

Ausschussvorlage WKA 21/14 – Teil 1
öffentlich vom 10.04.2026

Öffentliche mündliche Anhörung
zu Gesetzentwurf Drucks. [21/3347](#)
und Gesetzentwurf Drucks. [21/3483](#)
Stellungnahmen von Anzuhörenden

Hessischer Landtag
Ausschuss für Wissenschaft und Kultur
Herr MdL Daniel May
Schlossplatz 1-3
65183 Wiesbaden

Anhörung zur Novelle des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG)

Hier: **Stellungnahme zum Gesetzentwurf der Fraktion der Freien Demokraten Gesetz zur Änderung des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (Drucks. 21/3347)**

Der Gesetzentwurf zielt im Kern auf die Einführung eines neuen § 11a HDSchG (neu). Danach soll die Denkmaleigenschaft ipso iure erlöschen, wenn die nach der Hessischen Gemeindeordnung zuständige Vertretungskörperschaft im Einvernehmen mit der Eigentümerin oder dem Eigentümer feststellt, dass „der Fortbestand der Denkmaleigenschaft einer nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zulässigen Nutzung, baulichen Änderung oder Modernisierung dauerhaft entgegensteht“.

Diese Regelung verknüpft zwei systematisch und rechtlich strikt zu trennende Ebenen: die Feststellung der Denkmaleigenschaft einerseits und die Frage der Zulässigkeit bzw. Zumutbarkeit von Erhaltungsmaßnahmen andererseits. Diese Differenzierung gehört zu den tragenden Grundprinzipien des Denkmalschutzrechts. Die Denkmaleigenschaft ist eine objektbezogene, wissenschaftlich zu bestimmende Kategorie und unabhängig von wirtschaftlichen, funktionalen oder eigentumsbezogenen Erwägungen zu beurteilen. Fragen des Umgangs mit dem Denkmal – insbesondere der Zumutbarkeit – sind demgegenüber auf der Rechtsfolgenseite zu verorten.

Die im Gesetzentwurf vorgesehene Konstruktion hebt diese Systematik auf und führt zu einer funktionalen Relativierung des Denkmalbegriffs. Dies widerspricht dem geltenden Denkmalverständnis des § 2 HDSchG. Auch nach dem Gesetzentwurf soll die Denkmaldefinition des § 2 HDSchG unverändert fortgelten. Zu deren Tatbestandsmerkmalen liegt jedoch eine gefestigte Rechtsprechung vor, von der der

Gesetzentwurf faktisch abweicht. Dies zeigt sich insbesondere am Merkmal des „öffentlichen Erhaltungsinteresses“:

Nach der Rechtsprechung des Hessischen Verwaltungsgerichtshofs setzt dieses voraus, dass die Denkmalswürdigkeit in das Bewusstsein der Bevölkerung oder zumindest eines breiten Kreises von Sachverständigen eingegangen ist (vgl. HessVGH, Urteil vom 29.03.2001 – 4 UE 2331/93). Das Merkmal fungiert dabei ausdrücklich als Korrektiv gegenüber partikularen Interessen und dient der Abgrenzung gegenüber bloß individuell oder gruppenspezifisch motivierten Wertzuschreibungen. Maßgeblich ist vielmehr der Rang der denkmalpflegerischen Bedeutung des jeweiligen Objekts.

Die vorgesehene Regelung des § 11a HDSchG (neu) verschiebt diese Bewertungsebene, indem sie die Denkmaleigenschaft an nutzungsbezogene Erwägungen koppelt und damit letztlich von außerfachlichen Interessen abhängig macht. Dies steht im Widerspruch zur genannten Rechtsprechung und zur bisherigen dogmatischen Struktur des Denkmalschutzrechts.

Zu den sachverständigen Kreisen, auf deren Erkenntnisstand bei der Beurteilung der Denkmaleigenschaft maßgeblich abzustellen ist, zählt nach § 5 Abs. 2 HDSchG insbesondere die Denkmalfachbehörde (Landesamt für Denkmalpflege Hessen). Deren gesetzlicher Auftrag umfasst ausdrücklich die wissenschaftliche Untersuchung der Kulturdenkmäler als Beitrag zur Erforschung der Landesgeschichte. In der Rechtsprechung ist anerkannt, dass die Denkmalfachbehörde diese fachliche Bewertung regelmäßig in sachgerechter Weise vermittelt (vgl. HessVGH, Urteil vom 23.01.1992 – 4 UE 3467/88).

Vor diesem Hintergrund entsteht durch den neuen § 11a HDSchG (neu) zudem ein systematischer Widerspruch zu § 5 Abs. 2 HDSchG: Während die Denkmalfachbehörde weiterhin für die Denkmalerfassung (Nr. 3) und das Führen des Denkmalverzeichnisses (Nr. 4) zuständig bleibt, verlagert § 11a Abs. 5 HDSchG (neu) diese Funktionen faktisch auf die Untere Denkmalschutzbehörde. Dies führt zu einer inkonsistenten Aufgabenverteilung und unterläuft die gesetzlich vorgesehene fachliche Zuständigkeitsordnung.

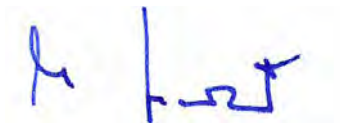
Die zweite im Gesetzentwurf vorgesehene Änderung betrifft das bislang erforderliche Einvernehmen zwischen Unterer Denkmalschutzbehörde und Denkmalfachbehörde. Dieses soll pauschal durch eine rechtlich unverbindliche Anhörung ersetzt werden.

Eine solche Absenkung des Beteiligungsniveaus wird weder den fachlichen Anforderungen des Denkmalschutzes noch den praktischen Möglichkeiten der Unteren Denkmalschutzbehörden gerecht. Sachgerechte Entscheidungen setzen eine vertiefte

Kenntnis der spezifischen Denkmalwerte voraus und erfordern eine fachübergreifende Expertise, die das gesamte Spektrum der Denkmallandschaft umfasst – von paläontologischen Objekten über Funde der Vor- und Frühgeschichte oder Gartendenkmäler bis hin zu Baudenkmalern des 20. und 21. Jahrhunderts. Diese Expertise ist strukturell bei den Denkmalfachbehörden gebündelt und kann auf Ebene der Unteren Denkmalschutzbehörden regelmäßig nicht in gleicher Breite vorgehalten werden.

Die Ersetzung des Einvernehmens durch eine bloße Anhörung führt daher zu einem erheblichen Qualitätsverlust in der Entscheidungsfindung und gefährdet die fachlich konsistente Anwendung des Denkmalschutzrechts.

Wiesbaden, 2. April 2026



Prof. Dr. Markus Harzenetter

Hessischer Landtag
Ausschuss für Wissenschaft und Kultur
Herr MdL Daniel May
Schlossplatz 1-3
65183 Wiesbaden

Anhörung zur Novelle des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG)

Hier: Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen zum Gesetzentwurf der Fraktion der CDU, Fraktion der SPD, Gesetz zur Änderung des Hessischen Denkmalschutzgesetzes – Drucks. 21/3483

Das Landesamt für Denkmalpflege Hessen nimmt seit über fünf Jahrzehnten für das Land Hessen die Aufgaben einer staatlichen Denkmalfachbehörde wahr. Es ist damit ein zentraler Akteur bei der Umsetzung der in Art. 62 der Hessischen Verfassung normierten kulturellen Staatsaufgabe des Schutzes und der Pflege der Kulturdenkmäler des Landes. Das im Entwurf zur Änderung des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG-neu) in § 5 erstmals ausdrücklich beschriebene umfassende Aufgabenspektrum des Landesamts verdeutlicht diese Rolle in angemessener Weise.

Ziel von Denkmalschutz und Denkmalpflege ist die Bewahrung, Erforschung, Vermittlung und verantwortungsvolle Weiterentwicklung des baukulturellen und archäologischen Erbes als Bestandteil unserer kollektiven Identität.

