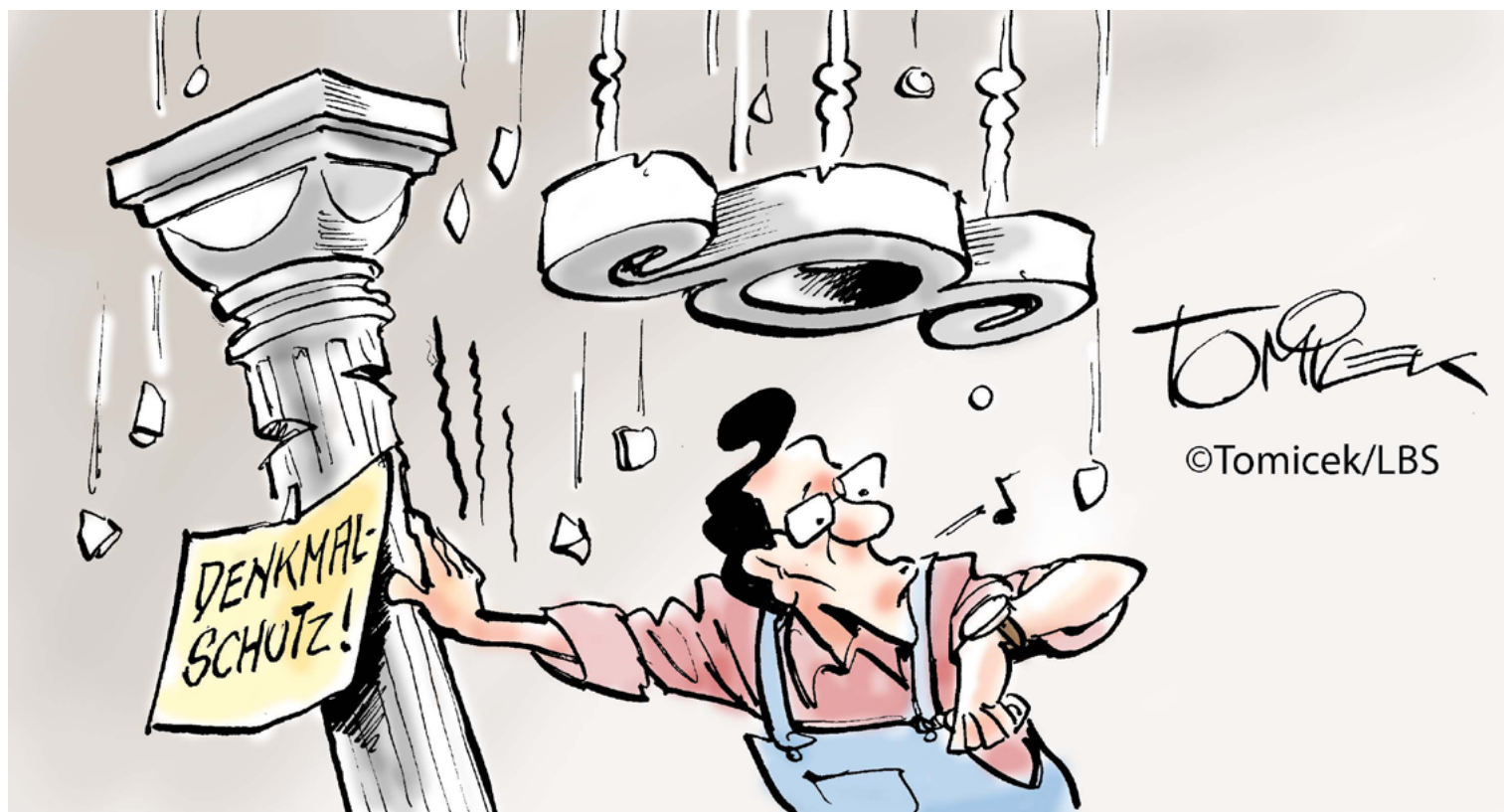


## Alte Hütte, neuer Glanz – Wenn sich die Justiz mit dem Thema Denkmalschutz auseinandersetzen muss – wichtige Urteile

Das Interesse am Denkmalschutz ist in den zurückliegenden Jahrzehnten beständig gewachsen. Deswegen konnte es nicht ausbleiben, dass sich auch die Justiz verstärkt mit dem Thema auseinandersetzen musste. Der Infodienst Recht und Steuern der LBS stellt in seiner Extra-Ausgabe einige Urteile vor, die Fragen des Denkmalschutzes behandeln. Dabei geht es um Heizkosten, langsame Behörden und zeitgenössische Architektur.



