

Frau Vorsitzende
Anke Erdmann
Bildungsausschuss
Schleswig-Holsteinischer Landtag
Düsternbrooker Weg 70
24105 Kiel



Ansprechpartner
Christoph Kostka
Tel. 040/520 11-225
E-Mail: kostka@vnw.de

Stellungnahme Drs. 18/2031 (Denkmalschutzgesetzes SH | DSchG)

02.10.2014

Sehr geehrte Frau Erdmann, sehr geehrte Abgeordnete,

für die Gelegenheit zur Stellungnahme vielen Dank. An dieser Stelle ein paar Vorbemerkungen. Unsere Mitgliedsunternehmen bewirtschaften gut 1/4 des Mietwohnungsbestandes in Schleswig-Holstein. Als langfristig orientierte Bestandhalter verantworten sie ein sehr breites Spektrum von Baualtersklassen. Bereits 1878 wurde unser ältestes Mitgliedsunternehmen gegründet.

Mit einer Durchschnittsmiete von 5 Euro netto-kalt stehen unsere Mitglieder für bezahlbares Wohnen. Im Interesse eines attraktiven und zeitgemäßen Wohnungsangebotes haben sie in Schleswig-Holstein in den letzten 12 Jahren über 3 Mrd. Euro in Instandhaltung, Modernisierung und den Neubau von gut 6.800 Wohnungen investiert. Zahlreiche Arbeitsplätze im regionalen Baugewerbe und Handwerk wurden so gesichert und zugleich wichtige Beiträge zur Bewältigung der Herausforderungen des Klimawandels und der demografischen Entwicklung geleistet. Unser Verband ist Mitglied im *Klimapakt Schleswig-Holstein* sowie Anstoßgeber und Mitunterzeichner des *Bündnisses für bezahlbares Wohnen*.

Denkmalschutz ist für die Wohnungswirtschaft mehr als nur eine theoretische Größe. Bei uns gibt es Unternehmen, die massiv mit Fragen des Denkmalschutzes konfrontiert sind. Bis zu 30 Prozent des Bestandes (mehrere hundert Wohnungen) stehen im Einzelfall unter Schutz. Hinzu kommen noch Quartiere, die als Ensemble geschützt sind. Teilweise sind auch Stadtumbaugebiete betroffen. Die erforderlichen Abstimmungen mit dem Denkmalschutz werden oft als aufwendig, zäh und teilweise wenig sachgerecht erlebt. Von den in der Diskussion oft angeführten Steuererleichterungen profitieren unsere Mitglieder nicht.

Wohnungssuchende geben zeitgemäß modernisierten und instandgehaltenen Angeboten den Vorzug. Der eventuelle Denkmalwert spielt bei *vermietetem* Wohnraum dagegen kaum eine Rolle. Können Objekte aus Gründen des Denkmalschutzes nicht oder nur zu unverhältnismäßigen Kosten auf einen nachfragegerechten Standard gebracht werden, fehlt absehbar die Nutzungsperspektive. Das wiederum stellt die langfristige Fortexistenz in Frage. Vor diesem Hintergrund ist die kritische Haltung der Wohnungswirtschaft zu allen bisher diskutierten DSchG-Entwürfen zu begreifen.

Grundsätzliche Bewertung des Entwurfes

Im Vergleich zur Referentenfassung hat der vorliegende Entwurf wichtige Korrekturen erfahren. Dazu zählen die Eingrenzung des Denkmalbegriffs auf Objekte von *besonderem Wert*, der Verzicht auf das *Verbandsklagerecht*, der *Gutglaubensschutz* und der *Vertragsdenkmalschutz*. Die Akzeptanz für den Denkmalschutz könnte deutlich erhöht werden, wenn *im Gesetz selbst* verständliche Klarstellungen getroffen würden, die der praktikablen Umsetzung dienen. Oft lässt erst die *Gesetzesbegründung* die Regelungsabsicht erkennen, aber ohne unmittelbare Wirksamkeit. Im Übrigen werden sich die Normadressaten bezüglich ihrer Rechte und Pflichten auch nur mit dem *Gesetz* und nicht der *Begründung* auseinandersetzen.