Die einzige Existenzberechtigung eines Denkmalschutzgesetzes liegt in seiner Fähigkeit, den Schutz und die Pflege von Kulturdenkmälern wirksam sicherzustellen. Seine spezifische Qualität besteht in seiner kulturellen Dimension, die es grundlegend vom Bauordnungsrecht unterscheidet – ebenso wie ein Baudenkmal sich durch seine kulturelle Dimension von einem Altbau unterscheidet. Effizient ist ein Gesetz, wenn es sein Schutzziel mit einem angemessenen Mittel- und Personaleinsatz erreicht. Vor diesem Hintergrund möchte das Landesamt für Denkmalpflege bezüglich einzelner Regelungen auf Optimierungserfordernisse hinweisen.

Die Beteiligung des Landesamts für Denkmalpflege Hessen stellt die einheitliche fachliche Qualität im Vollzug des Denkmalschutzgesetzes sicher – dies auch zugunsten von Eigentümerinnen und Eigentümern

Ein zentraler Aspekt der vorliegenden Novelle ist die Neudefinition des Verhältnisses zwischen den Genehmigungsbehörden, den Unteren Denkmalschutzbehörden und dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen als Fachbehörde. Wurden bisher Denkmalbaustellen im „Vier-Augen-Prinzip“ einvernehmlich betreut, soll diese starke Beteiligung des Landesamts für Denkmalpflege Hessen künftig auf „Kulturdenkmäler von besonderer Bedeutung“ beschränkt werden; die fachliche Mitwirkung des Landesamts für Denkmalpflege Hessen verliert damit in der Baudenkmalpflege im Regelfall an Verbindlichkeit.

Das Denkmalschutzgesetz mit seiner kulturellen Dimension bedarf weiterhin einer zentralen Rolle eines Denkmalfachamtes als „Institut für angewandte Denkmalwissenschaften“. Das Landesamt für Denkmalpflege Hessen leistet in dieser Rolle einen eigenständigen und unverzichtbaren Beitrag zur landesgeschichtlichen Forschung. Diese landesweite, methodisch einheitliche und objektbezogene Kompetenz ist weder auf kommunaler Ebene noch durch Hochschulen in gleicher Weise sicherzustellen. Der vorgesehene Wegfall dieser fachlichen Voraussetzungen wirft daher die Frage auf, wie künftig ein landesweit vergleichbares fachliches Niveau der Entscheidungen gewährleistet werden soll.

Die bislang starke Beteiligung des Landesamts resultiert nicht aus Verwaltungshierarchie, sondern aus der fachgesetzlich vorausgesetzten Expertise: Durch Bauforschung, restauratorische Analysen, archäologische Befundauswertung und denkmalfachliche Dokumentation entsteht ein Objektwissen, das historische Erkenntnis ermöglicht, fachliche Entscheidungen begründet und einen behutsamen Umgang mit dem überlieferten Bestand gewährleistet. Diese Kompetenz benötigt institutionelle Kontinuität. Die Frage der Beteiligung des Landesamts für Denkmalpflege Hessen ist daher keine verwaltungsorganisatorische Detailfrage, sondern betrifft die strukturelle Sicherung fachlicher Qualität im Vollzug des Denkmalschutzgesetzes.

Das Landesamt für Denkmalpflege Hessen versteht sich als fachlicher Partner der Eigentümerinnen und Eigentümer mit dem Ziel, tragfähige und konsensuale Lösungen für notwendige Erhaltungsmaßnahmen zu entwickeln. Es informiert über direkte und indirekte Fördermöglichkeiten und unterstützt bei der Antragstellung. Auf dieser Grundlage kann Planungssicherheit frühzeitig verbessert und zugleich eine zielgerichtete sowie effiziente Verwendung der verfügbaren Fördermittel gewährleistet werden.

Auf dieser Grundlage wird das gesetzgeberische Ziel ausdrücklich unterstützt, die Verwaltungsverfahren zu vereinfachen und die Beteiligung zwischen Unterer Denkmalschutzbehörde und Denkmalfachbehörde im Sinne einer verfahrensökonomischen Verschlinkung zu gestalten. Ebenso werden die Vorschläge befürwortet, Maßnahmen mit geringen bis gar keinen Auswirkungen auf das Erscheinungsbild oder die Substanz von Denkmälern vollständig von der Genehmigungspflicht auszunehmen sowie eine vertragliche Denkmalpflege zu normieren. Bereits das geltende HDSchG eröffnet mit § 20 Abs. 8 die Möglichkeit, durch Verwaltungsvereinbarungen die Beteiligung des Landesamts für Denkmalpflege Hessen zu fokussieren, abhängig von der fachlichen Qualifizierung und personellen Ausstattung der Unteren Denkmalschutzbehörden.

Der im Entwurf des § 21 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 HDSchG vorgesehene Ansatz, die Beteiligungstiefe des Landesamts für Denkmalpflege Hessen über die Kategorie von „Kulturdenkmälern nach § 2 Abs. 1 von besonderer Bedeutung“ zu steuern, begegnet jedoch erheblichen denkmalfachlichen Bedenken, da mit dieser Regelung eine Klassifizierung von Kulturdenkmälern eingeführt würde, die dem fachlichen Verständnis des Denkmalbegriffs widerspricht.

Der wissenschaftliche Denkmalbegriff kennt keine hierarchische Rangordnung von Denkmälern

Eine solche Terminologie impliziert eine hierarchische Rangordnung von Denkmälern und widerspricht damit dem wissenschaftlichen Denkmalbegriff. Kulturdenkmäler sind materielle Zeugnisse der Vergangenheit, deren Schutzwürdigkeit sich aus ihrem jeweiligen historischen Aussage- und Zeugniswert ergibt. Dieser Denkmalwert ist nicht relational bestimmbar, sondern an das einzelne Objekt und seine überlieferte historische Substanz gebunden. Denkmalpflege zielt daher auf die Bewahrung der historischen Überlieferung in ihrer gesamten Vielfalt und in ihren gewachsenen Zusammenhängen, nicht auf die Auswahl vermeintlich herausragender Einzelmonumente.

Gerade Ensembles, historische Ortsbilder oder die Alltagsarchitektur des 19. und 20. Jahrhunderts zeigen, dass sich historische Bedeutung häufig erst im Kontext erschließt. Entsprechend kennen weder die frühen Denkmalschutzgesetze noch die internationalen Grundlagen der Denkmalpflege eine hierarchische Abstufung von Denkmälern. Die hier erstmals für ein hessisches Denkmalschutzgesetz vorgeschlagene Klassifizierung von Denkmälern würde dieses fachliche Prinzip aufgeben und könnte zugleich den Eindruck erwecken, weniger „herausragende“ Denkmäler seien verzichtbar, mit entsprechenden Konsequenzen für den Schutz der historischen Überlieferung insgesamt. Die gewünschte Fokussierung der

Beteiligungserfordernisse des Landesamts für Denkmalpflege Hessen lässt sich mit den im Gesetzentwurf bereits genannten Festlegungen einfacher und klarer über eine Priorisierung von Maßnahmen erreichen.

Die nachfolgenden Empfehlungen und Änderungsvorschläge zu einzelnen Paragraphen verstehen sich ausdrücklich auf Basis der politisch vorgegebenen Prämisse einer bürgerfreundlichen Verschlankung der Beteiligungsvorgänge bei gleichzeitiger Stärkung der Kompetenzen der kommunalen Ebenen.

zu § 1 HDSchG-neu

§ 1 HDSchG-neu soll wie auch in der aktuellen Gesetzesfassung ausweislich seiner Überschrift „Aufgaben des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege“ festlegen.

Gesetzessystematisch an der falschen Stelle ist hier daher der neue § 1 Abs. 1 Satz 3 HDSchG-neu, in dem es heißt „Die denkmalgerechte Nutzung trägt zum langfristigen Erhalt der Denkmäler bei und soll unterstützt werden.“ Das HDSchG kennt bereits mit § 15 eine Norm, die sich ausschließlich mit der „Nutzung von Denkmälern“ befasst.

