerin trägt die Kosten des Beschwerdeverfahrens einschließlich der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen.

Der Streitwert für das Beschwerdeverfahren wird auf 150.000 € festgesetzt.

Gründe

- 1 Die zulässige Beschwerde ist nicht begründet.

- 2
 1. Die Antragstellerin ist Eigentümerin des Grundstücks X..... Straße., Flurstück F1.... der Gemarkung D....., das mit einer zweigeschossigen Villa bebaut ist. Mit Bescheid vom 12. März 2013 erteilte die Antragsgegnerin mit Zustimmung der Denkmalschutzbehörde eine Baugenehmigung zur Errichtung von vier Wohngebäuden mit 86 Wohneinheiten. Eines dieser Gebäude, das bei Verwirklichung der Planungen über sechs Geschosse und eine Firsthöhe von über 17 m verfügen würde, soll auf dem Grundstück S..... errichtet werden, das sich dem Grundstück der Antragstellerin im Süden anschließt. Mit dem angefochtenen Beschluss hat das Verwaltungsgericht den Antrag der Antragstellerin abgelehnt, die aufschiebende Wirkung ihres Widerspruchs gegen die Baugenehmigung hinsichtlich des letztgenannten Gebäudes anzuordnen. Es könne offen bleiben, ob der auf das Gebäude S..... beschränkte Antrag zulässig sei. Der Antrag sei jedenfalls unbegründet. Nach summarischer Prüfung verletze die Baugenehmigung subjektive Rechte der Antragstellerin nicht. Ein Verstoß gegen das Recht der Abstandsflächen liege nicht vor. Die der Baugenehmi-

gung zugrunde liegende Tabelle, in der die einzuhaltenden Abstandsflächen eingetragen worden seien, sei im Laufe des Verfahrens von der Antragsgegnerin anschaulich und nachvollziehbar erläutert worden. Bei der Ermittlung der Wandhöhe zur Berechnung der Abstandsflächen sei - wie in der SächsBO vorgesehen - die Geländeoberfläche zugrunde gelegt worden. Das Vorhaben sei gegenüber der Antragstellerin nicht rücksichtslos. Insbesondere habe es wegen der Zahl seiner Geschosse und Größe keine erdrückende oder einmauernde Wirkung. Zwischen der Südseite der Villa der Antragstellerin und dem genehmigten Gebäude, das diese nur um etwa 4 m überrage, liege eine Distanz von etwa 26 m, wobei es von der Grundstücksgrenze etwa 2 m weiter entfernt liege als es das Abstandsflächenrecht gebiete. Zudem entspreche das Vorhaben in seinen Ausmaßen und seiner Gestaltung - bis auf eine Ausnahme - im Wesentlichen den Gebäuden in der von vergleichbaren Wohnungsbaukomplexen vorgeprägten Umgebung. Das Vorhaben führe - insbesondere im Hinblick auf die erweiterte Abstandsfläche - auch nicht zu ungesunden Wohn- oder Arbeitsverhältnissen auf dem Grundstück der Antragstellerin.

- 3 Die Antragstellerin könne die Verletzung denkmalschutzrechtlicher Belange nicht mit Erfolg rügen. Zwar stünden die Villa der Antragstellerin und ihre Einfriedung ausweislich der Eintragung in der Denkmalliste, der fachbehörderlichen Stellungnahmen und der weiteren Unterlagen unter Denkmalschutz. Der Denkmalwert der Villa werde aber durch das Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt. Nichts anderes ergebe sich daraus, dass das genehmigte Gebäude den sichtbaren Hintergrund der Villa und die Sichtverhältnisse auf dem Grundstück der Antragstellerin verändern werde. Die Blickbeziehungen des Villengrundstücks der Antragsbestellerin zum Großen Garten seien vom Denkmalschutz nicht erfasst. Entgegenstehende gutachterliche Äußerungen, die die Antragstellerin vorgelegt habe, seien nicht hinreichend begründet. An der Beibehaltung etwaiger Blickbeziehungen des Villengrundstücks zum Großen Garten bestehe kein öffentliches Erhaltungsinteresse. Durch eine Veränderung der Sichtverhältnisse werde der Denkmalwert nicht maßgeblich beeinträchtigt. Es bestehe zur streitigen Bebauung ein Abstand von 26 m und die Umgebung des Denkmals sei durch Wohnungsbaukomplexe vorgeprägt. Der Denkmalwert der Villa werde auch nicht für den Fall in Frage gestellt, dass der Verkehrswert des Grundstücks um rund 300.000 € sinken würde. Durch eine solche Wertminderung werde die Integrität eines Kulturdenkmals nicht beeinträchtigt. Im Übrigen sei eine Wertminderung nicht nachvoll-

