

SÖHNLEIN

RECHTSANWALT

10 Fragen zum Denkmalschutzrecht in Bayern

1. Welche Behörden sind für den Denkmalschutz zuständig?

Für den Vollzug des Denkmalschutzrechtes sind die Landratsämter, die kreisfreien Städte und die Großen Kreisstädte (z.B. Neumarkt i.d.OPf.) zuständig. Das Landesamt für Denkmalpflege berät und unterstützt die Denkmalschutzbehörden in fachlicher Hinsicht.

2. Wie erfahre ich, ob ein Gebäude ein Denkmal ist?

Ein Gebäude steht ohne gesonderte behördliche Anordnung unter Denkmalschutz, wenn es die Merkmale erfüllt, die in Art. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) beschrieben sind. Wenn das Gebäude in die Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege aufgenommen worden ist, ist mit hoher Wahrscheinlichkeit anzunehmen, dass es sich tatsächlich um ein Denkmal handelt. In Zweifelsfällen ist eine Anfrage bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde oder beim Landesamt zu empfehlen.

3. Kann man sich gegen die Eintragung oder Nichteintragung eines Gebäudes in die Denkmalliste wehren?

Die Eintragung in die Denkmalliste kann nicht mit einem Rechtsbehelf angefochten werden. Wenn aus konkretem Anlass die Denkmaleigenschaft eines Bauwerks strittig ist, kann unter bestimmten Voraussetzungen eine Feststellungsklage zum Verwaltungsgericht zulässig sein. Das gleiche gilt, wenn ein Eigentümer die Eintragung seines Bauwerks in die Denkmalliste erreichen möchte (z.B. aus steuerlichen Gründen).

4. Was ist zu tun, wenn auf einem Grundstück bei Erdarbeiten Gegenstände gefunden werden, die vermutlich aus vorgeschichtlicher Zeit stammen?

Wer einen beweglichen oder unbeweglichen Gegenstand (antike Münzen, Mauerreste o.ä.) bei Erdarbeiten findet, muss dies der Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt melden. Zu der Meldung sind nicht nur der Eigentümer des Grundstücks, sondern auch ein Pächter, der Bauunternehmer und der bauleitende Architekt verpflichtet (Art. 8 Abs. 1 DSchG).

5. Was ist vor Beginn von Bauarbeiten an einem Gebäude zu beachten, das in die Denkmalliste eingetragen ist?

Bei Gebäuden, die in die Denkmalliste eingetragen sind, ist die Denkmaleigenschaft vorsorglich zu unterstellen. Jede Veränderung des Gebäudes, sei es außen oder im Inneren, muss von der Denkmalschutzbehörde vorher genehmigt werden. Wenn die Baumaßnahme gleichzeitig einer Baugenehmigung bedarf, entscheidet die Bauaufsichtsbehörde gleichzeitig über die denkmalschutzrechtliche Erlaubnis. Vor einer baulichen Maßnahme sollte frühzeitig mit der Denkmalschutzbehörde Kontakt aufgenommen werden, welche Bauvorlagen einzureichen sind.

6. Was bedeutet „Ensembleschutz“?

Ein Denkmal-Ensemble ist eine Mehrheit von Gebäuden, die in ihrer Gesamtheit erhaltungswürdig ist, z.B. ein Ortskern, ein Platz, eine Straße. Zu einem Ensemble gehören damit alle Gebäude dieser Einheit, auch wenn sie selbst keine Baudenkmäler darstellen. Baumaßnahmen an allen Gebäuden eines Ensembles bedürfen der Erlaubnis, wenn sich die Maßnahme auf das Erscheinungsbild des Ensembles auswirken kann (z.B. Baumaßnahmen an der Fassade oder am Dach).

7. Welche sonstigen Rechtsfolgen kann die Denkmaleigenschaft eines Gebäudes haben?

Wer ein denkmalgeschütztes Gebäude verkaufen oder verpachten will, darf den Erwerber/ Pächter nicht wissentlich oder grob fahrlässig über die Denkmaleigenschaft falsch informieren. Andernfalls kann der Vertragspartner unter Umständen vom Vertrag zurücktreten oder Schadensersatzansprüche geltend machen.

8. Was passiert, wenn gegen das Denkmalschutzgesetz verstoßen wird?

Wenn beispielsweise eine Baumaßnahme an einem Denkmal ohne behördliche Erlaubnis durchgeführt wird, kann dies zweierlei Reaktionen auslösen: Zum einen kann die Denkmalschutzbehörde den Bau einstellen und die Einholung einer Erlaubnis verlangen.

Zum anderen kann die Denkmalschutzbehörde ein Ordnungswidrigkeitenverfahren einleiten und gegebenenfalls ein Bußgeld verhängen. Ordnungswidrig handelt aber nur derjenige, der vorsätzlich oder fahrlässig gegen gesetzliche Vorschriften oder behördliche Anordnungen verstößt.

9. Kann die Denkmalschutzbehörde die Sanierung eines verfallenen Bauwerks anordnen?

Nach Art. 4 Abs. 2 DSchG können „bestimmte Erhaltungsmaßnahmen“ angeordnet werden, soweit sie im Einzelfall dem Betroffenen wirtschaftlich zumutbar sind. Eine Komplett-sanierung kann vom Eigentümer in der Regel nicht verlangt werden. Zulässig ist jedoch eine Anordnung, die den weiteren Verfall eines Bauwerks aufhalten kann. Unter bestimmten Voraussetzungen kann die Denkmalschutzbehörde Instandhaltungsmaßnahmen auch gegen den Willen des Eigentümers selbst durchführen.

10. Welche Anordnungen und Auflagen sind dem Eigentümer eines Gebäudes zumutbar?

Was die Denkmalschutzbehörde vom Eigentümer fordern kann, hängt von verschiedenen Faktoren ab. Wenn die Behörde von sich aus Instandhaltungsmaßnahmen anordnet, hat sie die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Betroffenen zu berücksichtigen. Beabsichtigt der Eigentümer selbst, das Bauwerk umzubauen oder abzureißen, ist eine objektbezogene Betrachtungsweise anzustellen: Würden oder werden die Einnahmen nach einer Sanierung ausreichen, um die Kosten für die Sanierung abzudecken? Ist eine behördliche Anordnung unzumutbar, kann sie gleichwohl rechtmäßig sein, wenn ein zwingendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Denkmals besteht. In diesem Fall ist der Eigentümer zu entschädigen.

Rechtsanwalt Dr. Bernd Söhnlein, Badstr. 5, 92318 Neumarkt
www.ra-kanzlei-soehnlein.de