

Flachdachgarage in Umgebung NdsOVG Urteil vom 7.2.1996 1 L 3301/94, BRS 58, 229

Zum Denkmalwert einer Ringstraßenbebauung einer Kleinstadt mit Bürgerhausarchitektur aus dem Anfang des 20. Jahrhunderts.

Zur Unzulässigkeit einer Flachdachgarage in der Umgebung eines Baudenkmals.

Die wirtschaftliche Zumutbarkeit von Mehrkosten für ein denkmalrechtlich gebotenes Garagengebäude mit Satteldach gegenüber einer unzulässigen Flachdachgarage darf nicht isoliert auf das Nebengebäude abstellen, vielmehr muss die Nutzung des Hauptgebäudes mit einbezogen werden.

Zum Sachverhalt

Die Kl. begehrt die Erteilung einer Baugenehmigung zur Errichtung einer Doppelgarage mit Flachdach auf ihrem Grundstück B.–Straße 18 in G. Bebaut ist das an der südlichen Seite der B.–Straße gelegene Grundstück mit einem 1924 aus Kalksandstein mit vielen Schmuckelementen des Jugendstils errichteten repräsentativen Wohnhaus. An der östlichen Grundstücksseite, etwas zurückversetzt, befindet sich ferner ein Nebengebäude, das ursprünglich als Stall- und Wagenremise, seit seinem Umbau im Jahre 1993 als Garage genutzt wird. Es ist dem Wohnhaus in Form und Material nachgebildet. Der westliche, straßenseitige Teil des Grundstücks der Klägerin ist unbebaut. Der rückwärtige Bereich ist, auslaufend zur dort verlaufenden Aller, als Garten bzw. parkartig angelegt. Das westlich anschließende Grundstück weist neben der straßenseitigen Bebauung mit einem durch Stilelemente des Barock gekennzeichneten Hauptgebäude im rückwärtigen Bereich einen umfangreichen Anbau für Bürozzwecke aus jüngster Zeit auf, der dem Stil des älteren Hauptgebäudes nicht entspricht. An der südlichen Seite der B.–Straße befinden sich auf mehreren Grundstücken Flachdachgaragen. Andererseits sind auch mehrere Garagen mit Satteldächern versehen, abgesehen von dem auf dem Grundstück der Klägerin vorhandenen stattlichen Garagengebäude auch u. a. bei den Grundstücken B.–Straße 22 und 4. Die Grundstücke an der südlichen Seite der B.–Straße sind im Wesentlichen in drei Abschnitten von 1910 bis etwa 1935 bebaut worden. Nach der Beurteilung des beigeladenen Instituts für Denkmalpflege zeichnen sich die vorhandenen Gebäude, und zwar auch die in diesem Zeitabschnitt errichteten Nebengebäude, durch Stilelemente des Jugendstils, des Barocks sowie des Heimatstils aus. Die als Bürgerhausarchitektur zu umschreibende Stilrichtung gelte als zeittypisch für die villenartige Ringstraßenbebauung im frühen 20. Jahrhundert. Kennzeichnend für die ästhetischen Vorstellungen jener Zeit sei die kulissenartige, straßennahe Bebauung der Grundstücke. Zusammen mit den an der nördlichen Straßenseite gelegenen Gebäuden B.–Straße 13, 21 bis 25 und dem Gebäude L.–Straße 35 stellten die an der südlichen Straßenseite

gelegenen Gebäude B. Straße 4 bis 26 eine unter Denkmalschutz stehende Gruppe baulicher Anlagen dar.

Anfang 1992 stellte die Klägerin einen Bauantrag zur Errichtung einer Doppelgarage als Fertiggarage. Die Beklagte lehnte nach mehreren Gesprächen der Beteiligten 1992 die Erteilung der begehrten Baugenehmigung ab. Die nach erfolglosem Widerspruch erhobene Klage hatte beim VG und OVG keinen Erfolg.