ziehbar dargetan. Das vom Antragsteller vorgelegte Wertgutachten gehe von falschen Tatsachen aus, weil es auf die nicht unter Denkmalschutz stehenden Blickbeziehungen abstelle.

- 4 Die Antragstellerin wendet ein, das Verwaltungsgericht habe seine Hinweispflichten (§ 173 VwGO i. V. m. § 139 Abs. ZPO) mehrfach verletzt, den erstinstanzlich gestellten Antrag falsch ausgelegt und dessen Zulässigkeit zu Unrecht problematisiert. Der Widerspruch und der Eilantrag betreffen selbstverständlich die gesamte Baugenehmigung, wobei auf das Gebäude S..... nur deshalb abgehoben worden sei, weil sich die Verletzung nachbarschützender Vorschriften aus dessen Baukörper ergebe. Im Übrigen wäre die insgesamt streitbefangene Baugenehmigung auch in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht teilbar i. S. d. Rechtsprechung des beschließenden Senats.
- 5 Der Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung sei auch begründet. Die nachbarschützende Vorschrift des § 6 SächsDO sei verletzt, weil die Abstandsflächen nicht von der gewachsenen Geländeoberfläche ermittelt seien und der Abstandsflächenplan für bautechnische Laien aus sich heraus nicht nachvollziehbar sei.
- 6 Das Rücksichtnahmegebot aus § 34 BauGB sei verletzt. Das Vorhaben sei gegenüber der Antragstellerin rücksichtslos, da es deren Anwesen gleichsam einmauere bzw. erdrücke. Das genehmigte sechsstöckige Gebäude auf dem Grundstück S..... sei um 4 m höher als die Villa der Antragstellerin, habe einen deutlich massiveren Baukörper und beeinträchtige erheblich die Lichtverhältnisse in der Villa. Diese liege - wie sich aus dem vorliegenden Visualisierungsgutachten ergebe - im Falle der Verwirklichung des Vorhabens über einen Großteil des Jahres im Schatten.
- 7 Die Antragstellerin wendet weiter ein, das Verwaltungsgericht habe unter Bezugnahme auf die Denkmalliste angenommen, dass nur die Villa selbst und deren Einfriedung unter Denkmalschutz stünden. Diese Liste sei jedoch unvollständig. Die Antragsgegnerin sei in der Vergangenheit selbst mehrfach zutreffend davon ausgegangen, dass das gesamte Anwesen der Antragstellerin - also Villa, Nebengebäude, Garten und Einfriedung - unter Denkmalschutz stehe. Herr Dr. H... und Herr Prof. W... gingen in ihren gutachterlichen Stellungnahmen davon aus, dass das gesamte Anwesen der Antragstellerin ein Kulturdenkmal darstelle, das durch das Vorhaben der Beigeladenen

auf dem Grundstück S..... erheblich beeinträchtigt werde. Es zerstöre den maßgeblichen denkmalschutzrechtlichen Kontext. Insbesondere würden die geschützten Blickbeziehungen zwischen dem Anwesen der Antragstellerin und dem Großen Garten, der stadtwirkungsgeschichtlich sehr bedeutsam sei, zerschnitten. Dadurch werde das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals beeinträchtigt. Hätte das Verwaltungsgericht die vorgelegten gutachterlichen Stellungnahmen hinreichend beachtet, hätte es dem Antrag der Antragstellerin stattgegeben.

8 Durch das Vorhaben komme es zu einer Wertminderung in Höhe von 218.000 €. Dies werde durch die Stellungnahme des Sachverständigen Kummer vom April 2014 nachgewiesen. Hierdurch werde das Denkmal zudem erheblich beeinträchtigt. Die Antragstellerin habe im Hinblick auf die denkmalschutzrechtliche Genehmigung für das Anwesen wertmindernde Einschränkungen hingenommen. So habe sie auf eine Dachterrasse und auf Fenstervergrößerungen verzichten müssen. Bei Verwirklichung des Vorhabens werde das Anwesen der Antragstellerin weiter an Wert verlieren.

