

Urteilsbesprechung

Denkmalschutz, Ensembleschutz, Abwehransprüche, Nachbar, Neubau

Kann ein Eigentümer eines denkmalgeschützten Gebäudes Neubauvorhaben in der Nachbarschaft verhindern?

Jedem Grundstückseigentümer ist an einer guten Lage und optisch ansprechender Gebäude in der Nachbarschaft gelegen. Eigentümer denkmalgeschützter Gebäude haben womöglich besondere ästhetische Ansprüche. Diese ästhetischen Vorstellungen gegenüber Nachbarn zu deren Bauvorhaben durchzusetzen bedarf der richtigen Argumente.

Ausgangssituation:

Im Baurecht können sich benachbarte Eigentümer gegenüber Bauvorhaben nur durchsetzen, wenn nachbarschützende Normen verletzt sind. Das baurechtliche Verunstaltungsverbot der jeweiligen landesrechtlichen Bauordnungen hat hohe Hürden. Denkmalrechtliche Abwehrrechte haben niedrigere Hürden, eine Beeinträchtigung des Denkmals ist dennoch im Einzelfall penibel zu prüfen.

Beispiel:

(Nach OVG Hamburg, Urteil vom 25.09.2014, Az.: 2 Bs 164/14)

Ein Nachbar ist Eigentümer eines denkmalgeschützten klassizistischen Wohngebäudes aus dem Jahre 1828. An das Grundstück schließt sich ein Park an. Für das Gebiet besteht Ensembleschutz. Auf einem angrenzenden Grundstück möchte ein Bauherr sein einstöckiges Wohnhaus abreißen und in einer Entfernung von ca. 17 m zur Nachbargrenze ein kubistisch gestaltetes Einfamilienhaus mit zwei Vollgeschossen und Staffelgeschoss errichten. Die Genehmigungsbehörde stellt hierzu fest, dass eine wesentliche Beeinträchtigung weder des Einzeldenkmals noch des Ensembles bestehe.

Der Nachbar wendet sich mit einem Eilantrag im Wege der einstweiligen Anordnung nach § 123 Abs. 1 VwGO gerichtet auf behördliches Einschreiten gegen die Bauverwirklichung und unterliegt in erster Instanz.

Auch in zweiter Instanz unterliegt er mit seinem Eilantrag. Das Oberverwaltungsgericht stellt zunächst fest, dass sich die Ziele des Denkmalschutzes nur erreichen lassen, wenn ggf. auch das Eigentum in der

Umgebung eines Denkmals beschränkt wird. Das bedeutet jedoch nicht, dass sich neue Vorhaben in der Umgebung eines Denkmals völlig an dieses anpassen müssten. Prüfungsmaßstab ist, ob das bestehende Denkmal wesentlich beeinträchtigt wird, wobei der Blick auf dessen Denkmaleigenschaften gerichtet ist. Es ist deshalb darauf abzustellen, welche der im Denkmalschutzgesetz genannten Merkmale die Schutzwürdigkeit dieses Denkmals konkret begründen, und mit Rücksicht auf diese Merkmale im Einzelfall wertend einzuschätzen, ob seine Eigenart und sein Erscheinungsbild durch die Veränderung seiner unmittelbaren Umgebung Schaden nehmen. Diese konkrete Blickrichtung führt dazu, dass die zunächst jeweilige besondere Wirkung zu ermitteln ist, die ein Denkmal als Zeugnis der Geschichte, als Kunstwerk, als wissenschaftliches Objekt oder als charakteristisches städtebauliches Element hat und sodann zu prüfen ist, ob diese Wirkungen geschmälert werden.

Letztlich konnte das Gericht nicht feststellen, dass das Neubauvorhaben eine erdrückende, verdrängende oder übertönende Wirkung besitze und es an einer gebotenen Achtung gegenüber den im Denkmal verkörperten Werten fehle.

Der Nachbar konnte sich ferner nicht mit dem Argument durchsetzen, für sein Landhaus aus dem Jahre 1828 komme es auf eine parkähnliche Umgebung an, in der das Gebäude freistehen und entfernt von benachbarter Bebauung liegen müsse. Zum einen waren bereits umliegende Bebauungen vorhanden und zum anderen bewirkt der Neubau keine Marginalisierung oder Einmauerung. Auf einen Ensembleschutz konnte sich der Nachbar ebenfalls nicht berufen, da sein Gebäude zum Parkensemble (wenn überhaupt) wenig beiträgt und dieser Beitrag durch das Neubauvorhaben jedenfalls nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

Hinweis:

Der Umstand, dass sich das Neubauvorhaben stilistisch von denkmalgeschützten Gebäuden abheben, führt zunächst nur zu einem architektonischen Kontrast mit dem nicht automatisch ein Einbüßen des historischen und stadtgeschichtlichen Aussagegewerts des Denkmals einhergeht. Ganz im Gegenteil könnte gerade eine deutliche Unterscheidung zur Erfahrbarkeit des Denkmals führen.

Rechtsanwalt Johannes Jochem
RJ Anwälte, Wiesbaden

Über die ARGE Baurecht

Die Arbeitsgemeinschaft für Bau- und Immobilienrecht im Deutschen Anwaltverein ist der größte Berufsverband von baurechtlich spezialisierten Rechtsanwälten in Deutschland und Europa. Sie unterstützt die anwaltliche Fortbildung und fördert berufspolitische und wirtschaftliche Interessen ihrer rund 2.900 Mitglieder. Von deren spezifischen Leistungen profitieren Investoren, öffentliche Auftraggeber, Bauunternehmen, Architekten, Ingenieure, private Bauherren und andere Interessengruppen. Zudem stellt die ARGE Baurecht die Schlichtungs- und Schiedsordnung für Baustreitigkeiten (SOBau) bereit, um Konfliktfälle am Bau schnell und fundiert zu lösen.

Weitere Informationen unter www.arge-baurecht.com

Pressekontakt

Deutscher Anwaltverein

Rechtsanwalt Swen Walentowski
Telefon: 030 726152-129
Telefax: 030 726152-193
E-Mail: walentowski@anwaltverein.de

ARGE Baurecht

Guido Balke
Telefon: 0221 800 471-12
Telefax: 0221 800 471-26
E-Mail: presse@arge-baurecht.com