Aus den Gründen

Die Klägerin hat keinen Anspruch auf die beantragte Baugenehmigung, weil - erstens - ihr Wohnhaus unter Denkmalschutz steht und - zweitens - die Errichtung der Flachdachdoppelgarage das Erscheinungsbild dieses Baudenkmals beeinträchtigen würde. Der Klägerin ist - drittens - die Errichtung einer Doppelgarage mit Satteldach auch wirtschaftlich zumutbar.

1. Als Baudenkmal umschreibt § 3 Abs. 2 DSchG eine bauliche Anlage, deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen, wissenschaftlichen oder städtebaulichen Bedeutung von öffentlichem Interesse ist. Ob mit dem Wohnhaus der Klägerin als Solitärbau bereits ein Baudenkmal in diesem Sinne vorliegt, kann offenbleiben. Denn § 3 Abs. 3 DSchG erweitert den Kreis der aus den genannten Gründen denkmalgeschützten Anlagen um Gruppen baulicher Anlagen, unabhängig davon, ob die einzelnen baulichen Anlagen für sich Baudenkmale sind. Eine solche Gruppe baulicher Anlagen, ein sog. Ensemble, ist zumindest mit den Gebäuden auf der südlichen Seite der B.-Straße gegeben. Dabei liegt die Erhaltung der Gesamtheit der Gebäude aus städtebaulichen Gründen im öffentlichen Interesse. Der Senat folgt insoweit der fachlichen Stellungnahme des Instituts für Denkmalpflege. . . . Bei der Bebauung südlich der B.-Straße handelt es sich um eine für das frühe 20. Jahrhundert typische villenartige Ringstraßenbebauung, bei der sich die darin verwirklichte Bürgerhausarchitektur durch Gestaltungselemente des Barocks, des Jugendstils und des Heimatstils auszeichnet. Dies gilt nicht nur für die Hauptgebäude, sondern auch für die zeitgleich entstandenen Nebengebäude, die in Form und Material dem Wohngebäude entsprechen. So ist in besonders typischer Weise das vormalige Stallgebäude auf dem Grundstück der Klägerin dem Hauptgebäude weitgehend nachgebildet worden. Es bietet insoweit ein besonders harmonisches Neben- bzw. Miteinander von Haupt- und Nebengebäude. Da das Institut für Denkmalpflege das zur denkmalschutzrechtlichen Beurteilung erforderliche Fachwissen regelmäßig in sachgerechter Weise vermittelt, wäre eine weitere Beweiserhebung durch einen Sachverständigen nur veranlasst, wenn sich greifbare Zweifel an der Objektivität bzw. der Sachkunde der Äußerungen des Instituts für Denkmalpflege ergeben hätten (st. Rspr. beider Bausenate des OVG, vgl. OVG Lüneburg, Urteil vom 2.10.1987, 6 A 71/86, BRS 47 Nr. 125 = NVwZ 1988, 1143, 1144, und zuletzt Urteil vom 17.5.1995, 1 L 2303/94, BRS 57 Nr. 267, Nds. Rpfl. 1995, 336). Das ist nicht der Fall.

Eine Gruppe baulicher Anlagen, die aus den in § 3 Abs. 2 DSchG genannten Gründen erhaltenswert ist, setzt allerdings voraus, dass die einzelnen baulichen Anlagen durch ein einheitliches Bindeglied, eine einheitliche bauliche Aussage verbunden sind (vgl. OVG Lüneburg, Urteil vom 2.10.1987, 6 A 71/86, BRS 47 Nr. 125 = NVwZ 1988, 1143). Dagegen ist zunächst die vom Institut für Denkmalpflege festgestellte Vielfalt der südlich der B.-Straße befindlichen Gebäude anzuführen. Denn die Vielfalt der dort verwirklichten Stilrichtungen und Bauformen spricht grundsätzlich eher gegen eine Ensemble-Eigenschaft. Maßgeblich ist aber hier, dass die Ackerbürgerhäuser gerade in ihrer vielfältigen Ausgestaltung die Bebauung in der Ringstraße tragen. Die südlich der B.-Straße gelegene Häuserreihe mit ihrer Bürgerhausarchitektur der frühen Jahre des 20. Jahrhunderts ist dafür ein besonders anschauliches Beispiel. Sie ist damit auch Zeugnis einer für G. wesentlichen städtebaulichen Entwicklung.

