

Gericht: VG Berlin 19. Kammer
Entscheidungsdatum: 16.05.2018
Aktenzeichen: 19 K 249.15
Dokumenttyp: Urteil

Quelle:



Normen:

§ 113 Abs 1 S 1 VwGO, § 113 Abs 5 S 1 VwGO, § 2 Abs 4 Nr 8 Alt 2 BauO BE, § 65 BauO BE, § 72 Abs 2 S 1 BauO BE, § 72 Abs 2 S 2 BauO BE, § 89 Abs 2 BauO BE, § 2 Abs 2 S 1 DSchG BE, § 2 Abs 3 S 1 Alt 1 DSchG BE, § 11 Abs 1 S 1 Nr 1 DSchG BE, § 12 Abs 1 S 2 DSchG BE

Verlängerung einer Baugenehmigung bei einem Bauherrenwechsel; Verstoß gegen Denkmalschutzrecht

Tenor

Die Klage wird abgewiesen.

Die Klägerin trägt die Kosten des Verfahrens.

Das Urteil ist wegen der Kosten vorläufig vollstreckbar. Der Klägerin wird nachgelassen, die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abzuwenden, wenn nicht der Beklagte zuvor Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

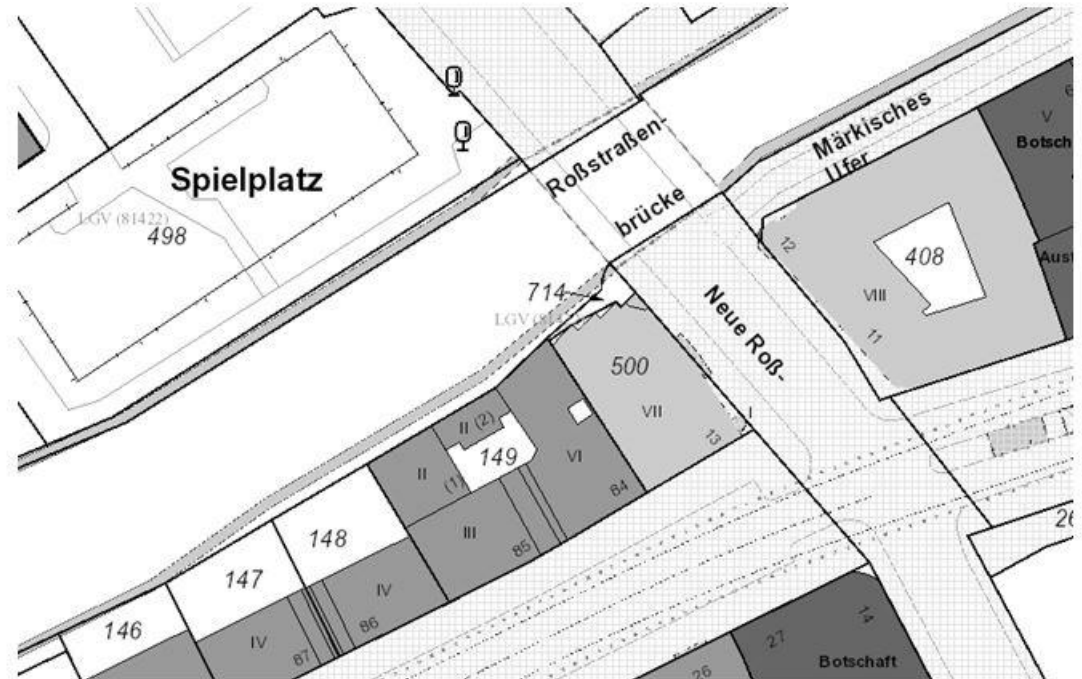
Tatbestand

- 1 Die Klägerin begehrt die Verlängerung einer Baugenehmigung.
- 2 Sie ist seit 2012 Eigentümerin des Grundstücks W... Straße ... 84/85 (Grundbuch von Berlin-Mitte, Flur 4... , Flurstück 1...). Dieses ist mit zwei gründerzeitlichen Mietshäusern bebaut, bestehend aus einem drei- bzw. viergeschossigen Vorderhaus, einem westlichen zweigeschossigen Seitenflügel, einem östlichen viergeschossigen Seitenflügel und einem zweigeschossigen Quergebäude. Die baulichen Anlagen sind in der Denkmalliste als Einzeldenkmale (Obj.-Nr. 090... sowie 090...) und als jeweils konstitutive Bestandteile des Denkmalensembles „W... 84-88 Mietshäuser“ (Obj.-Nr. 090...) erfasst. Ausweislich der Denkmalbeschreibung kommt den Gebäuden künstlerische, geschichtliche und städtebauliche Bedeutung zu. Im Einzelnen wird im Datenblatt der Denkmaldatenbank des Landesdenkmalamtes für das Gebäude W... Straße 85 ausgeführt:
- 3 „Die Gebäude W... Str. 84 und 85 sind 1872 gleichzeitig, vermutlich vom gleichen Bauherrn

errichtet worden. Sie bilden den Auftakt zu einer drei- und viergeschossigen Wohnhauszeile aus der zweiten Hälfte des 19. Jhd. Ihre Fassaden sind nahezu komplett erhalten und setzen einen Akzent, dem besondere Bedeutung für das Stadtbild zukommt, da es sich um die einzigen derartigen Fassaden aus der Zeit in der W... Straße handelt. Sie dokumentieren das historische Bild der Straße, deren Mietshausbebauung um die Jahrhundertwende nahezu vollständig durch Gewerbehöfe und Geschäftshäuser verdrängt wurde.

