

Ostfriesenhaus NdsOVG Urteil vom 24.9.1993 6 L 3265/91, RdL 1993, 330

Der Denkmalwert des fensterlosen Ziegeldachs eines ostfriesischen Gulfhauses kann durch den Einbau moderner Dachflächenfenster für Ferienwohnungen beeinträchtigt werden, selbst wenn das Erdgeschoß der ehemaligen Scheune mit Stallungen bereits bewohnt wird.

Zum Sachverhalt

Kl. begehrte eine Baugenehmigung für den Ausbau des Dachgeschosses seines ehemaligen ostfriesischen Bauernhauses am Nordostrand der beigeladenen Stadt. Das freistehende Haus wurde nach dem Erwerb durch den Kläger und seine Ehefrau mit Genehmigung des Beklagten 1988 im Erdgeschoß des rückwärtigen Wirtschaftsteils für die Einrichtung von fünf Ferienwohnungen umgebaut. Dabei erhielt die Westseite unter der niedrigen Dachtraufe elf neue Fenster und drei Außentüren mit drei terrassenartigen Freisitzflächen. Das alte Scheunendach wurde mit neuen Pfannen gedeckt und blieb ohne Dachfenster. Aus Gründen des Denkmalschutzes wurden teure Dachziegel und Klinkersteine verwendet und im Erdgeschoß Sprossenholzfenster eingesetzt. 1989 beantragte der Kläger eine Baugenehmigung für den Ausbau des Dachgeschosses des ehemaligen Wirtschaftsgebäudes für weitere drei Ferienwohnungen mit 28 großen Dachflächenfenstern nach Osten und Westen.

Der Bekl. versagte die beantragte Genehmigung, weil die Voraussetzungen des § 35 Abs. 4 Nr. 4 BauGB nicht vorlägen. Widerspruch, Klage und Berufung blieben erfolglos.

Auszug aus den Gründen

Die Berufung des Kl. ist zulässig, aber nicht begründet. (...)

Das Vorhaben widerspricht öffentlichem Baurecht (§ 75 Abs. 1 BauO NI). Hierzu gehören nach § 2 Abs. 6 BauO NI auch die Vorschriften des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes - DSchG NI - vom 30.5.1978 (NdsGVBl. S. 517) i. d. F. vom 22.3.1990 (NdsGVBl. S. 101). Insbesondere der Einbau der vorgesehenen 28 Dachflächenfenster würde gegen die Erhaltungspflicht der §§ 6 und 7 DSchG NI verstoßen (§ 10 Abs. 4 Satz 2 u. Abs. 3 Satz 1 DSchG NI).

Die Denkmaleigenschaft des ca. 1878 errichteten und 1925 nach Norden erweiterten typischen ostfriesischen Gulfhauses (...) unterliegt jedoch nach der Überzeugung des Senats letztlich keinem Zweifel. (...) Dieses öffentliche Interesse an der Erhaltung des ehemaligen Bauernhauses des Klägers ist durch die Stellungnahmen des beigeladenen Instituts für Denkmalpflege hinreichend nachgewiesen. Dieses ist nach ständiger Rechtsprechung in besonderem Maße - wenn nicht sogar in erster Linie - dazu berufen, sachkundige Stellungnahmen zur Schutzwürdigkeit von Baudenkmalen abzugeben (U. d. Sen. v. 26.11.1992, 6 L 24/90, NVwZ-RR 1993, 232 = NdsRpfl. 1993, 17). Bisher

ging auch der Kläger selbst von der Denkmaleigenschaft des ehemaligen Bauernhauses aus, solange es um die Einrichtung der ersten fünf Ferienwohnungen im Erdgeschoß des Gulfhauses ging, die mit dem beigeladenen Institut abgestimmt wurde. Auf sein verständliches privates Interesse an der optimalen wirtschaftlichen Ausnutzung seines Gebäudes kann es für die Frage des öffentlichen Erhaltungsinteresses nicht ankommen. Der inzwischen wieder gute Erhaltungszustand des Gulfhauses ist zwar durch die Einrichtung der Ferienwohnungen im Erdgeschoß verändert worden. Das nimmt der Gesamtanlage jedoch nicht ihre Schutzwürdigkeit in den bisher unveränderten Teilen des tief heruntergezogenen, fensterlosen, breiten Satteldachs mit seinem Krüppelwalm am rückwärtigen Nordende. Die Gulfen oder Bansen dienten ursprünglich zur Aufnahme von geerntetem Heu und Stroh, das fuderweise bis oben in die Dachsparren hinein aufgeschichtet wurde (vgl. W. Lüpkes, Ostfriesische Volkskunde, 2. Aufl., Esens 1925, S. 34 mit Abb. S. 33). Daneben diente eine Längsseite des großen Scheunenbaus als Rinderstall. Dieser Typ des Gulfhauses, der seit dem 16. Jahrhundert im friesischen Siedlungsraum entstand, galt als Vorbild für praktische Raumausnutzung bei geringstmöglichem Bauholzverbrauch (vgl. Otto Lasius, Das friesische Bauernhaus, Straßburg 1885, S. 33; Folkers, Vom Wesen des Friesentums, in: Jahrbuch der Gesellschaft für bildende Kunst und vaterländische Altertümer zu Emden, Bd. 36, Aurich 1956, S. 22; Josef Schepers, Das Bauernhaus in Nordwestdeutschland, Münster 1943, S. 43; Willi Peßler, Das altsächsische Bauernhaus in seiner geografischen Verbreitung, Braunschweig 1906, S. 232; Volker Glänzer, Das Gulfhaus, Nds. Denkmalpflege 13, 1990, S. 132-150, sowie in: Dehio/Weiß, Handbuch der deutschen Kulturdenkmäler, Bremen/Niedersachsen, 1992, S. 92-97).

