



**Haus & Grund**<sup>®</sup>  
RHEINLANDWESTFALEN

Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN, Aachener Str. 172, 40223 Düsseldorf

An den  
Präsidenten des Landtages Nordrhein-Westfalen  
Landtag NRW  
Platz des Landtags 1  
40221 Düsseldorf

Per E-Mail: [anhoerung@landtag.nrw.de](mailto:anhoerung@landtag.nrw.de)

**Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN**  
Landesverband Rheinisch-Westfälischer Haus-,  
Wohnungs- und Grundeigentümer e.V.

Durchwahl  
Ihr Zeichen  
Ihre Nachricht vom  
Unsere Zeichen Am  
Ansprechpartner Ass. jur. Erik Uwe Amaya  
Datum 8. März 2022

**Nordrhein-westfälisches Denkmalschutzgesetz (Denkmalschutzgesetz - DSchG NRW)**  
**Gesetzentwurf der Landesregierung, Drucksache 17/16518**  
**Anhörung des Ausschusses für Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen am**  
**18. März 2022**

Sehr geehrter Herr Präsident,  
sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Möglichkeit, eine Stellungnahme zu dem oben näher bezeichneten Gesetzentwurf abgeben zu können. Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN, der Landesverband Rheinisch-Westfälischer Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V., vertritt über 108.000 Haus- und Wohnungseigentümer, Vermieter sowie Kauf- und Bauwillige in Nordrhein-Westfalen. Haus & Grund RHEINLANDWESTFALEN ist nach Haus & Grund Bayern der zweitgrößte Landesverband in der Haus & Grund-Organisation in Deutschland.

Zu Ihrem Schreiben vom 18.02.2022 und dem oben näher bezeichneten Gesetzentwurf nehmen wir wie folgt Stellung:

**Präsident** RA Konrad Adenauer  
**Vizepräsident** Dr. Johann Werner Fliescher  
**Verbandsdirektor** Ass. jur. Erik Uwe Amaya  
Stadtsparkasse Düsseldorf  
IBAN: DE17 3005 0110 1006 7069 39  
BIC: DUSDEDDXXX  
Amtsgericht Düsseldorf VR 9914  
**Finanzamt** Düsseldorf-Süd  
**Steuer-Nr.** 106/5746/1395

**Anschrift** Aachener Str. 172  
40223 Düsseldorf  
**Telefon** 02 11 / 416 317 - 60  
**Telefax** 02 11 / 416 317 - 89  
**E-Mail** [info@HausundGrund-Verband.de](mailto:info@HausundGrund-Verband.de)  
**Internet** [www.HausundGrund-Verband.de](http://www.HausundGrund-Verband.de)  
**Facebook** [facebook.com/HausundGrundVerband](https://facebook.com/HausundGrundVerband)  
**Youtube** [youtube.com/HausundGrundVerband](https://youtube.com/HausundGrundVerband)  
**Twitter** [twitter.com/HausundGrundRW](https://twitter.com/HausundGrundRW)

## I.

### 1.

Wir begrüßen, dass bei der Wahrnehmung des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege das Land, die Gemeinden und die Gemeindeverbände zusammen mit den Eigentümern und Besitzern von Denkmälern wirken sollen, wie es im neuen § 1 Abs. 2 DSchG zum Ausdruck kommt. Dieses ausdrückliche Bekenntnis war zwingend erforderlich.

Die Erhaltung und Pflege von Denkmälern ist von öffentlichem und kulturellem Interesse. Denkmäler sind für einen Teil der privaten Eigentümer begehrte Immobilien, weil es sich oftmals um individuelle und optisch attraktive Objekte handeln kann. Je nach Zustand des Gebäudes kann zudem der Kaufpreis erschwinglich sein. Außerdem können Investitionen über mehrere Jahre steuerlich abgeschrieben werden. So sind alle Erhaltungsmaßnahmen am Baudenkmal absetzbar. Dazu zählen auch Maßnahmen, die die Bewohn- und Nutzbarkeit erst möglich machen. Hinzu kommen diverse Fördermöglichkeiten verschiedener Institutionen. Im Rahmen des Programms „NRW.Bank.Baudenkmäler“ werden gezielt Personen mit selbst genutztem und/oder teilvermietetem Wohneigentum gefördert. In diesem Zusammenhang war es sinnvoll, dass das Land NRW die Denkmalförderung in 2018 wieder deutlich erhöht hat. Die Bereitschaft vieler Privateigentümer, in den Erhalt von Baudenkmälern zu investieren, war nach den weggefallenen Zuschüssen in 2013 zurückgegangen.

