

3.4. Denkmalschutz

„Unter Denkmalschutz versteht man gesetzlich festgeschriebene Bemühungen um den Erhalt historischer Bauten, an deren Existenz ein kultur- oder kunsthistorisches, wissenschaftliches oder öffentliches Interesse besteht. In den letzten Jahren hat der Denkmalschutzgedanke eine beträchtliche Ausweitung erfahren, indem auch historische Industrieanlagen (als so genanntes Industriedenkmal) sowie ganze Straßenzüge, Stadtviertel oder Städte als schutzwürdig anerkannt wurden (Ensembleschutz).

Belange des Denkmalschutzes werden heute auch bei der Stadt- und Verkehrsplanung berücksichtigt. Dabei bewegen sich die amtlichen Denkmalschützer im Spannungsfeld zwischen der als notwendig anerkannten Bewahrung von Kulturgütern einerseits und modernen Erfordernissen (öffentliche, Privat- und Geschäftsinteressen) andererseits.

3.4.1. Geschichte

Historisch betrachtet ist der Denkmalschutz ein Kind des späten 18. bzw. 19. Jahrhunderts. Zu dieser Zeit begannen in Frankreich, England und Deutschland die ersten Bemühungen um den Erhalt historischer Gebäude.

3.4.2. Rechtliche Organisation

Der Denkmalschutz ist in Deutschland Ländersache und steht unter der Oberhoheit des jeweiligen Kultusministeriums. Er ist demnach durch eigene Landesgesetze geregelt. Zuständig sind die Landesämter für Denkmalschutz. Darüber hinaus ist in vielen Bundesgesetzen die Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes vorgeschrieben, so vor allem in § 304 des Strafgesetzbuches (Beschädigung öffentlicher Denkmäler). Die Landesdenkmalschutzgesetze regeln Veränderungsverbote und Erhaltungsgebote und enthalten Vorschriften über das Denkmalschutzverfahren. So unterliegt der Eigentümer eines geschützten Denkmals bestimmten Einschränkungen: Er muss einen beabsichtigten Verkauf der Behörde melden, die alle unter das Gesetz fallenden Objekte in einer amtlichen Denkmalliste erfasst; ferner muss jede Veränderung (Umbau, Renovierung oder Abriss) von der Denkmalschutzbehörde genehmigt und in Absprache mit dieser durchgeführt werden. Verstöße gegen Vorschriften der Denkmalschutzgesetze können als Ordnungswidrigkeiten bestraft werden.¹⁴

3.4.3. Was sind Denkmale?

Gemäß § 2 des Berliner Denkmalschutzgesetzes gibt es vier Arten von Denkmalen:

- Baudenkmale
- Denkmalbereiche

¹⁴ Microsoft® Encarta® Enzyklopädie 2001. © 1993-2000 Microsoft

- Gartendenkmale
- Bodendenkmale

„(2) Ein Baudenkmal ist eine bauliche Anlage oder ein Teil einer baulichen Anlage, deren oder dessen Erhaltung wegen der geschichtlichen, künstlerischen, wissenschaftlichen oder städtebaulichen Bedeutung im Interesse der Allgemeinheit liegt.“

„(3) Ein Denkmalbereich (Ensemble, Gesamtanlage) ist eine Mehrheit baulicher Anlagen einschließlich der mit ihnen verbundenen Straßen und Plätze sowie Grünanlagen und Frei- und Wasserflächen, deren Erhaltung ... im Interesse der Allgemeinheit liegt, und zwar auch dann, wenn nicht jeder einzelne Teil des Denkmalbereiches ein Denkmal ist. Auch Siedlungen können Denkmalbereiche sein.“

„(4) Ein Gartendenkmal ist eine Grünanlage, eine Garten- oder Parkanlage, ein Friedhof, eine Allee oder ein sonstiges Zeugnis der Garten- und Landschaftsgestaltung, deren oder dessen Erhaltung ... im Interesse der Allgemeinheit liegt.“