(...)

- 4 Von der rund dreißig Jahre älteren Nachbarbebauung setzt sich das Stammhaus der Eisenwarenhandlung L..., W... Straße 85, durch eine reichere Fassadengestaltung in spätbarocken beziehungsweise klassizistischen Formen und durch die Geschosshöhe der Beletage ab. Obwohl ebenfalls dreigeschossig, überragt das 1872 erbaute Wohn- und Geschäftshaus seine Nachbarn deutlich. Die durch Putzbänderung, Pilaster, Rundbögen mit zum Teil figürlichen Schlusssteinen und ein kräftiges Konsolgesims geschmückte Stuckfassade vermeidet eine achsensymmetrische Struktur. Über den fünf großen Rundbögen des Erdgeschosses sind die beiden Obergeschosse in sieben Fensterachsen gegliedert. Die an der rechten Seite der Fassade liegende Achse des Eingangsportals tritt risalitartig leicht aus der Wandfläche hervor. Die rückwärtige Bebauung mit Seitenflügel und Quergebäude reicht bis zum Spreeufer.“
- 5 Ferner heißt es sowohl zum Gebäude W... Straße 84 als auch zur W... Straße 85:
- 6 „Darüber hinaus ist die rückwärtige Bebauung (Sfl. und Quergebäude) in ihrer ursprünglichen Form erhalten, was wiederum für das Stadtbild (vom Spreekanal aus) und unter historischem Aspekt gesehen bedeutsam ist, da es sich hier um die einzigen erhaltenen Gebäude handelt, die die ursprüngliche Bebauung ans Ufer dokumentieren (Die rückwärtigen Flügel der Nachbargebäude sind bereits verloren).“
- 7 Der Bebauungsplan 1-3B (GVBl. 2006 S. 384) weist den Bereich, in dem das Grundstück der Klägerin liegt, als Allgemeines Wohngebiet aus. Die Bebauung ist in der automatisierten Liegenschaftskarte wie folgt dokumentiert:



- 8 Das Grundstück liegt zudem im Geltungsbereich der Verordnung über die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart aufgrund der städtebaulichen Gestalt für das Gebiet „Köllnischer Park mit Umgebung“ vom 1. August 2006 (GVBl. 2006 S. 1014).
- 9 Unter dem 19. September 2008 erteilte das Bezirksamt Mitte von Berlin (im Folgenden: Bezirksamt) der Rechtsvorgängerin der Klägerin auf deren Antrag hin eine Baugenehmigung (Nr. 2008/10017) zum Umbau bzw. zur Sanierung beider Gebäude in ein Hotel mit 60 Zimmern. Die mit Nebenbestimmung unter anderem zum Schutz empfindlicher historischer Bestandteile, dem grundsätzlichen Erhalt originaler Baudetails und zur Gestaltung ausgereichte Genehmigung legalisierte auch die Aufstockung des westlichen Seitenflügels und Veränderungen der Dachform sowie -höhe. Auch die Planungen, an dem Vorderhaus des Gebäudes W... Straße 85 einen Teil der oberen Fassade zu entfernen, das neue Dach tiefer anzusetzen, aber höher abschließen zu lassen, wurden damit genehmigt, ebenso der Austausch der bauzeitlichen Holzbalkendecken in beiden Gebäuden. Das Dach des Gebäudes W... Straße 84 soll gleichfalls durch ein höheres, anders geformtes Dach ersetzt werden.
- 10 Auf den Antrag der Rechtsvorgängerin der Klägerin verlängerte das Bezirksamt die Geltungsdauer der Baugenehmigung mit Bescheid vom 18. Oktober 2011 (Nr. 2011/2035) bis zum 19. September 2012.
- 11 Unter dem 21. August 2012 beantragte die Rechtsvorgängerin der Klägerin, die Baugenehmigung um ein weiteres Jahr zu verlängern. Dies lehnte das Bezirksamt gegenüber der Klägerin, die der Behörde zwischenzeitlich ihren Erwerb des Grundstücks und ihr Interesse an der Fortführung des Verfahrens um die Baugenehmigungsverlängerung schriftlich angezeigt hatte, mit Bescheid vom 16. Juni 2014 (Nr. 2012/3137) ab. Zur Begründung führte die Behörde im Wesentlichen an, aufgrund der in dem Bereich in der jüngeren Vergangenheit neu hinzugetretenen Nutzungen - auch von Hotels - sei zu viel Gewerbe vorhanden. Das Vorhaben führe daher zu einer störenden Häufung. Auch die Gebietsverträglichkeit des Vorhabens zog das Bezirksamt in Zweifel. Schließlich bestünden wegen des erheblichen Eingriffs in die Bausubstanz auch denkmalfachliche Bedenken.
- 12 Mit weiterem Bescheid vom 16. Juni 2014 setzte das Bezirksamt hierfür eine Gebühr in Höhe von 4.001,63 EUR fest.