Empfehlung:

Löschen des § 1 Abs. 1 Satz 3 HDSchG-neu sowie Ergänzung des § 15 HDSchG-neu in „Werden Kulturdenkmäler nicht mehr entsprechend ihrer ursprünglichen Zweckbestimmung genutzt, sollen die Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Denkmalbehörden eine Nutzung anstreben, die einen möglichst weitgehenden Erhalt der Substanz auf die Dauer gewährleistet.“

Der in § 1 Abs. 2 HDSchG-neu vorgenommene Einschub „im Rahmen der Zumutbarkeit“ ist redundant, da dies bereits in § 13 Abs. 1 HDSchG-neu klargestellt wird: „Eigentümerinnen und Eigentümer, Besitzerinnen und Besitzer sowie Unterhaltungspflichtige von Kulturdenkmälern sind verpflichtet, diese im Rahmen des Zumutbaren zu erhalten und pfleglich zu behandeln“.

Empfehlung:

Streichen des Einschubs in § 1 Abs. 2 HDSchG-neu „im Rahmen der Zumutbarkeit“

zu § 5 HDSchG-neu

Ausdrücklich begrüßt wird die Aktualisierung des Aufgabenprofils des Landesamts für Denkmalpflege, die das vielfältige Aufgabenspektrum adäquat abbildet, beispielsweise die Bewirtschaftung der Denkmalfördermittel des Landes, die Beratung von Ehrenamtlichen oder das Betreiben des Archäologischen Landesmuseums.

Lediglich die obligatorische Einbeziehung des Hessischen Landesdenkmalrates in § 5 Abs. 2 Nr. 7 HDSchG-neu sollte aus organisatorischen und fachlichen Überlegungen zu einer fakultativen werden, denn mit der Formulierung „... die Denkmalfachbehörde [erfüllt] ihre Aufgaben nach § 1 Abs. 1 insbesondere, indem sie „einheitliche Maßstäbe und fachliche Standards im Bereich Denkmalschutz und Denkmalpflege für das Land unter Einbeziehung des Hessischen Landesdenkmalrates entwickelt...“ verzögern sich Verwaltungsabläufe.

Empfehlung:

Streichen des Einschubs „unter Einbeziehung des Hessischen Landesdenkmalrates“ oder Ersetzen durch „einheitliche Maßstäbe und fachliche Standards im Bereich Denkmalschutz und Denkmalpflege für das Land entwickelt; hierzu kann in geeigneten Fällen der Hessische Landesdenkmalrat einbezogen werden.“

zu § 8 HDSchG-neu

Die Änderungen in § 8 Abs. 2 HDSchG-neu werden grundsätzlich positiv bewertet, diese tragen zu einer Klarheit der Zuständigkeiten bei. Im Gesetz nicht geregelt ist bislang jedoch der Umgang mit Patronatsbauten, d. h. Bauten, die zwar im kirchlichen Eigentum stehen, bei denen das Land Hessen jedoch die Baulast trägt. Die Planung der Maßnahmen obliegt hierbei dem Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen (LBIH). Das Zustimmungsverfahren zwischen LBIH und Landesamt für Denkmalpflege Hessen bedarf ergänzend der Klarstellung.

Empfehlung:

Ergänzung des § 8 Abs. 2 HDSchG-neu um einen Satz 4: „Bei Maßnahmen an Patronatsbauten, die der Patronatsverpflichtung unterfallen, gelten im Verhältnis zwischen der für den staatlichen Hochbau zuständigen Stelle und der Denkmalfachbehörde die Sätze 1 und 2 entsprechend.“

zu § 10 HDSchG-neu

§ 10 Abs. 2 Satz 3 HDSchG-neu soll wie folgt gefasst werden: „Die Daten des Denkmalverzeichnisses werden über geeignete, öffentlich verfügbare elektronische Kommunikationsmittel bereitgestellt.“

Das Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass dies zu keiner Änderung der im Zuständigkeitsbereich des Landesamts für Denkmalpflege Hessen liegenden Veröffentlichungspraxis führt. Bereits zum jetzigen Zeitpunkt werden die Daten des Denkmalverzeichnisses über die Plattform DenkXWeb zur Verfügung gestellt. Für noch nicht veröffentlichte Stände ist die systematische Denkmalerfassung noch nicht abgeschlossen.

Eine aktuelle und online abrufbare Denkmalliste, in der erkannte Kulturdenkmäler ausgewiesen sind, ist ein notwendiges und wichtiges Werkzeug zum Vollzug des Denkmalschutzgesetzes. Schon seit langem weist das Landesamt für Denkmalpflege darauf hin, dass die personellen Ressourcen zur abschließenden Veröffentlichung der Denkmallisten und ihre kontinuierliche Aktualisierung unzureichend sind. Aber auch eine aktuelle Denkmalliste kann aus methodischen und organisatorischen Gründen keine vollständige und abschließende Benennung aller Denkmalwerte leisten. Ihre Funktion ist die Identifizierung, nicht die abschließende wissenschaftliche Durchdringung eines Kulturdenkmals. Die detaillierte Ermittlung und Bewertung der konstituierenden Merkmale erfolgen regelmäßig und in gebotener Verhältnismäßigkeit erst im Zuge konkreter Maßnahmen und bedürfen entsprechend vertiefter fachlicher Expertise.

zu § 18 HDSchG-neu

In § 18 Abs. 5 Satz 2 HDSchG-neu heißt es: „Maßnahmen in Gesamtanlagen, die nicht das äußere Erscheinungsbild oder die für den Erhalt erforderliche Substanz des Kulturdenkmals betreffen, bedürfen keiner Genehmigung“. Gesetzessystematisch ist dieser Satz unzutreffend positioniert, denn § 18 Abs. 5 HDSchG-neu behandelt die Genehmigungsfähigkeit und nicht die Genehmigungsbedürftigkeit von Maßnahmen. Die Genehmigungsbedürftigkeit von Maßnahmen wird für alle Kulturdenkmäler in den Absätzen 1 bis 3 des § 18 HDSchG-neu geregelt. Da es sich nicht um Umgebungsschutz oder Maßnahmen handelt, die durch Rechtsverordnung freigestellt werden sollen, sollte aus Gründen der Gesetzessystematik ein Verschieben nach § 18 Abs. 1 HDSchG-neu erfolgen.

Empfehlung:

Verschieben des § 18 Abs. 5 Satz 2 HDSchG-neu in einen neuen Satz 2 des § 18 Abs. 1 HDSchG-neu

zu § 21 HDSchG-neu

Alle nachfolgenden Anpassungs- und Änderungsvorschläge führen zu einem schlankeren Gesetzestext und weniger bürokratischen Aufwand, ohne dabei die zentralen Regelungsabsichten des bisherigen Entwurfs zu verändern.

§ 21 Abs. 1 HDSchG-neu

1. Wie bereits im Einleitungsteil ausgeführt, begegnet der in § 21 HDSchG-neu verwendete Begriff der „besonderen Bedeutung“ eines Kulturdenkmals erheblichen fachlichen Bedenken seitens des Landesamts für Denkmalpflege Hessen. Der Terminus legt eine hierarchische Differenzierung innerhalb des Denkmalbestandes nahe und steht damit im Spannungsverhältnis zum wissenschaftlichen Denkmalbegriff, der den Denkmalwert aus der historischen Aussagekraft und der Authentizität der überlieferten Substanz des einzelnen Objekts ableitet. Denkmalpflege zielt auf die Bewahrung der historischen Überlieferung in ihrer gesamten Vielfalt und in ihren gewachsenen Zusammenhängen.

Unabhängig davon besteht auch mit Blick auf das Ziel der Regelung aus denkmalfachlicher Sicht kein Anlass für eine solche Klassifizierung: Gegenstand der Regelung ist eine verwaltungsinterne Steuerung der Beteiligung des Landesamts für Denkmalpflege Hessen. Maßgeblich für die Einbindung der Fachbehörde sollte dabei nicht eine vermeintliche Rangstufe eines Denkmals sein, sondern die denkmalfachlich relevante Eingriffstiefe der geplanten Maßnahme. Auch zunächst unscheinbare Objekte können bei näherer Untersuchung eine außergewöhnliche historische Konstruktion oder eine hohe Befunddichte aufweisen, die eine vertiefte denkmalfachliche Begleitung erforderlich machen. Umgekehrt können technische oder funktionale Maßnahmen an bedeutenden Einzeldenkmälern ohne nennenswerte Eingriffe in die überlieferte Substanz erfolgen und daher keiner vertieften fachlichen Beteiligung bedürfen.

