

Urteil Az. 19 K 171.14*

VG Berlin

26. März 2015

Tenor

- 1 Die Klage wird abgewiesen.
- 2 Der Kläger trägt die Kosten des Verfahrens.
- 3 Das Urteil ist wegen der Kosten vorläufig vollstreckbar.
- 4 Dem Kläger wird nachgelassen, die Vollstreckung gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abzuwenden, wenn nicht der Beklagte zuvor Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils beizutreibenden Betrages leistet.

Tatbestand

- 5 Der Kläger begehrt die Erteilung einer Baugenehmigung für die teilweise Umnutzung und bauliche Änderungen eines Geschäfts- und Wohnhauses.
- 6 Der Kläger ist Eigentümer des Grundstücks Li... in Berlin-Mitte, das mit einem im späten 18. Jahrhundert errichteten dreigeschossigen Gebäude bebaut ist. Dieses ist konstitutiver Bestandteil des Denkmalsbereiches „Spandauer Vorstadt“ (Denkmalliste Berlin Nr. 09011331) und liegt zugleich im Geltungsbereich der Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart des Gebiets „Spandauer Vorstadt“ vom 27. Mai 1993 (GVBl. S. 260) - Erhaltungsverordnung -. Der rückwärtige Teil des insgesamt 453 qm großen Grundstücks besteht aus einem trapezförmigen Hof, der an drei Seiten von mehrgeschossigen Bauten auf den Nachbargrundstücken umschlossen wird und zur linken Seite zum Hof des Grundstücks L... teilweise ... geöffnet ist. Die Hoffassade wurde in den vergangenen Jahrzehnten (vermutlich 1976) umgestaltet. Die auf einer historischen

*<http://openjur.de/u/771532.html> (= openJur 2015, 9547)

Aufnahme dokumentierte Fassadengliederung mit insgesamt sieben Fensterachsen einschließlich einer kleinen Nebenachse und der Treppenhausfenster erfuhr Veränderungen durch den Einschnitt einer zusätzlichen achten Fensterachse, einer gleichmäßigen Ausbildung der Fenstergrößen, und um ca. 75 cm nach unten versetzte Treppenhausfenster. Ferner wurde der Sturz der Hofeingangstür um ca. 50 cm tiefer gesetzt. Die Fassade weist keine besonderen Gliederungselemente auf.

- 7 Im November 2013 beantragte der Kläger eine Baugenehmigung für den Umbau und die Umnutzung des bisher gewerblich genutzten Erdgeschosses sowie der beiden Obergeschosse zu insgesamt sechs Wohnungen. Er stellte als Umbaumaßnahmen u.a. den hofseitigen Anbau von vier Balkonen und der Ausbildung der sieben Fenster im Erdgeschoss zu Terrassentüren durch Wegnahme der Fensterbrüstungen zur Genehmigung. Für die Hofgestaltung sind Terrassen- und Spielflächen Bestandteil des Bauantrags.
- 8 Die im Genehmigungsverfahren beteiligte Untere Denkmalschutzbehörde versagte hinsichtlich der Veränderungen an der Hoffassade ihr Einvernehmen aus denkmalschutzrechtlichen Gründen. Mit Bescheid vom 21. Februar 2014 lehnte das Bezirksamt Mitte von Berlin (im Folgenden: Bezirksamt) die beantragte Baugenehmigung ab. Zur Begründung wurde ausgeführt, Balkone seien keine typischen Gestaltungselemente an baulichen Anlagen innerhalb des Denkmalensembles und insbesondere für Bauten aus der Zeit um 1800. Durch die Anordnung von Balkonen und den zusätzlich damit verbundenen Änderungen der überlieferten Gliederung der Fassade und durch die Ausbildung von jeweils zwei Balkontüren in den Achsen der vorhandenen Fenster, werde das charakteristische Erscheinungsbild der Hoffassade erheblich beeinträchtigt. Der Rhythmus und der Charakter der Hoffassade seien wesentlich durch die Öffnungsgrößen in den einzelnen Ebenen bestimmt. Durch die Anordnung von Balkonen werde diese typische Eigenart des Gebäudes jedoch erheblich verunklart. Die Wegnahme aller hofseitigen Fensterbrüstungen im Erdgeschoss zugunsten bodentiefer Öffnungen zerstöre die überlieferte Fassadengliederung.
- 9 Den gegen diese Entscheidung ausführlich begründeten Widerspruch wies das Bezirksamt mit Bescheid vom 20. Juni 2014 als unbegründet zurück. Die hofseitige Bebauung sei wie das straßenseitige Stadtbild hinsichtlich ihres überlieferten Aussagewertes gleichbedeutend. Balkone seien zusätzliche Gestaltungselemente an Fassaden, die das Erscheinungsbild eines Denkmals und das der unmittelbar umgebenden Denkmale innerhalb eines Ensembles erheblich mitbestimmen würden. Die geplante Maßnahme stelle einen untypischen und dominanten Eingriff in die kleinteilige Fassade dar und verunklare damit die überlieferte Fassadengliederung erheblich, welche trotz bereits erfolgter Veränderungen, durch eine schlichte Gestaltung ohne wesentlich auskrakende Gliederungselemente bzw. ohne Vorbauten geprägt sei. Der Grundcharakter der Fassade und der Zeugniswert der Zeitschicht des Gebäudes seien nach wie vor an der hofseitigen Fassade ablesbar. Eine zusätzliche Störung würde durch die Änderung

