

# Schleswig-Holsteinischer Landtag

## Umdruck 17/2753



**Haus & Grund**<sup>®</sup>  
Eigentümerschutz - Gemeinschaft

Der Verbandsvorsitzende  
Der Verbandsdirektor

Haus & Grund Schleswig-Holstein, Postfach 23 07, 24022 Kiel

Schleswig-Holsteinischer Landtag  
- Bildungsausschuss –  
Der Vorsitzenden  
Frau Abgeordnete Susanne Herold  
Düsternbrooker Weg 70

24105 Kiel

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

Unser Zeichen **sm-bž**  
Datum **16.09.2011**

[Bildungsausschuss@landttag.ltsh.de](mailto:Bildungsausschuss@landttag.ltsh.de)

### **Neufassung des Denkmalschutzgesetzes**

Gesetzentwurf der Fraktion der SPD, Drucksache 17/88

Gesetzentwurf der Fraktionen von CDU und FDP, Drucksache 17/1617 (neu)

### **Ihr Schreiben vom 29. August 2011**

Sehr geehrte Frau Abgeordnete Herold,

ich danke Ihnen für die Möglichkeit, zu den Gesetzentwürfen Stellung nehmen zu dürfen.

Die Eigentümerschutz-Gemeinschaft Haus & Grund Schleswig-Holstein ist die Interessenvertretung der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer mit über 62.000 Mitgliedern in 92 Ortsvereinen. Die private Wohnungswirtschaft stellt rund drei Viertel der Wohnraumversorgung im Lande.

### **I. Vorbemerkung**

Denkmalschutz und Denkmalpflege kann nur mit und nicht gegen die Eigentümer der Denkmale stattfinden. Die Eigentümer betreiben die Denkmalpflege aus eigenen Mitteln. Das Land kann – angesichts der Haushaltslage – keine oder nur überaus geringe Mittel zur Erhaltung der Denkmale beisteuern. Denkmalpflege ist folglich ohne die Investitionen der Eigentümer nicht denkbar. Die Eigentümer stehen allerdings vor der Herausforderung, die Mittel für die notwendigen Investitionen bereit zu stellen, bei vermieteten Immobilien aus den Mieteinnahmen, bei selbst genutzten Immobilien aus anderen Einkommensarten.

Nach unserer Erfahrung sind die Eigentümer von Denkmälern stolz auf Ihre Immobilien und gern bereit, diese zu erhalten und zu pflegen. Aufwendig restaurierte oder erhaltene Fassaden der Gründerzeitbebauung in den Innenstädten liefern dafür ein beeindruckendes Beispiel.

Das derzeitige Denkmalschutzgesetz, das ursprünglich am 1. Oktober 1958 in Kraft trat, hat sich bei der Lösung der zuvor geschilderten Aufgaben grundsätzlich bewährt. Dafür spricht die geringe Anzahl der streitigen Verfahren, die gerichtlich ausgetragen werden oder werden mussten.

**Telefon** 04 31/6 63 61 10  
**Telefax** 04 31/6 63 61 88  
**Anschrift** Sophienblatt 3, 24103 Kiel  
info@haus-und-grund-sh.de  
www.haus-und-grund-sh.de

Die staatliche Denkmalpflege sollte die Eigentümer von Denkmälern beraten und nach Möglichkeit auf hoheitliches Handeln verzichten. Letzteres erzeugt Widerstand und vergällt die Freude an der Immobilie. Erfahrungsgemäß verfallen diejenigen Denkmäler, bei denen die zuständigen Behörden Investitionen durch unverhältnismäßige Auflagen verhindert haben.

## **II. Im Einzelnen:**

### **1. Gesetzentwurf der Fraktion der SPD, Drucksache 17/88**

Haus & Grund Schleswig-Holstein lehnt diesen Entwurf ab.