Die Beteiligung des Landesamts für Denkmalpflege Hessen ließe sich sachgerechter und einfacher über eine Einschätzung der denkmalfachlichen Anforderungen an die jeweilige Maßnahme steuern als über eine vorgelagerte Klassifizierung von Denkmälern. **Zugleich würde eine solche Regelung den Verwaltungsaufwand**

reduzieren, da die Untere Denkmalschutzbehörde einzelfallgerecht über die Beteiligung des Landesamts für Denkmalpflege Hessen entscheiden könnte, ohne zuvor innerhalb der Monatsfrist eine gesonderte Stellungnahme zur „besonderen Bedeutung“ eines Kulturdenkmals einholen zu müssen. Der Gesetzentwurf kennt bereits selbst in § 21 Abs. 1 Satz 2 HDSchG-neu die Lösung, wenn er dort festlegt, was unter Denkmälern von besonderer Bedeutung zu verstehen ist.

Empfehlung:

Neufassung des § 21 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 in „Maßnahmen nach § 18 Abs. 1 an Kulturdenkmälern nach § 2 Abs. 1, wenn das Denkmal einer gesteigerten fachlichen Begleitung aufgrund der Komplexität der beantragten Maßnahme, des herausragenden Quellenwertes des Kulturdenkmals oder aufgrund seiner prägenden Wirkung für Ensembles oder Kulturlandschaften bedarf.“

und

Löschen des § 21 Abs. 1 Satz 2: „Die besondere Bedeutung im Sinne des Satz 1 ist gegeben, wenn das Denkmal einer gesteigerten fachlichen Begleitung aufgrund der Komplexität der beantragten Maßnahme, des herausragenden Quellenwertes des Kulturdenkmals oder aufgrund seiner prägenden Wirkung für Ensembles oder Kulturlandschaften bedarf.“

und

Löschen des § 21 Abs. 1 Satz 3 („Die Denkmalfachbehörde entscheidet innerhalb eines Monats nach Eingang des vollständigen Genehmigungsantrags darüber, ob die besondere Bedeutung des Kulturdenkmals nach § 2 Abs. 1 vorliegt“) und der entsprechenden Gesetzesbegründung zu § 21 Abs. 1 Satz 2.

2. Das Einvernehmen der Denkmalfachbehörde ist nach § 21 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 einzuholen bei Maßnahmen [...] an Kulturdenkmälern, für die eine Bundes- oder Landesförderung beantragt werden soll. Im Begründungstext sollte präzisiert werden, dass es sich hierbei um Fördermittel handelt, die durch das Landesamt für Denkmalpflege bewirtschaftet werden (nicht jedoch z.B. KfW-, Dorferneuerungs- oder andere Fördermittel).

3. Sofern das Kulturdenkmal im Eigentum oder Besitz der kommunalen Körperschaft ist, deren untere Denkmalschutzbehörde für die Genehmigung zuständig ist, besteht ein Interessenskonflikt zwischen den Planungen der Kommune und der Umsetzung der

denkmalschutzrechtlichen Anforderungen. Um die Entscheidung zu objektivieren, ist nach internationalen Standards in solchen Fällen ein effektives Vier-Augen-Prinzip durch eine verbindliche Mitwirkung der Denkmalfachbehörde angezeigt: Die Internationale Charta über die Konservierung und Restaurierung von Denkmälern und Ensembles (Denkmalbereiche) – Charta von Venedig – von 1964 sieht in Art. 11 S. 3 vor, dass das Urteil über den Wert der zur Diskussion stehenden Zustände und die Entscheidung darüber, was beseitigt werden darf, nicht allein von dem für das Projekt Verantwortlichen abhängen dürfen.

Empfehlung:

Ergänzen einer neuen § 21 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5: „Maßnahmen nach § 18 Abs. 1 an Kulturdenkmälern im Eigentum oder Besitz der Gemeinde oder des Landkreises, deren oder dessen Untere Denkmalschutzbehörde für die Genehmigung zuständig ist,“

§ 21 Abs. 2 HDSchG-neu

§ 21 Abs. 2 HDSchG-neu führt zu einer unterschiedlichen Behandlung von Bodendenkmälern und Baudenkmalern. Während es vor einer Zerstörung von Bodendenkmälern des Einvernehmens mit der Denkmalfachbehörde bedarf, soll vor einer Zerstörung von Baudenkmalern lediglich das Benehmen mit der Denkmalfachbehörde hergestellt werden. Eine Differenzierung von Bau- und Bodendenkmalpflege ist weder nachvollziehbar begründbar, noch praktikabel. Insbesondere Art. 62 Hessische Landesverfassung ist eine solche Differenzierung gerade nicht zu entnehmen. Oftmals ist es reiner historischer Zufall, ob etwas als Bau- oder Bodendenkmal definiert wird; in vielen Fällen gehen Bau- und Bodendenkmäler nahtlos ineinander über. Zum Beispiel kann der identische Gewölbekeller potentiell ein Boden- wie ein Baudenkmal sein, lediglich abhängig davon, ob er in historischer Zeit verschüttet wurde oder nicht. Anschaulich wird dies auch am Beispiel einer Burgruine: Während die obertägigen baulichen Mauerreste der schwächeren Beteiligungsform des Benehmens mit der Fachbehörde unterliegen, sind die untertägigen Subkonstruktionen, die Vorkurgen und Wälle als Bodendenkmal vom Einvernehmen umfasst. Letztlich sind eine Vielzahl von Konstellationen denkbar, in denen zwar das gleiche Schutzobjekt betroffen ist, aber unterschiedliche Beteiligungsformen Anwendung finden müssten. Mit auf § 21 Abs. 3 HDSchG-neu in seiner aktuellen Entwurfsfassung wäre es sogar denkbar, dass ein Schutzobjekt in der Form der Anhörung mit Blick auf das Baudenkmal und mit dem verbindlicheren Einvernehmen im Hinblick auf das Bodendenkmal behandelt wird.

Empfehlung:

Streichen des Abs. 2 und Neufassung des § 21 Abs. 1 Nr. 3 HDSchG-neu in: „3. Maßnahmen nach § 18 Abs. 1 Nr. 1 an Kulturdenkmälern“.

§ 21 Abs. 3 HDSchG-neu

1. Die in der Einleitung zur Stellungnahme beschriebene fachliche Expertise der Denkmalfachbehörde steht nach der Formulierung des § 21 Abs. 3 HDSchG-neu nicht mehr zur Verfügung für Gesamtanlagen (Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 3 HDSchG), die nicht als von „besonderer Bedeutung“ definiert sind. Damit wird ein großer Teil der hessischen Denkmallandschaft künftig ausschließlich durch die Unteren Denkmalschutzbehörden betreut. Eine Beratung und ggf. auch finanzielle Unterstützung dieser Denkmaleigentümerinnen und -eigentümer durch das Landesamt für Denkmalpflege entfällt völlig. Für die tiefergehende Untersuchung von historischen Ortskernen hält das Landesamt für Denkmalpflege Hessen das Instrument der Städtebaulich-Denkmalpflegerischen Aufnahme vor. Zur Unterstützung der Unteren Denkmalschutzbehörden und zur Beschleunigung von Genehmigungsverfahren empfehlen wir deren systematische Erarbeitung in den denkmalgeschützten Gesamtanlagen Hessens.

Aus denkmalfachlicher Sicht sollte - in Anlehnung an § 21 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 - auch in § 21 Abs. 3 von Gesamtanlagen „von herausragendem historischen Quellenwert“ die Rede sein. Die Entscheidung über das Vorliegen dieses Merkmals trifft das Landesamt für Denkmalpflege Hessen. In der Gesetzesbegründung sollte verschriftlicht werden, dass das Landesamt für Denkmalpflege zu den Gesamtanlagen von herausragendem Quellenwert vor Inkrafttreten des Gesetzes eine Liste für das gesamte Gebiet des Landes Hessen vorlegen wird.

