

Gericht: VG Berlin 13. Kammer
**Entscheidungs-
datum:** 05.07.2018
Aktenzeichen: 13 K 413.17
Dokumenttyp: Urteil

Quelle:



Normen:

§ 11 Abs 1 DSchG BE, § 2 Abs 2
DSchG BE, § 2 Abs 3 DSchG BE

Versagung der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung für den Austausch von Holzkastendoppelfenstern an einem Baudenkmal

Tenor

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kläger tragen die Kosten des Verfahrens.

Das Urteil ist wegen der Kosten vorläufig vollstreckbar.

Die Kläger dürfen die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung i.H.v. 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht der Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit i.H.v. 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Tatbestand

- 1 Die Kläger begehren eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung für den Austausch von Holzkastendoppelfenstern gegen einflügelige Holzisolierglasfenster.
- 2 Die Kläger sind Eigentümer einer im Hochparterre gelegenen 2 ½ Zimmer-Wohnung im Gebäude H...in Berlin-Zehlendorf. Das dreigeschossige Gebäude verfügt über mehrere Aufgänge und ist Bestandteil der als Gesamtanlage Breitensteinweg 6/12,30/40 unter Denkmalschutz gestellten Wohnsiedlung der Telefunkenwerke, 1940-1942, Entwurfsabteilung Siemens-Werke (Amtsblatt Berlin vom 14. Juni 2001 S. 2533). In der Denkmalkurzbeschreibung in der im Internet vom Landesdenkmalamt veröffentlichten Denkmaldatenbank, Objekt-Nummer 09075700, heißt es:
- 3 „1940-42 wurde zwischen Breitenstein- und Ramsteinweg eine Wohnsiedlung für die Beschäftigten des an der Goerzallee gelegenen Telefunkenwerkes errichtet. Die Trägerschaft hatte die Heimat AG inne; nach dem Krieg ging sie in die Hände der Gehag über, die Kriegsschädenbeseitigung und Wiederaufbau übernahm. Seit 1979 tritt die Neue Heimat als Besitzerin auf. Die Telefunkensiedlung gehört zu den wenigen Projekten, die noch nach dem Erlaß eines generellen Bauverbots im Jahre 1940 verwirklicht wurden. Es hängt offenbar mit der Bedeutung der Telefunkenwerke für die Kriegswirtschaft zusammen, daß für die Werksangehörigen noch während des Krieges Neubauwohnungen in der Nähe der Arbeitsplätze geplant wurden.
- 4 Die Geschoßwohnungen wurden vorwiegend als Blockrandbebauung an fünf neugeschaffenen Straßen ausgeführt, vier Blocks sind in Nord-Süd-Ausrichtung als Zeilen zur Straße gestellt. Vier der neuen Straßen erhielten die Namen elsässischer Burgen, die gerade im Frankreichfeldzug erobert worden waren (Breitenstein-, Hockstein-, Ramstein- und Windsteiner Weg). Die einzelnen Blöcke sind

von unterschiedlicher Länge, zum Teil werden sie um die Straßenecken herumgezogen oder folgen dem geschwungenen Straßenverlauf. Zu beiden Seiten des Windsteiner Wegs umschließen zwei aufeinander ausgerichtete U-förmige Blöcke eine rechteckige Grünanlage. Zwischen den Wohnblöcken sind am Windsteiner Weg zweigeschossige Mietshäuser mit Ladeneinrichtungen im Erdgeschoß eingeschoben.

