

Ein Beitrag aus der Immobilien Zeitung Nr. 24/12 vom 14.6.2012

Öffentliches Recht

Die wissenschaftliche Untersuchung und Bergung von Bodendenkmälern obliegt der öffentlichen Hand, die in Ermangelung einer anderen gesetzlichen Regelung daher auch die Kosten dieser Maßnahme zu tragen hat. Das gilt gegebenenfalls selbst dann, wenn ein Investorenvertrag etwas anderes regelt.

OVG Münster, Urteil vom 20. September 2011, Az. 10 A 1995/09

Rechtsanwalt
Dr. Alexander
Beutling von Lenz
und Johlen, Köln



Der Fall

Eine denkmalrechtliche Erlaubnis enthielt die Nebenbestimmung, dass ein Unternehmen Personalkosten und die Kosten für die Leistungen einer archäologischen Fachfirma zu tragen hat. Das Unternehmen hat diese Nebenbestimmung mit dem Ziel angefochten, die Erstattung der unter Vorbehalt an den Landschaftsver-

band gezahlten Personalkosten und die Kosten für die Leistungen der beauftragten archäologischen Fachfirma gegebenenfalls klageweise verlangen zu wollen. Ein solcher Anspruch kommt in Betracht, wenn die angefochtene Nebenbestimmung zur Kostentragung rechtswidrig ist und vom Gericht aufgehoben wird.

Die Folgen

Das OVG Münster ist zu dem Ergebnis gekommen, dass die angefochtene Auflage zur Kostentragung ermessensfehlerhaft gewesen ist, und hat daher die Nebenbestimmung aufgehoben. Nach den Entscheidungsgründen ist davon auszugehen, dass in Nordrhein-Westfalen die wissenschaftliche Untersuchung und Bergung von Bodendenkmälern allein der öffentlichen Hand obliegt und nicht auf Private delegiert werden darf. Eine solche Delegation ist in der Praxis bisher regelmäßig durch so genannte Investorenver-

träge erfolgt. Das OVG Koblenz hatte diese Praxis in einem Urteil vom 5. Februar 2003 (Az. 8 A 1075/02) gebilligt, da in Fällen der vorliegenden Art der Investor die archäologische Grabung veranlasse und durch den Investorenvertrag im Gegenzug Planungssicherheit erhalte. Das jetzige Urteil des OVG Münster hat zur Folge, dass die Wirksamkeit derartiger Investorenverträge auf den rechtlichen Prüfstand zu stellen ist, da im Falle ihrer Unwirksamkeit und Nichtigkeit Erstattungsansprüche in Betracht kommen.

Was ist zu tun?

Bei Immobilienvorhaben taucht die Frage der denkmalpflegerischen Rettungsgrabungen erfahrungsgemäß bei der Bebauungsplanung oder nachfolgend bei der Baugenehmigung oder der denkmalrechtlichen Erlaubnis auf. Üblicherweise werden dem Vorhabenträger hierbei Investorenverträge zur Unterzeichnung vorgelegt, die die Durchführung der Rettungsgrabung innerhalb eines bestimmten Zeitraums sowie eine Kostenübernahme ganz oder anteilig vorsehen. Um das Bauvorhaben nicht zu verzögern, ist der Vorhabenträger in der

Vergangenheit regelmäßig bereit gewesen, solche Verträge zu unterzeichnen. Nach dem Urteil des OVG Münster hat sich die Verhandlungsposition des Vorhabenträgers jedoch deutlich verbessert, da die öffentliche Hand die Kosten dieser Maßnahmen zu tragen hat, die bei größeren Bauvorhaben erfahrungsgemäß mindestens im sechsstelligen Bereich liegen. Auf der anderen Seite wird jedoch auch Verhandlungsgeschick gefragt sein, um eine zügige Durchführung und eine feste Frist für den Abschluss der Arbeiten vertraglich zu vereinbaren. (ba)