- 13 Den gegen die Versagung der Verlängerung erhobenen Widerspruch wies die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt mit Bescheid vom 3. Juli 2015 unter Wiederholung und Vertiefung der Begründung des Ausgangsbescheides zurück und setzte hierfür eine Widerspruchsgebühr in Höhe von 4.001,63 EUR fest.
- 14 Mit der hiergegen am 10. August 2015 erhobenen Klage verfolgt die Klägerin ihr Begehren weiter. Die Klage sei zulässig, insbesondere fehle nicht das Rechtsschutzbedürfnis. Dem stehe nicht entgegen, dass die Klägerin über weitere Baugenehmigungen für das Grundstück verfüge. Sie sei nicht gehindert, für ein Baugrundstück zunächst gleichzeitig oder auch hintereinander mehrere Bauanträge zu stellen und auch mehrere Baugenehmigungen zu „sammeln“. Sie könne sich vielmehr hinterher entscheiden, von welcher sie letztlich Gebrauch machen wolle. Die von ihr im hiesigen Verfahren erstrebte Verlängerung wäre für sie auch noch von Nutzen. Diese würde, spreche das Gericht ihr diese zu, in die Zukunft wirken. Denn der Sache nach sei eine Verlängerung einer Baugenehmigung nichts anderes als eine Neuerteilung unter vereinfachten Bedingungen, weshalb die Geltungsdauer einer Verlängerung - wie bei einer Baugenehmigung auch - stets im Zeitpunkt der (gerichtlichen) Verlängerungsentscheidung und nicht am Zeitpunkt des Geltungsablaufs ansetze. Wollte man dies anders sehen und die bauordnungsrechtliche Bestimmung über die Verlängerung von Baugenehmigungen dahin auslegen, dass eine Verlängerung regelmäßig an den Ablauf der Geltungsdauer anschließe und wegen der maximal zulässigen Verlängerung um ein Jahr dann allenfalls bis September 2013 möglich wäre, nähme man der Baugenehmigung wesentliche Funktionen. Wäre die Dauer, um die die Genehmigung maximal verlängert werden könne, im Entscheidungszeitpunkt bereits abgelaufen, würde der Bau nämlich nicht mehr freigegeben. Auch die mit der Baugenehmigung sonst einhergehende Feststellung, dass das Vorhaben im Einklang mit den heute maßgeblichen Vorschriften des Baurechts stehe, verlöre ihren Sinn. Denn der Zweck dieser Feststellung, die Verhinderung baurechtswidriger Zustände in der Gegenwart, könne nicht erreicht werden, weil für die Rechtmäßigkeit des Vorhabens dann wohl das Recht des vergangenen Verlängerungszeitraums maßgeblich wäre.
- 15 Im Übrigen wäre der Bauherr bei dieser Sichtweise im Falle eines in die Länge gezogenen Verwaltungsverfahrens auch schutzlos gestellt. Denn benötige die Behörde - wie hier - mit der Verbeischeidung des Verlängerungsantrags länger als die Verlängerungshöchstfrist von einem Jahr, könnte Verlängerungsanträgen regelmäßig die Grundlage entzogen werden (auch treuwidrig), ohne dass das Gesetz dem Bauherrn hiergegen eine Handhabe böte. Ein vorsorglicher weiterer Verlängerungsantrag scheidet zur Umgehung dieses Problems aus, weil es mit Ablauf der Altgenehmigung dann an einem Bezugsobjekt fehle, das verlängert werden könne. Daher sei auch nur vorsorglich darauf hinzuweisen, dass es eines solchen weiteren vorsorglichen Verlängerungsantrags nicht schon wegen des Wortlauts des Verlängerungsantrags („um ein weiteres Jahr, mithin bis zum 19.9.2013 zu verlängern“) bedurft habe. Zwar sei darin beantragt worden, die Baugenehmigung bis zum 19. September 2013 zu verlängern. Dies sei bei pflichtgemäßer Berücksichtigung des wirklichen Willens aber dahin auszulegen, dass eine einjährige Verlängerung ab dem Zeitpunkt der positiven Verlängerungsentscheidung begehrt werde.
- 16 Die Klage sei auch begründet. Es bestehe ein Anspruch auf die Verlängerung, einen Ermessensspielraum gebe es nicht. Diesen Anspruch könne die Klägerin als Rechtsnachfolgerin der Voreigentümerin auch geltend machen. Dem Anspruch stehe nicht entgegen, dass das Vorhaben seinerzeit im Ausnahmewege zugelassen worden sei. Denn die Voraussetzungen einer planungsrechtlichen Ausnahme lägen unverändert vor. Die Sach- oder Rechtslage habe sich nicht geändert, weshalb es willkürlich wäre, die sich in identischer Weise stellenden Fragen jetzt anders als damals zu beantworten. Daher sei das Vertrauen der Klägerin auf den Fortbestand der Genehmigung schutzwürdig, nicht zuletzt aufgrund der Selbstbindung der Verwaltung durch die vorherigen Entscheidungen. Auch denkmalrechtliche Belange stritten im Ergebnis für das Vorhaben, da ohne dieses der weitere Verfall des maroden Bestandes drohe. Zudem sei die zu verlängernde Baugenehmigung mit denkmalrechtlichen Nebenbestimmungen versehen gewesen, die die Denkmalverträglichkeit sicherstellten. Soweit sich die Behörde nunmehr am Substanzeingriff störe, auch am Austausch der Geschossdecken, sei zu bedenken, dass Veränderungen im Inneren des Gebäudes den Denkmalwert nicht beeinträchtigten. Schützenswert sei hier lediglich die Fassade, die Geschosshöhe, die Fensterachsen, die Kubatur der rückwärtigen Bebauung sowie - für das Gebäude W... Straße 84 - die Balkone und kreisrunden Fenster. Erhaltungsrecht gebiete keine andere