- 5 Die großzügige Anordnung der Mietshäuser läßt Freiflächen zwischen den Bauten offen, die als Grünzonen angelegt sind. Durch Höhenstaffelung - die U-förmigen Blöcke haben vier, alle anderen Bauten drei Geschosse, die Häuser mit den Ladeneinrichtungen sind zweigeschossig - und die wechselnde Stellung der Bauten zum Straßenverlauf ändert sich das Straßenbild trotz gleichbleibender Formen immer wieder. Die aufgelockerte Bauweise war allerdings auch durch die Luftschutzbestimmungen bedingt; dadurch sollten bei einem Gasangriff Abzugsschneisen für die giftigen Gasstoffe geschaffen werden. Die sparsame Gliederung der Fassaden durch die farbliche Differenzierung der Treppenhausachsen ist durchaus zeittypisch; die Dachform entspricht dagegen noch modern-neusachlicher Konstruktionsweise: Das Dach wird nicht vorgezogen, sondern schließt mit der Traufe ab.
- 6 Die Fenstergrößen gehen an mehreren Stellen über das verbindliche Normmaß, das bei Verzicht auf Stahlträger erreicht werden konnte, hinaus. Bei den U-förmigen Blocks sind sogar Balkonerker mit separater Verdachung vor die Wand gesetzt und über dem Bogendurchgang ein Uhrentürmchen angebracht - beides Elemente aus dem Repertoire des künstlerischen Städtebaus, die unter den restriktiven zeitgenössischen Baubestimmungen eigentlich nicht mehr zulässig waren.
- 7 Einige der Bauten wurden durch Luftangriffe stark beschädigt und ab Mitte der fünfziger Jahre in Anpassung an die erhaltenen Gebäude wiederaufgebaut. Seit dieser Zeit wurde auch das Gebiet um die Werkssiedlung bis zum Nieritzweg und zur Sachtlebenstraße großräumig mit weiteren Mietwohnblöcken besetzt. An der Ladiusstraße kamen Versorgungseinrichtungen - Ladenzeile und Postamt - hinzu.“
- 8 Unter dem 20. November 2016 beantragten die Kläger den Austausch der vorhandenen Holzkastendoppelfenster in drei Räumen. Diese seien über 80 Jahre alt und nicht mehr renovierbar. Seit 2013 hätten sie diese bereits zweimal instandsetzen lassen. Das notwendige Lüftungsverhalten sei mit diesen Fenstern mangels Dreh-Kippfunktion nicht möglich. Nach Anhörung lehnte das Bezirksamt mit Bescheid vom 20. März 2017 den Antrag ab. Zur Begründung führte es aus, es stünden Gründe des Denkmalschutzes entgegen. Das Erscheinungsbild des Denkmals werde wesentlich geändert. Die dreidimensionale Tiefenwirkung eines Kastenfensters sei eine deutlich andere als die eines einfachen Isolierglasfensters. Den hiergegen eingelegten Widerspruch wies das Bezirksamt mit Widerspruchsbescheid vom 9. Juni 2017 mit im Wesentlichen gleichlautender Begründung zurück.
- 9 Mit der am 30. Juni 2017 erhobenen Klage verfolgen die Kläger ihr Begehren weiter. Zur Begründung machen sie geltend, an den Innenseiten der Fenster bilde sich Feuchtigkeit und Schimmel. Eine adäquate Belüftung durch eine Kippstellung sei nicht möglich. Insbesondere die nach Norden ausgerichteten Fenster zum Breitensteinweg seien so durchfeuchtet, dass jeglicher Farbauftrag wieder abplatzen würde. Zum Beweis hierfür berufen sie sich auf den schon im Verwaltungsverfahren eingereichten Kostenvoranschlag der Firma M... vom 2. Mai 2017.
- 10 Die Kläger beantragen,
- 11 den Beklagten unter Aufhebung des Bescheides des Bezirksamts Steglitz-Zehlendorf von Berlin vom 20. März 2017 in der Gestalt des Widerspruchsbescheides derselben Behörde vom 9. Juni 2017 zu verpflichten, ihnen die am 20. November 2016 beantragte Genehmigung des Austausches von Holzkastendoppelfenstern gegen Holzisolierglasfenster in der ihnen gehörenden Wohnung im Erdgeschoß des Gebäudes H... zu erteilen.

