Denkmalschutz und Modernisierung

Das Thema Modernisierung, insbesondere energetische Modernisierung, gewinnt eine besondere Bedeutung, wenn Sie eine "Alt-Immobilie" zum Eigentum haben. Wann spricht man von einer "Alt-Immobilie" und wann von einem denkmalgeschützten Gebäude? Der Begriff "alt" ist relativ. Ist eine Immobilie älter als 40 Jahre, wird sie im allgemeinen Sprachgebrauch als „Alt-Immobilie“ bezeichnet. Die Kriterien, die ein Objekt als Baudenkmal zu erfüllen hat, bestimmen sich zum einen nach dem Alter, zum anderen aber auch nach örtlichen Kriterien, insbesondere, wenn es sich um ein Sanierungsgebiet handelt, welches durch eine Gemeinde umfassend geplant wird. Die Klassifizierung eines Hauses als Denkmal erfolgt durch das Amt für Denkmalschutz.

Immer dann, wenn ein Eigentümer Veränderungen an der Fassade oder an der äußeren Gestaltung seines Hauses vornehmen will, empfiehlt es sich dringend, mit dem Denkmalpfleger der unteren Denkmalbehörde in seiner Gemeinde Kontakt aufzunehmen und im Vorfeld Maßnahmen, die am Gebäude ausgeführt werden sollen, zu besprechen.

Die Denkmalschützer bei den Behörden sind in der Regel nicht Gegenspieler der Eigentümer, sondern verstehen sich als Helfer und Unterstützer, weil die Durchführung von energetischen Sanierungen immer wieder dazu führt, dass Veränderungen außen und innen Folge von derartigen Maßnahmen sind.

Sollen z. B. alte, baufällige Balkone an einem Haus aus der Gründerzeit (1871 bis 1900) abgerissen und neu aufgebaut werden, kommt es vor, dass Denkmalschützer versuchen, Teile des alten Balkons, z. B. vorhandene Brüstungselemente, die gusseiserne Verzierungen aufweisen, zu erhalten.

Bei einem Ortstermin werden die Besonderheiten des Hauses in Augenschein genommen. Der Denkmalpfleger hält fest, welche Bestandteile er für erhaltenswert erachtet, um somit die Bestandteile zu sichern, die zum Erhalt von Bedeutung sind. Dieser Auftrag ergibt sich aus einem gewandelten Bewusstsein, wonach ein Großteil der Gesellschaft es mittlerweile als Verpflichtung ansieht, zum Erhalt qualitativ hochwertiger, gewachsener Lebensräume beizutragen. Hierzu gehört insbesondere auch der Erhalt von so genannten "Quartieren", die sich durch eine besonders gewachsene Wohnstruktur auszeichnen. Die Wertschätzung historischer Bausubstanz hat hierbei nicht zwingend im Vordergrund zu stehen, sondern die Tatsache an sich, dass gut erhaltene Bausubstanz (z.B. Häuser, errichtet in der Zeit von 1900 bis 1914) für die Nachwelt erhalten werden soll, ist von entscheidender Bedeutung. Die Wertschätzung historischer Bausubstanz hat auch den privaten Wohnungsbau erfasst, was sich insbesondere durch eine zunehmende Beliebtheit, Altbau-Wohnungen anzumieten, die sich durch einen entsprechenden Charme (Dielen/Parkettböden; hohe Räume; Stuck unter der Decke; gesundes Raumklima aufgrund der Bausubstanz) auszeichnen.

Die Realisierung einer behutsamen Modernisierung im Baubereich erfordert daher eine entsprechend gute Vorplanung.

In einigen Bundesländern gibt es für die Denkmalschutzbehörden keine Pflicht zur Information der Eigentümer über die Aufnahme ihres Gebäudes in ein so genanntes Denkmalverzeichnis. Hier sind die Gemeinden frei in der Gestaltung. Viele Bauherren wissen daher gar nichts von der "unter Schutzstellung" ihres Gebäudes beziehungsweise ihres Anwesens. Das Denkmalverzeichnis hat in diesen lediglich nachrichtlichen Charakter. Anders in Niedersachsen. Hier gelten die Bestimmungen des § 4 Abs. 4 NDSchG. Der Eigentümer ist unverzüglich über die Neueintragung oder auch eine Löschung des Baudenkmals im Verzeichnis zu informieren.

Die Kontaktaufnahme mit der unteren Denkmalschutzbehörde, die für Maßnahmen in der Gemeinde zuständig ist, ist daher unerlässlich. Wie oben dargelegt, ist eine Inaugenscheinnahme unter fachkundiger Begleitung erforderlich, um festzustellen, welche Maßnahmen an dem Gebäude durchgeführt werden können, beziehungsweise um bei einer entsprechenden Vorplanung im Rahmen der Begehung festzustellen, ob diese Maßnahmen, wie vom Bauherrn geplant, so umgesetzt werden können oder nicht.