Entscheidung, da die Erhaltungsverordnung schon zu unbestimmt sei und es hierfür schon am schützenswerten Ortsbild mit besonderem Charakter fehle.

17 Die Klägerin beantragt,

18 den Beklagten unter Aufhebung des Bescheides des Bezirksamtes Mitte von Berlin (Nr. 2012/3137) vom 21. August 2012 in Gestalt des Widerspruchsbescheides der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt vom 3. Juli 2015 zu verpflichten, ihr die unter dem 20. August 2012 beantragte Verlängerung der Baugenehmigung Nr. 2008/10017 vom 19. September 2008 zu erteilen.

19 Der Beklagte beantragt,

20 die Klage abzuweisen.

21 Zur Begründung bezieht er sich auf die ergangenen Bescheide und hält an den im Verwaltungsverfahren geltend gemachten bauplanungsrechtlichen Einwänden fest. Ergänzend erhebt er erhaltungsrechtliche Bedenken und meint unter anderem, auch bei unveränderter Sach- und Rechtslage anlässlich eines Verlängerungsantrags im Falle einer nur geläuterten rechtlichen Würdigung eine andere Entscheidung treffen zu können. Eine solche sei hier auch deshalb gerechtfertigt, weil die Behörde die Denkmalverträglichkeit des Vorhabens anders bewerte als noch 2008. Durch die geplanten Baumaßnahmen würde das Erscheinungsbild der Baudenkmale wesentlich verändert, ohne dass hierfür (noch) ein überwiegendes Interesse erkennbar sei, zumal die Klägerin über weitere - jüngere - Baugenehmigungen für das Grundstück verfüge, die denkmalverträglichere Vorhaben (Wohnnutzung) legalisierten und für die der Baubeginn zwischenzeitlich angezeigt worden sei.

22 Wegen der weiteren Einzelheiten des Sachverhalts und des Vorbringens der Beteiligten wird auf die Streitakte (ein Band) und den Verwaltungsvorgang des Beklagten (zwei Leitzordner sowie ein Halbhefter) Bezug genommen, die vorlagen und Gegenstand der mündlichen Verhandlung waren.

Entscheidungsgründe

I.

23 Die Verpflichtungsklage auf Verlängerung der Baugenehmigung hat keinen Erfolg.

24 1. Diese ist bereits unzulässig. Dabei kann dahingestellt bleiben, wie sich auf die Klage auswirkt, dass die Klägerin über weitere kürzlich erteilte Baugenehmigungen für das Grundstück verfügt. Zwar ist ihr darin beizupflichten, dass es niemandem verwehrt ist, sich mehrere - auch gegenseitig ausschließende - Baugenehmigungen für ein und dasselbe Grundstück zu verschaffen. Dies ist allerdings möglicherweise anders zu beurteilen, wenn die Klägerin - wie hier - schon im Begriff ist, eine dieser auszunutzen und infolgedessen nicht absehbar ist, ob und ggf. wann die hier in Streit stehende Baugenehmigung, deren gleichzeitige Ausnutzung mit der derzeit in Umsetzung befindlichen nicht möglich sein dürfte, überhaupt realisierbar ist, die Ernsthaftigkeit der Bauabsicht also Zweifeln unterliegt. Ist der Inhaber einer baurechtlichen Genehmigung nämlich aus rechtlichen oder aus tatsächlichen Gründen an der Verwertung der Genehmigung gehindert, hat die gerichtliche Entscheidung über die Rechtmäßigkeit der Genehmigung keine praktische Bedeutung mehr (BVerwG, Urteil vom 9. Februar 1995 - 4 C 23/94 -, juris Rn. 10), was das Rechtsschutzinteresse infrage stellt. Dem war hier aber nicht weiter nachzugehen, denn dem Klagebegehren fehlt aus anderen Gründen

das Rechtsschutzbedürfnis.