Die Klägerin weist allerdings zu Recht darauf hin, dass die bereits vorhandenen Flachdachgaragen zu dem historischen Erscheinungsbild der Gebäude und damit zu seinem städtebaulichen Denkmalwert im Widerspruch stehen. Das sich aus einer Vielzahl von Gebäuden zusammensetzende Ensemble hat dadurch seine Schutzwürdigkeit aber noch nicht verloren. Denn erst, wenn die Eingriffe in die Substanz so erheblich sind, dass der Kernbestand eines Baudenkmals, hier also des Ensembles, angegriffen ist, entfällt das an seiner Erhaltung bestehende öffentliche Interesse (vgl. OVG Lüneburg, Urteil vom 14.9.1994, 1 L 5631/92, BRS 56 Nr. 221 = BauR 1995, 75 = Nds. Rpfl. 1995, 75 m. w. N.). Eine derartige Vielzahl von Einbrüchen, die den Ensembleschutz insgesamt in Frage stellen, ist noch nicht anzutreffen. Dabei ist insbesondere die Bebauung des Grundstücks B.-Straße 24a mit einem modernen Wohnhausklinkerbau und mit einer Garage mit Flachdach wegen ihrer Randlage für den Denkmalwert des Ensembles nur untergeordnet.

2. Die Errichtung der Doppelgarage mit Flachdach würde den Denkmalwert der unter Ensembleschutz stehenden Bebauung südlich der B.-Straße beeinträchtigen. Gemäß § 8 dürfen in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Die Frage, wann von einer Beeinträchtigung eines Baudenkmals auszugehen ist, beantwortet sich nach dem Urteil eines Sachverständigen auf dem Gebiet des Denkmalschutzes, dessen Maßstab von einem breiten Kreis von Sachverständigen getragen wird. Hintergrund dieses Maßstabes ist dabei die Erwägung, dass eine sachgemäße Einschätzung ein Vertrautsein mit den historischen und baugeschichtlichen Hintergründen des zu schützenden Baudenkmals in seiner Epoche voraussetzt (so die st. Rspr. des OVG Lüneburg seit dem Urteil vom 5.9.1985, 6 A 54/83, OVGE 39, 323, 324 f. = BRS 44 Nr. 124). Auch insoweit wird das erforderliche Fachwissen regelmäßig vom Institut für Denkmalpflege vermittelt. Das durch die Ackerbürgerhäuser geprägte Straßenbild an der B.-Straße würde durch die Flachdachdoppelgarage empfindlich gestört. Die Ausgestaltung sowohl der Haupt- als

auch der Nebengebäude mit Satteldächern ist ein wesentliches Bebauungsmerkmal in der Ringstraße. Das zur Genehmigung gestellte Flachdach ist demgegenüber Ausdruck einer zweckorientierten Architektur, die in der Häuserreihe südlich der B.-Straße trotz der schon vorhandenen Flachdächer nach wie vor als störender Fremdkörper wirkt. Es gibt der geplanten Garage eine rechteckige Form, die als Stilelement weder dem Barock noch dem Jugendstil oder dem Heimatstil zugeordnet werden kann. Als Stilelement hat sich das Flachdach erst in der Nachkriegszeit, im Wesentlichen erst in der zweiten Hälfte der 60er und in den 70er Jahren durchgesetzt. Die „moderne“ Doppelgarage wird sich inmitten der in den 20er Jahren errichteten Häuserreihe deutlich abheben und das Ensemble in seiner nach wie vor bestehenden städtebaulichen Einheitlichkeit beeinträchtigen.