„(5) Ein Bodendenkmal ist eine bewegliche oder unbewegliche Sache, die sich im Boden oder in Gewässern befindet oder befunden hat und deren Erhaltung ... im Interesse der Allgemeinheit liegt.“

Gemäß § 3 kann der Fund eines Bodendenkmals zunächst einmal die Arbeiten an einem Grundstück stoppen: „(1) Wer ein Bodendenkmal entdeckt, hat die Arbeiten an der Fundstelle sofort einzustellen und die Entdeckung unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. ... Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu belassen. Die oberste Denkmalschutzbehörde kann diese Frist angemessen verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordert.“

3.4.4. Welche Wirkung hat die Denkmaleigenschaft auf die Immobilie?

§ 8, Erhaltung von Denkmalen, listet die Verpflichtungen auf, die einem Eigentümer durch ein Denkmal auferlegt werden (können):

„(1) Der Verfügungsberechtigte ist verpflichtet, ein Denkmal im Rahmen des Zumutbaren instand zu halten und instand zu setzen, es sachgemäß zu behandeln und vor Gefährdungen zu schützen. Mängel, die die Erhaltung des Denkmals gefährden, hat er der zuständigen Denkmalbehörde unverzüglich anzuzeigen.

(2) Der Verfügungsberechtigte kann durch die zuständige Denkmalbehörde verpflichtet werden, bestimmte Maßnahmen zur Erhaltung des Denkmals durchzuführen. Kommt der Verfügungsberechtigte [dieser] Verpflichtung ... nicht nach und droht hierdurch eine unmittelbare Gefahr für den Bestand eines Denkmals, kann die zuständige Denkmalbehörde die gebotenen Maßnahmen selbst durchführen oder durchführen lassen. Der Verfügungsberechtigte kann im Rahmen des Zumutbaren zur Erstattung der entstandenen Kosten herangezogen werden.“

Da außerdem gemäß § 11 Abs. 5 „alle Veränderungen und Maßnahmen an Denkmalen ... zu dokumentieren“ sind, entstehen dem Eigentümer doch einige Aufwendungen.

Und da gemäß § 12 „der Genehmigungsantrag ... der zuständigen Denkmalbehörde in Schriftform und mit aus denkmalfachlicher Sicht prüffähigen Unterlagen einzureichen“ ist, hat man möglicherweise mit einigem Papierkram zu tun.

Da weiterhin gemäß § 14 „zur Erfüllung der Aufgaben nach diesem Gesetz den Denkmalbehörden oder ihren Beauftragten auf Verlangen die erforderlichen Auskünfte zu erteilen und Unterlagen vorzulegen“ sind, gibt es auch außerhalb der selbst angestrebten Genehmigungsverfahren Arbeit zu erledigen.

Außerdem dürfen, zu guter Letzt, die zuständigen Behördenvertreter gemäß § 14 auch noch „auf Verlangen Grundstücke, Gebäude und Räume zu angemessener Tageszeit betreten“, also muss man evtl. noch Besichtigungen arrangieren.

Denkmalschutzsituationen können einem Immobilieneigentümer also eine ganze Menge an Beschränkungen auferlegen.

3.4.5. Umgebungsschutz

Im Unterschied zum Denkmalbereich (Ensemble, Gesamtanlage), der als Gesamtanlage geschützt ist (s.o.), wirkt auch ein einzelnes Denkmal bereits auf die umliegende Umgebung und hat auf diese eine Auswirkung.

„§ 10 Schutz der unmittelbaren Umgebung

(1) Die unmittelbare Umgebung eines Denkmals, soweit sie für dessen Erscheinungsbild von prägender Bedeutung ist, darf durch Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen, durch die Gestaltung der unbebauten öffentlichen und privaten Flächen oder in anderer Weise nicht so verändert werden, dass die Eigenart und das Erscheinungsbild des Denkmals wesentlich beeinträchtigt werden.

(2) Die unmittelbare Umgebung eines Denkmals ist der Bereich, innerhalb dessen sich die bauliche oder sonstige Nutzung von Grundstücken oder von öffentlichen Flächen auf das Denkmal prägend auswirkt.“

Also darf in der Umgebung eines Denkmals nicht beliebig gebaut werden, „das Erscheinungsbild des Denkmals“ muss beachtet werden.