Der Erhalt einer denkmalgeschützten Immobilie ist überwiegend mit hohen Kosten verbunden. Hinzu kommen strenge Auflagen für denkmalgeschützte Gebäude. So müssen entsprechende Hauseigentümer das Gebäude vor dem Verfall schützen. Die Substanz des Denkmals muss durch die Nutzung ebenfalls erhalten bleiben. Schäden sind zu beseitigen. Hinzu kommt, dass für jede Änderung am Denkmal eine denkmalrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Denkmalbehörde einzuholen ist.

Käufer entsprechender Immobilien sind nicht selten der Auffassung, dass sich die Unterschutzstellung nach dem Denkmalschutzgesetz nur auf die Fassaden bezieht. Erst später wird einigen Käufern klar, dass auch das Innere eines Gebäudes geschützt sein kann. Damalige Nutzungen und Grundrisse entsprechen oft nicht mehr den heutigen Vorstellungen. Grundsatz der Denkmalpflege ist aber, den Charakter und die historische Aussagefähigkeit des Denkmals weitgehend zu erhalten. Im Inneren des Gebäudes kann sich der Denkmalschutz auf Ausstattungsdetails wie Türen, Bodenbeläge, Vertäfelungen, Stuckdecken oder Raumausmalungen erstrecken.

In der Praxis sind Fälle nicht selten, in denen es zu Unstimmigkeiten zwischen Eigentümern von denkmalgeschützten Immobilien und den Unteren Denkmalbehörden kommt. Möchte der Eigentümer im Haus Sanierungen durchführen, können die Auflagen der Unteren Denkmalbehörden im besten Fall viel

Zeit, Geld und Nerven kosten. Das macht das Baudenkmal zu einer komplizierten Kapitalanlage. Im schlimmsten Fall können die gewünschten Vorhaben des Eigentümers nicht umgesetzt werden.

Insofern versprechen wir uns von der klaren Formulierung in § 1 Abs. 2 Satz 2 DSchG, dass berechnigte Interessen von Eigentümern oder Besitzern von Denkmälern stärkere Beachtung finden. Durch die Änderungen gegenüber der geltenden Rechtslage wird die Position des Eigentümers im vorläufigen Schutz nach § 4 DSchG verbessert, in dem der Zeitpunkt, ab wann ein Eigentümer Kenntnis von einer möglichen Unterschützstellung erfährt, vorverlagert wird. Sinnvoll ist zudem, dass die Untere Denkmalbehörde in ihrer Mitteilung auf den vorläufigen Schutz hinzuweisen hat. Hinzu kommt, dass der vorläufige Schutz sechs Monate wirken soll.

2.

Die in § 7 Abs. 1 Satz 1 DSchG vorgesehene Ersetzung der Begrifflichkeit „denkmalgerecht zu erhalten und instand zu setzen“ gegenüber „instand zu halten“ sorgt für Klarheit, welche Pflichten betroffene Eigentümer zu erfüllen haben. Dass diese Maßnahmen gemäß Satz 3 fachgerecht ausgeführt werden sollen, ist für Eigentümer ebenfalls ein wichtiger Hinweis, da zahlreiche Förderprogramme des Landes NRW und des Bundes sowie die steuerliche Absetzbarkeit die fachgerechte Ausführung von Arbeiten voraussetzt.

Sehr gut finden wir in diesem Zusammenhang außerdem die geplante Neuregelung in § 7 Abs. 2 DSchG, wonach die Unzumutbarkeit von Erhaltungsmaßnahmen definiert wird. Danach hat der Eigentümer grundsätzlich sein Denkmal instand zu halten, instand zu setzen, sachgemäß zu behandeln und vor Gefährdung zu schützen, soweit die Kosten der Erhaltung und Bewirtschaftung dauerhaft nicht durch die Erträge oder den Gebrauchswert des Denkmals aufgewogen werden können. Das heißt, dass die Kosten notwendiger Instandsetzungsmaßnahmen nicht höher sind als die Kosten eines neu zu erstellenden Gebäudes.