sämtlicher vorhandener Fenstergrößen im Erdgeschoss zugunsten bodentiefer Öffnungen erfolgen. Die Hoffassade würde zu den bereits erfolgten Änderungen in ihrem Erscheinungsbild und der Eigenart zusätzlich erheblich beeinträchtigt. Eine frühere Genehmigungspraxis insbesondere auch für das Nachbargebäude stelle aus heutiger Sicht eine Fehlentscheidung dar. Rückblickend müsse festgestellt werden, dass diese Veränderungen zu einer massiven Beeinträchtigung des Gesamterscheinungsbildes des Denkmals Li... geführt hätten.

- 10 Mit seiner am 16. Juli 2014 beim Verwaltungsgericht eingegangenen Klage verfolgt der Kläger sein Begehren auf Erteilung der beantragten Baugenehmigung weiter. Er macht geltend, denkmalrechtliche Gründe stünden einer Anbringung von Balkonen an der Hoffassade nicht entgegen. Eine Beeinträchtigung des Denkmalensembles sei durch diese Baumaßnahme nicht zu besorgen. Es sei nicht nachvollziehbar, aus welchem Grund die Baumaßnahmen an einer erheblich modifizierten Hoffassade, deren gesamte Gliederung auf nachträgliche Umbaumaßnahmen der DDR-Zeit zurückzuführen sei, geeignet sein solle, den Denkmalwert der Spandauer Vorstadt wesentlich zu beeinträchtigen. Der Beklagte habe bereits in seiner Versagungsentscheidung den Aussagewert der Hoffassade grundlegend verkannt und fehlerhaft darauf abgestellt, dass die Gliederung und Gestaltung der rückwärtigen Fassade aus der Zeit vor 1800 stamme, für diese Zeit typisch und daher selten und erhaltenswert sei. Während der Beklagte im Ausgangsbescheid mit der besonderen für die Entstehungszeit typischen Gestaltung der Hoffassade argumentiert habe, solle nach der Begründung der Widerspruchsentscheidung nunmehr die umfassende Neugestaltung der Fassade ein Grund dafür sein, jede weitere Veränderung zu unterlassen. Der Denkmalschutz in seiner geschichtlichen und städtebaulichen Bedeutungskategorie wirke aber nicht als generelle Veränderungssperre, sondern solle nur den speziellen Aussagewert des jeweiligen Denkmals erhalten und erlebbar machen. Der Rückseite des Gebäudes komme im Hinblick auf das geschützte Ensemble lediglich eine untergeordnete Bedeutung zu, diese sei nur von dem kleinen, nicht öffentlich zugänglichen Hof aus einsehbar. Es sei ferner zu berücksichtigen, dass es sich bei dem Gebäude gerade um kein Einzeldenkmal handele, sondern nur um einen Teil eines Ensembles. Nicht zuletzt sei für einen verständigen Durchschnittsbeobachter ohne weiteres erkennbar, dass es sich bei den beantragten Balkonbauten um nachträgliche bauliche Ergänzungen handele. Der Beklagte habe in seine Ermessenserwägungen nicht einbezogen, dass die zur Erhaltung des Altbaus erforderlichen Sanierungsmaßnahmen durch eine Vermietung von Wohnungen mit geringerem Ausstattungsstandard wirtschaftlich nicht umgesetzt werden könnten. Selbst im sozialen Wohnungsbau seien Freisitze heute allgemein anerkannter Standard. Schließlich geboten es das Willkürverbot und das Recht auf Gleichbehandlung die beantragte Genehmigung zu erteilen.
- 11 Der Kläger beantragt,
- 12 den Beklagten unter Aufhebung des Bescheides des Bezirksamts Mitte von Berlin vom 21. Februar 2014 in der Gestalt des Widerspruchsbescheides der-

