

Gericht: VG Berlin 19. Kammer
Entscheidungsdatum: 09.06.2016
Aktenzeichen: 19 K 76.15
Dokumenttyp: Urteil

Quelle:



Normen: § 64 BauO BE, § 11 Abs 1 S 1 Nr 1 DSchG BE, § 11 Abs 1 S 3 DSchG BE

Errichtung einer Dachterrasse im Denkmalbereich

Leitsatz

Errichtung einer Dachterrasse im Denkmalbereich

Tenor

Der Beklagte wird unter Aufhebung des Bescheides des Bezirksamtes Mitte von Berlin vom 28. Juli 2014 (Versagung Nr. 2013 / 3269) in Gestalt des Widerspruchsbescheides derselben Behörde vom 27. Januar 2015 verpflichtet, den Klägern auf ihren Antrag vom 27. August 2013 eine Baugenehmigung zur Errichtung einer Dachterrasse für das Grundstück L...straße 121 in Berlin-Mitte zu erteilen.

Der Beklagte trägt die Kosten des Verfahrens.

Das Urteil ist wegen der Kosten vorläufig vollstreckbar. Der Beklagte kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leisten.

Tatbestand

- 1 Die Kläger begehren die Erteilung einer Baugenehmigung für die Errichtung einer Dachterrasse.
- 2 Die Kläger sind Eigentümer zweier Dachgeschosswohnungen in dem Anwesen L...straße 121 in Berlin-Mitte, das konstituierender Bestandteil des unter der Objekt-Nummer in die Landesdenkmalliste Berlin eingetragenen Denkmalbereichs (Ensemble) „Spandauer Vorstadt“ ist („Mietshaus, um 1900“, Objekt-Nr.:). Bei einer der Wohnungen handelt es sich um eine Maisonettewohnung, dessen oberes, von den Klägern als Küche genutztes Geschoss in einem Dachaufbau (Penthouse) belegen ist. Das Penthouse (mit Flachdach) wurde im Rahmen des Dachgeschossausbaus des Anwesens errichtet, für den das Bezirksamt Mitte von Berlin (im Folgenden: Bezirksamt) die Baugenehmigung Nr. 2005 / 2280 vom 27. Oktober 2005 erteilt hatte. Im Zuge dieses Dachgeschossausbaus wurde im Dach des Vorderhauses des Anwesens straßenseitig zur L...straße im Wege eines Dacheinschnitts innerhalb der bestehenden Dachkubatur eine Terrasse errichtet, die den beiden Wohnungen der Kläger zugeordnet ist. Das Dach des Vorderhauses ist als „Berliner Dach“ ausgestaltet; es handelt sich bei ihm nicht um das bauzeitliche Dach, sein Bestehen in der heutigen Form lässt sich nach Angaben des Beklagten jedenfalls aber bis in das Jahr 1958 zurückverfolgen. Die Errichtung des Penthouses erfolgte auf der Grundlage des unter dem 19. Mai 2009 ausgereichten Nachtrags Nr. 2009 / 680 zur Baugenehmigung Nr. 2005 / 2280. Das Penthouse befindet sich im Wesentlichen dort, wo sich vormals das Dach des Seitenflügels des Anwesens befand, das seinerseits nach Angaben des Beklagten um ca. 19,5 m² in den Vorderhausdachbereich hineingeragt hatte; das Penthouse folgt diesem ursprünglichen Dachverlauf, ragt nach Angaben des Beklagten jedoch um weitere ca. 6,5 m² in den Vorderhausdachbereich hinein. Bestandteil des Nachtrags war auch ein in den Bauvorlagen teils als

