

Beseitigungsanordnung Mieter BayVGH Urteil vom 3.11.1988 2 B 87.00827, EzD 2.2.6.2 Nr. 14

Keine Beseitigungsanordnung gegen den Mieter eines Baudenkmals

Zum Sachverhalt

Kl. ist Mieter eines mit Bescheid vom 12. August 1905 genehmigten Reihenhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. ... der Gemarkung N. (B...straße ...). Das Wohnhaus bildet zusammen mit den nach Süden anschließenden Reihenhäusern eine Hausgruppe, die Teil der 1898 nach einem einheitlichen Konzept erbauten „Villenkolonie N.“ ist. Nachdem der Kläger verschiedene Umbaumaßnahmen vorgenommen hatte, stellte er auf Veranlassung der Beklagten hierfür einen Genehmigungsantrag unter Einreichung entsprechender Baupläne.

Die Beklagte erteilte mit Bescheid vom 9. Oktober 1984 die Baugenehmigung für verschiedene bauliche Änderungen und lehnte u. a. die Genehmigung eines bereits hergestellten Dacheinschnitts im Kehlgebälk und eines ungeteilten Dachflächenfensters jeweils im westlichen Teil des Daches ab.

Mit Bescheid vom 1. April 1985 ordnete die Beklagte an, den Dacheinschnitt und das Dachflächenfenster zu beseitigen und die ursprüngliche Gestaltung wiederherzustellen, setzte hierfür eine Frist von drei Monaten ab Unanfechtbarkeit des Bescheides und drohte für den Fall der Nichterfüllung der ausgesprochenen Verpflichtungen ein Zwangsgeld in Höhe von je 1000 DM an. Zur Begründung wurde ausgeführt, daß die Veränderungen das Einzelbaudenkmal störten und die Gesamterscheinung des Ensembles erheblich beeinträchtigten.

Das VG wies die Klage ab; die Berufung des Klägers hatte teilweise Erfolg.

Auszug aus den Gründen

1. Soweit die Beklagte dem Kläger gegenüber die Beseitigung des Dachflächenfensters angeordnet hat, ist der Bescheid vom 1. April 1985 rechtswidrig, weil der Kläger nicht der richtige Adressat für eine Beseitigungsanordnung war. Es ist zwischen den Parteien unstreitig, daß das Dachflächenfenster von der Eigentümerin des Wohngebäudes angebracht worden war, bevor der Kläger das Anwesen gemietet hatte. Als Handlungsstörer kommt der Kläger somit nicht in Betracht. Er haftet der Behörde gegenüber auch nicht als Zustandsstörer. Zustandsstörer sind Personen, die Eigentümer oder sonst Verfügungsberechtigte hinsichtlich eines Grundstücks bzw. der darauf bestehenden baulichen Anlagen sind oder die tatsächliche Gewalt darüber ausüben, wobei es hierfür auf den Rechtsgrund im einzelnen nicht ankommt (vgl. BayVGH, BayVBI 1978, 340; Simon, BayBO, RdNr. 37 zu Art. 82; Koch/Molodovsky/Rahm, BayBO, Anm. 3.5.3 zu Art. 63). Wenn ein Nichteigentümer die

Sachherrschaft über ein Grundstück ausübt, muß er dabei - jedenfalls was den Zustand der Grundstücksbebauung anbelangt - Befugnisse ausüben können, wie sie sonst einem Eigentümer zustehen. Das ist hier jedoch nicht der Fall. Allein aus dem Umstand, daß der Kläger einen langfristigen Mietvertrag über das Anwesen ... abgeschlossen hat, läßt sich nicht folgern, daß ihm - wie einem Eigentümer - die Befugnisse zustehen sollen, nach Belieben bauliche Maßnahmen am Wohnhaus vorzunehmen. Etwas anderes ergibt sich auch nicht aus sonstigen Umständen des Falles. Es wurde weder vorgetragen noch sind sonst Anhaltspunkte dafür ersichtlich, daß dem Kläger etwa vertraglich eine dahingehende Rechtsstellung eingeräumt worden sei. Auch daß der Kläger einen Bauantrag gestellt hat, führt nicht zur Annahme einer eigentümerähnlichen Position. Bauherr kann nach Art. 59 Abs. 1 BayBO jede Person sein, die auf ihre Verantwortung eine bauliche Anlage vorbereitet oder ausführt oder vorbereiten oder ausführen läßt, unabhängig davon, in wessen Eigentum das zu bebauende Grundstück steht und ob ihr darüber eine Verfügungsbefugnis zukommt (vgl. Schwarzer, BayBO, Anm. 1 zu Art. 59). Daß dem Kläger im vorliegenden Fall die uneingeschränkte Sachherrschaft über das Grundstück gerade nicht zusteht, ergibt sich aus der während des Baugenehmigungsverfahrens der Beklagten vorgelegten Vollmacht der Grundstückseigentümerin vom 14. Juli 1981, worin diese dem Kläger die Berechtigung bestätigt hatte, die „Umbaupläne für mich als Grundstückseigentümerin in Vertretung zu unterzeichnen“. Nach allem liegen in der Person des Klägers die Voraussetzungen, Zustandsstörer zu sein, nicht vor; er war somit nicht der richtige Adressat für die Beseitigungsanordnung hinsichtlich der baulichen Maßnahme, die er nicht selbst ausgeführt hat. Der Bescheid vom 1. April 1985 war daher nebst der entsprechenden Zwangsgeldandrohung insoweit aufzuheben, ohne daß es einer weiteren Prüfung bedurft hätte, ob die materiell-rechtlichen Voraussetzungen für die Beseitigungsanordnung hinsichtlich des Dachflächenfensters vorlagen.