9 2. Die Beschwerde der Antragstellerin bleibt unabhängig davon ohne Erfolg, ob sich der erstinstanzlich gestellte Eilantrag auf die gesamte Baugenehmigung erstreckte oder nur das Gebäude S..... (einschließlich Tiefgarage und Freiflächengestaltung) betraf, wie es die Antragsformulierung nahelegt. Die vom Verwaltungsgericht im Zusammenhang mit der Zulässigkeit des Eilantrages angesprochenen Fragen der rechtlichen und tatsächlichen Teilbarkeit der Baugenehmigung (dazu vgl. etwa Senatsbeschl. v. 13. August 2012 - 1 B 242/12 -, juris Rn. 6) sind für das Beschwerdeverfahren nicht entscheidungserheblich, weil die Beschwerde in der Sache ohne Erfolg bleibt.

10 Aus den innerhalb der gesetzlichen Begründungsfrist dargelegten Gründen der Antragstellerin, die den Prüfungsumfang des Senats begrenzen (§ 146 Abs. 4 Satz 6 VwGO), ergibt sich nicht, dass das Verwaltungsgericht ihren Antrag gemäß § 80a Abs. 3 VwGO i. V. m. § 80 Abs. 5 VwGO zu Unrecht abgelehnt hat.

11 2.1 Auf Antrag ist gemäß § 80a Abs. 3 i. V. m. § 80 Abs. 5 VwGO die aufschiebende Wirkung eines Widerspruchs gegen einen kraft Gesetzes vollziehbaren Bescheid anzuordnen, wenn bei der Abwägung der Interessen das Suspensivinteresse das Vollzugsinteresse überwiegt. Dies ist insbesondere der Fall, wenn nach der im Verfahren

des vorläufigen Rechtsschutzes gebotenen und allein möglichen summarischen Prüfung der Sach- und Rechtslage ernstliche Zweifel an der Rechtmäßigkeit des angegriffenen Verwaltungsaktes bestehen und der Antragsteller aller Voraussicht nach hierdurch in seinen subjektiven Rechten verletzt ist. Sind die Erfolgsaussichten des Rechtsbehelfs in der Hauptsache bei summarischer Prüfung als offen einzuschätzen, ist die Entscheidung aufgrund einer Güterabwägung zwischen den betroffenen Interessen des jeweiligen Antragstellers an der vorläufigen Suspendierung des Verwaltungsaktes und dem öffentlichen und privaten Interesse an der sofortigen Vollziehung vorzunehmen (SächsOVG, Beschl. v. 3. März 2010 - 1 B 23/10 -, juris).

- 12 2.2 Aus dem Beschwerdevorbringen ergibt sich nicht, dass das Verwaltungsgericht zu Unrecht eine Abwägung zulasten der Antragstellerin getroffen hätte.
- 13 Aus dem Vorbringen der Antragstellerin ergibt sich nicht, dass ein Verstoß gegen § 6 SächsBO vorliegt. Soweit sie rügt, vor den klarstellenden Erläuterungen der Antragsgegnerin im Schriftsatz vom 10. Januar 2014 sei die der Baugenehmigung zugrunde liegenden Abstandsflächenberechnung für einen Laien nicht verständlich gewesen, legt sie nicht dar, dass die Annahme des Verwaltungsgerichts, die angegriffene Baugenehmigung verstoße nicht gegen Abstandsflächenrecht, unzutreffend ist. Für die Annahme der Rechtswidrigkeit einer Baugenehmigung ist entscheidend, dass sie gegen Abstandsflächenrecht verstößt und nicht, ob dies für einen Laien im Vorfeld eines Gerichtsverfahrens erkennbar ist. Eine Unbestimmtheit der Baugenehmigung, die dem Nachbarwiderspruch und dem Eilantrag zum Erfolg verhelfen könnte (vgl. Senatsurt. v. 5. April 2013, SächsVBl. 2014, 36, 39 m. w. N.), liegt nicht vor.
- 14 Das Beschwerdevorbringen ist auch nicht geeignet, die Annahme des Verwaltungsgerichts in Frage zu stellen, dass die Baugenehmigung gegenüber der Antragstellerin nicht rücksichtslos ist.
- 15 Das Gebot der Rücksichtnahme gibt dem Nachbarn nicht das Recht, von jeglicher Beeinträchtigung durch ein Bauvorhaben von seinem Grundstück aus verschont zu bleiben. Eine Rechtsverletzung kann erst bejaht werden, wenn von dem Vorhaben eine unzumutbare Beeinträchtigung - wie beispielsweise bei einer erdrückenden Wirkung oder übermäßigen Immissionen - ausgeht. Ob dies der Fall ist, ist im Wege einer Ge-

