

# Baugestaltung: Positive Ortsbildpflege als Ziel

Das durchschnittliche ästhetische Empfinden ist entscheidend

Erika Schindecker, München

**D**as Bauordnungsrecht beinhaltet nicht nur Anforderungen, die der Gefahrenabwehr dienen, sondern auch Anforderungen an die Baugestaltung. § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) hat mit der Genehmigungsvoraussetzung „das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden“ städtebaulich/planungsrechtlichen Gestaltungsinhalt, der bauordnungsrechtlich durch Art. 11 Abs. 1 Bayerische Bauordnung (BayBO) ergänzt wird, wonach bauliche Anlagen so zu gestalten sind, dass sie nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe nicht verunstaltend wirken und sich in die umliegende Bebauung einfügen müssen.

Artikel 11 Abs. 2 Satz 1 BayBO legt fest, dass bauliche Anlagen so mit ihrer Umgebung in Einklang zu bringen sind, dass sie das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht verunstalten. Das Verunstaltungsverbot ist objektbezogen. Die Novellierung der BayBO 1998 hat hier in Satz 2 die verunstaltende und störende

Häufung von Werbeanlagen – auch an Ortsrändern – angesprochen, soweit sie in die freie Landschaft hineinwirken.

Das Problem ist so vielschichtig wie die gesamte Bebauung einer Großstadt und wird von einigen unbestimmten Rechtsbegriffen getragen. Art. 11 BayBO stellt an die Gestaltung der baulichen Anlage selbst und an ihre Einfügung in die Umgebung Anforderungen in Form von unbestimmten Rechtsbegriffen bewertenden Inhalts, die uneingeschränkt der verwaltungsgerichtlichen Kontrolle unterliegen.

Unter Verunstaltung ist ein hässlicher, das ästhetische Empfinden des „aufgeschlossenen Durchschnittsbetrachters“ nicht nur beeinträchtigender, sondern **verletzender** Zustand zu verstehen. Bei Beurteilung dieser Momente kann nicht auf den ästhetisch besonders empfindsamen oder geschulten Betrachter abgestellt werden, es kann auch nicht die Ansicht solcher Betrachter entscheidend sein, die ästhetischen Eindrücken gegenüber gleichgültig sind, es muss vielmehr das Empfinden jedes für ästhetische Eindrücke offenen Betrachters maßgeblich

Erika Schindecker ist geschäftsführende Gesellschafterin der Erika Schindecker Gesellschaft für Organisation, Vorbereitung und Betreuung von Bauobjekten mbH, Vorstandsmitglied im Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen – Landesverband Bayern.



sein, als des so genannten gebildeten Durchschnittsmenschen, der zwischen diesen beiden Personenkreisen steht.

Die Form eines Gebäudes kann Grund für seine Verunstaltung sein, wenn sie im Vergleich zu herkömmlichen Gebäuden untypisch ist oder, wenn auf ein flach geneigtes Dach ein oder mehrere Dachaufbauten aufgesetzt werden, die im Verhältnis zur Gesamtdachfläche nicht untergeordnet bleiben. Auch Dacheinschnitte können verunstaltend wirken, wenn sie infolge ihrer Größe das Dach



Für den einen große Architektur, für den anderen ein Ärgernis.



Der Grat zwischen Individualität und Uniformität ist schmal.

Ihr Spezial-Makler in München  
für Mehrfamilien-, Wohn- u. Geschäftshäuser



diskret – schnell – kompetent – zuverlässig  
seit 1984

Ihr Ansprechpartner: Beppo J. Schwimmer

**CITIGRUND**

IMMOBILIEN GMBH

HERZOG-WILHELM-STRASSE 19 • 80331 MÜNCHEN

TEL. 089-23 23 63 93 • FAX 089-23 23 63 99

www.citigrund.de • e-mail info@citigrund.de

aufreißen. Eine verunstaltende Unmaßstäblichkeit liegt beispielsweise auch vor, wenn die Fenster einer Fassade in Form, Größe und Abständen zueinander ohne gestalterisches Motiv stark voneinander abweichen. Beispielhaft hat die Landeshauptstadt München 1998 einen **Leitfaden** „Dachlandschaft und Gauben“ herausgegeben, der für eine qualitätvolle Architektur die erforderliche Maßstäblichkeit aufzeigt.