Der Entwurf entspricht im Wesentlichen dem Entwurf der 16. Wahlperiode (Landtags-Drucksache 16/2248). Wir haben zu diesem Entwurf am 7. Oktober 2008 wie folgt Stellung genommen:

#### *I. Anlass für ein neues Denkmalschutzgesetz*

*Ein neues Denkmalschutzgesetz ist aus unserer Sicht überflüssig. Das bisherige Denkmalrecht hat sich bewährt. Das Verfahren zur Eintragung von Kulturdenkmälern in das Denkmalsbuch ist weder veraltet noch schwerfällig. Es trägt vielmehr den Interessen der betroffenen Eigentümer in sehr sorgfältiger und bürgernaher Weise Rechnung. Jeder einzelne Fall wird detailliert geprüft. Gerade aufgrund dieser detaillierten Prüfung unter frühzeitiger Beteiligung der Betroffenen ist es zu überaus wenigen streitigen Verfahren gekommen.*

#### *II. Ziele des Gesetzes*

*Die Ziele des Gesetzes Deregulierung, Bürokratieabbau und höhere Akzeptanz des Denkmalschutzes werden auch in dem neuen Entwurf verfehlt.*

##### *1. Deregulierung*

*Die immer wieder vorgetragene Behauptung, das neue Gesetz sei durch Straffung dereguliert worden, ist schlicht und ergreifend Augenwischerei. Der Entwurf fasst lediglich die Entschädigungsregelungen in weniger Vorschriften zusammen, die nun mehr Absätze haben als zuvor.*

##### *2. Bürokratieabbau*

*Zunächst entsteht durch die Auswirkungen mehr Bürokratie. Dies liegt daran, dass bislang ungefähr 7.000 Denkmäler in das Denkmalsbuch eingetragen sind. Diese Zahl erhöht sich mit Inkrafttreten des Gesetzes um 20.000 bis 25.000. Bei diesen weiteren, bisher sogenannten einfachen Denkmälern liegt die Bestandserfassung teilweise über zwanzig Jahre zurück. Das heißt, die Denkmalbehörden wissen bei den dann eingetragenen Denkmälern noch nicht einmal, ob diese überhaupt noch existieren. Aufgrund dessen ist eine Inventarisierung dieser 20.000 bis 25.000 Denkmäler erforderlich, was erheblichen bürokratischen Aufwand verursachen wird.*

*Des Weiteren ist es nach § 7 des Gesetzes notwendig, z. B. Instandsetzungen von Kulturdenkmälern genehmigen zu lassen. Das bedeutet, wer z. B. zur Energieeinsparung wärmedämmende Fenster nachrüsten will, weil die bisher vorhandenen Fenster in einem Kulturdenkmal instandsetzungsbedürftig geworden sind, benötigt eine Genehmigung der Denkmalbehörde. Das Gesetz hat also zur Folge, dass die Zahl der Genehmigungsverfahren sprunghaft ansteigen wird, da sich die Zahl der Denkmäler ungefähr verdreifacht.*

*Ebenso wie der geplante deklaratorische Denkmalschutz wird es im Zusammenhang mit den Genehmigungsverfahren zu einer Verlagerung der Denkmalproblematik auf die Verwaltungsgerichte kommen. Diese werden mit massiven zusätzlichen Belastungen rechnen müssen.*

### *3. Akzeptanz*

*Der mit dem Gesetz geplante deklaratorische Denkmalschutz wird die Akzeptanz erheblich reduzieren. Der Eigentümer wird nicht wie bisher an dem Eintragungsverfahren beteiligt, sondern nur noch über die Eintragung informiert. Als Rechtsmittel bleibt ihm lediglich die Feststellungsklage vor dem Verwaltungsgericht. Im bisherigen Verfahren konnten hingegen viele Eigentümer überzeugt werden.*

*Wir begrüßen allerdings ausdrücklich, dass nach dem neuen Entwurf der Eigentümer eines Denkmals vor Eintragung informiert werden soll. Aus unserer Sicht ist es zwingend erforderlich, dass diese Benachrichtigung rechtzeitig vor der Eintragung erfolgt; z. B. mit einer Frist von einem Monat. Dann bliebe dem Eigentümer ausreichend Zeit, Gegenvorstellungen vorzutragen. Die vorgeschlagene Frist und das Recht der Gegenvorstellung müssen ausdrücklich in dem Gesetz aufgenommen werden. Aufgrund der Vielzahl der nicht inventarisierten Denkmäler ist es sehr wahrscheinlich, dass zahlreiche Denkmale nicht mehr in der den Denkmalbehörden bekannten Form bestehen und unter Umständen die Denkmaleigenschaft verloren haben. Dem Eigentümer muss die Möglichkeit bleiben, die Denkmalbehörde darüber rechtzeitig informieren zu können, ohne gleich beim Verwaltungsgericht Klage erheben zu müssen.*

