

Renovierung geschützter Häuser

Bei Veränderungen an Gebäuden, die als Baudenkmal unter Schutz gestellt worden sind, ergeben sich manchmal Schwierigkeiten, die bei richtigem Umgang mit den Problemen hätten vermieden werden können. Von Interesse ist deshalb die einschlägige Rechtsprechung. GLASWELT-Autor Dr. Franz Otto hat hierzu Informationen über einschlägige Urteile aufbereitet.

Dabei ist zu berücksichtigen, daß sich die Einzelheiten nach dem jeweiligen Landesrecht bestimmen. Insoweit gibt es aber viele Gemeinsamkeiten.

Nachfolgend nun einige Sachverhalte:

Alte Sünden sind kein Freibrief

Im ersten konkreten Fall ging es um den Einbau zweiflügeliger weißer Kunststoffenster mit Schallschutzscheiben und profilierter Sprossenteilung. Vorher waren Holzfenster mit Sprossenteilung und Einfachverglasung vorhanden gewesen.

In dem konkreten Fall reichte eine Erlaubnis nach Denkmalschutzrecht nicht aus. Vielmehr war eine Baugenehmigung notwendig. Jedoch kann die Baugenehmigung für die Veränderung eines Baudenkmals versagt werden, soweit wichtige Gründe des Denkmalschutzes für eine unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustandes sprechen. Dies war in dem konkreten Fall geboten, weil dem Gebäude wegen seiner Bedeutung, der Seltenheit des wichtigen Typus und der Überlieferungsdichte eine hervorragende Bedeutung beizumessen war. Demgegenüber brachte nichts der Hinweis auf den in den siebziger Jahren vorgenommenen Austausch von Fenstern. Trotzdem handelte es sich noch um eine erhaltenswürdige Fassa-

de, auch wenn der Zustand nicht befriedigend war. Würde nämlich eine beachtliche Veränderung bei einem vorbelasteten Baudenkmal im Hinblick auf diese Vorbelastung nicht erheblich sein, würde das Baudenkmal schrittweise in seiner Gestaltung, möglicherweise sogar in seinem Bestand, preisgegeben werden. Eine derartige Handhabung würde dem Schutzzweck des Denkmalschutzgesetzes widersprechen.

Unerheblich war, ob eine Verunstaltung vorlag. Mithin konnte nicht auf das ästhetische Empfinden eines gebildeten Durchschnittsmenschen abgestellt werden. Bei der Beurteilung, ob die Erhaltung eines Baudenkmals im Interesse der Allgemeinheit liegt, ist vielmehr auf den Wissens- und Erkenntnisstand von sachverständigen Betrachtern abzustellen, da nur diese über die notwendigen Kenntnisse und Informationen verfügen, um in objektiver Weise Gründe für ein über den persönlichen Bereich hinausreichendes Interesse an der Erhaltung des Bauwerks herauszuarbeiten.

Diese Auffassung hat der Bayrische Verwaltungsgerichtshof im Urteil vom 9. 8. 1996 – 2 B 94.3022 – vertreten. Der beabsichtigten Auswechslung der Fenster stand der Grundsatz der Materialgerechtigkeit, der Werkgerechtigkeit und der Formgerechtigkeit entgegen. Bei allen Maßnahmen an Baudenkmalern sollten Baustoffe verwendet werden, die den bereits vorhandenen Materialien entsprechen und mit der vorhandenen Substanz vergleichbar sind. Regelmäßig entsprechen nur traditionelle Materialien den Baudenkmalern. Das dem Gebäude angemessene Material war daher Holz, das in seiner Oberflächengestaltung und seiner Profilierung dessen

