

Kostentragung Wiederherstellung VG Halle Urteil vom 13.2.2002 2 A 340/99 HAL, EzD 2.2.6.3 Nr.1

Verpflichtung zur Tragung der Kosten der Wiederherstellung einer ohne Genehmigung veränderten Fassade

Zum Sachverhalt

Die Kläger sind Eigentümer eines etwa 1880 erbauten Hauses in einer in geschlossener Bauweise errichteten Häuserzeile in der P.–Straße in Halle. Das Gebäude - ein viergeschossiger Putzbau mit Mezzanin, reichem Stuckdekor aus Pilastern, Porträtköpfen und Giebeln im Stil des Neubarock - ist seit 1995 als Einzeldenkmal im Denkmalverzeichnis eingetragen. Ausserdem ist die P.–Straße Teil des vorrangig von spätklassizistischen oder neumanieristisch dekorierten Mietshäusern geprägten Friedrichstraßenviertels, das als Denkmalsbereich im Denkmalverzeichnis eingetragen ist, und zu dem auch Monumentalbauten des 19. Jahrhunderts (Theater, Universitätsbibliothek, Gymnasium) gehören.

Ab 20.8.1997 ließen die Kläger Bauarbeiten an der Fassade des Hauses durchführen. Bauarbeiter begannen, Stuck und Ornamente abzuschlagen. Am 27.8.1997 verfügten Mitarbeiter der beklagten Stadt im Rahmen einer ersten Baukontrolle gegen 16 Uhr gegenüber den auf der Baustelle tätigen Handwerkern mündlich einen Baustopp. Die Handwerker setzten jedoch das Abschlagen des Stucks und der weiteren Verzierungen fort, so dass am Abend des 27.8.1997 der Altputz vollständig entfernt war. Am 28.8.1997 gegen 9 Uhr teilte die Beklagte dem Bauunternehmer telefonisch den Baustopp mit; der Bauunternehmer unterrichtete am selben Tag einen der beiden Kläger.

Auf den Antrag der Kläger vom 8.10.1997 auf nachträgliche Genehmigung der Fassadenerneuerung (durch Abtrag des gesamten Restputzes, Angleichung der Unebenheiten mittels Mörtel, Grundierung der Fassade als Haftbrücke, Vollwärmeschutz durch Aufkleben, Dübeln und Armierung der Platten, Anbringung von Kratzputz, Belegung der Sohlbänke mit Blechen) erteilte die Beklagte eine denkmalrechtliche Genehmigung mit Auflagen (u. a. Wiederherstellung der Fassade). Diese Genehmigung vom 25.11.1997 nahm die Beklagte am 5.8.1998 wieder zurück; die Rücknahme der Genehmigung wurde offensichtlich nicht angefochten.

Mit Bescheid vom 23.2.1999 lehnte die Beklagte den Antrag vom 8.10.1997 ab. Die dagegen und gegen den Widerspruchsbescheid gerichtete Klage blieb erfolglos.

Auszug aus den Gründen

Das klägerische Gebäude ist ein Denkmal i. S. d. § 2 Abs. 2 Nr. 1 DSchG. Kulturdenkmale sind gemäß § 2 Abs. 1 DSchG gegenständliche Zeugnisse

menschlichen Lebens aus vergangener Zeit, die im öffentlichen Interesse zu erhalten sind. Öffentliches Interesse besteht, wenn diese von besonderer geschichtlicher, kulturell-künstlerischer, wissenschaftlicher, kultischer, technisch-wirtschaftlicher oder städtebaulicher Bedeutung sind. Gemäß § 2 Abs. 2 Ziff. 1 DSchG sind Kulturdenkmale Baudenkmale, die aus baulichen Anlagen oder Teilen baulicher Anlagen bestehen. Diese Voraussetzungen treffen auf das klägerische Gebäude zu. Ihm kommt auch die in § 2 Abs. 1 Satz 2 DSchG genannte besondere geschichtliche Bedeutung zu. Eine Sache ist dann in diesem Sinne „bedeutend“, wenn ihr eine besondere Eignung zum Aufzeigen und Erforschen geschichtlicher Entwicklung zukommt, wobei nicht zu verlangen ist, dass sich die Sache in Bezug auf die Denkmaleigenschaft als einzigartig oder herausragend erweist (OVG NW, Urt. v. 14.8.1991, 7 A 1048/89, NVwZ 1992, 531 [532] = EzD 2.2.1 Nr. 2). Ausreichend aber zugleich erforderlich ist, dass die Sache einen nicht unerheblichen Dokumentationswert für mindestens eines der im Grundsatz aufgeführten Bezugsmerkmale hat (OVG SN Urt. v. 12.6.1997, 1 S 344/95, VwRR MO 1998, 22 [24] = EzD 2.1.2 Nr. 12; OVG NRW, Urt. v. 14.8.1991, aaO).

