

**Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg Urteil vom 8. 11. 2006 2 B 13.04
Veröffentlicht in BauR 2007, 694 = LKV 2007, 327 = EzD 2.2.6.2 Nr. 54**

Leitsatz

Bei einem Denkmalbereich in Form eines Ensembles von städtebaulicher Bedeutung ist es für die Prüfung der denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsfähigkeit unerlässlich, die Frage einer etwaigen Minderung der Schutzwürdigkeit durch bereits erfolgte Veränderungen nicht nur „kategorienadäquat“, sondern auch beschränkt auf die durch die beabsichtigten baulichen Maßnahmen betroffenen Bauteile zu beantworten. Schutzmindernde Vorbelastungen durch andere Bestandteile des Bauwerks sind dabei nicht zu berücksichtigen, solange sie sich nicht auf die von den beabsichtigten Änderungen betroffenen Bauteile auswirken.

Zum Sachverhalt

Die Kl. begehren eine Baugenehmigung für den Anbau einer 20 m hohen Außenaufzugsanlage im Hof des fünfgeschossigen Mietwohnhauses im Bezirk Mitte von Berlin. Das im Jahre 1863 errichtete Gebäude ist konstituierender Bestandteil des Denkmalbereichs (Ensembles) „Spandauer Vorstadt“ (Denkmalliste Berlin v. 15. 5. 2001, ABl. S. 2261 [2372]) – Denkmalbereich – und liegt zugleich im Bereich der Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen und der städtebaulichen Eigenart des Gebiets „Spandauer Vorstadt“ im Bezirk Mitte von Berlin (v. 27. 5. 1993 [GVBl. S. 260]) – Erhaltungsverordnung –. Zu dem Denkmalbereich gehören allein in der K.-Str. 16 Mietwohnhäuser, die nach der 1860 erfolgten Anlegung der Straße während der ersten Bauphase zwischen 1861 bis 1863 im zeittypischen Baustil errichtet worden sind. Kennzeichnend für die Baustruktur auf den Grundstücken an der Südseite der K.-Str. ist eine vier- bis fünfgeschossige dreiflügelige Bebauung, bestehend aus einem Vorderhaus und zwei Seitenflügeln ohne Quergebäude, deren „offene“ Hofanlagen auf den parkartig angelegten Blockinnenbereich ausgerichtet sind. Die Erschließung des Gebäudes K.-Str. 1 erfolgt über das im Vorderhaus hofseitig angeordnete Haupttreppenhaus. Die vormals in den Seitenflügeln vorhandenen Kleinwohnungen wurden bis zum Umbau des Hauses durch die Kl. über zwei Seitentreppehäuser an der Südseite der Seitenflügel erschlossen. Diese haben die Kl. mit Baugenehmigung vom April 1999 mit den jeweils anschließenden Wohnungen zusammengelegt, die dadurch entbehrlich gewordenen Treppenanlagen in den Seitentreppehäusern ausgebaut und den gewonnenen Raum ab dem ersten Obergeschoss in Loggien für die zugehörigen Wohnungen mit Außenwanddurchbrüchen zu dem Blockinnenbereich umgebaut. Außerdem haben die Kl. das Dachgeschoss ausgebaut und die Straßenfassade sowie das Haupttreppenhaus restauriert. Der schmale Hof, der durch die rückwärtigen glatt geputzten Wände des Vorderhauses und der Seitenflügel eingerahmt wird, weist Fenster im bauzeitlichen Erscheinungsbild sowie noch einige bauzeitliche Details auf, wozu neben dem Gesimsband über der Erdgeschosszone auch die zweiflügelige, im oberen Bereich sprossengeteilte Hoftür und der zeittypische hofseitige Kellerabgang gehören.

Im März 2000 beantragten die Kl. eine Baugenehmigung für den hofseitigen Anbau eines Außenaufzugs, der mit ungefähr einem halben Meter Abstand zur rückwärtigen Fassade parallel zum axialen Haupttreppenhaus errichtet werden sollte. Vorgesehen war eine aufgeständerte Stahlkonstruktion für den Aufzugsschacht mit einer Plattform über der Hoftür, von der ab der Aufzug über zwei Haltepunkte mit Anschlussbrücken zum Treppenhaus bis zum Dachgeschoss führen sollte. Die im Baugenehmigungsverfahren beteiligte Untere Denkmalschutzbehörde versagte hierzu ihr Einvernehmen aus denkmalschutzrechtlichen Gründen, ebenso das Stadtplanungsamt, das das Vorhaben aus erhaltungsrechtlichen Gründen ablehnte. 2001 versagte der Bekl. daraufhin die Erteilung der beantragten Baugenehmigung für die Außenaufzugsanlage aus denkmalschutzrechtlichen und erhaltungsrechtlichen Gründen.