- 25 Voraussetzung jeder Klage ist, dass die Inanspruchnahme des Gerichts für die subjektive Rechtsstellung des Betroffenen nicht von vornherein nutzlos ist, dass die Klage also geeignet ist, seine subjektive Rechtsstellung zu verbessern (vgl. ebd. m.w.N.). Daran fehlt es vorliegend. Mit ihrem Klageantrag kann die Klägerin eine Verlängerung der Baugenehmigung Nr. 2008/10017 nur bis zum 19. September 2013 erreichen, also um einen Zeitraum, der vollständig in der Vergangenheit liegt. Deshalb ist nicht erkennbar, welchen Nutzen die Klägerin hiervon noch haben will. Wie § 72 Abs. 2 Satz 1 BauO Bln (in der bis zum 31. Dezember 2016 geltenden Fassung - a.F. - i.V.m. § 89 Abs. 2 BauO Bln n.F.) bestimmt, kann die Geltungsdauer einer Baugenehmigung auf schriftlichen Antrag nämlich jeweils bis zu höchstens einem Jahr verlängert werden. Dabei ist zu beachten, dass ein Verlängerungsantrag den Ablauf der Geltungsfrist einer Baugenehmigung nicht hemmt (zur strukturgleichen nordrhein-westfälischen Norm vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Beschluss vom 2. Februar 2012 - 2 B 1525/11 -, juris Rn. 26 f., 40 m.w.N.; allgemein auch Finklenburg/Ortloff, Öffentliches Baurecht, Bd. II, 7. Aufl. 2018, § 8 Rn. 29). Der Lauf der Frist wird vielmehr nur unterbrochen oder gehemmt, wenn der Bauherr durch außerhalb seiner Person und Risikosphäre liegende Umstände an der Ausnutzung der Baugenehmigung gehindert wird. Solche Umstände können behördliche Eingriffe, höhere Gewalt oder ein Nachbarrechtsbehelf sein. Die Stellung eines Verlängerungsantrags fällt nicht darunter, weil insoweit der Schutzgedanke nicht greift, den Bauherrn im Hinblick auf den Fristlauf von Hindernissen bei der Realisierung des Vorhabens freizustellen, auf die er keinen Einfluss hat. Der Bauherr ist dadurch hinreichend geschützt, dass die Verlängerung gemäß § 72 Abs. 2 Satz 2 BauO Bln a.F. auch rückwirkend erteilt werden kann (vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Beschluss vom 2. Februar 2012, a.a.O.; a.A. Johlen, in: Gädtke/Czepuck/ders./Plietz/Wenzel, BauO NRW, 12. Aufl. 2011 § 77 Rn. 15). Dass einem Verlängerungsantrag keine Hemmungswirkung beigelegt ist, ergibt sich auch deutlich aus der (internen) Systematik und dem Wortlaut des § 72 Abs. 2 BauO Bln a.F. Das Wort „auch“ in Satz 2 zeigt, was der Gesetzgeber als den Regelfall angesehen hat (auch wenn sich dies in der Praxis nicht bestätigt haben mag): dass sowohl Verlängerungsantrag als auch die behördliche Entscheidung hierüber zeitlich vor Ablauf der zu verlängernden Geltungsdauer vorliegen (Satz 1). In den Fällen, in denen eine Entscheidung über die Verlängerung gemäß Satz 1 nicht vor Ablauf der Geltungsdauer ergeht, hält der Gesetzgeber in Satz 2 die Möglichkeit bereit, die Verlängerung, soweit der Verlängerungsantrag vor Fristablauf bei der Bauaufsichtsbehörde eingegangen ist, „auch rückwirkend“ zu verlängern. Der Möglichkeit nach Satz 2, eine rückwirkende Verlängerung auszusprechen (gleichviel, ob darin eine konstitutive Ermächtigung liegt oder eine nur deklaratorische Klarstellung zu sehen ist), ist zu entnehmen, dass ein Verlängerungsantrag, der notwendig vor Ablauf der Geltungsfrist zu stellen ist (zu ähnlichen Normen anderer Bundesländer vgl. Decker, in: Simon/Busse, Bayerische Bauordnung, Stand: 12/2017, Art. 69 Rn. 83, 85, 92; Greim-Diroll, in: BeckOK Bauordnungsrecht Bayern, Stand: 4/2018, Art. 69, Rn. 36; Burzynska, in: Große-Suchsdorf, Niedersächsische Bauordnung, 9. Aufl. 2013, § 71 Rn. 21; Hornmann, Hessische Bauordnung, 2. Aufl. 2011, § 64 Rn. 152), den Fristablauf nicht hemmt. Würde ein Verlängerungsantrag nämlich den Fristablauf hemmen, bedürfte es keiner „rückwirkenden“ Verlängerung - es käme dann ja gar nicht mehr zum Ablauf der Geltungsdauer. Die Möglichkeit einer rückwirkenden Verlängerung führt darüber hinaus zu dem Erkenntnis, dass entgegen dem Vorbringen der Klägerin eine Verlängerung zeitlich immer an dem Zeitpunkt des Geltungsablaufs ansetzt (so auch Johlen, a.a.O., Rn. 16), hier mithin am 19. September 2012. Wäre dies anders und setzte die Verlängerung stets im Zeitpunkt der Verlängerungsentscheidung an, gäbe es keine Notwendigkeit, die Baugenehmigung rückwirkend zu verlängern.
- 26 Entgegen der Ansicht der Klägerin stellt eine solche Auslegung die Klägerin auch nicht recht- oder schutzlos. Insbesondere trifft der klägerische Einwand nicht zu, es läge dann in der Hand der Behörde, das Verlängerungsverfahren so weit in die Länge zu ziehen, dass der maximale Verlängerungszeitraum verstreicht. Denn es bleibt einem Bauherrn, der die Verlängerung einer Baugenehmigung erstrebt, regelmäßig unbenommen, seinen - noch nicht verbeschiedenen - Verlängerungsantrag entweder nach Ablauf dreier Monate beim Verwaltungsgericht rechtshängig zu machen (§ 75 VwGO) und/oder durch einen weiteren vorsorglichen Verlängerungsantrag, der auf den streitgegenständlichen aufsetzt, abzusichern. Derlei hat die Klägerin nicht getan.
- 27 Die Funktionen der Baugenehmigung, eine Baufreigabe zu bewirken und die Feststellung zu treffen,

