

Beeinträchtigung des Baudenkmals „Neues Rathaus mit Maschpark“ durch Riesenwerbeposter in der Umgebung

VG Hannover 4. Kammer, Urteil vom 28.06.2018, 4 A 4353/17,
ECLI:DE:VGHANNO:2018:0628.4A4353.17.00

§ 8 DSchG ND, § 8 S 1 DSchG ND, § 10 Abs 2 DSchG ND, § 10 Abs 2 BauO ND, § 70 Abs 1 BauO ND

Verfahrensgang

[nachgehend OVG Lüneburg 1. Senat, 6. April 2020, Az: 1 LA 114/18, Beschluss](#)

Tenor

Die Klage wird abgewiesen.

Die Klägerin trägt die Kosten des Verfahrens.

Die Entscheidung ist wegen der Kosten vorläufig vollstreckbar.

Die Klägerin darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrags leistet.

Tatbestand

1

Die Klägerin begehrt die Feststellung, dass für die Neuerrichtung eines Riesenposters vor der Fassade des Gebäudes C. keine neue Baugenehmigung erforderlich ist, hilfsweise die Erteilung einer solchen.

2

Das Grundstück C. in B-Stadt ist mit einem Geschäftshaus bebaut, dessen siebengeschossiger Flügel sich an der Straße Friedrichswall entlangzieht; der Flügel entlang der Osterstraße weist vier Vollgeschosse auf. Dem Grundstück gegenüber auf der anderen Seite der Straße Friedrichswall liegt das Gebäude der Nord LB, weiter westlich schließt sich das Gruppendenkmal „Maschpark“ mit dem Neuen Rathaus an.

3

Im November 2007 (4 A 3257/07) einigte sich die Beklagte mit der Fa. C., die damals für die Klägerin in der Standortakquise tätig war, dahingehend, dass für die verbleibende Zeit des Jahres 2007 vor der zur Osterstraße weisenden Giebelfassade ein Werbespannposter mit wechselnden Motiven angebracht werden durfte. Die

Beklagte sagte gleichzeitig zu, in den Folgejahren die Anbringung eines Werbespannposters für max. drei Monate im Jahr mit wechselnden Motiven zu genehmigen, wenn Motiv und Zeitraum zuvor angezeigt werden. Unter dem 31.07.08 erteilte die Beklagte eine entsprechende Genehmigung für ein 7 m x 12 m großes unbeleuchtetes Werbeposter.

4

2016/2017 fanden am Gebäude C. umfangreiche Maßnahmen zur Fassadensanierung und Wärmedämmung statt. Die insoweit erteilte Baugenehmigung vom 19.05.16 enthält den Hinweis, dass Werbeanlagen über 1 m² Größe auf den neuen Fassadenebenen und Oberflächen des Gebäudes eines neuen Baugenehmigungsverfahrens bedürften.

5

Unter dem 12.11.12 stellte die Klägerin einen Bauantrag für ein beleuchtetes 7 m x 12 m großes Riesenposter mit wechselndem Plakatanschlag für drei Monate im Jahr. Da bereits mit der Wärmedämmung die Grenze zur Osterstraße überbaut wird, würde sich die Werbeanlage komplett im Luftraum oberhalb der Osterstraße befinden.

6

Die Beklagte lehnte die Erteilung der Baugenehmigung mit Bescheid vom 27.10.16 ab, weil das geplante Riesenposter die anspruchsvoll gestaltete Fassade des Gebäudes verunstalte und das Erscheinungsbild des gegenüber liegenden Denkmalensembles „Maschpark“ erheblich beeinträchtige. Zudem solle die Werbeanlage komplett im öffentlichen Straßenraum errichtet werden, wofür sie keine Sondernutzungserlaubnis erteile. Als Eigentümerin der Straßenfläche gestatte sie den Überbau der Straße ebenfalls nicht. Den hiergegen erhobenen Widerspruch der Klägerin wies die Beklagte mit Widerspruchsbescheid vom 07.04.17 - zugestellt am 20.04.17 - zurück.

