

## **Wahrnehmungbericht des Denkmalbeirats zum Widerspruch Stand der Technik versus Denkmalschutz**

### Zusammenfassung:

**Da für bestehende Gebäude unterschiedliche Rechtsmaterien gleichzeitig maßgeblich sind, kann es für den Bauwerkseigentümer trotz Einhaltung des baurechtlichen Konsenses und Einhaltung der Auflagen aus dem Denkmalschutzgesetz aufgrund anderer Rechtsmaterien, wie der Verkehrssicherungspflicht, im Schadensfall zu hohen Schadensersatzforderungen kommen. Für denkmalgeschützte Gebäude ist sowohl das Baurecht des jeweiligen Bundeslandes als auch das Denkmalschutzgesetz des Bundes einzuhalten. Fordert das Baurecht des Landes direkt oder indirekt über die OIB-Richtlinien eine Anpassung des Bauwerks an den aktuellen Stand der Technik und/oder die aktuell gültigen Vorschriften, widerspricht jedoch die Anpassung den Grundsätzen des Denkmalschutzes und kann daher nach dem Denkmalschutzgesetz nicht bewilligt werden, verbleibt dem Eigentümer nur noch die Entscheidung, welches Gesetz er nicht einhält und welches Strafausmaß oder Risiko eines Haftungsanspruches das geringere ist. Diese unbefriedigende Situation wird derzeit von Immobilienentwicklern gezielt dahingehend genutzt, um einen Antrag auf Zerstörung des Denkmals zu argumentieren und damit die Entlassung von an sich schutzwürdigen Objekten aus dem Denkmalschutz zu erzwingen. In dem Wahrnehmungsbericht wird die Problematik aufgezeigt und ein Lösungsvorschlag vorgestellt.**

### Beispiele:

1. In einer Burganlage aus dem späten Mittelalter wird der Festsaal für ein kammermusikalisches Musikfestival mit internationaler Besetzung genutzt. Der Zugang zum Festsaal entspricht nicht den Anforderungen der OIB-Richtlinie 4, da die zulässige Stufenhöhe um 0,5 cm überschritten wird. Ein Neubau des Treppenhauses ist nach dem Denkmalschutzgesetz (DMSG) nicht bewilligbar, da hierdurch die Burganlage in einem wesentlichen Bereich zerstört würde.

Lässt der Eigentümer weiterhin die bereits gut eingeführten und für den lokalen Tourismus wichtigen musikalischen Aufführungen stattfinden, setzt er sich, im Fall des Sturzes eines Besuchers, der Gefahr einer massiven Schadensersatzforderung aufgrund der Nichteinhaltung des Standes der Technik – wiedergegeben durch die OIB-Richtlinien – aus. Andernfalls müsste das Festival abgesagt werden, der Ort verliert einen wesentlichen touristischen Anziehungspunkt und die Burganlage einen Großteil der für die Erhaltung erforderlichen finanziellen Mittel. Das Denkmal würde in diesem Fall dem langsamen Verfall preisgegeben werden.

2. Der Zugang zu einem bekannten Innenstadtlokal hält die erforderlichen Durchgangslichter nicht ein. Das Lokal befindet sich in einem denkmalgeschützten Gebäude im Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG). Es liegt ein unbefristeter Mietvertrag vor. Eine Verbreiterung des Zuganges zu dem Lokal ist sowohl aus technischen Gründen als auch aufgrund des Denkmalschutzes nicht möglich, da im Fall des Umbaus in Bestandrechte anderer Mieter eingegriffen werden müsste und beim Umbau wertvolles barockes Stuckdekor zerstört werden würde. Da das Lokal eine alte gewerberechtliche Bewilligung besitzt, muss der Eigentümer des Hauses dem Lokalbetreiber ein gleichwertiges Objekt zur Verfügung stellen, das alle aktuellen Anforderungen erfüllt. Dies ist jedoch nicht möglich.

---

### Sachverhaltsdarstellung:

Bis vor einigen Jahren war die Ansicht vorherrschend, dass für ein sich im baurechtlichen Konsens befindliches Objekt der Erhalt dieses Konsenses für eine sichere Benutzung des Objekts ausreichend ist. Man durfte also davon ausgehen, dass durch die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bauvorschriften zum Zeitpunkt der Errichtung bzw. Adaptierung des Bauwerks der Eigentümer seine Sorgfaltpflicht gegenüber der Allgemeinheit in hinreichendem Umfang wahrgenommen hat. In den letzten Jahren wurden immer häufiger Schadensersatzansprüche gegen den Eigentümer einer Liegenschaft aus dem Titel der Abweichung vom Stand der Technik im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht des Eigentümers geltend gemacht. In diesem Zusammenhang hat die Rechtsprechung bereits den dynamischen bzw. elastischen Erhaltungsbegriff statuiert, worunter zu verstehen ist, dass nicht der historische Zustand eines Gebäudes zu konservieren ist, sondern ein Bauwerk immer dem aktuellen Stand der Technik entsprechen muss, um bei Haftungsfragen im Schadensfall nicht belangt werden zu können. Auch wird in den OIB-Richtlinien, die Bestandteil des Baurechts sind, die Einhaltung des Stands der Technik gefordert.

Zwar ist der Stand der Technik ein unbestimmter Rechtsbegriff, doch kann vereinfachend als Stand der Technik die beste aktuell verfügbare Technik (siehe auch GewO § 71a) bezeichnet werden.

Hieraus ergibt sich, dass die Ziele des DMSG, nämlich der Erhalt der Lesbarkeit des Denkmals, mit der Einhaltung des Stands der Technik, wie dies u.A. aus der Verkehrssicherungspflicht gefordert wird, oft im Widerspruch stehen. Als Beispiele seien die Nichteinhaltung von Stiegenbreiten (lt. OIB-RL derzeit allgemein mindestens 1,20 m), die Nichteinhaltung von Brüstungshöhen oder Abweichungen beim Schall- und Brandschutz in historischen Gebäuden genannt. Bedauerlicherweise wurde der nicht eingehaltene oder der teilweise nicht einhaltbare aktuelle Stand der Technik bereits erfolgreich in Verfahren nach § 5 DMSG angewandt und damit eine Bewilligung zur Zerstörung eines Denkmals erwirkt.

Letztendlich ist der Eigentümer eines Denkmals zwei u.U. einander widersprechenden Rechtsmaterien unterworfen, nämlich einerseits dem Baurecht des jeweiligen Bundeslandes, welches über die OIB-Richtlinien die Einhaltung des aktuellen Standes der Technik verlangt und auf welches sich die Argumente der Verkehrssicherungspflicht beziehen, sowie andererseits auf Bundesrechtsebene dem DMSG, welches den Erhalt des Denkmals fordert. Diese Rechtswidersprüche werden zur Zerstörung von Denkmalen gezielt genutzt.

Seitens des Denkmalbeirats wird daher angeregt, in einer Arbeitsgruppe, der neben den Behördenvertretern auch Vertreter des Denkmalbeirats angehören, diese Problematik zu thematisieren und Lösungsvorschläge für die Anpassung bzw. Ergänzung der OIB-Richtlinien zu erarbeiten, um für Eigentümer denkmalgeschützter Objekte die erforderliche Rechtssicherheit zu gewährleisten und der Zerstörung von wertvoller Bausubstanz Einhalt zu gebieten.