

Leitsatz: Erfolgreiche Klage des Denkmaleigentümers gegen Nachbarvorhaben

Die Klage wird abgewiesen....

Tatbestand

Die Kläger wenden sich gegen eine dem Beigeladenen erteilte Baugenehmigung.

Die Kläger sind (Mit-)Eigentümer des Flurstücks 113/5 der Flur 7 der Gemarkung L.. Das Grundstück ist nach Maßgabe des Wohnungseigentumsgesetzes aufgeteilt. Die Klägerin zu 1. ist Sondereigentümerin des Wohnhauses mit der Anschrift M. in N.. Dieses Haus wird als Baudenkmal im Verzeichnis der Kulturdenkmale bei dem Landesamt für Denkmalpflege geführt. Hierbei handelt es sich um einen ca. im Jahr 1750 errichteten Schweinestall, der nach einer Sanierung als Wohnhaus genutzt wird. Der Kläger zu 2. ist Sondereigentümer des Wohnhauses mit der Anschrift O.. Dieses Objekt liegt von der Straße aus gesehen vor dem Wohnhaus M..

Der Beigeladene ist Eigentümer des Flurstücks 113/8 der Flur 7 der Gemarkung L., welches die postalische Anschrift P. trägt. Dieses Flurstück grenzt an das Flurstück 113/5. Auf dem Grundstück des Beigeladenen befindet sich ein Wohnhaus, welches vormals als Obstlager benutzt wurde. Zuvor befand sich auf dem Grundstück des Beigeladenen auch das denkmalgeschützte Haupthaus des ehemaligen Bauernhofes, zu dem früher beide Grundstücke gehört haben, welches jedoch nach einem Brand beseitigt wurde.

Dem Beigeladenen wurde am 4. März 2013 eine Baugenehmigung für einen Anbau an das auf seinem Grundstück vorhandene Wohnhaus erteilt. Diese Genehmigung wurde den Klägern nicht zugestellt.

Nachdem der Beigeladene mit den Bauarbeiten begonnen hatte, wies die Klägerin zu 1. den Beklagten am 22. August 2013 telefonisch darauf hin, dass die Höhenlage des Neubaus ca. 1 m über Geländeoberkante beginne. Der Beklagte stellte bei einem

Ortstermin am selben Tage fest, dass die Ausführung der Baumaßnahme von der eingereichten Planung abweiche. Die Höhenlage sei höher als geplant und ein gesicherter Grenzabstand somit nicht gegeben.

Am 31. August 2013 legte der Prozessbevollmächtigte der Kläger Widerspruch gegen die Baugenehmigung ein und beantragte die Aussetzung der Vollziehung. Die Genehmigung verletze die Kläger in ihren Rechten, weil durch die genehmigte Baumaßnahme das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt werde. Später rügten die Kläger, dass der Beigeladene das Vorhaben unter Verstoß gegen die Baugenehmigung ausführe. Daraufhin fand am 19. September 2013 ein Ortstermin auf dem Grundstück des Beigeladenen statt, an dem auch die Kläger teilnahmen. Bei diesem Termin wurde die strittige Grenzseite des genehmigten Vorhabens durch das Bauordnungsamt des Beklagten vermessen.

Daraufhin erging am 30. September 2013 eine bauaufsichtliche Verfügung des Beklagten, mit der er die Stilllegung des Baus anordnete. Bei einer Ortsbesichtigung sei festgestellt worden, dass eine Aufschüttung im Bereich des Anbaus vorgenommen worden sei, die in den genehmigten Bauvorlagen nicht dargestellt gewesen sei. Die Höhe der Aufschüttung betrage durchschnittlich ca. 80 cm.

Am 15. Oktober 2013 erteilte der Beklagte dem Beigeladenen eine Nachtragsgenehmigung, der eine veränderte Traufhöhe des Gebäudes zugrunde lag. Diese Genehmigung wurde den Klägern am 17. Oktober 2013 zugestellt. Mit Schreiben vom 5. November 2013 erhoben die Kläger Widerspruch auch gegen die Nachtragsbaugenehmigung. Die Widersprüche der Kläger wies der Beklagte mit Widerspruchsbescheid vom 6. Januar 2014 zurück.

Gegen die Baugenehmigung und die Nachtragsgenehmigung haben die Kläger am 17. Januar 2014 Klage erhoben. Sie sind der Ansicht, die angefochtene Baugenehmigung sei rechtswidrig und verletze sie in ihren Rechten.