- „2. Rettungsweg“, teils als „Terrasse“ bezeichneter Austritt mit Dacheinstieg und einer Fläche von 7,5 m². Der Austritt befindet sich auf dem Dach des Vorderhauses, oberhalb des 4. Obergeschosses. Der Seitenflügel selbst weist einschließlich des Penthouses fünf Geschosse auf. Das Grundstück L...straße 121 liegt im räumlichen Geltungsbereich der Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen und der städtebaulichen Eigenart des Gebiets „Spandauer Vorstadt“ im Bezirk Mitte von Berlin vom 27. Mai 1993 (GVBl. S. 260; im Folgenden: Erhaltungsverordnung). Für das Gebiet besteht keine verbindliche Bauleitplanung.
- 3 Am 27. August 2013 stellten die Kläger bei dem Bezirksamt einen Antrag auf vereinfachte Baugenehmigung (§ 64 BauO Bln) für das Vorhaben „Vergrößerung einer bestehenden Dachterrasse“. In der Baubeschreibung heißt es hierzu:
- 4 „Es ist geplant, die bestehende Terrasse auf dem Dach des Vorderhauses zu erweitern, um sie besser nutzen zu können. Die Terrasse wird nach Süden um ca. 1,10 m erweitert, nach Westen bis zur bestehenden Schornsteingruppe um ca. 1,55 m sowie um einen Steg über der Gaube, um einen besseren Zutritt aus dem im Penthaus liegenden Küche zu ermöglichen. Der Anschluss an das Treppenhaus über die bestehende Klappe bleibt erhalten.
- 5 Ausführungstechnisch erfolgt die Erweiterung, wie schon der bestehende Teil als verzinkte Stahlkonstruktion mit einer Holzbohlenufage. Die Verankerung am Gebäude erfolgt gemäß den statischen Vorgaben.
- 6 Die Terrasse ist straßenseitig nicht einsehbar. Hofseitig ist wie im Bestand das Terrassengeländer erkennbar und bildet mit dem zeitgenössischen Dachaufbau eine Einheit.
- 7 Obwohl derzeit ja noch die Baulücke nach Westen besteht, ist auch hier die Terrasse von der Straße nicht einsehbar.“
- 8 Mit Bescheid vom 28. Juli 2014 (Versagung Nr. 2013 / 3269) lehnte das Bezirksamt die Erteilung der Baugenehmigung ab. Zur Begründung führte es im Wesentlichen wie folgt aus: Gegen das Vorhaben sprächen denkmalpflegerische Bedenken. Die Anordnung einer Dachterrasse auf dem Bestandsdach des Vorderhauses stelle einen untypischen zusätzlichen Aufbau dar, der sich nicht in die Eigenart und das Gesamterscheinungsbild des Denkmals einfüge. Zudem wirke der Aufbau störend auf die unmittelbar umgebende Dachlandschaft und damit die unmittelbar umgebenden Denkmale innerhalb des Ensembles Spandauer Vorstadt. Auch aus planungsrechtlicher Sicht könne eine Zustimmung nicht erteilt werden. Ortsbild und städtebauliche Gestalt würden gestört, auch wenn die Dachterrasse von der Straße aus nicht sichtbar bzw. einsehbar sei. Zusätzliche Dachterrassen oberhalb der eigentlichen Ausbauebene seien nicht erforderlich, da bereits zugehörig zur Wohnung eine Dachterrasse ausreichend in der darunterliegenden Ausbauebene vorhanden sei. Insbesondere Erhaltungsgebiete mit städtebaulicher Eigenart hätten einen repräsentativen Charakter, der erhaltenswert sei und die Eigenart des Bereichs wesentlich präge. Oberstes Ziel der Erhaltungsverordnung müsse die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart sein, nämlich die Bewahrung ihrer geschichtlichen und vor allem städtebaulichen Qualität.
- 9 Für die Versagungsentscheidung erhob das Bezirksamt mit gesondertem Gebührenbescheid vom 28. Juli 2014 eine Verwaltungsgebühr von 75,00 Euro.
- 10 Den gegen den Bescheid vom 28. Juli 2014 (Versagung Nr. 2013 / 3269) erhobenen Widerspruch der Kläger wies das Bezirksamt mit Widerspruchsbescheid vom 27. Januar 2015 zurück. Zur Begründung führte das Bezirksamt im Wesentlichen wie folgt aus: Aus Sicht der Denkmalpflege erzeuge das Bauvorhaben der Kläger eine wesentliche Störung der Eigenart und des Erscheinungsbildes des Denkmals Linienstraße 121 und des unmittelbar umgebenden Denkmalbestandes des Denkmalbereichs Spandauer Vorstadt. Zusätzliche Dachterrassen auf den Dächern insbesondere der Vorderhäuser seien bezogen auf den Denkmalbestand innerhalb des Denkmalbereichs untypisch. Der betreffende Straßenraum sei noch überwiegend frei von zusätzlichen Dachaufbauten auf Denkmalen auf den Dächern der Vorderhäuser. Es handele sich hierbei um eine überwiegend ruhige

Dachlandschaft auf den straßenseitigen Dächern des denkmalgeschützten Bestandes. Die Dachterrasse füge sich hinsichtlich ihrer Anordnung und Ausbildung in keiner Weise in die bestehende Dachkubatur des Denkmals ein. Auch wenn eine Einsehbarkeit nur bedingt möglich sei, sei die nachträgliche Genehmigung der Maßnahme negativ beispielgebend hinsichtlich des weiteren Umgangs mit der überlieferten charakteristischen Dachlandschaft des Denkmalbereichs. Der Druck auf die weitere Entwicklung im Umgang mit Dächern wachse innerhalb des Ensembles zunehmend. Es sei auch zu betonen, dass im Bestand keine Dachterrasse vorhanden sei, sondern ausschließlich ein notwendiger zweiter Rettungsweg. Im Zusammenhang mit dem aufgrund der Baugenehmigung Nr. 2005 / 2280 vom 27. Oktober 2005 in Form des Nachtrags Nr. 2009 / 680 vom 19. Mai 2009 erfolgten Dachgeschossausbau sei dieser zweite Rettungsweg genehmigt worden, um den Dachgeschossausbau überhaupt erst zu ermöglichen. Seinerzeit seien im Interesse der Eigentümer fachliche Bedenken gegenüber dem Dachgeschossausbau und den damit verbundenen zusätzlichen Aufbauten auf dem Dach zurückgestellt worden. Um jedoch eine wesentliche Störung zu vermeiden, sei bewusst die betreffende Fläche für den Rettungsweg auf das notwendige Maß reduziert worden. Straßenseitig nehme die Außenkante des Rettungsweges die Bauflucht der Fassade 5. OG auf, hofseitig die Außenkante des Dachausstieges mit Rücksprung zur Außenkante des hofseitigen Flachdaches. Für weitere Dachaufbauten sei eine Genehmigung damals nicht in Aussicht gestellt worden. Soweit aus dem Grundriss erkennbar, verfüge die Wohnung bereits über eine großflächige straßenseitige Terrasse im unteren Dachgeschoss (Anordnung innerhalb der Dachkubatur), sodass eine Freifläche für die betreffende Wohneinheit bereits zur Verfügung stehe (1,75 m x 4,60 m).

