

Göttersiedlung Bebauung Garten OVG NW Urteil vom 17.8.2001 7 A 4207/00. EzD 2.2.6.4 Nr. 18

**Dem privaten Interesse, ein unbebautes Grundstück im Rahmen des nach § 34 BauGB Zulässigen zu bebauen, können Belange des Denkmalschutzes entgegenstehen, wenn es Gartenfläche eines inzwischen geteilten Hausgrundstückes war, das als Bestandteil einer unter dem Einfluss der Gartenstadtbewegung entstandenen Wohnsiedlung („Göttersiedlung“) unter Denkmalschutz steht.**

### **Aus den Gründen**

Die Kl. haben keinen Anspruch auf Erteilung der mit dem Hauptantrag und dem ersten Hilfsantrag begehrten Baugenehmigungen bzw. auf Erteilung des mit dem zweiten Hilfsantrag begehrten Vorbescheids, da den Vorhaben auch in den mit den Hilfsanträgen jeweils verringerten Dimensionen öffentlich-rechtliche Vorschriften, nämlich Belange des Denkmalschutzes entgegenstehen (vgl. §§ 71 Abs. 1, Abs. 2, 75 Abs. 1 BauO NRW).

Gemäß § 9 Abs. 1 Buchst. a DSchG bedarf der Erlaubnis, wer Baudenkmäler verändern will. Bereits die geplante Veränderung des einen Baudenkmals, das sich nach Grundstücksteilung auf die Parzellen ... und ... erstreckt, ist mit Belangen des Denkmalschutzes nicht vereinbar. Ob den Bauvorhaben Gründe des Denkmalschutzes auch deshalb entgegenstehen, weil sie das Erscheinungsbild von Baudenkmalern in der engeren Umgebung (hier namentlich die Baudenkmäler W.-Straße ... und ... sowie die F.-Straße mit der dortigen „Torsituation“) beeinträchtigen, bedarf daher keiner Entscheidung.

Die Belange des Denkmalschutzes, die von der Bauaufsichtsbehörde in angemessener Weise zu berücksichtigen sind (vgl. § 9 Abs. 3 Satz 1 DSchG), entsprechen den Belangen, die von der Unteren Denkmalschutzbehörde zu prüfen wären, wenn sie gesondert über die Erlaubnisfähigkeit der Veränderung eines Baudenkmals zu befinden hat. Maßgebend ist, ob Gründe des Denkmalschutzes der Erlaubnis entgegenstehen (vgl. § 9 Abs. 2 Buchst. a DSchG). Bei dem gesetzlichen Merkmal „Gründe des Denkmalschutzes“ handelt es sich um einen der vollständigen gerichtlichen Kontrolle unterliegenden Rechtsbegriff, der sich einer für jeden Einzelfall geltenden Maßstabfestsetzung weitgehend entzieht. Vorzunehmen ist vielmehr eine von der Qualität des jeweils zu schützenden Denkmals abhängige Einzelfallprüfung, ob und inwieweit die Schutzziele und -zwecke des Denkmalschutzgesetzes durch die in Rede stehende Maßnahme konkret betroffen sind. Die im Einzelfall erheblichen Umstände sind zu ermitteln und sodann im Wege der Abwägung zwischen den Belangen des Denkmalschutzes und den in der Regel privaten Interessen, die für die erlaubnispflichtige Maßnahme streiten, zu gewichten. Hierbei wird sich ein

schutzwürdiges privates Interesse gegenüber den Belangen der Denkmalpflege umso eher durchsetzen, je geringfügiger die mit dem Vorhaben notwendig einhergehende Beeinträchtigung des Denkmals ist, während eine Maßnahme, die den Denkmalwert wesentlich mindern oder gar aufheben würde, allenfalls in Ausnahmefällen aus zwingenden Gründen zugelassen werden kann, nachdem zuvor untersucht worden ist, ob nicht den privaten Belangen auch im Wege der Übernahme des Denkmals durch die Gemeinde gemäß § 31 DSchG oder durch eine angemessene Entschädigung auf Grundlage von § 33 DSchG hinreichend Rechnung getragen werden kann (Vgl. OVG NRW, Urteil vom 20. Februar 1997, 7 A 4406/95).

