

Informationsdienst der Silberberg Engineering Inc.

27.06.2007, 13:20 | Industrie, Bau & Immobilien

Pressemitteilung von: *Silberberg Engineering Inc.*

Gerade im Baubereich gibt es eine große Anzahl rechtlicher Vorschriften zu beachten, seien es die Bereiche des Bauplanungs- und –ordnungsrechts, des Denkmalschutzes oder die Bereiche des Umweltschutzes und der Energieeinsparung.

Aber auch die Bestimmungen des privaten Baurechts, insbesondere haftungsrechtliche Fragestellungen und die Bestimmungen der VOF oder der VOB sowie das Honorarrecht werfen eine Reihe von Fragen für Bauherren, Architekten, Bauträger und Handwerker auf.

Nicht zu vergessen auch das immer umfangreicher (und undurchsichtiger) werdende Steuerrecht.

Dieser Informationsdienst* will helfen, kompetent ein wenig Licht in dieses Dickicht zu bringen und aktuelle (rechtliche und wirtschaftliche) Fragen aufzugreifen. Je nach Schwerpunkt enthält der Informationsdienst der Silberberg Engineering Inc. praktische Arbeitshilfen wie Checklisten, Übersichten, Mustertexte oder Formulierungshilfen.

In dieser Ausgabe geht es um das Thema Denkmalschutz.

80 Prozent der Immobilien in Deutschland sind älter als 25 Jahre. Gerade Altbauten bergen mitunter zahlreiche Überraschungen: Kriegsschäden kommen plötzlich wieder ans Tageslicht und kontaminierte Flächen müssen beseitigt und entsorgt werden. Außerdem können viele dieser Gebäude die flexiblen Bedürfnisse ihrer Nutzer nicht mehr erfüllen. Hinzu kommt, dass ihre Haustechnik in der Regel veraltet ist und die Betriebskosten unnötig hoch sind. Schienen bisher Abriss und Neubau angesagt, so setzen moderne Architekten zunehmend auf eine sinnvolle Alternative: auf das Bauen im Bestand. Kein Wunder, immerhin verzeichnet dieser Markt seit einigen Jahren enorme Wachstumsraten.

Über zwei Drittel aller Bauinvestitionen fließen heute in den Erhalt älterer Bauwerke.

Zum Vergleich: 1977 war das Verhältnis genau umgekehrt und 80 Prozent aller Investitionen kamen Neubauten zu Gute.

Insbesondere Hauseigentümer und Architekten, die Bauvorhaben an bzw. in denkmalgeschützten Gebäuden planen, sollten sich daher intensiv mit den entsprechenden Denkmalschutzbestimmungen und ihren Auswirkungen befassen. Das Denkmalschutzrecht ist im wesentlichen in den jeweiligen

Denkmalschutzgesetzen der einzelnen Bundesländern geregelt. Deshalb sind die teils voneinander abweichenden Vorschriften der verschiedenen Landesdenkmalschutzgesetze für das jeweilige Bauvorhaben zu beachten. Darüber hinaus gibt es in der Regel in den Ländern in entsprechenden Verordnungen weitere Vorschriften zur Durchführung der Bestimmungen der Denkmalschutzgesetze.

Zu beachten ist nämlich, dass sich eine Erlaubnisspflichtigkeit aufgrund der denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen auch dann ergeben kann, wenn die geplante Maßnahme eigentlich selbst genehmigungsfrei ist.

Kurzüberblick zum Denkmalschutz

Denkmäler lassen sich unterteilen insbesondere in Baudenkmäler, bewegliche Denkmäler und Bodendenkmäler. Baudenkmäler sind Denkmäler, die aus baulichen Anlagen oder Teilen baulicher Anlagen bestehen; Bodendenkmäler sind bewegliche oder unbewegliche Denkmäler, die sich im Boden befinden oder befanden.

Im wesentlichen sind es zwei Maßnahmen, die dazu führen, dass Bauwerke den Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes teils oder vollständig unterliegen; der Eintragung in die Denkmalschutzliste und die Unterschutzstellung von Denkmalbereichen durch eine gemeindliche Satzung. Wird eine entsprechende Satzung erlassen, so gilt der

Denkmalschutz selbst dann für Bauwerke, wenn sie selber gar keinen Denkmalstatus besitzen, aber innerhalb dieses Denkmalbereichs liegen.