Die Genehmigung verstoße gegen die Vorschriften des niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes, weil das genehmigte Vorhaben das Erscheinungsbild des Baudenkmals erheblich beeinträchtige. Das Erscheinungsbild des Baudenkmals werde durch das genehmigte Bauvorhaben deutlich geschmälert. Das Denkmal werde geradezu erdrückt und damit entwertet. Der Beklagte habe bei der Erteilung der angefochtenen Baugenehmigung auch zunächst nicht erkannt, dass das Wohnhaus der Klägerin zu 1. als Baudenkmal geschützt sei. Zudem hätte die

Denkmalschutzbehörde dem niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege die Genehmigungsanträge rechtzeitig anzeigen müssen.

Weiterhin sei das Bauvorhaben bauplanungsrechtlich unzulässig, da es sich im Außenbereich befinde und nicht privilegiert sei. Der Bebauungszusammenhang ende westlich des Wohnhauses der Kläger, des Bestandshauses des Beigeladenen und des Wohnhauses mit der postalischen Anschrift Q.. Der Großteil des genehmigten „Anbaus“ liege damit im Außenbereich. Dort sei das Vorhaben aber unzulässig, weil es insbesondere nicht als Erweiterung eines Wohngebäudes gelten könne. Der genehmigte „Anbau“ sei um ein Vielfaches größer als das vorhandene Hauptgebäude. Zudem handele es sich um ein zweigeschossiges Bauvorhaben, denn das Dachgeschoss sei eindeutig ein Vollgeschoss. Dieses Maß der baulichen Nutzung verursache städtebauliche Spannungen und verstoße gleichzeitig gegen das Gebot der Rücksichtnahme. Dies gelte im Übrigen auch dann, wenn man davon ausgehe, dass das Bauvorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liege.

Zudem verletze die Baugenehmigung auch die Grenzabstände. Der Umstand, dass das Geländeniveau des Grundstücks der Kläger unter dem Geländeniveau des Grundstücks des Beigeladenen liege, sei auf eine Aufschüttung auf dessen Grundstück zurückzuführen. Soweit der Beklagte offenkundig die mittlere Höhe der erfolgten Aufschüttung ermittelt habe, sei unklar, wie die einzelnen Werte zustande gekommen und mit welchem Bezug sie ermittelt worden seien. Auch sei die „Vermaßung der Aufschüttung“ offensichtlich falsch. Das Bauwerk des Beigeladenen sei aufgrund der genehmigten Aufschüttung gut 40 cm höher als der Beklagte annehme, sodass der einzuhaltende Grenzabstand um mindestens 20 cm unterschritten werde. Die Höhe der Terrasse betrage im Verhältnis zum Grundstück der Kläger 1,18 m. Nach der Messung des Beklagten dürfe der Höhenunterschied an dieser Südost-Ecke des Wohnhauses nur 75 cm betragen.

Die Vorschriften über die Einhaltung des Grenzabstandes seien hier auch deshalb verletzt, weil die Baugenehmigung so unbestimmt sei, dass sich aus ihr nicht zweifelsfrei ergebe, dass der erforderliche Abstand eingehalten werde. Richtigerweise habe der Beklagte zur Berechnung des Grenzabstandes zunächst die gewachsene Oberfläche festsetzen müssen, um dabei gegebenenfalls etwaige geringfügige Höhenschwankungen zu nivellieren.

Die Kläger haben ein Gutachten des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalspflege von R. vom 14. April 2016 vorgelegt, das im Ergebnis eine erhebliche

den Denkmalwert schmälernde Beeinträchtigung annimmt, die auch nicht durch andere Maßnahmen zu kompensieren sei. Die Kläger beantragen, das Landesamt für Denkmalpflege beizuladen.

Die Kläger beantragen,

die Baugenehmigung des Beklagten vom 4. März 2013 und die Nachtragsbaugenehmigung des Beklagten vom 15. Oktober 2013 in Gestalt des Widerspruchsbescheides des Beklagten vom 6. Januar 2014 aufzuheben

sowie die Hinzuziehung des Prozessbevollmächtigten der Kläger im Vorverfahren für notwendig zu erklären.

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Das Erscheinungsbild des Denkmals – des Gebäudes der Klägerin zu 1. – werde nicht durch das genehmigte Bauvorhaben beeinträchtigt. So werde der Blick von der S. auf das Baudenkmal nicht durch das streitgegenständliche Bauvorhaben verstellt, sondern vielmehr durch das Wohnhaus des Klägers zu 2. Auch sei zu berücksichtigen, dass sich in der Umgebung des Baudenkmals fast ausschließlich Gebäude befänden, die keine Baudenkmale seien. Zudem seien im Genehmigungsverfahren auch die Beteiligungserfordernisse eingehalten worden. Insbesondere sei eine Beteiligung des Landesamtes für Denkmalpflege im Baugenehmigungsverfahren nicht vorgesehen, weil es sich hier nicht um eine Maßnahme besonderer Bedeutung handele.

