

Basty, Gregor, Beck, Hans-Joachim, Haaß, Bernhard (Hrsg.), Denkmalschutz und Sanierung, Rechtshandbuch, 492 Seiten, 2. überarbeitete Auflage 2008, Lexxion-Verlag, 68,00 EUR

Auch dieses Werk hat nach dem Handbuch von Martin/Krautzberger Denkmalschutz und Denkmalpflege (2006 im Beck-Verlag) nunmehr seine zweite Auflage erreicht. Von dem zuletzt genannten auch die Fachfragen umfassenden Standardwerk unterscheidet sich der Basty/Beck/Haaß vor allem in seiner weitgehenden Beschränkung auf Rechtsfragen. Der Profession seiner Herausgeber (Notar, Rechtsanwalt, Finanzrichter) folgend richtet er sich in erster Linie an die Eigentümer, denen Hilfestellung gewährt werden soll: Bei der Finanzierung (Förderungen, Steuervorteile und Investitionszulage), beim Abschluss von Kauf- und sonstigen Verträgen, im Genehmigungsverfahren und bei der Energieeinsparung, ferner bei mietrechtlichen Folgen. Einige Blüten reichern den Inhalt an, u.a. ein Exkurs über die restauratorische Befundssicherung (welche nicht gerade zu den Rechtsfragen gehört, die man aber als mögliche Nebenbestimmung einer Genehmigung hätte behandeln können; der zitierte Wartungsvertrag ist längst überholt); ferner der Teil B über die obsoleete Investitionszulage, die nur für bis zu dem abgelaufenen 31.12.2004 abgeschlossene Maßnahmen galt und schließlich ein Verzeichnis der Obersten Denkmalschutzbehörden mit Angabe der teils bereits überholten persönlichen Namen (Beispiel „Carstensen“ in SH) der Behördenvertreter (die man nur für Beschwerden über die unteren Behörden bräuchte).

Bemerkenswert straff und auch für einen Laien gut lesbar sind die Ausführungen in Teil A über die steuerlichen Vorteile von Vors. Richter Beck am FG Berlin-Brandenburg; dies gilt ungeachtet der zu bemängelnden fehlenden Verknüpfungen zur umfangreichen Entscheidungssammlung EzD und den dortigen Kommentierungen von Kleeberg. Erstmals verständlich dargestellt wird z.B. die Rechtsprechung des BFH zur Bindungswirkung der Bescheinigung der Landesbehörden (RdNr. 116 ff., 124 ff.; leider fehlen u.a. eine aktuelle Aufstellung über die Bescheinigungsbehörden in RdNr. 119 und die für alle Beteiligten eigentlich unerlässlichen Ausführungen über das durchzuführende Verwaltungsverfahren).

Teil G über die Energieeinsparverordnung geht ausweislich seiner ersten Fußnote vom überholten Rechtszustand der EnEV 2004 aus. Nunmehr gilt die EnEV 2007, die der Verfasser versteckt erst in Fußnote 15 erwähnt und verschiedentlich einfließt. Nicht ausreichend deutlich werden in der unübersichtlichen Darstellung die neuen (2007) Sonderregelungen für Baudenkmäler und Gebäude in Denkmalbereichen (Ensembles – siehe die Definition in § 2 Nr. 3 a) wie ihre Freistellung vom Energieausweis (§ 16 Abs. 2 i.V. mit Abs. 4) und die Ausnahmemöglichkeit des § 24 Abs. 1 und 2 EnEV 2007 („Soweit bei Baudenkmalern oder sonstiger besonders erhaltenswerter Bausubstanz die Erfüllung der Anforderungen dieser Verordnung die Substanz oder das Erscheinungsbild beeinträchtigen oder andere Maßnahmen zu einem unverhältnismäßig hohen Aufwand führen, kann von den Anforderungen dieser Verordnung abgewichen werden“ – nota bene: von Amts wegen!). Die 2008 längst absehbaren Weiterentwicklungen der EnEV sind in RdNr. 788 leider nicht einmal angedeutet.