- 11 Darüber hinaus sei das Vorhaben nach § 172 Abs. 3 Satz 2 BauGB i.V.m. § 2 Satz 3 der Erhaltungsverordnung unzulässig. Mit der Errichtung von Dachterrassen sei die Tendenz verbunden, sukzessive eine Entwicklung von „Dächern über dem Dach“ einzuleiten, die insbesondere für das Stadtbild abträglich sei. Ortsbild und städtebauliche Gestalt würden gestört. Bei der Gestaltung der Dachgeschosse sei zur Wahrung des Ortsbildes und der Stadtgestalt darauf zu achten, dass die Dachlandschaft erhalten, erlebbar und sichtbar bleibe.
- 12 Für das Widerspruchsverfahren erhob das Bezirksamt in dem Widerspruchsbescheid vom 27. Januar 2015 eine Widerspruchsgebühr von 75,00 Euro.
- 13 Am 26. Februar 2015 haben die Kläger Klage zum Verwaltungsgericht Berlin erhoben.
- 14 Die Kläger tragen im Wesentlichen wie folgt vor: Die Vergrößerung der bestehenden Dachterrasse bewirke nur eine geringe Änderung des ohnehin bereits baurechtlich und denkmalrechtlich genehmigten Zustandes. Mit dem Nachtrag Nr. 2009 / 680 vom 19. Mai 2009 zur Baugenehmigung Nr. 2005 / 2280 vom 27. Oktober 2005 sei nämlich die Errichtung eines Penthouses mit einer davor liegenden Terrassenfläche mit einer Größe von 7,5 m² ausdrücklich genehmigt worden. In der damaligen Genehmigungsplanung finde sich ausdrücklich die Bezeichnung „Terrasse“. Daran ändere auch der Umstand nichts, dass diese Fläche, die wie eine Terrasse aussehe und ein Gelände wie eine Terrasse habe, auch als Rettungsweg diene. Bei der denkmalrechtlichen Genehmigung von Änderungen eines Denkmals komme es allein auf das Erscheinungsbild der Anlage und nicht auf seine rechtliche Funktion an. Letztlich sei die Begrifflichkeit indes nicht entscheidend. Fakt sei, dass in dem betreffenden Bereich bereits eine Fläche mit einem Gelände genehmigt sei, die sich für einen Aufenthalt anbiete. Die nunmehr streitige Maßnahme sehe lediglich einer Vergrößerung dieser ohnehin schon bestehenden Fläche vor.
- 15 Im Rahmen der denkmalrechtlichen Abwägung seien folgende Gesichtspunkte zu berücksichtigen:
- 16
 - Es handele sich vorliegend gerade nicht um eine „Aufbauterrasse“. Vielmehr sitze die streitige Terrasse vor einem aufgesetzten Geschoss (Penthouse) und unmittelbar vor einer Wohnfläche.

17

- Sofern es also um einen „untypischen“ Einschnitt in die „Dachlandschaft“ gehe, so sei dieser bereits durch die Errichtung des genehmigten Penthouse-Aufbaus mit einer Höhe von 3,50 m vollständig erfolgt.

18

- Die zu bewertende Terrasse sei von der Straße aus nicht sichtbar, aber auch im Übrigen nahezu nicht einsehbar.

19

- Insbesondere im Hinblick auf das bereits genehmigte aufgesetzte Geschoss handele es sich um einen Sonderfall, der keine negative Vorbildwirkung entfalte.

20

- Die Vielzahl von vorhandenen und genehmigten Dachterrassen in der Spandauer Vorstadt belege, dass Dachterrassen hier keineswegs „untypisch“ seien.

21

- Auf die bestehende untere Terrasse komme es für die Frage der Beeinträchtigung des Denkmalwertes nicht an.

22

Zudem sei in Rechnung zu stellen, dass der Denkmalwert des Dachbereichs vorliegend nicht sonderlich hoch sei. Es handele sich bei dem Dach nicht mehr um die historische Bausubstanz. Das Ursprungsdach sei ein Mansardendach mit zwei Ebenen oder ein hohes Satteldach wie im Hinterhaus gewesen, das vordere Dach sei vermutlich kriegsbedingt abgängig gewesen. So könne man z.B. am Kamin ablesen, dass das Haus ursprünglich ein Spitzdach gehabt habe. Ein Beleg für die damalige Form des Daches sei auch die alte gusseiserne Treppe, die früher zum Spitzboden geführt habe. Das Dach, das durch den hier maßgeblichen Ausbau verändert worden sei, stamme aus den 1950er-Jahren. Es komme hinzu, dass dieses bereits nicht historische Dach durch das bereits genehmigte Penthouse entscheidend verändert worden sei. So befinde sich das Penthouse mit mehr als der Hälfte seiner Fläche im Dachbereich des Vorderhauses. Penthouse und Vorderhaus seien sowohl konstruktiv als auch funktional miteinander verbunden. Vor diesem Hintergrund habe sich durch die Errichtung des Penthouses nicht nur die Wirkung der beiden Dächer zueinander verändert, sondern auch das Vorderhaus und die Wirkung des Vorderhauses selbst. Es sei daher bereits von einer derart massiven Überformung auszugehen, dass die nunmehr zur Genehmigung stehende Terrassenerweiterung keine (weitere) Beeinträchtigung des Denkmals darstellen könne.