Aus den Gründen

1. Dem Vorhaben stehen denkmalschutzrechtliche Gründe i. S. d. § 11 Abs. 1 Satz 3 DSchG entgegen, weil das Gebäude K.-Str. 1 konstituierender Bestandteil des Denkmalbereichs (Ensembles) „Spandauer Vorstadt“ (Denkmallexikon Berlin v. 15. 5. 2001, Abl. S. 2261 [2372]) ist und durch die Errichtung der Außenaufzugsanlage im Hof schützenswerte Teile des Denkmalbereichs in ihrem Erscheinungsbild verändert würden (§ 11 Abs. 1 Nr. 1 DSchG), ohne dass private Interessen an der Errichtung der Aufzugsanlage überwiegen oder ein überwiegendes öffentliches Interesse diese Maßnahme verlangt.

a) Ein Denkmalbereich ist gem. § 2 Abs. 3 DSchG u. a. eine Mehrheit baulicher Anlagen, deren Erhaltung wegen der geschichtlichen, künstlerischen, wissenschaftlichen oder städtebaulichen Bedeutung i. S. d. § 2 Abs. 2 DSchG im Interesse der Allgemeinheit liegt, und zwar auch dann, wenn nicht jeder einzelne Teil des Denkmalbereichs ein Denkmal ist. Ein Denkmalbereich in Form eines Ensembles liegt vor, wenn es sich bei den baulichen Anlagen um eine historisch oder städtebaulich-gestalterisch gewachsene Einheit mit einem sich daraus ergebenden gesteigerten Zeugniswert für bestimmte geschichtliche Entwicklungen oder städtebauliche Gegebenheiten an einem Ort, wie etwa bei einem Stadtviertel, handelt (vgl. OVG Berlin, Urteil v. 8. 7. 1999 – Opel Werkhalle –, BRS 62 Nr. 216 = 23, 153 [154]). Solche baulichen Anlagen können unabhängig voneinander entstanden sein, müssen aber verbindende, einheitsstiftende Merkmale hinsichtlich der Bauform oder bestimmter Gestaltungselemente aufweisen und insoweit als historisch überlieferter Bestand in städtebaulicher Hinsicht Lebensformen vergangener Zeitschnitte widerspiegeln (vgl. OVG Berlin, Urteil v. 25. 7. 1997 – Fidicin-Wohnhaus –, 22, 180 [182]). Hierbei müssen die einheitsstiftenden Elemente einen „übersummativen“ Aussagewert für die städtebauliche Entwicklung an einem bestimmten Ort zu einer bestimmten Zeit aufweisen (vgl. OVG Berlin, Urteil v. 11. 7. 1997 – Fleischfabrik Cuvrystraße –, BRS 59 Nr. 234 = LKV 1998, 158).

