

Erhaltungssatzungen unterliegen vereinfachter Abwägung

Öffentliches Recht. Erhaltungssatzungen unterliegen einer vereinfachten planerischen Abwägung, die nur eingeschränkt gerichtlich überprüft wird.

Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 23. Juni 2026, Az. 4 CN 2.25

Rechtsanwalt
Dr. Mathias Hellriegel
von Hellriegel
Rechtsanwälte



Quelle: Hellriegel Rechtsanwälte

DER FALL

Eine Grundstückseigentümerin plante, in einem Berliner Milieuschutzgebiet die auf dem Grundstück vorhandenen Remisengebäude abzureißen und ein Studentenwohnheim zu errichten. Um das Vorhaben umzusetzen, griff sie die milieuschutzrechtliche Erhaltungsverordnung im Wege der Normenkontrolle an. Sie machte geltend, der Bezirk habe ihre Interessen als Eigentümerin bei Erlass der

Verordnung nicht ausreichend berücksichtigt. Nachdem das Obergerverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg den Normenkontrollantrag abgewiesen hatte, befasste sich nun das Bundesverwaltungsgericht mit dem Fall. Es ging um die Frage, in welchem Umfang Erhaltungssatzungen nach § 172 BauGB gerichtlich zu überprüfen sind.

DIE FOLGEN

Das Bundesverwaltungsgericht bestätigt die bisherige Rechtsprechung zur gerichtlichen Kontrolle von Erhaltungssatzungen. Hierzu hatte bereits das Obergerverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg 2020 mit Blick auf eine städtebauliche Erhaltungsverordnung entschieden und eine eingeschränkte Abwägung angenommen; diese Entscheidung hat auch das Bundesverwaltungsgericht seinerzeit nicht aufgehoben. Die Bundesrichter bestätigten nun mit Blick auf milieuschutzrechtliche Erhaltungsverordnungen: Anders als Bebauungspläne setzen Erhaltungssatzungen keine umfassende planerische Abwä-

gung aller öffentlichen und privaten Belange voraus. Seitens der Gerichte ist daher nicht zu prüfen, ob der Normgeber alle Eigentümerinteressen ausreichend berücksichtigt hat. Maßgeblich sei bei der Beurteilung vielmehr, ob die Erhaltungssatzung ein gesetzlich zulässiges Ziel verfolgt sowie zur Erreichung dieses Ziels geeignet und insgesamt verhältnismäßig ist. Fragen zu den konkreten Auswirkungen auf einzelne Grundstücke seien grundsätzlich erst im späteren Genehmigungsverfahren zu klären.

WAS IST ZU TUN?

Die Entscheidung macht deutlich, dass Erhaltungssatzungen nur in engen Grenzen gerichtlich angreifbar sind. Eigentümer können sich auch künftig nicht mit dem Argument durchsetzen, ihre Interessen seien beim Erlass der Satzung unzureichend berücksichtigt worden. Wer ein Vorhaben im Milieuschutzgebiet verwirklichen will, wird den Milieuschutz daher

als rechtlichen Rahmen grundsätzlich hinnehmen müssen. Die entscheidenden Auseinandersetzungen verlagern sich auf die Frage, ob das konkrete Vorhaben nach der Erhaltungssatzung genehmigungsfähig ist.

(redigiert von Brigitte Mallmann-Bansa)