23

Die Kläger beantragen schriftsätzlich,

- 24 den Beklagten unter Aufhebung des Bescheides vom 28. Juli 2014 in der Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 27. Januar 2015, zugestellt am 31. Januar 2015, zu verpflichten die beantragte Baugenehmigung zu erteilen.

25

Der Beklagte beantragt schriftsätzlich,

- 26 die Klage abzuweisen.

27

Zur Begründung verweist er auf die streitgegenständlichen Bescheide. Ergänzend trägt er im

Wesentlichen wie folgt vor: Da der Ausbau die bestehende Fläche des Rettungsweges um mehr als das dreifache erweitern solle, könne von Geringfügigkeit nicht mehr gesprochen werden. Insoweit greife auch das Argument des bereits bestehenden Erscheinungsbildes nicht. Die Bezeichnung „Terrasse“ sei in der maßgeblichen Zeichnung zum Nachtrag Nr. 2009 / 680 vom 19. Mai 2009 seinerzeit irrtümlich verblieben. In der dazu gehörigen Baubeschreibung werde die Fläche jedoch eindeutig als Fluchtweg beschrieben. Die Genehmigung zur Errichtung des Penthouses könne nicht als Argument für die weitere Genehmigung einer Dachterrasse herangezogen werden. Es finde sehr wohl eine Erweiterung der Beeinträchtigung des in Rede stehenden Denkmals statt. Zum damaligen Zeitpunkt seien die fachlichen Bedenken gegenüber einer Veränderung des vorhandenen Daches im Bereich des Seitenflügels zurückgestellt worden. Aus heutiger Sicht würde die vorgenommene Veränderung nicht mehr genehmigt werden. Der geplante Terrassenausbau stelle eine zusätzliche Aufbauterrasse auf dem bestehenden Dach des Vorderhauses dar. Um die Dachschräge auf dem bestehenden „Berliner Dach“ auszugleichen, sei ein zusätzlicher konstruktiver Aufbau erforderlich. Für die Terrasse solle zudem eine erhebliche Fläche beansprucht werden. Der Aufbau, einschließlich der notwendigen Umwehrung, befinde sich oberhalb der Oberkante des Dachfirstes und sei damit letztlich nicht innerhalb der bestehenden Dachkubatur integriert. Die zur Straße gewandte Vorderkante der Dachterrasse sei 1,10 m vor der Vorderkante des Penthouses angeordnet, und hofseitig nehme ein Teil der Terrasse die Außenkante des Fachdaches auf. Seitlich werde die Terrasse bis zum bestehenden Schornstein ausgebildet. Im Bereich des Anschlusses zum Penthouse werde sie hofseitig nochmals vorgelagert und solle als eine sich aus der Dachkubatur heraustretende Gaube angeordnet werden. Dadurch entstehe ein zusätzlicher untypischer Eingriff, der die überlieferte Dachgestalt ignoriere. Denkmalpflegerisches Anliegen sei es, insbesondere die zur Straße gewandten Denkmale von zusätzlichen Aufbauten auf dem Dach frei zu halten, sofern sich diese nicht in die Kubatur des Daches einfügten. Zwar sei richtig, dass bei dem betreffenden Denkmal aus dem Straßenraum eine Einsehbarkeit des Aufbaus nicht zu erkennen sei. Die Wahrnehmung des Vorhabens sei jedoch auch aus den oberen Geschossen der unmittelbaren Umgebungsbebauung des Ensembles zu berücksichtigen.

- 28 Dass es sich bei dem Vorderhausdach nicht um das ursprüngliche Dach handle, sei für das Vorliegen der erheblichen Beeinträchtigung nicht maßgebend. Vielmehr sei zu prüfen, ob sich die zu bewertende Maßnahme in die Charakteristik und Eigenart des Daches einfüge. Das sei nicht der Fall. Die ursprüngliche, bauzeitlich Dachform des Vorderhauses sei nach den vorhandenen Unterlagen im Bauarchiv nicht eindeutig bestimmbar. Zum Zeitpunkt der Unterschutzstellung habe die heute vorhandene Dachausbildung als „Berliner Dach“ aber bereits bestanden. Bei dem Dachgeschossumbau im Jahr 2009 sei diese Dachausbildung beibehalten worden. Das Penthouse habe seinerzeit die äußeren Abmessungen des ursprünglichen Daches des Seitenflügels aufgenommen und folge im Wesentlichen dessen Verlauf, lediglich 6,5 m² lägen darüber. Das zu bewertende Dach des Vorderhauses sei also in diesem Zusammenhang nicht oder jedenfalls nicht wesentlich verändert worden. Es hätte sich zwar die Wirkung der beiden Dächer zueinander verändert, aber nicht oder nur unwesentlich das Dach des Vorderhauses selbst. Die Ablesbarkeit und Zuordnung der vorhandenen Baukörperausbildung und der dazu gehörigen Dächer im Vorderhaus und Seitenflügel seien erhalten geblieben. Insgesamt sei das Penthouse eindeutig dem Seitenflügel zugeordnet, dessen ehemaliges Dach höher als das Vorderhaus ausgebildet worden sei. Da der Seitenflügel direkt am Vorderhaus anschließe, befinde sich die geplante Terrasse auf dem Dach des Vorderhauses und sei somit eine Aufbauterrasse. Letztlich bestehe sehr wohl auch ein Unterschied zwischen einer „Terrasse“ und einem „Rettungsweg“. Die Genehmigung sei für einen Rettungsweg erfolgt, der auf das notwendige Maß beschränkt worden und bauordnungsrechtlich erforderlich gewesen sei. Bei einem Rettungsweg seien zusätzliche Aufbauten (Pflanzkübel, Terrassenmöbel, Sonnen- und Windschutzanlagen) unzulässig. Für eine Terrasse gelte das nicht.
- 29 Unabhängig davon, dass es sich bei dem Vorderhausdach nicht um das ursprüngliche Dach handle, sei die nunmehr begehrte Änderung für das Denkmal wesentlich beeinträchtigend. Dem genehmigten Überstand des Penthouses stehe entsprechend dem Begehren der Kläger eine Erweiterung von ca. 28 m² (mit Rettungsweg) gegenüber. Damit würden nunmehr zusätzlich 16 % des insgesamt ca. 176 m² großen Vorderhausdaches mit einem untypischen Aufbau belegt sein, der darüber hinaus üblicherweise mit zahlreichem, sperrig wirkendem Mobiliar ausgestattet würde. Das würde den historischen und städtebaulichen Aussagewert erheblich mindern.
- 30 Es sei zu erwarten, dass für den Fall der Zulassung dieser Aufdachterrasse viele gleichartige Bauanträge folgen würden.