7

Am Montag, dem 22.05.17 hat die Klägerin Klage erhoben, die sie im Wesentlichen wie folgt begründet: Die 2008 erteilte Baugenehmigung umfasse die gewünschte Wiedererrichtung der Werbeanlage. Instandsetzungsarbeiten seien vom Bestandsschutz gedeckt und aus der Sicht eines objektiven Betrachters sei nach Beendigung der Fassadensanierung mit dem Wiederaufhängen des Werbeposters zu rechnen gewesen. Zudem sei die Beklagte weiterhin an ihre Zusage aus dem Jahr 2007 gebunden. Auch damals habe sie sich zunächst zur Ablehnung des Bauantrages auf Verunstaltung der Gebäudefassade, Beeinträchtigung eines Denkmals und Überbau der Straßenfläche berufen; diese Bedenken aber zurückgestellt. Sie wolle lediglich die für die Zeit der Fassadensanierung demontierte Werbeanlage an gleicher Stelle wieder anbringen. Insoweit genieße sie Vertrauensschutz. Einen Hinweis darauf, dass nach Demontage des Posters eine neue Baugenehmigung erforderlich werde, habe sie nicht erhalten. Die Werbeanlage sei in so großer Höhe geplant, dass sie den Gemeingebrauch an der Straße nicht beeinträchtige. Die fehlende privatrechtliche

Zustimmung stehe der Erteilung einer Baugenehmigung nicht entgegen. Zudem gebe es am Nachbargebäude Friedrichswall 21 ein entsprechendes Werbeposter.

8

Die Klägerin beantragt,

9

festzustellen, dass die Baugenehmigung vom 31.07.08 weiterhin Bestand hat,

10

hilfsweise,

11

die Beklagte unter Aufhebung ihrer Bescheide vom 27.10.16 und 07.04.17 zu verpflichten, ihr eine Baugenehmigung für die Errichtung eines unbeleuchteten 7 m x 12 m großen Riesenposters mit wechselndem Plakatanschlag für drei Monate im Jahr am Gebäudegiebel C. zu erteilen, wenn Motiv und Zeitraum vorher angezeigt werden.

12

Die Beklagte beantragt,

13

die Klage abzuweisen.

14

Sie verteidigt die angefochtenen Bescheide und ergänzt: Auf Vertrauensschutz könne sich die Klägerin nicht berufen, da sich die baurechtliche Situation durch die im Zuge der Fassadensanierung aufgebrachte Dämmung verändert habe. Allein aufgrund seiner Größe störe das Riesenposter die architektonische Konzeption der Fassade und wirke belästigend. Die Werbeanlage beeinträchtige das denkmalgeschützte Neue Rathaus, weil es mit dem Denkmal auf einen Blick wahrgenommen werden könne und dieses - je nach Perspektive - sogar überrage. Wegen dieser entgegenstehenden öffentlichen Belange stimme sie der Errichtung der Anlage auch als Eigentümerin der Straße nicht zu, so dass es bereits am Rechtsschutzbedürfnis für die Klage fehle. Am Gebäude Friedrichswall 21 sei nur Veranstaltungswerbung zulässig. Die Anlage sei zudem wesentlich kleiner und vom Neuen Rathaus weggerichtet.

15

Das beteiligte Landesamt für Denkmalpflege betont, dass das Neue Rathaus mit seiner umgebenden Gartengestaltung ein für Niedersachsen einzigartiges und kostbares Kulturdenkmal mit herausragendem Zeugnis- und Schauwert darstelle. Hinsichtlich der räumlichen Wirkung und des Zusammenspiels mit den umgebenden Platz- und Grünflächen finde sich deutschlandweit keine vergleichbare Rathausanlage. Bei der Nachkriegsplanung der Bebauung zwischen Aegidientorplatz und Friedrichswall sei die Gesamtanlage Neues Rathaus ganz bewusst städtebaulich in Szene gesetzt worden. Gerade auf diese Sichtbeziehung wirke sich die geplante Werbeablage besonders störend aus.