An dieser Beurteilung ändert auch die von der Klägerin vorgetragene Absicht nichts, die Garage auf dem Dach begrünen zu wollen. Zum einen läge mit der Dachbegrünung ein weiteres „modernes“ Stilelement vor, das keinem der im Ensemble vorhandenen Bauepochen entspricht, zum anderen könnte der optische Widerspruch in der kulissenartigen Straßenansicht durch das Flachdach mit Begrünung nicht ausgeräumt werden.

3. Der Forderung nach einem Satteldach steht letztlich nicht § 7 DSchG entgegen. Nach Absatz 1 dieser Vorschrift können Erhaltungsmaßnahmen nicht verlangt werden, soweit die Erhaltung den Verpflichteten wirtschaftlich unzumutbar belastet. Ein Eingriff in ein Kulturdenkmal ist zu genehmigen, soweit die unveränderte Erhaltung den Verpflichteten wirtschaftlich unzumutbar belastet (§ 7 Abs. 2 Nr. 3 DSchG). Unzumutbar ist eine wirtschaftliche Belastung insbesondere, wenn die Kosten der Erhaltung und Bewirtschaftung nicht durch die Erträge oder den Gebrauchswert des Kulturdenkmals aufgewogen werden können (§ 7 Abs. 3 Satz 1 DSchG). Die Klägerin führt in diesem Zusammenhang an, dass sie für eine Flachdachgarage 33 000,- DM aufwenden müsse, dagegen von ihr für eine solche mit Satteldach Mehrkosten von 27 000,- DM zu tragen seien. Käme es auf die so gegenübergestellten Kosten an, wäre in der Tat von einer wirtschaftlichen Unzumutbarkeit auszugehen. Eine derartige Betrachtung wird aber der gegebenen Sachlage nicht gerecht. Dabei folgt der Senat allerdings zunächst nicht dem Ansatz des Instituts für Denkmalpflege, dass die in § 7 DSchG abgesteckten wirtschaftlichen Zumutbarkeitsgrenzen schon deswegen nicht zur Anwendung kommen, weil ausdrücklich nur von „Erhaltungsmaßnahmen“ die Rede ist, es sich hier aber um den Neubau eines Garagengebäudes handelt. Eine derartige isolierte Betrachtung nur des Garagengebäudes trägt nicht dem Umstand Rechnung, dass es sich dabei um ein Nebengebäude handelt, dessen Errichtung und Nutzung nur im Zusammenhang mit dem Hauptgebäude gesehen werden kann. Angebracht ist allein eine einheitliche Betrachtung, denn anderenfalls würde der Klägerin einerseits die umfassende wirtschaftliche Ausnutzung ihres Hauptgebäudes durch die neuere Aufteilung in mehrere Mieteinheiten ermöglicht und andererseits könnte ihr dann eine „billigere“ Lösung der

damit zusammenhängenden Einstellplatzpflicht nicht verwehrt werden. Bei der Wirtschaftlichkeitsberechnung sind vielmehr die Erträge aus dem Haupt- und dem Nebengebäude zusammenzurechnen. Unter diesem Blickwinkel kann von einer wirtschaftlichen Unzumutbarkeit nicht ausgegangen werden. Eine derartige „einheitliche wirtschaftliche Betrachtung“ ist auch sonst anerkannt, so etwa bei einer Burg mit einer Burggaststätte oder einem Landgut mit einer Gutskapelle, bei dem jeweils ein dazugehöriges, für sich unrentables Denkmal „mitgetragen“ wird (Wiechert, in: Grosse–Suchsdorf/Schmaltz/Wiechert, NBauO, Komm., 5. Aufl. 1992, Rn. 9 zu § 7 DSchG).