Nach § 6 Abs. 2 DSchG NI dürfen Kulturdenkmale nicht zerstört, gefährdet oder so verändert werden, daß ihr Denkmalwert beeinträchtigt wird. Von einer solchen Beeinträchtigung ist hier auszugehen: Der Einbau von insgesamt 28 modernen Dachflächenfenstern mit Isolierglas steht in einem krassen Widerspruch zum bisherigen Bild des fensterlosen Riesendachs und seiner ursprünglichen Funktion als Stapelraum für das jährliche Erntegut. Darauf ist der Kläger bereits mit der ersten Teilbaugenehmigung vom 10.8.1988 zu Recht hingewiesen worden. Demgegenüber kann er sich nicht auf die außerhalb des Zuständigkeitsbereichs des Beklagten mit zahlreichen Dachflächenfenstern genehmigten Ferienwohnungen in dem ehemaligen Gulfhaus westlich von N. berufen. Das dortige Beispiel veranschaulicht vielmehr die damit erreichte Verfremdung des ursprünglichen Gebäudes zu einem modernen Feriendomizil. Das fensterlose Dach des ostfriesischen Gulfhauses ist für seinen äußeren Eindruck prägend und unverzichtbar. Zwar würden Dachgauben den Ursprungsbau noch nachhaltiger stören. Daraus läßt sich jedoch nicht schließen, daß Dachflächenfenster den Denkmalwert nicht beeinträchtigen. Das Zugeständnis des Einbaus von Ferienwohnungen im Erdgeschoß des Scheunen- und Stallgebäudes ist dem Kläger bereits weitgehend entgegengekommen. Daraus lassen sich weitere

Ansprüche auf die vorgesehene einschneidende Veränderung der Dachgestaltung nicht herleiten. Rechtswidrig erteilte Baugenehmigungen verpflichten die Baubehörde nicht, weitere baurechtswidrige Genehmigungen zu erteilen (BVerwG, U. v. 3.6.1977, IV C 29.75, BauR 1977, 402 = BRS 32 Nr. 129 u. B. v. 27.11.1980, 4 B 214.80, Buchholz 406.11 § 35 BBauG Nr. 173). Der Denkmalwert wird beeinträchtigt, wenn die besondere geschichtliche oder städtebauliche Bedeutung eines typischen ostfriesischen Bauernhauses (weiter) verringert wird und deshalb das öffentliche Interesse an seiner Erhaltung einer beabsichtigten Veränderung entgegensteht. Auch alte Eichenholzfenster eines unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes dürfen nicht durch moderne Kunststoffrahmen ersetzt werden (vgl. Grosse–Suchsdorf/Schmaltz/Wiechert, BauO NI/DSchG NI, 5. Aufl. 1992, § 6 DSchG NI Rn. 5; U. d. Sen. v. 26.11.1992, 6 L 24/90, NVwZ–RR 1993, 232 = NdsRpfl. 1993, 17). Nachteilige Auswirkungen auf den äußeren Eindruck denkmalwerter Teile sind zu vermeiden. Auch ohne Eingriffe in die Bausubstanz kann ein Denkmal beeinträchtigt werden, wenn etwa Anbauten oder Verkleidungen angebracht werden, die den ursprünglichen Eindruck stören. Selbst wenn schon Störendes vorgenommen wurde, ist dennoch jede weitere nachteilige Änderung unzulässig, weil sie zugleich die Aussicht auf eine Besserung des Zustandes mindert.