16

Die Kammer hat die Örtlichkeit in Augenschein genommen. Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf die Sitzungsniederschrift vom 28.06.18 Bezug genommen.

17

Wegen des weiteren Sachverhalts wird auf den Inhalt der Gerichtsakten und der beigezogenen Verwaltungsvorgänge Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

18

Der auf Feststellung des Fortbestehens der Baugenehmigung vom 31.07.08 gerichtete Hauptantrag ist zulässig.

19

Die Klägerin hat insbesondere ein nach § 43 Abs. 1 VwGO erforderliches Feststellungsinteresse. Das Interesse, die Geltung der ursprünglich erteilten Baugenehmigung festgestellt zu wissen, ist ein berechtigtes rechtliches Interesse, das auch nicht vorrangig gemäß § 43 Abs. 2 VwGO im Wege der Leistungsklage geltend zu machen ist (vgl. OVG Münster, Bes. v. 02.02.12 - 2 B 1525/11 -, Juris).

20

Der Feststellungsantrag hat in der Sache jedoch keinen Erfolg. Denn mit der vor der Fassadensanierung erfolgten Demontage des für die Spannposter angebrachten Befestigungsrahmens ist die hierfür am 31.07.08 erteilte Baugenehmigung nach § 43 Abs. 2 VwVfG erloschen, weil der Genehmigungsgegenstand weggefallen ist (vgl. Burzynska in Große-Suchsdorf, NBauO, 9. Aufl. 2013, § 71 Rn 23). Die 2008 erteilte Baugenehmigung legalisierte einen Befestigungsrahmen mit einer Verankerung, die technisch an die ungedämmte Fassade und die damals vorhandenen Fassadenplatten angepasst war. Nach der erfolgten Fassadensanierung müsste der Befestigungsrahmen eine statisch sichere Befestigung durch eine ca. 0,17 m dicke Dämmung und abweichende Fassadenplatten hindurch gewährleisten. Dies kann mit den ursprünglich

vorhandenen Befestigungsankern und der vorliegenden statischen Berechnung nicht sichergestellt werden.

21

Der hilfsweise gestellte Verpflichtungsantrag ist ebenfalls zulässig.

22

Der Klägerin fehlt es nicht deswegen an einem Sachbescheidungsinteresse, weil ihre Werbeanlage an einer (nach der Fassadenrenovierung) bereits in den öffentlichen Straßenraum hineinragenden Fassade angebracht werden soll und so noch weiter ca. 7 m oberhalb des Fußwegs der Osterstraße in den Luftraum hineinragen würde. Es ist nicht ersichtlich, dass sich daraus ein schlechthin nicht ausräumbares Hindernis für eine Verwertung der begehrten Baugenehmigung ergäbe und diese damit für die Klägerin nutzlos wäre (vgl. BVerwG, Bes. v. 31.07.92 - 4 B 140.92 -, Juris). Die mit der Baugenehmigung beabsichtigte Nutzung des Luftraums über der öffentlichen Straße würde deren Gemeingebrauch angesichts der Höhe des geplanten Anbringungsortes der Werbeanlage nicht beeinträchtigen. Außerdem soll das Werbeposter oberhalb eines beleuchteten Werbeschriftzugs (Werbung an der Stätte der Leistung) angebracht werden, der ebenso weit, wenn nicht sogar noch weiter in den öffentlichen Straßenraum hineinragt. Ob die Inanspruchnahme des Luftraums über der Straße in dieser Höhe zulässig ist, wäre gemäß § 23 Abs. 1 NStrG nach bürgerlichem Recht zu beurteilen (so Nds. OVG, Urt. v. 18.07.06 – 12 LB 116/06 -, Juris). Dass das Eigentumsrecht der Beklagten einer solchen Nutzung durch die Klägerin zwingend entgegensteht, ist angesichts der bestehenden Wertungsspielräume bei der Prüfung eines Ausschließungsinteresses des Eigentümers im Sinne des § 905 Satz 2 BGB, die den Gerichten einer anderen Gerichtsbarkeit unterliegt, nicht festzustellen (ebenso OVG Münster, Urt. v. 22.06.17 - 10 A 167/16 -, Juris).

