



INGservice, Nr. 1/2016

Das denkmalschutzrechtliche Abwehrrecht des Nachbarn

www.hdi.de/ingservice

HDI

Das ist Versicherung.

Eine verkannte Fußangel für Bauherren

Denkmalschutz einmal ganz anders: Ein Eigentümer eines denkmalgeschützten Gebäudes verhindert unter Bezugnahme auf den denkmalschutzrechtlichen Umgebungsschutz ein nachbarliches Bauvorhaben. Was häufig übersehen wird: Baudenkmäler (z. B. in der Umgebung eines Bauvorhabens) genießen nicht nur Schutz im Sinne einer denkmalfachgerechten Erhaltung der Bausubstanz. Der Schutz kann sogar auf die Umgebung und die sich dort befindlichen Bauwerke „ausstrahlen“. Dementsprechend kann er u. U. sogar als „rechtliche Abwehrwaffe“ gegen ein benachbartes Bauvorhaben wirken, wie ein aktuelles Urteil des OVG Berlin zeigt (OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 24.09.2015 – Az: 6 N 74.15, IBR 2016, 41).

Neuer Wintergarten im gemeinschaftlichen Hof eines Denkmalensembles

Im Bereich eines Denkmalensembles bestehend aus mehreren Gebäuden errichtet der Eigentümer eines Hotels – zunächst genehmigt – den Anbau eines Wintergartens auf dem Gelände des gemeinsamen Hinterhofs. Er kommt bis zum Rohbau. Dann greift ein seitens des Nachbarn eingelegter Drittwiderspruch gekoppelt mit Antrag auf einstweiligen Rechtsschutz durch. Die Baugenehmigung wird mit der Begründung zurückgenommen, das Bauvorhaben verletze die denkmalschutzrechtlichen Abwehrrechte des Nachbarn als Eigentümer eines durch das Bauvorhaben beeinträchtigten Gebäudes. Hiergegen wendet sich der Bauherr durch Klage vor dem zuständigen Verwaltungsgericht und sodann mit Antrag auf Zulassung der Berufung vor dem Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg.

Beeinträchtigung des nachbarlichen Baudenkmal – Baustopp

Beide Male ohne Erfolg. Der beabsichtigte Wintergarten im gemeinsamen Innenhof sei mit der Denkmaleigenschaft des Gebäudes des Nachbarn und des Ensembles nicht vereinbar, weil dies den hier „Eindruck von großbürgerlicher Weite vermittelnden Innenhof“ beeinträchtige und demgegenüber ein überwiegendes privates Interesse an der Errichtung des Wintergartens für das Hotel nur dann anzunehmen wäre, wenn eine wirtschaftlich tragfähige Nutzung des Gebäudes sonst praktisch ausgeschlossen sei. Aufgrund des hohen Ranges des Denkmalschutzes stehe diese Bewertung auch nicht Art. 14 Abs. 1 GG entgegen. Hieran ändere auch der Umstand nichts, dass der klagende Nachbar selbst in sein Gebäude Kunststofffenster eingebaut und es unterlassen hat, früher in der Fassade befindliche Schmuckelemente wiederherzustellen. Dies sei hier unbeachtlich, da dieser Umstand nicht die Denkmaleigenschaft des hier streitgegenständlichen Innenhofs mindere.

Haftungsfalle für den Planer

Die Bedeutung von Kulturdenkmälern in der Nähe von Bauvorhaben – gerade im Rahmen von bestehenden Denkmalensembles – wird sehr häufig unterschätzt. Wie sich hier zeigt, kann sich das Abwehrrecht des nachbarlichen Denkmaleigentümers als gefährliche Waffe erweisen. Die im Einzelfall nur schwer vorhersehbare Bewertung der Denkmalfachbehörden – die sodann Grundlage der denkmalschutzbehördlichen als auch ggf. verwaltungsgerichtlichen Entscheidungen sind – trägt hierzu noch erheblich bei. Von Bedeutung ist die Entscheidung daher nicht nur für den Bauherrn, sondern insbesondere für den für

ihn tätigen Architekten im Hinblick auf den von ihm geschuldeten Erfolg der genehmigungsfähigen Planung. Wird ein im Einzelfall maßgebliches Kulturdenkmal in der Nachbarschaft oder im relevanten Einflussbereich des Bauvorhabens übersehen, kann dies in entsprechenden Fällen auch empfindliche Haftungsfolgen für den planenden Architekten haben.



Autor



Dr. Till Fischer
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Henkel Rechtsanwälte
Mannheim
www.Henkel-RAe.de
www.Brandschutzrecht.com