Wir schlagen nachfolgende Korrekturen am Entwurf des DSchG vor.

§§ 2 - 11

Die Erweiterung des Denkmalschutzes nach § 2 Abs. 2 auf *ortsfestes Zubehör* und *Ausstattungen* ist in der Tragweite kaum abzusehen. Der Entwurf schließt nicht aus, dass künftig beispielsweise als zeittypisch erkannte Wohnungsausstattungen geschützt werden. Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht würde das die Vermietbarkeit und damit die wirtschaftliche Verwertbarkeit der Objekte in Frage stellen. Es ist zu fragen, wie weitgehend Denkmalschutz im privaten Bereich gehen darf. Die Wohnung ist Rückzugsort und Raum zur persönlichen Entfaltung. Dazu gehört auch die individuelle Gestaltung und Ausstattung. Im Übrigen hat der Vermieter regelmäßig keine Kontrolle über das, was mit der Wohnung bzw. der Ausstattung passiert. Folglich kann er für die Einhaltung denkmalrechtlicher Auflagen nicht in Haftung genommen werden. **Vermieter Wohnraum muss von dieser Regelung ausgenommen werden.**

Gegenwärtig hat die obere Denkmalschutzbehörde lt. § 6 vor der Entscheidung über einen Widerspruch gegen eine Unterschutzstellung den *Denkmalrat* zu hören. Mit der Umstellung auf *ipsa lege* erübrigt sich diese Beteiligung. Tatsächlich hat das bisherige (zugegeben anstrengendere) konstitutive Verfahren viel zur Akzeptanz des Denkmalschutzes wie zum Rechtsfrieden beigetragen. In vielen Fällen konnten anfänglich nicht einverstandene Eigentümer vom Denkmalwert ihres Objektes überzeugt bzw. vertretbaren Lösungen gefunden werden. Dafür spricht die bislang sehr überschaubare Zahl von Klagen. Nun *kann* sich der Denkmalrat zu grundsätzlichen/aktuellen Fragen des Denkmalschutzes/der Denkmalpflege äußern. Offen bleibt, welche Folgen das hat. **Eine echte Vermittlerrolle kann er erst nach Ausstattung mit entsprechenden Kompetenzen einnehmen. Hier wäre nachzubessern.**

Künftig gibt es einen *einzigsten* Denkmalbegriff (Kulturdenkmal) und jedes unbewegliche Kulturdenkmal steht gemäß § 8 unter dem Schutz des Gesetzes. Denkmaleigentümern soll damit Rechtssicherheit über den Status ihrer Objekte gegeben werden. Das setzt zwingend voraus, dass diese *qualifiziert* und *nachvollziehbar* über die Unterschutzstellung, die *Gründe* und *Rechtsfolgen* informiert sind. **Hier setzen wir auf die Aussage der zuständigen Ministerin, wonach Eigentümer keinen „Nullachtfünfzehn-Behördenbrief“ erhalten, sondern umfangreich informiert und ggf. beraten werden.**

Erst wenn der Eigentümer Kenntnis hat, kann die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften verlangt werden. Hilfreich wäre ein klarstellender Hinweis, wie er im Hamburger Denkmalrecht zu finden ist (DSchG-HH). **„Die Einhaltung der gesetzlichen Schutzpflichten kann ... erst ab Eintragung verlangt werden.“**

Der Gesetzesklarheit würde es zudem dienen, wenn sich bereits in § 8 ein Hinweis auf den in § 13 Abs. 3 zu findenden *Gutgläubensschutz* fände. **Danach gelten Maßnahmen, die zum Zeitpunkt des Beginns in Unkenntnis der Denkmaleigenschaft veranlasst wurden, als genehmigt.**