23

Das Verpflichtungsbegehren bleibt jedoch in der Sache erfolglos. Die Klägerin hat keinen Anspruch auf Erteilung der begehrten Baugenehmigung. Die ablehnenden Bescheide der Beklagten vom 27.10.16 und 07.04.17 sind rechtmäßig und verletzen die Klägerin nicht in ihren Rechten, § 113 Abs. 5 VwGO.

24

Nach § 70 Abs. 1 NBauO ist die - hier erforderliche - Baugenehmigung zu erteilen, wenn das Vorhaben dem öffentlichen Baurecht entspricht. Zum öffentlichen Baurecht gehören die nach § 10 Abs. 2 NDSchG im Baugenehmigungsverfahren zu prüfenden Vorschriften des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes.

25

Die von der Klägerin geplante Werbeanlage verstößt gegen das Beeinträchtigungsverbot des § 8 NDSchG. Nach Satz 1 dieser Vorschrift dürfen bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals nicht errichtet werden, wenn

dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Dies ist hier der Fall.

26

Das Gebäude C. liegt nur vom Friedrichswall getrennt gegenüber dem Baudenkmal „Neues Rathaus und umgebender Maschpark“ und damit in dessen unmittelbarer Umgebung.

27

Das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege geht zwar mit Schreiben vom 02.05.18 davon aus, dass Rathaus und Maschpark sich in „der Gruppe baulicher Anlagen ‚Rathaus mit Trammplatz‘, bestehend aus den konstituierenden Bestandteilen Rathaus (Neues Rathaus ..., gleichzeitig Einzeldenkmal gemäß § 3 Abs. 2 NDSchG), Platz (Trammplatz ...), Park (... Maschpark mit Teichen) und Plastik (Bogenschütze..., gleichzeitig Einzeldenkmal nach § 3 Abs. 2 NDSchG)“ befinden, so dass das Neue Rathaus zwar ein Einzeldenkmal, der Maschpark aber (nur) Teil einer geschützten Gruppe ist. In der mündlichen Verhandlung hat das Landesamt dagegen deutlich gemacht, dass Neues Rathaus und Maschpark in einer Beziehung zueinander geplant sind. Anders als „neue“ Rathäuser aus der gleichen Entstehungszeit etwa in A-Stadt, München oder Leipzig sei das Neue Rathaus in der Art eines Loire-Schlusses in einem umgebenden Park konzipiert. Für die Wahl des Standorts des Rathauses am damals südlichen Stadtrand von B-Stadt im Jahr 1895 war der zugleich als erster kommunaler Park in B-Stadt geplante Maschpark ein wesentliches Kriterium. Zeitgleich mit der Einweihung des Rathauses 1913 war die Errichtung abgeschlossen und der Park als Landschaftsgarten auf das Rathaus bezogen. Bei der (zweiten) Ausschreibung des Rathauses 1896/97 hatte Stadtdirektor Heinrich Tramm den schließlich realisierten Entwurf wegen der Möglichkeit forciert, ihn (wie den Reichstag in Berlin) mit einer Kuppel zu versehen. Das Rathaus sollte ein „Parlamentsgebäude“ als Sitz der städtischen Kollegien sein. Doch schon während der Ausschreibungsphase spielte die Assoziation des Baues mit einem Schloss eine Rolle, die man Heinrich Tramm auch deshalb unterstellte, weil sein Vater Christian Heinrich Tramm ab 1856 das ebenfalls in einen Park eingebettete Welfenschloss (jetzt Universität) errichtet hatte. Damit stellen sich die aufeinander konzipierten Gebäude des Provinzialmuseums (Einweihung 1897), des Rathauses (damals noch mit dem 1899 bis 1906 errichteten Bauamtsgebäude, das nach dem letzten Weltkrieg nicht wiedererrichtet wurde) und des Kestnermuseums (Einweihung 1889) als „mit Gartenanlagen durchsetzter Architekturplatz“ dar (alles nach Wolfgang Steinweg, Das Rathaus in B-Stadt, B-Stadt 1988, S. 28, 36, 41, 43).