selben Behörde vom 20. Juni 2014 zu verpflichten, ihm die mit Datum vom 5. November 2013 beantragte Baugenehmigung zu erteilen.

- 13 Der Beklagte beantragt,
- 14 die Klage abzuweisen.
- 15 Das Vorhaben sei zwar erhaltungs-, nicht aber denkmalrechtlich genehmigungsfähig. Er betont unter Ergänzung der Widerspruchsbegründung den Denkmalwert des Gebäudes. Die an dem Gebäude in der Vergangenheit vorgenommenen Änderungen würden nicht dazu führen, dass das Haus nicht als Gebäude des ausgehenden 18. bis frühen 19. Jahrhunderts erkennbar sei. Die Fassade sei nach wie vor eine plastisch nicht gegliederte Lochfassade mit gestaucht hochrechteckigen Fenstern. Durch den Anbau von Balkonen würde der Denkmalwert, mithin die Erkennbarkeit eines schlichten Wohnhauses, vollständig verloren gehen. Das Vorbringen des Klägers, dass ohne die Balkonanbauten eine erhaltende Sanierung wirtschaftlich nicht darstellbar sei, überzeuge nicht. Der Berliner Mietspiegel weise keine wesentlichen Differenzierungen zwischen Altbauwohnungen mit oder ohne Balkon auf.
- 16 Wegen der weiteren Einzelheiten des Vorbringens der Beteiligten und des Sach- und Streitstandes wird auf die Sitzungsniederschrift vom 26. März 2015, die Gerichtsakte sowie die Verwaltungsvorgänge des Beklagten verwiesen, diese lagen vor und waren Gegenstand der mündlichen Verhandlung.

Gründe

- 17 Die zulässige Verpflichtungsklage ist unbegründet (§113 Abs. 5 VwGO).
- 18 Der Kläger hat keinen Anspruch auf die von ihm beantragte Baugenehmigung, weil dem Vorhaben öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind (§71 Abs. 1 BauO Bln). Zum Prüfprogramm des vereinfachten Genehmigungsverfahrens nach §64 BauO Bln gehören auch die Anforderungen, die sich aus dem der Baugenehmigung „aufgedrängten“ öffentlichen Recht ergeben (§64 Abs. 1 Nr. 3 BauO Bln). Das ist vorliegend das Denkmalschutzrecht, denn eine denkmalrechtliche Genehmigung ist von Seiten des Bauherrn nicht gemäß §12 Abs. 1 Satz 2 DSchG Bln gesondert beantragt worden. Daher schließt die Baugenehmigung die denkmalrechtliche Genehmigung ein (§12 Abs. 2 Satz 2 DSchG Bln).
- 19 Dem Vorhaben stehen denkmalschutzrechtliche Gründe im Sinne des §11 Abs. 1 Satz 3 DSchG Bln entgegen. Das Gebäude Li... ist konstitutiver Teil des Denkmalbereichs (Ensemble) „Spandauer Vorstadt“. Durch die Öffnung der Fenster im Erdgeschossbereich zu Terrassentüren mit davor angeordneten Freisitzen

im Hof würden schützenswerte Teile des Denkmalbereichs in ihrem Erscheinungsbild wesentlich verändert (§11 Abs. 1 Nr. 1 DSchG Bln), ohne dass private Interessen die denkmalrechtlichen Belange überwiegen oder ein überwiegendes öffentliches Interesse diese Maßnahme verlangt.