Keine neuen Erkenntnisse haben die Autoren zur Zumutbarkeitsprüfung vorgetragen, die im Stichwortverzeichnis nur ein einziges Mal (bei der Investitionszulage!) aufscheint. Haaß verzichtet (im Teil C) weiterhin auf das präzise Zitat des Beschlusses des BVerfG von 1999, das keineswegs vermeintlich unwirtschaftliche Denkmäler dem Abbruch überantwortet und damit den diesbezüglichen Haaßschen Ausführungen weitgehend den Boden entzieht. Im Gegenteil heißt es dort wörtlich u.a.: „Durch das Beseitigungsverbot wird die bestehende Nutzung eines Baudenkmals nicht eingeschränkt. .. Anders liegt es aber, wenn ... keinerlei sinnvolle Nutzungsmöglichkeit mehr besteht. ... Wenn (er) es praktisch auch nicht veräußern kann, wird dessen Privatnützigkeit nahezu vollständig beseitigt. ... Die Versagung einer Beseitigungsgenehmigung ist dann nicht mehr zumutbar.“ Das BVerfG hat also schon vor 10 Jahren das Hohe Lied des Denkmalschutzes gesungen und der „Trotteltheorie“ eine Absage erteilt: Rund neunzig Prozent des Denkmalbestandes in Deutschland wären nach den Haaßschen

Anwaltskriterien unwirtschaftlich und vom Abbruch bedroht, das BVerfG hat dies ausdrücklich ausgeschlossen und deshalb keineswegs postuliert, dass sich „Denkmäler selbst tragen müssen“. Auf die Zumutbarkeit kommt es nach wie vor ausschließlich in eng begrenzten Abbruchfällen (nicht nutzbar, nicht veräußerbar – egal zu welchem Preis), bei denkmalrechtlichen (!) Erhaltungsanordnungen (die über den selbst zu tragenden unterlassenen Bauunterhalt und dessen Folgen hinausgehen) und erst nach Vorlage entsprechender Nachweise durch die Antragsteller (BayVGH vom 27. 9. 2007, 1 B 00.2474 – BayVBl 2008, 149 mit Anm. Martin – auch diese wichtige Entscheidung fehlt leider in RdNr. 438 der Neuauflage).

Zur verwendeten Literatur: Das Literaturverzeichnis ist zwar breit gedruckt, aber inhaltlich dünn. Die Standardliteratur zum Denkmalrecht (mit Ausnahme des lediglich erwähnten, aber nicht eingearbeiteten Martin/Krautzberger) fehlt weitgehend, so die meisten Werke und Aufsätze von Eberl, Hönes und Moench. Unverzeihlich ist für ein Rechtshandbuch zum Denkmalschutz das Fehlen der Entscheidungssammlung zum Denkmalrecht (Eberl u.a.) mit ihren nahezu 600 kommentierten und oft unveröffentlichten Entscheidungen – die EzD hätte dem Kollegium der vielen Herausgeber und Autoren nicht zu teuer sein dürfen.

Zu den Vertragsmustern: Wie nicht anders zu erwarten, haben die geballten ausgewiesenen Spezialisten des privaten Bau- und Bauträgerrechts ganze Arbeit geleistet, die aktualisierten Verträge werden in zahlreichen Fällen gute Dienste leisten. Den im Muster vorgeschlagenen Ansatz der vorhandenen Bausubstanz nach § 10 Absatz 3a HOAI hätten Architekten zwar gerne, in der Praxis wird ihnen das aber in sparsamen Landstrichen wie Sachsen und Schwaben selten gelingen (z.B. bei der Sanierung von Plattenbauten). Die Formulare für Zuschussanträge downloaded man sich besser – was insgesamt zu der Anregung veranlasst, in künftigen Auflagen systematisch zu den unzähligen und üppigen Quellen des Internets hinzuführen.

Fazit: Höhen und Tiefen, die beiden Handbücher ergänzen sich aber auf eine wundersame Weise.

Verfasser: Dr. Dieter J. Martin, Ltd. Akad. Direktor, Management und Recht der Denkmalpflege, Universität Bamberg, Michelsberg 2, 96049 Bamberg
Stand 6.12.2008