

Die Beschränkungen des Denkmalschutzes für die Eigentümer...

haben auch ihre Grenzen.

Nicht selten ärgern sich Hauseigentümer über die erheblichen finanziellen Folgen, die der Besitz einer denkmalgeschützten Immobilie im Falle einer notwendigen Sanierung oder Instandsetzung mit sich bringt. Nach den Denkmalschutzgesetzen der Länder hat ein Unterfallen unter den Denkmalschutz weitreichende Folgen. Eine davon ist, dass die Vornahme von Veränderungen im Erscheinungsbild, Instandsetzungs- und Wiederherstellungsmaßnahmen denkmalgerecht zu erfolgen haben und deshalb genehmigungspflichtig sind, was nicht selten Streit aufwirft, wenn andere Materialien verwendet werden. Ein typischer Fall ist der der Erneuerung von Fenstern. Trotz der durch das Bundesverfassungsgericht bereits im Jahre 1999 erfolgten Klarstellung (Beschluss vom 02.03.1999 1 BvL 7/91), dass alle denkmalrechtlichen Verpflichtungen des Eigentümers verhältnismäßig sein müssen, setzen die Denkmalbehörden in der Praxis die Grenze der Zumutbarkeit für die Eigentümer sehr hoch und stellen häufig die wirtschaftlichen Interessen des Eigentümers der Denkmalerhaltung hinten an.

Seit der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes vom 03.11.08 (7 B 28.08) gibt es mehr Hoffnung für belastete Grundstückseigentümer. Das Bundesverwaltungsgericht hat ausdrücklich die Entscheidung des OVG Berlin-Brandenburg (Urteil vom 21.02.08 2 B 12/06) in einem Fall des Fensteraustauschs bestätigt, mit der der von den Denkmalschutzbehörden häufig bemühte „Grundsatz der Materialgerechtigkeit“ relativiert wurde. Einen solchen Grundsatz – so die Gerichte – kenne namentlich das Berliner Denkmalschutzgesetz nicht. Die Denkmalschutzbehörde wollte dem Hauseigentümer den Einbau neuer Kunststofffenster mit dem Argument versagen, eine Abweichung vom historischen Material Holz sei nicht denkmalverträglich. Allerdings waren schon zurückliegend, bevor das Haus unter Denkmalschutz gestellt wurde, die Originalfenster, welche durch Kriegseinwirkung zerstört worden waren, durch andere Holzfenster ersetzt worden. Der Eigentümer seinerseits hatte neben den Preisunterschieden Gründe des Schallschutzes und der Wärmedämmung angeführt, nun auf Kunststofffenster zurückgreifen zu wollen.

Zwar haben die Gerichte wegen der zweifellos gegebenen Relevanz der Maßnahme des Fenstertausches geprüft, ob hiermit eine erhebliche Veränderung des Baudenkmals auch im Hinblick auf seine künstlerische und städtebauliche Bedeutung einhergeht. Die Veränderungen hielten sie aber in Abwägung mit den Eigentümerinteressen für nicht so gravierend, dass sie es rechtfertigten, den Eigentümer mit Mehrkosten von ca. 50.000,00 € zu belasten.

Maßgeblich für die Richter war, dass hinsichtlich der – nicht mehr originalen – Fenster eine schützenswerte historische Substanz nicht mehr vorhanden war und der Einbau der Kunststofffenster zu keiner über den jetzigen Zustand hinausgehenden Verunstaltung der übrigen Denkmalsubstanz führt. Die häufig in der Rechtsprechung zu findende Aussage, dass Materialgerechtigkeit und Werkgerechtigkeit der verwendeten Bausubstanz einen

denkmalschützerischen Belang darstellen und bestimmend für den Wert eines Denkmals seien, haben die Richter in zweierlei Hinsicht relativiert.

Zum einen muß bezogen auf das konkrete Denkmal dem Material überhaupt eine ausschlaggebende Bedeutung zukommen.

Zum anderen muß zum Zeitpunkt der Unterschutzstellung des Hauses als Denkmal überhaupt noch eine schützenswerte historische Substanz vorhanden gewesen sein.

Mit anderen Worten: im Einzelfall lohnt sich eine Prüfung bei unzumutbaren Denkmalschutzaufgaben, wenn nämlich Behörden versuchen, einen – vielleicht wünschenswerten – Originalzustand von Baudenkmalern herbeizuführen, nur weil ein Gebäude saniert werden soll, obwohl das Gebäude schon vor der Sanierung nicht mehr so aussah wie im Original.

Allerdings – auch dies stellten die Richter eindeutig fest:

In denjenigen Fällen, in denen bauzeitliche, das Erscheinungsbild des Baudenkmal prägende Holzfenster noch vorhanden sind, ist in der Regel davon auszugehen, dass der Einbau von Kunststofffenstern zu einer mehr als nur geringfügigen Beeinträchtigung des Denkmals führt, was einer Genehmigung entgegensteht.

Das Bundesverwaltungsgericht hat die vom OVG vorgenommene Bewertung des Falles ausdrücklich bestätigt. Auch wenn der Denkmalschutz landesrechtlichen Regelungen – zwar weitgehend identischen - vorbehalten ist, dürften diese Grundsätze bundesweit für mehr Argumentationsspielraum bei betroffenen Hauseigentümern führen. Liegt – wie im hier entschiedenen Fall – eine nur geringfügige Beeinträchtigung des Baudenkmal durch vorgesehene Baumaßnahmen der Erneuerung und Instandsetzung vor, dann kommt umso mehr den Eigentümerargumenten einer wirtschaftlichen Mehrbelastung Bedeutung zu.

Frank Auerbach
Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Erstellungsdatum: **Januar 2010**

Hinweis zum Erstellungsdatum

Die Veröffentlichung wurde zu dem ausgewiesenen Erstellungsdatum erarbeitet. Gesetzliche Änderungen und Änderungen der Rechtsprechung nach diesem Zeitpunkt konnten nicht berücksichtigt werden. Es wird nicht dafür gehaftet, daß die Veröffentlichung den aktuellen Rechtsstand zum Lesezeitpunkt wiedergibt.