- 12 Der Beklagte beantragt,
- 13 die Klage abzuweisen.
- 14 Zur Begründung bezieht er sich auf die ablehnenden Bescheide.
- 15 Das Gericht hat die Örtlichkeiten in Augenschein genommen. Wegen des Ergebnisses wird auf die Sitzungsniederschrift Bezug genommen.
- 16 Mit Beschluss vom 11. April 2018 hat die Kammer nach Anhörung den Rechtsstreit dem Vorsitzenden als Einzelrichter zur Entscheidung übertragen.
- 17 Wegen der weiteren Einzelheiten des Sachverhalts und des Vorbringens der Beteiligten wird auf die Gerichtsakte und den Verwaltungsvorgang des Beklagten (ein Halbhefter) Bezug genommen, die vorgelegen haben und Gegenstand der mündlichen Verhandlung waren.

Entscheidungsgründe

- 18 Gemäß § 6 Abs. 1 VwGO konnte der Vorsitzende als Einzelrichter entscheiden.
- 19 Der Bescheid des Bezirksamts Steglitz Zehlendorf von Berlin vom 20. März 2017 in der Gestalt des Widerspruchsbescheides derselben Behörde vom 9. Juni 2017 ist rechtmäßig und verletzt die Kläger nicht in ihren Rechten (§ 113 Abs. 5 VwGO). Die Kläger haben keinen Anspruch auf Erteilung einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung für den Austausch der Holzkastendoppelfenster gegen Holzisoliertglasfenster in der von ihnen innegehaltenen Wohnung.
- 20 Nach § 11 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 DSchG Bln darf ein Denkmal nur mit Genehmigung der zuständigen Denkmalbehörden in seinem Erscheinungsbild verändert werden. Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn Gründe des Denkmalschutzes nicht entgegenstehen oder ein überwiegendes öffentliches Interesse die Maßnahme verlangt (§ 11 Abs. 1 Satz 3 DSchG Bln). 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, 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. Bei dem Gebäude H... handelt es sich um ein Denkmal (a), dessen Erhaltung im Interesse der Allgemeinheit liegt (b). Der beantragte Austausch der Holzkastendoppelfenster ist auch genehmigungspflichtig (c), aber die beantragte Genehmigung kann nicht erteilt werden (d).
- 21 a) Das Grundstück ist als konstitutiver Teil (also selbst auch Denkmal) des Denkmalbereiches (Gesamtanlage) „Wohnsiedlung der Telefunkenwerke“ eingetragen (Amtsblatt Berlin vom 15. Mai 2001 S. 2533). Ein Denkmalbereich in Form der Gesamtanlage liegt gemäß § 2 Abs. 3 DschG Bln 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 (Hassel/Martin/Wenz/Drewes, Denkmalschutzrecht in Berlin, § 2, Seite 94), und die aus den in § 2 Abs. 2 DSchG Bln genannten Bedeutungskategorien erhaltungswürdig ist. Der Wohnsiedlung der Telefunkenwerke kommt geschichtliche (stadtentwicklungsgeschichtliche) und städtebauliche Bedeutung zu. Die geschichtliche Bedeutungskategorie des Denkmalschutzgesetzes ist erfüllt, wenn ein Bauwerk oder ein Denkmalbereich historische Ereignisse oder Entwicklungen anschaulich macht (OVG Berlin, Urteil vom 27. Oktober 2011 – 2 B 5.10 – Seite 14 des amtlichen Abdrucks mit weiteren Nachweis). Die Telefunken-Siedlung gehörte zu den wenigen Projekten, die noch nach dem Erlass

des weltkriegsbedingten generellen Bauverbots im Jahr 1940 verwirklicht worden sind. Vier der neuen Straßen erhielten die Namen elsässischer Burgen, die gerade im Frankreichfeldzug erobert worden waren. Die Höhenstaffelung – die U-förmigen Blöcke haben vier, alle anderen, wie das Gebäude der Kläger, 3 Geschosse, die Häuser mit den Ladeneinrichtungen sind 2-geschossig - war auch durch Luftschutzbestimmungen bedingt, dadurch sollten bei einem Gasangriff Abzugsschneisen für giftige Gasstoffe geschaffen werden (vgl. Denkmalkurzbeurteilung).