In den Regelfällen wird hierbei unter folgenden unterschiedlichen Gesichtspunkten eine zu treffende Maßnahme eingeordnet, die ich kurz erläutern will:

Instandsetzungsarbeiten = Bauunterhaltung zur Vermeidung von Folgeschäden und Folgekosten

Instandhaltungsarbeiten = in etwa gleichzusetzen mit Sanierung (Gesundung)

Konservierungsarbeiten = "Einfrieren" des gegenwärtigen Zustandes (inkl. Erhalten von Zeitspuren)

Reparaturarbeiten = Beseitigung von Schäden

Rekonstruktionsarbeiten = "Wiederaufbau" nach alten Plänen, Fotos, Vorlagen etc.

Renovierungsarbeiten = "wieder neu machen", also nicht denkmalgerechte Baumaßnahmen im Bestand

Restaurierungsarbeiten = "Wiederherstellung", bedeutet sowohl Neuanfertigung, Ergänzung oder z. B. das farbige Fassen nach Originalbefunden

Erst nach einer solchen Abklärung kann die Aufnahme von Maßnahmen erfolgen.

Abgelehnt werden von den Ämtern für Denkmalpflege meist folgende Veränderungen:

- grobe Grundrißveränderungen
- unangemessene Vergrößerung oder unsensible Erneuerung von Türen oder Fenstern
- Abbruch von Original erhaltenen Bauteilen wie Treppen, -geländer und verzierten Innentüren sowie Verzierungen auf vorhandenen Balkongeländern
- Abbruch oder Austausch intakter Bauteile aus modischen Gründen
- Aufbrechen der Dachfläche

Jens Grundei
Rechtsanwalt

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Mediator

Interessenschwerpunkte:
- Arbeitsrecht
- Reiserecht
- Erbrecht

Friedländer Weg 20a • 37085 Göttingen
Tel. 0551 547060 • Fax 0551 54706-60
E-mail: mail@ra-grundei.de

durch großflächige Erker, Loggien etc.
- wesentliche bauliche Erweiterung, die das Erscheinungsbild des Denkmals nachhaltig stören.

Energetische Sanierungsmaßnahmen werfen Probleme auf, weil optische Veränderungen innerhalb und an der Außenansicht des Gebäudes die Folge sind. Während in vielen Fällen eine Außendämmung der Fassade nicht möglich sein wird, um die Fassade zu erhalten, kann auch eine Innendämmung von Wänden und oberer Geschossdecke durchaus einen Einsparungseffekt erzielen. Eine Solaranlage zur Warmwassererzeugung wird meistens nicht störend sein. Großflächige Photovoltaikanlagen auf den Dächern hingegen schon. Dies ergibt sich bei normaler Betrachtungsweise von selbst. Woran der Eigentümer eines denkmalgeschützten Hauses immer denken muss, ist, dass eine Veränderung an einem solchen Gebäude grundsätzlich erlaubnispflichtig ist. Die finanzielle Belastung, insbesondere in dem Moment, in welchem bestimmte Maßnahmen, die dem Erhalt des Gebäudes dienen, auf die Mieter nicht umgelegt werden können, führt dazu, dass die Eigentümer das Gefühl haben, die Denkmalschutzbehörde belaste sie unnötig mit finanziellen Zusatzauflagen. Dies ist in der Regel nicht richtig. Eine entsprechende Absprache und Vorbereitung ist vorbeugend zu empfehlen, um das Bauvorhaben gut durchzuführen. Die Einschaltung eines Architekten, der sich mit Sanierungen im Altbau und denkmalgeschützten Bereich auskennt, ist daher hilfreich. Der Architekt bereitet bereits in Vorgesprächen den Eigentümer darauf vor, mit welchen Widerständen im Rahmen einer Sanierungsmaßnahme an einem denkmalgeschützten Gebäude zu rechnen ist. Baurechtlich genehmigungspflichtige Arbeiten, unabhängig davon, ob diese an einem denkmalgeschützten Gebäude oder an einem "einfachen" Haus ausgeführt werden, müssen durch Bauantrag beim zuständigen Bauamt gestellt werden. Denkmalschutzbehörden werden dann automatisch mit einbezogen.

Jeder Bauherr, der sich mit einer Sanierungsmaßnahme befasst, die auch erhaltenden Charakter hat und darüber hinaus energetisch sinnvoll sein soll, muss bei seiner Modernisierung darauf achten, dass eine Trennung vorzunehmen ist zu den Kosten, die allein der Instandhaltung des Denkmals dienen und die nicht umgelegt werden können als Maßnahmen. Hier ist der Eigentümer allerdings nicht anders gestellt als der "normale" Hauseigentümer, der sein Wohnhaus modernisiert. Zuschüsse müssen bekanntermaßen angerechnet werden. Auch Zuschüsse, die für Maßnahmen an denkmalgeschützten Häusern beantragt werden können, müssen angerechnet werden.