Nach den denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen sind Denkmäler Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht. Ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sache bedeutend für die Geschichte des Menschen, für die Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Produktionsverhältnisse sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen. Ob ein Bauwerk Denkmalschutz genießt oder nicht, ist aus der Sicht eines „fachkundigen Betrachters“ zu beurteilen, nicht aber aus der Sicht eines Laien. Kommt die untere Denkmalbehörde zu der Auffassung, dass es sich bei dem Bauwerk um ein schützenswertes Denkmal handelt, so erlässt sie gegenüber dem Eigentümer einen entsprechenden Bescheid, mit dem sie ihm die Eintragung in die Denkmalschutzliste mitteilt. Gegen die Entscheidung kann der Eigentümer Widerspruch einlegen bzw. den verwaltungsgerichtlichen Klageweg beschreiten.

Die Deklaration des Bauwerkes als schützenswertes Denkmal bezieht sich ausschließlich auf das Grundstück und hängt nicht von der Person des Eigentümers ab. Die aus dem Denkmalschutzgesetz resultierenden Pflichten treffen sowohl den Eigentümer des Bauwerkes als auch etwaige Rechtsnachfolger (z.B. auf Erben oder Käufer).

Nach den denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen haben Eigentümer oder sonstige Nutzungsberechtigte ihre Denkmäler in Stand zu halten, in Stand zu setzen, sachgemäß zu behandeln und vor Gefährdung zu schützen, soweit ihnen das zumutbar ist. Kommen Eigentümer oder sonstige Nutzungsberechtigte diesen Verpflichtungen nicht nach, kann die untere Denkmalbehörde Maßnahmen – auch im Wege des Verwaltungszwanges – ergreifen. Schärfstes Mittel der Behörde wäre hierbei die Ersatzvornahme zulasten des Eigentümers.

Zu beachten ist, dass Erhaltungsmaßnahmen regelmäßig unter den denkmalschutzrechtlichen Begriff einer Veränderung fallen und damit erlaubnispflichtig sind. Dies sind insbesondere alle Maßnahmen, die den bestehenden Zustand des Baudenkmals verändern, auch wenn dieser Zustand nicht der Originalzustand war und selbst wenn dieser Zustand nicht auf rechtmäßige Art und Weise zustande kam. Eine Veränderung kann beispielsweise auch ein Farbanstrich sein.

Auch Nutzungsänderungen des Denkmals unterfallen den Denkmalschutzbestimmungen und sind erlaubnispflichtig. Dabei versteht man unter einer Nutzungsänderung jede Änderung der bisher zulässigen Nutzung. Baudenkmäler sind deshalb so zu nutzen, dass die Erhaltung der Substanz auf Dauer gewährleistet ist. Wird ein Baudenkmal auf andere Weise genutzt und ist dadurch eine Beschädigung zu befürchten, so kann die zuständige Denkmalbehörde Eigentümer oder sonstige Nutzungsberechtigte verpflichten, dass Baudenkmal nur noch in bestimmter, ihnen zumutbarer Weise zu nutzen.

Erlaubnispflichtig ist auch der beabsichtigte Abriss eines Baudenkmals, denn der Eigentümer/ Erwerber ist zur denkmalgerechten Erhaltung verpflichtet. Die Abrissgenehmigung ist jedoch zu erteilen, wenn die Mittel für den Unterhalt des Denkmals nicht mehr erbracht werden können und die Privatnützlichkeit nahezu vollständig beseitigt wird. Dies ist wiederum dann der Fall, wenn auch ein dem Denkmalschutz aufgeschlossener Eigentümer von einem Baudenkmal keinen vernünftigen Gebrauch machen und es auch nicht veräußern kann (Beschluss BVerfG, 1 BvL 7/91 vom 2.3.1999, www.bverfg.de/entscheidungen/ls19990302_1bvl000791.html).