- 31 Der Berichtersteller hat die Örtlichkeiten im Termin am 12. Mai 2016 in Augenschein genommen. Wegen des Ergebnisses der Augenscheinseinnahme wird auf das Protokoll des Termins Bezug genommen.
- 32 Im Termin am 12. Mai 2016 haben die Beteiligten ihr Einverständnis mit einer schriftlichen Entscheidung durch den Berichtersteller erklärt.
- 33 Wegen der weiteren Einzelheiten des Sachverhalts und des Vorbringens der Beteiligten wird auf die Streitakte mit dem Protokoll des Termins vom 12. Mai 2016 sowie auf die Verwaltungsvorgänge des Beklagten (1 Ordner) verwiesen. Letztere haben vorgelegen und sind Gegenstand der Entscheidungsfindung gewesen.

Entscheidungsgründe

- 34 1. Die Entscheidung konnte durch den Berichtersteller ohne mündliche Verhandlung ergehen, weil die Beteiligten hiermit ihr Einverständnis erklärt haben (§ 87a Abs. 3 i.V.m. Abs. 2 und § 101 Abs. 2 VwGO).
- 35 2. Die zulässige Verpflichtungsklage gemäß § 42 Abs. 1, 2. Var. VwGO ist begründet. Der Versagungsbescheid des Beklagten vom 28. Juli 2014 in Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 31. Januar 2015 ist rechtswidrig und verletzt die Kläger in ihren Rechten. Die Kläger haben einen Anspruch auf Erteilung der begehrten Baugenehmigung (vgl. § 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO).
- 36 Dem Bauvorhaben der Kläger stehen keine in dem hier maßgeblichen vereinfachten Baugenehmigungsverfahren gemäß § 64 BauO Bln zu prüfenden öffentlich-rechtlichen Anforderungen entgegen.
- 37 2.1 Entgegen der Annahme des Beklagten ist das Vorhaben der Kläger nicht mit dem Denkmalschutzgesetz Berlin unvereinbar.
- 38 Das Vorhaben setzt gemäß § 11 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 DSchG Bln eine denkmalrechtliche Genehmigung voraus, weil es ein Denkmal, nämlich den Denkmalbereich (Ensemble) „Spandauer Vorstadt“, zu dem auch das Anwesen L...straße 121 als konstituierender Bestandteil gehört, in seinem Erscheinungsbild verändert. Die Funktion des Genehmigungserfordernisses aus § 11 Abs. 1 DSchG Bln als präventives Verbot mit Erlaubnisvorbehalt erfordert eine weite Auslegung der die Genehmigungspflicht auslösenden Tatbestände (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 21. Februar 2008 - OVG 2 B 12.06 -, juris Rn. 20 m.w.Nachw.).
- 39 An der Denkmalwürdigkeit des Ensembles „Spandauer Vorstadt“, einschließlich des Anwesens L...straße 121 als konstituierendem Bestandteil, bestehen keine ernstlichen Zweifel (vgl. z.B. auch VG Berlin, Urteil vom 26. März 2015 - VG 19 K 171.14 -, juris Rn. 15 ff.). Es liegt ein Ensemble von baugeschichtlicher und städtebaulicher Bedeutung vor. Ist die geschichtliche Bedeutungskategorie des Denkmalschutzgesetzes erfüllt, wenn ein Bauwerk historische Ereignisse oder Entwicklungen anschaulich macht (vgl. nur OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 27. Oktober 2011 - OVG 2 B 5.10 -, juris Rn. 29 m.w.Nachw.), haben die zum Denkmalbereich zusammengefassten Bauten jedenfalls stadtentwicklungs- und architekturgeschichtliche Bedeutung. Dem Ensemble kommt zugleich städtebauliche Bedeutung zu, die sich hier weitgehend mit der architektur- und stadtgeschichtlichen Bedeutung deckt. Die Denkmalwürdigkeit des Ensembles wird auch von den Klägern nicht in Abrede gestellt.
- 40 Über die denkmalrechtliche Genehmigung wird im Baugenehmigungsverfahren mit entschieden (vgl. § 12 Abs. 3 Satz 2 DSchG Bln).
- 41 Das Vorhaben ist denkmalrechtlich genehmigungsfähig.