- 20 Ein Denkmalbereich ist gemäß §2 Abs. 3 DSchG Bln unter anderem eine Mehrheit baulicher Anlagen, deren Erhaltung wegen der geschichtlichen, künstlerischen, wissenschaftlichen oder städtebaulichen Bedeutung im Sinne des §2 Abs. 2 DSchG Bln 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 städtebaulichen Gegebenheiten an einem Ort, wie etwa 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 Zeitabschnitte widerspiegeln. Hierbei müssen die einheitsstiftenden Elemente einen „übersummarischen“ Aussagewert für die städtebauliche Entwicklung an einem bestimmten Ort zu einer bestimmten Zeit aufweisen (OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 8. November 2011 - OVG 2 B 13.14 -, juris Rdn. 15 m.w.N.).
- 21 Danach liegt hier ein Ensemble von städtebaulicher Bedeutung vor, denn das Gebäude Li... bildet zusammen mit der Umgebungsbebauung den nördlichen Ausschnitt aus dem Denkmalbereich „Spandauer Vorstadt“, in dem sich auf engem Raum Bauten erhalten haben, die für die Errichtungszeit exemplarisch die orts- und baugeschichtliche Entwicklung der Spandauer Vorstadt vermitteln. Die Li... verläuft parallel zur To... und öffnet sich in westlicher Richtung zur O... Im Jahr 1705 wurde entlang der Li... ein Palisadenzaun errichtet, der 1734-1736 in die Akzisemauer (Stadt- und Zollmauer) einbezogen wurde. Im Verlauf der Stadtmauer auf der heutigen To... ermöglichten vier Stadttore den Durchlass, u.a. das Oranienburger Tor, das nach Aufhebung der Akzisemauer und mehreren Stadterweiterungen 1867/68 abgerissen wurde. Der Denkmalbereich „Spandauer Vorstadt“ umfasst insgesamt das Gebiet zwischen Spree und Torstraße, Friedrich- und Karl-Liebkecht-Straße und damit die historische Spandauer Vorstadt, die sich seit dem Ende des 17. Jahrhunderts im Norden der Berliner Stadtbefestigung gebildet hat, und die bis 1867/68 entlang der Torstraße von der Akzisemauer umgeben war. Weitgehend von den großflächigen Zerstörungen des Zweiten Weltkrieges verschont, ist mit der „Spandauer Vorstadt“ eine fast dreihundertjährige städtebauliche Entwicklung dokumentiert. Die „Spandauer Vorstadt“ ist gekennzeichnet durch das Wegenetz der Ausfallstraßen, die ursprünglich das Spandauer Tor mit den umliegenden Gemeinden verbunden haben, und die im Laufe der Zeit hinzugekommenen gewachsenen Quartiere mit ihrer gemischten Nutzungs- und Baualtersstruktur. Aus allen

Phasen der Geschichte überlieferte Bauten vermögen noch heute einen Einblick in die Berliner Stadtgeschichte zu vermitteln. Es ist nicht die Geschichte der Hauptstadt des König- oder Kaiserreichs, sondern die Bau-, Sozial- und Wirtschaftsgeschichte einer Vorstadt, in der die einfachen und armen Berliner Bürger wohnten. Ganze Straßenzüge bestehen aus typischen vorstädtischen Miets- und Gewerbehäusern des 19. Jahrhunderts und stellenweise des 18. Jahrhunderts (zur Bedeutung der Spandauer Vorstadt: Hübner/Oehmig/Landesdenkmalamt Berlin (Hrsg.), Spandauer Vorstadt in Berlin-Mitte, Kunst- und Denkmalführer, 3. Auflage 2006 und Kurzbegründung der Unterschutzstellung).