samtschau, die den konkreten Einzelfall in den Blick nimmt, zu ermitteln. Das Gebot der Rücksichtnahme soll dabei einen angemessenen Interessenausgleich gewähren. Die vorzunehmende Abwägung hat sich deshalb daran zu orientieren, was dem Rücksichtnahmebegünstigten und dem Rücksichtnahmeverpflichteten jeweils nach Lage der Dinge zuzumuten ist. Dabei ist die Vorprägung durch das Vorhabengrundstück, aber auch die von den Gebäuden in der näheren Umgebung ausgehende Prägung zu berücksichtigen. Die Kriterien, nach denen diese Zumutbarkeitsschwelle bestimmt werden kann, lassen sich nicht allgemein beschreiben. Der Schutz des Gebots der Rücksichtnahme setzt bereits vor der Schwelle ein, die durch einen „schweren und unerträglichen“ Eingriff in das Eigentum markiert wird. Was als „rücksichtslos“ billigerweise nicht zumutbar ist, ist nicht gleichzusetzen mit dem Begriff der Unzumutbarkeit, durch den die verfassungsrechtliche Grenze zwischen Sozialbindung und enteignendem Eingriff bestimmt wird. Die Konkretisierung der Zumutbarkeitsschwelle kann sich im Einzelfall nur aus der geforderten Abwägung ergeben. Bei dieser Abwägung sind sowohl die Schutzwürdigkeit des Nachbarn als auch korrespondierend hierzu die mit dem Vorhaben verfolgten Interessen zu berücksichtigen. Beides muss in einer dem Gebietscharakter, der Vorprägung der Grundstücke durch die vorhandene bauliche Nutzung und der konkreten Schutzwürdigkeit entsprechenden Weise in Einklang gebracht werden.

- 16 Zwar sind die Regelungen über das Maß der baulichen Nutzung, über die Bauweise und die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, nicht nachbarschützend (vgl. BVerwG, Beschl. v. 11. März 1994, UPR 1994, 267; Beschl. v. 19. Oktober 1995, NVwZ 1996, 888; BayVGh, Beschl. v. 6. November 2008 - 14 ZB 08.2327 - juris). Gleichwohl können bei der Prüfung, ob dem Nachbarn das Bauvorhaben im Einzelfall nicht mehr zugemutet werden kann, auch die Höhe und Länge des Vorhabens eine Rolle spielen. Eine Verletzung des drittschützenden Rücksichtnahmegebots ist gegeben, wenn durch die Verwirklichung ein in der unmittelbaren Nachbarschaft befindliches Wohngebäude „eingemauert“ oder „erdrückt“ wird (SächsOVG, Beschl. v. 21. Mai 2013 - 1 B 260/12 -, juris).

17

Ein Vorhaben übt grundsätzlich dann erdrückende bzw. einmauernde Wirkung gegenüber dem Nachbarn aus, wenn es in Höhe und Volumen ein Übermaß besitzt und auch nicht annähernd den vorhandenen Gebäuden gleichartig ist (BayVGh, Beschl. v.

