

Leitsatz: Erfolgreicher Antrag des Denkmaleigentümers gegen  
Nachbarvorhaben

hat das Verwaltungsgericht Oldenburg - 4. Kammer - am 31. März 2016 beschlossen:

Die aufschiebende Wirkung des Widerspruchs der Antragsteller vom 26. Januar 2016 gegen die der Beigeladenen zu 1) durch den Antragsgegner erteilte Baugenehmigung vom 26. November 2015 zum Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses auf dem Baugrundstück B.-Straße ..., L., wird angeordnet.

Die Kosten des Verfahrens tragen der Antragsgegner sowie die Beigeladene zu 1) und die Beigeladene zu 2) zu je 1/3 mit Ausnahme der außergerichtlichen Kosten des Antragsgegners, der Beigeladenen zu 1) und der Beigeladenen zu 2), die diese jeweils selbst tragen.

## **G r ü n d e**

### **I.**

Die Antragsteller begehren die Anordnung der aufschiebenden Wirkung ihres Widerspruchs gegen die der Beigeladenen zu 1) von dem Antragsgegner erteilte Genehmigung zum Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses auf dem Baugrundstück B.-Straße ..., L..

Die Antragsteller sind Eigentümer des Flurstückes ..., Flur ..., Gemarkung L., B.-Straße .... Auf diesem Grundstück befindet sich ein zweigeschossiges, denkmalgeschütztes Wohngebäude.

Die Beigeladene zu 1) ist Eigentümerin der westlich unmittelbar an das Grundstück der Antragsteller grenzenden Flurstücke ... und ..., Flur ..., Gemarkung L., B.-Straße .... Die beiden Grundstücke liegen im Geltungsbereich des derzeit im - nach § 13a BauGB beschleunigten - Planänderungsverfahren befindlichen Bebauungsplans Nr. 18. Am 16. Dezember 2012 fasste die Beigeladene zu 2) den Beschluss über die Aufstellung der 5. Änderung für den Bereich „Südlich der B.-Straße“, in dem sich die beiden Grundstücke befinden. Laut Planungsstand 10/2015 ist für den streitgegenständlichen

Bereich die Festsetzung eines Kerngebietes (Geschossflächenzahl 1,8, Grundflächenzahl 1,0, drei Vollgeschosse, maximale Traufhöhe 11 m, maximale Gebäudehöhe 16 m, offene Bauweise) geplant. Im Planänderungsverfahren brachten die Antragsteller gegenüber der Beigeladenen zu 2) Einwendungen und Alternativvorschläge vor. Die Beigeladene zu 1) erkannte die Festsetzungen des künftigen Bebauungsplans mit Schreiben vom 2. November 2015 an.

Für das Grundstück B.-Straße ... erteilte der Antragsgegner der Beigeladenen zu 1) auf deren Antrag mit Bescheid vom 26. November 2015 eine Baugenehmigung zum Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Büro im Erdgeschoss, insgesamt fünf Wohneinheiten im ersten und zweiten Obergeschoss und im Dachgeschoss sowie einer Stellplatzanlage mit 16 Pkw-Einstellplätzen. Den Antragstellern wurde die Genehmigung mit Schreiben vom 13. Januar 2016 bekanntgegeben.

Mit Schreiben vom 26. Januar 2016 legten die Antragsteller Widerspruch gegen die streitgegenständliche Baugenehmigung ein und beantragten die Aussetzung der Vollziehung. Zur Begründung verwiesen sie auf die im Bauplanungsverfahren geltend gemachten Einwendungen. Ergänzend führten sie aus, dass nicht ausgeschlossen werden könne, dass das Bauvorhaben mit einer Höhe von 16 m Abstandsflächen verletze, eine erdrückende Wirkung entfalte und zur Verschattung ihres Grundstückes führe. Es führe zu einer unangemessenen Verkürzung des Rechtsschutzes, dass die Veröffentlichung der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 nicht abgewartet worden sei.

Mit Schreiben vom 17. Februar 2016 lehnte der Antragsgegner den Antrag auf Aussetzung der Vollziehung ab. Die Bauarbeiten haben mittlerweile begonnen.

Daraufhin haben die Antragsteller am 23. Februar 2016 den Antrag auf gerichtlichen Eilrechtsschutz gestellt.

Zur Begründung tragen sie vor: Das Bauvorhaben sei in bauplanungsrechtlicher, denkmalschutzrechtlicher und bauordnungsrechtlicher Hinsicht unzulässig. Es widerspreche dem derzeit noch gültigen Bebauungsplan Nr. 18 im Hinblick auf die Wohnnutzung in den oberen Geschossen sowie im Hinblick auf die Baulinien. Das Vorhaben sei auch nicht nach § 33 BauGB zulässig, da es bereits an der notwendigen Planreife fehle. Eine abschließende Prüfung der von den Antragstellern im Planaufstellungsverfahren vorgebrachten Einwendungen habe zum Zeitpunkt der Genehmigungserteilung noch nicht stattgefunden. Es könne nicht ausgeschlossen werden, dass die geplanten Festsetzungen unter Berücksichtigung der geltend

