



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Schleswig-Holstein

Der Verbandsvorsitzende

Haus & Grund Schleswig-Holstein
Verband Schleswig-Holsteinischer Haus-,
Wohnungs- und Grundeigentümer e.V.

Haus & Grund Schleswig-Holstein, Stresemannplatz 4, 24103 Kiel

An den
Schleswig-Holsteinischen Landtag
Bildungsausschuss
Der Vorsitzenden
Frau MdL Anke Erdmann

Per Email:
Bildungsausschuss@landtag.ltsh.de

Schleswig-Holsteinischer Landtag
Umdruck 18/3409

Durchwahl 04 31 / 66 36 - 111

Ihr Zeichen L 213

Ihre Nachricht vom 8. September 2014

Unser Zeichen bž-

Ansprechpartner/in Rechtsanwalt Alexander Blažek

Datum 02.10.2014

**Entwurf eines Gesetzes zum Schutz der Denkmale (Denkmalschutzgesetz);
Hier: Gesetzentwurf der Landesregierung, Drucksache 18/2031**

Sehr geehrte Frau Abgeordnete Erdmann,
sehr geehrte Damen und Herren Abgeordnete,
sehr geehrter Herr Schmidt,

wir danken dem Bildungsausschuss des Schleswig-Holsteinischen Landtags für die eingeräumte
Möglichkeit zum Gesetzentwurf der Landesregierung - Denkmalschutznovelle - Stellung nehmen
zu dürfen.

Haus & Grund kann der Denkmalschutznovelle in der jetzigen Fassung - noch - nicht zustimmen.

Das ergibt sich aus folgenden Erwägungen:

I. Vorbemerkungen

Haus & Grund Schleswig-Holstein vertritt im Lande die Interessen der privaten Grundeigentümer
und hat über 65.000 Mitglieder in 92 Haus & Grund Ortsvereinen. Das private Grundeigentum
sichert rund 80 Prozent der Wohnraumversorgung der Bevölkerung.

Die privaten Grundeigentümer sind stolz auf ihre Immobilien, ganz unabhängig davon, ob es sich dabei um Denkmale handelt oder nicht.

Mit ihren Immobilien prägen die privaten Grundeigentümer das Bild unserer Städte und Gemeinden. Insbesondere die Innenstädte und die Dorfkerne sind in deren Händen, zum Beispiel die Gründerzeitbebauung in den Stadtkernen. Die Eigentümer kümmern sich liebevoll um ihre reich verzierten Stuckfassaden, müssen aber gleichzeitig den Bedürfnissen der Mieter nach einer guten Ausstattung der Wohnungen mit modernen Küchen, Bädern, Balkonen und so weiter Rechnung tragen. Darüber hinaus stellen Modernisierungsmaßnahmen zur Energieeinsparung - beispielsweise neue Fenster oder eine Wärmedämmung - oder die in der Bedeutung wachsende Barrierefreiheit die Eigentümer vor neue Herausforderungen.

Der dafür notwendige erhebliche Aufwand muss aus den Erträgen der vermieteten Immobilie erwirtschaftet werden. Der vermietende Eigentümer muss die Finanzierung, die Verwaltung, die Instandhaltung und Instandsetzung sowie die Modernisierung eines Mehrfamilienhauses aus den Mieteinnahmen bestreiten. Sofern es sich bei der Immobilie um ein Denkmal handelt, muss der Eigentümer die dafür erforderlichen Erhaltungsmaßnahmen ebenfalls aus den Mieteinnahmen erwirtschaften. Der Staat stellt für die Erhaltung eines Denkmals keine Förderung zur Verfügung. Die steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten bei Denkmälern sind für den vermietenden Eigentümer regelmäßig bedeutungslos, da er die Aufwendungen für die Immobilie bei den zu versteuernden Mieteinnahmen geltend machen kann.

Die selbstnutzenden Eigentümer finanzieren und erhalten ihre Immobilien aus bereits versteuertem Einkommen. Hier können steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten eine Rolle spielen, sofern noch Steuern gezahlt werden. Das ist aber bei Rentnern oftmals nicht der Fall.

