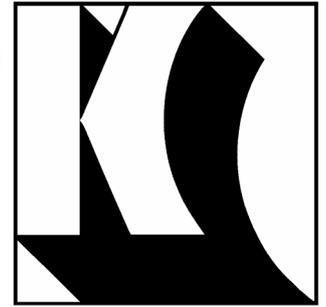


Philipp Kersig in Firma **KERSIG GmbH & Co. KG**

Hausverwaltungen - Vermittlung von Immobilien  
Betreuung von Bauvorhaben - Finanzierungen



Kersig GmbH & Co. KG • Annenstraße 7 • 24105 Kiel

per Boten

An den Ministerpräsidenten des  
Landes Schleswig-Holstein

Staatskanzlei

Düsternbrooker Weg 104

24105 Kiel

**Schleswig-Holsteinischer Landtag** □  
**Umdruck 16/3843**

Annenstraße 7  
24105 Kiel  
Postfach 2749  
24026 Kiel

Tel.: +49 431 57931-0  
Fax: +49 431 57931-70

vorab per E-Mail :

Per E-Mail :

norbert.kupper@stk.landsh.de

ole.schmidt@landtag.ltsh.de

johann.wadephul@cdu.ltsh.de

r.stegner@spd.ltsh.de

wolfgang.kubicki@fdp.ltsh.de

karl-martin.hentschel@gruene.ltsh.de

anke.spoorendonk@ssw.de

info@haus-und-grund.sh.de

www.kersig-immo.de  
info@kersig-immo.de

Kiel, 14.01.2009  
Ph. Kersig / Ha

**Entwurf eines Gesetzes zur Neufassung des Denkmalschutzgesetzes  
hier: Unsere Stellungnahme**

Sehr geehrter Herr Ministerpräsident Carstensen,  
sehr geehrter Herr Staatssekretär Maurus,  
sehr geehrter Herr Kupper,

anlässlich der geplanten Neuregelung des Denkmalschutzes in Schleswig-Holstein möchten wir aus Sicht der privaten Wohnungswirtschaft zu dem geplanten Denkmalschutzgesetz Stellung nehmen.

Wie bereits vom Verband Haus & Grund Schleswig-Holstein dargelegt, bedarf es auch aus unserer Sicht keines neuen Denkmalschutzgesetzes. Das bisherige Verfahren der konstitutiven Eintragung von Denkmalen in das Denkmalsbuch ist unseres Erachtens keinesfalls schwerfällig, sondern ist als ausgewogen und ausreichend zu bezeichnen. Es hat sich bewährt. Es wägt die Interessen der Eigentümer und die des Denkmalschutzes hinreichend ab und kommt zu praktikablen Lösungen. Gerade diese Beteiligung der Eigentümer im Vorverfahren vor Eintragung in das Denkmalsbuch vermag Konflikte und verhärtete Fronten zwischen den Parteien zu entschärfen.

**I. Ziel des neuen Gesetzes**

Die in dem Gesetzesentwurf der Landesregierung aufgelisteten Ziele Bürokratieabbau, Deregulierung und eine höhere Akzeptanz des Denkmalschutzes



Amtsgericht Kiel  
HRA 334 KI  
Steuernummer  
19 280 06305

**Pers. haftende Gesellschafterin:**

Kersig Verwaltungsgesellschaft mbH, Kiel  
Amtsgericht Kiel – HRB 9847 KI  
Geschäftsführer: Jan Christoph Kersig,  
Philipp Kersig, Thomas Kersig

**Sprechstunden:**

Montag und Mittwoch  
Montag und Mittwoch  
Freitag

Vermietung  
09.00 - 12.00 Uhr  
14.00 - 16.00 Uhr  
09.00 - 12.00 Uhr

Technik  
Täglich:  
07.30 - 10.00 Uhr

werden verfehlt.

Das Ziel des Bürokratieabbaus ist aus Sicht der privaten Wohnungswirtschaft nicht von entscheidender Bedeutung. Gesagt sei lediglich, dass die Inventarisierung der 20.000 bis 25.000 bisherigen „einfachen Kulturdenkmale“ einen erheblichen bürokratischen Aufwand verursachen wird. Des Weiteren wird die in § 7 des neuen Gesetzes geplante Genehmigungspflichtigkeit der Instandsetzungen und Veränderungen von denkmalgeschützten Objekten aufgrund der angestrebten Verdreifachung der Anzahl der Denkmale ebenfalls eine erhebliche bürokratische Mehrbelastung darstellen. Es ist außerdem zu erwarten, dass der sprunghafte Anstieg der Genehmigungsverfahren die Verwaltungsgerichte massiv belasten wird, da aufgrund der deklaratorischen Eintragung in das Denkmalsbuch Streitigkeiten nicht bereits im Vorwege bzw. im Vorverfahren ausgeräumt werden können.