gemachten Einwände noch geändert würden. Das Vorhaben wahre ferner nicht die denkmalschutzrechtlichen Vorgaben des § 8 NDSchG. Das Bauvorhaben führe zu einer Verdrängung des benachbarten Baudenkmals. Die genehmigte dreigeschossige Bebauung führe in der durch eine zweigeschossige Bebauung geprägten Umgebung zu einer erdrückenden Wirkung. Das Denkmal werde durch das Bauvorhaben regelrecht eingemauert, so dass das Denkmal vollständig in den Hintergrund rücke und nicht mehr wahrgenommen werde. Die Verwirklichung des streitgegenständlichen Vorhabens führe aufgrund seiner Massivität zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Baudenkmals. Weiterhin sei zu befürchten, dass das Vorhaben nicht die nachbarschützenden Abstandsflächenregelung wahre. Es bestehe die Vermutung, dass das Vorhaben noch weitere, nicht in den Bauplänen enthaltene Balkone im östlichen Gebäudeteil enthalten solle. Aber selbst bei Einhaltung der Abstandsflächen könne vorliegend im Hinblick auf eine angemessene Belichtung, Besonnung und Belüftung sowie auf eine Begrenzung der Einsichtnahmemöglichkeiten ein Verstoß gegen das bauplanungsrechtliche Rücksichtnahmegebot nicht ausgeschlossen werden. Weiterhin verletze das Vorhaben das in § 15 BauNVO verankerte Rücksichtnahmegebot. Eine Gebietsverträglichkeit sei aufgrund der veränderten deutlichen Erhöhung der Geschossflächenzahl und der zulässigen Vollgeschosshöhe bei gleichzeitiger Änderung der Baugrenzen und der Baulinien nicht gegeben. Konfliktmildernde bauliche Maßnahmen seien nicht hinreichend berücksichtigt worden. Die Umgebung sei durch eine maximal zweigeschossige Bebauung geprägt. Durch das streitgegenständliche Vorhaben werde der bestehende Gebietscharakter nachteilig geändert. Die Zulässigkeit von Wohnungen in den obersten Geschossen führe zu einer gebietsfremden Nutzung und zu einer schleichenden Umwandlung des Baugebietes. Da die Wohnnutzung überwiege, sei eine Überplanung mit einem Kerngebiet unter Berücksichtigung der Gebietsverträglichkeit und des Rücksichtnahmegebotes offensichtlich rechtswidrig. Weiterhin sei mit erheblichen zusätzlichen Stellplätzen zu rechnen. Die zu erwartenden Lärmimmissionen und die Steigerung des Verkehrsaufkommens führten zu einem Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot. Der rückwärtige und erhöht schutzbedürftige Teil ihres Grundstückes werde durch die Stellplätze massiv und unzumutbar berührt. Den Planunterlagen seien nur 14 statt der genehmigten 16 Einstellplätze zu entnehmen. Das Vorhaben werde ohne eine hinreichende Anzahl von Stellplätzen für die zu erwartenden Nutzer genehmigt. Dies beeinträchtige das nachbarschützende Gebot der Rücksichtnahme, da sie - die Antragsteller - auf die Nutzung der öffentlichen Stellplätze angewiesen seien. Weiterhin komme es zu einer unzumutbaren Verschattung.

Die Antragsteller beantragen,

die aufschiebende Wirkung des Widerspruchs vom 26. Januar 2016 gegen die der Beigeladenen am 26. November 2015 erteilte Baugenehmigung für das Bauvorhaben „Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Büro im Erdgeschoss sowie Wohneinheiten im ersten Obergeschoss, zweiten Obergeschoss und Dachgeschoss (insgesamt fünf) und Anlegung einer Stellplatzanlage mit 16 Pkw-Einstellplätzen“ auf dem Baugrundstück B.-Straße ..., ... L., anzuordnen.

Der Antragsgegner beantragt,

den Antrag abzulehnen.

Zur Begründung trägt er vor: Das geplante Vorhaben füge sich in die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 18 „Südlich der B.-Straße“ ein, so dass die Genehmigung gem. § 33 Abs. 3 BauGB zurecht erteilt worden sei. Die Festsetzung der baulichen Nutzung als Kerngebiet entspreche der tatsächlichen Bebauung in der Umgebung. Mit der Beschränkung der Geschossflächenzahl auf 1,8 sei die Beigeladene zu 2) den Einwänden der Antragsteller entgegengekommen. Eine bedrängende Wirkung von Neubauten auf Nachbargebäude werde damit ausgeschlossen. Mit der weiterhin beabsichtigten Beschränkung auf drei Vollgeschosse sei eine unzumutbare Beeinträchtigung ausgeschlossen.

Das Vorhaben wahre auch die Anforderungen des Umgebungsschutzes nach § 8 NDSchG. Durch den für Gebäude festgesetzten Mindestabstand von 6 m zum Straßenraum werde gewährleistet, dass die Fassade der denkmalgeschützten Stadtvilla in ihrer ästhetischen Anmutung und straßenbildprägender Gestalt größtenteils unverdeckt zur Geltung komme. Die Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhe trage ebenfalls zur Minimierung des visuellen Einflusses des Neubaus im Straßenbildgefüge bei. Zum Grundstück der Antragsteller halte das Bauvorhaben entsprechend der Vorgaben der Unteren Denkmalschutzbehörde anstatt der erforderlichen 3 m sogar einen Grenzabstand von 6 m ein. Die Ziegel des Verblendmauerwerks, die Dacheindeckung und der Sockel würden mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt. Diese habe weiterhin bestätigt, dass die Vorgehensweise auch mit der Oberen Denkmalschutzbehörde abgestimmt worden sei.

