

**Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg Beschluss vom 16. 5. 2007 2 N
181.06 EzD 2.2.6.2 Nr. 59**

1. Zur Abwägung von Eigentümer- und Gemeinwohlinteressen

2. Verbot eines Vordachs als Hindernis für die Erfüllung einer mietvertraglichen Verpflichtung

Aus den Gründen

Der Antrag auf Zulassung der Berufung hat keinen Erfolg. Das Vorbringen der Kl. rechtfertigt nicht die Zulassung der Berufung wegen der geltend gemachten ernstlichen Zweifel an der Richtigkeit des angefochtenen Urteils (§ 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO). Das Zulassungsvorbringen zeigt nicht schlüssig auf, dass ein Erfolg der angestrebten Berufung nach den Erkenntnismöglichkeiten des Zulassungsverfahrens möglich ist, weil die Kl. abweichend von der Bewertung des Verwaltungsgerichtes nach § 11 Abs. 1 Satz 3 DSchG einen Anspruch auf Erteilung der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung für die Anbringung von Glasvordächern an der gartenseitigen Fassade ihres Reihenhauses in der vom Architekten Bruno Taut entworfenen Gartenstadt Falkenberg haben könnte.

Die Kl. vermag mit ihrem Vorbringen, wonach die Anbringung eines Glasvordaches über der Gartenausgangstür funktionell notwendig sei, um einen ausreichenden Schutz vor dem Eindringen des Regenwassers in das Haus zu gewährleisten, sowie dass eine Überdachung der Terrasse erforderlich sei, um für das räumlich kleine Haus einen Wäschetrockenplatz zu schaffen, nicht schlüssig darzulegen, dass ihre schutzwürdigen privaten (Eigentums-)Interessen die entgegenstehenden Gemeinwohlbelange des Denkmalschutzes – die Denkmalpflege ist eine gesetzgeberische Gemeinwohlaufgabe von hohem Rang – überwiegen.

Die Genehmigung für die in § 11 Abs. 1 Satz 1 genannten Maßnahmen ist nach § 11 Abs. 1 Satz 3 DSchG zu erteilen, wenn Gründe des Denkmalschutzes nicht entgegenstehen oder ein überwiegendes öffentliches Interesse die Maßnahme verlangt. Gründe des Denkmalschutzes stehen einem Vorhaben dann entgegen, wenn das Schutzobjekt durch die Maßnahme eine mehr als nur geringfügige Beeinträchtigung erfährt (vgl. OVG BB, Urteil vom 20. 11. 2002, LKV 2003, S. 473 m. w. N). Sei der Interpretation des Tatbestandsmerkmals „Entgegenstehen“ sind die den Denkmalschutzinteressen gegenläufigen privaten Interessen des Eigentümers zu berücksichtigen (vgl. in diesem Sinne auch § 9 Abs. 2 Nr. 3 DSchG vom 24. 5. 2004; GVBl. S. 215). 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 i. S. v. 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

(vgl. dazu u. a. BVerfGE 100, 226 [240f.], OVG Münster, Urteil vom 23. 4. 1992, NVwZ-RR 1993, S. 230).

Unter Heranziehung dieses Maßstabes ist die vom VG bestätigte Bewertung des Bekl., wonach die Anbringung von Glasvordächern an der gartenseitigen Fassade des Gebäudes das Erscheinungsbild des denkmalgeschützten Hauses in „der Reihenhaussiedlung der Gartenstadt Falkenberg erheblich beeinträchtigt, weil die Maßnahme wesentliche Gestaltungselemente der Gartenfassade schmälern würde, nicht zu beanstanden. Sowohl die Hausform als auch die Gartenfassade sind typisierend in schlichter Architektur der klassischen Moderne gebaut und mit regelmäßigen, paarweise angeordneten Windfängen mit Gartenausgängen ausgestaltet. Die Wirkung dieser architektonischen Gestaltung würde durch das Anbringen der bauzeitlich nicht vorhandenen Glasvordächer mehr als nur geringfügig beeinträchtigt.

Demgegenüber sind die von der Kl. geltend gemachten privaten Interessen nicht so gewichtig, dass sie die Belange des Denkmalschutzes überwiegen und die Erteilung der begehrten Genehmigung rechtfertigen könnten.

