

Leitsatz

Zur denkmalrechtlichen Zulässigkeit des Dachgeschossausbaus und zur Zulässigkeit von Fensterachsen respektierenden Einzelbalkonen und verglasten Außenaufzügen bei rückwärtigen schmucklosen Lochfassaden.

Verwaltungsgericht Berlin
Urteil vom 14.11.2018 – 13 K 723.17
Veröffentlicht in Juris, EzD

Zum Sachverhalt

Der Kl. begehrt die Erteilung einer Baugenehmigung zur Errichtung von drei Wohnungen im Dachgeschoss, zum Anbau zweier Aufzugsanlagen sowie zum Anbau von insgesamt 8 jeweils 3,50 m breiten und 1,2 m tiefen Balkonen in seinem Mietshaus in der H. in P.B.. Es ist Bestandteil eines denkmalgeschützten Ensembles. Der Antrag wurde abgelehnt. Mit seiner Verpflichtungsklage unterlag der Kl. erstinstanzlich.

Aus den Gründen

(...)

Die Klage ist unbegründet. Der Bescheid des Bezirksamtes P. von B. vom 8.12.2016 in der Gestalt des Widerspruchsbescheides derselben Behörde vom 23.11.2017 ist rechtmäßig und verletzt den Kl. nicht in seinen Rechten (§ 113 Abs. 5 S. 1 VwGO). Der Kl. hat keinen Anspruch auf die Verlängerung der am 2.5.2012 im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren erteilten Baugenehmigung.

Anspruchsgrundlage sind §§ 72 Abs. 2, 71 Abs. 1 und 64 Satz 1 BauO Bln a. F., § 89 Abs. 2 BauO Bln n. F. Danach ist eine Baugenehmigung zu verlängern, wenn dem Bauvorhaben im Zeitpunkt der Verlängerungsentscheidung (Wilke/Dageförde/Knuth/Meyer/Broy-Bülow, Bauordnung für Berlin, 6. Aufl. § 72 Rn. 14) keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind. Dem Bauvorhaben steht gemäß § 64 Satz 1 Nr. 3 BauO Bln a. F. die fehlende Genehmigungsfähigkeit nach § 11 Abs. 1 DschG Bln entgegen. Nach § 11 Abs. 1 S. 1 Nr. 1, S. 3 DSchG Bln darf ein Denkmal nur mit Genehmigung der zuständigen Denkmalbehörden in seinem Erscheinungsbild verändert werden. Die Baugenehmigung, welche, wie hier nach § 12 Abs. 3 Satz 2 DSchG Bln die denkmalschutzrechtliche Genehmigung einschließt, ist nach § 11 Abs. 1 S. 3 DSchG Bln zu erteilen, wenn Gründe des Denkmalschutzes nicht entgegenstehen oder ein überwiegendes öffentliches Interesse die Maßnahme verlangt. Bei der Beurteilung, ob Gründe des Denkmalschutzes nicht entgegenstehen, handelt es sich nicht um eine Ermessensentscheidung, sondern um einen Tatbestand mit Abwägungsfunktion. Hier stehen Gründe des Denkmalschutzes der beantragten Baugenehmigung entgegen.

Nach § 2 Abs. 2 DSchG Bln ist ein Baudenkmal eine bauliche Anlage, deren Erhaltung wegen der geschichtlichen, künstlerischen, wissenschaftlichen oder städtebaulichen Bedeutung im Interesse der Allgemeinheit liegt. Nach § 2 Abs. 3 DSchG Bln ist ein Denkmalbereich (Ensemble, Gesamtanlage) eine Mehrheit baulicher Anlagen, einschließlich der mit ihnen verbundenen Straßen und Plätze sowie Grünanlagen und Frei- und Wasserflächen, deren Erhaltung aus den in Abs. 2 genannten Gründen im Interesse der Allgemeinheit liegt, und zwar auch dann, wenn nicht jeder einzelne Teil des Denkmalbereichs ein Denkmal ist.

a) Das Grundstück ist konstitutiver Teil (also selbst auch Denkmal) des Ensembles K.-Straße 60/62, 69/71, 73-84, 87-88, K.-Platz mit Mietshausbebauung H.-Straße 1-16, K.-Straße 43/49 und 52/58, K.-Platz, S.-Straße 32/34, 46/48. 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. 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. Hierbei müssen die einheitsstiftenden Elemente einen „übersummativen“ Aussagewert für die städtebauliche Entwicklung an einem bestimmten Ort zu einer bestimmten Zeit aufweisen (OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 27.10.2011 – 2 B 5.10 -). Ein Denkmalbereich in Form der Gesamtanlage liegt vor, wenn eine Mehrheit baulicher Anlagen gegeben ist, die durch einen inneren Funktionszusammenhang gekennzeichnet sind und in der Regel aus konzeptionell in einem Zug geplanten und errichteten (Einzel)Denkmälern besteht, was insbesondere bei Siedlungen der Fall ist (Haspel/Martin/Wenz/Drewes, Denkmalschutzrecht in Berlin, § 2, Seite 94), und die aus den in § 2 Abs. 2 DSchG Bln genannten Bedeutungskategorien erhaltungswürdig ist.