Danach liegt hier ein Ensemble von städtebaulicher Bedeutung vor, denn das Gebäude K.-Str. 1 bildet zusammen mit den übrigen auf der Südseite der K.-Str. errichteten Mietwohnhäusern einen Ausschnitt aus dem Denkmalbereich „Spandauer Vorstadt“, in dem sich auf engem Raum Mietwohnhäuser erhalten haben, die für die Errichtungszeit exemplarisch die orts- und baugeschichtliche Entwicklung der „Spandauer Vorstadt“ im Verlaufe von nur wenigen Jahren nach der Anlegung der K.-Str. im Jahre 1860 anschaulich vermitteln. Die städtebauliche Bedeutung des Ensembles liegt in den ablesbaren Beziehungen und Wechselwirkungen zwischen den Häusern mit ihren zeittypischen Merkmalen, die den gesteigerten Zeugniswert des Ganzen ausmachen. Die städtebauliche Bedeutung erfasst die baulichen Anlagen regelmäßig als räumlich-kubische Einheit einschließlich der Baustruktur, die das Verhältnis von Überbauung und Freifläche bestimmt, so dass hierzu auch die Hofbildungen gehören. Die Besonderheit der Mietwohnhäuser auf der Südseite der K.-Str. ist die „offene“ Hofsituation durch Verzicht auf das bauzeitlich verbreitete Quergebäude, um durch die Südausrichtung auf den parkähnlichen Blockinnenbereich die Wohnqualität der straßenabgewandten Wohnbereiche zu heben. Diese dreiflügelige Grundrissgliederung der Mietwohnhäuser und die dadurch bestimmte Form der Hofanlagen sind, wie der Senat bei der Ortsbesichtigung hat nachvollziehen können, an allen Mietwohnanlagen südlich der K.-Str. aus der Zeit um 1860 ablesbar, soweit nicht der Straßenverlauf im „Knick“ der Straße dieser Bauweise entgegenstand. Diese Hofbildungen sind ein einheitsstiftendes prägendes Element, das am Ensembleschutz teilnimmt, weil sie zusammen mit der charakteristischen Reihung von „offenen“ Seitenflügeln mit und ohne Balkonen oder Seitentreppenhäusern sowie teilweise auch mit dem südlichen Flair von Laubengängen und zahlreichen anderen bauzeitlichen Details unterschiedliche Typen von Hofanlagen hervorgebracht haben, die den besonderen Erlebnis- und Aussagewert des Erscheinungsbildes dieses Ensembles ausmachen. Hierzu gehören auch die überkommenen Erschließungsstrukturen der Gebäude, deren Treppenhäuser schon durch die versetzte Anordnung der zugehörigen Fenster als äußeres Bauelement erkennbar sind und teilweise – wie hier – als hofseitiges Haupttreppenhaus oder auch als Seitentreppenhaus in Erscheinung treten.

Das Mietwohnhaus K.-Str. weist noch zahlreiche tradierte, städtebaulich bedeutsame Wesensmerkmale (Hoftür, Treppenhausfenster u. a.) auf, die durch die Errichtung der 20 m hohen Außenaufzugsanlage teilweise beseitigt oder optisch verschlossen und dadurch verändert würden. Dem Hof als gedachtem Außenraum würde auf Grund seiner geringen Ausmaße mit der teilweisen Überbauung durch den Außenaufzug ein Teil seines Außencharakters und seiner Freiraumfunktion genommen; er würde als weiterer „Innenraum“ wahrgenommen (vgl. hierzu OVG Berlin-Brandenburg, Urteil v. 9. 12. 2005 – Arkaden Friedrichstraße – BRS 69 Nr. 211 = BauR 2006, 665 = LKV 2006, 515 m. w. N., bestätigt durch BVerwG, Beschluss v. 22. 3. 2006 4 B 15.05, sowie SächsOVG, Urteil v. 16. 1. 2006 – Mädler-Passage BauR 2006, 1108 [1109]). Das Haupttreppenhaus würde durch die

parallele Beifügung einer zweiten technischen Erschließungsanlage – sei sie auch gläsern ausgeführt – verdeckt und ihm optisch die Funktion genommen.