12. September 2013 - 2 CS 13.1351 -, juris Rn. 5, unter Bezugnahme auf BVerwG, Urt. v. 13. März 1981 - 4 C 1.78 - juris). Für die Annahme der abriegelnden bzw. erdrückenden Wirkung eines Nachbargebäudes besteht grundsätzlich jedoch dann kein Raum, wenn dessen Baukörper nicht erheblich höher ist als der des betroffenen Gebäudes (BayVGH, Beschl. v. 17. Juli 2013 - 14 ZB 12.1153 -, juris Rn. 14, m. w. N). Dies korrespondiert mit der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts, das Nachbarschutz gegen die Errichtung eines 12-geschossigen Hochhauses in einem Abstand von 15 m an der engsten Stelle zu einem 2 ½-geschossigen Gebäude (vgl. BVerwG, Urt. v. 13. März 1981 - 4 C 1.78 -, BauR 1981, 354) bejaht hat.

- 18 Ausgehend hiervon kann das Beschwerdevorbringen die Auffassung des Verwaltungsgerichts, dem Vorhaben komme hier weder unter dem Gesichtspunkt seiner Größe noch seiner Höhe bzw. Geschoszahl keine erdrückende Wirkung zu, nicht in Frage stellen. Das Verwaltungsgericht hat ausgeführt, dass zwischen der Südseite der Villa der Antragstellerin und dem beabsichtigte Gebäude eine Entfernung von etwa 26 m liege, das Gebäude von der Grundstücksgrenze weiter entfernt sei als es die bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Abstandsflächen gebieten würden, es die Villa der Antragstellerin nur um etwa 4 m überrage, in seinen Ausmaßen und Gestaltung den Gebäuden in der näheren Umgebung - bis auf eine Ausnahme - im Wesentlichen entspreche und das Villengrundstück der Antragstellerin in einer von Wohnungsbaukomplexen vorgeprägten Umgebung liege. Diese Feststellungen des Verwaltungsgerichts stützen insoweit - ihre Richtigkeit unterstellt - ohne weiteres dessen rechtliche Würdigung. Da sich die Antragstellerin mit diesen Feststellungen nicht hinreichend auseinander gesetzt, insbesondere ihre Richtigkeit nicht substantiiert bestritten, sondern der Sache nach hierzu lediglich vorgebracht hat, das Verwaltungsgericht wäre bei Würdigung der vorgelegten Visualisierung zu einem anderen Ergebnis gekommen, bleibt ihr Vorbringen insoweit erfolglos.
- 19 Soweit die Antragstellerin geltend macht, das Rücksichtnahmegebot sei im Hinblick auf die zu erwartende Beeinträchtigung der Lichtverhältnisse verletzt, führt ihr Vorbringen ebenfalls nicht zum Erfolg der Beschwerde. Bei der vorzunehmenden Würdigung der gegenseitigen nachbarlichen Interessen ist zu berücksichtigen, dass im unbeplanten innerstädtischen Bereich - wie hier - stets damit gerechnet werden muss, dass Baulücken durch Gebäude geschlossen werden, deren Höhe und Bauweise sich an der

in diesem Bereich vorherrschenden und städtebaulich prägenden Bebauung orientiert (SächsOVG, Beschl. v. 22. Januar 2013 - 1 B 376/12 -, juris Rn. 22). Im Hinblick auf die vorgenannten, von der Antragstellerin nicht hinreichend in Zweifel gezogenen Feststellungen des Verwaltungsgerichts ist dies hier eine Bebauung, die in Bezug auf die Ausmaße und Gestaltung im Wesentlichen dem Vorhaben entspricht. In einem bebauten innerstädtischen Wohngebiet müssen Nachbarn hinnehmen, dass Grundstücke innerhalb des durch das Bauplanungs- und das Bauordnungsrecht vorgegebenen Rahmens baulich ausgenutzt werden und es dadurch zu einer gewissen Verschattung des eigenen Grundstücks bzw. von Wohnräumen kommt. Entsprechendes gilt für Einsichtsmöglichkeiten, wie sie in einem bebauten Gebiet üblich sind (OVG NRW, Urt. v. 9. Juni 2011 - 7 A 1494/09 -, juris Rn. 22). Dass diese Verschattung hier schlichtweg unzumutbar wäre, ist im Hinblick auf die vorgenannte Entfernung der Villa zum Vorhaben der Beigeladenen und der nur etwa 4 m unterschiedliche Gebäudehöhe nach der hier gebotenen summarischen Prüfung nicht erkennbar. Dabei berücksichtigt der Senat auch die in Rede stehende Visualisierung, die die Antragstellerin zu den Akten gereicht hat.