Die Abwägung der Belange des Denkmalschutzes und der Interessen der Kläger, die Parzelle ... mit einem Mehrfamilienhaus zu bebauen, ergibt, dass dem Vorhaben der Kläger Gründe des Denkmalschutzes im vorbezeichneten Sinne entgegenstehen.

Der Denkmalwert des Baudenkmals K.–Straße in K. ergibt sich aus den die bestandskräftige Eintragung in die Denkmalliste des Hausgrundstücks tragenden Gründen. Das Haus ist danach als Teil der „Göttersiedlung“ Dokument einer unter dem Einfluss der Gartenstadtbewegung entstandenen Wohnsiedlung; der von der W.–Straße aus betrachtet rückwärtige Garten (der die Parzelle ... der Kläger umfasst) ist Teil des Dokuments. Die Veränderungen, die Haus und Grundstück W.–Straße ... vor seiner Unterschutzstellung gegenüber dem Originalzustand erfahren haben, stellen den Denkmalwert des Objekts nicht in Frage. Das Baudenkmal ist in Kenntnis der Veränderungen (hier insbesondere des Gartens durch den Garagenkomplex und die zur F.–Straße ausgerichtete Garagenwand nebst Mauer) unter Denkmalschutz gestellt worden. Vom Denkmalwert der Gesamtanlage ist daher auszugehen, auch wenn die Veränderungen den Denkmalwert des Objekts gegenüber anderen, nicht in gleichem Maße veränderten Objekten der „Göttersiedlung“ graduell mindern.

Entgegen der Annahme der Kläger ist der Denkmalwert des Denkmals W.–Straße ... (nebst dem rückwärtigen, die Parzelle ... umfassenden Garten), soweit er sich aus der Bedeutung der „Göttersiedlung“ als Dokument der Gartenstadtbewegung und der städtischen Siedlungspolitik sowie als Beispiel vieler architektonischer Lösungen des Einfamilienhauses im Siedlungsbau der 20er Jahre herleitet, nicht deshalb gering oder gar nicht beachtlich, weil der Beklagte nicht alle der „Göttersiedlung“ zugehörigen Grundstücke unter Schutz gestellt und ferner keine die „Göttersiedlung“ erfassende Denkmalsbereichssatzung erlassen hat.

Das einzelne Objekt einer aus einer Objektvielfalt bestehenden Siedlung verliert seine Eigenschaft als Teil des Ganzen nicht dadurch, dass das Ganze nicht als solches unabhängig von den Einzelmaßnahmen dem Denkmalschutz unterworfen wird. Die Anwendungsbereiche des Schutzes von Einzeldenkmälern gemäß §§ 2, 3 DSchG und des Schutzes des Erscheinungsbildes von Denkmalsbereichen gemäß §§ 2 Abs. 3, 5 DSchG schließen sich nicht gegenseitig aus. Dies folgt schon aus der Legaldefinition in

§ 2 Abs. 3 Satz 1 DSchG. Wenn nach dieser Vorschrift Denkmalbereiche auch solche Mehrheiten von baulichen Anlagen sind, bei denen nicht jede dazugehörige einzelne bauliche Anlage die Voraussetzungen des Abs. 1, nämlich Denkmal zu sein, erfüllt, so setzt diese Vorschrift gerade voraus, dass ein Denkmalbereich auch einzelne Baudenkmäler erfassen kann. Die Ausweisung eines Denkmalbereichs kann in Fällen der hier vorliegenden Art zu der Unterschutzstellung der einzelnen Denkmäler hinzutreten und unter Umständen sogar angezeigt sein, um das Umfeld der einzelnen Denkmäler vor nachteiligen Veränderungen zu schützen. Hiervon unberührt bleibt die Pflicht des Beklagten, ein Gebäude sowie ggf. einen zugehörigen Garten, die denkmalwert sind, auch dann als solches in die Denkmalliste einzutragen, wenn sie innerhalb eines Denkmalbereichs liegen (Vgl. OVG NRW, Urteil vom 11. April 1997, 7 A 523/95).