Entgegen der Ansicht des Klägers ist der von ihm beabsichtigte Dachgeschoßausbau auch nicht nach § 7 Abs. 2 Nr. 3 DSchG NI mit der Begründung zu genehmigen, die unveränderte Erhaltung des Gulfhauses belaste ihn wirtschaftlich unzumutbar. Denn nach der gründlichen Instandsetzung des Gulfhauses fallen zunächst keine größeren Erhaltungskosten für das Dachgeschoß an. Davon hat sich das Verwaltungsgericht im erstinstanzlichen Ortstermin an Ort und Stelle überzeugt. Unzumutbar ist eine wirtschaftliche Belastung nach § 7 Abs. 3 DSchG NI insbesondere, soweit die Kosten der Erhaltung und Bewirtschaftung nicht durch die Erträge oder den Gebrauchswert des Kulturdenkmals aufgewogen werden können. Dazu hat der Kläger nichts Überzeugendes dargelegt. Er will vielmehr zusätzlich erhebliche Aufwendungen investieren, um seine gewerbliche Vermietung von Ferienwohnungen noch wirtschaftlicher auszubauen. Auf seine persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse kann es in diesem Zusammenhang nicht ankommen.

Nach alledem kann dahinstehen, ob das Vorhaben nach § 35 BauGB genehmigungsfähig ist. Solange ihm das landesrechtliche Beeinträchtigungsverbot für Baudenkmale entgegensteht, ist die Versagung der Baugenehmigung rechtlich nicht zu beanstanden (vgl. § 29 Satz 4 BauGB; BVerwG, B. v. 26.3.1987, 4 B 267.86, Buchholz, BVerwG, 406.11, § 29 BBauG Nr. 38).

Anmerkung Dieter J. Martin

1. Das Urteil steht in einer Reihe gleichwertiger denkmalfreundlicher Entscheidungen des Gerichts. Mit straffer Formulierung und konsequenter Anwendung sowohl des Gesetzes als auch der eigenen Rechtsprechung antwortet es auf das

offenkundig nicht denkmalverträgliche Ansinnen eines massiven Eingriffs in ein „fensterloses Riesendach“ eines typischen ostfriesischen Bauernhauses, das vom Gericht ausführlich unter Rückgriff auf das Dehio-Handbuch gewürdigt wird.

Das für den Denkmalschutz wichtige Urteil geht nicht zuletzt auf die intensiven Forschungsarbeiten und den qualifizierten Einsatz des niedersächsischen Instituts für Denkmalpflege - nunmehr Landesamt für Denkmalpflege - zurück, das 1994 ein Arbeitsheft zum Thema „Das Fenster im Baudenkmal“ veröffentlicht hat.

2. Veränderungen an Baudenkmalern werden oft nur bekannt, wenn sie das Äußere betreffen. Deshalb werden Verwaltungsverfahren und in ihrer Folge die Prozesse meist in Fragen der Fassaden, Dächer und Fenster durchgeführt. Tatsächlich reicht der gesetzliche Anknüpfungstatbestand aller deutscher Länder wesentlich weiter und erfaßt mit seiner Verfahrenspflichtigkeit und dem Gebot der Denkmalverträglichkeit das Baudenkmal sowohl in seiner Gesamtheit (Bausubstanz, Gefüge, Fundament, Standsicherheit) wie im Detail (Grundriß, Wände, Böden, Decken, Türen, Ausstattung, usw.). Wie es drinnen aussieht, geht den Denkmalschützer sehr wohl etwas an. Baudenkmalern müssen vor schleichenden Veränderungen bewahrt werden. Dies bestätigt auch das Urteil, in dem es auf bisherige Veränderungen am Denkmal und bei einem Vergleichsbeispiel eingeht. Auch bei Vorbelastungen durch frühere Störungen werden weitere Änderungen nicht zugelassen, weil sie die Aussichten auf eine Besserung des Zustandes mindern.

3. Materiellrechtlich hat das Urteil darauf abgestellt, ob der Denkmalwert des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Die Formulierungen der einzelnen Denkmalschutzgesetze sind insoweit nicht einheitlich. Zunehmend setzt sich im Anschluß an das Umweltrecht der Begriff der Denkmalverträglichkeit als entscheidendes Kriterium für die Genehmigungs- bzw. Erlaubnisfähigkeit einer Maßnahme durch. Abgestellt wird dabei auf Grundsätze, die z. B. in der Charta von Venedig und in Grundlagenpapieren der Vereinigung der Landesdenkmalpfleger formuliert sind, wie z. B. Materialgerechtigkeit, Werkgerechtigkeit und Schutz der Rahmenbedingungen eines Denkmals (vgl. hierzu Martin/Viebrock/Bielfeldt, Denkmalschutz, Denkmalpflege, Archäologie, Handbuch, Kronach 1997 ff., Teil 4).

4. In diesem Zusammenhang ist auch auf die Rechtsprechung zu den Denkmalschutzgesetzen anderer Länder hinzuweisen (Nachweise bei Eberl/Martin/Petzet, DSchG BY, 5. Aufl. 1997, Kommentierung des Art. 6). Siehe auch z. B. die Entscheidungen unter 2.2.6.2 Nr. 1 und 2 sowie 2.2.6.1 Nr. 4 und 2.2.9 Nr. 5 (Bayern und Hessen).