Künftig kann die Denkmaleigenschaft jederzeit gerichtlich überprüft werden. Im Einzelfall kann es durchaus im Eigentümerinteresse sein, für letzte Planungs-/Rechtssicherheit die Denkmaleigenschaft per Verwaltungsakt feststellen zu lassen. In Anlehnung an die Ländergesetze Sachsen/Sachsen-Anhalt schlagen wir folgende Ergänzung vor. **„Auf Antrag des Eigentümers hat die Denkmalschutzbehörde durch Verwaltungsakt über die Eigenschaft als Kulturdenkmal zu entscheiden.“**

§ 11 nimmt Bezug auf die berechtigten Belange der Denkmaleigentümer. Auf vertiefende/erklärende Ausführungen wird leider verzichtet. Allerdings führt die Gesetzesbegründung aus, dass der langfristige Denkmalerhalt nur bei sinnvoller Nutzung möglich ist. Bei Wohngebäuden gehören dazu auch *„notwendige Anpassungen an veränderte Nutzeranforderungen“*. Konkret genannt werden die Anforderungen von *„Mietern an ihre Wohnung im Hinblick auf Energiekosten, Barrierefreiheit und Balkone“*. Wieder mit Hinweis auf das DSchG-HH plädieren wir für eine Aufzählung der Tatbestände im Gesetz. Beantragte Genehmigungen sind zu erteilen, **„sofern überwiegende öffentliche Interessen dies verlangen, dabei sind insbesondere Belange des Wohnungsbaus, der energetischen Sanierung, des Einsatzes erneuerbarer Energien und die Belange von Menschen mit Behinderung oder Mobilitätsbeeinträchtigungen zu berücksichtigen.“**

§§ 12 - 17

Nach § 12 bedarf die *Instandsetzung* oder *Veränderung* eines Kulturdenkmals der Genehmigung der unteren Denkmalbehörde. § 13 regelt Ablauf und Fristen des Verfahrens. Grundsätzlich erwarten wir, dass über Anträge *qualifiziert* und in *zumutbarer Zeit* entschieden wird. **Wenn Gefahr im Verzug ist, sollten Sofortmaßnahmen genehmigungsfrei sein bzw. nachträglich genehmigungsfähig. Im Interesse des Denkmalerhalts sollte das nicht nur zur Gefahrenabwehr bei überregionalen Infrastrukturen gelten.**

Es passt nicht zur Realität der Wohnungsbewirtschaftung, wenn notwendige Instandsetzungen im *vermieteten* Bestand zu beantragen und erst *drei Monate* nach Eingang vollständiger Unterlagen zu prüfen und ggf. zu genehmigen sind. Der Vermieter schuldet dem Mieter die Überlassung der Wohnung im *vertragsgemäßen* Zustand. **Entsprechend sollten Instandhaltungen an vermieteten Gebäuden/Wohnungen genehmigungsfrei sein, wenn es zu keiner Beeinträchtigung des Denkmalwertes kommt. Oder die Genehmigungsfristen müssen deutlich verkürzt werden. Das DSchG-HH kennt eine Frist von zwei Monaten.**

§ 12 Abs. 1 Nr. 3 schreibt eine Genehmigungspflicht auch dann vor, wenn die „*Veränderung der Umgebung*“ geeignet ist, den *Eindruck* des Denkmals wesentlich zu beeinträchtigen. Der Gesetzentwurf lässt in jede Richtung Raum für interessensgeleitete Interpretationen. Denkmaleigentümer können Neubauten Dritter oder Veränderungen an bestehenden Gebäuden Dritter blockieren. Denkmalämter können einen vom Denkmaleigentümer gewollten Zubau auf eigenem Grundstück oder Veränderungen an benachbarten aber *nicht* geschützten Beständen versagen. **Damit Denkmalschutz nicht beliebig/unberechenbar wird, sollte es eine gesetzliche Beschränkungen auf die unmittelbare Umgebung geben.**