Das klägerische Gebäude unterliegt auch deswegen dem Denkmalschutzrecht, weil es Teil eines Denkmalbereiches ist. Denkmalbereiche sind gemäß § 2 Nr. 2 DSchG Mehrheiten baulicher Anlagen. Denkmalbereiche können gemäß § 2 Nr. 2 DSchG u. a. auch Straßenzüge sein.

Die Kammer stützt sich insoweit auf die schriftlichen gutachtlichen Feststellungen des Beigeladenen. Die gutachterliche Stellungnahme des Beigeladenen kann trotz dessen verfahrensrechtlicher Stellung als Beteiligter bei der Entscheidung über die Denkmaleigenschaft einer baulichen Anlage oder einer Mehrheit baulicher Anlagen verwertet werden (vgl. OVG Berlin, Urt. v. 18.11.1994, 2 B 10/92, LKV 1995, 371). Die Behörde vermittelt ihr Fachwissen trotz ihrer Aufgabe, die fachspezifischen Belange zur Geltung zu bringen, regelmäßig in sachgerechter Weise. Sie ist im besonderen Maße dazu berufen, sachkundige Stellungnahmen zur Schutzwürdigkeit von baulichen Anlagen abzugeben (vgl. OVG Lüneburg, Urt. v. 2.10.1987, OVG 6 A 71/86, OVGE MüLü 40, 400; Urt. v. 17.2.1987, 6 A 31/87, BRS 49 Nr. 148; VG Mannheim, Urt. v. 30.7.1985, 5 S 229/85, NVwZ 1986, 240). Das Landesamt für Denkmalpflege hat nach § 5 Abs. 3 DSchG bei Gutachten und Bewertungen nur fachliche Gesichtspunkte zu berücksichtigen. Allein die Wahrnehmung der ihm gesetzlich übertragenen Aufgaben vermag den Verdacht mangelnder Unabhängigkeit bei der Bewertung nicht zu begründen. Die Verwertbarkeit findet erst dort ihre Grenzen, wo die von der Behörde selbst erstellten gutachterlichen Äußerungen oder die von ihr herangezogenen fachwissenschaftlichen Stellungnahmen oder Veröffentlichungen für die Überzeugungsbildung des Gerichts ungeeignet oder unzureichend sind (vgl. OVG Berlin, Urt. v. 18.11.1994, aaO).

Der Beigeladene hat in seiner schriftlichen Stellungnahme vom 14. 2.2001 in für die Kammer nachvollziehbarer Weise diejenigen Tatsachen dargestellt, aus denen sich die vorerwähnte besondere Bedeutung des klägerischen Gebäudes und des Bereichs „ehemaliges Friedrichsstraßenviertel“ ergibt. Nach dieser Stellungnahme befindet sich das streitgegenständliche Gebäude im Denkmalsbereich des sogenannten ehemaligen Friedrichstraßenviertels (nunmehr A.–B.–Straße), einem Viertel mit anspruchsvollen, meist spätklassizistisch oder neumanieristisch dekorierten Mietshäusern und Straßen, teilweise auch stadtbildbeherrschenden Monumentalbauten des 19. Jahrhunderts (Theater, Universitätsbibliothek, städtisches Gymnasium). Die Straßenzüge sind bis auf wenige Einzelbauten originalerhalten und tragen zur überregionalen Bedeutung Halles als Stadt qualitätsvoller Gründerzeitarchitektur wesentlich bei. Vergleichbaren architektonischen Reichtum weist in dieser Dichte und Geschlossenheit in Deutschland noch die hessische Landeshauptstadt Wiesbaden auf.

