

Fassade OVG NW v. 2.11.1988 7 A 2826/86, BRS 48, Nr. 117 = NVwZ-RR 1989, 463 = EzD 2.1.2 Nr. 5

1. Bei einem Haus, bei dem sich der Denkmalcharakter im wesentlichen aus der Fassade ergibt, kann die Unterschutzstellung des gesamten Gebäudes in Betracht kommen, 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.

2. Gründe des Denkmalschutzes stehen einer Veränderung eines Baudenkmals nur dann entgegen, wenn diese eine mehr als nur geringfügige Beeinträchtigung des Schutzobjekts erwarten läßt.

<p>Achtung: Siehe aber auch die Metropolentscheidung desselben Gerichts vom 26.8.2008</p>
--

Zum Sachverhalt

Der Kl. ist Eigentümer eines etwa 1866 erbauten Eckhauses, dessen Inneres in den Jahren zwischen 1888 und 1967 wiederholt umgebaut wurde. Der Beklagte trug das gesamte Haus in die Denkmalliste der Stadt ein. Auf Anfechtungsklage des Klägers hob das Verwaltungsgericht den Eintragungsbescheid insoweit auf, als er über die Unterschutzstellung der Fassade des Hauses hinausging. Die Berufung des Beklagten hatte Erfolg und führte zur Abweisung der Klage.

Auszug aus den Gründen

Die zulässige Berufung des Bekl. ist begründet. Das VG hat der Klage zu Unrecht teilweise stattgegeben. Die Klage ist in vollem Umfang unbegründet, weil das Haus insgesamt als Baudenkmal im Sinne von § 2 Abs. 1 und 2 DSchG NW in die Denkmalliste einzutragen ist.

Gemäß § 3 Abs. 1 DSchG NW sind Denkmäler in die Denkmalliste einzutragen. Nach § 2 Abs. 1 DSchG NW sind Denkmäler Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht. Ein öffentliches Interesse besteht danach, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Produktionsverhältnisse sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen.

Das VG hat in dem angefochtenen Urteil zutreffend festgestellt, daß die Fassade des Hauses diese Eintragungsvoraussetzungen erfüllt, weil sie bedeutend für die Geschichte der Stadt ist und für ihre Erhaltung architektur- und ortsgeschichtliche sowie städtebauliche Gründe vorliegen. Dieser Feststellung tritt auch der Kläger inzwischen nicht mehr entgegen. Die Eintragung in die Denkmalliste ist aber nicht nur hinsichtlich der Fassade, sondern darüber hinaus insgesamt rechtmäßig.

Nach § 2 Abs. 2 Satz 1 DSchG NW können Baudenkmäler zwar auch Teile von baulichen Anlagen sein, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht. Das bedeutet, daß sich der Denkmalschutz auf Teile dieser baulichen Anlagen beschränken kann und muß, falls nur insoweit die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung vorliegen. Die Denkmalbehörde ist also nicht etwa befugt, in solchen Fällen über den schutzwürdigen Teil der Anlage hinaus weitere Teile oder gar die gesamte Anlage in die Denkmalliste einzutragen und hinsichtlich der nicht schutzwürdigen Teile erst im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach § 9 DSchG NW dem Mangel der Schutzwürdigkeit Rechnung zu tragen. Zu berücksichtigen ist insoweit allerdings, daß die Beschränkung der Unterschutzstellung auf einen Teil der Anlage voraussetzt, daß dieser gegenüber dem nicht schutzwürdigen Teil der Anlage überhaupt einer selbständigen Bewertung unter Gesichtspunkten des Denkmalschutzes zugänglich ist und in diesem Sinn als abtrennbarer Teil der Anlage erscheint (OVG NW, U. v. 24.11.1987, 7 A 36/86; U. v. 23.2.1988, 7 A 1937/86; OVG RP, U. v. 5.6.1987, 8 A 19/86, DÖV 1988, 431).

Hiernach ist eine Beschränkung des Denkmalschutzes auf das Äußere eines Hauses nicht von vornherein ausgeschlossen. Im vorliegenden Fall ist wegen des Zusammenhangs der Fassade mit den übrigen Teilen des Hauses eine selbständige denkmalschutzrechtliche Bewertung der Fassade als abtrennbarer Teil einer baulichen Anlage aber nicht möglich, so daß das gesamte Haus wegen des Denkmalcharakters der Fassade unter Schutz zu stellen ist.