Charakter entscheidend mitbestimmte. Kunststoffenster können nach der Auffassung des Gerichts diese Kriterien nicht erfüllen. Das Gericht meinte, es gäbe mittlerweile reich profilierte Kunststoffenster, die aber in ihrer Oberfläche ästhetisch nicht zufriedenstellend wären. Ihr erster optischer Eindruck wäre Glätte und Undifferenziertheit. Auch in der Materialalterung würden sie nicht dem wünschenswerten harmonischen Zwischenspiel aller an der Fassade verwendeten Materialien und ihrer Oberflächen entsprechen. Aus der Sicht der Denkmalspflege wäre bei der Auswahl neuer Fenster eine weitgehende Annäherung an den ehemaligen Zustand anzustreben. So war nicht zu beanstanden, daß die Baubehörde den Einbau von Kunststoffenstern abgelehnt hatte.

Flügel gestutzt

Im zweiten Fall waren ursprünglich vorhanden gewesene zweiflügelige Fenster mit Holzrahmen und Wetterschenkel gegen einflügelige mit Kunststoffrahmen ersetzt worden. Dafür war keine Genehmigung nach dem Denkmalschutzrecht eingeholt worden; sie konnte auch nicht nachträglich erteilt werden, denn es lag eine mehr als unerhebliche sowie dauerhafte Beeinträchtigung des historischen Erscheinungsbildes des Gebäudes vor. Das ursprüngliche Holzmaterial und die damit verbundene gestalterische Ausformung spiegelte den historischen Gesamteindruck der Fassade weit besser wider als die zur optischen und ästhetischen Entleerung der Fassade beitragenden gestaltlosen und monotonen Kunststoffenster. Mit der früheren gestalterischen Ausgewogenheit der lebendig gegliederten Fassade hatte das gegenwärtig herbeigeführte Erscheinungsbild nichts mehr zu tun.

Der auf den Eigentümer zukommende Renovierungs- und Instandhaltungsaufwand bei Holz- statt Kunststoffen war nicht geeignet, das denkmalpflegerische Interesse am unveränderten Erhalt eines Baudenkmals zu überwiegen. Diese Auffassung hat der Hessische Verwaltungsgerichtshof im Urteil vom 27. 9. 1996 – 4 UE 1284/96 – vertreten.

Markisen als Störenfriede

Im einem dritten Fall ging es um die Anbringung von zwei Markisen an der Fassade eines denkmalgeschützten Gebäudes. Dafür hätte vorher eine Erlaubnis eingeholt werden müssen, was aber unterblieben war. Die angebrachten Markisen waren aber nicht nur formell illegal, sondern auch materiell denkmalwidrig. So war die behördliche Beseitigungs- und Wiederherstellungsanordnung begründet. Die beanstandeten Markisen bewirkten ungeachtet ihrer Unaufdringlichkeit eine nachhaltige Beeinträchtigung des äußeren Erscheinungsbildes des Baudenkmals. Das ursprüngliche Fassadenbild wurde durch die Markisen massiv gestört. Der obere Teil der Fensterumrandungen einschließlich der Schlußsteine war im Zusammenhang der Fassade nicht mehr erkennbar. Anstelle der Gradlinigkeit der Fensterrahmen traten die Markisen und bewirkten durch ihre Formen neue und zwar gebogene und korbarartig auskragende Fensterelemente. Sie waren der diese Fassade bezeichnenden Architektursprache fremd und hatten deshalb gerade im Erdgeschoßbereich und hier übergreifend auf die Gesamtwirkung der Fassade eine nachhaltig verfremdende Wirkung. Hinzu kam, daß die Markisen die Ausgestaltung der Fenstergesimse mit ihren in besonderer Weise räumlich angeordneten Ziersteinen um ihre Wirkung brachten. So hat sich das Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen im Urteil vom 3. 9. 1996 – 10 A 1453/92 – geäußert.