- 22 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 (OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 8. November 2006 - OVG 2 B 13.04 -, juris Rdn. 16).
- 23 Da nicht erkennbar ist, dass ein überwiegendes öffentliches Interesse die geplanten Baumaßnahmen verlangen, ist die Genehmigung nach §11 Abs. 1 Satz 3 DSchG Bln (nur) zu erteilen, wenn Gründe des Denkmalschutzes nicht entgegenstehen. Diese Voraussetzung ist hier nicht erfüllt.
- 24 Zum Tatbestandsmerkmal entgegenstehender Gründe gilt folgendes (OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 21. Februar 2008 – 2 B 12.06 -, juris Rdn. 23):
- 25 Gründe des Denkmalschutzes stehen einem Vorhaben dann 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 -, zitiert nach Juris; OVG Frankfurt (Oder), Urteil vom 20. November 2002, LKV 2003, 473, m.w.N.). Diese wertende Einschätzung hat „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 Mannheim, Urteil vom 27. Juni 2005, a.a.O.). Bei der Interpretation des Tatbestandsmerkmals „entgegenstehen“ sind die den Denkmalschutzinteressen gegenläufigen privaten Interessen des Eigentümers zu berücksichtigen (vgl. in diesem Sinne auch §9 Abs. 2 Nr. 3 BbgDSchG vom 24. Mai 2004; GVBl. I S. 215). 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 verbundene Genehmigungsverfahren für bestimmte Maßnahmen sind nur dann zulässige Bestimmungen von Inhalt und Schranken des Eigentums im Sinne von Art. 14 Abs. 1 Satz 2 Grundgesetz (GG), wenn die schutzwürdigen Interessen des Eigentümers und die Gemeinwohlbelange des Denkmalschutzes in einen gerechten Ausgleich und in ein ausgewogenes Verhältnis gebracht werden (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 16. Mai 2007, a.a.O.; OVG Münster, Urteil vom

23. April 1992, NVwZ-RR 1993, 230, 231).

- 26 Das Gebäude Linienstraße 138 mit seiner der Errichtungsperiode Ende des 18. Jahrhunderts entsprechenden Höhenentwicklung von nur drei Vollgeschossen hat eindeutig an dem oben beschriebenen Zeugniswert der Spandauer Vorstadt teil. Dies gilt auch trotz der Überformungen der Hoffassade durch die Änderung der Fensterachsen- und Größen. Die städtebauliche Struktur mit Innenhof bleibt trotz dieser baulichen Änderungen eindeutig ablesbar. Die Frage einer etwaigen Minderung der Schutzwürdigkeit durch bereits erfolgte Veränderungen ist ohnehin nicht nur kategorienadäquat, sondern auch auf die durch die beabsichtigten baulichen Maßnahmen betroffenen Bestandteile beschränkt zu beantworten, ohne schutzmindernde Vorbelastungen anderer Bestandteile auf diese zu erstrecken, solange sie sich nicht auf sie auswirken. Eine Bewertung der verbleibenden Originalsubstanz danach, ob aufgrund umfangreicher verändernder Eingriffe „ohnehin nichts mehr zu retten ist“, kommt nicht in Betracht (OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 8. November 2006, a.a.O. Rdn. 18 m.w.N.). Vorliegend ist dem Kläger zuzugeben, dass bereits umfangreiche Änderungen der Hoffassade erfolgt sind. So kann selbst auf der Grundlage der vorhandenen historischen Aufnahmen nicht mehr vollständig beurteilt werden, welche Fensteröffnungen noch dem bauzeitlichen Zustand entsprachen. Jedenfalls aber haben Überformungen stattgefunden, die die Ablesbarkeit des „Originalzustandes“ nicht mehr in der Weise gewährleisten, dass dieser in allen Einzelheiten noch erfahrbar wäre. Dies ist indes für die Beurteilung einer wesentlichen Beeinträchtigung des Denkmalwertes vorliegend unbeachtlich. Die Fassade hat am Zeugniswert des Denkmalensembles nicht in der Weise teil, dass diese wegen einzelner historischer Bauteile unter Schutz gestellt wäre. Vielmehr legt sie trotz der in der Vergangenheit erfolgten baulichen Änderungen auch heute noch Zeugnis ab von der städtebaulichen Struktur der „Spandauer Vorstadt“. Es handelt sich um eine einfache Hoffassade, deren Typologie dadurch bestimmt ist, dass gerade nicht eine repräsentative Straßenansicht ausgebildet wurde, sondern eine funktionale Gestaltung für die zum Hinterhof weisenden Räume mit einer Hofeingangstür. Der trotz der Änderungen der Fassade noch überlieferte Bestand spiegelt nach wie vor in städtebaulicher Hinsicht Lebensformen vergangener Zeitabschnitte wider. Hierzu gehört auch die noch erhaltene Hofsituation, auch wenn eine wohl früher vorhandene Remise fehlt.
- 27 Durch die Öffnung von sieben Fenstern zu Terrassentüren für nach hinten liegende repräsentative Wohn-/Esszimmer mit davor angeordneten Freisitzen würde der Charakter der Hoffassade und damit das Erscheinungsbild des Denkmals wesentlich verändert. Der Zeugniswert des Gebäudes würde insoweit erstmalig einen Bedeutungsverlust erfahren, da der historische Charakter mit der überlieferten Wohnform vollständig aufgelöst und negiert würde und somit nicht mehr ablesbar wäre. Auch der Gemeinschaftshof würde durch die Anlage von den einzelnen Wohnungen zugeordneten Terrassen einen wesentlichen Funktionswandel erfahren. Damit würde gerade auch der spezielle Aussagewert des Gebäudes im Rahmen des Denkmalwertes der Spandauer Vorstadt zerstört und er wäre nicht

