

Führung / Kommunikation

Gegen eine Erhaltungssatzung ist (fast) kein Kraut gewachsen! Warum ist das so, Herr Kalscheuer?

Eine Vielzahl von Gemeinden und Städten in Deutschland hat Erhaltungssatzungen nach § 172 Baugesetzbuch (BauGB) mit einem großen räumlichen Geltungsbereich erlassen. Befindet sich auf dem Grundstück, das erworben werden soll, ein abzureißendes Bestandsgebäude, ist daher unbedingt zu prüfen, ob sich das Grundstück in einem Erhaltungsgebiet befindet. Wenn dies der Fall ist, wird es häufig kompliziert. Entschließt sich die Kommune dazu, ihr Einvernehmen zum Abriss eines Gebäudes, das sich im räumlichen Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung befindet, zu versagen, gibt es häufig keine Möglichkeiten rechtlich erfolgreich dagegen vorzugehen. Dies gilt selbst dann, wenn der Bauausschuss der Kommune im Vorhinein signalisiert hat, er werde das Einvernehmen nicht versagen: Schon bei kleineren Bürgerinitiativen, die sich für den Erhalt des Bestandsgebäudes aussprechen, kann sich der politische Wind schnell drehen. Mangels schriftlicher Zusicherung der zuständigen Stelle greift in diesem Fall der Gesichtspunkt des Vertrauensschutzes meistens nicht.

Inhalt einer Erhaltungssatzung



Dr. Fiete Kalscheuer. Foto: BMZ

Es gibt wenig kommunale Satzungen, deren Erlass einfacher ist als eine Erhaltungssatzung. Als Inhalt einer Erhaltungssatzung ist außer der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs nur vorgesehen, dass angegeben wird, welche der nach § 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB möglichen Ablehnungsgründe Anwendung finden sollen. Eine Begründung, wie sie etwa für einen Bebauungsplan vorgeschrieben ist (§ 9 Abs. 8 BauGB), bedarf die Erhaltungssatzung nicht. Es ist auch keine Regelung von Versagungsgründen in der Satzung für den

Vollzug des § 172 BauGB erforderlich. Versagungsgründe in kommunalen Erhaltungssatzungen, die von in § 172 BauGB geregelten Versagungsgründen abweichen, sind dabei ohnehin nicht erlaubt. Rechtlich unbedenklich ist es aber, wenn die Kommune deklaratorisch auf die Versagungsgründe des Gesetzes Bezug nimmt oder sie entweder wörtlich oder doch in strenger inhaltlicher Übereinstimmung wiederholt (BVerwG, Urteil vom 03.07.1987 – 4 C 26/85).



INTERNATIONAL ART EXHIBITION

09/06 — 07/10 2018

20. NORDART: Länderfokus Tschechischer Pavillon • Fokus-Künstler Jan Koblasa
Sonderprojekte aus China • 200 ausgewählte Künstler aus aller Welt
Di—So 11—19 Uhr • Vorwerksallee, 24782 Büdelsdorf • www.nordart.de