*Positiv ist in dem neuen Entwurf die Beibehaltung des Denkmalrates, dem es allein zukommen wird, die völlige Verselbständigung des behördlichen Denkmalschutzes zu verhindern.*

*Wie dargestellt, wird die Zahl der Genehmigungsverfahren sprunghaft ansteigen (§ 7). Dabei begrüßen wir, dass eine genehmigungspflichtige Maßnahme als genehmigt gilt (§ 7 Absatz 3), wenn die Denkmalschutzbehörde nicht innerhalb von zwei Monaten einen Bescheid erlässt und die Unterlagen vollständig sind. Aus unserer Sicht ist auch eine Frist von einem Monat zur Prüfung der Unterlagen ausreichend. Insbesondere Instandsetzungsmaßnahmen dulden oftmals keinen Aufschub.*

### *III. Auswirkungen*

*Der Gesetzentwurf hat erhebliche Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft und die Städteplanung und stößt daher auf unsere erhebliche Bedenken.*

*Wie in unserer bisherigen Stellungnahme ausführlich erläutert, sind vom Denkmalschutz nicht nur, wie gemeinhin angenommen, klassische Herrenhäuser usw. betroffen. Vielmehr gibt es Bestrebungen, auch Architektur der Nachkriegszeit unter Schutz zu stellen. Der Wohnungswirtschaft und der Städteplanung wird dadurch die Möglichkeit genommen, Bausünden zu beseitigen und zu überplanen. Ein aktuelles Beispiel ist die Bebauung des Alten Marktes in Kiel.*

### *IV. Zusammenfassung*

*Haus & Grund Schleswig-Holstein lehnt den Entwurf nach wie vor als überflüssig ab. Die beste Maßnahme für Deregulierung und Bürokratieabbau ist, keine neuen Gesetze zu beschließen. Vorbilder in anderen Bundesländern zu suchen, überzeugt nicht. Dann wäre der Föderalismus überflüssig.*

*Bei Einführung des deklaratorischen Denkmalschutzes ist die rechtzeitige Information des Eigentümers eines Kulturdenkmals über die Eintragung und dessen Recht zur Gegen Darstellung zwingend erforderlich, um überflüssige Rechtsstreitigkeiten vor Gericht zu*

*vermeiden. Den Eigentümern sind notwendige Instandsetzungen unbürokratisch zu genehmigen.*

Wir halten an unserer damaligen Stellungnahme in Bezug auf Gesetzentwurf der SPD-Fraktion (Drucksache 17/88) ausdrücklich fest.

## **2. Gesetzentwurf der Fraktionen von CDU und FDP, Drucksache 17/1617 (neu)**

Haus & Grund Schleswig-Holstein begrüßt und unterstützt diesen Entwurf. Der Entwurf stellt eine zeitgemäße Fortentwicklung des bisherigen in den Grundzügen bewährten Denkmalschutzgesetzes dar. Der Entwurf berücksichtigt ausgewogen die Interessen des Denkmalschutzes und der Eigentümer von Denkmalen.

Im Einzelnen:

### **- § 4 Denkmalrat**

Der Denkmalrat ist eine bedeutsame Einrichtung, der die oberste Denkmalschutzbehörde beraten und für einen Interessenausgleich zwischen dem Eigentümer eines Denkmals und der Denkmalbehörde sorgen soll. Diese Einrichtung hat sich bewährt. Allerdings muss die Besetzung des Denkmalrats künftig paritätisch erfolgen. Bisher sind überwiegend der Denkmalpflege zuzuordnende Institutionen vertreten. Damit ein fairer Ausgleich der Interessen stattfinden kann, sind die Interessen der Eigentümer vertretenden Institutionen angemessen zu berücksichtigen. Aufgrund der Bedeutung des Denkmalrates sollte dessen Besetzung in dem Gesetz geregelt sein.