Der Beigeladene beantragt,

die Klage abzuweisen.

Bereits das zur Straße hin liegende Objekt O. sei aufgrund der gewählten Bauweise mit rotem Klinker derart grundstücksprägend, dass die historische Bausubstanz nicht auf die benachbarten Grundstücke ausstrahle. Auch weitere Gebäude in der näheren Umgebung seien deutlich modernerer Natur und aufgrund ihrer Größe und Anordnung nicht in die historische Ausstrahlung des von der Klägerin bewohnten Hauses einbezogen. Auch sei das Wohnhaus der Klägerin von der Königreicher Straße aus nur beschränkt einsehbar. Der Anbau greife zudem lediglich die ursprüngliche Gebäudetiefe des vormaligen Hofgebäudes wieder auf und habe schon deshalb untergeordnete Wirkung. Zu berücksichtigen sei hierbei auch, dass das Geländeniveau des Grundstücks der Klägerin ca. 70 cm unter dem Geländeniveau seines Grundstücks

liege. Zudem sei die von ihm, dem Beigeladenen, errichtete Holzterrasse um eine Stufenhöhe höher als der umliegende Garten. Dabei werde das natürliche Geländegefälle vom Deichfuß ausgehend berücksichtigt. Auf der Südseite zum Eingang seien zwei Stufen und auf der Ostseite drei Stufen vorgesehen. Andernfalls wäre der Kreuzterrassenbelag nicht eben.

Zudem liege sein Grundstück im Innenbereich, denn es füge sich in den vorhandenen Bebauungszusammenhang ein.

Auch seien die Grenzabstände eingehalten worden. Entgegen der Behauptung der Kläger habe eine Aufschüttung seines Grundstückes nicht stattgefunden. Zudem habe am 19. September 2013 ein gemeinsamer Ortstermin stattgefunden, bei dem die Kläger die ermittelten Abmessungen ausdrücklich akzeptiert hätten.

Im Rahmen des Termins der mündlichen Verhandlung hat eine Ortsbesichtigung stattgefunden; zu dem Ergebnis der Beweisaufnahme wird auf die Sitzungsniederschrift Bezug genommen.

Wegen des weiteren Vortrags der Beteiligten wird auf deren Schriftsätze, wegen des Sachverhalts im Übrigen wird auf die Gerichtsakten sowie die beigezogenen Verwaltungsvorgänge Bezug genommen.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

Die Klage hat keinen Erfolg.

Zwar ist sie zulässig. ...ist jedoch unbegründet. Die angefochtene Baugenehmigung ist nicht rechtswidrig und verletzt die Kläger nicht in ihren Rechten (vgl. § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

Rechtsgrundlage für die Erteilung der Baugenehmigung ist § 70 Abs. 1 Satz 1 Niedersächsische Bauordnung in der Fassung vom 3. April 2012 (NBauO). Hiernach ist die Baugenehmigung zu erteilen, wenn die Baumaßnahme, soweit sie genehmigungsbedürftig ist und soweit eine Prüfung erforderlich ist, dem öffentlichen Baurecht entspricht.

Die hier genehmigte Baumaßnahme widerspricht nicht Vorschriften des öffentlichen Baurechts, die eigene Rechte der Antragssteller im Sinne des § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO schützen. Rechte der Antragsteller schützen nur solche Vorschriften, die dazu bestimmt sind, auch ihren nachbarlichen Interessen zu dienen. Ob dies der Fall ist, ist im Wege der Auslegung der jeweiligen Vorschrift zu ermitteln.

Beide Kläger können nicht mit Erfolg geltend machen, dass die Baumaßnahme gegen § 8 des niedersächsischen Denkmalsgesetzes (NDSchG) verstößt. Nach dieser Vorschrift dürfen in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind auch so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt. Diese Vorschrift ist Teil des öffentlichen Baurechts, weil sie Anforderungen an bauliche Anlagen stellt (vgl. § 2 Abs. 16 NBauO). Ein Abwehranspruch des Eigentümers eines Denkmals besteht dann, wenn das genehmigte Vorhaben die Denkmalwürdigkeit seines Denkmals erheblich beeinträchtigt (BVerwG, Urt. v. 21. April 2009 – 4 C 3/08 –, BVerwGE 133, 347-357). Dies folgt aus der verfassungsrechtlichen Eigentumsgarantie. Diese gebietet es, dem Eigentümer eines Denkmals ein Abwehrrecht gegen erhebliche Beeinträchtigungen seines Denkmals durch ein Bau- oder sonstiges Vorhaben in seiner Umgebung zuzubilligen (Nds. OVG, Urt. v. 23. August 2012 – 12 LB 170/11 –, Rn. 56, juris).