Bei der Frage, ob Teile von Anlagen eigenständigen denkmalschutzrechtlichen Bewertungen zugänglich sind, kommt es nicht auf eine bautechnische Verbindung dieser Teile mit anderen Teilen der Anlage oder auf zivilrechtliche oder baurechtliche Zuordnungen an, sondern darauf, ob Teile einer Anlage in denkmalrechtlicher Hinsicht abtrennbar sein können. Dieses im vorliegenden Zusammenhang maßgebliche Abgrenzungskriterium hat im Gesetzgebungsverfahren seinen Niederschlag gefunden und entspricht dem Zweck des den Denkmalschutz regelnden Spezialgesetzes (vgl. Begründung des Gesetzentwurfs, LT–Drs. 8/4492, S. 28 zu § 2 des Entwurfs).

Ist somit die denkmalschutzrechtliche Abgrenzbarkeit allein ausschlaggebend, so kommt bei Gebäuden, deren Fassade Denkmalcharakter hat und deren sonstige Teile für sich gesehen keinen Denkmalcharakter haben, regelmäßig nur die Unterschutzstellung des gesamten Gebäudes in Betracht, 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. Dies ergibt sich daraus, daß Bauwerke als Zeugnisse ihrer Zeit in aller Regel nur aus ihrem gesamten Gefüge und nicht nur aus Einzelaspekten, wie z. B. einer Fassade, wirken. Die Verkehrsauffassung würde die Aufteilung eines Hauses in einen äußeren Teil und in das Innere bei Vorliegen der oben angeführten

Gegebenheiten gerade auch im Hinblick auf den Aussagewert als Denkmal als unnatürlich ansehen (vgl. Hönes, DÖV 1988, 432).

Der Beklagte weist insoweit zu Recht darauf hin, daß bei einem Gebäude regelmäßig eine weitgehend zwingende Interdependenz zwischen der Fassade und dem Inneren des Hauses, insbesondere seinem in der Raumanordnung sichtbaren Grundriß, besteht. Die gesamte Fassade stellt einen derart wesentlichen und das Ganze prägenden Teil eines Hauses dar, der zu der Anordnung und Nutzung des Inneren des Hauses in einem typischen Zusammenhang steht. Die Fassade gewinnt ihren auch unter Denkmalschutzaspekten typischen Charakter nicht nur aus sich selbst heraus, sondern ganz wesentlich auch in Verbindung mit den dahinter befindlichen Räumen und den Funktionen des Hauses insgesamt, die durch sie auch nach außen hin offenbar werden. Sie ist daher regelmäßig nicht von den übrigen Teilen abtrennbar. Diese wechselseitige Abhängigkeit wird besonders deutlich bei einem Eckhaus wie dem vorliegenden, wo durch die Anordnung der Fenster der Grundriß des Hauses weitgehend vorherbestimmt wird.