Unerheblich ist auch, ob der Beklagte zu Recht von der Unterschutzstellung anderer zur „Göttersiedlung“ gehörender Gebäude und Gärten abgesehen hat. Zwar hat er ausweislich der zu Protokoll über den Ortstermin des Verwaltungsgerichts am 23. März 2000 abgegebenen Erläuterung davon abgesehen, die zum Konzept der „Göttersiedlung“ gehörenden Häuser längs des Rather Mauspfads unter Schutz zu stellen, weil sie in der Nachkriegszeit stark überformt worden sind. Selbstverständlich können Veränderungen eines Gebäudes ein derartiges Gewicht haben, dass es die für die Unterschutzstellung erforderliche Bedeutung (vgl. § 2 Abs. 1 Satz 2 DSchG) verliert, weil es etwa in einer Weise verändert worden ist, dass als Folge ein Objekt entstanden ist, welches Gestalt und Charakter ganz wesentlich durch die neu errichteten Bestandteile erhalten hat (Vgl. OVG NRW, Urteil vom 21. Juli 1999, 7 A 3387/98).

Ob dies bei den jeweiligen nicht unter Schutz gestellten Gebäuden nebst Gärten festzustellen war, ist jedoch deshalb unerheblich, weil dies an der Bedeutung der unter Schutz gestellten Objekte nichts ändert. Namentlich ist nicht entscheidungserheblich, wie viele Wohngrundstücke der früheren „Göttersiedlung“ in die Denkmalliste eingetragen worden sind, da mit Bestandskraft der Eintragung in die Denkmalliste feststeht, dass die einzelnen Objekte - hier das Hausgrundstück W. Straße ... einschließlich der Parzelle ... jeweils für sich bedeutend sind, und zwar als Bestandteil der „Göttersiedlung“. Im Übrigen sind nach der vom Beklagten zur Gerichtsakte überreichten Übersicht eine Vielzahl von Objekten fortlaufend bei nur relativ geringfügigen Unterbrechungen entlang der W.-Straße in die Denkmalliste eingetragen und durchaus in der Lage, einen Siedlungszusammenhang zu vermitteln.

Der Denkmalwert des Hauses W.-Straße ... nebst der Parzelle ... ergibt sich gerade auch aus dem Verhältnis von überbauter Grundstücksfläche zum Gartenanteil. Charakteristisch für ein im Zuge der so genannten Gartenstadtbewegung entstandenes Gebäude sind gerade die verhältnismäßig großen, rückwärtig der Wohnbebauung gelegenen Gärten. Dies hat der Beklagte im Einzelnen dargelegt, es wird durch die von

ihm überreichte Literatur (Kampffmeyer, Die Deutsche Gartenstadtbewegung, Berlin, 1911) ergänzend gestützt und ist auch vom Verwaltungsgericht nicht anders bewertet worden. Die Kläger führen hiergegen nichts an, was zu vertiefenden Ausführungen Anlass geben würde. Die Kläger meinen, typisch sei die Bebauung der Straßenränder auf relativ kleinen Grundstücken. Ob die nicht überbaute Fläche eines Grundstücks als klein oder groß anzusehen ist, hängt allerdings von den in Bezug gesetzten nur relativ bedeutsamen Maßen ab. Für die entlang der W.–Straße unter Schutz gestellten Häuser - und zu diesen gehört das mit seiner Nordseite zur F.–straße gelegene Hausgrundstück W.–Straße ... nebst der rückwärtigen Parzelle. ... - hat der Beklagte zu Recht angenommen, dass die jeweils nicht überbaute Grundstücksfläche relativ groß sei. So ergibt sich für das Hausgrundstück W.–Straße ... nebst Parzelle ... eine nicht überbaute Grundstücksfläche von rund 5/6 der gesamten Grundstücksgröße (Grundstücksgröße grob 55 m x 18 m = 990 qm; überbaute Grundfläche: Wohnhaus nebst Anbau und Garage: 9 m x 10,80 m + 4 m x 5 m + 6 m x 9 m = 162,2 qm). Die Grundstücksfläche ist darüber hinaus in ihrer absoluten Größe mit rund 1000 qm durchaus nicht unerheblich. An der Bedeutung dieser Bezüglichkeiten ändert sich nichts dadurch, dass verschiedene andere Grundstücke eine bezogen auf die Grundstücksfläche noch kleinere überbaute Grundstücksfläche aufweisen. Dass der rückwärtige Garten auch angesichts der sich für das Hausgrundstück W.–Straße ... ergebenden Verhältnisse von Wohnbebauung und Gartenfläche denkmalerhebliche Aussagekraft hat, ergibt sich im Übrigen - wie ausgeführt - aus der im vorliegenden Verfahren nicht zur Überprüfung stehenden denkmalrechtlichen Unterschützstellung.

