

Gerhard Allerdissen

██████████, 13.10.2008

Tel.: ██████████

Fax: ██████████

**Entwurf eines Gesetzes zur Neufassung des Denkmalschutzgesetzes
Schleswig-Holsteinischer Landtag Drucksache 16/2248
Federführend: Der Ministerpräsident**

Die Erhaltung von Kulturdenkmälern ist von großer Bedeutung für ein Fremdenverkehrsland wie Schleswig-Holstein. Ihre Erhaltung ist im Interesse des Wohles der Allgemeinheit (§ 14 (3) GG) gerechtfertigt. Das Eigentum, das mit der „Hypothek“ Denkmalschutz belastet wird, ist einer höheren Sozialpflichtigkeit ausgesetzt.

Wirksamer Denkmalschutz kann nur mit dem betroffenen Eigentümer eines Kulturdenkmals erfolgreich verwirklicht werden.

Daher ist es erforderlich, dass der Eigentümer so früh wie möglich in das Unterschutzverfahren eingebunden wird und nicht, wie der Gesetzentwurf es vorsieht, dass ohne Anhörung des Eigentümers eine Eintragung in das Denkmalbuch erfolgt. Es genügt nicht, wie im § 5 (3) vorgesehen, nur eine Benachrichtigung.

Mit der Eintragung in das Denkmalbuch wird offenkundig, dass das Grundstück, auf dem sich das Kulturdenkmal befindet, mit der „Hypothek“ Denkmalschutz belastet ist.

Durch die Eintragung in das Denkmalbuch kann ein erheblicher Wertverlust entstehen.

Beispiel:

Auf einem Grundstück befindet sich ein Objekt (Kulturdenkmal), das in das Denkmalbuch eingetragen werden soll. Dieses Grundstück dient einem mittelständischen Unternehmer bei seiner Bank als Sicherheit. Es hat einen Wert von 400.000,00 €, weil es Baulandqualität hat und als Bauland verkauft werden kann. Nach Eintragung des Kulturdenkmals in das Denkmalbuch kann das Grundstück nur noch mit dem Denkmal verkauft werden. Die Bank bewertet daher dieses Grundstück nach der Eintragung nur noch nach dem Ertragswert. Der Ertrag des Objektes deckt nicht einmal die ordnungsgemäßen Unterhaltungskosten des Denkmals. Mit der Eintragung in das Denkmalbuch hat der betroffene Eigentümer seine bisherige Banksicherheit in Höhe von 400.000,00 € verloren mit der Folge, dass die bisherige Sicherheit mit der Eintragung in das Denkmalbuch wertlos geworden ist.

Ein Vorverfahren vor Eintragung in das Denkmalsbuch sollte daher im Interesse aller Beteiligten durchgeführt werden. In diesem Vorverfahren ist zu prüfen

1. ob die Eintragung in das Denkmalsbuch im Interesse des öffentlichen Wohls erfolgt,
2. wie das Objekt erhalten werden kann und unter welchen Bedingungen,
3. ob es im Rahmen einer Enteignung bzw. eines Übernahmeverlangens nach dem BauGB in das Eigentum der öffentlichen Hand übertragen wird,
4. wie die Finanzierung durchgeführt werden kann. Es ist ein Finanzierungsplan aufzustellen. Bei Enteignung/Übernahme ist die zu zahlende Geldentschädigung zu ermitteln, ebenfalls die weiteren Unterhaltungskosten. Hier ist die Beschränkung der wirtschaftlichen Nutzung unter Beachtung der Sozialbindung aufgrund des Denkmalschutzes zu berücksichtigen (§ 22 dieses Gesetzes).
5. ob im Wege einer freiwilligen Vereinbarung mit dem Eigentümer das Denkmal erhalten werden kann. Kommt es innerhalb von 6 Monaten nicht zu einer solchen freiwilligen Vereinbarung, kann der Eintrag in das Denkmalsbuch erfolgen. Die Enteignungsbehörde hat vor Eintragung in das Denkmalsbuch eine entsprechende Vorauszahlung, die bei einer Enteignung fällig wird, festzusetzen. Der Eigentümer kann die Übernahme nach der Eintragung beantragen (§ 40 (2) BauGB), ebenso die Denkmalschutzbehörde die Enteignung. Das Verfahren ist durchzuführen nach den §§ 93 - 122 BauGB.

Der Gesetzentwurf geht davon aus (§ 25 Abs. 5), dass der neue Rechtszustand auch dann eintritt, wenn über die Höhe der Entschädigung noch gestritten wird. Daher ist vor Eintragung des neuen Rechtszustandes in das Grundbuch eine angemessene Vorauszahlung zu leisten bzw. zu hinterlegen, die im Rahmen des Vorverfahrens durch die Enteignungsbehörde ermittelt worden ist. Gemäß § 6 des Gesetzes sind mit der Durchführung eines solchen Vorverfahrens die entsprechenden Befange des Verpflichteten (Eigentümer) berücksichtigt. Ein solches Vorverfahren ist bürgerfreundlich, es beschleunigt das Unterschutzstellungs-Verfahren und bringt Planungssicherheit für alle Beteiligten. Es führt zu einer Entlastung der Verwaltung und der Gerichte.


(G. Allerdissen)