### **- § 5 Das Denkmalsbuch**

Der Gesetzentwurf hält an dem bewährten konstitutiven Eintragungsverfahren fest. Dieses Verfahren hat sich seit Bestehen des Denkmalschutzgesetzes bewährt. Die Interessen der Denkmalpflege und der Eigentümer von Denkmalen können angemessen berücksichtigt werden. In der vorgeschriebenen Anhörung kann der Eigentümer seine Belange darlegen. Der Denkmalrat (siehe oben) ist in einem Widerspruchsverfahren gegen die Eintragung anzuhören. Oftmals konnte im Rahmen dieser Anhörung eine Einigung erzielt werden, wie die Erfahrung mit dem bisherigen Gesetz zeigt, weil es zu wenigen gerichtlichen Auseinandersetzungen kam (regelmäßig weniger als zehn Verfahren pro Jahr). Allerdings wahrt dieses Verfahren die Rechtsschutzmöglichkeiten des betroffenen Eigentümers im Gegensatz zum deklaratorischen Verfahren, bei dem lediglich die Klage beim Verwaltungsgericht gegen die Eintragung zur Verfügung steht.

Aus unserer Sicht sollte der Gesetzentwurf in den §§ 1 und 5 auch – wie bisher – das sogenannte „einfache Kulturdenkmal“ vorsehen. Dieses ermöglicht dem Eigentümer, Investitionen in das Denkmal steuerlich geltend machen zu können.

Der Entwurf sieht des Weiteren vor, dass die Eintragung von Gebäuden, die nach 1950 errichtet worden sind, der Zustimmung der obersten Denkmalschutzbehörde bedarf. Wir begrüßen diese Regelung ausdrücklich. Sie trägt dem Umstand Rechnung, dass die Denkmalschutzbehörden in letzter Zeit zunehmend Immobilien aus der Nachkriegszeit unter Schutz gestellt hat. Bekannte

Beispiele dafür sind das Elmshorner Rathaus oder Teile der Christian-Albrechts-Universität zu Kiel. Darüber hinaus nimmt die Denkmalpflege aber auch zunehmend Nachkriegsbauten mit Wohnnutzung in das Visier. Das wird an dem Artikels „Eine Zukunft für unsere jüngste Vergangenheit – Denkmalpflege beginnt in der Gegenwart“ von Astrid Hansen in der Zeitschrift „Denkmal! 13/2006“ (Seite 7-16) deutlich. Die Eigenschaft eines Kulturdenkmals könnte auch zeitgenössischen Nachkriegsbauten zukommen wie zum Beispiel der so genannten „Klagemauer“ (Astrid Hansen aaO., S. 7) in der Holtenauer Straße in Kiel. Bei den Gebäuden handelt es sich um einfache Wohngebäude aus den fünfziger Jahren des vorigen Jahrhunderts. Der Bauherr hat diese in den letzten Jahren modernisiert. Derartige Maßnahmen wären als Instandsetzung oder Veränderung nach § 9 Absatz 1 Ziffer 1 des Entwurfs des derzeitigen Denkmalschutzgesetzes genehmigungsbedürftig. Wie an den Ausführungen der Autorin ersichtlich wird, könnte die Genehmigung nach § 9 Absatz 2 Denkmalschutzgesetz versagt werden, da Baumaßnahmen das Gebäude im beschriebenen Beispiel „durch Überformungen und Umbauten seines Denkmalwertes beraubt“ habe (Astrid Hansen, aaO., S. 7).

