
IMMOBILIEN ZEITUNG

FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Ein Beitrag aus der Immobilien Zeitung Nr. 29/2014 vom 24. Juli 2014

Öffentliches Recht

Denkmalschutz gibt Rechtsanspruch gegen Nachbarn

Bauvorhaben in der Nachbarschaft von Denkmälern müssen besondere Rücksicht auf das Denkmal nehmen und sind damit so auszugestalten, dass sie dessen Ausstrahlungswirkung nicht wesentlich beeinträchtigen.

OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 11. März 2014, Az. 10 S 13.12

*Rechtsanwalt
Dr. Mathias
Hellriegel
von Malmendier
Partners, Berlin*



Der Fall

Der Bauherr hat eine Genehmigung für ein fünfgeschossiges Mehrfamilienhaus an der Grundstücksgrenze erhalten, das ca. 18 m hoch werden soll. Auf dem Nachbargrundstück befindet sich direkt an der Grenze eine denkmalgeschützte Remise, die nur ca. 6 m hoch ist. Der Nachbar hat sich im

Wege des vorläufigen Rechtsschutzes gegen die Baugenehmigung gewandt. Er hat gerügt, dass das Bauvorhaben ihm gegenüber rücksichtslos sei. Denn wegen des Höhenunterschieds von 12 m verliere sein denkmalgeschütztes Gebäude seine Ausstrahlungswirkung.

Die Folgen

Das OVG hat dem Antrag des Nachbarn stattgegeben. Es hat ausgeführt, dass das Vorhaben das baurechtliche Rücksichtnahmegebot verletze. Ob dieses Gebot verletzt ist, beurteile sich danach, was dem Rücksichtnahmebegünstigten - hier dem Denkmaleigentümer - und dem Rücksichtnahmeverpflichteten - dem Bauherrn - nach Lage der Dinge zuzumuten ist. Das OVG legt dar, dass der Denkmaleigentümer in gesteigertem Maße schutzbedürftig sei.

Denn für Denkmäler gelte nach dem Denkmalschutzgesetz Berlin ein Umgebungsschutz; unzulässig seien damit solche Bauvorhaben in der Nähe des Denkmals, die dessen Ausstrahlungswirkung beeinträchtigen. Das OVG hat eine solche Beeinträchtigung bejaht, weil das neue Bauvorhaben die denkmalgeschützte Remise um circa 12 m überrage und dieser Kontrast durch den Anbau an die Remise besonders deutlich werde.

Was ist zu tun?

Das OVG knüpft an eine Grundsatzentscheidung des BVerwG aus dem Jahr 2009 an, in der dieses erstmalig einen - denkmalrechtlich - Abwehranspruch von Denkmaleigentümern gegen Bauvorhaben in der Nachbarschaft bejaht hatte: Wenn das Denkmalschutzgesetz den Denkmaleigentümer verpflichte, das Denkmal zu erhalten, dann muss er im Umkehrschluss auch Beeinträchtigungen durch Dritte abwehren können (so genannter Umgebungsschutz). Neben dem Gebietserhaltungsanspruch, dem allgemeinen Rücksichtnahmegebot (Immissionen) und dem Anspruch auf Wahrung der Abstandsflächen stellt das Denkmalschutzrecht somit neuer-

dings die vierte Säule der Nachbarrechte dar. Bauherren sollten anhand der Landesdenkmalisten prüfen, ob sich in der Umgebung des Baugrundstücks Denkmäler befinden. Zwar gibt es kein Verbot, in deren Nähe zu bauen. Gleichwohl sollten Bauherren bei der Planung darauf achten, dass der Gebäudeanschluss sowie die Fassaden- und Dachgestaltung nicht in einem offensichtlichen Missverhältnis zum Denkmal stehen und bestehende Sichtbeziehungen weitgehend beibehalten werden, dass das Denkmal also nicht von der Umgebung vollständig abgeschirmt oder eingemauert wird. **ba**