Die vorhandene Bebauung des rückwärtigen Gartens durch die Doppelgarage und die zur F.–Straße gelegene Einfriedungsmauer beeinträchtigt zwar den Denkmalwert, stellt ihn jedoch - wie ausgeführt - nicht in Frage. In dieser Situation ist jede zusätzliche Bebauung des Gartens in besonderem Maße geeignet, den dem Garten noch zukommenden Aussagewert in Frage zu stellen. Insbesondere gilt das aber für Vorhaben der hier in Rede stehenden Größenordnung, wobei der Senat dem Verwaltungsgericht nicht in der Annahme zu folgen vermag, dass das mit dem Vorbescheid zur Genehmigung gestellte Vorhaben eine noch hinnehmbare Beeinträchtigung des Denkmals nach sich ziehen würde. Allen mit dem Hauptantrag und den Hilfsanträgen zur Genehmigung gestellten baulichen Anlagen ist gemein, dass letztlich der Eindruck zweier bebauter Grundstücke (statt bislang eines Grundstücks) entstünde. Die die beiden Wohnhäuser umgebende Gartenfläche wäre im Verhältnis zur typischen Situation eines der Gartenstadtidee zuzurechnenden Grundstücks, wie sie durch das Denkmal W.–Straße ... (einschließlich der Parzelle ...) dokumentiert wird, marginal. Insbesondere das Gebäude auf dem Grundstück der Kläger würde lediglich noch durch einen gewissen Gartenkranz umgeben, dem jeder Eindruck der Tiefe fehlte. Die optischen Auswirkungen der geplanten Bebauung würden im Vergleich zu einigen anderen Grundstücken der „Göttersiedlung“ besonders deutlich hervortreten, da das

Grundstück unmittelbar an die F.–Straße angrenzt und von dort (bis auf das Teilstück der die vorhandene Garage begrenzenden Mauer) unmittelbar eingesehen werden kann. Eine dem Denkmal auch nur annähernd anhand der erkennbaren Gegebenheiten ablesbare Aussage über das in der Entstehungszeit prägende Verhältnis von Gartenfläche und überbauter Grundstücksfläche verbliebe nicht.

Eine solche Denkmalbeeinträchtigung, die hier allerdings bereits das Ausmaß nahezu einer Zerstörung des Aussagewertes des Denkmals erreichen würde, ist nicht durch überwiegende schutzwürdige Belange der Kläger gerechtfertigt. Die Kläger werden durch die Versagung der Baugenehmigung bzw. des Vorbescheides nicht unzumutbar und unverhältnismäßig beeinträchtigt.

Das Interesse der Kläger, ihr Grundstück im Rahmen des nach § 34 BauGB Zulässigen zu bebauen, ist nach Maßgabe der hier gegebenen Besonderheiten des Einzelfalls gering gewichtig. Die Denkmalpflege ist eine Gemeinwohlaufgabe von hohem Rang, die das Eigentum einschränkende Regelungen im Sinne von Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG rechtfertigen. Der Eigentümer eines geschützten Denkmals unterliegt einer gesteigerten Sozialbindung. Sie ergibt sich aus der Situationsgebundenheit des Grundstücks. Grundsätzlich muss es der Eigentümer eines Denkmals hinnehmen, dass ihm eine möglicherweise rentablere Nutzung seines Grundstücks verwehrt wird (Vgl. BVerfG, Beschluss vom 2. März 1999, 1 BvL 7/91, BVerfGE 100, 226 m. w. N.).

Den Klägern ist es aus diesen Gründen zuzumuten, dass sie ihr Grundstück nicht durch Bebauung mit einem Wohnhaus nutzen können. Maßgebend ist für die erforderliche Abwägung nicht allein die im Eigentum der Kläger stehende Parzelle. Die Parzelle ist Teil eines Denkmals, das am 2. Juni 1995 unter Denkmalschutz gestellt worden ist und damals noch aus einer Parzelle bestand. Dass dieses Grundstück später parzelliert wurde, ändert am Objekt der Unterschutzstellung nichts. Denkmal ist weiterhin das eine Wohnhaus mit zugehörigem großen Garten in seinen ursprünglichen Dimensionen. Die Frage, wann von einer nicht mehr rentablen und deshalb ohne entsprechende, eine solche Situation auffangende Regelung mit der Sozialbindung des Eigentums nicht zu vereinbarenden Unterschutzstellung auszugehen ist, stellt sich bei diesen Gegebenheiten nicht. Das Denkmal ist mit einem Wohnhaus bebaut, dessen wirtschaftlich sinnvolle Nutzung auch unter Berücksichtigung der dem Denkmal zugehörigen relativ großen Gartenfläche nicht in Rede steht.