### Denkmalpfleger dürfen Haus besichtigen

Denkmalschutzbehörden können ihre Arbeit nur sinnvoll erledigen, wenn ihnen die dafür nötigen Rechte zugestanden werden. Der **Bayerische Verwaltungsgerichtshof (Aktenzeichen 1 CS 12.2638)** bestätigte in einem Urteil, dass es den Fachleuten unter bestimmten Voraussetzungen erlaubt sein müsse, ein entsprechendes Gebäude außen und innen zu besichtigen und für den Amtsgebrauch Fotos davon zu fertigen. Angesichts des „desolaten äußeren Eindrucks“ des Objekts hatte die Behörde dringend eine Begutachtung begehrt.

## Nur Experten...

Denkmalrechtliche Genehmigungen zum Abbruch eines Gebäudes können juristisch angefochten werden, allerdings nicht von jedermann. Das **Oberverwaltungsgericht Sachsen-Anhalt (Aktenzeichen 2 L 136/19)** entschied, Dritte seien grundsätzlich nicht dazu berechtigt. Konkret ging es um ein ehemaliges Bet- und Backhaus, das ein Einwohner der Stadt mit seiner letztlich nicht zulässigen Anfechtung retten wollte.



# DAS BLU MEN BUCH

Maria Sibylla Merian



## DAS BLUMENBUCH

von Maria Sibylla Merian

Nachdruck des Eutiner Exemplars,  
kommentiert von Susanne Luber,

92 Seiten, 135g Papier, Umschlag 350 g Karton, 16,90 Euro

Das Blumenbuch ist Bestandteil  
unserer Print-Abonnements.

Bestellen Sie hier:  
[www.schleswig-holstein.sh/blumenbuch](http://www.schleswig-holstein.sh/blumenbuch)



## SCHLESWIG- HOLSTEIN

DIE KULTURZEITSCHRIFT FÜR DEN NORDEN

## Makler darf nichts verschweigen

Drumherumreden oder das Verschweigen wichtiger Sachverhalte helfen in der Regel nichts, wenn ein Makler ein Gebäude an den Kunden bringen will. Grundlegende Angelegenheiten wie eine bevorstehende Denkmalschutzprüfung des Objekts sollte er besser erwähnen, wenn er im Nachhinein keine Schwierigkeiten bekommen möchte. Dies stellte das **Oberlandesgerichts Oldenburg (Aktenzeichen 4 U 24/14)** fest. Natürlich kann ein Makler die Prüfung nur dann erwähnen, wenn es ihm auch bekannt geworden ist.

## Denkmalpflichten nicht aussitzen

Es bringt dem Eigentümer eines denkmalgeschützten Gebäudes wenig, wenn er auf Zeit spielt. Macht er später geltend, die Denkmaleigenschaft sei entfallen, weil sich die Bausubstanz seiner Immobilie unterdessen stark verschlechtert habe, so hat er damit keinen Erfolg. Das **Verwaltungsgericht Neustadt (Aktenzeichen 4 K 1123/14)** bestand darauf, dass das Haus nach wie vor schutzwürdig sei. Eine Ortsbesichtigung durch das Gericht habe das ergeben.

## Im Verzeichnis der Denkmäler eingetragen

Ist ein Objekt bereits in das Verzeichnis der Denkmäler eingetragen, so muss dies bei einem Verkauf zwingend erwähnt werden. Hier hatte ein Testamentsvollstrecker ein Nachlassgrundstück veräußert, ohne darauf einzugehen. Das beanstandete der **Bundesgerichtshof (Aktenzeichen V ZR 158/19)**. Durch das Verschweigen sei ein wichtiger Sachmangel des Objekts nicht zur Sprache gekommen.

## Höhere Heizkosten

Eigentümer von denkmalgeschützten Gebäuden müssen manche Erschwernis hinnehmen. So können die Heizkosten auf Grund des baulichen Zustandes deutlich höher ausfallen als bei Neubauten. Trotzdem stellen solch beträchtliche Ausgaben für die Heizung nach Ansicht des **Finanzgerichts Münster (Aktenzeichen 8 K 1089/06)** keine außergewöhnliche Belastung im Sinne des Steuerrechts dar.

## Denkmalschutz-Bescheid nachreichen

Wenn Behörden langsam arbeiten, dann darf dies einem Steuerpflichtigen nicht zur Last gelegt werden. Hier hatte der Denkmalschutz seine Bescheide mit gewissen Verzögerungen erlassen. Der betroffene Steuerzahler durfte die Dokumente beim Fiskus noch nachträglich einreichen, beschied das **Finanzgericht Köln (Aktenzeichen 6 K 726/16)**. Das Finanzamt müsse dies akzeptieren.

## Grundsteuererlass nur bei öffentlichem Erhaltungsinteresse

Bei einem denkmalgeschützten Gebäude, das für den Eigentümer völlig unrentabel ist, kann ein Grundsteuererlass gewährt werden. Doch diese Unrentabilität muss dem **hessischen Verwaltungsgerichtshof** zu Folge (**Aktenzeichen 5 A 705/12.Z**) kausal auf den aus dem öffentlichen Erhaltungsinteresse folgenden Anforderungen des Denkmalschutzes beruhen.

**Dr. Ivonn Kappel**