Wann eine erhebliche Beeinträchtigung des Erscheinungsbilds eines Baudenkmals anzunehmen ist, lässt sich nicht allgemeingültig bestimmen, sondern hängt von den jeweiligen Umständen des Einzelfalls, insbesondere von dem Denkmalwert und der Intensität des Eingriffs, ab. § 8 NDSchG untersagt es, die jeweilige besondere Wirkung eines Baudenkmals, die es als Kunstwerk, als Zeuge der Geschichte oder als bestimmendes städtebauliches Element auf den Beschauer ausübt, zu schmälern. Das heißt nicht, dass neue Bauten total anzupassen wären oder etwa Stileigentümlichkeiten des Denkmals übernehmen müssten; sie sollen nur den Maßstab einhalten, den das Denkmal gesetzt hat, sollen es nicht gleichsam erdrücken, verdrängen oder übertönen und die gebotene Achtung gegenüber den Werten erkennen lassen, die das Denkmal verkörpert (Wiechert, in: Schmaltz/ders., Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz, Kommentar, 2. Aufl. 2012, § 8 Rn. 7). Je höher der Wert des Denkmals einzuschätzen ist, desto eher kann eine erhebliche Beeinträchtigung dessen Erscheinungsbilds anzunehmen sein. Je schwerwiegender das Erscheinungsbild betroffen ist, desto eher kann die Schwelle der Unzumutbarkeit überschritten sein. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Denkmals kann anzunehmen sein, wenn über die erwähnten Voraussetzungen hinaus die Schutzwürdigkeit des Denkmals als besonders hoch zu bewerten ist oder dessen Erscheinungsbild durch das Vorhaben den Umständen nach besonders schwerwiegend beeinträchtigt wird (Nds. OVG, Urt. v. 23. August 2012 – 12 LB 170/11 –, juris, Rn. 57, 59).

Eine solche erhebliche Beeinträchtigung der Denkmalwürdigkeit des Baudenkmals der Klägerin zu 1. kann die Kammer hier insbesondere nach der durchgeführten Ortsbesichtigung nicht feststellen.

Hierbei berücksichtigt sie die sachverständigen Feststellungen der allein zuständigen Unteren Denkmalbehörde (vgl. § 20 Abs. 1 Satz 1 NDSchG), die keine erhebliche Beeinträchtigung annimmt, aber auch die abweichende Stellungnahme des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege. Bei der Auslegung des unbestimmten Rechtsbegriffs der erheblichen Beeinträchtigung ist die Kammer jedoch an beide Stellungnahmen nicht gebunden. Vielmehr hat sie deren Aussage- und Überzeugungskraft zu überprüfen und sich aus dem Gesamtergebnis des Verfahrens eine eigene Überzeugung zu bilden (vgl. OVG Lüneburg, Urt. v. 23. August 2012 – 12 LB 170/11 –, juris, Rn. 60).

Die Ortsbesichtigung hat ergeben, dass sich der Anbau auf das Erscheinungsbild des Baudenkmals auswirkt. Zwar kann man das Denkmal von der Straße aus nicht sehen. Dennoch kann man es nur noch aus wenigen Perspektiven betrachten, ohne gleichzeitig den Anbau im Blick zu haben. Dies gilt insbesondere für die Perspektive auf das Denkmal vom Lühedeich und von weiteren von der Kammer bei der Ortsbesichtigung eingenommenen Standorten aus.

Dennoch schmälert der Anbau die besondere Wirkung des Baudenkmals nicht in so erheblichem Maße, dass ein Abwehranspruch der Klägerin zu 1. ausgelöst wird.

Dabei steht die Größe des Neubaus als solche der besonderen Wirkung des Denkmals, die es als Zeuge der Geschichte und als städtebauliches Element hat, nicht entgegen. Hierbei ist im Ausgangspunkt zu berücksichtigen, dass das Baudenkmal – als ehemaliger Schweinestall – sich historisch stets in einem Bebauungszusammenhang befunden hat, der auch heute teilweise noch erhalten ist. Da es sich bei dem Stall um ein Nebengebäude zu dem (mittlerweile nicht mehr vorhandenen) Haupthaus (großes Nds. Bauernhaus) handelte, wurde es stets durch zumindest ein deutlich größeres Gebäude überragt. Dies stellt die Untere Denkmalbehörde überzeugend fest. Außerdem gab es noch die deutlich größere Obstscheune, an deren Stelle der Neubau teilweise getreten ist. Diese stand auf der heutigen Grundstücksgrenze und damit dem Denkmal deutlich näher.