Hinsichtlich des Ziels der Deregulierung sei gesagt, dass das neue Gesetz eine ähnliche Anzahl von Regelungen bei gleichem Umfang lediglich in weniger Normen zusammenfasst. Es bleibt ein Rätsel, weshalb hier von Deregulierung gesprochen wird.

Das gesetzgeberische Ziel, mehr Akzeptanz für den Denkmalschutz erreichen zu wollen, ist unseres Erachtens vollends verfehlt. Während Eigentümer bisher im Rahmen des konstitutiven Eintragungsverfahrens beteiligt wurden und ein kommunikativer Austausch stattfand, der regelmäßig in einem Kompromiss mündete, entfällt eine Beteiligung nunmehr komplett und der Eigentümer wird vor vollendete Tatsachen gestellt. Vor diesem Hintergrund von einer zu erwartenden steigenden Akzeptanz zu sprechen, verkennt die Realität. Auf Seite 3 der Begründung des Gesetzentwurfs heißt es: „Für Denkmaleigentümer ergeben sich (...) keine Nachteile. Insbesondere bleibt die Rechtsweggarantie gewährleistet und eine Feststellungsklage jederzeit möglich; lediglich das Vorverfahren entfällt.“ In einem rechtlichen Bereich, der die durch Artikel 14 GG geschützte Eigentumsгарantie nachhaltig tangiert, das Vorverfahren entfallen zu lassen, ist verfassungsrechtlich äußerst bedenklich. Das Erheben einer (Feststellungs-)Klage durch einen Bürger ist im Allgemeinen mit einem Hemmnis versehen, weil mit jedem gerichtlichen Verfahren letztlich ein Kostenrisiko verbunden ist. Der Eindruck entsteht, dass genau dies die Intention der Einführung der deklaratorischen Eintragung ins Denkmalsbuch ist. Der betroffene Bürger soll sich mit staatlichem Handeln „abfinden“, auch wenn seine Rechte verletzt oder zumindest entscheidend tangiert werden. Dass die Rechtsweggarantie durch das Gesetzesvorhaben gewährleistet bleibt, ist eine Selbstverständlichkeit, da man ansonsten den Boden der Rechtsstaatlichkeit verließ. Es ist keiner Erwähnung wert.

## II. Auswirkungen

Wie bereits dargelegt, wird es zu einer erheblichen Mehrbelastung der Verwaltungsgerichte kommen. Dies resultiert einerseits aus der geplanten Rechtswegverkürzung. Meinungsverschiedenheiten, die für beide Seiten vorab hätten zufriedenstellend gelöst werden können – gegebenenfalls unter vermittelnder Mitwirkung des Denkmalrates – werden nunmehr in ein kostenintensives (Gutachter etc.) gerichtliches Verfahren gedrängt. Andererseits werden die gericht-

lichen Streitigkeiten auch wegen des zu erwartenden sprunghaften Anstiegs der Genehmigungsverfahren vor Instandsetzungen und Veränderungen (z. B. energetische Sanierung) gemäß § 7 des Gesetzentwurfs ansteigen. Aufgrund der plötzlichen Verdreifachung der Denkmäler wird es selbstverständlich auch zu einem erheblichen Anstieg an Genehmigungsverfahren kommen.