dass das damit legalisierte Vorhaben im Einklang mit zu prüfenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften steht, veranlassen keine andere Bewertung. Zwar ist der Klägerin darin zustimmen, dass für die Frage, ob das Vorhaben, für das eine Baugenehmigung verlängert werden soll, mit öffentlichen-rechtlichen Vorschriften übereinstimmt, jeweils das geltende Bauordnungsrecht bei Stellung des Verlängerungsantrags maßgeblich ist (a.A. offenbar Knuth, in: Bauordnung für Berlin, Wilke/Dageförde/ders./Meyer/Broy-Bülöw, 6. Aufl. 2008, § 72 Rn. 14). Das folgt entgegen der Ansicht der Klägerin allerdings nicht aus der hier vertretenen Auslegung von § 72 Abs. 2 BauO Bln a.F., sondern allgemein aus bauordnungsrechtlichen Übergangsregelungen, hier § 89 Abs. 2 BauO Bln n.F. Dort ist normiert, dass vor dem 1. Januar 2017 eingeleitete Verfahren - die Einleitung des hiesigen Verfahrens liegt in der Stellung des Verlängerungsantrags - nach den bis zu diesem Zeitpunkt geltenden Vorschriften fortzuführen sind. Das könnte, soweit allein über in der Vergangenheit liegende Verlängerungszeiträume zu entscheiden ist, in der Tat dazu führen, dass diese Verlängerung an überholtem Recht zu messen ist. Mit dem Problem der Genehmigung inzwischen ggf. nicht mehr genehmigungsfähiger Vorhaben ist das Baurecht jedoch regelmäßig konfrontiert. Der Gesetzgeber hat dieses sich auch allgemein als Folge der Dynamik der Rechtsentwicklung einerseits und der Dauer der Verwaltungsverfahren andererseits häufiger stellende Problem gesehen und mit Übergangsvorschriften gelöst (jetzt § 89 BauO Bln n.F.). Aus deren Anwendung folgt, dass beispielsweise ein Sonderbau, der nach altem Recht Abstandsflächen einhält und für den nach altem Recht eine Baugenehmigung beantragt wurde, auch dann zu genehmigen ist, wenn dieser unter zwischenzeitlich geltendem, neuem Recht Abstandsflächen unterschreitet. Dieses Ergebnis nimmt das Baurecht also hin, ohne dass dies die Funktionen der Baugenehmigung berührt. Davon abgesehen stellt sich das Problem hier auch nicht in der von der Klägerin skizzierten Schärfe. Denn nach der hier vertretenen Auslegung des § 72 Abs. 2 BauO Bln a.F. erginge eine Verlängerungsentscheidung ohnehin nur, wenn der Zeitraum, um den die Baugenehmigung zu verlängern ist, am Zeitpunkt des Geltungsablaufs ansetzt, noch in die Zukunft reicht, dieser durch ein oder mehrere Verlängerungsanträge lückenlos abgedeckt ist und das Vorhaben in jedem der 1-Jahres-Zeiträume mit dem maßgeblichen Recht vereinbar war/ist. Verlängert würden mithin immer nur Baugenehmigungen für Vorhaben, die (auch) mit dem zuletzt geltenden Recht in Einklang stehen. Selbst wenn das Recht nach Stellung des letzten Verlängerungsantrags vor der behördlichen/gerichtlichen Entscheidung über den Verlängerungsantrag geändert würde, läge kein von § 89 Abs. 2 BauO Bln n.F. abweichendes Ergebnis vor.