Darüber hinaus kommen Eigentümer nur dann in den Genuss der steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten, wenn die Aufwendungen der Erhaltung des Denkmals dienen. Daraus ergeben sich in der Praxis häufig Probleme, wenn die zuständigen Denkmalbehörden den Zusammenhang zwischen Aufwand und Erhalt des Denkmals eng fassen. Beispielsweise dient ein neues Dach zwar der Erhaltung des Denkmals; allerdings ist das beim Einbau von Dachgauben zum Dachgeschossausbau problematisch, obwohl die daraus erzielten Mehreinnahmen durch Mieterträge auch der Erhaltung des Denkmals gewidmet werden können.

Aus diesen einleitenden Erwägungen wird folgendes deutlich:

Denkmalschutz funktioniert nur, wenn die Eigentümer der denkmalgeschützten Immobilien erheblichen Aufwand betreiben, um die Denkmale zu erhalten. Die Innenstädte und Dorfkerne spiegeln eben diesen Aufwand der privaten Grundeigentümer in den letzten Jahrzehnten wieder. Die privaten Grundeigentümer haben diesen Aufwand betrieben, weil sie vom Wert ihrer Baudenkmäler überzeugt waren und diese gern erhalten haben. Denkmalschutz und privates Grundeigentum sind daher kein Gegensatz, sondern bedingen einander. Wenn der Denkmalschutz den Eigentümer mit unnötiger Bürokratie überzieht, verhindert das notwendige Investitionen. Die Folgen sind Leerstand und Verfall.

II. Anmerkungen zum bisherigen Gesetzgebungsverfahren

Wir begrüßen die Transparenz und die Dialogbereitschaft der Landesregierung ausdrücklich.

In dem bisherigen Verfahren hat die Landesregierung den ersten Entwurf in einigen Punkten maßgeblich verbessert:

1. Beibehaltung des bisherigen Denkmalbegriffs in § 2 Absatz 2 Denkmalschutzgesetz neue Fassung (DSchG nF)

Aus unserer Sicht ist es überaus sinnvoll, den bisherigen Denkmalbegriffs beizubehalten. Dies wird die große Akzeptanz des Denkmalschutzes in der Bevölkerung und - vor allem - bei den Eigentümern der Denkmale bewahren. Nur wenn eine Immobilie "besonders" im Sinne des Gesetzes ist, ist für den Eigentümer die Denkmaleigenschaft nachvollziehbar. Die Akzeptanz der Denkmaleigenschaft beim Eigentümer ist Voraussetzung für dessen Bereitschaft, in die Erhaltung des Denkmals oftmals nicht unerheblich zu investieren. Eine Ausweitung des Denkmalbegriffs hingegen führte zu einer Inflation der Denkmale und damit einhergehend zu einem Verlust der Bedeutung des Denkmalschutzes.

2. Einführung eines Vertragsdenkmalschutzes in § 17 Absatz 1 Satz 2 DSchG nF

Wir begrüßen die Einführung eines Vertragsdenkmalschutzes ganz ausdrücklich. Dies erlaubt dem Eigentümer, einvernehmlich mit den Denkmalschutzbehörden das Denkmal für die Zukunft

weiter zu entwickeln. Damit kann für beide Seiten Planungssicherheit gewährleistet werden. Das ist für den Eigentümer einer Immobilie von großer Bedeutung, damit Investitionen langfristig entwickelt werden können. Dies ist angesichts eines jahrzehntelangen Planungshorizontes bei Immobilien ein sehr hoch einzuschätzender Belang. Diese Planungssicherheit von Investitionen ist darüber hinaus für die Wirtschaftlichkeit einer Immobilie wichtig. Das dient letztlich auch der Erhaltung des Denkmals.

3. Gutgläubensschutz in § 13 Absatz 3 DSchG nF

Der Gutgläubensschutz ist aus unserer Sicht aus Gründen des verfassungsrechtlich manifestierten Vertrauensschutzes unabdingbar geboten. Nur wer weiß, dass er Eigentümer eines Denkmals ist, kann die aus den Denkmaleigenschaft erwachsenden Verpflichtungen beachten.