- 22 Der Siedlung kommt auch städtebauliche Bedeutung zu. Die städtebauliche Bedeutung deckt sich weitgehend mit der architektur- und stadtgeschichtlichen Bedeutung. In der Rechtsprechung ist anerkannt, dass die Grenzen zwischen den einzelnen Bedeutungskategorien fließend sein können und eine städtebauliche Bedeutung unter anderem dann anzunehmen ist, wenn stadtbauhistorische oder stadtentwicklungsgeschichtliche Unverwechselbarkeiten vorliegen (OVG a.a.O. Seite 16). Diese Voraussetzungen sind hier gegeben. Aufgrund der bauzeitlichen, sparsamen Gliederung der Fassaden, der kriegsbedingten Höhenstaffelung bei gleichzeitiger großzügiger Anordnung der Mietshäuser liegen stadtbauhistorische Unverwechselbarkeiten vor. Die für die städtebauliche Bedeutungskategorie erforderliche stadträumliche Dominanz ist aufgrund der Ausdehnung der Siedlung ebenfalls gegeben.
- 23 b) Die Erhaltung liegt 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. März 1997 – OVG 2 B 33.91 -, NVwZ-RR 1997, 591). So ist es hier. Insbesondere sind – wie die Ortsbesichtigung ergeben hat – auch keine derart weitreichenden baulichen Veränderungen erfolgt, dass die städtebauliche Bedeutung des Ensembles nicht mehr sichtbar ist, wodurch die Indizfunktion der – hier auf der geschichtlichen und städtebaulichen Bedeutung beruhenden – Denkmalfähigkeit des Ensembles für das öffentliche Erhaltungsinteresse ausnahmsweise entfallen würde (vgl. OVG Berlin-Brandenburg vom 21. Februar 2008 – OVG 2 B 12.06 -, BRS 73 Nr. 204). Derartige weitreichende bauliche Veränderungen liegen insbesondere nicht in der Gestattung von vorgehängten Balkonen und den rückwärtigen Dachterrassen und Dachgauben. Diese sind zwar gut sichtbar und beeinträchtigen auch den Gesamteindruck der Anlage erheblich, sie führen jedoch nicht dazu, dass an der Erhaltung des Denkmals kein Interesse mehr besteht. Die Siedlung ist als besondere städtebauliche Erscheinungsform nach wie vor deutlich erkennbar, ebenso die durch sie transportierten geschichtlichen Bezüge.
- 24 c) Eine Genehmigungsbedürftigkeit nach § 11 DSchG ist gegeben. Das in Rede stehende Gebäude ist Teil eines Denkmalbereichs i.S.d. § 2 Abs. 3 DSchG. Für den Einbau von neuen Kastenfenstern bedurfte es daher nach § 11 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und Nr. 4 DSchG einer Genehmigung. Danach darf ein Denkmal nur mit Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde in seinem Erscheinungsbild verändert (Nr. 1) oder instand gesetzt (Nr. 4) werden. Dabei erfordert die Funktion des Genehmigungserfordernisses als präventives Verbot mit Erlaubnisvorbehalt eine weite Auslegung der die Genehmigungspflicht auslösenden Tatbestände. Dies ergibt sich auch aus der Gesetzesbegründung (vgl. AbgH-Drs 12/4977, Seite 8). Mit dem Begriff der Instandsetzung im Sinne des § 11 Satz 1 Nr. 4 DSchG Bln sollen danach diejenigen Maßnahmen erfasst werden, die – anders als in den Fällen der Nrn. 1 bis 3 des § 11 Satz 1 DSchG Bln – keine denkmalbeeinträchtigende, sondern denkmalhaltende Tendenz haben. Hieran wird erkennbar, dass alle Maßnahmen, die zu Änderungen an dem Denkmal führen, unabhängig davon, ob sie sich nachteilig auswirken, jedenfalls der Genehmigungspflicht unterfallen sollen. Die Genehmigungspflicht setzt daher weder voraus, dass eine Beeinflussung des Erscheinungsbildes des Denkmals von besonderem Gewicht oder deutlich wahrnehmbar ist, noch dass der bestehende Zustand der historische bzw. originale ist. Insbesondere der Austausch einzelner Bauteile stellt stets eine relevante Veränderung dar (OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 21. Februar 2008 – OVG 2 B 12.06 -, GE 2009, 391 <392> m.w.N.). Hiervon ausgehend, bedarf es im vorliegenden Zusammenhang keiner Klärung, ob der Unterschied zwischen den originalen Holzkastendoppelfenstern und den vom Kläger eingebauten einflügeligen Kastenfenstern mit Isolierverglasung für den durchschnittlichen Betrachter wahrnehmbar wäre. Maßgeblich ist allein die Veränderung des Denkmals durch den Austausch der Fenster, was eine Überprüfung der Vereinbarkeit mit den Belangen des Denkmalschutzes durch die zuständige