Ein Denkmalbereich in Form eines Ensembles liegt hier aus geschichtlichen und städtebaulichen Gründen vor (...).

b) Die Erhaltung des Ensembles steht auch im Interesse der Allgemeinheit: Ein solches Interesse der Allgemeinheit ist anzunehmen, wenn eine allgemeine Überzeugung von der Denkmalwürdigkeit eines Gebäudes bzw. eines Ensembles und der Notwendigkeit ihrer Erhaltung besteht. Dies ist nach ständiger Rechtsprechung der Fall, wenn die Denkmalwürdigkeit in das Bewusstsein der Bevölkerung oder eines Kreises von Sachverständigen eingegangen ist (vgl. OVG Berlin, Urteil vom 6.3.1997 – OVG 2 B 33.91 – NVwZ-RR 1997, 591). So ist es hier.

c) Genehmigungspflicht: Die beantragte Errichtung von drei Dachgeschosswohnungen, von 8 Balkonen und 2 Außenaufzügen ist zweifellos eine die Genehmigungspflicht auslösende Maßnahme, da hierdurch die vorhandene Dachform, die Hoffassade und die Freiflächen des Denkmals geändert würden und damit das Denkmal in seinem Erscheinungsbild verändert wird (§ 11 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 DSchG Bln). Die Funktion des Genehmigungserfordernisses als präventives Verbot mit Erlaubnisvorbehalt

erfordert im Übrigen eine weite Auslegung der die Genehmigungspflicht auslösenden Tatbestände (OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 21. 2.2008 – OVG 2 B 12.06 –, GE 2009, 391 m. w. N.; Gesetzesbegründung AbgH-Drs 12/4977, S. 8).

d) Genehmigungsfähigkeit: Gründe des Denkmalschutzes stehen der Maßnahme entgegen. Da nicht erkennbar ist, dass ein überwiegendes öffentliches Interesse die Maßnahme verlangt, ist die Genehmigung nach § 11 Abs. 1 Satz 3 DSchG Bln nur zu erteilen, wenn Gründe des Denkmalschutzes nicht entgegenstehen. Gründe des Denkmalschutzes stehen einem Vorhaben dann entgegen, wenn das Schutzobjekt durch die Maßnahme eine mehr als nur geringfügige Beeinträchtigung erfährt. Die Beantwortung der Frage, ob Gründe des Denkmalschutzes entgegenstehen, hat kategorienadäquat, d. h. an der jeweiligen denkmalrechtlich Bedeutungskategorie orientiert zu erfolgen (OVG Berlin, Urteil vom 6.3.1997 – 2 B 33.91 – NVwZ-RR 1997, 591; Martin/Krautzberger, Handbuch Denkmalschutz und Denkmalpflege, 4. Auflage, E, Rn. 174). 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 denkmalrechtlich Unterschützstellung 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 S. 2 GG, wenn die schutzwürdigen Interessen des Eigentümers und die Gemeinwohlbelange des Denkmalschutzes in ein ausgewogenes Verhältnis gebracht werden (VG Berlin, Urteil vom 4. 3.2010 – VG 16 A 163.08). Die Genehmigung ist daher nur bei überwiegenden Eigentümerinteressen zu erteilen (OVG Berlin a. a. O.; vgl. auch § 9 Abs. 2 Nr. 2 BbgDSchG).

Bei der hier gegebenen architektur- und stadtentwicklungsgeschichtlichen Bedeutung ist das Interesse an der vollständigen Erhaltung des Erscheinungsbildes des Denkmals zwar geringer zu veranschlagen als etwa bei der künstlerischen Bedeutung (Urteil der Kammer vom 10.11.2016 – VG 13 K 416.15 – Villa Leo). Bei der verfassungsrechtlich gebotenen Abwägung der gegenläufigen und öffentlichen und privaten Interessen kann ein Überwiegen der privaten Interessen gleichwohl nicht festgestellt werden. Hinsichtlich des Ausbaus des Dachgeschosses des Vorderhauses hat der Bekl. wiederholt eine Genehmigung in Aussicht gestellt, wenn die vorgesehenen eingeschnittenen Terrassen auf die Rückseite des Gebäudes verlegt werden. Soweit insoweit eingewendet werden könnte, dass die Nutzung der Dachterrassen auf der westlichen liegenden Straßenseite attraktiver sei, reicht dies für überwiegende private Interessen nicht aus (vgl. Urteil der Kammer vom 10.11.2016 – VG 13 K 416.15 – Villa Leo). Denn der Denkmalschutz steht als verfassungskonforme Inhaltsschranke des Eigentums zulässigerweise regelmäßig einer optimalen Ausnutzung des in Rede stehenden Grundstücks entgegen.