- 42 Gemäß § 11 Abs. 1 Satz 3 DSchG Bln ist die Genehmigung nach § 11 Abs. 1 Satz 1 DSchG Bln zu erteilen, wenn Gründe des Denkmalschutzes nicht entgegenstehen oder ein überwiegendes öffentliches Interesse die Maßnahme verlangt.
- 43 Da vorliegend nicht erkennbar ist, dass ein überwiegendes öffentliches Interesse die Baumaßnahme verlangt, ist die Genehmigung (nur) zu erteilen, wenn Gründe des Denkmalschutzes nicht entgegenstehen. Diese Voraussetzung ist erfüllt.
- 44 Hierbei ist davon auszugehen, dass Gründe des Denkmalschutzes einem Vorhaben dann entgegenstehen, wenn das Schutzobjekt durch die Maßnahme eine mehr als nur geringfügige Beeinträchtigung erfährt (vgl. dazu sowie zum Folgenden nur OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 21. Februar 2008, a.a.O., Rn. 23; VG Berlin, Urteil vom 26. März 2015, a.a.O., Rn. 21; jeweils m.w.Nachw.) Diese wertende Einschätzung hat „kategorienadäquat“ zu erfolgen, d.h. sie muss sich an den für das Schutzobjekt maßgeblichen Bedeutungskategorien orientieren. Bei der Interpretation des Tatbestandsmerkmals „entgegenstehen“ sind die den Denkmalschutzinteressen gegenläufigen privaten Interessen des Eigentümers zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit einer solchen Interessenabwägung folgt bereits aus dem Begriff „entgegenstehen“ selbst, dessen Sinngehalt eine abwägende Bewertung von sich gegenüberstehenden Positionen voraussetzt. Sie ist auch verfassungsrechtlich geboten, denn die denkmalschutzrechtliche Unterschutzstellung und das damit verbundene Genehmigungsverfahren für bestimmte Maßnahmen sind nur dann zulässige Bestimmungen von Inhalt und Schranken des Eigentums im Sinne von Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG, wenn die schutzwürdigen Interessen des Eigentümers und die Gemeinwohlbelange des Denkmalschutzes in einen gerechten Ausgleich und in ein ausgewogenes Verhältnis gebracht werden.
- 45 Im vorliegenden Einzelfall ist die durch die Errichtung der Dachterrasse eintretende Veränderung des Denkmalbereichs „Spandauer Vorstadt“ für dessen baugeschichtliche und städtebauliche Bedeutung nach Auffassung des Gerichts nicht als so erheblich anzusehen, dass sich die Baumaßnahme denkmalrechtlich nicht als genehmigungsfähig darstellt. Maßgeblich hierfür ist Folgendes:
- 46 Bei der Dachlandschaft des Anwesens L...straße 121 handelt es sich unstreitig nicht mehr um die Original(bau)substanz. An der Stelle des bauzeitlichen Daches des Seitenflügels befindet sich heute das Penthouse. Und auch das „Berliner Dach“ des Vorderhauses ist nicht bauzeitlich, auch nicht dem bauzeitlichen Dach nachempfunden. Dies lässt sich an dem noch erhaltenen Schornstein auf dem Dach ablesen, auf dem sich die gegenüber der heutigen Dachform abweichenden Konturen des bauzeitlichen Daches noch abzeichnen; hierauf hat die Klägerseite zu Recht aufmerksam gemacht. Soweit der Beklagte darauf verweist, dass das Dach des Vorderhauses bereits zum Zeitpunkt der Unterschutzstellung bestanden hat, zeigt er nicht auf, dass die Unterschutzstellung gerade auch wegen dieses Daches erfolgt ist. Eine besondere Schutzwürdigkeit des Daches ist weder vorgetragen noch erkennbar. Insbesondere kann eine solche nicht allein damit begründet werden, dass einer der wesentlichen Gründe für die Denkmalschutzwürdigkeit der „Spandauer Vorstadt“ darin zu sehen ist, dass mit der „Spandauer Vorstadt“ eine fast dreihundertjährige städtebauliche Entwicklung dokumentiert ist (vgl. VG Berlin, Urteil vom 26. März 2015, a.a.O., Rn. 17). Dieser Gesichtspunkt allein vermag es nicht zu rechtfertigen, in der „Spandauer Vorstadt“ sämtlichen baulichen Entwicklungen, insbesondere auch solchen aus jüngeren Zeiten den Schutz des Denkmalrechts zuteil werden zu lassen, wie auch der Beklagte selbst nicht behauptet.
- 47 Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass die Dachlandschaft des Anwesens L...straße 121 seit dem Zeitpunkt der Unterschutzstellung erhebliche Überformungen erfahren hat. Wie dargelegt, wurde das Dach des Seitenflügels durch das Penthouse ersetzt, wobei auch das Vorderhaus von dieser Baumaßnahme zumindest insoweit berührt ist, als sich das Penthouse teilweise „über“ dessen Grundriss befindet. Soweit dies auch schon für das vormalige Dach des Seitenflügels gegolten hat, so drängt sich das Penthouse schon wegen seiner andersartigen Form (als quaderförmiger Bau mit Flachdach) im Vergleich zu dem vormaligen Dach des Seitenflügels jedenfalls stärker in den Bereich des Daches des Vorderhauses hinein. Zudem nimmt das Penthouse unstreitig auch flächenmäßig einen größeren Teil des Vorderhausdaches in Anspruch als das ursprüngliche Dach des Seitenflügels, nämlich nach den Angaben des Beklagten eine Mehrfläche (Überstand) von 6,5 m². Letztlich erscheint dem Gericht die Unterscheidung zwischen Vorderhaus und Seitenflügel im vorliegenden Zusammenhang nach der Errichtung des Penthouses aufgrund von dessen besonderer Lage nur noch von begrenzter Bedeutung und Aussagekraft, zumal der Zugang zu der Wohnung der Kläger - und

damit auch zu dem Penthouse - durch das Treppenhaus des Vorderhauses erfolgt, Vorderhaus und Seitenflügel also auch anderweitig baulich miteinander verbunden sind. Davon unabhängig wurde indes auch bereits das Dach des Vorderhauses selbst nicht nur geringfügig verändert, nämlich durch den im Zusammenhang mit dem Dachgeschossausbau erfolgten Dacheinschnitt mit Ausbildung einer Terrasse zur L...straße.