28

Nach den Ausführungen des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege zähle die gemeinsame Errichtung von Rathaus und Park zu einer Stadtplanungsphase, die sich mit ihren Straßenzügen ganz auf das Rathaus ausgerichtet habe. Gerade die Inbezugnahme von Park und Gebäude mache das Neue Rathaus in der deutschen Stadtbaugeschichte einzigartig.

Eine den Anforderungen des § 8 Satz 1 NDSchG genügende Beeinträchtigung liegt vor, wenn das Erscheinungsbild, also die Wirkung des Denkmals in seiner Umgebung (Außenperspektive) und die optischen Bezüge zwischen Baudenkmal und Umgebung geschmälert werden (Perspektive vom Innern nach außen - vgl. zur Definition: Nds. OVG, Urt. v. 23.08.12 – 12 LB 170/11 –, BauR 2013 S. 936). Hier wird die besondere Außenwirkung des Baudenkmal „Neues Rathaus mit Maschpark“ beeinträchtigt. Für die Beeinträchtigung ist mehr als nur das Fehlen einer harmonischen Beziehung des Werbeposters zum Baudenkmal erforderlich. Es muss auch nicht den Maßstab erreichen, den das Denkmal gesetzt hat. Die Werbeanlage muss sich aber an dessen Maßstab messen lassen. Sie darf das Denkmal nicht gleichsam erdrücken, verdrängen, übertönen oder die gebotene Achtung gegenüber den Werten außer Acht lassen, welche dieses Denkmal verkörpert (vgl. Nds. OVG, Urt. v. 21.04.10 - 12 LB 44/09 -, Juris; Bes. v. 14.03.07 – 1 ME 222/06 -, NordÖR 2007, 208). Dies muss mit Blick auf die konkrete Situation der Umgebung geklärt werden (vgl. BVerwG, Bes. v. 16.07.90 - 4 B 106/09 -, NVwZ-RR 1991, 59).

Für eine Beeinträchtigung von diesem Gewicht ist in aller Regel auch eine Anlage der Außenwerbung relevant, da es gerade ihr eigentliches Ziel ist, die Aufmerksamkeit auf sich zu lenken. In diesem Sinn muss sie in Beziehung zu dem Baudenkmal gerade „auffallend“ wirken (vgl. für die Beeinträchtigung des Ortsbildes nach § 34 Abs. 1 Satz 2 BauGB: VGH München, Urt. v. 18.11.10 - 2 B 09.1497 -, Juris unter Verweis auf BVerwG, Urt. v. 03.12.1992 - 4 C 27/91 -, NVwZ 1993, 983). Das Gericht kann es offenlassen, ob für eine Beeinträchtigung bereits „die konkurrierende Wirkung der Werbeanlage, die grundsätzlich schon den Blick auf sich ziehen soll“, den Anschauungswert des Baudenkmal deutlich schmälert (so VG Oldenburg, Urt. v. 11.12.13 - 4 A 5279/13 -, V. n. b.) oder je nach Anlage zu differenzieren ist. In der denkmalpflegerischen Praxis begegnen dabei Werbeanlagen, die über mehrere Geschosse reichen, großen Bedenken, da sie die Struktur der Fassade zerstören und in aufdringlichem Maße Blickpunkte schaffen, die historischen Gebäuden und Straßenbildern unangemessen sind (vgl. Richtlinien des - bayrischen - Landesamtes für Denkmalpflege für die Anbringung von Werbeanlagen u. Markisen II Nr. 4; https://www.ansbach.de/media/custom/2595_577_1.PDF?1476352877; ähnlich Gestaltungshandbuch Goslar S. 46, <https://www.goslar.de/images/stadt-buerger/wohnen-bauen/denkmalenschutz-weltkulturerbe/gestaltungshandbuch.pdf>).