Das Erscheinungsbild und die Ausstrahlungskraft des Denkmals waren nie dadurch geprägt, dass es gegenüber anderen (Haupt-)Gebäuden durch Größe oder Gestaltung im Vordergrund stand. Der historische Zusammenhang mag zwar – worauf das

Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege zutreffend hinweist – nicht mehr in Gänze bestehen. Zu berücksichtigen ist aber, dass das Baudenkmal auch ohne Hinzutreten des Neubaus bereits durch ein vorhandenes Gebäude deutlich überragt wird, und so – entsprechend seiner historischen Nutzung – weiterhin den Charakter eines untergeordneten Gebäudes erhält. Denn das Denkmal steht in engem baulichen Zusammenhang mit dem Wohnhaus des Klägers zu 2., welches sich in wenigen Metern Abstand befindet. Dabei wird das Denkmal durch das straßenseitige Wohnhaus aus jeder Perspektive deutlich überragt. Das straßenseitige Wohnhaus ist auch höher als der Neubau des Beigeladenen. Aus jeder Perspektive, aus der das Denkmal und der Neubau im Zusammenhang betrachtet werden können, ist auch dieses Wohnhaus sichtbar. Hierdurch wird die Wirkung, die das Hinzutreten eines weiteren, größeren Gebäudes auf das Baudenkmal hat, erheblich abgemildert. Auch das Wohnhaus des Klägers zu 2. ist im Übrigen – nach den Ausführungen Unteren Denkmalschutzbehörde – nicht ortstypisch (insbesondere nicht giebelständig zur Straße stehend) errichtet worden, wenn es auch durch das vorhandene Reetdach in einem geringeren optischen Kontrast zu dem Denkmal steht als der Neubau. Zu berücksichtigen ist zudem, dass das Grundstück des Beigeladenen – zumindest vom Deich aus gesehen – von dem Grundstück der Kläger optisch durch das vorhandene Gewässer abgetrennt wird.

Auch die moderne Gestaltung des Neubaus ist nicht geeignet, die besondere Wirkung des Denkmals erheblich zu schmälern.

Zwar bildet diese einen Kontrast zu dem Baudenkmal. Dies gilt insbesondere für die Zinkstehfalz, mit der das Obergeschoss des Neubaus verkleidet ist. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass diese gerade den Zweck hat, die Außenwände des Gebäudes zu unterbrechen und dieses dadurch kleiner und weniger massiv erscheinen zu lassen. Der Neubau würde im Verhältnis zu dem Denkmal deutlich wuchtiger wirken, wenn er – wie im unteren Bereich – durchgängig gemauert wäre.

Nicht jeder bauliche Kontrast schmälert die Wirkung des Denkmals auf den Betrachter. Die pauschale Wertung des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege, dass die „monotonen Flächen“ die Fachwerkoberfläche des Stallgebäudes optisch abwerten, teilt die Kammer nicht. Zwar ist die Oberfläche des Fachwerks ohne Zweifel detailreicher. Eine ununterbrochene monotone Fläche bildet aber auch der Neubau nicht. So ist er durchgängig optisch durch die Zinkfalz unterbrochen. Aus südlicher und süd-östlicher Perspektive vom Deich aus gesehen wird die Wandfläche zusätzlich durch große Fenster durchbrochen, was dem Bau ein Stückweit seine optische

Schwere nimmt. Auf der zu dem Baudenkmal hin gewandten fensterlosen Außenseite wirkt der Neubau demgegenüber deutlich „mächtiger“.

Eine besonders schwerwiegende Beeinträchtigung des Denkmals durch den Neubau erkennt die Kammer aber auch aus dieser Perspektive nicht. Selbst wenn man insoweit eine optische Beeinträchtigung annehmen wollte, so würde diese die Schwelle der Erheblichkeit nicht erreichen. Denn gerade aus diesem Blickwinkel wirkt auch das vorhandene Wohnhaus des Klägers zu 2. durch seine noch größere Nähe „drückend“ auf den Betrachter. Die Wirkung der Wandfläche des Anbaus verliert demgegenüber an Gewicht.