Der in Absatz 3 geregelte Grundsatz, dass bauliche, technische und wirtschaftliche Maßnahmen, die Baudenkmäler in ihrem Bestand, ihrem Erscheinungsbild oder ihrem wissenschaftlichen Wert gefährden oder beeinträchtigen können, auf den erforderlichen Umfang zu beschränken sind, dürfte eine Selbstverständlichkeit sein, gleichwohl eine Klarstellung nicht schaden kann. Der Hinweis in der Gesetzesbegründung, dass bei sich wandelnden Ansprüchen und Anforderungen einer Gesellschaft und ihrer Bürger an die vorhandenen Gebäude immer wieder neue Lösungen gefunden werden müssen, die dem baulichen Erbe möglichst gerecht werden, ist pragmatisch.

3.

Der in § 8 Abs. 1 Satz 1 DSchG gefasste Grundsatz, dass Baudenkmäler möglichst der ursprünglichen Zweckbestimmung nach genutzt werden sollen, ist richtig. Gleichzeitig ist aber der ergänzende Hinweis in

Satz 2 sinnvoll, dass wenn Baudenkmäler nicht mehr entsprechend ihrer ursprünglichen Zweckbestimmung genutzt werden können, der Eigentümer aber zumindest gehalten ist, eine möglichst gleichwertige Nutzung anzustreben. Schließlich soll nach Satz 3 eine möglichst weitgehende Erhaltung der denkmalwerten Substanz auf Dauer gewährleistet werden. Diese abgestufte und als Sollvorschrift gefasste Verpflichtung ist ein sinnvoller Kompromiss, der die Interessen schonend zum Ausgleich bringt.

4.

§ 9 Abs. 3 DSchG ist eine Lösung, um den Interessen des Denkmalschutzes einerseits gerecht zu werden, aber auch die Belange des Wohnungsbaus, des Klimas, des Einsatzes erneuerbarer Energien sowie der Barrierefreiheit angemessen zu berücksichtigen. Maßnahmen zur Verbesserung der Barrierefreiheit, der energetischen Sanierung oder auch im Bereich des Brandschutzes sind auf Grund der Auflagen in denkmalgeschützten Gebäuden bislang schwierig umzusetzen. Energiesparende bauliche Maßnahmen an denkmalgeschützten Wohnimmobilien stellen eine besondere Herausforderung dar. Zierfachwerk, Stuck- oder Klinkerfassaden verschwinden völlig, wenn sie von außen mit einem Wärmedämmverbundsystem verpackt werden sollten.

In einem Spannungsfeld befindet sich vor allem der Brandschutz mit dem Denkmalschutz. Schutzmaßnahmen dienen zum einen dazu, das Brandereignis an sich zu verhindern und zum anderen, das Ausmaß der Schädigung zu begrenzen. Bei einer herkömmlichen Gebäudesanierung können die Belange des Brandschutzes und das Beseitigen konkreter Gefahrenquellen im Mittelpunkt stehen. Bei einem denkmalgeschützten Gebäude hingegen sind zur Wahrung der ihm eigenen, gesetzlich geschützten Authentizität immer auch Grenzen in der baulichen Umsetzung brandschutztechnischer, d.h. ausmaßbegrenzender Maßnahmen gegeben. Auch wenn die Zielsetzungen des Brandschutzes keinen generellen Vorrang vor denen des Denkmalschutzes haben, und umgekehrt, bleibt der Interessenkonflikt bestehen. So sollen Brandschutzmaßnahmen an Baudenkmalen nicht zum Verlust oder der unzulässigen Verringerung bzw. der Beeinträchtigung der Denkmaleigenschaft führen. Das macht den Abwägungsprozess in der Praxis schwierig.

Wir versprechen uns von daher Abhilfe durch den neuen § 9 Abs. 3 DSchG, der die Behörden verpflichtet, bei ihren Entscheidungen insbesondere auch die Belange des Wohnungsbaus, des Klimas, des Einsatzes erneuerbarer Energien sowie der Barrierefreiheit zu berücksichtigen.

5.