2. In § 21 Abs. 3 Satz 2 HDSchG-neu heißt es: „Die Denkmalfachbehörde äußert sich dabei zu den durch die Untere Denkmalschutzbehörde übersendeten Unterlagen schriftlich, in Textform oder im elektronischen Verfahren nach § 20 Abs. 1 Satz 2“.

„Unterlagen“ ist unzutreffend, denn ausweislich der Gesetzesbegründung zu § 21 kommt es gerade auf einen vorzulegenden Entscheidungsvorschlag – im Einklang mit der bisherigen Rechtslage – an.

Empfehlung:

Austauschen des Wortes „Unterlagen“ durch „Entscheidungsvorschlag“ im Gesetzestext.

3. In der Gesetzesbegründung zu § 21 Abs. 3 HDSchG-neu heißt es:

Die Bestimmung des § 21 Abs. 3 Satz 2 dient der Klarstellung, dass die Anhörung der Denkmalfachbehörde lediglich eine Stellungnahme zu dem von der Unteren Denkmalschutzbehörde vorgelegten Entscheidungsvorschlag umfasst. Die Denkmalfachbehörde legt ihrer Stellungnahme die spätestens mit dem Stellungnahmeersuchen vorgelegten Unterlagen der Unteren Denkmalschutzbehörde und andere der Denkmalfachbehörde bereits bekannten Umstände (etwa aus der Denkmalerfassung) zugrunde.

Die Gesetzesbegründung dient der Auslegung des Gesetzestextes. Die Anwendung des § 21 Abs. 3 Satz 2 HDSchG-neu in der in der Gesetzesbegründung naheliegenden Form wäre praxisfern und für die Denkmalfachbehörde nicht hinnehmbar, wenn in Anhörungsfällen die Denkmalfachbehörde lediglich vom Schreibtisch aus reagieren soll. Die persönliche Beratung der Eigentümerinnen und Eigentümer durch das Landesamt für Denkmalpflege direkt am Denkmal, um z.B. über Fördermöglichkeiten zu beraten oder eine weiterführende fachliche Expertise der Querschnittsreferate zu organisieren, ist ein wesentlicher Teil der fachlichen Arbeit nach § 5. Dies sollte in keinem Fall gesetzlich ausgeschlossen werden.

Empfehlung:

Löschen des Satz 5 in der Gesetzesbegründung zu § 21 Abs. 3-neu

Schlussbemerkung

In seiner Publikation „Gegen Wegwerfarchitektur“ (2023) weist der renommierte Architekturtheoretiker Vittorio Lampugnani der Denkmalpflege im Kontext des zeitgenössischen Handelns eine erweiterte Rolle zu. „Der Denkmalpflege, bislang Hüterin unseres architektonischen Erbes unter künstlerischen und kulturellen Gesichtspunkten, kommt eine neue, erweiterte Rolle zu. Sie muss unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit für die Erhaltung bestehender Bausubstanz eintreten. So gewinnt sie über die ihr eigenen historischen und kulturellen Funktionen hinaus eine eminent aktuelle Dimension: jene der Schonung unserer Umwelt.“

Gerade bei den hochaktuellen Fragen von Klimaschutz und Umbaukultur, der notwendigen klimaresilienten Weiterentwicklung der Altstädte, der Transformation von Sakralräumen usw. ist die Beratungskompetenz des Landesamts für Denkmalpflege vielfach gefordert. Der Aspekt der Förderung und Unterstützung von Kommunen und Eigentümern steht im Fokus einer zeitgemäßen Denkmalpflege, die hierfür allerdings den notwendigen politischen Rückhalt und die erforderlichen rechtlichen, personellen und finanziellen Rahmenbedingungen braucht.

Wiesbaden, 2. April 2026



Prof. Dr. Markus Harzenetter



DEUTSCHE STIFTUNG
DENKMALSCHUTZ

Wir bauen auf Kultur.

Schlegelstraße 1 · 53113 Bonn
Tel. 0228 9091-0
info@denkmalschutz.de
www.denkmalschutz.de

Spendenkonto
IBAN: DE71 500 400 500 400 500 400
BIC: COBA DE FF XXX
Commerzbank AG

Schirmherr
Bundespräsident F.-W. Steinmeier

Stellungnahme der Deutschen Stiftung Denkmalschutz zur Novellierung des hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDschG neu) Drucks. 21/3483

Zum 01.01.2027 soll das novellierte Hessische Denkmalschutzgesetz (HDschG neu) in Kraft treten.

Als größte private Institution für Denkmalschutz in Deutschland hat die Deutsche Stiftung Denkmalschutz (DSD) umfangreiche Kenntnisse in Denkmaltheorie und -praxis. Auf Basis dieser Kenntnisse haben wir erhebliche Sorgen und Kritikpunkte in Zusammenhang mit der geplanten Gesetzesnovellierung. Neben der folgenden Stellungnahme verweisen wir hier auch auf die im Fachpapier „**Kritik der Deutschen Stiftung Denkmalschutz an der geplanten Novellierung des hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDschG)**“ dargestellten Punkte, die wir dem WKA am 11.2.2026 übermittelt haben (siehe auch Anhang).

Insgesamt sieht die Deutsche Stiftung Denkmalschutz die Gesetzesneufassung vor allem in drei Punkten kritisch:

1. die nicht ausreichend definierte Zumutbarkeitsklausel, die unseres Erachtens planvolle Denkmalwertzerstörung begünstigt
2. die Zurückdrängung der Fachlichkeit durch Entfall der Einbeziehung des Fachamtes für Denkmalpflege in dem weit überwiegenden Teil aller denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahren und damit eine faktische Senkung des Schutzniveaus für den Großteil der hessischen Kulturdenkmäler
3. die Klassifizierung von Kulturdenkmälern in 2 Stufen



Wir nehmen zu der geplanten Novelle des hessischen Denkmalschutzgesetzes im Einzelnen wie folgt Stellung:



Zumutbarkeit

§ 1, Abs 2: Aufgaben des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie

Begründung zu Art.1. Nr. 2 (§21 HDschG-neu), Nr. 2 b)

Die Gesetzesnovellierung sieht vor, die wirtschaftliche Zumutbarkeit als einen zentralen Messpunkt für Denkmalerhalt festzuschreiben.

Wir möchten darauf hinweisen, dass für Kulturdenkmäler – egal in welcher Eigentümerschaft – eine Erhaltungsverpflichtung aus guten Gründen gelten sollte; schließlich liegt ihr Erhalt im Interesse der Öffentlichkeit. Ihr Verlust bedeutet auch, wichtige Wurzeln, geschichtliche Erkenntnisse und Zeugnisse der Menschheitsgeschichte einzubüßen.

Damit Denkmaleigentümer dieser besonderen Verpflichtung nachkommen können, werden sie durch zahlreiche Förderprogramme/Fördermittelgeber wie auch steuerliche Entlastungen unterstützt.

Die geplante Gesetzesnovellierung betrachtet die (wirtschaftliche) Zumutbarkeit singular – und sieht in der aktuellen Fassung keine Berücksichtigung der Herleitung des Zustands des Gebäudes und auch keine Definition bzw.

Voraussetzungsbeschreibung für „sinnvolle Nutzungsmöglichkeiten“ vor.

Diese Formulierung bzw. die fehlende Konkretisierung ermöglicht aus Sicht der DSD die planvolle Vernachlässigung von Kulturdenkmälern durch Denkmaleigentümer, die schlussendlich zwangsläufig in der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit endet. Zudem besteht die Gefahr, dass die bloße Behauptung des Nichtvorhandenseins einer sinnvollen Nutzungsmöglichkeit ohne weitere Feststellungen erfolgen kann. Dies wird insbesondere auch dadurch gefördert, dass Lösungsfindungen auch bei konkreten Nutzungsanforderungen an Kulturdenkmäler maßgeblich von der Lösungs- und Fachkompetenz der beratenden Behörden und Ämter (siehe auch nächster Punkt unserer Stellungnahme) abhängen.