Die Versagung der Baugenehmigung bzw. des Vorbescheides ist schließlich nicht im Ergebnis unverhältnismäßig. Die Kläger haben die von dem unter Schutz gestellten Grundstück abgetrennte Parzelle ... nach denkmalrechtlicher Unterschutzstellung erworben. Sie mussten daher davon ausgehen, dass die Parzelle nur insoweit selbstständig baulich nutzbar ist, wie dies mit dem Anliegen der denkmalrechtlichen Unterschutzstellung des zuvor einen Grundstücks vereinbar ist. Auch aus dem dem Voreigentümer erteilten Vorbescheid können die Kl. nichts zu ihren Gunsten herleiten.

Der mehrmals verlängerte Vorbescheid vom 14. September 1993 bezieht sich nur auf Fragen des Planungsrechts, nicht aber auf denkmalrechtliche Fragen und entfaltet daher insoweit weder eine Bindungswirkung noch lässt sich aus ihm Vertrauensschutz hinsichtlich der zu prüfenden Belange der Denkmalpflege herleiten.

**Zitat aus der Anmerkung Kapteina in EzD:**

"Das Urteil steht in einer Reihe mit anderen obergerichtlichen Entscheidungen, die sich bemühen, dem Denkmalschutz auch auf bislang unbebauten Flächen Geltung zu verleihen, sei es, weil die Fläche selbst Bestandteil eines Baudenkmals ist, oder sei es, um der Fernwirkung von Baudenkmalern Rechnung zu tragen und ihr Umfeld angemessen zu schützen (vgl. dazu die Anmerkung in EzD von Kapteina unter 3.2 Nr. 12 m. w. N. und die Anmerkungen von Eberl unter 3.2 Nr. 3, 4 und 5 sowie 2.2.1 Nr. 10). Kennzeichnend für die vorliegende Entscheidung ist die Kernaussage, dass das berechnete Interesse eines Bauherrn, ein Grundstück im Rahmen des nach § 34 BauGB Zulässigen zu bebauen, gleichwohl an den entgegenstehenden Belangen des Denkmalschutzes scheitern kann. Das bedeutet also, dass auch ein bundesrechtlich, sprich planungsrechtlich verbrieftes Recht durch die landesrechtlichen Vorschriften des Denkmalschutzes zu Fall gebracht werden kann, soweit sich dieses Ergebnis aus der Situationsgebundenheit des Grundstücks und der Tatsache rechtfertigt, dass der Bauherr die Fläche nach bzw. in Kenntnis ihrer denkmalrechtlichen Unterschutzstellung erworben hat, mithin von Anfang an davon ausgehen musste, dass diese Parzelle nur insoweit baulich nutzbar sein würde, wie dies mit den Belangen des Denkmalschutzes vereinbar sei. Dass ein Vorhaben im Außenbereich nach § 35 Abs. 2 und 3 BauGB an den Belangen des Denkmalschutzes scheitern kann, ist in § 35 Abs. 3 Nr. 5 BauGB ausdrücklich geregelt und bereits seit langem obergerichtlich entschieden (vgl. dazu das in EzD unter 2.2.6.4 Nr. 4 mit Anmerkung Kapteina abgedruckte Urteil des Bay VGH vom 8.3.1982, 14 B 768/79 mit weiteren Nachweisen). Innerhalb zusammenhängend bebauter Ortsteile ist die baurechtliche Position des Eigentümers gemäß § 34 BauGB indes weitaus stärker, sodass anzunehmen ist, dass die Belange des Denkmalschutzes das Bauen, soweit es nach dieser Vorschrift planungsrechtlich zulässig ist, nur unter gesteigerten Voraussetzungen verhindern können."