Denkmalschutzbehörde notwendig macht (VG Berlin, Urteil vom 7. Juli 2009 - 16 A 66.07 – S. 5 des amtlichen Abdrucks).

- 25 d) Der Genehmigung der beantragten Maßnahme stehen jedoch Gründe des Denkmalschutzes entgegen. Gründe des Denkmalschutzes stehen einem Vorhaben entgegen, wenn das Schutzobjekt durch die Maßnahme eine mehr als nur geringfügige Beeinträchtigung erfährt. Diese wertende Einschätzung hat kategorienadäquat zu erfolgen, d.h. sie muss sich an den für das Schutzobjekt maßgeblichen Bedeutungskategorien orientieren. 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 denkmalschutzrechtliche 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 einen gerechten Ausgleich und in ein ausgewogenes Verhältnis gebracht werden (OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 21. Februar 2008 – OVG 2 B 12.06 –, GE 2009, 391 <392> m.w.N.; Kammer, Urteil vom 10. November 2011 – VG 13 K 416.15 – Villa Leo).
- 26 Dabei ist davon auszugehen, dass bei einem Denkmal, an dessen Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, eine möglichst umfassende und ungestörte Erhaltung der Identität seiner Substanz und seines Erscheinungsbildes eine überragende Bedeutung hat. Hinzu kommt, dass gerade den Fenstern eine besondere Bedeutung für den Denkmalcharakter eines Baudenkmals zukommt, weil sie das „Gesicht“ eines Hauses maßgeblich prägen (OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 21. Februar 2008 – OVG 2 B 12.06 –, GE 2009, 391 <392 f.> m.w.N.; Urteil vom 10. April 2014 – VG 13 K 35.14 – Seite 6 des amtlichen Abdrucks). Diese Grundsätze liegen auch den von der „Arbeitsgruppe Bautechnik der Vereinigung der Landesdenkmalpfleger in der Bundesrepublik Deutschland“ im Frühjahr 1991 erarbeiteten „Hinweisen für die Behandlung historischer Fenster in Baudenkmalern“ zugrunde, die der Beklagte in ständiger Praxis beachtet und die ihrem Sinn und ihrer Aussage nach auch Eingang in die „Rahmenvorgaben“ des Beklagten, Anlage 3 zur „Einvernehmensrichtlinie“ vom 30. November 2006 (abgedruckt in: Haspel/Martin/Wenz/ Drewes, Denkmalschutzrecht in Berlin, S. 391 <397 ff.>), gefunden haben.
- 27 Ausgehend von diesen Grundsätzen gehören die originalen Fenster zum wesentlichen Bestand eines jeden Baudenkmals und tragen wesentlich zu seinem Zeugniswert bei. Wenn ihr baulicher Zustand Mängel aufweist, sind sie zu reparieren, soweit dies technisch möglich ist; nur wenn der schlechte Bauzustand eine Erhaltung und Funktionsanpassung nicht mehr zulässt, ist der Austausch gegen neue Fenster gerechtfertigt. Nach Nr. 2.6. der Rahmenrichtlinie kann ein Austausch von Fenstern bei Gebäuden aus der Zeit nach 1870 genehmigungsfähig sein, wenn die Erhaltung und Reparatur der Fenster nachweislich nicht oder nur mit einem unverhältnismäßig hohen finanziellen Aufwand möglich ist. Nach Nr. 2.7. muss jedoch der Nachbau der zum Ausbau freigegebenen Fenster den ursprünglichen Fenstern in Material und Gestaltung, Konstruktion, Abmessungen, **Anzahl der Öffnungsflügel**, Funktion der Beschläge, Oberflächenbehandlung und Farbgebung folgen. Dies berücksichtigen die Kläger jedoch gerade nicht, weil sie einflügelige, handelsübliche Isolierglasfenster aus Holz einbauen wollen.
- 28 Zum Schall- und Wärmeschutz heißt es unter Nr. 2.3. der „Rahmenrichtlinien“: „Bei unabweisbaren Forderungen an eine Verbesserung des Schall- und des Wärmeschutzes sind bei Gebäuden aus der Zeit nach 1870 folgende Maßnahmen bei der Instandsetzung im Grundsatz genehmigungsfähig:
- 29
- Einfachfenster können durch eine zusätzliche, neue Ebene (Umbau zum Kastendoppelfenster) umgebaut werden, wobei der äußere Flügel unverändert erhalten bleibt.