Unsere Mitglieder bewirtschaften vielfach Wohngebäude aus dieser Zeit. Diese Immobilien entsprechen in Bezug auf Energieverbrauch, Barrierefreiheit und Schnitt der Grundrisse, sowie fehlende Balkone nicht mehr heutigen Standards. Teilweise sind erhebliche Investitionen erforderlich, um diese Immobilien erhalten zu können. Kostenträchtige Auflage der Denkmalschutzbehörden verhindern wirtschaftlich sinnvolle Maßnahmen. Leerstand und darauf folgend Verfall drohen. Insbesondere Instandsetzungs- u. Modernisierungsmaßnahmen dulden oftmals keinen Aufschub. Auch bei Maßnahmen der energetischen Sanierung, wie dem Einbau einer Wärmedämmung oder Modernisierungsmaßnahmen, wie dem Nachrüsten von Balkonen, drohen dem Eigentümer erhebliche wirtschaftliche Nachteile, wenn er die Arbeiten nicht wie geplant durchführen kann. Günstige Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau sind befristet und Bereitstellungszinsen sind sehr aufwendig. Bei der unter Umständen notwendigen gerichtlichen Durchsetzung der Genehmigung kann es Jahre dauern, bis der Eigentümer Klarheit hat, ob er seine Maßnahme durchführen darf. Das ist mit dem Gebot der Wirtschaftlichkeit nicht zu vereinbaren. Der Gebäudeeigentümer wird durch diese Ausuferung des Denkmalschutzes auf zeitgenössische Gebäude an einer wirtschaftlichen Nutzung gehindert. Das führt für den Gebäudeeigentümer zu schizophrenen Ergebnissen. Einerseits ist der Eigentümer eines Kulturdenkmals, bei dem Veränderungen aufwendig durch die Denkmalbehörde genehmigt werden müssen. Andererseits wird von ihm verlangt, den älteren Gebäudebestand energetisch zu sanieren, um einen Beitrag für den Klimaschutz und die Energieeinsparung zu leisten. Das ist insbesondere deshalb problematisch, da die Nutzer derartiger Gebäude nicht in dem Bewusstsein eine Wohnung mieteten, ein Denkmal zu bewohnen. Der Bewohner eines klassischen Herrenhauses wird seine Anforderungen an Energieeinsparung und Komfort an die historischen Eigenschaften der Immobilie anpassen. Dem Nutzer eines zeitgenössischen Gebäudes wird es demgegenüber gleichgültig sein, ob über-eifrige Denkmalpfleger hier ein Kulturdenkmal erkennen. Dem Mieter wird es vielmehr darauf ankommen, ob die Wohnung seinen Bedürfnissen gerecht wird oder diese schlicht nicht mieten. Die Folge konnte bei der Kieler Holsatiamühle betrachtet werden: Verfall und in Folge Abriss der Immobilie.

Vor diesem Hintergrund ist der objektive Blick einer unabhängigen Instanz notwendig, um drohende Missstände zu verhindern. Der obersten Denkmalschutzbehörde Willkür bei der Entscheidung zu unterstellen, ist abwegig. Dafür gibt es keinen Anhaltspunkt.

## - § 6 Handhabung des Gesetzes

Der Gesetzentwurf hebt erstmalig wirtschaftliche Belange hervor, die zu berücksichtigen sind. Der derzeit geltende § 8 mit gleichlautender Überschrift sieht das nicht vor. Zudem wendeten die Denkmalschutzbehörden diese Vorschrift, nach der die berechtigten Belange zu berücksichtigen sind, in der Praxis nicht oder kaum an. Die an dieser Neuerung geäußerte Kritik, wirtschaftliche Belange hätte nunmehr Vorrang, ist unzutreffend, wie schon die Lektüre des Entwurfstextes ergibt. Bei sachlicher Betrachtung geht es um Folgendes: Wie dargestellt muss der Eigentümer eines Denkmals Mittel für dessen Erhaltung erwirtschaften. Das heißt, Investitionen müssen wirtschaftlich sein. Die neue Vorschrift macht sinnvolle Kompromisse zwischen der Erhaltung des Denkmals und zeitgemäßer Sanierung möglich, zum Beispiel beim notwendigen Einbau neuer Fenster.

## III. Zusammenfassung

Denkmalschutz ist nur mit und nicht gegen die Eigentümer von Denkmalen möglich. Diesem Gedanken trägt der Gesetzentwurf der Fraktionen von CDU und FDP Rechnung, der Entwurf der Fraktion der SPD nicht. Dieser geht von einem Denkmalschutz „per ordre de Mufti“ aus, ohne die Interessen der Eigentümer angemessen zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen



Jochem Schlotmann  
Verbandsvorsitzender



Alexander Blažek  
Verbandsdirektor