Sinnvoll ist, dass die Städte und Gemeinden gem. § 21 DSchG auch weiterhin die Aufgabe der Unteren Denkmalbehörde wahrnehmen. Die Neuerung in Abs. 2, dass Gemeinde und Gemeindeverbände zur gemeinsamen Wahrnehmung einzelner Aufgaben öffentlich-rechtliche Vereinbarungen abschließen können, ist darüber hinaus eine gute Option. Wir begrüßen, dass die Landschaftsverbände Rheinland und

Westfalen-Lippe gem. § 22 Abs. 1 DschG als Gemeindeverbände weiterhin unabhängig und insgesamt für die Denkmalpflege zuständig bleiben.

6.

Manche Eigentümer von betroffenen Gebäuden vertreten bislang die Auffassung, dass Entscheidungen der Unteren Denkmalbehörde behördliche Willkürmaßnahmen sind. Diesem Eindruck lässt sich nur begegnen, indem von den übergeordneten Behörden eindeutige Hilfestellungen gegenüber den Unteren Denkmalbehörden geleistet werden. In diesem Zusammenhang gibt es verschiedene Möglichkeiten der Anhörung. Einen Denkmalausschuss beim Rat oder dem Kreistag gem. § 30 DSchG verpflichtend einzuführen und zudem die Möglichkeit vorzusehen, dass an Beratungen und Aufgaben für die Denkmalpflege sachverständige Bürger mit beratender Stimme hinzugezogen werden können, dürfte für mehr Akzeptanz bei Entscheidungen der Unteren Denkmalbehörde sorgen.

7.

Kritisch bewerten wir das in § 31 Abs. 1 DSchG vorgesehene Vorkaufsrecht für Gemeinden beim Kauf von Grundstücken, auf oder in denen sich eingetragene Denkmäler befinden. In zahlreichen Gesetzen wird das kommunale Vorkaufsrecht immer weiter ausgedehnt. Zu Recht wurde diese Regelung im Jahre 1997 aufgehoben. Immerhin wird nach Satz 2 die Einschränkung insoweit vorgenommen, dass das Vorkaufsrecht nur ausgeübt werden darf, wenn dadurch die dauernde Erhaltung des Denkmals ermöglicht werden soll.

Die Gesetzesbegründung zu § 36 DschG weist zutreffend daraufhin, dass steuerliche Erleichterungen neben der unmittelbaren Denkmalförderung einen unverzichtbaren Bestandteil zur Unterstützung der Denkmaleigentümer darstellt. Insofern ist die Regelung der Zuständigkeits- und Verfahrensaspekte hinsichtlich der Erteilung von Bescheinigungen für steuerliche Zwecke sehr begrüßenswert.

## II.

Der vorgelegte Entwurf eines Gesetzes zur Neufassung des Gesetzes und zur Pflege der Denkmäler in NRW dürfte ermöglichen, dass vor allem die Barrierefreiheit, die Nutzung regenerativer Energien, der Brandschutz sowie mögliche Nutzungen mit dem Denkmalschutz in Einklang gebracht werden können. Das ist vor dem Hintergrund der zunehmend älter werdenden Gesellschaft und den politisch gesetzten Klimaschutzziele nur folgerichtig. Auch hinsichtlich der Nutzungsmöglichkeiten können sich zeitgemäße Anpassungen ergeben. Verbesserungen beim Brandschutz dürften zu den großen Herausforderungen bei einer Neuregelung des Denkmalschutzgesetzes zählen.

Wichtig ist, dass die Unteren Denkmalbehörden nach den möglichen Änderungen der denkmalrechtlichen Vorgaben von den Bezirksregierungen umfassend beraten werden, denn letztendlich sind die Unteren

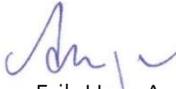
Denkmalbehörden nicht nur die Ansprechpartner von Denkmaleigentümern, sondern durch ihre Auflagen maßgeblich auch dafür verantwortlich, ob private Eigentümer bereit sind, in Sanierungsmaßnahmen von denkmalgeschützten Immobilien zu investieren.

Mit freundlichen Grüßen

Haus & Grund [RHEINLANDWESTFALEN](#) e.V.

gez.

RA Konrad Adenauer  
Präsident

  
Ass. jur. Erik Uwe Amaya  
Verbandsdirektor