30

- Kastendoppelfenster können durch Veränderung der Verglasung der inneren Flügel oder durch zusätzliche Dichtungen verbessert werden.

31

- Im Ausnahmefall kann bei Kastendoppelfenstern die innere Ebene durch neue Fenster ersetzt werden, wenn nur hierdurch unabweisbar erhöhte Anforderungen erfüllt werden können.“

32

Weiter heißt es: „Unabweisbare Anforderungen an z.B. Schall- und Wärmeschutz, auch wenn diese durch die vorhandenen Fenster nachweislich nicht erfüllt werden, sind keine ausreichende Begründung für den Austausch und Neubau der Fenster, sondern sollten durch Nachrüstung erfüllt werden. In der Regel erfüllen z.B. die im Wohnungsbau üblichen Kastendoppelfenster in repariertem Zustand die üblichen Anforderungen an den Schall- und Wärmeschutz. Durch geringfügige Eingriffe, wie zusätzliche Dichtungen, Veränderungen der Verglasung (innere Flügel mit Isolierverglasung bzw. stärkeren Scheiben) usw. können zudem vorhandene Werte deutlich verbessert werden.“

33

Angesichts dieser nachvollziehbaren denkmalschutzrechtlichen Grundsätze unterliegt die angegriffene Entscheidung des Beklagten keinen rechtlichen Bedenken: „Gründe des Denkmalschutzes“ (§ 11 Abs. 1 Satz 3 DSchG Bln) stehen der Genehmigung des Austausches der überkommenen Fenster gegen neue Isolierglasfenster entgegen. Neue Isolierglasfenster unterscheiden sich deutlich von dem historischen Zustand, weil die zweite Fensterebene nicht mehr wahrnehmbar ist (Kammer, Urteil vom 10. April 2014 – VG 13 K 35.14 –; bestätigt durch OVG 6 N 95.15).