Viel wichtiger für die Wohnungswirtschaft ist jedoch der folgende Aspekt: Es ist mit einer erheblichen Ausweitung des Begriffs „Kulturdenkmal“ zu rechnen. In der Zeitschrift „Denkmal!13/2006“ auf den Seiten 7-16 wird in einem Artikel der Verfasserin Astrid Hansen vom Landesamt für Denkmalpflege dargelegt, dass es sich auch bei vielen einfachen Wohngebäuden aus den 50iger, 60iger und 70iger Jahren des vorherigen Jahrhunderts um schützenswerte Kulturdenkmäler handele. Die Verfasserin scheint mit Ihrer Ansicht unter Denkmalschützern nicht allein dazustehen. Sofern einfache Wohngebäude aus den genannten Jahrzehnten als Kulturdenkmale betrachtet würden, hätte das gravierende negative Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft. Nicht sanierte und modernisierte Wohngebäude aus den 50iger, 60iger und 70iger Jahren – in der Stadt Kiel reichlich vorhanden – sind kaum noch vermietungs- bzw. vermarktungsfähig. Diese Gebäude verfügen in aller Regel weder über eine zeitgemäße Wärmedämmung noch über Balkone. Bereits heute ist eine Vermietung von Wohnungen – selbst in guten Lagen – ohne einen Balkon schwierig. Gebäudeeigentümer werden durch diese Ausuferung des Denkmalschutzes auf zeitgenössische Gebäude häufig an einer wirtschaftlich sinnvollen Nutzung gehindert. Diese massiven Beeinträchtigungen bei der Ausübung von Eigentumsrechten sind auch im Hinblick auf Artikel 14 GG sehr problematisch. Hinzu kommt, dass der angeblich schützenswerte Charakter vieler Nachkriegsbauten einem kulturhistorisch wenig vorgebildeten Durchschnittsbürger in aller Regel verborgen bleibt.

Eine weitere Auswirkung des geplanten Gesetzes wäre, dass fiskalisch erwünschte und aus energetischen Gesichtspunkten sinnvolle Wärmedämmmaßnahmen erheblich erschwert würden. Die Kosten für derartige energetische Maßnahmen würden steigen. Folglich würden somit sinnvolle und erwünschte Maßnahmen unterlassen.

Zusammenfassend ist zu sagen, dass die geplante Ausuferung des Denkmalschutzes auf zeitgenössische Gebäude Immobilieneigentümer an einer wirtschaftlichen Nutzung hindert. Dies führt für den Eigentümer zu nicht tragbaren Ergebnissen. Einerseits ist er Eigentümer eines Kulturdenkmals, bei dem einfache Instandsetzungen aufwendig durch die Denkmalbehörde genehmigt werden müssen. Andererseits wird von ihm verlangt, den älteren Gebäudebestand energetisch zu sanieren, um einen fiskalisch gewünschten Beitrag zur Energieeinsparung zu leisten. Nutzer derartiger Gebäude mieten jedoch nicht in dem Bewusstsein, ein Denkmal zu bewohnen. Ihnen ist es egal, ob einige Denkmalpfleger in dem von Ihnen bewohnten Gebäude ein Kulturdenkmal erkennen. Dem Nutzer kommt es nur darauf an, dass die Wohnung seinen Bedürfnissen gerecht wird. Anzumerken ist, dass die Mieterbedürfnisse und –erwartungen in den letzten Jahren erheblich gestiegen sind und voraussichtlich weiter steigen werden. Dies gilt umso mehr für einen Wohnungsmarkt wie Kiel,

in dem sich die Mieter – anders als in Hamburg oder München – ihre potenzielle Wohnung bedürfnisgerecht aussuchen können.

### III. Resümee

Wir sehen erhebliche negative Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft, wenn zeitgenössische Nachkriegsbauten aufgrund einiger Denkmalpfleger, deren Entscheidung für Normalbürger nicht nachvollziehbar ist, in das Denkmalsbuch eingetragen würden. Notwendige Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen wären nur nach zeit- und kostenintensiven Genehmigungsverfahren oder gar nicht möglich.

Die bisher bestehende hohe Akzeptanz des Denkmalschutzes würde insbesondere durch die geplante deklaratorische Eintragung von potenziellen Denkmälern in das Denkmalsbuch sinken und unnötig gefährdet. Schließlich führt das Gesetz zu mehr Bürokratie und Kosten.

Ein wirklich sinnvoller Beitrag, der zu mehr Akzeptanz des Denkmalschutzes führen und Bürokratie abbauen würde, wäre die Zuständigkeit nur einer Person für ein denkmalgeschütztes Objekt. Untere und Obere Denkmalschutzbehörde sollten sich zumindest vor der Erteilung einer Genehmigung in soweit koordinieren, dass einmal genehmigte Pläne von Bauvorhaben später nicht noch einmal umgeworfen werden müssen. Es kommt vor, dass mit Mitarbeitern der Unteren Denkmalschutzbehörde Planungen abgestimmt werden, die später von der Oberen Denkmalschutzbehörde wieder verworfen werden. Wenn dann Wochen später ein dritter Denkmalpfleger – ein Mitarbeiter aus dem Landesamt – die steuerliche Förderung der baulichen Maßnahmen versagt, ist die Frustration des Bauherren endgültig nicht mehr zu vermeiden.

Mit freundlichen Grüßen

Philipp Kersig

Thomas Kersig

Jan Christoph Kersig