Wir möchten darüber hinaus darauf hinweisen, dass die Grundlagen einer Wirtschaftlichkeitsberechnung bei einem Denkmal naturgemäß langfristiger anzusetzen ist als bei einem Neubau und daher nicht 1:1 übertragbar ist.

Der Gesetzestext sollte daher um folgende Inhalte ergänzt werden:

1. Unzumutbarkeit nur ohne Eigenverschulden zulässig

Bei der Abwägung wirtschaftlicher Zumutbarkeit des Denkmalerhalts ist in einer Neufassung des HDschG explizit zu berücksichtigen, inwieweit der Denkmaleigentümer durch Untätigkeit/Vernachlässigung den schadhaften Zustand des Gebäudes maßgeblich zu verantworten hat bzw. durch Unterlassung hierfür verantwortlich ist.

Bei nachweisbarer Untätigkeit (beispielsweise: kein Bemühen um Fördermittel, unterlassene (Not-)Sicherungen v.a. der Gebäudehülle, Missachtung von behördlichen Aufforderungen etc. pp.) ist die wirtschaftliche Unzumutbarkeit als Abwägungsgrund nicht zulässig und im Gesetzestext deutlich auszuschließen.

Die öffentliche Hand ist im Hinblick auf eigenen Denkmalbesitz von der wirtschaftlichen Zumutbarkeitsbetrachtung aufgrund ihrer Vorbildrolle und Sonderstellung bzgl. Finanzierungsmöglichkeiten grundsätzlich auszunehmen.

2. Sicherstellung der sachgerechten Prüfung eines Entfalls sinnvoller Nutzungsmöglichkeiten

Eine Neufassung des HDschG sollte konkretisiert werden hinsichtlich der Voraussetzungen, die zur Feststellung einer tatsächlich auszuschließenden sinnvollen Nutzung vorzulegen sind.



Zurückdrängung der Fachlichkeit/faktische Senkung des Schutzniveaus

§ 8: Zuständigkeiten der Denkmalbehörden; Militärgelände

sowie

§ 21: Beteiligung der Denkmalfachbehörde am Genehmigungsverfahren

Die Gesetzesnovelle sieht eine alleinige Zuständigkeit/Verschiebung relevanter fachlicher Aufgaben, die bislang im Einvernehmen mit dem Denkmalfachamt erfolgten, in die Zuständigkeit der weisungsgebundene Unteren Denkmalschutzbehörden (UDB) vor.

vgl.: Anhang/Begründung: b) Zu Nr. 9 b) (§ 8 Abs. 1 HDSchG):

„Die Mitwirkung der Denkmalfachbehörde an denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren im Wege des Einvernehmens wird in § 21 Abs. 1-neu nicht mehr generell, sondern nur noch in bestimmten Fällen vorgesehen. Die Untere Denkmalschutzbehörde führt daher Genehmigungsverfahren nach Anhörung oder ganz ohne Beteiligung der Denkmalfachbehörde grundsätzlich selbstständig durch. [...]“

Die inhomogene Ausstattung der Unteren Denkmalschutzbehörden, sowohl die fachliche Expertise/Voraussetzungen als auch die personelle Ausstattung betreffend, macht die Übertragung der alleinigen Verantwortung für den Großteil der hessischen Kulturdenkmäler in diese Hände zu einer Gefährdung unseres Kulturgutes und führt hierdurch zwangsläufig zu einer Reduzierung des Schutzniveaus in der Fläche – auch bedeutet die Neuregelung faktisch eine weitgehende Ermächtigung der politischen Akteure in den Landkreisen und Kommunen, noch unmittelbarer auf denkmalpflegerische Entscheidungen einwirken zu können.

Hinzu kommt noch das problematische Mengenverhältnis: rund 36 hessische UDBs wären zukünftig für rund 73.000 hessische Kulturdenkmäler in alleiniger Verantwortung zuständig. Da weder Aufstellung, personelle Situation noch Kenntniskriterien in den UDBs evaluiert oder vorausgesetzt sind, geht eine solche Aufgabenverschiebung mit gravierenden Einschnitten in der Betreuungsintensität, der Betreuungsqualität und einen Verlust von Lösungsexpertise und Serviceorientierung einher – was Denkmaleigentümern zum Nachteil gereicht.

Auch sieht die Neufassung des HDschG im Falle von Abrissanträgen aktuell nur die Benehmensherstellung mit dem Denkmalfachamt vor. Doch gerade im Falle des drohenden Totalverlustes eines Denkmals bedarf es unbedingt der unabhängigen und



fachlichen Expertise des Fachamts – und dies mit bindender Wirkung (also als Einvernehmensregelung). Die aktuelle Fassung des Gesetzes bedeutet aus unserer Sicht, dass sich lokale Machtverhältnisse, Abhängigkeiten und Weisungen praktisch ungehindert durchsetzen können – mit der Konsequenz des unwiederbringlichen Verlusts zahlreicher Kulturdenkmäler.

Zentrale Punkte des formulierten Zieles der Gesetzesnovelle (u.a. Akzeptanz des Denkmalschutzes zu stärken, bestmögliche Aufgabenerfüllung ohne Senkung des Schutzniveaus) können auf Grundlage der geplanten Änderungen also nicht nur nicht erreicht werden, sie werden – im Gegenteil – sogar konterkariert.

Die bewusst in Kauf genommene Reduzierung fachlicher Unterstützung in der Denkmalpflegepraxis sowohl durch die oftmals fehlende Fachlichkeit in den UDBs als auch die hierdurch verschärfte Arbeitsbelastung in den Unteren Denkmalbehörden, sowie die Stärkung der direkten Eingriffsmöglichkeiten kommunalpolitischer Entscheider werden zwangsläufig zu einem Verlust des Schutzniveaus, der Serviceleistung und der Akzeptanz des eigentlichen Denkmalschutzgedankens in der Öffentlichkeit führen. Denn der Entfall von Expertise und Fachorientierung hat zweifelsfrei Konsequenzen auf den realen Schutzzumfang sowie auf adäquate Lösungsfindungen in Denkmalfachfragen. Weniger Expertise bedeutet faktisch nicht effizienter zu sein, sondern sich bewusst für eine Verschlechterung denkmalpflegerischer Qualität zu entscheiden.

Fakt ist: In der Praxis krankt Denkmalpflege schon jetzt am Fehlen qualitativer und quantitativer Standards in vielen Unteren Denkmalbehörden und an unsachgemäßen politischen Einwirkungen. Dies stellt die Deutsche Stiftung Denkmalschutz in ihrer Arbeit täglich fest.

Diesen Engpass verschärft die Gesetzesnovelle noch, da den weisungsgebundenen Behörden zusätzliche Aufgaben und Verantwortung übertragen wird, die sie nicht angemessen tragen können.



In Folge der Gesetzesnovellierung ist gesichert damit zu rechnen, dass viele unsachgemäße, bauliche Eingriffe an unseren Kulturdenkmälern – aufgrund der Genehmigungsfiktion sowie personeller und fachlicher Defizite der Unteren Denkmalbehörden – zu unwiederbringlichen Verlusten als auch zu kostenträchtigen, weil potenziell fehlerhaften, Sanierungsversuchen führen werden. All dies schadete dem Ansehen des Landes Hessen durch Verlust und fahrlässige Behandlung seines Kulturerbes schlussendlich maßgeblich.

Der Gesetzestext sollte daher um folgende Inhalte ergänzt werden:

1. Mindestens eine Benehmensherstellung mit dem Fachamt sollte der Regelfall bei allen Genehmigungsverfahren sein, um der Tatsache Rechnung zu tragen, dass fachliche Expertise und individuelle Lösungen im Denkmalschutz unumgänglich sind, um sowohl der zielgerichteten Beratung des Denkmaleigentümers als auch der Bewahrung des Denkmals selbst angemessen entsprechen zu können.
2. Es sollten flexible Regelungen für die Einbeziehung des Fachamtes bei Kulturdenkmälern mit besonderen Herausforderungen möglich sein – die Einvernehmensregelung mit dem Fachamt halten wir in diesen Fällen für erforderlich, um irreversible Schäden und Verluste zu vermeiden.
3. Im Falle von Abrissanträgen ist die Einvernehmensherstellung mit dem Fachamt dringend vorzusehen.