Das streitbefangene Gebäude stellt aus städtebaulichen und kulturell–künstlerischen Gründen ein - eigenes - Baudenkmal dar. Die Fassade war in Anlehnung an italienische Stadtpaläste aufgebaut und aufwendig mit Stuck verziert. Der Fassadenaufbau bestand - bevor er abgeschlagen war - wie seine italienischen Vorbilder in einem massiv wirkenden rustizierten Erdgeschoss und den darüber folgenden Obergeschossen, deren Dekoration geschossweise unterschiedlich ausgestaltet war. Eine Besonderheit besteht in dem spiegelsymmetrisch aufgebauten Zwillingsbau der P.–Straße Nr. 13, der weitgehend in seiner ursprünglichen Gestaltung erhalten ist. Im ersten Obergeschoss dominiert die vollständige Fensterarchitektur, die aus der Fensteröffnung mit profilierten Fenstergewänden und kartuschenartigem Ornament im Fenstersturz bestand sowie dem reich ornamentierten Brüstungsspiegel darunter und den durch Konsolen getragenen und mit muschelartigen Segmenten ausgefüllten Dreiecksgiebeln darüber. Mit dieser durch kurze pilasterartige Pfosten verbunden ist die Fenstergestaltung des zweiten Obergeschosses. Sie besitzt keinen eigenständigen Brüstungsspiegel, da die Dreiecksgiebel des ersten Obergeschosses dort hineingriffen. Profile und Ornamentik des Fenstersturzes waren im Relief flacher ausgewölbt. Der architektonische Abschluss bestand aus Segmentgiebeln, die durch muschelförmige Elemente ausgefüllt waren. Das deutlich schlichter gestaltete dritte Obergeschoss verzichtete auf die vertikale Verbindung mit den beiden darunter liegenden Etagen. Die Fensterbank ruhte auf jeweils zwei Volutenkonsolen, der Fenstersturz über den geohrten Gewänden trug keine Verzierung und statt des Giebelabschlusses trat ein von Konsolen getragenes Abschlussgesims.

Charakteristisch für den Fassadenaufbau ist neben der plastischen und ornamentalen Abnahme des Fassadendekors nach oben hin auch die Abnahme der Geschosshöhen. Dies führt nicht nur das statische Grundprinzip optisch folgerichtig vor Augen, sondern auch das soziale Gefälle eines Mietshauses der Gründerzeit, in denen in der am aufwendigsten dekorierten belle Etage die vermögensstarken Mieter oder oft auch die

Hausbesitzer wohnten, in den darüber liegenden die nicht ganz so vermögenden Mietparteien. Für die arme Bevölkerung blieb das Quartier im Hinterhof. Aus diesen Gründen trägt das streitbefangene Gebäude durch seine Gestaltung nicht nur zur architektonischen Geschlossenheit des gründerzeitlichen ehemaligen Friedrichstraßenviertel bei, sondern vermittelt neben der qualitativ beachtenswerten äußerlichen Gestaltung der Gründerzeit auch die Besiedlungs- und Sozialgeschichte eines solchen Gebäudes.

Der Umstand, dass in den Jahren vor 1997 Fenster in die Fassade eingesetzt wurden, die möglicherweise nicht denkmalpflegerischen Grundsätzen entsprechen, führt nicht zu einem geringeren Schutz des Denkmals. Die beabsichtigte Veränderung eines Baudenkmals ist regelmäßig unabhängig von den in der Vergangenheit unzuträglichen Veränderungen eines Bauwerks zu bewerten. Anderenfalls würde das Baudenkmal schrittweise in seiner Gestalt und möglicherweise sogar in seinem Bestand gänzlich preisgegeben (Bay VGH ,Beschl. v. 17.3.1999, Vf. 23–6–98, zitiert aus juris, m. w. N.).

Das streitbefangene Gebäude hat seine Denkmaleigenschaft auch nicht dadurch verloren, dass die Kläger den gesamten Fassadenstuck abschlugen. Erst wenn die Eingriffe in die Substanz so erheblich sind, dass der Kernbestand des Denkmals angegriffen ist, entfällt das an seiner Erhaltung bestehende öffentliche Interesse (vgl. OVG NI, Urt. v. 25. Juli.1997, 1 L 6544/95, zitiert aus juris; OVG NI, Urt. v. 9. April 1997, 6 A 184/95, zitiert aus juris). Maßgeblich ist, ob das Baudenkmal nach Durchführung erhaltungsnotwendiger Renovierungsarbeiten mit seinem historischen Aussagewert, mit den die Denkmaleigenschaft begründenden Merkmalen, im Wesentlichen vorhanden ist und die ihm zugeordnete Funktion, Aussagen über bestimmte Vorgänge oder Zustände geschichtlicher Art zu dokumentieren, erfüllen kann. Der Aussagewert des Kulturdenkmals ist zwar durch das Abschlagen des Außenputzes stark beeinträchtigt worden. Er ist indes nicht gänzlich verloren gegangen. Das öffentliche Interesse an der Erhaltung eines grundsätzlich denkmalwürdigen Gebäudes besteht nur dann nicht mehr, wenn die zum Erhalt eines denkmalwerten Zustands notwendige Erneuerung im Wesentlichen zum Verlust der historischen Substanz und damit zum Identitätsverlust des Gebäudes führen würde (OVG NW, Urt. v. 6.2.1996, 11 A 840/94, zitiert aus juris).