Die Abstandsregelungen würden eingehalten. Auch das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme werde durch das Bauvorhaben nicht verletzt. Eine Gebietsunverträglichkeit sei nicht zu erkennen. Das geplante Vorhaben füge sich gut in die vorhandene kerngebietstypische Siedlungslage ein, die durch eine Mischung von

Gewerbebetrieben und Wohnhäusern geprägt sei. Die genehmigten 16 Stellplätze seien für die Nutzung des geplanten Wohn- und Geschäftshauses erforderlich. Aufgrund der Anordnung auf der von den Antragstellern abgewandten westlichen Grundstücksseite komme es nicht zu Beeinträchtigungen ihrer Wohnnutzung. Zu berücksichtigen sei, dass es sich bei der B.-Straße um eine stark frequentierte innerstädtische Straße handle. Die neue Stellplatzanlage führe daher nicht zu erhöhten Lärmwerten. Eine Einschränkung der Nachbarrechte der Antragsteller sei daher nicht zu erwarten.

Die Beigeladene zu 1) beantragt ebenfalls,  
den Antrag abzulehnen.

Die Beigeladene zu 1) schließt sich insbesondere den Ausführungen des Antragsgegners zum Denkmalschutz an und trägt ergänzend vor: Angesichts der baulichen Veränderungen, die an dem Baudenkmal vorgenommen worden seien, bestreite sie, dass es sich um ein Baudenkmal i. S. d. § 3 Abs. 2 NDSchG handle. Es seien Fenster zugemauert und ein Flachdachbau angefügt worden, der die Grenze zu ihrem Grundstück überschreite. Dadurch werde das Baudenkmal verunstaltet. Die für ihr Vorhaben gewählten Abstände zur Grundstücksgrenze sowie zum Straßenraum seien ausreichend, um die Belange des Denkmalschutzes zu wahren. Im Übrigen habe der Mitarbeiter der Unteren Denkmalschutzbehörde bestätigt, dass die Vorgehensweise mit der Oberen Denkmalschutzbehörde abgestimmt worden sei. Weiterhin das Denkmal durch die im Vorgarten befindlichen hohen Bäume vom Straßenraum aus nicht zu erkennen. Insgesamt könne daher nicht von einer schwerwiegenden oder erheblichen Beeinträchtigung ausgegangen werden.

Auch die Beigeladene zu 2) beantragt,  
den Antrag abzulehnen.

Die Beigeladene zu 2) unterstützt das Vorbringen des Antragsgegners. Zum Denkmalschutz verweist sie ergänzend auf die Erklärung des Denkmalschutzbeauftragten vom 29. September 2015 und auf den Vermerk des Amtes für Bauordnung und Immissionsschutz vom 3. März 2016, nach dem das Bauvorhaben mit geneigten Dächern und einem vertretbaren Abstand zum benachbarten Grundstück mit dem Baudenkmal als genehmigungsfähig angesehen wurde. Die besondere

Wirkung des Baudenkmals gehe aufgrund des geplanten Vorhabens nicht verloren. Der geplante Neubau werde eine auf das Denkmal abgestimmte Fassade erhalten. Die Höhe des Denkmals werde durch das Vorhaben nicht erheblich überschritten. Die Gebäudekante trete gestaffelt zu dem Denkmal in Erscheinung, so dass das Denkmal noch angemessenen Raum habe. Die Straßenflucht sei auf das Baudenkmal angepasst worden.

Eine Abwägung nachbarlicher Interessen habe stattgefunden, insbesondere seien weder eine Verschattung noch eine erdrückende Wirkung ersichtlich. Eine fehlerhafte Anwendung des § 33 BauGB sei nicht erkennbar. Die Abstandsregelungen seien eingehalten, es seien auch keine Balkone an der östlichen Gebäudeseite des Neubaus geplant. An der östlichen Gebäudeseite des Baudenkmals seien die Abstände zur Nachbarbebauung deutlich geringer. Die Verwirklichung des Vorhabens liege im Allgemeininteresse, da eine Baulücke in einem städtisch geprägten Gebiet geschlossen werde, was sich positiv auf das Ortsbild auswirke. Die geringfügig tangierten Privatinteressen der Antragsteller müssten hinter dem stark überwiegenden Interesse an neuem Wohn- und Geschäftsraum zurückstehen.

Unter Berücksichtigung der Aufklärungsverfügung vom 7. März 2016 hat das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, mit Schreiben vom 21. März 2015 zum Denkmalwert des Objekts der Antragsteller und zur möglichen Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes durch Verwirklichung des Bauvorhabens der Beigeladenen zu 1) Stellung genommen.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf den Inhalt der Gerichtsakte, der beigezogenen Verwaltungsvorgänge des Antragsgegners sowie der beigezogenen Planaufstellungsunterlagen der Beigeladenen zu 2) verwiesen. Sie waren Gegenstand der Entscheidungsfindung.

## II.

Der Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung des Widerspruchs vom 26. Januar 2016 gegen die der Beigeladenen zu 1) am 26. November 2015 von dem Antragsgegner erteilte Baugenehmigung hat Erfolg. Die Baugenehmigung erweist sich nach summarischer Prüfung mit überwiegender Wahrscheinlichkeit als rechtswidrig und verletzt die Antragsteller in ihren Rechten.