34

Vor diesem bautechnischen Hintergrund übersteigen die privaten Interessen der Kläger das öffentliche Interesse an der unveränderten Erhaltung des Denkmals in seinem äußeren Erscheinungsbild nicht. Zwar hat der Kläger Gebrauchsvorteile und Kostenaspekte aufgezeigt, die bei der gebotenen Abwägung zu berücksichtigen sind. Die Vorteile von einflügeligen isolierverglasten Holzfenstern sind indessen nicht so gewichtig, dass eine Genehmigung erteilt werden müsste. Eine zeitgemäße Nutzung der Immobilie ist grundsätzlich auch mit zweiflügeligen Holzkastendoppelfenstern der überkommenen Art gewährleistet, mag auch der Pflege- und Erhaltungsaufwand etwas höher sein (vgl. Urteil vom 6. September 2007 – VG 16 A 15.06 –, GE 2008, 277). Dies gilt hier auch für die vom Beklagten verlangten zweiflügeligen Holzkastendoppelfenster mit freigestellter Isolierverglasung innen. Der vom Kläger erhobene Einwand, bei dieser Art von Fenstern sei infolge der geringeren Isolierung des außenseitigen Fensterflügels regelmäßig aus physikalischen Gründen mit einem Beschlagen der Fenster zu rechnen, ist entgegenzuhalten, dass dies durch gelegentliches Öffnen vermieden werden kann. Etwaige Einbußen bei der Wärmedämmung bzw. höhere Heizkosten sind nicht beziffert; dass es sich um Mehrkosten in bedeutsamer Höhe handeln könnte, ist weder vorgetragen noch sonst erkennbar.

35

Auch stehen die mit der Sanierung verbundenen Mehrkosten nicht außer Verhältnis zum Gebrauchswert der Wohnung. Entstehende Mehrkosten einer denkmalgerechten Sanierung sind – bis zu einem gewissen Grad – von den Klägern im Rahmen der Sozialbindung des Eigentums gem. Art. 14 Abs. 2 S. 1 GG zu tragen (grundlegend BVerfG, Beschluss vom 2. März 1999 – 1 BvL 7/91 –, BVerfGE 100, 226). Es kommt darauf an, welche Mehrkosten durch den Einbau eines zweiflügeligen Holzkastenfensters sowie durch seinen pflegerischen Unterhalt entstehen. Die Grenze der Zumutbarkeit ist erst dann erreicht, wenn die denkmalgerechte Sanierung einen Aufwand verlangt, der in einem offenkundigen Missverhältnis zum wirtschaftlichen Nutzen des geschützten Objektes steht und den auch ein „einsichtiger“, d. h. den Zielen der Denkmalpflege aufgeschlossener Eigentümer oder Besitzer vernünftigerweise nicht mehr auf sich nehmen würde (Sächs. OVG, Urteil vom 17. September 2007 – 1 B 324/06 –, zitiert nach juris, Rn. 36 m.w.N.). Diese Zumutbarkeitsgrenze ist vorliegend nicht erreicht oder gar überschritten.

- 36 Entsprechend dem unwidersprochenen Vortrag des Beklagten in der mündlichen Verhandlung legt der Einzelrichter dabei einen finanziellen Mehraufwand für die verlangten zweiflügeligen Holzkastenfenster gegenüber den von den Klägern gewünschten einflügeligen Holzkastenfenstern in Höhe von etwa 700 € je Fenster zu Grunde. Dies sind etwa 40 % der Kosten für ein einfaches Holzfenster mit Isolierverglasung. Damit besteht kein auffälliges Missverhältnis zwischen dem Gebrauchswert der Immobilie und den durch den Denkmalschutz verursachten Kosten. Zu berücksichtigen ist auch, dass die Kläger nach § 7i EStG (Einkommensteuergesetz) für den denkmalschutzrechtlichen Mehraufwand Steuervorteile beanspruchen können.
- 37 Die Kostenentscheidung beruht auf den § 154 Abs. 1 VwGO; die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 167 VwGO i.V.m. § 708 Nr. 11 und § 711 ZPO.

© juris GmbH