- Klassifizierung von Kulturdenkmälern

§ 21 Abs. 1: Beteiligung der Denkmalfachbehörde am Genehmigungsverfahren

sowie

Begründung zu Art.1. Nr. 16 (§21 HDschG-neu), Abs. 1 Satz 1 Nr. 2; Abs. 1 Satz 2 und Abs. 1 Satz 3

Die Gesetzesnovelle sieht die Trennung von Kulturdenkmälern in unterschiedliche „Klassen“ vor: Für den Großteil der über 73.000 Kulturdenkmäler Hessens, welche nicht in die Kategorie UNESCO Welterbe oder „Denkmal besonderer Bedeutung“ erhoben werden, entfällt zukünftig die fachliche Begleitung der LDAs. Diese Kulturdenkmäler „zweiter Klasse“ sollen zukünftig ausschließlich von den weisungsgebundenen Unteren Denkmalschutzbehörden betreut werden.

Die Klassifizierung als „Denkmal besonderer Bedeutung“ wird in der Neufassung des HDschG sowie in deren Begründung wie folgt beschrieben:

§ 21, Abs 1:

„Die Denkmalfachbehörde entscheidet innerhalb eines Monats nach Eingang des vollständigen Genehmigungsantrags darüber, ob die besondere Bedeutung des Kulturdenkmals nach § 2 Abs. 1 vorliegt. [...]“

Sowie Begründung zu Art.1. Nr. 16 (§21 HDschG-neu), Abs. 1 Satz 1 Nr. 2:

„Bei der Definition von Denkmälern besonderer Bedeutung handelt es sich ausschließlich um eine verwaltungsinterne Beteiligungsregelung, um dem erhöhten Bedarf nach Einbringung der Fachkenntnisse des Landesamtes für Denkmalpflege in bestimmten Genehmigungsverfahren Rechnung zu tragen, ohne dass damit verschiedene Denkmalklassen mit unterschiedlichem Schutzniveau geschaffen werden. [...]“

Begründung zu Art.1. Nr. 16 (§21 HDschG-neu), Abs. 1 Satz 2:

„Auch Gebäuden aus der Nachkriegszeit kann eine besondere Bedeutung zukommen. Weder Einzigartigkeit noch besonders guter Erhaltungszustand sind erforderlich, dass ein Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung vorliegen kann. [...]“

Sowie Begründung zu Art.1. Nr. 16 (§21 HDschG-neu), Abs. 1 Satz 3:

„Die Oberste Denkmalschutzbehörde wird die Feststellungen der besonderen Bedeutung von Kulturdenkmälern nach § 2 Abs. 1 durch die Denkmalfachbehörde anhand der Verfahrenszahlen jährlich evaluieren und so gewährleisten, dass der Ausnahmecharakter der in Bezug genommenen Vorschrift gewahrt bleibt.“



Wir stellen voran, dass jedes Denkmal eine besondere Bedeutung hat, die im Unterschutzstellungstext dargelegt wird. Kulturdenkmäler stellen einen prozentual geringen Anteil unserer Bauten dar – erheblich dezimiert durch den zweiten Weltkrieg und durchgreifende Stadt- und Verkehrsplanung insbesondere in den 1960er und 1970er Jahren.

Und dass der Entfall der Flankierung durch das Fachamt sehr wohl eine faktische Reduktion des Schutzniveaus bedeutet, haben wir in dieser Stellungnahme bereits dargelegt.

Unzureichend definiert ist unseres Erachtens zudem auch der konkrete Prozess bzw. Beschreibung, wie die Einbeziehung und Entscheidung des Fachamts über die vorliegende „Denkmalklasse“ genau erfolgen soll.

Praktisch könnte dies ja nur durch die verbindliche Vorlage aller vollständigen Genehmigungsanträge beim Fachamt sichergestellt werden, so dass das Fachamt in einer Einzelfallbewertung entscheiden kann, in welche Klasse das jeweilige Objekt bzw. die beabsichtigte denkmalpflegerische Maßnahme einzustufen ist.

Ohne eine Konkretisierung, in welcher Form der Einstufungsprozess sichergestellt werden soll, droht dieser Passus des neuen HDschG als nicht praxistauglich wahrgenommen zu werden. Die Konsequenz wäre, dass die fachliche Einstufung von weiteren Einzeldenkmälern als Denkmal „besonderer Bedeutung“ in der Realität gar nicht oder zu spät erfolgen würde. Zudem ergeben sich spezifische Erkenntnisse oder auch Herausforderungen häufig erst im Zuge einer Maßnahme, was sich nicht im Vorfeld der Maßnahmen bzw. im Zuge Antragstellung beurteilen oder klassifizieren lässt.

Inwieweit eine solche Klassifizierung von Kulturdenkmälern mit wissenschaftlichen und denkmalpflegerischen Grundsätzen vereinbar ist, stellen wir in Frage.



Der Gesetzestext sollte daher wie folgt inhaltlich angepasst werden:

- 1.** Das geplante 2-Klassen-System sollte aufgegeben werden und stattdessen ein differenziertes bzw. stufiges Begleitungsmodell durch die Fachleute des Landesdenkmalamtes nach tatsächlichen, denkmalpflegerischen Erfordernissen sichergestellt werden.
- 2.** Die Einordnung der Zuständigkeiten und Regelung der Einbeziehung des Landesdenkmalamtes sollte sich nach den Komplexitäten oder akuten Herausforderungen des jeweiligen Objektes im Rahmen einer Einzelfallprüfung richten.
- 3.** Um dieses stufige Begleitungsmodell zu realisieren, sollte die Benehmensherstellung mit dem Fachamt bei allen denkmalrechtlichen Genehmigungsanträgen die Grundlage sein, die in o.g. Sonderfällen zu einer Einvernehmensregelung ausgeweitet werden kann.



Schlussbemerkung

Die Deutsche Stiftung Denkmalschutz begrüßt an der Neufassung des HDschG ausdrücklich das Ziel einer optimierten, zentralen Denkmalerfassung, sowie die geplante Entwicklung von denkmalpflegerischen Leitlinien und Standards, wo dies möglich ist. Dies schließt eine Grundlagenlücke der denkmalpflegerischen Praxis. Die Verbesserung von Transparenz und Dokumentation im Rahmen von Denkmalerfassung, Denkmalverzeichnis sowie Eigentümerinformationen sind positiv zu bewerten. Auch die beabsichtigte Digitalisierung von Genehmigungsverfahren ist zeitgemäß und sinnvoll.

Zentrale Punkte der Neufassung sind allerdings aus Sicht der Deutschen Stiftung Denkmalschutz als äußerst kritisch zu bewerten, da diese nicht den tatsächlichen Erfordernissen und Herausforderungen der praktischen Denkmalpflege Rechnung tragen und somit eine Gefahr für die Bewahrung des baukulturellen Erbes in Hessen darstellen. Die Optimierungen, welche durch die Gesetzesneufassung erzielt werden sollen, werden weitgehend nicht erreicht, sondern die Praxis eher verkompliziert. Dies betrifft nicht nur kommunikative Ziele, sondern auch Verwaltungsabläufe und -aufwände. So werden weder die Ziele Entbürokratisierung, Verbesserung der Abläufe noch Verschlankung mit der vorliegenden Gesetzesfassung und -praxis erreicht. Zusätzlich dazu sinkt das Schutzniveau durch die Stärkung weisungsgebender Entscheidungswege sowie die Reduzierung der Fachlichkeit zwangsläufig.