Sofern man Eigentümer eines Grundstückes in unmittelbarer Umgebung eines Baudenkmals ist, sollte man vor einer Errichtung, Veränderung oder Beseitigung einer baulichen Anlage prüfen, ob dieses Vorhaben nicht auch unter denkmalschutzrechtlichen Gesichtspunkten genehmigungspflichtig ist, auch wenn diese Anlage selbst nicht in der Denkmalliste eingetragen ist. Denn einer besonderen Erlaubnis der unteren Denkmalbehörde bedarf, wer in der engeren Umgebung von (u.a.) Baudenkmalen Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigt wird. Der Begriff „engere Umgebung“, lässt sich nur im jeweiligen konkreten Einzelfall bestimmen. Die bisher hierzu ergangene Rechtsprechung legt diesen unbestimmten Rechtsbegriff dahin gehend aus, dass eine Genehmigungspflicht dann besteht, wenn das unter Schutz stehende Denkmal durch bauliche Maßnahmen in seiner Umgebung optisch verdeckt oder erdrückt wird.

* * *

Als leistungsstarkes Unternehmen und Partner von vielen freiberuflichen Architekten wie auch Bauherren ist **SILBERBERG ENGINEERING INC.** bundesweit bekannt. **SILBERBERG ENGINEERING INC.** bietet integrierte Serviceleistungen - von der Projektentwicklung bis hin zum Facility Management. Gegenstand des Projektmanagements ist die Koordinierung von Bauvorhaben zwischen Planungsbüros, Bauherren und ausführenden Baubetrieben. Hierbei werden sämtliche Gewerke vom Fundament bis zur Außenanlage abgedeckt werden. Das Leistungsspektrum umfasst Gewerbe und Industriebauten ebenso wie Ein- und Mehrfamilienhäuser.

Silberberg Engineering Inc., Büro Deutschland, Argentinische Alle 3, 14163 Berlin
Tel.: 030 / 27 87 73-0; Fax: 030 / 27 87 73-10
E-Mail: info@silberberg-engineering-inc.de
<http://www.silberberg-engineering-inc.de/service.html>

* Die Beiträge in dem Informationsdienst der Silberberg Engineering Inc. dienen der allgemeinen Bildung und Weiterbildung und nicht der Beratung im Falle eines individuellen rechtlichen Anliegens. Silberberg Engineering übernimmt daher keine Haftung für den in diesem Informationsdienst wiedergegebenen rechtlichen Inhalt, insbesondere im Hinblick auf Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der zur Verfügung gestellten Informationen. Die Geltendmachung von Ansprüchen jeglicher Art ist deshalb ausgeschlossen. Verwenden Sie daher die hier bereitgestellten Informationen niemals als alleinige Quelle für rechtsbezogene Entscheidungen und ziehen Sie weitere Informationsquellen hinzu. Wenden Sie sich bitte wegen Ihres Anliegens stets an einen Anwalt, Steuerberater, Wirtschaftsprüfer oder an eine andere qualifizierte Beratungsstelle!

Silberberg Engineering Inc.
Büro Deutschland

Argentinische Allee 3
14163 Berlin
Tel.: 030 / 27 87 73-0
Fax: 030 / 27 87 73-10
E-Mail: info@silberberg-engineering-inc.de
Vertretungsberechtigter Bevollmächtigter:
Sascha Kunkel

SILBERBERG ENGINEERING INC. begleitet Sie von der ersten Konzeption bis zur vollständigen Realisierung Ihrer komplexen Bauprojekte jeder Art.

Portrait

Die mit uns kooperierenden Baubetriebe zeichnen sich durch individuelle Beratung, Termintreue und qualifizierte Mitarbeiter aus. Marktkonforme Preise der Firmen ermöglichen eine hohe Akzeptanz am Markt. Durch langjährige

Erfahrung auf der gesamten Hochbauschiene haben wir eine effektive Struktur aufgebaut, die die Zufriedenheit der Bauherren gewährleistet.

News-ID: 143178 • Views: 119 (Stand: 25.04.2026)

Link zur Pressemitteilung:

<https://www.openpr.de/news/143178/Informationsdienst-der-Silberberg-Engineering-Inc-.html>