- 28 2. Darüber hinaus ist die Verpflichtungsklage unbegründet. Die Versagung der Verlängerung ist rechtmäßig und verletzt die Klägerin daher nicht in ihren Rechten (§ 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO). Hierauf besteht kein Anspruch.
- 29 Allerdings scheitert der Anspruch nicht an der Bauherrinneneigenschaft der Klägerin. Es liegt ein zulässiger Bauherrenwechsel vor; diesen hat die Klägerin mit ihrem Schriftsatz vom 20. August 2013 auch schriftlich angezeigt (§ 54 Abs. 1 Satz 5 BauO Bln a.F.). Die Verlängerung war vielmehr zu versagen, weil die Anspruchsvoraussetzungen nicht erfüllt sind. Anspruchsgrundlage ist § 72 Abs. 2 BauO Bln a.F. Danach kann die Geltungsfrist der Baugenehmigung auf schriftlichen Antrag jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden. Da es sich der Sache nach bei der Verlängerung um nichts anderes als eine Neuerteilung unter vereinfachten Verfahrensvoraussetzungen handelt (Knuth, a.a.O., § 72 Rn. 17), ist die Baugenehmigung - entgegen dem Wortlaut als gebundene Entscheidung (ebd.) - zu verlängern, wenn das Vorhaben im Einklang mit den zu prüfenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften steht.
- 30 Daran fehlt es jedoch. Es kann offenbleiben, ob das Vorhaben gegen Normen des Bauplanungsrechts im engeren Sinne oder gegen Erhaltungsrecht verstößt. Denn es widerspricht jedenfalls Denkmalschutzrecht. Denkmalschutzrecht zählt als „aufgedrängtes“ öffentliches Recht vorliegend auch zum Prüfprogramm des Baugenehmigungsverfahrens nach § 65 BauO Bln a.F., das die Klägerin wegen § 2 Abs. 4 Nr. 8 Alt. 2 BauO Bln. a.F. zu durchlaufen hat, da eine denkmalrechtliche Genehmigung von Seiten der Bauherrin nicht gemäß § 12 Abs. 1 Satz 2 DSchG Bln gesondert beantragt worden ist.
- 31 Das Vorhaben stellt eine nach dem Denkmalschutzgesetz genehmigungspflichtige Maßnahme dar (§ 11 Abs. 1 Satz 3 DSchG Bln). An der Denkmaleigenschaft der Gebäude der Klägerin (Einzeldenkmale

und jeweils konstitutive Bestandteile eines Denkmalsbereichs) hat das Gericht, dem die Örtlichkeit bekannt ist, keine Zweifel. Solche hat auch die Klägerin nicht geltend gemacht. Der zwischenzeitliche Verfall der Gebäude, dem nunmehr seit Baubeginn zur Realisierung anderer Baugenehmigungen ohnehin Einhalt geboten ist, war auch nicht so weit vorgeschritten, dass „nichts mehr zu retten ist“ (vgl. Bayerischer VGH, Urteil vom 9. Juni 2004 - 26 B 01.1959 -, juris Rn. 19).

- 32 Nicht in Streit steht, dass die Baudenkmale durch das Vorhaben in ihrem Erscheinungsbild verändert werden (§ 11 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 DSchG Bln). Streitig ist jedoch, welches Gewicht diese Veränderung hat und ob diese sich auch auf denkmalgeschützte Bereiche erstreckt. Dies ist hier der Fall. Da die damit verbundenen erheblichen Beeinträchtigungen des Denkmalbestandes weder durch hinreichend gewichtige private Interessen noch durch ein öffentliches Interesse aufgewogen werden, stehen dem Vorhaben im Ergebnis Gründe des Denkmalschutzes entgegen (§ 11 Abs. 1 Satz 3 DSchG Bln).
- 33 Gründe des Denkmalschutzes stehen einem Vorhaben entgegen, wenn das Schutzobjekt durch die Maßnahme eine mehr als nur geringfügige Beeinträchtigung erfährt (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 16. Mai 2007 - 2 N 19.06 -, juris Rn. 3 m.w.N.). 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 Unterschutzstellung und das damit gebundene Genehmigungsverfahren für bestimmte Maßnahmen sind nur dann zulässige Bestimmungen von Inhalt und Schranken des Eigentums im Sinne von Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG, wenn die schutzwürdigen Interessen des Eigentümers und die Gemeinwohlbelange des Denkmalschutzes in einen gerechten Ausgleich und in ein ausgewogenes Verhältnis gebracht werden (ebd. m.w.N.). Die danach veranlasste zweischrittige Prüfung muss also das Ausmaß der Denkmalbeeinträchtigung bestimmen und dies dann gegenläufigen privaten und/oder öffentlichen Interessen gegenüber stellen.
- 34 Die im ersten Schritt vorzunehmende wertende Einschätzung zum Ausmaß der Beeinträchtigung hat dabei „kategorienadäquat“ zu erfolgen, d.h. sie muss sich an den für das Schutzobjekt maßgeblichen Bedeutungskategorien orientieren (vgl. OVG Berlin, Urteil vom 6. März 1997, NVwZ-RR 1997, 591 <595>; VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 27. Juni 2005 - 1 S 1674/04 -, juris Rn. 36). Dementsprechend kommt bei der Bemessung der Denkmalbeeinträchtigung den Gründen für die Unterschutzstellung besonderes Gewicht zu, da sie die mit der Unterschutzstellung verbundene Einschränkung der Eigentümerbefugnisse rechtfertigen (vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 16. Dezember 2014 - 7 A 1638/12 -, juris Rn. 32). Hier verhält es sich so, dass die Erhaltung der Gebäude der Klägerin aus künstlerischen, geschichtlichen und städtebaulichen Gründen Bedeutung im Interesse der Allgemeinheit liegt. Insbesondere für Gebäude mit geschichtlicher Bedeutung ist anerkannt, dass solche der Nachwelt möglichst in überkommener Form zu erhalten sind, da diese nur auf diese Weise einen unverfälschten Eindruck aus früherer Zeit zu vermitteln können (vgl. Haspel/Martin/Wenz/Drewes, Denkmalschutzrecht in Berlin, Stand: 7/2008, § 11 Ziff. 4.2.2.3 m.w.N.). Schon damit bricht das Vorhaben der Klägerin, indem das Erscheinungsbild der laut Denkmalkurzbeschreibung „architekturgeschichtlich und bauhistorisch bemerkenswert(en)“ Fassade verändert wird. So beinhalten die Planungen der Klägerin am Gebäude W... Straße 85, den oberen Teil der Fassade zu entfernen (vgl. Genehmigungsplanung Schnitt A-A). Da dieser die geschützte Fassadengestaltung mit prägt und auch die Fassadenhöhe, die dadurch verändert wird, Anteil am Denkmalwert hat, bedeutet dies eine schwerwiegende Veränderung des Erscheinungsbildes. Gleiches gilt für die durch das Vorhaben bewirkte Überformung der rückwärtigen Bebauung, also des westlichen Seitenflügels des Gebäudes W... Straße 85. In der Denkmalbegründung wird betont, dass gerade die Überlieferung der ursprünglichen Form des Seitenflügels von Bedeutung für das Stadtbild und von historischer Relevanz sei. Die Form, wozu - auch nach Auffassung der Klägerin (vgl. Seite 7 des Schriftsatzes vom 6. Januar 2017) - die Kubatur des Seitenflügels zählt, wird jedoch durch die geplante Aufstockung völlig verändert, ist dadurch doch die historische Unterordnung des rückwärtigen Baukörpers aufgehoben. Da sowohl die Vorder- als auch Rückseite der Gebäude (von der Fischerinsel aus) gut einsehbar ist, ist dies auch ohne weiteres wahrnehmbar. Davon abgesehen wird mit dem Vorhaben das vorhandene Dach der Vorderhäuser der Gebäude W... Straße 84 und W... Straße 85 vollständig durch ein neues - anders geformtes und - höheres Dach ersetzt. Zwar ist das Dach nicht eigenständig in der Denkmalbegründung erwähnt. Indem mit der Dachhöhe die Höhe der Gebäude