Das Zulassungsvorbringen zeigt schon nicht schlüssig auf, dass die Anbringung eines Glasvordaches über dem Gartenausgang funktional notwendig ist, um einen ausreichenden Regenwasserschutz für das Haus zu gewährleisten. Ausweislich der vorgelegten Lichtbilder ist die Gartenausgangstür mit einem vorgelagerten Eingangspodest gegenüber dem Niveau der Terrasse deutlich erhöht angeordnet. Der Treppenabsatz ist mit leichtem, das Regenwasser vom Haus wegleitenden Gefälle ausgeprägt worden und über der Tür befindet sich ein ausreichender Dachüberstand mit einer Dachentwässerung. Sieht man von bei der Abwägung außer Betracht zu lassenden seltenen extremen Klimaereignissen ab, ist es nicht ersichtlich, dass ein schutzwürdiges Interesse der Kl. an einer weiteren Optimierung des Regenschutzes durch Anbringung der Überdachung unter Inkaufnahme von negativen Veränderungen des Erscheinungsbildes des denkmalgeschützten Gebäudes besteht.

Die Kl. hat auch nicht schlüssig dargetan, dass die Überdachung der Terrasse erforderlich ist, um das private Nutzungsinteresse ihrer Mieter zur Trocknung der anfallenden Wäsche angemessen zu befriedigen. Der Bekl. hat überzeugend dargetan, dass ein rechtlich ausgewogener Ausgleich von Gemeinwohlbelangen des Denkmalschutzes und der geltend gemachten Interessen der Mieter der Kl. dadurch möglich ist, dass diese die Wäsche bei trockenem Wetter im Garten trocknen können und sie trotz der räumlich kleinen Wohneinheiten bei regnerischem Wetter in zumutbarer Weise auf die Nutzung eines im Haus aufzustellenden Wäschetrockners oder Wäscheständers verwiesen werden könnten. Dem ist die Kl. nicht substantiiert entgegengetreten,

Auch das Vorbringen der Kl., das VG habe ihre zivilrechtlichen Belange außer Acht gelassen, denn die Mieter des Wohngebäudes hätten gegen sie einen mietvertraglichen Anspruch, die Überdachung wiederherzustellen, begründet keinen überwiegend privaten Belang, der ernstliche Zweifel an der Richtigkeit des Ergebnisses des angefochtenen Urteils begründen könnte. Wie bereits in den Gründen des Urteils des AG Köpenick vom 28. 4. 2001 (17 C 279.00) skizziert, ist ein etwaiger bestehender mietvertraglicher Erfüllungsanspruch nach § 275 Abs. 1 BGB kraft Gesetzes dann ausgeschlossen, wenn die Leistung aus rechtlichen Gründen unmöglich geworden ist. Eine derartige Unmöglichkeit tritt ein, wenn die Erbringung der Leistung einer behördlichen Genehmigung bedarf und eine solche endgültig

versagt wird (vgl. Staudinger, BGB, § 275 Rdnr. 19 m. w. N.). Dadurch, dass mit der bestandskräftigen Versagung der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung für die Anbringung der Glasvordächer die Kl. von der Erbringung ihrer zivilrechtlichen Leistungspflichten befreit wird, wird das schutzwürdige Interesse der Kl. als Eigentümerin und Vermieterin des Hauses in ein ausgewogenes Verhältnis zu den Gemeinwohlbelangen des Denkmalschutzes gebracht, dass die Kl. angesichts der nachträglichen Unmöglichkeit etwaigen berechtigten vertraglichen Sekundär- oder Schadensersatzansprüchen ihres Mieters ausgesetzt ist, die der Höhe nach für sie zu einer wirtschaftlich unzumutbaren Belastung führen würden, hat diese nicht ansatzweise dargelegt.

Ernstliche Zweifel an der Richtigkeit des angefochtenen Urteils vermag die Kl. auch mit ihrem Vorbringen nicht substantiiert darzulegen, die Überdachung der Gartenausgangstür und der Terrasse sei vor der denkmalschutzrechtlichen Unterschutzstellung des Gebäudes vorhanden gewesen und genieße daher Bestandsschutz. Für die hier streitgegenständliche Genehmigung für die Veränderung des Erscheinungsbildes eines Denkmals hat die Kl. bereits keine tragfähige rechtliche Konstruktion dargetan, auf Grund derer aus den gesetzlichen Regelungen des Denkmalschutzgesetzes oder unter Rückgriff auf Art. 14 Abs. 1 GG ein Anspruch auf die begehrte Genehmigung unter Aspekten des Bestandsschutzes herzuleiten sein könnte. Überdies ist nach den zutreffenden Erwägungen des VG (EA S.5) ein etwaiger Bestandsschutz mit der Entfernung der alten Überdachung im Jahre 1999 jedenfalls erloschen. Von einer vom Bestandsschutz gedeckten bloßen Reparatur der noch vorhandenen Glasvordächer oder sonstigen die Substanz währenden Erhaltungsmaßnahmen kann hier nicht mehr die Rede sein.