2. Auch die mit der Beseitigungsanordnung hinsichtlich des Dacheinschnitts verbundene Zwangsgeldandrohung kann keinen Bestand haben. Zwar wird der Kläger durch die Beseitigungsanordnung selbst, wie noch auszuführen ist, nicht in seinen Rechten verletzt (vgl. hierzu unter 3.); ihrer Vollziehung steht aber entgegen, daß gegenüber der Eigentümerin keine entsprechende Duldungsanordnung erlassen worden ist. Denn ohne eine solche unanfechtbare Duldungsanordnung ist nicht gewährleistet, daß der Kläger seiner Verpflichtung zur Beseitigung des Dacheinschnitts nachkommen kann, wenn die Eigentümerin des Anwesens dem widerspricht. Dafür, daß ihr Einverständnis etwa schon feststünde und eine Duldungsanordnung ausnahmeweise entbehrlich wäre, ergeben sich keine Anhaltspunkte. Der Kläger hat vielmehr in der mündlichen Verhandlung erklärt, er habe diese Baumaßnahmen im Einverständnis mit der Eigentümerin beantragt und ausgeführt. Seiner Auffassung nach dürfe er ohne deren Zustimmung den Dacheinschnitt nicht wieder beseitigen. Daß diese Annahme realistisch sein dürfte, ergibt sich aus dem Umstand, daß der Kläger nach der bereits erwähnten

Vollmacht vom 14. Juli 1981 die baulichen Maßnahmen (auch) im Einvernehmen mit der Eigentümerin, wenn nicht gar in deren Auftrag, ausgeführt hat und es somit nahe liegt, daß ihr hinsichtlich der Beseitigung des Dacheinschnitts ein Mitspracherecht zusteht.

3. Soweit sich die Klage gegen die Versagung der nachträglichen Baugenehmigung für den Dacheinschnitt und das Dachflächenfenster im Bescheid vom 9. Oktober 1984 wendet, hat sie das Verwaltungsgericht zu Recht als unbegründet abgewiesen. Denn der Kläger ist insoweit nicht in seinen Rechten verletzt. ... Insbesondere der nördliche Teil der ...straße, in der die hier strittige Gebäudegruppe steht, ist, wie der Augenschein gezeigt hat, in einem Zustand erhalten, der im wesentlichen von modernen Architekturelementen frei geblieben ist und weitgehend dem originalen Bebauungszustand entsprechen dürfte. Wie sich aus den dem Gericht vorliegenden Bauplänen für das Wohnhaus ... ersehen läßt, ist dieses Gebäude - mit Ausnahme des Dacheinschnitts und des Dachflächenfensters zur Straße - in seiner äußeren Gestaltung seit seiner Erbauung unverändert geblieben. Unter Berücksichtigung all dieser Umstände bestehen beim Senat keine Zweifel, daß es sich sowohl beim Wohnhaus ... allein als auch bei der hier bestehenden Gebäudegruppe als Ensemble um Denkmäler handelt, die wegen ihrer künstlerischen und städtebaulichen Bedeutung im Interesse der Allgemeinheit erhalten werden sollen (Art. 1 Abs. 1 DSchG). Das stellt auch der Kläger nicht in Abrede. Er vertritt jedoch die Auffassung, daß der Einbau des Dacheinschnitts nicht zu einer Veränderung am Gebäude führe, die dessen Erscheinungsbild als Denkmal nachhaltig beeinflussen könnte. Dem ist das Verwaltungsgericht jedoch zu Recht nicht gefolgt. Dem Kläger ist zuzugeben, daß sowohl die Dachflächen des Hauses ... als auch die der Nachbargebäude durch eine Vielzahl von unterschiedlichen Gestaltungselementen wie Zwerchgiebel, Gauben und Dachflächenfenster geprägt werden. Diese Bauteile stehen aber zum einen in einem ausgewogenen und sorgfältig geplanten Verhältnis zueinander, zum andern bleiben genügend große Dachflächen übrig, so daß die Dächer noch entscheidend das Gesamtbild der jeweiligen Gebäude mitgestalten können. Durch den Dacheinschnitt wird dieser Eindruck für das Haus ... empfindlich gestört. Die Dachfläche erscheint hier willkürlich aufgerissen und ist nicht mehr geeignet, einen harmonischen oberen Abschluß des Gebäudes zu bilden. Hinzu kommt, daß in die historische Bebauung ein Gestaltungselement eingeführt wird (eine sog. „negative Dachgaube“), das in der 1905 entstandenen Hausgruppe nicht vorhanden ist und auch dem Stilempfinden der Epoche, in der diese Bebauung entstanden ist, fremd war. Ein ästhetisch gebildeter, den Belangen des Denkmalschutzes aufgeschlossener Betrachter muß dies als einen Stilbruch empfinden, der zu einer Abwertung des Gesamteindrucks des Baudenkmals führt. Die Zulassung dieses Dacheinschnitts würde darüberhinaus eine Vorbildwirkung ausüben, die Anreiz zur Nachahmung solcher baulicher Veränderungen geben könnte und so die historische Bebauung in der Umgebung nachteilig beeinflussen würde. Die Beklagte hat die beantragte Genehmigung für den Dacheinschnitt somit zu Recht versagt. ...