20 Soweit die Antragstellerin geltend macht, dass sich das Bauvorhaben nicht hinsichtlich seiner Ausmaße und Höhe in die nähere Umgebung im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB einfügt, führt dies nicht zum Erfolg der Beschwerde. § 34 Abs. 1 BauGB gewährt nicht generell Nachbarschutz, sondern nur unter den eingeschränkten Voraussetzungen des Rücksichtnahmegebots (BVerwG, Beschl. v. 19. Oktober 1995 - 4 B 215/95 -, juris). Dass diese Voraussetzungen hier vorliegen, hat die Antragstellerin - wie angesprochen - gerade nicht hinreichend dargelegt.

21 Ohne Erfolg beanstandet die Antragstellerin die Auffassung des Verwaltungsgerichts, dass die angefochtene Baugenehmigung die Denkmalwürdigkeit ihres Anwesens nicht erheblich beeinträchtigt. Dies ergibt sich allerdings nicht schon daraus, dass denkmalrechtlich Belange allein öffentlichen Interessen zu dienen bestimmt wären und Vorschriften hierzu keinen Drittschutz entfaltet. Denn dies trifft in dieser Allgemeinheit nicht zu. Nach der gefestigten Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts muss der Eigentümer eines geschützten Kulturdenkmals im Hinblick auf Art. 14 GG gemäß § 42 Abs. 2 VwGO befugt sein, die denkmalrechtliche Genehmigung eines Vorhabens in der Umgebung anzufechten, wenn jenes dessen Denkmalwürdigkeit

möglicherweise erheblich beeinträchtigt, wobei Vorhaben in der Umgebung eines Kulturdenkmals, die dessen Denkmalwürdigkeit erheblich beeinträchtigen, jedoch zugelassen werden können, wenn das Vorhaben seinerseits durch überwiegende Gründe des Gemeinwohls oder durch überwiegende private Interessen gerechtfertigt ist (BVerwG, Urt. v. 21. April 2009, BVerwGE 133, 347; Beschl. v. 10. Juni 2013, BauR 2013, 1671). Hieraus folgt, dass eine Baugenehmigung auch im Falle, dass sie - wie hier - nach Zustimmung der Denkmalbehörde nach § 12 Abs. 3 SächsDSchG erteilt wurde, den Eigentümer eines Kulturdenkmals im Sinne des § 2 Abs. 1 SächsDSchG in seinen subjektiven Rechten beim Fehlen landesrechtlich besonders ausgestalteter Abwehrrechte jedenfalls dann verletzt, wenn sie die Denkmalwürdigkeit des Kulturdenkmals erheblich beeinträchtigt (so auch BayVGH, Urt. v. 25. Juni 2013 - 22 B 11.701 -, juris Rn. 28) und diese erhebliche Beeinträchtigung nicht durch überwiegende Gründe des Gemeinwohls oder durch überwiegende private Interessen kompensiert wird. Dass diese Voraussetzungen hier vorliegen würden, ergibt sich aus dem Beschwerdevorbringen allerdings nicht.

22 Soweit die Antragstellerin geltend macht, das Verwaltungsgericht habe verkannt, dass ihr gesamtes Anwesen unter Schutz stehe, hat sie mit ihrem Vorbringen nicht hinreichend dargelegt, warum die Einschätzung des Verwaltungsgerichts ihrer Auffassung nach nicht zutrifft, dass eine erhebliche Beeinträchtigung des Kulturdenkmals nicht vorliege. Auch mit dem bloßen Verweis auf die gutachterlichen Stellungnahmen der Gutachter Dr. H.... und Prof. W... legt sie dies nicht dar.

23 Soweit die Klägerin geltend macht, die Denkmalwürdigkeit ihres Kulturdenkmals werde erheblich beeinträchtigt, weil dessen Erscheinungsbild durch Zerschneidung der Blickbeziehungen zum Großen Garten erheblich beeinträchtigt würde, kann dies ihrer Beschwerde nicht zum Erfolg verhelfen. Dabei kann der Senat offen lassen, ob und inwieweit die Vorschriften im Sächsischen Denkmalschutzgesetz zum Schutz des Erscheinungsbildes eines Kulturdenkmals drittschützend sind. Denn aus dem Beschwerdevorbringen ergibt sich bereits nicht, dass das Erscheinungsbild des Anwesens der Antragsteller durch das Vorhaben erheblich beeinträchtigt wird.