Hinsichtlich der 8 beantragten, jeweils 3,50 m breiten und 1,2 m tiefen Balkone an Quergebäude und Seitenflügeln ist zwar festzustellen, dass gewichtige Eigentümerinteressen an der Einrichtung von Balkonen an ansonsten schmucklosen denkmalgeschützten Lochfassaden bestehen, weil nach heutigen Wohnansprüchen dem Aufenthalt an der frischen Luft eine hohe Bedeutung zugemessen wird. Dem trägt aber der bekl. Bezirk durch die Genehmigung von Einzelbalkonen mit einer Tiefe von 1,20 m und einer Breite von ebenfalls 1,20 m, die die bestehenden Fensterachsen nicht beeinträchtigen, Rechnung. Damit ist den Eigentümerinteressen ausreichend Rechnung getragen, sodass kein Anspruch auf Genehmigung der beantragten zweiachsigen Balkone besteht. Denn diese beeinträchtigen das denkmalgeschützte Erscheinungsbild der Lochfassade erheblich mehr, ohne dass dem seinerseits dieses Erhaltungsinteresse übersteigende überwiegende Eigentümerinteressen entgegenstehen. Da hier keine genehmigungsfähigen Antragsunterlagen vorliegen, stellt sich insoweit auch nicht die Frage einer Teilgenehmigung bzw. einer teilweisen Verpflichtung (vgl. dazu VG Berlin, Urteil vom 26.3.2015 – VG 19 K 171.14 – Seite 10 f. des amtlichen Abdrucks).

Hinsichtlich der beantragten Außenaufzüge geht das Gericht davon aus, dass es sich bei der Erreichbarkeit von Wohnungen durch Aufzüge grundsätzlich um einen überwiegenden privaten Belang handelt und im Hinblick auf die demographische Entwicklung auch um einen gewichtigen öffentlichen Belang (vgl. § 11 Abs. 2 S.2, 2. Alt DSchG Bln). Gemäß § 11 Abs. 6 DSchG Bln sind zudem die Belange mobilitätsbehinderter Personen zu berücksichtigen. Bei der vorzunehmenden Abwägung überwiegt der Belang der Barrierefreiheit jedoch nicht durchweg (vgl. dazu BayVGH, Urteil vom 16.1.2012 – 2 B 11. 2408 – BauR 2012, 788). Im Falle einfacher denkmalgeschützter Lochfassaden kann der Barrierefreiheit durch die Genehmigung verglaster Außenaufzüge Rechnung getragen werden. Um die Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Denkmals möglichst gering zu halten, kann außerdem verlangt werden, dass der Außenaufzug nicht über die Traufkante hinausreicht. Dem entsprechen die vorliegenden Antragsunterlagen nicht. Im Ergebnis führt dies dazu, dass lediglich das vorletzte Treppenpodest vom Aufzug erreicht werden kann, was allerdings eine ausreichende Berücksichtigung des dem Denkmalschutz entgegenstehenden privaten und öffentlichen Interesses an der Barrierefreiheit darstellt. Entsprechende Genehmigungen bei Vorlage entsprechender Antragsunterlagen sind der Klägerseite vom Bekl. im Termin auch in Aussicht gestellt worden.

Soweit der Kl. zur Errichtung einer Wohnung im Dachgeschoss von Seitenflügel und Quergebäude den vorhandenen Dremmel anheben und dadurch die Dachneigung verändern will, hat der Bekl. im Termin erklärt, dass es ihm aus denkmalfachlicher Sicht in erster Linie auf die Erhaltung der originalen Bausubstanz ankomme. Einer Erhöhung des Dremmels und einer Veränderung der Dachneigung werde daher nicht zugestimmt. In Absprache mit dem Landesdenkmalamt werde jedoch in derartigen Fällen einer Errichtung von Gauben und von in das Dach eingeschnittenen Terrassen zugestimmt. Hiergegen ist aus rechtlicher Sicht nichts zu erinnern, es handelt sich insbesondere um eine rechtsfehlerfreie Abwägung des öffentlichen Interesses am Erhalt des Denkmals mit dem privaten Interesse des Kl. an der Errichtung einer weiteren Wohnung. Da entsprechende Antragsunterlagen nicht vorliegen, konnte auch insoweit eine Teilstattgabe nicht erfolgen.

(...)