Gemäß §§ 80 a Abs. 3, 80 Abs. 5 VwGO kann das Gericht auf Antrag die aufschiebende Wirkung eines Rechtsbehelfs in dem hier einschlägigen Fall des § 80 Abs. 2 Nr. 3 VwGO i. V. m. § 212a Abs. 1 BauGB anordnen, wenn das Interesse eines Antragstellers am vorläufigen Aufschub der Vollziehbarkeit eines ihn belastenden Verwaltungsaktes gegenüber dem öffentlichen Interesse oder dem Interesse des Begünstigten an der sofortigen Vollzieh- bzw. Ausnutzbarkeit des Verwaltungsaktes überwiegt. Die zu treffende Entscheidung orientiert sich grundsätzlich an dem Ergebnis einer umfassenden Abwägung der sich gegenüberstehenden Interessen an einer sofortigen Vollziehung des Verwaltungsaktes einerseits und der vorläufigen Aussetzung der Vollziehung andererseits. Im Rahmen dieser Abwägung sind in erster Linie die Erfolgsaussichten des erhobenen Rechtsbehelfs in der Hauptsache maßgebend, wenn sie in der einen oder anderen Richtung offensichtlich sind. Die Anordnung der aufschiebenden Wirkung kommt dann nicht in Betracht, wenn die Baugenehmigung unter dem Gesichtspunkt des Nachbarschutzes zu rechtlichen Beanstandungen erkennbar keinen Anlass gibt, der Rechtsbehelf also abweisungsreif ist. Stellt sich die Baugenehmigung demgegenüber bei der im Verfahren zur Gewährung vorläufigen Rechtsschutzes gebotenen summarischen Prüfung als offensichtlich rechtswidrig dar oder fällt die Interessenabwägung zu Gunsten des den Rechtsbehelf führenden Nachbarn aus, so ordnet das Gericht die aufschiebende Wirkung des Rechtsbehelfs an. Denn an der Vollziehung eines rechtswidrigen, den Antragsteller in seinen Rechten verletzenden Verwaltungsaktes kann kein öffentliches Interesse bestehen.

Der Sachverhalt ist dabei in aller Regel nur summarisch zu überprüfen. Das Ergebnis dieser Prüfung gibt dem Vollzugsinteresse des Bauherrn aber nicht erst dann den Vorrang, wenn die Baugenehmigung danach mehr oder minder zweifelsfrei Nachbarrechte des Antragstellers nicht verletzt. Ein derartiger Rechtsschutz wäre nicht ausgewogen, weil er das Risiko, die Rechtmäßigkeit des Bauscheins bei nur summarischer Prüfung nicht vollständig und zweifelsfrei ermitteln zu können, einseitig auf den Bauherrn überwälzte. Dem Bauherrn ist eine einstweilige Zurückstellung seiner Bauabsichten daher nicht schon dann zuzumuten, wenn noch nicht vollständig erwiesen ist, „sein“ Bauschein verletze keine Nachbarrechte. Das widerspräche auch der Wertung des Gesetzgebers, der durch § 212a BauGB tendenziell den Bauabsichten Vorrang eingeräumt hat. Im Ergebnis kommt eine Stattgabe des Eilantrages daher erst dann in Betracht, wenn Überwiegendes für die Annahme spricht, der Rechtsbehelf des Nachbarn sei jedenfalls derzeit begründet (vgl. zum

Prüfungsmaßstab im Eilverfahren: Nds. OVG, Beschluss v. 25. Januar 2007 - 1 ME 177/06 -, juris und BauR 2007, 1394 ff. m.w.N.).

Die erfolgreiche Anfechtung einer Baugenehmigung durch einen Nachbarn setzt in diesem Zusammenhang nicht nur die Rechtswidrigkeit der Erlaubnis voraus, sondern vor allem, dass der Nachbar durch die Genehmigung in seinen Rechten verletzt wird. Daher kann er nicht jede Baurechtswidrigkeit mit Erfolg rügen, sondern nur Verstöße gegen nachbarschützende Vorschriften und dies auch nur insoweit, als eigene Rechtspositionen berührt werden.

1. Es spricht gegenwärtig Überwiegendes dafür, dass der Rechtsbehelf der Antragsteller im Hinblick auf ihr Vorbringen zur Verletzung denkmalschutzrechtlicher Vorgaben in einem Hauptsacheverfahren Erfolg haben wird. Denn die Errichtung des streitgegenständlichen Bauvorhabens wird aller Voraussicht nach zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Baudenkmals der Antragsteller führen. Das stellt einen Verstoß gegen § 8 NDSchG dar, der vorliegend Drittschutz entfaltet.

