Ein Beitrag aus der
IMMOBILIEN ZEITUNG
FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Alt gegen neu ist nun trotz Erhaltungsverordnung leichter

Öffentliches Recht. Der Abriss eines Wohngebäudes kann nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB nur abgelehnt werden, wenn das abzureißende Gebäude besondere städtebauliche Bedeutung besitzt.

VG Hamburg, Urteil vom 15. Juni 2026, Az. 9 K 5096/24



Rechtsanwalt Roland Hoinka von Oberthür & Partner

Quelle: Oberthür & Partner Rechtsanwälte mbB, Roland Hoinka, Seniorpartner

DER FALL

Der Kläger ist Eigentümer eines Grundstücks im Gebiet einer Erhaltungsverordnung (ErhVO) aus dem Jahr 1990. Es ist mit einem Einfamilienhaus aus dem Jahr 1949 bebaut. Da es geringer bebaut ist als alle Nachbargrundstücke, will der Kläger nach dem Abriss auf seinem Grundstück ein größeres Wohngebäude errichten. Im März 2024 beantragte er die Abrissgenehmigung. Bereits zum damaligen Zeitpunkt hat der Kläger darauf hingewiesen, dass das abzureißende Gebäude erst nach dem Zweiten Weltkrieg errichtet worden sei und nicht dem Schutzzweck der ErhVO entspräche. Nach dem Wortlaut der Begründung seien nur zweigeschossige mit Stuck verzierte Villengebäude der Jahrhundertwende sowie besondere Baustile zwischen den beiden Weltkriegen geschützt. Das BA Eimsbüttel hat die Genehmigung verweigert mit dem Hinweis, dass das abzureißende Gebäude aus stadtplanerischer Sicht prägende Wirkung auf das Ortsbild habe. Dieses Gebiet sei ein über Jahrzehnte gewachsenes Villengebiet im Grenzbereich von äußerer und innerer Stadt. Im Klageverfahren präsentierte das Bezirksamt eine jüngere Kartenübersicht, in der die Planungsabteilung als schützenswert anzusehende Gebäude im Gebiet der ErhVO identifiziert hatte, etwa 50% der Hauseinheiten.

DIE FOLGEN

Das Gericht hat das Bezirksamt verpflichtet, die Abrissgenehmigung zu erteilen. Das Gebäude habe weder allein noch im Verbund mit anderen baulichen Anlagen eine prägende Wirkung. Weder durch seine gestalterische Qualität noch durch Baustil oder besondere Lage im Gebiet der ErhVO ergäbe sich eine überdurchschnittliche Stadtbildqualität. Auch die Aufnahme des abzureißenden Gebäudes in die später erstellte Liste über die Schutzobjekte rechtfertige die Ablehnung der Abbruchgenehmigung nicht. Das Tatbestandsmerkmal der prägenden Bedeutung in § 172 Abs. 3 S. 1 BauGB kann sich nur auf den Inhalt der Begründung zum Zeitpunkt des Erlasses der ErhVO beziehen. Nachträgliche Darstellungen der Verwaltung seien Meinungsäußerungen ohne konstitutiven Charakter.

WAS IST ZU TUN?

Mit dieser Entscheidung des Gerichts wird es viel leichter, bestehende Gebäude im Geltungsbereich einer ErhVO abzureißen und durch größere und attraktivere neue Gebäude zu ersetzen. Die vorgesehene Ermessensentscheidung nach § 172 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist nur rechtmäßig, wenn sich aus dem Text der Erhaltungsverordnung selbst oder seiner Begründung ergibt, dass die besondere städtebauliche Bedeutung des abzureißenden Gebäudes bereits offensichtlich vom Verordnungsgeber gewollt gewesen ist. Das Ermessen der Behörde ist nur sehr eingeschränkt vorhanden. (redigiert von Midia Nuri)