mehr erlebbar (vgl. zu diesen Kriterien: VG Berlin, Urteil vom 4. März 2010 – 16 A 163.08 -, juris Rdn. 30).

- 28 Auch unter Berücksichtigung der den Denkmalschutzinteressen gegenläufigen privaten Interessen des Klägers an einer (besseren) wirtschaftlichen Nutzung des Gebäudes wäre dieser Eingriff in den Zeugniswert des Gebäudes so wesentlich, dass die Denkmalschutzbelange gleichwohl überwiegen und damit einer Genehmigungsfähigkeit entgegenstehen. Dem Kläger mag zwar zuzugeben sein, dass sich ein erheblicher Sanierungsaufwand für das Gesamtgebäude „nicht rechnet“, wenn die dann zwar kernsanierten Wohnungen nur einen Wohnstandard aufwiesen, der am Markt nur zu geringen Mieten nachgefragt werden würde. Es ist aber nicht belegt, dass nur die geplante Baumaßnahme die Wirtschaftlichkeit der Gesamt-sanierung ermöglichen würde. Vielmehr ist insoweit maßgeblich zu berücksichtigen, dass sich eine weitere gewerbliche Nutzung der Räume im Erdgeschoss anbieten und auch ohne Terrassentüren hochwertige Büro- oder Praxisräume geschaffen werden können. Eine Umnutzung zu Wohnungen ist keinesfalls zwingend zumal die Marktfähigkeit von Erdgeschosswohnungen ohnehin stark eingeschränkt ist; dies gilt namentlich auch unter Berücksichtigung der geplanten Anordnung der Schlafräume zur Straße. Die Umnutzung der Erdgeschossräume zu Wohnungen ist auch nicht nach §51 Abs. 1 BauO Bln geboten. Denn die Vorschrift des barrierefreien Bauens für Wohnungen greift erst für Gebäude mit mehr als vier Wohnungen. Die Genehmigungsfähigkeit der geplanten vier Wohnungen in den darüber liegenden Geschossen erfordert mithin keine barrierefreien Wohnungen im Erdgeschoss. Die privaten Interessen des Eigentümers müssen im Erdgeschoss hinter den denkmalschutzrechtlichen Belangen zurücktreten.
- 29 Der Kläger kann auch keine isolierte Baugenehmigung in Form einer Teilstattgabe („soweit“ nach §113 Abs. 5 VwGO) für den gleichfalls streitigen Anbau von Balkonen an der Hoffassade beanspruchen. Es kann dahingestellt bleiben, ob die Rechtsfragen einer Teilbarkeit im Rahmen einer Verpflichtungsklage auf Erteilung einer Baugenehmigung für ein in seiner Gesamtheit beantragtes Vorhaben überhaupt zum Tragen kommen (vgl. zur Teilbarkeit im Anfechtungsprozess eines Nachbarn: OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 13. März 2013 - OVG 10 B 4.12 -, juris Rdn. 63 ff.). Es spricht zwar vieles dafür, dass diese Diskussion ihren dogmatischen Anknüpfungspunkt nicht ausschließlich in der gesetzlichen Regelung des §113 Abs. 1 Satz 1 VwGO findet, wonach ein Verwaltungsakt nur insoweit aufzuheben ist, wie ein Kläger dadurch in seinen Rechten verletzt ist; denn auch im Rahmen eines Verpflichtungsbegehrens gilt, beantragt ein Kläger in der Sache mehr als sein materieller Anspruch ihm zuweist, so ist bei einem teilbarem Verwaltungsakt eine Teilstattgabe auszusprechen. Im Falle einer Baugenehmigung spricht allerdings die Vorschrift des §73 BauO Bln gegen eine Teilbarkeit, soweit es um die Beurteilung einzelner Bauteile eines Gesamtvorhabens geht und nicht die Situation einer bloßen Zusammenfassung von Einzelgenehmigungen gegeben ist. Nach §73 BauO Bln kann für einzelne Bauteile oder Bauabschnitte auf schriftlichen Antrag schon vor Erteilung der Baugenehmigung deren Baubeginn gestattet werden. Die Bauordnung sieht damit ausdrücklich das