Dieses durch die Verkehrsanschauung für den Regelfall indizierte Verständnis von der mangelnden denkmalrechtlich abtrennbarkeit der Fassade vom Inneren des Hauses wird bestätigt durch den Begriff des Denkmals, wie er sich aus der gesetzlichen Regelung des § 2 Abs. 1 DSchG NW ergibt. Die Definition des Denkmalsbegriffs bezweckt den umfassenden Schutz von Zeugnissen menschlichen Lebens aus der Vergangenheit. Die denkmalrechtlich relevante Aussagekraft von baulichen Anlagen soll damit nicht auf ihre Substanz, etwa auf zweckfreie Schöpfungen mit künstlerischer Bedeutung, beschränkt sein. Die Erwähnung der wissenschaftlichen, volkskundlichen und städtebaulichen Gründe - neben den künstlerischen - in § 2 Abs. 1 Satz 2 DSchG NW läßt vielmehr im Zusammenhang mit den in derselben Vorschrift zuvor genannten Bedeutungskategorien den Schluß zu, daß die geschichtliche Funktion einer schützenswerten baulichen Substanz in denkmalrechtlicher Hinsicht relevant ist. Denkmäler sollen nicht nur bestimmte künstlerische Gestaltungen und bestimmte frühere Bauweisen dokumentieren, sondern sie sollen in weiten Bereichen darüber hinaus auch Aufschluß geben über ihre geschichtliche Nutzung durch den Menschen. Gerade das nordrhein-westfälische DSchG hat diese Funktionsbezogenheit von Baudenkmalern besonders hervorgehoben, indem es nicht nur allgemein die Geschichte des Menschen als Bedeutungskategorie erwähnt hat, sondern speziell auch die für dieses durch die industrielle Entwicklung geprägte Land typische Entwicklung der Arbeits- und Produktionsverhältnisse, § 2 Abs. 1 Satz 2 DSchG NW. Die Funktionsbezogenheit von Baudenkmalern hat ihre Bedeutung aber - abgesehen von diesem Spezialbereich der Arbeitswelt - auch allgemein im Hinblick auf die in § 2 Abs. 1 Satz 2 DSchG NW aufgeführten Städte und Siedlungen. Neben den Arbeitsstätten erlangen hier die Wohngebäude zusätzlich zu ihrer äußerlichen Gestaltung Gewicht durch ihre Nutzung und geben für diesen Bereich Zeugnis von den früheren Lebensverhältnissen der Menschen. Dieser denkmalrechtlich relevanten Funktionsbezogenheit würde es widersprechen, wesentliche Teile einer baulichen

Anlage - etwa die Fassade eines Wohnhauses -, die für sich gesehen in geschichtlicher Zeit keinerlei eigenständige Funktion erfüllten, sondern nur als integrierter Teil einer Gesamtanlage - etwa eines Wohngebäudes - zu verstehen waren und gerade als solche auch das Stadtbild prägten, einer isolierten denkmalrechtlichen Bewertung nach §§ 2, 3 DSchG NW zu unterziehen. Die Fassade eines Hauses unter denkmalrechtlichen Gesichtspunkten von den übrigen Teilen des Hauses abzutrennen, würde bedeuten, sie aus dem geschichtlich gegebenen funktionellen Kontext, der nach der Regelung des § 2 Abs. 1 Satz 2 DSchG NW grundsätzlich beachtlich ist, herauszulösen. Ein seiner geschichtlichen Funktion weitgehend entkleideter, wesentlicher Teil einer baulichen Anlage hat aber nicht mehr denselben Aussagewert wie ein unverändert in das Ganze integrierter Teil.

Angesichts der aufgrund der bisher behandelten Tatbestandsmerkmale des § 2 Abs. 1 Satz 2 DSchG NW gewonnenen Aussagen zur Funktionsbezogenheit kann dahinstehen, ob sich aus dem im nordrhein-westfälischen DSchG besonders hervorgehobenen Interesse an der Nutzung des Denkmals ein weiterer Beleg für die Bedeutung gerade der historischen Funktionsbezogenheit, u. a. etwa auch im Sinne eines gesteigerten Interesses an der Beibehaltung gerade der früheren Nutzung (vgl. dazu: Begründung des Gesetzentwurfs, LT-Drs. 8/4492, S. 2 und 27) ableiten läßt.

Eine denkmalrechtlich eigenständige Bewertung einer Fassade kommt demgegenüber in Betracht, wenn der Funktionszusammenhang zwischen ihr und dem Hausinnern nicht mehr besteht. Dies kann nicht nur der Fall sein, wenn ein Haus ausgekernt worden ist, sondern auch bei anderen Substanzveränderungen im Innern, wenn etwa bei sehr hohen Geschossen Zwischendecken eingezogen worden sind mit der Folge, daß die Aussage der Fassade über die Geschossigkeit des Gebäudes mit der tatsächlichen Situation nicht mehr übereinstimmt. Eine denkmalrechtliche Abtrennbarkeit kann außerdem bei kleineren Teilen eines Gebäudes, die - anders als die komplette Fassade - keinen wesentlichen Aussagewert für das gesamte Gebäude haben - wie etwa ein einzelnes Portal -, in Betracht zu ziehen sein.