b) Die erfolgten Umbauten in den beiden Seitenflügeln durch die Entfernung der Seitentreppenanlagen und den Einbau der Loggien sowie durch den Dachausbau sind zwar durch die dadurch bewirkten Veränderungen des Erscheinungsbildes für die städtebauliche Bedeutung des Ensembles nachteilig gewesen, haben aber nicht zu einem Bedeutungsverlust auch der übrigen schützenswerten Bestandteile des Mietwohnhauses geführt. Der Hof und das Haupttreppenhaus wurden hiervon nicht tangiert, weil die Erlebbarkeit der durch die Rückwand des Vorderhauses und die hofzugewandten Fassaden der Seitenflügel gebildeten Hofanlage mit ihren bauzeitlichen Details vom Standort im Hof – wie der Senat im Ortstermin feststellen konnte – in keiner Weise gemindert wird, da das auskragende Gesims unterhalb des Dachgeschosses keine Blickverbindung zu diesem erlaubt und die Rückwände der Seitenflügel vom Standort im Hof aus nicht sichtbar sind. Erst bei einer Standortverlagerung in den Park werden die Seitenflügel mit den Loggiaeinschnitten und der Dachausbau sichtbar, so dass es möglich wird, diese zusammen mit dem Hof in den Blick zu nehmen. In diesem Fall setzen sich die Loggiaeinschnitte und der Dachausbau als unverkennbare Zugeständnisse an moderne Wohnformen und die dadurch bewirkten Veränderungen jedoch so deutlich von der „dazwischen“ liegenden alten Hofanlage mit der bauzeitlichen Treppenhauseinrichtung ab, dass nicht von einer optischen Überformung gesprochen werden kann, die zu einem Bedeutungsverlust des Erscheinungsbildes des Hofes mit der Treppenhauseinrichtung als Strukturmerkmal geführt hat. Zudem verbietet es sich, innerhalb der denkmalschutzrechtlichen Kategorie der städtebaulichen Bedeutung den Wert unverändert erhaltener baustruktureller Elemente, wie der Grundrissgliederung, der Freiräume und der Hofbildung, mit optischen Aspekten anderer Bauteile, wie der nachteiligen Veränderung der Rückwand der Seitenflügel gleichsam zu „verrechnen“. Eine solche Betrachtungsweise würde der bei einem Denkmalbereich gebotenen Gesamtbetrachtung nicht gerecht, bei der signifikante Teile des Ganzen auch dann noch ihren Wert haben, wenn andere Teile einen Bedeutungsverlust erlitten haben sollten (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss v. 22. 8. 2006 2 N 193.05 – Paretz). Dies unterstreicht § 2 Abs. 3 2. Hs. DSchG, der im Rahmen des Ensembleschutzes ausdrücklich betont, dass nicht jeder einzelne Teil des Denkmalbereichs ein Denkmal sein muss, d. h. eine solche Gemengelage ensembleimmanent ist und nicht grundsätzlich schutzmindernd wirkt. Gerade bei einem Denkmalbereich in Form eines Ensembles von städtebaulicher Bedeutung mit der entsprechenden Vielzahl baulicher Strukturmerkmale aus unterschiedlichen Zeiten ist es für die Prüfung der denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsfähigkeit baulicher Änderungen unerlässlich, die Frage einer etwaigen Minderung der Schutzwürdigkeit durch bereits erfolgte Veränderungen nicht nur „kategorienadäquat“ (vgl. hierzu OVG Berlin, Urteil v. 6. 3. 1997 – Zentrum am Zoo – OVG 22, 121 [130] = NVwZ-RR 1997, 591), sondern auch auf die durch die beabsichtigten baulichen Maßnahmen betroffenen Bauteile beschränkt zu beantworten, ohne schutzmindernde Vorbelastungen anderer Bestandteile auf diese zu erstrecken, solange sie sich nicht auf sie auswirken. Eine Bewertung der verbliebenen Originalsubstanz danach, ob auf Grund umfangreicher verändernder Eingriffe „ohnehin nichts mehr zu retten“ ist, kommt nicht in Betracht (vgl. hierzu BayVG, Urteil v. 9. 6. 2004, BRS 67 Nr. 209 = BauR 2005, 89 = GewArch 2004, 437).

Es ist auch nicht von einem Bedeutungsverlust der Hofanlage als Bestandteil des Denkmalbereichs auf Grund einer abgeschirmten Binnenanlage (vgl. hierzu OVG Berlin, Urteil v. 25. 7. 1997 – Fidicin-Wohnhaus –, OVG 22, 180 [183]; Urteil v. 11. 7. 1997 – Fleischfabrik Currystraße –, LKV 1998, 158) auszugehen, weil diese auf Grund der dreiteiligen Baustruktur mit der Öffnung zu dem parkähnlich angelegten Blockinnenbereich „offen“ gestaltet worden ist und deshalb schon immer für die Bewohner der angrenzenden Grundstücke zugänglich war. Seit der Nutzungsvereinbarung von 2006 zwischen dem Bezirksamt Mitte und dem Anwohnerverein steht der Blockinnenbereich sogar tagsüber uneingeschränkt der Öffentlichkeit als Parkanlage zur Verfügung.

c) Soweit das Denkmalschutzrecht gem. § 11 Abs. 5 DSchG bei der Genehmigung von baulichen Veränderungen des Erscheinungsbildes von denkmalgeschützten Anlagen die Berücksichtigung der Belange mobilitätsbehinderter Personen fordert, kann hieraus kein überwiegendes öffentliches Interesse i. S. d. § 11 Abs. 1 Satz 3 DSchG an der Errichtung der Aufzugsanlage abgeleitet werden. Die geplante Anlage eignet sich schon nicht für mobilitätsbehinderte Personen, weil behindertengerechtes Bauen eine barrierefreie Zugangslösung voraussetzt (§ 51 Abs. 1 BauO), die hier – unabhängig von der Frage ausreichender Innenmaße des Aufzugs – schon deshalb nicht gegeben ist, weil die geplante Anlage erst im Hochparterre beginnen und zudem nicht alle Geschosse anfahren soll.