4. Aufgabe des Verbandsklagerechts

Die Aufgabe des Verbandsklagerechts ist sinnvoll. Dieses hätte zu einer erheblichen Planungssicherheit für die Eigentümer von Denkmalen geführt und demzufolge deren Investitionsbereitschaft in die Immobilien und damit in die Erhaltung des Denkmals geschmälert.

III. Anmerkungen zu der vorliegenden Denkmalschutznovelle

Aus Sicht von Haus & Grund ist vor allem die Verkürzung des Rechtswegs durch die Einführung eines deklatorischen Denkmalschutzes in § 8 Absatz 1 DSchG nF problematisch. Um die Problematik zu verdeutlichen, ist die Betrachtung des derzeit gültigen Denkmalschutzgesetzes (DSchG aF) hilfreich:

1. Bisherige Rechtslage

Das jetzige Denkmalschutzgesetz des Landes Schleswig-Holstein besteht nahezu unverändert seit 1958. Aus unserer Sicht konnten die privaten Grundeigentümer mit diesem Gesetz recht gut leben. Der konstitutive Denkmalschutz hat die Eigentümer "mitgenommen". Aufgrund der ausführlichen Begutachtung der Immobilie und der damit stattgefunden persönlichen Auseinandersetzung mit den Belangen des Eigentümers konnten die Denkmalbehörden den Eigentümer vom Denkmalwert überzeugen. In den wenigen Fällen, in denen das nicht gelang, konnte der Eigen-

tümer seinen Widerspruch gegen die Eintragung seiner Immobilie in das Denkmalbuch vor dem paritätisch besetzten Denkmalrat vortragen. Daher kam es bisher zu wenigen bzw. zuletzt gar keinen verwaltungsrechtlichen Auseinandersetzungen (vgl. "DenkMal!", Zeitschrift für Denkmalpflege in Schleswig-Holstein, Jahrgang 21, 2014, S. 176).

Aus unserer Sicht sind die bisherigen Regelungen keineswegs schwer handhabbar, wie es seitens des Ministeriums bzw. des Landesamtes für Denkmalpflege behauptet wird. Vielmehr führte das aufwendige Verfahren der Unterschutzstellung zu einer hohen Akzeptanz bei den Eigentümern der Denkmale. Der Aufwand war folglich gerechtfertigt.

Es soll nicht in Abrede gestellt werden, dass es bei rund 15.000 einfachen Kulturdenkmälern nach § 1 Absatz 2 DSchG aF ein Vollzugsdefizit bei der Unterschutzstellung gibt. Das haben jedoch die privaten Grundeigentümer nicht zu vertreten.

2. Neue, geplante Rechtslage

Beim deklaratorischen Denkmalschutz (§ 8 Absatz 1 DSchG nF) entfällt das bisherige Eintragsverfahren nach § 5 Absatz 2 DSchG aF. Aus unserer Sicht hat aber gerade dieses aufwendige Verfahren dazu geführt, dass die Eigentümer von den Denkmalbehörden vom Denkmalwert überzeugt und sozusagen "mitgenommen" worden sind. Das soll künftig wegfallen. Die erforderliche, persönliche Auseinandersetzung mit dem Eigentümer ist nicht vorgesehen.

Er ist lediglich nach § 8 Absatz 3 DSchG nF von der Eintragung in die neue Denkmalliste zu benachrichtigen. Dieses Verfahren kann nicht zur erforderlichen Akzeptanz des Eigentümers führen. Er wird sich vielmehr ohnmächtig der Denkmalbehörde ausgeliefert sehen. Dieser Eindruck verstärkt sich durch die Antwort der Landesregierung vom 20.08.2014 auf die Kleine Anfrage (Drucksache 18/2182). Hier hat die Landesregierung einräumen müssen, im Rahmen der Inventarisierung von rund 1.000 Denkmälern keinen Kontakt zu den Eigentümern der Denkmale aufgenommen zu haben und die Objekte überwiegend von der Straße aus erfasst zu haben.

