

Stadt muss Denkmal-Objekt kaufen

Eine gute Nachricht für alle Eigentümer, denen der Unterhalt einer Denkmal-Immobilie finanziell über den Kopf wächst, kommt vom Verwaltungsgericht Arnberg in einem Urteil unter dem Aktenzeichen 14 K 162/07. Kernaussage: Die beklagte Stadt muss ein Grundstück mit einer ehemaligen Fabrikhalle aus dem Jahr 1940, die unter Denkmalschutz steht, vom Eigentümer übernehmen und diesem eine Entschädigung zahlen. Hintergrund dieser Entscheidung: Nach den Bestimmungen des Denkmalschutzes kann der Eigentümer einer unter Denkmalschutz stehenden Immobilie verlangen, dass die Stadt oder Gemeinde das Objekt übernimmt, sofern der Eigner selbst finanziell nicht mehr in der Lage ist, die Immobilie zu unterhalten. Im

vorliegenden Fall waren die Regeln des Denkmalschutzgesetzes erfüllt. Während des Gerichtsverfahrens und auch zuvor hatte der Eigentümer des Objekts glaubhaft dargelegt, dass eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung der Fabrikhalle angesichts der Denkmalschutz-Vorgaben nicht möglich ist. Insbesondere die Sanierung der Fenster nach den Vorgaben der Denkmalbehörde hätte laut Kalkulation rund 200.000 Euro gekostet. Da dieser Investition ein nur vergleichsweise geringer Ertrag gegenüber gestanden hätte, war die Sanierung den Eigentümern nicht zuzumuten. Somit war die Kommune – im vorliegenden Fall die Stadt Lüdenscheid – zur Übernahme der Immobilie und zur Zahlung eines finanziellen Ausgleichs verpflichtet.

Gericht stützt Sachverständigengutachten

Eine freudige Überraschung war es nicht, die den Eigentümern eines Einfamilienhauses in einer Gemeinde des Landkreises Bad-Kreuznach bereitet wurde. Das Haus war nämlich im Jahr 1937 vom Architekten Otto geplant und wenig später errichtet worden. Anfang der 1990er Jahre entschied das Landesamt für Denkmalpflege Rheinland-Pfalz, dass das Haus ein Kulturdenkmal ist, sofern es denn unverändert erhalten worden war. Weitere zwölf Jahre später war es dann so weit. Besagte Landesbehörde stellte das Einfamilienhaus unter Denkmalschutz. Die Eigentümerin der Immobilie war damit nicht einverstanden, wusste sie doch, dass für Modernisierung, Sanierung, Renovierung und auch Reparaturen von denkmalgeschützten Immobilien strikte gesetzliche Vorgaben zu beachten sind, die unter dem Strich außerordentlich teuer werden können. Die erheblichen Kosten fürchtend, widersprach die Eigentümerin der Behörden-Anordnung. Mit dem Argument, dass es im Ort zahlreiche Häuser desselben Architekten gebe, die eben nicht unter Denkmalschutz stünden.

Außerdem sei ihr eigenes Haus nicht prägend für das architektonische Bild in der Gemeinde. Der Widerspruch wurde abgelehnt, weshalb die Eigentümerin vor dem Verwaltungsgericht Koblenz gegen das Landesamt für Denkmalpflege in Rheinland-Pfalz klagte. Doch auch dort zog sie unter dem Aktenzeichen 1 K 1342/05.KO den Kürzeren. Begründung der Koblenzer Verwaltungsrichter: Die Denkmalswürdigkeit des Hauses ergebe sich aus dem zu diesem Zweck angefertigten Sachverständigengutachten. Dieses betone das öffentliche Interesse an der Erhaltung der Immobilie, weil das Haus ein Zeugnis des geistigen und künstlerischen Schaffens zu seiner Zeit und auch der Einwirkung der Kunst auf das örtliche Handwerk sei. Die vor dem Verwaltungsgericht Koblenz unterlegene Eigentümerin muss sich daraufhin wohl oder übel dem Willen Justitias beugen. Im Verfahren nicht geklärt wurde allerdings, welche Kosten auf die Eigentümerin für die Erhaltung des Wohnhauses zukommen werden und wie sie das bezahlen soll.

Kunststofffenster im Denkmal I

Zwei benachbarte Einfamilienreihenhäuser waren bereits im Jahr 1986 unter Denkmalschutz gestellt und knapp zehn Jahre später als Teil einer größeren Wohnanlage in die Denkmalliste der Bundeshauptstadt aufgenommen worden. In den Jahren 2004 und 2005 ließen die Eigentümer auf der Gartenseite ihrer Häuser die Holzfenster im Erdgeschoss sowie im Obergeschoss durch einflügelige Isolierglas-Kunststofffenster ersetzen. Im Nachhinein beantragten die Eigentümer bei der Berliner Denkmalschutzbehörde die denkmalschutzrechtliche Genehmigung dieses Austauschs. Doch es gab keine Erlaubnis, weil – so die Begründung – der Wechsel von Holz-

zu Kunststofffenstern wesentliche Grundsätze des Denkmalschutzes verletzen.

Auch die Klage vor dem Berliner Verwaltungsgericht war erfolglos. Die wichtigsten Gründe der Verwaltungsrichter: Die Denkmaleigenschaften einer Immobilie betreffen hauptsächlich deren äußeres Erscheinungsbild. Dazu zählten ganz wesentlich die Fenster, und zwar in ihrer Form, Größe, im Material und in der Farbe. Folge: Der Einbau von Kunststofffenstern in ein historisches Gebäude sei vor diesem Hintergrund grundsätzlich unter Denkmalschutzgesichtspunkten nicht genehmigungsfähig, so die Entscheidung des Verwaltungsgerichts Berlin unter dem Aktenzeichen VG 16 A 15.06.