Soweit die Kl. mit Blick auf sich möglicherweise zukünftig abzeichnende gesundheitliche Einschränkungen zumindest teilweise eine Aufstiegserleichterung mithilfe der Außenaufzugsanlage anstreben, ist dies kein überwiegendes privates Interesse, das dem öffentlichen Interesse an der

Erhaltung der Hof- und Treppenhausanlage in ihrem Erscheinungsbild entgegenstehen könnte (§ 11 Abs. 1 Satz 3 DSchG), denn der Gesetzgeber hat in § 11 Abs. 5 DSchG die Wertung zum Ausdruck gebracht, dass nur der Ausschluss von Behinderten auf Grund mangelnder Zugänglichkeit von Gebäuden auch denkmalschutzrechtlich von Gewicht sein soll, nicht aber das allgemeine Interesse von Hausbewohnern, die diesem Personenkreis nicht zuzurechnen sind, an einer wahlweisen Erleichterung des Treppenaufstiegs. Die § 39 Abs. 4 Satz 1 BauO zu entnehmende Erforderlichkeit von Aufzugsanlagen bei mehr als viergeschossigen Gebäuden gilt nur für neu zu errichtende Bauten. Hieraus können die Kl. keine Ansprüche herleiten.

2. Dem Vorhaben stehen überdies die erhaltungsrechtlichen Vorschriften des § 172 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 3 BauGB i. V. m. § 1 Satz 3 der Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen und der städtebaulichen Eigenart des Gebiets „Spandauer Vorstadt“ im Bezirk Mitte von Berlin (v. 27. 5. 1993 [GVBl. S. 260]) – Erhaltungsverordnung – entgegen, weil die Errichtung der Außenaufzugsanlage im Hof des im Bereich der Erhaltungsverordnung liegenden Mietwohnhauses K.-Str. die städtebauliche Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt beeinträchtigen würde, deren Bewahrung § 172 Abs. 2 Nr. 1 BauGB als Schutzziel nennt. Die weiteren Konkretisierungen hinsichtlich der Besonderheiten des Erhaltungsgebiets sind zulässigerweise in den angefochtenen Bescheiden erfolgt (vgl. hierzu OVG B-Brandenburg, Urteil v. 9. 12. 2005, a. a. O., m. w. N.), auf die Bezug genommen wird. Danach strebt der Bekl. auch in erhaltungsrechtlicher Hinsicht die Bewahrung der Baustruktur des Gebäudes sowie der Hof- und Treppenhausanlage aus städtebaulichen Gründen an, wobei für das Erhaltungsrecht deren städtebauliche Funktion im Vordergrund steht (vgl. Hönes, Zur Berücksichtigung des Denkmalschutzes im Baugesetzbuch, BauR 2006, 465 [477]). Die Beeinträchtigung der städtebaulichen Gestalt i. S. d. § 172 Abs. 3 Satz 2 BauGB durch die Errichtung der 20 m hohen Aufzugsanlage ist hier zum einen auf Grund der Ausstrahlungswirkung der Anlage auf das Erhaltungsgebiet durch ihre Größe und Dominanz sowie zum anderen auch durch ihre Vorbildwirkung für eine Vielzahl gleichartiger Mietwohnhäuser in diesem Bereich gegeben, denn das Erhaltungsrecht ist über die Bewahrung der städtebaulichen Funktion von Gebäuden hinaus durch eine aktiv zukunftsbezogene Ausrichtung gekennzeichnet (vgl. hierzu OVG B-Brandenburg, Urteil v. 9. 12. 2005, a. a. O.), die die Steuerung auch möglicher zeitgemäßer Veränderungen umfasst, die hier in dieser Form jedoch vermieden werden soll.