a) Die Stadtvilla der Antragsteller unterfällt dem Schutz des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes. Bei ihr handelt es sich um ein Baudenkmal im Sinne des § 3 Abs. 2 NDSchG. Nach der genannten Vorschrift sind Baudenkmale u. a. bauliche Anlagen und Grünanlagen, an deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen, wissenschaftlichen oder städtebaulichen Bedeutung ein öffentliches Interesse besteht. Vom Vorliegen dieser Voraussetzungen ist hier auszugehen. Die Villa wird mit Einfriedung als Einzeldenkmal im Verzeichnis der Kulturdenkmale nach § 4 NDSchG geführt. Zwar zieht die Beigeladene zu 1) die Denkmalwürdigkeit des Gebäudes insoweit in Zweifel, als bauliche Veränderungen vorgenommen worden seien, die das Baudenkmal ihrer Auffassung nach verunstalteten. Sie verweist darauf, dass Fenster zugemauert und ein Flachdachbau angefügt worden seien. Demgegenüber führt das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege in seiner Stellungnahme vom 21. März 2016 aus, der Denkmalwert des Gebäudes B.-Straße ... liege im Wesentlichen in seiner kubischen Ausformung unter einem überkragendem Walmdach und der besonderen Ausformung der Straßenfassade. Als Zeugnis der Reformarchitektur der 1920er Jahre komme diesem Bau trotz kleinerer Veränderungen künstlerische Bedeutung im Sinne des § 3 NDSchG zu, die die Ausweisung als Einzeldenkmal rechtfertige. Der Erhalt des Objektes liege im öffentlichen Interesse.



Damit steht zur Überzeugung der erkennenden Kammer die Denkmalwürdigkeit der Villa der Antragsteller fest.

b) Die Antragsteller können sich vorliegend auf § 8 Satz 1 NDSchG berufen und geltend machen, dass das Bauvorhaben der Beigeladenen zu 1) das Erscheinungsbild ihres Baudenkmals erheblich beeinträchtigt. Zwar hat § 8 Satz 1 NDSchG nach der Rechtsprechung des Niedersächsischen Oberverwaltungsgerichts, der sich die erkennende Kammer anschließt, für sich genommen keinen drittschützenden Charakter. Vorliegend ist jedoch aller Voraussicht nach die Schwelle zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Baudenkmals überschritten, sodass den Antragstellern als Eigentümern ein Abwehrrecht zukommt.

Weder der Wortlaut noch die Systematik der Vorschriften des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes im Allgemeinen oder der Regelungen betreffend die Errichtung von Anlagen in der Umgebung von Baudenkmalen im Besonderen bieten Anhaltspunkte dafür, dass das Beeinträchtigungsverbot des § 8 Satz 1 NDSchG Individualinteressen Dritter oder deren Ausgleich dient. Denkmalschutz und Denkmalpflege sind gemäß § 2 NDSchG öffentliche Aufgaben. Nach § 2 Abs. 1 Satz 2 NDSchG wirken die Eigentümer und Besitzer von Kulturdenkmalen bei der Wahrnehmung dieser öffentlichen Aufgaben zwar mit. Zuständig für die Erhaltung von Kulturdenkmalen, die im öffentlichen Interesse erfolgt (§ 3 Abs. 2 NDSchG), sind jedoch gemäß §§ 19 ff. NDSchG die Denkmalschutzbehörden. Diese treffen nach pflichtgemäßem Ermessen die Anordnungen, die erforderlich sind, um die Einhaltung der §§ 6 bis 17, 25, 27 und 28 NDSchG sicherzustellen (§ 23 Abs. 1 NDSchG). Bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben erfolgt eine fachliche Beratung durch das Landesamt für Denkmalpflege, das als staatliche Denkmalfachbehörde bei der Ausführung des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes mitwirkt und dem insbesondere die in § 21 Satz 2 NDSchG aufgeführten Aufgaben obliegen. Wortlaut und Systematik des Gesetzes bieten danach keine Anhaltspunkte dafür, dass der Eigentümer neben den fachlich zuständigen Denkmalschutzbehörden Belange des Denkmalschutzes als eigene Rechte wahrnehmen kann und daraus ein Schutzanspruch vor Beeinträchtigungen durch Dritte resultiert (Nds. OVG, Urt. v. 23. August 2012 – 12 LB 170/11 –, juris, m. w. N.).

Allerdings wäre es mit der Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 GG nicht zu vereinbaren, wenn dem Eigentümer eines geschützten Kulturdenkmals von vornherein

kein Anspruch auf Schutz vor Beeinträchtigungen der Denkmalwürdigkeit seines Anwesens durch Vorhaben in der Umgebung zugestanden würde (vgl. BVerwG, Urt. v. 21. April 2009 - 4 C 3.08 -, BVerwGE 133, 347, juris, Rn. 16). Insofern ist es verfassungsrechtlich geboten, dem Eigentümer eines Denkmals ein Abwehrrecht gegen erhebliche Beeinträchtigungen seines Denkmals durch ein Bau- oder sonstiges Vorhaben in seiner Umgebung zuzubilligen. Die einem Eigentümer durch das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz auferlegte Pflicht, sein Denkmal zu erhalten und zu pflegen, ist nur verhältnismäßig, wenn ihm ein Abwehrrecht gegen derart intensive Beeinträchtigungen eingeräumt wird (vgl. BVerwG, Urt. v. 21. April 2009 - 4 C 3.08 -, BVerwGE 133, 347, juris, Rn. 16; Nds. OVG, Urt. v. 1. Juni 2010 - 12 LB 31/07 -, DVBl 2010, 1039, juris, Rn. 49). Die insoweit gebotene verfassungskonforme Auslegung des § 8 Satz 1 NDSchG bietet indessen keine Handhabe dafür, dem Eigentümer eines Denkmals ein Abwehrrecht gegen jede Beeinträchtigung und auch unterhalb der Schwelle einer erheblichen Beeinträchtigung seines Denkmals einzuräumen. Dies gilt umso mehr, als der Landesgesetzgeber bei der von ihm vorgenommenen Novellierung des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes in Kenntnis der neueren Rechtsprechung davon abgesehen hat, § 8 Satz 1 NDSchG als drittschützende Norm auszugestalten (Nds. OVG, Urt. v. 23. August 2012 – 12 LB 170/11 –, juris, Rn. 56 m. w. N.). § 8 NDSchG entfaltet damit nur in Fällen einer erheblichen Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Baudenkmals drittschützende Wirkung.