Dabei verkennt die Kammer nicht, dass das Gebäude mit dem Abschlagen des gesamten Dekors einen Großteil seiner herausragenden Bedeutung eingebüßt hat. Darauf weist auch der Beigeladene in seiner schriftlichen Stellungnahme vom 5.2.2002 hin.

Ungeachtet dessen behält das Gebäude einen nicht unerheblichen, im öffentlichen Interesse stehenden Dokumentationswert. Ein solcher besteht wegen des Zwillingsbaucharakters mit dem Gebäude P.–Straße 13, der immer noch deutlich erkennbar ist. Dies zeigt sich an dem massiven Erdgeschossbau mit seiner hervorgehobenen Tordurchfahrt. Auch in den Obergeschossen mit der jeweiligen

Anordnung von fünf Fenstern wird die spiegelbildliche Anordnung deutlich. Der Beigeladene verweist in seiner Stellungnahme zu Recht auf die Einheit mit dem Nachbargebäude der P.-Straße 13, mit dem das streitbefangene Gebäude ein spiegelsymmetrisch identisch gestaltetes Doppelhaus bildet und den Eindruck eines einheitlichen, besonders repräsentativen Stadtpalastes vermittelt.

Zudem ist das in Rede stehende Gebäude als Teil eines Denkmalbereiches nach § 2 Nr. 2 DSchG ohnehin den Beschränkungen des Denkmalrechts unterworfen.

Die von den Klägern beantragte und im Wesentlichen bereits durchgeführte Fassadensanierung stellt auch einen unzulässigen Eingriff in ein Kulturdenkmal i. S. von § 10 Abs. 1 DSchG dar. Danach sind Eingriffe i. S. d. Gesetzes Veränderungen in der Substanz oder Nutzung von Kulturdenkmalen, die deren Denkmalqualität erheblich beeinträchtigen können oder zur Zerstörung eines Kulturdenkmals führen. Für eine erhebliche Beeinträchtigung i. S. d. § 10 Abs. 1 DSchG genügt es nicht, wenn der Charakter des Gebäudes als Denkmal lediglich nachteilig verändert wird (vgl. VG Halle, Beschl. v. 11.2.1998, aaO, m. w. N.). Die Frage, wann von einer solchen erheblichen Beeinträchtigung eines Baudenkmal auszugehen ist, bedarf grundsätzlich einer sachverständigen Prüfung. Etwas anderes gilt dann, wenn die erhebliche Beeinträchtigung offensichtlich ist, weil sie zugleich eine Verunstaltung des Gebäudes oder des Denkmalbereichs darstellt (vgl. VG Halle, Beschl. v. 11.2.1998, aaO, m. w. N.). So liegt es hier. Das Abschlagen der Fassade führte zu einer erheblichen Beeinträchtigung und teilweisen Zerstörung des Kulturdenkmals. Dies ist offensichtlich und bedarf keiner weiteren Vertiefung.

Der Eingriff ist auch nicht gemäß § 10 Abs. 2 DSchG genehmigungsfähig. Danach kann ein Eingriff i. S. d. § 10 Abs. 1 DSchG in ein Kulturdenkmal unter den Voraussetzungen der Ziffern 1 bis 3 genehmigt werden. Dies ist nach der hier einzig in Betracht kommenden Voraussetzung des § 10 Abs. 2 Ziff. 3 DSchG der Fall, wenn die unveränderte Erhaltung des Kulturdenkmals den Verpflichteten unzumutbar belastet. Dabei ist gemäß § 10 Abs. 3 DSchG eine Gesamtabwägung mit den Belangen des Denkmalschutzes durchzuführen. Nach § 10 Abs. 3 DSchG, ist der Eingriff unzulässig, wenn als Folge eines Eingriffes erhebliche Beeinträchtigungen eines Kulturdenkmals im Sinne des Absatzes 1 zu erwarten sind und bei der Abwägung aller Anforderungen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege vorgehen.