24

Erscheinungsbild ist in erster Linie der von außen sichtbare Teil eines Denkmals, an dem der sachkundige Betrachter den Denkmalwert, der dem Denkmal innewohnt, ab-

zulesen vermag (vgl. OVG NRW, Urt. v. 8. März 2012 - 10 A 2037/11 -, juris Leitsatz 1). Aber auch die Umgebung kann nach dem Sächsischen Denkmalschutzgesetz zum Erscheinungsbild zählen. So ist nach § 2 Abs. 3 Nr. 1 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes auch die Umgebung eines Kulturdenkmals, soweit sie für dessen Bestand oder Erscheinungsbild von erheblicher Bedeutung ist, und § 12 Abs. 2 Satz 1 SächsDSchG bestimmt, dass bauliche oder garten- und landschaftsgestalterische Anlagen in der Umgebung eines Kulturdenkmals, soweit sie für dessen Erscheinungsbild von erheblicher Bedeutung sind, nur mit Genehmigung der Denkmalschutzbehörde errichtet, verändert oder beseitigt werden dürfen.

- 25 Voraussetzung für die Annahme einer erheblichen Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes eines Kulturdenkmals durch ein Vorhaben seiner Umgebung ist, dass die Umgebung für sein Erscheinungsbild von erheblicher Bedeutung ist (arg. § 2 Abs. 3 Nr. 1 SächsDSchG). Bei der Frage, ob dies der Fall ist, ist auch § 2 Abs. 1 SächsDSchG in den Blick zu nehmen. Danach sind Kulturdenkmale im Sinne dieses Gesetzes von Menschen geschaffene Sachen, Sachgesamtheiten, Teile und Spuren von Sachen einschließlich ihrer natürlichen Grundlagen, deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen, wissenschaftlichen, städtebaulichen oder landschaftsgestaltenden Bedeutung im öffentlichen Interesse liegt. Hiernach ist die Umgebung für das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals von erheblicher Bedeutung, wenn sich dort weitere Baudenkmäler finden und das überlieferte Erscheinungsbild dieser Baudenkmäler als Ensemble denkmalpflegerisch besonders schützenswert ist. Das ist insbesondere der Fall, wenn sich diese in einem Denkmalschutzgebiet im Sinne des § 21 SächsDSchG befinden, oder diese architektonisch in einer gewollten und gewachsenen Blickbeziehung zueinander stehen, auf diese Weise historische soziale Beziehungen ihrer Erbauer untereinander sichtbar machen und das Ortsbild maßgeblich prägen (vgl. hierzu BayVGH, Urt. v. 18. Juli 2013 - 22 B 12.1741 -, juris). Daneben kann aber auch die unbebaute Umgebung für das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals von Bedeutung sein. Unter welchen Umständen dies anzunehmen ist, ist im Wesentlichen eine Frage des Einzelfalls. Die nähere unbebaute Umgebung gehört jedenfalls dann zum Erscheinungsbild des Baudenkmals, wenn es bewusst in eine bestimmte Landschaft „hineinkomponiert“ oder seine Umgebung so gestaltet wurde, dass sie sich ihrerseits auf das Denkmal bezieht, um die mit ihm verfolgte künstlerische Absicht zu verdeutlichen oder zu verstärken (BayVGH, Urt. v. 25. Juni 2013 - 22 B 11.701 -, juris Leit-

satz 2). Ist die Umgebung eines denkmalgeschützten Bauwerks integraler Bestandteil des Erscheinungsbildes des denkmalgeschützten Bauwerkes, sind auch entsprechende Blickbeziehungen auf das Gebäude zu und von dem Gebäude weg - gleichsam rechts-reflexartig - geschützt. Der Grundsatz, dass eine „schöne Aussicht“ baurechtlich regelmäßig nicht geschützt wird (vgl. BVerwG, Urt. v. 28. Oktober 1993 - 4 C 5.93 - NVwZ 1194, 686/688 m. w. N.), kann in solchen Fällen eine Durchbrechung erfahren (BayVGH, Urt. v. 25. Juni 2013 - 22 B 11.701 -, juris Rn. 28).