c) Wann eine erhebliche Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes 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. Je höher der Wert des Denkmals einzuschätzen ist, desto eher kann eine erhebliche Beeinträchtigung von dessen Erscheinungsbild anzunehmen sein. Je schwerwiegender das Erscheinungsbild betroffen ist, desto eher kann die Schwelle der Unzumutbarkeit überschritten sein. Der Begriff der "erheblichen Beeinträchtigung" ist ein der vollen gerichtlichen Kontrolle unterliegender unbestimmter Rechtsbegriff (Nds. OVG, Urt. v. 23. August 2012 – 12 LB 170/11 –, juris, Rn. 57 m. w. N.).

§ 8 Satz 1 NDSchG geht über das allgemeine Verunstaltungsverbot hinaus. Eine Beeinträchtigung liegt somit nicht nur dann vor, wenn ein hässlicher, das ästhetische Empfinden des Betrachters verletzender Zustand, also ein Unlust erregender Kontrast zwischen der benachbarten Anlage und dem Baudenkmal hervorgerufen wird. Eine

Beeinträchtigung liegt vielmehr bereits dann vor, wenn die jeweilige besondere Wirkung des Baudenkmals, die es als Kunstwerk, als Zeuge der Geschichte oder als bestimmendes städtebauliches Element auf den Beschauer ausübt, geschmälert wird. Das heißt nicht, dass neue Bauten in der Umgebung eines Baudenkmals völlig an dieses anzupassen wären und ihre Errichtung unterbleiben müsste, wenn dies nicht möglich oder gewährleistet ist. Hinzutretende bauliche Anlagen müssen sich aber an dem Maßstab messen lassen, den das Denkmal gesetzt hat, und dürfen es nicht gleichsam erdrücken, verdrängen, übertönen oder die gebotene Achtung gegenüber den Werten außer Acht lassen, welche dieses Denkmal verkörpert (Nds. OVG, Urt. v. 21. April 2010 – 12 LB 44/09 –, juris, Rn. 58; Urt. v. 28. November 2007 – 12 LC 70/07 –, juris, Rn. 56).

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. Letzteres kann auch etwa dann der Fall sein, wenn die Beziehung zwischen dem Denkmal und seiner engeren Umgebung für den Wert des Denkmals von einigem Gewicht ist und das umstrittene Bauvorhaben geeignet ist, den Denkmalwert wesentlich herabzusetzen (Nds. OVG, Urteil vom 23. August 2012 – 12 LB 170/11 –, juris, Rn. 59 m. w. N.). Unwesentliche Beeinträchtigungen, z. B. solche, die nur vorübergehend eintreten oder kaum bemerkbar sind, können unter Berücksichtigung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes nicht unter das Beeinträchtigungsverbot des § 8 NDSchG fallen. Je belastender Beschränkungen aufgrund der Norm für den Bauherrn sind, umso dringender müssen sie zum Schutz des Baudenkmals vor Beeinträchtigungen geboten und umso eindeutiger muss ihr Erfolg sein (Schmaltz/Wiechert, NDSchG, Kommentar, 2. Auflage 2012, § 8 Rn. 9).

Hinsichtlich des zur denkmalschutzrechtlichen Beurteilung erforderlichen Fachwissens kommt es dabei nach ständiger Rechtsprechung des Niedersächsischen Obergerichtes auf das Urteil eines sachverständigen Betrachters an, dessen Maßstab von einem breiten Kreis von Sachverständigen getragen wird. Hintergrund dieses Maßstabs ist die Erwägung, dass eine sachgerechte Einschätzung ein Vertrautsein mit den historischen und baugeschichtlichen Hintergründen des zu schützenden Baudenkmals in seiner Epoche voraussetzt. Dieses Fachwissen vermittelt wiederum regelmäßig und in erster Linie das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege, das als staatliche Denkmalfachbehörde bei der Ausführung des

Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes mitwirkt und dem insbesondere die in § 21 Satz 2 NDSchG aufgeführten Aufgaben obliegen. Dies gilt nicht nur hinsichtlich des zur Feststellung des Denkmalwerts und der Schutzwürdigkeit des Denkmals nötigen Fachwissens, sondern auch für die Kenntnisse, die zur Beantwortung der Frage erforderlich sind, ob das Erscheinungsbild des Baudenkmals (erheblich) beeinträchtigt wird (vgl. Nds. OVG, Urt. v. 23. August 2012 – 12 LB 170/11 –, juris, Rn. 60; Urt. v. 1. Juni 2010 - 12 LB 31/07 -, DVBl 2010, 1039, juris, Rn. 50; Urt. v. 21. April 2010 - 12 LB 44/09 -, BauR 2010, 1550, juris, Rn. 58; Urt. v. 28. November 2007 - 12 LC 70/07 -, NdsVBl 2008, 171, juris, Rn. 58).