§ 13 Abs. 6 ermöglicht es dem Denkmalschutz, wenn er es für „*nötig*“ erachtet, *sachverständige Stellen* zu Rate zu ziehen und dem Eigentümer die dadurch entstehenden Kosten aufzuerlegen (im Rahmen des Zumutbaren). Diese Regelung korrespondiert mit der personellen Ausstattung der Denkmalschutzbehörden. Was mit eigenen Kapazitäten nicht (mehr) leistbar ist, kann durch „Zukauf“ externer Leistung kompensiert werden. Was im begründeten Einzelfall noch zumutbar sein mag, kann Eigentümer größerer denkmalgeschützter Bestände mit hohen Kosten belasten. **Hier sollten gesetzliche Voraussetzungen definiert werden, die eine ggf. kostenpflichtige Hinzuziehung sachverständiger Dritter rechtfertigen.**

§ 16 Abs. 1 verpflichtet Eigentümer im Rahmen des Zumutbaren zum Denkmalerhalt. Hingewiesen sei auf § 11 (berechtigte Belange des Eigentümers). Wie in anderen Landesgesetzen üblich, sollte an dieser Stelle definiert werden, wo die *Zumutbarkeit* endet. Eine Klarstellung wie im DSchG-HH halten wir für sinnvoll: **„Unzumutbarkeit ist insbesondere gegeben, soweit die Kosten der Erhaltung und Bewirtschaftung dauerhaft nicht durch die Erträge oder den Gebrauchswert des Denkmals aufgewogen werden können.“**

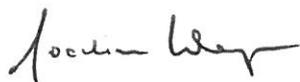
Nach § 17 Abs. 5 kann der Denkmalschutz die *Beschränkung der wirtschaftlichen Nutzung* eines Grundstückes verfügen (Status Quo bleibt unangetastet). Gleichwohl wird im Falle der Beschränkung kein Ausgleich gewährt. Wirtschaftliche Überlegungen, die zum Grundstücksankauf geführt haben, bleiben unberücksichtigt. Zudem schränkt eine entsprechende Grundbucheintragung Finanzierungsspielräume ein. Gerade die Wohnungswirtschaft muss den Löwenanteil ihrer Investitionen aber über Kapitalmarktmittel vorfinanzieren. Wenn Banken Beleihungsgrenzen in Frage stellen, wären die Folgen weitreichend.

Fazit

Eine Linie konträr zum Denkmalschutz hat die Wohnungswirtschaft nie vertreten. Schleswig-Holstein ist ein Kulturland und Denkmalschutz ein wichtiges Thema. Denkmalschutz muss aber praktikabel und berechenbar sein. Die gesammelten Erfahrungen zeigen, dass es gute und weniger gute Beispiele der Zusammenarbeit zwischen Denkmalschützern und Eigentümern gibt. Den Ausschlag in die eine oder die andere Richtung geben die handelnden Personen. Daher ist es wichtig, dass Denkmalschutz nicht als ordnungsrechtliches, für den Bürger kaum nachvollziehbares Dogma verstanden wird, sondern als wichtige von Eigentümern und Denkmalschützern *gemeinsam* zu leistende Aufgabe. Das DSchG muss die richtigen „Leitplanken“ setzen. Unsere Vorschläge sollten dazu Berücksichtigung finden. Es bleibt zu hoffen, dass die jetzt anstehende Novelle mit einem Gesetz abschließt, dem eine längere „Halbwertszeit“ vergönnt ist.

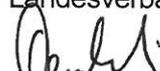
Freundliche Grüße

Verband norddeutscher
Wohnungsunternehmen e.V.



Dr. Joachim Wege
Verbandsdirektor

Verband norddeutscher
Wohnungsunternehmen
Landesverband Schleswig-Holstein e.V.



Raimund Dankowski
Vorsitzender