Die dem Funktionszusammenhang von Fassade und Hausinneren Rechnung tragende Auffassung ist keinen verfassungsrechtlichen Bedenken aus Art. 14 GG ausgesetzt. Wenn die gesamte Anlage unter Schutz gestellt wird und dadurch Veränderungen an der gesamten Anlage der Genehmigungspflicht nach § 9 DSchG NW unterworfen werden, so bedeutet dies nicht eine unverhältnismäßige Einschränkung des Grundeigentums. Soweit verfahrensrechtliche Aspekte betroffen sind, ergibt sich dies aus der Überlegung, daß der Genehmigungsvorbehalt nur eine vorläufige Sperrwirkung entfaltet; die begrenzten zeitlichen Verzögerungen, die bei Veränderungswünschen wegen des Genehmigungsverfahrens einzukalkulieren sind, stellen sich als wirtschaftlich zumutbare Belastung des Eigentümers dar (OVG Lüneburg, U. v. 16.1.1984, 1 A 68/82, BRS 42 Nr. 141).

Abgesehen davon wären bei einer isolierten Unterschutzstellung der Fassade zahlreiche Veränderungen der nicht unter Schutz gestellten Teile der baulichen Anlage - etwa insbesondere des Daches - ohnehin genehmigungspflichtig gemäß der Vorschrift über den Schutz der Umgebung von Baudenkmälern, § 9 Abs. 1b DSchG NW. In materieller Hinsicht ist die Unterschutzstellung der gesamten Anlage nicht unverhältnismäßig, weil § 9 DSchG NW ein geeignetes Instrumentarium bereitstellt, um unzumutbare Belastungen vom Grundeigentümer abzuwenden. § 9 Abs. 2 DSchG NW räumt nämlich der zuständigen Behörde kein Ermessen ein, sondern er verleiht dem Grundstückseigentümer einen bindenden Anspruch auf Erteilung der Erlaubnis, wenn - abgesehen von der hier nicht einschlägigen Alternative der überwiegenden öffentlichen Interessen - Gründe des Denkmalschutzes nicht entgegenstehen. Die Auslegung dieser Tatbestandsvoraussetzung für die Erlaubniserteilung ergibt, daß nicht schon jeder noch so geringfügige denkmalschutzrechtliche Belang einer Erteilung der Erlaubnis entgegensteht. Dies gilt unabhängig davon, ob der Tatbestand des § 9 Abs. 2a DSchG NW ausschließlich eine Prüfung der denkmalrechtlichen Belange vorschreibt oder eine Abwägung dieser Belange mit den wirtschaftlichen Interessen des Eigentümers zuläßt (vgl. Ausschlußbericht LT-Drs. 8/5625, S. 49; gegen Interessenabwägung: OVG NW, U. v. 18.5.1984, 11 A 1776/83, BRS 42 Nr. 137; a. A.: Rothe, DSchG NW, § 9 Rn. 12; Moench, NVwZ 1988, 304, 310 und für das jeweilige Landesrecht: OVG Lüneburg, U. v. 16.1.1984, 1 A 68/82, BRS 42 Nr. 141, zu § 9 DSchG SH; BayVGH, U. v. 21.2.1985, Nr. 26 B 80 A. 720, BayVBl. 1986, 399, 401 zu Art. 6 DSchG BY).

Denn jedenfalls stehen der Erteilung der Erlaubnis Gründe des Denkmalschutzes im Sinne von § 9 Abs. 2a DSchG NW nur dann entgegen, wenn die zur Genehmigung gestellte Maßnahme eine mehr als nur geringfügige Beeinträchtigung des Schutzobjektes erwarten läßt (OVG NW, U. v. 18.5.1984, 11 A 1776/83, BRS 42 Nr. 137; Gahlen/Schönstein, § 9 DSchG Rn. 8).

Sämtliche Auslegungsgesichtspunkte ergeben, daß eine geringfügige Beeinträchtigung des Schutzobjekts den Anspruch auf Erteilung der Erlaubnis nicht in Frage stellen kann. Mit der Regelung des § 9 DSchG NW sollten nämlich nicht alle Baumaßnahmen an und in Baudenkmälern verhindert werden; zunächst sollte im Sinne eines präventiven Schutzes eine verfahrensrechtliche Handhabe geschaffen werden, um auf Veränderungen, die in ihrem Umfang grundsätzlich unbedenklich sind, noch Einfluß derart nehmen zu können, daß sie nicht aus Unkenntnis in einer wenig denkmalschonenden Weise zur Ausführung gelangen (vgl. Begründung des Gesetzentwurfs, LT-Drs. 8/4492, S. 30 zu § 8 des Entwurfs).