Die Fragen nach dem Denkmalwert und der Schutzwürdigkeit des Objekts sowie nach seiner Beeinträchtigung lassen sich sachverständig sinnvollerweise nicht getrennt voneinander beantworten. Eine fachgerechte Einschätzung kann mit Blick auf die historischen und baugeschichtlichen Hintergründe des zu schützenden Baudenkmals in seiner Epoche fundiert nur abgegeben werden, wenn Rang und Bedeutung des Baudenkmals im Zusammenhang mit den nachteiligen Wirkungen, die von den hinzutretenden baulichen Anlagen ausgehen, gesehen werden (Nds. OVG, Urt. v. 23. August 2012 – 12 LB 170/11 –, juris, Rn. 60).

Allerdings ist die Kammer nicht an die Stellungnahmen des Niedersächsischen Landesamts für Denkmalpflege oder anderer sachverständiger Stellen gebunden. Vielmehr hat sie deren Aussage- und Überzeugungskraft zu überprüfen und sich aus dem Gesamtergebnis des Verfahrens eine eigene Überzeugung zu bilden (Nds. OVG, Urt. v. 23. August 2012 – 12 LB 170/11 –, juris, Rn. 60; vgl. BVerwG, Beschl. v. 14. Juni 2012 - 4 B 22.12 -, juris, Rn. 6).

d) Unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte ist die Kammer nach summarischer Prüfung zu der Überzeugung gelangt, dass das Bauvorhaben der Beigeladenen zu 1) aller Voraussicht nach zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Baudenkmals der Antragsteller führen wird.

In seiner Stellungnahme vom 21. März 2016 stützt das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege den Denkmalwert des Gebäudes B.-Straße 21 im Wesentlichen auf die kubische Ausformung unter dem überkragendem Walmdach und auf die besondere Ausformung der Straßenfassade. Es schreibt dem Baudenkmal deshalb künstlerische Bedeutung i. S. d. § 3 NDSchG zu und sieht seinen Erhalt im öffentlichen Interesse. Das Merkmal der künstlerischen Bedeutung i. S. d. § 3 Abs. 2 NDSchG verlangt eine gesteigerte ästhetische oder gestalterische Qualität, die sich etwa darin ausdrücken kann, dass das Denkmal exemplarischen Charakter für eine bestimmte Stilrichtung

aufweist oder sich Form und Funktion in besonders gelungener Weise entsprechen (Kleine-Tebbe/Martin, Denkmalrecht Niedersachsen, Kommentar, 2. Auflage 2013, § 3 Rn. 4.4). Das Denkmal stellt ein Zeugnis der Reformarchitektur der 1920er Jahre dar, woraus seine künstlerische Bedeutung resultiert.

Daraus ergeben sich zwar keine Anhaltspunkte dafür, dass Rang und Bedeutung des Denkmals von derartigem Gewicht wären, dass sich jede Beeinträchtigung des Denkmalwerts bereits als erheblich darstellen könnte. Andererseits sind aber auch keine Umstände feststellbar, die den Wert des Denkmals reduziert oder ihn hätten insgesamt entfallen lassen können. Von einer Minderung des Denkmalwerts und der Schutzwürdigkeit des Denkmals kann erst dann ausgegangen werden, wenn etwa Eingriffe in seine Substanz bereits so erheblich sind, dass der Kernbestand des Denkmals angegriffen ist (Nds. OVG, Urt. v. 28. November 2007 - 12 LC 70/07 -, NdsVBl 2008, 171, juris, Rn. 64 m. w. N.). Den Kernbestand des Denkmals berührende Eingriffe ergeben sich hier insbesondere auch nicht aus dem Vorbringen der Beigeladenen zu 1), wonach Fenster zugemauert und ein Flachdachbau angefügt worden seien. Der im von der Straße abgewandten Grundstücksbereich errichtete Flachdachbau dürfte die Denkmalsubstanz nicht berühren. Weiterhin ist nicht erkennbar, dass im Bereich der vom Landesamt für den Denkmalwert besonders hervorgehobenen Straßenfassade Fenster zugemauert worden sind. Greifbare Anhaltspunkte für eine Minderung des Denkmalwertes ergeben sich nach der hier gebotenen summarischen Prüfung nicht.

Demgegenüber hat die Vertreterin des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege in ihrer Stellungnahme vom 21. März 2016 für die Kammer überzeugend dargelegt, dass das geplante Vorhaben das Erscheinungsbild der Stadtvilla im Sinne des § 8 Satz 1 NDSchG beeinträchtigt. Sie führt aus, dass die Giebelspitzen des Neubaus die benachbarte Villa im First um ca. 1,20 m überragen würden, das Bauvorhaben jedoch im Gegensatz zu den in der näheren Umgebung vorhandenen Bauten mit geneigten Dächern (B.-Straße 21 und 25) als senkrecht aufragender Baukörper sehr viel massiger und höher wirke. Optisch werde der geplante Baukörper als viergeschossig wahrgenommen werden, zumal auch die wohl verglaste Fläche des Mittelteils senkrecht aufrage. Weiterhin verweist die Vertreterin des Landesamtes auf die Anordnung von nach Westen und Osten gerichteten Gauben in den giebelständigen Bauteilen der seitlichen Fassaden.