Kunststoffenster im Altbau II

Erst kürzlich hat sich der Bayerische Verfassungsgerichtshof in einer Entscheidung vom 17. 3. 1999 – Vf 23-VI-98 – mit der Zulässigkeit des Einbaus von Kunststoffen in ein denkmalgeschütztes Haus befaßt. In dem konkreten Fall war die für die beabsichtigte Auswechslung der Fenster erforderliche Baugenehmigung nicht erteilt worden, weil nach Auffassung der Behörde die Fassade des Baudenkmals in der Ausstattung mit Holzfenstern aus Gründen des Denkmalschutzes erhaltenswert war. Daß bereits früher einige Holzfenster gegen Kunststoffenster ausgetauscht worden waren, sollte daran nichts ändern. Die im Denkmalschutzgesetz genannten gewichtigen Gründe des Denkmalschutzes „für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustandes“ durften nicht dahin verstanden werden, daß der bisherige Zustand befriedigen müsse. Die Gesetzesformulierung bedeutet lediglich, daß gewichtige Gründe des Denkmalschutzes die beabsichtigte Verwendung des Baudenkmals nicht zulassen. Solche gewichtigen Gründe sind regelmäßig unabhängig von – dem Baudenkmal unzutraglichen – Veränderungen zu bestimmen, denen das Gebäude in der Vergangenheit ausgesetzt gewesen ist. Allerdings muß der Eigentümer eines Baudenkmals keine Einschränkungen hinnehmen, die mit dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit unvereinbar sind. So ging es in dem konkreten Fall darum, ob der Einbau von Holzfenstern für den Eigentümer zumutbar war. Unter Hinweis auf die VDI-Richtlinie 2719 zur Darstellung der Schallschutzklassen von Fenstern stand aber fest, daß die Vorzüge von Schallschutzfenstern aus Kunststoff gegenüber Holzfenstern nicht so gewichtig waren, daß die Belange des Denkmalschutzes zurücktreten mußten. Soweit der Eigentümer noch auf den größeren Erhaltungsaufwand von Holzfenstern gegenüber Kunststoffen hingewiesen hatte, konnte nicht davon ausgegangen werden, daß die Kosten in einem unangemessenen Verhältnis zu dem Gebrauchswert des Gebäudes standen und damit dem Eigentümer gegenüber unzumutbar waren.

Alle dafür?

Grundsätzlich dürfen bauliche Veränderungen in einer Wohnungseigentumsanlage nur durchgeführt werden, wenn alle Wohnungseigentümer zugestimmt haben. Bei dieser Ausgangslage ist die Frage entstanden, ob es sich um eine bauliche Veränderung handelt, wenn etwa 40 Jahre alte Holzfenster gegen Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung ausgetauscht werden sollen. Nach dem Beschluß des Oberlandesgerichts Köln vom 14. 4. 1997 – 16Wx 89/97 – handelt es sich dabei nicht um eine bauliche Veränderung, sondern um eine Maßnahme der ordnungsgemäßen Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums. Ein vernünftig handelnder Hauseigentümer würde heute nämlich bei einer Erneuerung der Fenster seines Hauses Fenster mit Isolierverglasung einbauen lassen, zumal der Mehrkostenaufwand in einem vertretbaren Verhältnis zu der entsprechenden Einsparung von Heizkosten steht.

Von einer baulichen Veränderung ist allerdings dann auszugehen, wenn bei einer einheitlichen Fassadengestaltung der Einbau isolierverglaster Fenster aufgrund sichtbarer abweichender Gestaltung der Rahmen, der Art des Materials oder der Farbgebung das äußere Bild des Gebäudes verändert. Davon konnte im diesem konkreten Fall aber keine Rede sein. Auch konnte die Notwendigkeit einer Erneuerung bestimmter Fenster nicht in Zweifel gezogen werden. Aufgrund einer Sachverständigenäußerung stand fest, daß die Fensteranlagen nicht mehr saniert werden konnten und erneuert werden mußten. So konnte sich der eine Wohnungseigentümer mit seiner abweichenden Meinung nicht durchsetzen. Der Beschluß zur Fenstererneuerung entsprach ordnungsgemäßer Verwaltung. □