### ■ Verunstaltungsbegriff

Danach ist also negatives Verwaltungshandeln (Ablehnung/Verbote/Gebote) nach Art. 11 BayBO nur rechtmäßig, wenn ein Vorhaben nach dem Maßstab des für ästhetische Eindrücke offenen, gebildeten Betrachters die Harmonie nicht nur stört, sondern verletzt. Für die Frage, ob eine bauliche Anlage verunstaltend wirkt, ist deshalb darauf abzustellen, ob ein fiktiver gebildeter Durchschnittsbetrachter diese nicht nur als unschön, sondern das ästhetische Empfinden verletzend wahrnimmt. Daraus resultiert als Verunstaltungsbegriff:

**Eine bauliche Anlage wirkt verunstaltend oder verunstaltet das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild, wenn ein gebildeter, für Belange der Gestaltung aufgeschlossener Durchschnittsbetrachter bei ihrem Anblick sich verletzt fühlt.**

Diese Begriffsbestimmung ist nur schwer oder kaum durch objektive Merkmale zu verdeutlichen. Allgemein gültige Maßstäbe bei der ästhetischen Beurteilung einer baulichen Anlage lassen sich nur schwer finden. Dem rechtsstaatlichen Bestimmtheitsgrundsatz würde es nicht entsprechen, wenn der persönliche Geschmack der rechtsanwendenden Beamten entscheidend wäre. Zumindest ist eine Orientierung an objektifizierbaren Maßstäben erforderlich. Insoweit hat der Beamte (oder Richter) sehr wohl eine Eigenbewertung vorzunehmen. Der Verunstaltungsbegriff ist ein unbestimmter Rechtsbegriff, der keinen Ermessensspielraum gibt und voll verwaltungsgerichtlich nachprüfbar ist.

Die Bauaufsichtsbehörden entscheiden über die Frage der Verunstaltung auf Grund eigener Sachkunde und Erfahrung, können jedoch zur Beurteilung gestalterischer Fragen auch Sachverständige heranziehen (Art. 60 Abs. 4 BayBO) oder sich der Mitwirkung so genannter Baukunstausschüsse oder Baukunstbeiräte – soweit solche gebildet sind – bedienen. Ein solcher Ausschuss ist z.B. in der Landeshauptstadt München die *Kommission für Stadtgestaltung*. Diese

Ausschüsse haben beratende Funktion und geben nur Empfehlungen ab. In besonderen baukünstlerischen Fragen oder besonders exponierten Situierungen kann bei Vorhaben von außerordentlicher Bedeutung auch das Gutachten des Landesbaukunstausschusses eingeholt werden.

### ■ Individualität contra Uniformität

Wenn auch an die Begriffsbestimmung „Verunstaltung“ hohe Anforderungen gestellt werden – der Durchschnittsbetrachter muss in seinem ästhetischen Empfinden **verletzt** werden – und sich eine negative Bauentscheidung nicht sehr oft auf Art. 11 BayBO stützt, ist dies kein Freibrief für einen lockeren Umgang mit der Baugestaltung in einer Formen- und Erscheinungssprache die nicht verletzt, aber doch ggf. Unbehagen hervorruft.

Artikel 11 BayBO (Bayerische Bauordnung) dient auf dem Umweg der Anforderungen an die Baugestaltung einer positiven Ortsbildpflege und blockiert weder individuellen Ideenreichtum, noch zwingt er in Verbindung mit § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch (Umgebungsbebauung) zur Uniformität.

### ■ Denkmalschutz

Besondere Bedeutung gewinnt die Baugestaltung bei Baudenkmalen und Ensembles oder bei Neubauanlagen in deren Nähe. Das Denkmalschutzgesetz (DschG) mit der Vollzugsbekanntmachung in den Empfehlungen des Landesdenkmalrates enthält materielle Anforderungen an die Gestaltung, wobei zu beachten ist, dass für Maßnahmen, die keiner Baugenehmigung bedürfen, trotzdem eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis vorgeschrieben ist.

Bei der Vielschichtigkeit der Problemstellung im Zusammenhang mit der Baugestaltung, die von der Stellung der Bauanlage im Gelände, über Höhenentwicklung, Dachform, Gauben, Dachneigung, Dacheinschnitte, Fassadenöffnungen, Fenster- und Fensterteilungen, Farbstrichen, Außenwandverkleidungen etc. bis zu bodenständigen Bauweisen reicht, empfiehlt sich neben der Wahl eines qualifizierten Architekten die möglichst frühzeitige Kontaktaufnahme mit der Baubehörde, mit klar formulierter Zielvorstellung und ausreichend nachvollziehbarer Begründung.

**Erika Schindecker Gesellschaft für Organisation, Vorbereitung und Betreuung von Bauobjekten mbH, Sendlinger Straße 21/IV, 80331 München, Telefon 089 - 260 35 66, Fax 089 - 2 607881**

## DIE AUFZUGMANUFAKTUR

# RIEDL

## AUFZÜGE



## NEU-ERÖFFNUNG!

Wir machen Ihren alten Aufzug wieder zur repräsentativen Visitenkarte Ihres Hauses. Als Manufaktur verhilft Riedl ihm aber nicht nur optisch zu neuem Glanz. Sondern saniert ihn auch technisch wieder von Grund auf für die nächsten Jahrzehnte. Gerne informieren wir Sie persönlich unter: 089/900 01-28

SONNENSTRASSE 24  
85622 FELDKIRCHEN · MÜNCHEN