- 48 Ferner kommt hinzu, dass die Dachterrasse aufgrund der besonderen Gegebenheiten vor Ort jedenfalls nicht den Eindruck einer „Aufbauterrasse“ vermittelt, sondern sich harmonisch in die bestehende Dachlandschaft einfügt. Hiervon konnte sich das Gericht im Ortstermin einen Eindruck verschaffen. Danach unterscheidet sich die strittige Dachterrasse vom „klassischen“ Fall einer „Aufbauterrasse“ dadurch, dass die Terrasse insbesondere durch das Penthouse, aber auch durch den Schornstein des Kamins seitliche Begrenzungen aufweist, die letztlich ein gewisses „Raumgefühl“ entstehen lassen. Auch ist die funktionale Zuordnung der Dachterrasse zum Penthouse eindeutig erkennbar, unabhängig davon, inwieweit sich das Penthouse seinerseits nur dem Seitenflügel oder auch dem Vorderhaus zuordnen lässt (s.o.).
- 49 Schließlich kann für die denkmalrechtliche Beurteilung auch nicht außer Acht bleiben, dass die Dachterrasse von der L...straße aus nicht einsehbar ist und auch sonst nur eine geringe Sichtbarkeit aufweist (zumal auch die Einsehbarkeit von dem östlich belegenen Nachbargrundstück durch dessen gegenwärtig erfolgende Bebauung mittelfristig nicht mehr gegeben sein dürfte).
- 50 Alles in allem verändert die Errichtung der Dachterrasse nach dem zuvor Gesagten den Gesamteindruck des Anwesens L...straße 121 als konstituierenden Bestandteil des Denkmalbereichs „Spandauer Vorstadt“, insbesondere seinen Zeugniswert für die historische Entwicklung der städtebaulichen Gegebenheiten in der „Spandauer Vorstadt“ nur geringfügig nachteilig. Die Dachterrasse ist zwar ein untypisches zusätzliches und jetzzeitiges Gestaltungselement, sie trifft aber auf eine erheblich vorgeformte Situation und schließt unmittelbar an diese an. Das Erscheinungsbild und die historische Botschaft des Denkmals erfahren durch die Baumaßnahme keine signifikante Beeinträchtigung. Daran ändert auch der Einwand des Beklagten nichts, die Maßnahme nehme zusätzlich ca. 16 % des Vorderhausdaches ein. Dieser Einwand, der rein auf die durch das Vorhaben in Anspruch genommene Fläche des - nicht bauzeitlichen - Vorderhausdaches bezogen ist, ist für sich genommen nicht geeignet, eine wesentliche Beeinträchtigung des Denkmals zu begründen.
- 51 Soweit der Beklagte die Besorgnis geäußert hat, es werde bei einer Zulassung des Vorhabens zu „gleichgelagerten Bauanträgen“ kommen, so stellt das Gericht höchst vorsorglich klar, dass sich jedenfalls eine schematische Übertragung auf andere Fälle der geplanten oder erfolgten Errichtung einer Dachterrasse im Bereich der „Spandauer Vorstadt“ verbietet, weil im Denkmalschutzrecht stets eine Betrachtung des Einzelfalls geboten ist und entsprechend auch für die vorliegende Entscheidung die besonderen Umstände des Einzelfalls maßgeblich sind.
- 52 2.2 Dem Vorhaben stehen auch nicht die erhaltungsrechtlichen Vorschriften des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Satz 2, Abs. 3 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 1 der Erhaltungsverordnung entgegen. Die Errichtung der Terrasse auf dem Dach des Anwesens L...straße 121 beeinträchtigt nicht die städtebauliche Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt, deren Bewahrung § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Satz 1 der Erhaltungsverordnung als Schutzziel nennen.
- 53 Die beantragte Baumaßnahme bedarf nach § 172 Abs. 1 Satz 2 i.V.m. Satz 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Satz 1 der Erhaltungsverordnung einer erhaltungsrechtlichen Genehmigung, über die gemäß § 173 Abs. 1 Satz 2 BauGB im Baugenehmigungsverfahren zu entscheiden ist (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 31. Mai 2012 - OVG 10 B 9.11 -, juris Rn. 27). Das Vorhabengrundstück liegt in einem Gebiet, für das der Beklagte festgelegt hat, dass zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt unter anderem die Änderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedarf. Der Beklagte verfolgt damit das legitime Ziel der Erhaltung der städtebaulichen Qualität des Gebiets, wie sie sich aus der vorhandenen Bebauung ergibt. Die Bauaufsichtsbehörde wird ermächtigt, Störungen der städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt zu verhindern (vgl. Krautzberger, in: Battis/ders./Löhr, Baugesetzbuch, 10. Auflage 2007, § 172 Rn. 18). Bei dem Vorhaben der Kläger handelt es sich um die Errichtung einer baulichen Anlage im Sinne von § 172 Abs. 1 Satz 2 BauGB.