Bei der Beurteilung der Auswirkungen des Werbeposters auf das Baudenkmal kommt es ausschlaggebend auf das Urteil eines sachverständigen Betrachters an, dessen Maßstab von einem breiten Kreis von Sachverständigen getragen wird. Anders als im Baugestaltungsrecht ist nicht die Meinung des sogenannten gebildeten Durchschnittsmenschen maßgeblich, also das Empfinden jedes für ästhetische Eindrücke offenen Betrachters. Denn die Beurteilung setzt ein Vertrautsein mit dem zu schützenden Baudenkmal und seiner Epoche voraus (Nds. OVG, Bes. v. 01.08.02 - 1 LA 2225/01 -, V. n. b.; Urt. v. 25.07.97 - 1 L 6544/95 -, NVwZ-RR 1998, 713). Den

entsprechenden Sachverstand vermittelt in erster Linie, aber nicht ausschließlich, das beteiligte Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege, dem nach der Aufgabenzuweisung des § 21 Abs. 1 NDSchG eine ganz besondere Sachkunde zukommt (so Nds. OVG, Urt. v. 15.07.14 - 1 LB 133/13 -, Juris m. w. N. hinsichtlich Rspr. und Lit.).

32

Gerade wegen seiner Dimensionen würde das zur Genehmigung gestellte Werbeposter, das die nicht schon mit der Werbung für das Geschäft in dem Gebäude besetzte Fassadenfläche des Gebäudes nahezu vollständig bedecken soll, die Blicke der Verkehrsteilnehmer, die den Fußweg oder die Fahrbahn des Friedrichswalls vom Aegidientorplatz in Richtung Westen benutzen, unausweichlich auf sich ziehen. Dass je nach Blickrichtung und Standort im Sommer das Laub der Straßenbäume als „Architektentrost“ den Blick auf das Werbeposter erschweren oder sogar verhindern würde, kann nicht entscheidend ins Gewicht fallen. Denn die Genehmigung wird auch für die Jahreszeit begehrt, in der die Bäume ihr Laub verloren haben. Das Werbeposter gerät so sehr leicht in eine gemeinsame Blickbeziehung mit dem Maschpark, der unmittelbar an der gegenüber liegenden Ecke Willy-Brandt-Allee/Friedrichswall beginnt, und dem in etwas Entfernung dahinterliegendem Neuen Rathaus. Die Gegenüberstellung von einem auf Aufmerksamkeit angelegten Werbeposter und dem historisch gewachsenen Denkmal Maschpark/Neues Rathaus birgt einen Unlust erregenden Widerspruch, der der historischen Aussage des Baudenkmals zuwiderläuft. Das Neue Rathaus ist nach den überzeugenden Ausführungen des Landesamts stadtplanerisch hervorgehoben auf Außenwirkung angelegt und soll sich von „alltäglicher“ Bebauung dadurch absetzen, dass es wie ein Schloss freigestellt und durch den umgebenden Park ausgezeichnet wird. Ein naturgemäß grellbuntes, überdimensional großes Werbeposter beeinträchtigt diese Außenwirkung erheblich, was angesichts der herausragenden Bedeutung des Baudenkmals auch nicht dadurch relativiert werden kann, dass die Werbepläne nur temporär und unbeleuchtet angebracht werden sollen.