26 Im vorliegenden Fall gehören die Flächen südlich des Anwesens der Villa der Antragstellerin in Richtung Großer Garten - ungeachtet der historischen Situation bis zur Zerstörung Dresdens im Zweiten Weltkrieg - nicht mehr zum Erscheinungsbild des in Rede stehenden Baudenkmals. Bei der Frage, ob unbebaute Flächen in der Umgebung zum Erscheinungsbild eines Baudenkmals gehören, kommt den tatsächlichen Verhältnissen eine wesentliche Bedeutung zu. Die Antragstellerin hat selbst eingeräumt, dass ihre Villa eine von insgesamt drei heute noch existierenden Villen in der Umgebung ist. Dass diese Villen ein Ensemble bilden, hat sie nicht dargelegt. Im Hinblick darauf muss maßgeblich in den Blick genommen werden, dass die Gegend um den Großen Garten zu DDR-Zeiten mit Wohnkomplexen bebaut wurde, wodurch diese seit Jahrzehnten maßgeblich geprägt wird. Dort dürfte der Villa der Antragstellerin heute eher die Bedeutung eines Solitärs zukommen. Ist dies der Fall, kann nicht davon ausgegangen werden, dass ihre Umgebung (noch) zum Erscheinungsbild des Baudenkmals gehört. Das bedeutet gleichzeitig, dass der Blick in diese Umgebung keinen Schutz erfährt. Selbst wenn man der Auffassung wäre, dass die Umgebung insoweit noch zum Erscheinungsbild des Baudenkmals gehört, ergäbe sich hier nichts anderes. Denn im Hinblick auf die heutige Situation - die Wohnkomplexbebauung - in der Umgebung, wäre von einer unerheblichen Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes auszugehen.

27 Im Übrigen ist nach dem Vorbringen nicht erkennbar, wodurch die Denkmalwürdigkeit ihres Anwesens erheblich beeinträchtigt werden könnte.

28 Soweit die Antragstellerin geltend macht, die Verwirklichung des Vorhabens der Beigeladenen führe zu einer erheblichen Wertminderung des denkmalgeschützten Anwesens, kann ihr Vorbringen schließlich auch nicht zum Erfolg der Beschwerde führen. Denn der Sache nach hat das Verwaltungsgericht seine Entscheidung - insoweit selbst-

tragend - darauf geschützt, dass die Denkmalwürdigkeit der Villa nicht für den Fall in Frage gestellt werde, dass der Verkehrswert des Grundstücks um 300.000 € sinken würde. Mit dieser Auffassung hat sich die Antragstellerin mit dem Beschwerdevorbringen innerhalb der Darlegungsfrist nicht hinreichend auseinandergesetzt. Ihr Hinweis auf ihre Investitionen in die Immobilie allein verfängt nicht. Die Voraussetzungen des § 2 Abs. 1 SächsDSchG können ohne weiteres auch dann noch vorliegen, wenn ein Kulturdenkmal an monetärem Wert verliert. Dass eine Wertminderung für sich genommen zur Annahme der Rechtswidrigkeit der streitgegenständlichen Baugenehmigung führen würde, ist auch im Übrigen nicht ersichtlich.

- 29 Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 2, § 162 Abs. 3 VwGO. Die außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen werden für erstattungsfähig erklärt, da diese einen Antrag gestellt und sich somit auch einem Kostenrisiko ausgesetzt hat (§ 154 Abs. 3 VwGO).
- 30 Die Höhe des Streitwerts folgt aus § 47 Abs. 1 i. V. m. § 53 Abs. 2 Nr. 2, § 52 Abs. 1 GKG. Der Senat folgt dabei der Festsetzung des Verwaltungsgerichts, gegen die von den Beteiligten keine Einwendungen erhoben worden sind.
- 31 Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO, § 68 Abs. 1 Satz 5 i. V. m. § 66 Abs. 3 Satz 3 GKG).

gez.:
Meng

Schmidt-Rottmann

Heinlein

*Ausgefertigt:
Bautzen, den
Sächsisches Oberverwaltungsgericht*