- 54 Die gesetzlichen Gründe, bei deren Vorliegen die erhaltungsrechtliche Genehmigung versagt werden darf, sind in § 172 Abs. 3 Satz 2 BauGB i.V.m. § 1 Satz 3 der Erhaltungsverordnung festgelegt. In den Fällen des § 172 Abs. 1 Satz 2 i.V.m. Satz 1 Nr. 1 BauGB darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.
- 55 Hiernach ist eine Versagung der erhaltungsrechtlichen Genehmigung im vorliegenden Fall nicht gerechtfertigt.
- 56 Zwar kann ohne Weiteres angenommen werden, dass das Anwesen L...straße 121 zusammen mit der sonst im Erhaltungsgebiet vorhandenen Bebauung, jedenfalls soweit sie historisch ist, eine prägende Bedeutung für die bauliche Umgebung hat, die es mit beeinflusst. Das Gebäude unterfällt damit dem städtebaulichen Ensembleschutz, auf den § 172 Abs. 3 Satz 1, 1. Var. BauGB vor allem abzielt (vgl. nur Krautzberger, in: Battis/ders./Löhr, a.a.O., § 172 Rn. 40). Indes kann nicht festgestellt werden, dass das Vorhaben der Kläger die städtebauliche Gestalt des Gebiets beeinträchtigt
- 57 Eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Gestalt im Sinne des § 172 Abs. 3 Satz 2 BauGB ist hier nicht aufgrund der Ausstrahlungswirkung der Dachterrasse auf das Erhaltungsgebiet durch ihre Größe und Sichtbarkeit gegeben, d.i. ihre optische Dominanz (vgl. hierzu OVG Berlin-Brandenburg, Urteile vom 8. November 2011 - OVG 2 B 13.04 -, juris Rn. 22, und vom 9. Dezember 2005 - OVG 2 B 2.03 -, juris Rn. 15). Wie bereits im Zusammenhang mit dem Denkmalrecht dargelegt, ist die Dachterrasse von der L...straße aus nicht sichtbar und auch sonst nur bedingt einsehbar. Auch fügt sich die Terrasse harmonisch in die bestehende und bereits durch nicht unerhebliche Überformungen charakterisierte Dachlandschaft des Anwesens L...straße 121 ein. Insbesondere handelt es sich aufgrund des Penthouses, dem sie funktional zugeordnet ist, sowie des Schornsteins des Kamins, nicht um den „klassischen“ Fall einer „Aufbauterrasse“ (s.o.).
- 58 Eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Gestalt lässt sich hier darüber hinaus auch nicht durch die Vorbildwirkung der Dachterrasse für eine Vielzahl gleichartiger Mietwohnhäuser in diesem Bereich annehmen (vgl. hierzu OVG Berlin-Brandenburg, Urteile vom 8. November 2011, a.a.O., und vom 9. Dezember 2005, a.a.O.). Wie ausgeführt, handelt es sich aufgrund der besonderen Umstände um einen Einzelfall, der nicht - oder jedenfalls ohne Weiteres - auf andere Situationen im Erhaltungsgebiet übertragen werden kann. Die Besorgnis einer Vorbildwirkung besteht zur Überzeugung des Gerichts nicht.
- 59 2.3 Schließlich lässt sich auch eine Beeinträchtigung des Ortsbildes im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 2, 2. Hs. BauGB durch die Dachterrasse der Kläger nicht feststellen. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten, auf die es im Rahmen des § 34 Abs. 1 Satz 2, 2. Hs. BauGB allein ankommt (vgl. nur Krautzberger, in: Battis/ders./Löhr, BauGB, 10. Aufl. 2007, § 34 Rn. 25), stellt die Dachterrasse in der näheren und weiteren Umgebung des Vorhabengrundstücks keinen Fremdkörper dergestalt dar, dass von ihr negative Auswirkungen ausgehen, die schon den Grad einer „Beeinträchtigung“ erreichen. Beim Beeinträchtigen des Ortsbildes kommt es nicht - wie beim Einfügensgebot gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB - auf (fehlende) Übereinstimmung in den einzelnen Merkmalen der Bebauung (beim Einfügen z.B. im Maß der baulichen Nutzung, hinsichtlich der überbauten Grundfläche u.s.w.) an, sondern darauf, ob ein Gesamtbild, das durch unterschiedliche Elemente geprägt sein kann, gestört wird. Das ist nach dem ästhetischen Empfinden eines für Fragen der Ortsbildgestaltung aufgeschlossenen Betrachters zu beurteilen, das nicht verletzt sein darf (BVerwG, Urteil vom 11. Mai 2000 - BVerwG 4 C 14/98 -, juris Rn. 19 m.w.Nachw.). Im vorliegenden Fall ist die Schwelle zu einer solchen „Störung des Gesamtbildes“ bei der insoweit gebotenen wertenden Beurteilung durch das erkennende Gericht (vgl. BVerwG, Urteil vom 11. Mai 2000, a.a.O.) nicht erreicht.
- 60 3. Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.

62 Der Wert des Streitgegenstandes wird gemäß §§ 39 ff., 52 f. des Gerichtskostengesetzes auf

63 5.000,00 Euro

64 festgesetzt.

© juris GmbH