Darüber hinaus sollen durch § 9 DSchG NW nicht nur unerhebliche Beeinträchtigungen eines Denkmals durch eine materielle Veränderungsschranke verhindert werden. Daß demgegenüber geringfügige Beeinträchtigungen des Schutzobjekts unter Umständen hinzunehmen sind, ergibt sich aus der systematischen Einordnung des § 9 DSchG NW in das Gesamtgefüge des Gesetzes. An mehreren Stellen im Gesetz selbst hat die Zielvorstellung, daß Denkmäler nach

Möglichkeit weitgehend genutzt werden sollen, ihren Niederschlag gefunden, §§ 1 Abs. 2 und 3, 2 Abs. 1 Satz 1 und 2, 7 Abs. 1, 8 Abs. 1 DSchG NW. Dieses zum Teil auch durch das Erhaltungsinteresse motivierte Anliegen, nicht nur museumsähnliche Nutzungen zu erleichtern, ist zudem im Gesetzgebungsverfahren besonders hervorgehoben worden (Begründung des Gesetzentwurfs, LT–Drs. 8/4492, S. 2 und 27; Ausschlußbericht, LT–Drs. 8/5625, S. 48 zu § 8).

Eine Nutzung, die nicht nur unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten, sondern auch im Interesse des Denkmalschutzes zur Erhaltung des Objekts wünschenswert ist, wird oftmals Veränderungen am Schutzobjekt erfordern, die trotz der langfristig gesehen günstigen Folgen für das Objekt zunächst partielle Eingriffe in die denkmalrechtlich relevante Aussagekraft des Gebäudes mit sich bringen. Obwohl die Fassung des Gesetzentwurfs, wonach nur „gewichtige Gründe des Denkmalschutzes“ der Erlaubniserteilung entgegenstanden, im Laufe der Ausschlußberatungen zugunsten der Gesetz gewordenen Fassung verschärft worden ist, sollen damit Veränderungen, die geringfügige Beeinträchtigungen des Denkmals zur Folge haben, nicht ausgeschlossen werden, wie sich dem Ausschlußbericht entnehmen läßt (LT–Drs. 8/5625, S. 48 zu § 9).

Die Auslegung des § 9 DSchG NW ergibt damit insgesamt, daß die Intensität seines materiellen Schutzes nicht deckungsgleich ist mit derjenigen von §§ 2, 3 DSchG NW. Während die Unterschützstellungsvorschriften einen weit ausgedehnten Schutzzumfang haben, läßt § 9 DSchG NW im Wege einer teilweisen Zurücknahme der Schutzgrenze im Interesse einer grundsätzlich denkmalverträglichen Nutzung flexiblere Lösungen zu (vgl. zur Notwendigkeit eines flexiblen Entscheidungsspielraums: Ausschlußbericht, LT–Drs. 8/5625, S. 42).

Diese Flexibilität hat sich zu bewähren bei Änderungsmaßnahmen, die das Schutzobjekt in einem vertretbaren geringfügigen Umfang beeinträchtigen; sie ist nicht vonnöten bei Maßnahmen, die den denkmalrechtlich relevanten Aussagewert eines Gebäudes völlig unberührt lassen; derartige Änderungen sind materiell ebenso unproblematisch wie die Fälle, in denen das Denkmal bei Beantragung einer Erlaubnis für eine Änderung oder für den Abbruch bereits abgängig ist. Für die letztgenannte Konstellation besteht im Zusammenhang des § 9 DSchG NW ohnehin kein Regelungsbedürfnis, weil sie schon von § 3 Abs. 4 DSchG NW erfaßt wird, wonach bei Entfallen der Denkmaleigenschaft die Eintragung zu löschen ist mit der Folge, daß eine Erlaubnisbedürftigkeit nach § 9 DSchG NW nicht mehr besteht.