Instrument der Verfahrensstufung einer gesondert zu beantragenden Teilbaugenehmigung vor. Ein solcher Antrag für einzelne Bauteile in Form der Balkone mit entsprechenden Fensteröffnungen zu Balkontüren liegt hier aber nicht vor. Allerdings spricht für eine gesonderte Beurteilung einzelner Bauteile über die Fallgruppe des §73 BauO Bln hinaus, dass auch bei einer Klage auf Erteilung einer Baugenehmigung unter bestimmten Voraussetzungen eine Teilstattgabe in Betracht kommen kann (vgl. Kopp/Schenke, VwGO, 20. Auflage 2014, Rdn. 185).

- 30 Vorliegend ist jedoch keine Teilentscheidung über die bau- und damit denkmalrechtliche Zulässigkeit der Balkone zu treffen, denn es ist insoweit keine Teilbarkeit der beantragten Baugenehmigung gegeben. Der geplante Anbau von Balkonen steht im engen Zusammenhang mit der Umnutzung der gesamten drei Vollgeschosse von Gewerbe zu Wohnen und ist damit untrennbarer Teil eines zur Genehmigung gestellten Gesamtvorhabens und keine bloße Zusammenfassung von Einzelgenehmigungen für verschiedene Bauteile. Der Bauantrag lässt sich insoweit nicht in unterschiedliche Teilregelungen aufspalten. Auch wenn eine Wohnnutzung durchaus, insbesondere auch in erhaltungsrechtlicher Hinsicht (§172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB – Nutzungsänderung) genehmigungsfähig sein dürfte, so ist doch maßgeblich, dass die Interessenabwägung bei der Prüfung entgegenstehender denkmalrechtlicher Belange (§11 Abs. 1 Satz 3 DSchG Bln) nur im Zusammenhang mit der Beurteilung des Gesamtvorhabens erfolgen kann.
- 31 Dem Kläger steht auch kein Anspruch auf Neubescheidung des Bauantrags zu.
- 32 Es liegt kein Fall einer sog. „steckengebliebenen“ Baugenehmigung vor.
- 33 Denn die unteilbare Baugenehmigung ist bereits wegen der fehlenden denkmalrechtlichen Genehmigungsfähigkeit der Terrassentüren zu versagen, ohne dass eine Interessenabwägung hinsichtlich der denkmalrechtlichen Zulässigkeit des Anbaus von Balkonen an der rückwärtigen Fassade eines Gebäudes im Ensemble „Spandauer Vorstadt“ für den Fall einer Wohnnutzung vorzunehmen ist. Nur zur Klarstellung sei hierzu angemerkt, dass die Kammer auch insoweit von einer wesentlichen Beeinträchtigung des Denkmals ausgeht. Zwar steht hier nicht die städtebauliche Bedeutung im Sinne einer Stadtbildpflege im engeren Sinne in Rede (vgl. zu diesem Element der städtebaulichen Bedeutungskategorie: OVG Berlin, Urteil vom 11. Juli 1997 – OVG 2 B 15.93 -, E 22, 173, 182 f.), wie ausgeführt, hat aber gerade auch die Ausbildung einer funktionalen Hoffassade am Zeugniswert der städtebaulichen Entwicklung der „Spandauer Vorstadt“ teil, deren Charakter und Typologie eine wesentliche Änderung durch Balkone erfahren würde.
- 34 Danach war die Klage mit der Kostenfolge des §154 Abs. 2 VwGO abzuweisen. Der Ausspruch über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §167 Abs. 2 VwGO i.V.m. §708 Nr. 11, 711 ZPO.