Darüber hinaus steht dem Eigentümer gegen diese Eintragung als Rechtsmittel lediglich die Feststellungsklage beim Verwaltungsgericht zur Verfügung, da das bisher mögliche Widerspruchsverfahren entfällt. Das heißt, die streitschlichtende Wirkung eines Widerspruchsverfahrens, in dem sich die Denkmalbehörde mit den Belangen des Eigentümers auseinandersetzen muss, ist

nicht mehr vorgesehen. Auch die bisherige, ausgleichende Funktion des Denkmalrats nach § 4 Absatz 2 DSchG aF entfällt. Bisläng war eine Anhörung des Eigentümers im Widerspruchsverfahren vor dem Denkmalrat obligatorisch.

Nach unserer Erfahrung stellt eine Klage bei Gericht für den privaten Eigentümer eine hohe, kaum zu überwindende Hürde dar, die in dem bisherigen außergerichtlichen Vorverfahren nicht existierte. Vor diesem Hintergrund ist die von den Befürwortern der Denkmalschutznovelle ausgeweitete Rechtsmittelfrist einer Feststellungsklage zu vernachlässigen. Vielmehr käme es zu einer größeren Rechtsunsicherheit als bisher, da der betroffene Eigentümer eines Denkmals gerade nicht den verkürzten Rechtsweg zum Gericht beschreitet, um zu klären, ob seine Immobilie zu Recht als Denkmal angesehen wird. Rechtsunsicherheit hemmt die für die Erhaltung des Denkmals notwendige Investitionsbereitschaft.

3. Lösungsvorschlag: Möglichkeit einer Feststellung der Denkmaleigenschaft durch Verwaltungsakt

Haus & Grund schlägt vor, einen Anspruch des Eigentümers eines etwaigen Denkmals auf Feststellung der Denkmaleigenschaft durch einen Verwaltungsakt zu normieren. Dieser Anspruch ließe sich wie folgt normieren:

"Auf Antrag des Eigentümers hat die Denkmalschutzbehörde durch Verwaltungsakt über die Eigenschaft als Kulturdenkmal zu entscheiden."

Eine derartige Regelung ist in den Denkmalschutzgesetzen von Sachsen (§ 10 Absatz 3) oder Sachsen-Anhalt (§ 18 Absatz 2 Satz 3) enthalten.

Diese Regelung eröffnet dem betroffenen Eigentümer, der zum Beispiel von der Eintragung seiner Immobilie in die Denkmalliste nach § 8 Absatz 3 DSchG nF informiert worden ist, die Denkmaleigenschaft in einem außergerichtlichen, verwaltungsrechtlichen Vorverfahren prüfen zu lassen. Dabei ist auch die bisher nach § 4 Absatz 2 DSchG aF obligatorische Anhörung des paritätisch besetzten Denkmalrats wieder vorzusehen. Nur in wenigen Ausnahmefällen wird es dann zu einer Einschaltung des Verwaltungsgerichts kommen, wie die bisherige Erfahrung zeigt. Diejenigen Eigentümer eines Denkmals, die z. B. aufgrund in Anspruch genommener steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten bereits um die Denkmaleigenschaft ihrer Immobilie wissen, werden

voraussichtlich von dem Antrag auf Feststellung durch Verwaltungsakt keinen Gebrauch machen. Nur in den wenigen Streitfällen wären Eigentümer und Denkmalbehörden verpflichtet, sich mit den Interessen der Gegenseite ausführlich in einem geregelten Verfahren auseinanderzusetzen.

IV. Denkmalpakt

Haus & Grund hält an seinem Vorschlag fest, einen Denkmalpakt ins Leben zu rufen.

Der vergleichbare Klimapakt zwischen der Wohnungswirtschaft, dem Mieterbund und dem Innenministerium ist ein Erfolgsmodell. Dessen Eckpunkte Freiwilligkeit auf der einen Seite und vereinbarte Ziele auf der anderen Seite zu erreichen, kennzeichnen seine herausragenden Ergebnisse.

Wir sind davon überzeugt, mit diesen Eckpunkten im Bereich des Denkmalschutzes vergleichbare Erfolge erzielen zu können.

Sollte der Ausschuss eine mündliche Anhörung durchführen, bitten wir Sie um Beteiligung.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink that reads "Alexander Blažek". The script is cursive and fluid.

Alexander Blažek
Verbandsvorsitzender