Wirtschaftliche Unzumutbarkeit begründet regelmäßig

keinen Anspruch auf Abriss

Die Rechtsfolgen der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit der Erhaltung einer Bestandsgebäude sind in den §§ 172, 173 BauGB für die verschiedenen Arten von Erhaltungssatzungen unterschiedlich geregelt. Während in den Fällen der sog. Milieuschutz- und Umstrukturierungssatzungen (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB) die wirtschaftliche Unzumutbarkeit der Erhaltung gemäß § 172 Abs. 4 Satz 2 und Abs. 5 Satz 3 BauGB zu einem Genehmigungsanspruch führt, fehlt es im Falle der regelmäßig einschlägigen städtebaulichen Erhaltungssatzung (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB) in § 172 Abs. 3 Satz 1 BauGB an einer entsprechenden Regelung. Stattdessen räumt § 173 Abs. 2 Satz 1 BauGB dem Eigentümer bei Versagung der Genehmigung nach § 172 Abs. 3 BauGB unter den Voraussetzungen des § 40 Abs. 2 BauGB, d. h. wenn ihm wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten oder es in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen, lediglich einen Anspruch auf Übernahme des Grundstücks durch die Kommune ein. Nach Auffassung der Rechtsprechung zwingen auch verfassungsrechtliche Erwägungen (im Wege einer verfassungskonformen Auslegung) nicht dazu, einem Grundstückseigentümer einen Ermessensanspruch auf eine Abbruchgenehmigung im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB einzuräumen, wenn ihm die Erhaltung des Bestandsgebäudes wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist (VG Schleswig, Urteil vom 01.11.2016 – 8 A 91/15). Das Bundesverfassungsgericht habe die Vorgängerregelung in § 39h Abs. 1, 3 BBauG (gültig bis 30.06.1987) für verfassungsmäßig gehalten. Es handele sich dabei um eine Inhalts- und Schrankenbestimmung im Sinne des Art. 14 Abs. 1 Satz 2 Grundgesetz, die der Verfassung entspreche und den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit wahre (vgl. BVerfG, Beschluss vom 26.01.1987 – 1 BvR 969/83). Davon abgesehen lässt sich eine wirtschaftliche Unzumutbarkeit nach der Rechtsprechung ohnehin nur schwer begründen. Diese liege erst dann vor, wenn die Kosten für den Erhalt und die Bewirtschaftung des Bestandsgebäudes durch die Erträge sowie staatliche und kommunale Zuschüsse und Steuervorteile nicht aufgewogen werden können (OVG Schleswig, Beschluss vom 26.07.2017 – 1 LA 8/17).

Objektive Unmöglichkeit begründet Anspruch auf Abriss

Ein Anspruch auf Abriss des Bestandsgebäudes besteht allerdings auch bei einer städtebaulichen Erhaltungssatzung, wenn das Erhaltungsziel nicht mehr erreichbar ist oder das Erhaltungsziel wegen einer objektiven Unmöglichkeit der Erhaltung des Bestandsgebäudes nicht mehr gesichert werden kann. Eine objektive Unmöglichkeit, das Bestandsgebäude zu erhalten, ist dabei wiederum erst dann gegeben, wenn das Bestandsgebäude irreversibel „verfallen“ ist. Die objektive Unmöglichkeit ist bei einer städtebaulichen Erhaltungssatzung somit streng von der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit zu unterscheiden. Die wirtschaftliche Unzumutbarkeit betrifft wirtschaftliche Überlegungen, die mit der Frage, ob das Erhaltungsziel noch erreichbar ist, nichts zu tun haben (OVG Schleswig, Beschluss vom 26.07.2017 – 1 LA 8/17). Die finanziellen Bedürfnisse von Erhaltungsmaßnahmen liegen nach der Rechtsprechung auf einer anderen Ebene als die Entscheidung darüber, ob eine Sache dem „Grunde“ nach geschützt ist oder nicht. Die auf das dem Betroffenen Zumutbare begrenzte Erhaltungspflicht knüpfe erst an den Schutz an. Dieser Schutz werde nicht deshalb in Frage gestellt, weil die Kosten für die Erhaltungsmaßnahmen den Rahmen dessen überschreiten, was dem Eigentümer zumutbar ist (OVG Schleswig, Beschluss vom 26.07.2017 – 1 LA 8/17).

Fazit

Vorsicht ist geboten, wenn man Grundstücke in Erhaltungsgebieten erwerben möchte. Besonders bei bauwürdigen Gebäuden dürfte der Abbruch und Neubau eines Gebäudes häufig kostengünstiger sein als eine aufwendige Sanierung. Die Rechtsprechung hält nur in seltenen Fällen die Versagung des kommunalen Einvernehmens zum Abbruch eines Bestandsgebäudes für rechtswidrig. Wenn sich die Kommune also querstellt und das Einvernehmen zum Abbruch des Gebäudes versagt, bleibt dem Eigentümer oft nichts anderes übrig als in den sauren Apfel zu beißen und entweder das Bestandsgebäude zu sanieren oder aber – bei wirtschaftlicher Unzumutbarkeit der Erhaltung – einen Übernahmeanspruch gegenüber der Kommune geltend zu machen.

Dr. Fiete Kalscheuer

Dr. Fiete Kalscheuer
BROCK MÜLLER ZIEGEN-
BEIN Rechtsanwälte Partner-
schaft mbB, Notare Schwe-
denkai 1, 24103 Kiel