33

Der Einwand der Klägerin, eine von der Beklagten genehmigte Werbeanlage an dem Hotel Ecke Ebhardtstraße/Friedrichswall beeinflusse bereits den Denkmalwert des Baudenkmals, überzeugt nicht. Zum einen ist die Anlage bedeutend kleiner und zum anderen dient sie ausschließlich dazu, Kulturwerbung für die Beklagte zu vermitteln. Außerdem gibt es keine sich aufdrängende Blickachse, auf der diese Anlage gemeinsam mit dem Neuen Rathaus wahrgenommen werden kann.

34

Die Klägerin hat auch keinen Anspruch auf die beantragte Erteilung einer Baugenehmigung nach § 38 Abs. 1 VwVfG, weil die Beklagte in der mündlichen Verhandlung vom 15.11.07 im Verfahren 4 A 3257/07 einem anderen Werbetreibenden für die streitbefangene Fassade zugesichert hatte: „Wenn für die folgenden Jahre rechtzeitig ein Bauantrag gestellt wird, sage ich zu, die Anbringung eines Werbespannposters an dieser Fassade für jeweils drei Monate im Jahr mit

wechselnden Motiven für den Fall zu genehmigen, dass sowohl die Aufhängezeiträume als auch das Motiv zuvor angezeigt werden.“

35

Die Kammer geht davon aus, dass sich diese Zusicherung mittlerweile erledigt hat. Denn die Beklagte hat im Jahr 2008 eine entsprechende Genehmigung erteilt und die damals angebrachte Werbeanlage ist demontiert. Doch selbst wenn man die Zusicherung so verstehen will, dass sie jeden zukünftig rechtzeitig gestellten Bauantrag betrifft, bindet sie die Beklagte nicht mehr (§ 38 Abs. 3 VwVfG). Ändert sich nach Abgabe der Zusicherung die Sach- oder Rechtslage derart, dass die Behörde bei Kenntnis der nachträglich eingetretenen Änderung die Zusicherung nicht gegeben hätte oder aus rechtlichen Gründen nicht hätte geben dürfen, ist die Behörde an die Zusicherung nicht mehr gebunden. Diese Voraussetzungen sind hier erfüllt.

36

Maßgebend dafür, ob solche nachträglichen rechtsvernichtenden Umstände eingetreten sind, ist ein Vergleich der tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse im Zeitpunkt der ursprünglichen Zusicherung mit denjenigen im Zeitpunkt der letzten tatrichterlichen Entscheidung. Es kommt dabei nicht auf die subjektiven Vorstellungen des einzelnen Bediensteten an, der die Zusicherung gegeben hat, sondern darauf, ob bei objektiver Betrachtung unter Berücksichtigung von Sinn und Zweck der Rechtssätze, deren Vollzug oder Wahrung der zugesicherte Verwaltungsakt dient, zu erwarten wäre, dass die Zusicherung auch in Ansehung der veränderten Umstände erneut gegeben worden wäre (BVerwG, Urt. v. 25.01.95 – 11 C 29/93 -, NJW 1995, 1977).

37

Hier liegt eine veränderte Sachlage vor. Vor der Fassade des Gebäudes C. wurden sowohl Dämmplatten als auch neue Fassadenplatten angebracht. Daher ist eine vollständig neue Verankerung der Seilzüge erforderlich, an denen die wechselnden Werbeposter befestigt werden. Die angesichts der Größe des Werbeposters nicht unerheblichen Windlasten erfordern eine statische Neuberechnung der Verankerungskonstruktion. Nach Auffassung der Kammer verbietet es sich daher, die 2007 abgegebene Zusicherung so zu verstehen, dass sie nicht nur die Anbringung neuer Poster an einer bereits genehmigten Befestigungsanlage regeln sollte, sondern darüber hinaus die vollständige Neuerrichtung jedweder unbeleuchteter Werbeanlage an der streitbefangenen Fassade.

38

Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 1 VwGO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 167 VwGO in Verbindung mit § 708 Nr. 11 und § 711 Satz 1 und 2 ZPO.