So liegt es hier. Das streitbefangene Gebäude stellt als Doppelhaus im Stil des Neubarocks aus dem Jahre 1880 und Teil eines Denkmalbereiches mit qualitätvoller Gründerzeitarchitektur einen prägenden Bestandteil der Kulturlandschaft dar. Dieser gewichtige denkmalrechtliche Belang lässt das Interesse der Kläger auf freie Gestaltung der Fassade zurücktreten. Insbesondere ist ihnen die unveränderte Erhaltung des Kulturdenkmals nicht unzumutbar. Nach § 10 Abs. 4 Satz 2 DSchG, der auch im Rahmen des § 10 Abs. 2 Nr. 3 DSchG entsprechend anzuwenden ist, ist eine

wirtschaftliche Belastung insbesondere dann unzumutbar, wenn die Kosten der Erhaltung nicht durch die Erträge oder den Gebrauchswert des Kulturdenkmals aufgewogen und andere Einkünfte des Verpflichteten nicht herangezogen werden können. In diesem Zusammenhang ist in erster Linie von Bedeutung, ob dem Eigentümer - ungeachtet finanzieller Folgekosten - überhaupt angesonnen werden darf, das Kulturdenkmal in seiner Substanz zu erhalten. Dies ist zu verneinen, wenn er es nicht mehr sinnvoll nutzen kann, weil es „nur noch Denkmal“ ist und damit ausschließlich dem Wohl der Allgemeinheit dient (BW VGH, Urt. v. 11.11.1999, 1 S 413/99, NUR 2000, 335 [336] = EzD 2.2.5 Nr. 8). Die Grenzen der Sozialbindung des Eigentums nach Art. 14 Abs. 2 GG sind überschritten, wenn für ein geschütztes Baudenkmal keine sinnvolle Nutzungsmöglichkeit mehr besteht und der Eigentümer von einem Baudenkmal keinen vernünftigen Gebrauch machen und es praktisch auch nicht veräußern kann. Die Privatnützigkeit des Eigentums wird in einem solchen Fall nahezu vollständig beseitigt (BVerfG, Beschl. v. 2.3.1999, 1 BvL 7/91, BVerfGE 100, 226 [243] = EzD 1.1. Nr. 7). Die Zumutbarkeit der Erhaltung des streitigen Gebäudes hängt von dem Sanierungsaufwand ab, der eine auf Dauer sinnvolle Nutzung des Gebäudes gewährleistet. Es ist offensichtlich und bedarf keiner weiteren Erörterung, dass das streitbefangene Gebäude in seinem jetzigen Zustand sinnvoll und bestimmungsgemäß als Wohnhaus genutzt werden kann.

Die Kläger können insoweit auch nicht mit Erfolg geltend machen, sie hätten das Gebäude nach dem Erwerb mit erheblichen Kosten von insgesamt 1 Million DM saniert, könnten nun aber keine Erträge erzielen, weil das Gebäude weitgehend unvermietbar sei. Dieser wirtschaftliche Verlust beruht nicht auf denkmalschutzrechtlichen Belangen. Es fehlt an einer kausalen Verknüpfung von wirtschaftlicher Lage und den Belangen des Denkmalschutzes. Die Verluste hätten sich insbesondere nicht unzumutbar verschlimmert, wenn die Belange des Denkmalschutzes beachtet worden wären. Schon bei überschlüssiger Betrachtung fallen die Kosten einer unveränderten Instandhaltung der Fassade nicht beträchtlich ins Gewicht. Erhaltungsmaßnahmen sind nicht deshalb unzumutbar, weil die mit dem Kauf des Objekts verfolgten Gewinnerzielungsabsichten nicht wie geplant verfolgt werden können. Mit dem Erwerb eines denkmalgeschützten Gebäudes übernimmt der Käufer Risiken und Verpflichtungen, die er bei einem Fehlschlag seiner Planungen nicht auf die Allgemeinheit abwälzen kann. Er muss bereits beim Kauf die erkennbar anstehenden Erhaltungsmaßnahmen einkalkulieren und kann sich jedenfalls bei Aufwendungen, die nur einen geringen Teil des Kaufpreises betragen, nicht darauf berufen, die Kostenübernahme sei unzumutbar, weil das Gebäude noch keinen Ertrag abgeworfen habe (Memmesheimer/Upmeier/Schönstein, Denkmalrecht Nordrhein–Westfalen, 2. Aufl., Köln 1989, § 7, Rn. 14).

Schließlich können sich die Kläger auch nicht mit Erfolg darauf berufen, dass sie von der Denkmaleigenschaft ihres Gebäudes keine positive Kenntnis hatten. Ihnen musste es sich als im Baugewerbe Tätige aufdrängen, dass es sich bei dem Gebäude um ein

Denkmal handeln könnte. Sie hätten sich - insbesondere vor Beginn der Sanierungsarbeiten im August 1997 - bei der Beklagten kundig machen können. Denn zu diesem Zeitpunkt war das streitbefangene Gebäude bereits als Baudenkmal im Denkmalverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt eingetragen.

Hinweis: Anmerkung von Eberl in EzD