Wenn somit auch Maßnahmen, die das Schutzobjekt geringfügig beeinträchtigen, noch nach § 9 DSchG NW genehmigungsfähig sind, erweist sich die Unterschützstellung eines gesamten Hauses, bei dem allein die Fassade für sich genommen Denkmalwert hat, nicht als unverhältnismäßige Belastung des Eigentümers, weil Änderungsmaßnahmen im Inneren des Hauses, das für sich betrachtet keinen Denkmalwert hat, weitgehend erlaubt werden müssen, nämlich jedenfalls insoweit, als sie die Substanz des Hausinnern im wesentlichen nicht in Frage stellen und den Funktionszusammenhang mit der Fassade nicht berühren.

Die Unterschutzstellung des gesamten Hauses weist schließlich einige praktische Vorzüge auf. Diese Verfahrensweise hat nämlich zur Folge, daß die Frage der Denkmalwürdigkeit der einzelnen Teile einer baulichen Anlage - bis hin zu einer Aufteilung in kleinste Einheiten - nicht schon bei der Unterschutzstellung entschieden werden muß, sondern dem späteren Genehmigungsverfahren nach § 9 DSchG NW vorbehalten bleiben kann. Würde man in jedem Einzelfall schon bei der Unterschutzstellungsentscheidung die exakte Abgrenzung der für sich isoliert gesehen denkmalwürdigen Teile der Anlage von den übrigen Teilen der Anlage fordern, würde man dieses Verfahren mit umfangreichen Erhebungen befrachten, die sich möglicherweise in der Zukunft als unnötig herausstellen; denn im Zeitpunkt der Unterschutzstellung steht oft noch nicht fest, welche Veränderungen an der Anlage später einmal vorgenommen werden sollen. Kommt es dann später zu einer Veränderung von Teilen der Anlage, die für sich betrachtet nicht als denkmalwürdig zu bewerten sind, so kann es sein, daß die zuständige Behörde von der Ermächtigung des § 9 DSchG NW Gebrauch macht, so daß sich auch in diesem Stadium eine Streitige Auseinandersetzung über die Denkmalwürdigkeit bestimmter Teile einer Anlage erübrigt. Hinzu kommt, daß die Abwicklung der Förderung von Baumaßnahmen an Denkmälern nach § 35 DSchG NW und der Steuerbegünstigungen nach § 32 Abs. 1 Nr. 1 Grundsteuergesetz und §§ 82i und k Einkommensteuereinführungsvorordnung einfacher und in der Regel für den Eigentümer günstiger zu gestalten ist, wenn das gesamte Haus unter Schutz gestellt wird (vgl. Hönes, DÖV 1988, 432).

Nach den vorstehend ausgeführten Grundsätzen ist das gesamte Haus unter Denkmalschutz zu stellen, selbst wenn man zugunsten des Klägers unterstellt, daß Hausinneres und Dach für sich gesehen keinen Denkmalcharakter haben. Denn der Funktionszusammenhang zwischen der - isoliert betrachtet - nicht aus zweckfreien künstlerischen, sondern anderen Gründen denkmalwerten Fassade und den übrigen Teilen des Hauses ist noch gewahrt; insbesondere liegt kein Fall der Entkernung vor. Wie sich aus den vorliegenden Plänen im Zusammenhang mit den Feststellungen des Ortstermins entnehmen läßt, ist der Grundriß des Hauses, der bei einem Eckhaus ohnehin durch die Fassade stark vorgeprägt ist, in allen Etagen weitgehend unverändert. In den Obergeschossen ist der ursprünglich nicht genutzte Hofraum durch das Treppenhaus und eine Abstellkammer in Anspruch genommen worden und der frühere Treppenbereich ist für die Einrichtung eines Badezimmers genutzt worden. Außerdem ist die durch Wandansätze und Unterzug bereits angedeutete Aufteilung des großen Raumes durch Schließung der zunächst verbliebenen Öffnung zu einer dauerhaften Trennung der beiden Raumhälften verändert worden. Durch diese Maßnahmen ist die Zuordnung der einzelnen Raumeinheiten zu den Fassadenöffnungen jedoch nicht berührt worden. Im Erdgeschoß sind die Veränderungen an Substanz und Grundriß zwar bedeutsamer als in den Obergeschossen, aber der ursprüngliche Grundriß läßt sich aus dem jetzt vorhandenen Zustand insbesondere angesichts der im Scheitelpunkt des abgewinkelten Unterzuges angeordneten Stütze noch deutlich ablesen.