Wie bei jeder Modernisierungsmaßnahme hat der Bauherr eine entsprechende Ankündigung gegenüber den Bewohnern vorzunehmen. Die Maßnahme ist zu beschreiben. Art und Umfang und die voraussichtliche Dauer der Maßnahme sind darzulegen. Mit dem neuen Mietrecht haben sich bei Modernisierungsmaßnahmen einige Unterschiede zum alten Recht ergeben, die zu beachten sind. Hierüber sollte der Eigentümer, der Modernisierungsmaßnahmen, z.B. nach den § 555 b Nr. 1 BGB (energetische Modernisierung) plant, sich informieren.

Jeder Eigentümer, der entweder eine denkmalgeschützte Immobilie selbst bewohnt oder diese vermietet, hat in der Vergangenheit mit Sicherheit die eine oder andere negative Erfahrung machen müssen, wenn es um Maßnahmen an seinem Haus ging. Die Liebe, beziehungsweise eine entsprechende Affinität zu einer denkmalgeschützten Immobilie, lässt sich jedoch auch daran erkennen, dass eine ausgeprägte Sensibilität im Umgang mit der Verpflichtung vorhanden ist, schützenswerte Gebäude für die Nachwelt zu erhalten. Denn nur wenn historische Häuser auch bewohnt und genutzt werden, bleiben sie erhalten. Andernfalls droht Verfall und nicht selten der Abriss.

Nutzen Sie die Möglichkeiten, die Ihnen durch fachkundige Unterstützung im Bereich der Vorplanung durch Architekten, den H + G Göttingen e. V., von Fachanwälten und Steuerberatern geboten werden, um Ihre denkmalgeschützte Immobilie oder Ihren erhaltenswerten Altbau auch für die Zukunft dem Wohnungsmarkt zur Verfügung zu stellen.

Jens Grundei, Göttingen
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Erstberatung zu Schadstoffen und Schimmelpilz

H + G Göttingen e.V. bietet für seine Mitglieder kostenlos eine ca. 15-minütige Erstberatung in der Geschäftsstelle an.

Wann: **Mittwoch, den 8. Januar 2014, von 15.00 – 16.00 Uhr**
Mittwoch, den 5. Februar 2014, von 15.00 – 16.00 Uhr
Mittwoch, den 5. März 2014, von 15.00 – 16.00 Uhr

Wo: Groner-Tor-Straße 1, 37073 Göttingen

Wie: nach vorheriger Terminvereinbarung, Tel.: 52 10 12

Berater: Herr Dr. Erhard Kühnle, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger bei der IHK Hannover und IHK Offenbach

Inhalte: Schadstoffe und Schimmelpilze in Wohnungen können verschiedene Ursachen haben. Energetische Gebäudesanierungen zwecks Energieeinsparungen erfordern ein geändertes Heiz- und Lüftungsverhalten. Schadstoffe treten oft in Zusammenhang mit der Anschaffung von Möbeln und/oder Renovierungen auf.

Interessierte Immobilieneigentümer, die nicht Mitglied im Verein sind, können gern kostenloses Informationsmaterial zum Thema in unserer Geschäftsstelle abholen und/oder sich unverbindlich über eine Mitgliedschaft informieren. Wir freuen uns über reges Interesse!

H + G Göttingen e.V. | Groner-Tor-Straße 1 | 37073 Göttingen
Tel.: 05 51 / 52 10 12 | Fax: 05 51 / 52 10 169
E-mail: verein@hug-goe.de | Internet: www.hug-goettingen.de

Erstberatung zur energetischen Gebäudesanierung

H + G Göttingen e.V. bietet für seine Mitglieder kostenlos eine ca. 20-minütige Erstberatung in der Geschäftsstelle an.

Wann: **Mittwoch, den 5.Februar 2014 von 9.00 – 12.00 Uhr**
Mittwoch, den 5. März 2014 von 9.00 – 12.00 Uhr

Wo: Groner-Tor-Straße 1, 37073 Göttingen

Wie: nach vorheriger Terminvereinbarung, Tel.: 52 10 12

Berater: Herr Dipl.-Ing. (FH), Architekt Kai Abmeier
BAFA – anerkannter Energieberater

Inhalte: Seit Inkrafttreten der neuen Energiesparverordnung besteht großer Beratungsbedarf zur energetischen Gebäudesanierung. Themen könnten Wärmedämmmaßnahmen, Heizungssanierungen, Energiesparmöglichkeiten, Einsatz regenerativer Energien, die Vorgehensweise bei Modernisierungsmaßnahmen u. a. sein.

H + G Göttingen e.V. | Groner-Tor-Straße 1 | 37073 Göttingen
Tel.: 05 51 / 52 10 12 | Fax: 05 51 / 52 10 169
E-mail: verein@hug-goe.de | Internet: www.hug-goettingen.de