insgesamt jedoch verändert wird, das Höhenzusammenspiel der Gebäude im Verhältnis zu deren Nachbarbebauung in der Denkmalbegründung aber unterstrichen wird, führt auch das zu einer Beeinträchtigung des Denkmalwertes.

- 35 Diese doch erheblichen Beeinträchtigungen der Baudenkmale werden weder durch die Nebenbestimmungen abgemildert, die sich dazu nicht verhalten, noch sind gegenläufige öffentliche oder private Interessen ersichtlich, die geeignet erscheinen, dem hinreichend gewichtige Belange entgegenzusetzen. Auch Vertrauensschutzgesichtspunkte kann die Klägerin hier nicht mit Erfolg geltend machen. Ein schutzwürdiges Vertrauen des Bauwerbers darauf, die Baugenehmigung werde verlängert, wird von der Rechtsprechung nicht anerkannt; der Bauwerber trägt vielmehr das Risiko der Änderung nicht nur der Sach- und Rechtslage, sondern auch der Rechtsansicht oder Verwaltungspraxis der Behörde. Aus früheren (Verlängerungs-)Bescheiden kann die Klägerin daher nichts zu ihren Gunsten herleiten (vgl. Bayerischer VGH, Urteil vom 17. Oktober 2003 - 2 B 99.2667 -, juris Rn. 11).

II.

- 36 Auch die gegen die Widerspruchsgebühr gerichtete Anfechtungsklage bleibt ohne Erfolg. Diese ist zwar zulässig, jedoch gleichfalls unbegründet. Denn die festgesetzte Widerspruchsgebühr ist rechtmäßig (§ 16 Abs. 2 Satz 1 GebBtrG Bln), weswegen eine Rechtsverletzung der Klägerin nicht erkennbar ist (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).
- 37 Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO, der Ausspruch zur vorläufigen Vollstreckbarkeit auf § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 Nr. 11, 709 Satz 2, 711 ZPO.
- 38 Ein Grund, die Berufung zuzulassen, ist nicht gegeben, §§ 124a Abs. 1 Satz 1, 124 Abs. 2 Nr. 3 oder 4 VwGO.
- 39 **BESCHLUSS**
- 40 Der Wert des Streitgegenstandes wird gemäß §§ 39 ff., 52 f. des Gerichtskostengesetzes auf **428.959,63 Euro** festgesetzt.
- 41 Dabei hat das Gericht unter Orientierung an den Angaben der Rechtsvorgängerin der Klägerin im Bauantrag zur Kostengruppe 300 die Rohbaukosten mit 4.249.580,00 EUR beziffert, hiervon 1/10 in Ansatz gebracht (vgl. Ziff. 9.1.2.6 des Streitwertkatalogs der Verwaltungsgerichtsbarkeit) und diesen Betrag um die ebenfalls streitgegenständlichen Widerspruchsgebühr erhöht.