Gemäß § 11 „ist die Veränderung der unmittelbaren Umgebung eines Denkmals, wenn diese sich auf den Zustand oder das Erscheinungsbild des Denkmals auswirkt“ genehmigungspflichtig. Also hat auch derjenige Eigentümer, dessen Objekt nur im Umgebungsschutz liegt, gewisse Mehraufwendungen durch die Denkmaleigenschaft eines Nachbarobjektes.

3.4.6. Wirtschaftliche Grenzen des Denkmalschutzes

Die Lasten, die einem Eigentümer durch ein Denkmal aufgebürdet werden können, haben ihre Grenzen. Diese sind in § 16 Ausgleichspflichtige Eigentumsbeschränkung beschrieben. Der Eigentümer kann demgemäß für die „besonderen Aufwendungen“, die durch die Denkmaleigenschaft hervorgerufen werden, und die „über das auch bei einem Denkmal wirtschaftlich zumutbare Maß hinausgehen“, „einen angemessenen Ausgleich in Geld verlangen.“

„Unzumutbar ist eine wirtschaftliche Belastung insbesondere, soweit die Kosten der Erhaltung und Bewirtschaftung dauerhaft nicht durch die Erträge oder den Gebrauchswert des Denkmals aufgewogen werden können.“

Fazit: Trägt sich das ganze Objekt aufgrund der erhöhten Kosten nicht mehr, dann muss die Behörde dem Eigentümer unter die Arme greifen.

3.4.7. Wo werden Denkmale verzeichnet?

Es gibt in den unterschiedlichen Landesdenkmalschutzgesetzen zwei grundsätzlich unterschiedliche Arten von Denkmallisten:

3.4.7.1. Deklaratorische Denkmallisten

Diese „werden nachrichtlich geführt. In sie werden Objekte aufgenommen, die die im jeweiligen Gesetz genannten Voraussetzungen erfüllen, wobei die Denkmaleigenschaft eines Objektes nicht von der Eintragung in die Liste abhängt.“

„Deklaratorische Listen gibt es in folgenden deutschen Bundesländern: Bayern, Baden-Württemberg, Berlin, Brandenburg, Bremen, Hessen, Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen, Saarland, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Thüringen.“¹⁵

Dies bedeutet, dass die amtliche Denkmalliste nicht abschließend ist und ein Objekt auch dann ein Denkmal sein kann, wenn es in dieser Liste nicht aufgeführt ist.

3.4.7.2. Konstitutive Denkmallisten

„Ein Denkmal ist erst gesetzlich geschützt, wenn es durch einen bestandskräftigen Verwaltungsakt in die Liste aufgenommen wurde. ... Konstitutive Listen werden in den folgenden deutschen Bundesländern geführt: Hamburg, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Schleswig-Holstein.“¹⁶

3.4.8. Zuständigkeiten

Zuerst einmal ist das jeweilige Landesministerium als oberste Behörde zuständig. Dann gibt es ein Landesdenkmalamt als obere Landesbehörde (Fachbehörde). Die

¹⁵ Wikipedia

¹⁶ Wikipedia

Untere Denkmalbehörde im Landkreis bzw. im Stadtbezirk ist für den Eigentümer der wesentliche Ansprechpartner.

3.4.9. Welche Auswirkungen hat der Denkmalschutz auf den Wert des Objekts?

Für gewöhnlich liegen die Mehrkosten zwischen 1% und 10%, die im Gutachten als Aufschlag auf die Bewirtschaftungskosten berücksichtigt werden. Die Bestimmung des Aufwandes – also die Frage, wo man in dieser Spanne von 1-10% liegt – wird vom Sachverständigen aufgrund (a) der Angaben der Denkmalbehörde, (b) den möglicherweise vom Eigentümer vorliegenden Angaben zu Aufwendungen in der Vergangenheit und (c) eigener Einschätzung getroffen.