Kunststofffenster im Denkmal II

Vor dem Verwaltungsgericht Koblenz stritten sich die Eigentümerin eines denkmalgeschützten Hauses und die zuständige Denkmalschutzbehörde. Es ging um die Frage, ob in die Immobilie Kunststofffenster, wie von der Eigentümerin und Klägerin beabsichtigt, oder aber Holzfenster, wie von der Denkmalbehörde verlangt, eingebaut werden durften. Hätte die Denkmalbehörde vor dem Verwaltungsgericht Koblenz Recht bekommen, so wäre dies eine kostspielige Angelegenheit für die Immobilien-Eigentümerin geworden.

Diese hatte nämlich – zunächst unbeanstandet – die alten Fenster durch neue, weiß lasierte Kunststofffenster ersetzt. Daraufhin hatte die Denkmalbehörde eine Stellungnahme der Generaldirektion Kulturelles Erbe eingeholt. Mit der Konsequenz, dass die Eigentümerin aufgefordert wurde, die neuen Kunststofffenster durch – ebenfalls weiß lasierte – Holzfenster zu ersetzen. Doch diese Anordnung war rechtswidrig, so die Koblenzer Verwal-

tungsrichter. Sie bezweifelten, dass Kunststofffenster die Optik der städtischen Denkmalzone, in der die Immobilie gelegen ist, beeinträchtigen. Denn in diesem Bereich gebe es Fenster unterschiedlicher Art und aus unterschiedlichem Material. Somit sowohl aus Holz als auch aus Kunststoff. Erschwerend werteten die Verwaltungsrichter im vorliegenden Fall zudem, dass die Denkmalbehörde zudem den Einbau zweiflügeliger Fenster verlangt hatte. Während der Gerichtsverhandlung musste ein Vertreter der Behörde einräumen, dass man vorher auf die Überprüfung, ob einflügelige Fenster ebenfalls unter Denkmalschutz-Gesichtspunkten erlaubt werden könnten, verzichtet hatte. Vor diesem Hintergrund, so die Verwaltungsrichter, sei die Anordnung, die einflügeligen Kunststofffenster durch zweiflügelige Holzfenster zu ersetzen, nicht zuletzt aus Kostengründen unangemessen.

Denkmalschutz und Öko-Strom I

Trotz vieler gegenteiliger Bekundungen: Offenbar gibt es noch Wichtigeres als die Stromerzeugung und Wärmeengewinnung aus Erneuerbaren Energien. Diesen Eindruck gewinnt man angesichts eines aktuellen Beschlusses vom Bayerischen Verwaltungsgerichtshof unter dem Aktenzeichen 14 ZB 09.1289. Kernaussage: Auf dem Dach einer unter Denkmalschutz stehenden Kirche darf keine Photovoltaikanlage errichtet werden.

Es sei nicht zu beanstanden, so die Urteilsbegründung, dass zuvor das zuständige Verwaltungsgericht das Gebäude als ein typisches Nürnberger Kirchenbauwerk der 1920er und 1930er Jahre eingestuft habe.

Dessen Denkmaleigenschaft werde auch durch die aus den 1960er Jahren stammenden Anbauten nicht beseitigt. Zwar sollte im vorliegenden Fall die Photovoltaikanlage überwiegend auf eben jenem Anbau errichtet werden. Doch in diesem Fall komme es nicht darauf an, ob der Anbau ebenfalls als Denkmal zu werten sei. Denn durch die unmittelbare Nähe wirke die Photovoltaikanlage in optischer Hinsicht ganz erheblich auf das denkmalgeschützte ursprüngliche Kirchenbauwerk ein. Weiteres wichtiges Argument im Beschluss: Klima- und Umweltbelange seien in diesem Fall nicht zu beachten gewesen.

Denkmalschutz und Öko-Strom II

Keine Probleme mit der Errichtung einer Solaranlage auf einer denkmalgeschützten Immobilie hatte das Verwaltungsgericht (VG) Berlin in einem aktuellen Urteil vom 9. September 2010 unter dem Aktenzeichen VG 16 K 26.10. Installiert werden sollte die zur Brauchwassererwärmung gedachte Solaranlage auf dem Dach eines im Jahr 1928 errichteten Hauses im Berliner Stadtteil Zehlendorf. Die zuständige Denkmalbehörde hatte jedoch die denkmalrechtliche Genehmigung versagt. Begründung: Die Installation derartig moderner Technik würde über Jahre zu einer erkennbaren Veränderung der erhaltenswerten Originalsubstanz des Hauses führen.

Das Verwaltungsgericht Berlin widersprach in seinem Urteil unter dem oben genannten Aktenzeichen. Begründung: Die Stärkung Erneuerbarer Energien sei auch bei einer Interessenabwägung unter Denkmalschutz-Gesichtspunkten zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall dahingehend, dass die

Interessen an der Errichtung einer Solaranlage den Ausschlag geben gegenüber den Belangen des Denkmalschutzes.

Zur positiven Entscheidung des Verwaltungsgerichts Berlin trug auch bei, dass die Solaranlage im vorliegenden Fall auf der Gartenseite des Hausdaches montiert werden sollte. Der optische Eindruck der gesamten Wohnanlage wurde nach Meinung der Berliner Verwaltungsrichter somit nicht maßgeblich beeinträchtigt. Schließlich verwiesen die Richter auch auf den im Grundgesetz verankerten Umweltschutz. Gewisse Einschränkungen im Erscheinungsbild eines Denkmals durch die Installation einer Solaranlage müssten im Hinblick auf die daraus resultierende Energieeinsparung hingenommen werden.

Quelle: Immo-San