Eine weitergehende Bebauung des Grundstücks B.-Straße ... als mit dem (inzwischen abgerissenen) Vorgängerbau könne zwar nicht ausgeschlossen werden. Auch werde

der vorgesehene Abstand von ca. 6,10 m zur Grundstücksgrenze der Antragsteller als ausreichend in Abhängigkeit von der Höhe des neuen Baukörpers angesehen.

Weiterhin erscheine eine optisch wirksame Dreigeschossigkeit, die sich an die Trauf- und Firsthöhen der Gebäude B.-Straße 21 und 25 ausrichte und die vorgesehenen seitlichen Abstände einhalte, denkmalpflegerisch vertretbar.

Allerdings werde als Beeinträchtigung für das Erscheinungsbild des Baudenkmals die durch die Giebelständigkeit zur B.-Straße hervorgerufene Höhe des Neubaus angesehen, hinter der das Baudenkmal von Westen kommend optisch zurücktrete. Die Massivität werde durch das geplante Fassadenmaterial roter Klinker/Ziegel noch unterstützt. Gegenüber dem Baudenkmal der Antragsteller solle daher zumindest der östliche giebelständige Baukörper im Dachgeschoss auch zur Straße mit geneigten Dachflächen ausgebildet werden, wobei sich die Traufhöhe am Bestand des Baudenkmals orientieren solle.

§ 8 NDSchG schützt die Wirkung des Baudenkmals in seiner Umgebung sowie die Bezüge zwischen dem Baudenkmal und seiner Umgebung (Nds. OVG, Urteil vom 23. August 2012 – 12 LB 170/11 –, juris, Rn. 63). Zwar sind - wie ausgeführt - neue Bauten in der Umgebung eines Baudenkmals nicht völlig an dieses anzupassen. Vorliegend spricht aber Überwiegendes dafür, dass das Bauvorhaben der Beigeladenen zu 1) das Baudenkmal der Antragsteller in seiner Wahrnehmbarkeit und Wirkung deutlich beschränken wird. Das Bauvorhaben dürfte in mehrfacher Hinsicht nicht die gebotene architektonische Zurückhaltung wahren. Zum einen wird das geplante Objekt das Baudenkmal deutlich überragen. Erschwerend tritt hinzu, dass die Straßenfassade des geplanten Objekts gleich durch zwei giebelständige Baukörper bestimmt werden soll. Das Bauvorhaben bricht insoweit mit der bereits in der näheren Umgebung vorhandenen Bebauung, die im Großteil zur Straße geneigte Dachflächen aufweist. Die Kammer folgt der Einschätzung des Landesamtes für Denkmalpflege auch dahingehend, dass der senkrecht aufragende Baukörper sehr viel massiver und höher wahrgenommen wird. Optisch werde das Gebäude sogar als viergeschossig wahrgenommen. Diesen auffälligen, dominanten Eindruck dürfte weiterhin das gewählte Fassadenmaterial roter Klinker/Ziegel verfestigen. Diesen Eindruck vermag aller Voraussicht nach auch die geplante, von der Straße mit einem Abstand von 6 m zurückgesetzte Bebauung nicht zu mildern. Es steht zu erwarten, dass das im Vergleich dazu noch weiter zurückgesetzte Baudenkmal von Westen kommend optisch zurücktritt und in der Blickachse gegebenenfalls vollständig durch das Bauvorhaben abgeschirmt wird. Das geplante Gebäude wird aufgrund seiner Massivität

voraussichtlich als dominant wahrgenommen werden und die Aufmerksamkeit auf sich lenken. Es steht zu befürchten, dass das Bauvorhaben trotz des gewählten seitlichen Grenzabstandes von etwa 6 m so dicht an das Denkmal herantreten wird, dass es dessen Wirkung schmälern und dessen Aussagewert herabsetzen wird.

Es handelt sich dabei nicht etwa um eine nur vorübergehende oder kaum bemerkbare Beeinträchtigung. Vielmehr ist das streitgegenständliche Bauvorhaben aufgrund der beschriebenen Massivität aller Voraussicht nach geeignet, das geschützte Objekt zu übertönen und seine Aussagekraft grundlegend zu schmälern. Nach summarischer Prüfung ist daher eine erhebliche Beeinträchtigung des Baudenkmals zu befürchten, gegen die den Antragstellern als Eigentümern ein Abwehrrecht zukommt.

Aufgrund des mit überwiegender Wahrscheinlichkeit anzunehmenden Verstoßes gegen denkmalschutzrechtliche Bestimmungen wird der Rechtsbehelf in der Hauptsache voraussichtlich Erfolg haben. Nur durch Anordnung der aufschiebenden Wirkung des Widerspruchs der Antragsteller kann verhindert werden, dass die Beigeladene zu 1) durch Ausnutzung der ihr erteilten Baugenehmigung vollendete Tatsachen schafft. Da dem Denkmalschutz - einer Gemeinwohlaufgabe von hohem Rang - bei Verwirklichung des Vorhabens möglicherweise nicht mehr der vom Gesetz vorgesehene Raum verschafft werden kann, muss das Interesse an der sofortigen Vollziehbarkeit der Genehmigung hier zurücktreten. Dem Antrag auf Gewährung vorläufigen Rechtsschutzes war daher stattzugeben.