Vor dem Inkrafttreten des neuen Gesetzes hält die Deutsche Stiftung Denkmalschutz darüber hinaus eine Evaluation der Unteren Denkmalschutzbehörden in Hessen, sowie die Definition fachlicher Voraussetzungen und Standards in den UDBs für erforderlich. Nur so lässt sich seitens der Politik verantwortungsvoll in einer so wichtigen Angelegenheit wie der Pflege unser aller Kulturgutes valide bewerten, welche konkreten Auswirkungen die geplanten Aufgabenverschiebungen in der Praxis bedeuten würden.

Insgesamt bedeutete die Neufassung des HDschG aus Sicht der Deutschen Stiftung Denkmalschutz einen Ansehensverlust für das Bundesland Hessen hinsichtlich seines Umgangs mit seinem kulturellen Erbe. Bereits jetzt steigen die Abrissanträge für hessische Kulturdenkmäler signifikant, was in unmittelbarem Zusammenhang mit den geplanten Zuständigkeitsverschiebungen stehen dürfte.



DEUTSCHE STIFTUNG
DENKMALSCHUTZ

Wir bauen auf Kultur.

Zu befürchten ist ein deutlicher und unwiederbringlicher Verlust an Denkmalsubstanz.

Die Gesetzesneufassung bedarf daher aus Sicht der Deutschen Stiftung Denkmalschutz einer Überarbeitung und ist in dieser Form abzulehnen.



Haus & Grund[®]
Hessen

Haus & Grund Hessen, Grüneburgweg 64, 60322 Frankfurt am Main

An den Hessischen Landtag
Ausschuss für Wissenschaft und Kultur
Schlossplatz 1 - 3
65183 Wiesbaden

Haus & Grund Hessen

Landesverband der Hessischen Haus-,
Wohnungs- und Grundeigentümer e.V.

Ihr Zeichen **P 2.6**

Ihre Nachricht vom **17.03.2026**

Unsere Zeichen **St/Eh**

Datum **09.04.2026**

Stellungnahme

Sehr geehrter Herr Vorsitzender,
sehr geehrte Damen und Herren,
für die Gelegenheit zur schriftlichen Stellungnahme
zu dem

**Gesetzentwurf der
Fraktion der Freien Demokraten
zu dem Gesetz zur Änderung des
Hessischen Denkmalschutzgesetzes
– Drucks. 21/3347 –**

und dem

Telefon 0 69 / 72 94 58

Telefax 0 69 / 17 26 35

Anschrift Grüneburgweg 64, 60322 Frankfurt am Main
info@hausundgrundhessen.de
www.hausundgrundhessen.de

**Gesetzentwurf der
Fraktion der CDU sowie der
Fraktion der SPD
zu dem Gesetz zur Änderung des
Hessischen Denkmalschutzgesetzes
– Drucks. 21/3483 –**

bedanken wir uns.

Haus & Grund Hessen ist mit über 69.000 Mitgliedern und 75 angeschlossenen Ortsvereinen der mit Abstand größte Vertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Hessen. Die privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Hessen verfügen über rund 2,5 Millionen Wohnungen, also über mehr als 85 Prozent des gesamten hessischen Wohnungsbestandes. Nachdem die hessischen Immobilien mithin weitestgehend durch private Immobilieneigentümer gehalten werden, wären diese durch eine Änderung des Hessischen Denkmalschutzgesetzes unmittelbar betroffen.

I. Einleitung

Private Immobilieneigentümer tragen in Hessen die Hauptlast des praktischen Denkmalschutzes. Ein erheblicher Teil der Kulturdenkmäler befindet sich in privatem Eigentum. Deren Erhalt erfolgt überwiegend durch private Investitionen, persönliches Engagement und langfristige Verantwortung.

Denkmalschutz ist damit keine rein staatliche Aufgabe, sondern ein kooperatives System, das auf die Mitwirkung der Eigentümer zwingend angewiesen ist. Dieses System gerät jedoch zunehmend unter Druck. Aus Sicht der Eigentümer bestehen strukturelle Defizite im geltenden Denkmalschutzrecht, die dazu führen, dass:

- Investitionen unterbleiben oder verzögert werden,
- Sanierungen wirtschaftlich nicht darstellbar sind,
- und Gebäude langfristig an Substanz verlieren.

Die vorliegenden Gesetzentwürfe erkennen diese Problemlagen teilweise an und enthalten wichtige Ansätze zur Verbesserung. Insbesondere die beabsichtigte Beschleunigung von Verfahren und die Reduzierung bürokratischer Hürden sind ausdrücklich zu begrüßen.

Gleichwohl bleiben zentrale Herausforderungen ungelöst. Entscheidend ist, dass der Denkmalschutz künftig stärker an den realen Rahmenbedingungen der Eigentümer ausgerichtet wird.

II. Zusammenfassung

Aus Sicht unseres Landesverbandes sind insbesondere folgende Punkte positiv hervorzuheben:

- Stärkung der Unteren Denkmalschutzbehörden und damit schnellere Entscheidungsprozesse
- Ansätze zur Genehmigungsfreistellung von Standardmaßnahmen
- Erste Berücksichtigung wirtschaftlicher Aspekte
- Reduzierung der bisher problematischen Abstimmungsprozesse zwischen Behörden
- Einführung zusätzlicher Flexibilitätsinstrumente (z. B. Aufhebung der Denkmaleigenschaft)

Allerdings besteht weiterhin erheblicher Nachbesserungsbedarf insbesondere in folgenden Bereichen:

- Unzureichende Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit
- Fehlende Rechtssicherheit für Eigentümer
- Zusätzliche bürokratische Belastungen
- Unzureichende Berücksichtigung von Sicherheits- und Nutzungsanforderungen

Ohne eine konsequente Weiterentwicklung in diesen Punkten droht das Ziel des Denkmalschutzes – der dauerhafte Erhalt der Bausubstanz – verfehlt zu werden.

III. Grundsätzliche Problemlage aus Eigentümersicht

Hohe wirtschaftliche Belastungen

Die Sanierung und Instandhaltung denkmalgeschützter Gebäude ist regelmäßig mit erheblichen Mehrkosten verbunden. Diese entstehen insbesondere durch individuelle bauliche Lösungen statt standardisierter Verfahren, erhöhter Anforderungen an Materialien und Ausführung, technische Einschränkungen bei Modernisierungen sowie zusätzlichen Planungs- und Genehmigungskosten. Wesentliche Konflikte bei Denkmälern ergeben sich regelmäßig, weil Baumaßnahmen im Bestand den heute sehr hohen baurechtlichen Anforderungen etwa bzgl. des Stands der Technik, des Brandschutzes, des Stellplatznachweises, der Abstandsregelungen etc. unterliegen, die in erster Linie für Neubauten entwickelt worden sind. Daher fordert unser Landesverband seit Jahren, die Bauordnungen entsprechend zu modifizieren, um das Bauen im Bestand zu erleichtern.

Gleichzeitig lassen sich diese Mehrkosten häufig nicht vollständig über Mieten oder Nutzungserträge refinanzieren. Damit entsteht ein strukturelles Ungleichgewicht: Der Denkmalschutz verlangt Investitionen, die wirtschaftlich nicht oder nur eingeschränkt tragfähig sind.

Fehlende Planungs- und Rechtssicherheit

Ein wesentliches Investitionshemmnis ist die mangelnde Vorhersehbarkeit behördlicher Entscheidungen. Private Immobilieneigentümer berichten regelmäßig über uneinheitliche Anforderungen, je nach zuständiger Behörde oder Sachbearbeitung, unklare oder wechselnde Auflagen und lange Verfahrensdauern ohne verlässliche Zeitperspektive.

Hinzu kommt, dass teilweise unklar ist, ob ein Gebäude überhaupt unter Denkmalschutz steht. Die fehlende Verbindlichkeit des Denkmalverzeichnisses verstärkt diese Unsicherheit erheblich.

Nutzungskonflikte und regulatorische Überlagerung

Eigentümer sehen sich zunehmend widersprüchlichen Anforderungen ausgesetzt, welche neben den denkmalschutzrechtlichen Vorgaben aus Anforderungen aus dem Energie-, Schall- und Brandschutzrecht stammen. Ohne klare gesetzliche Priorisierung entstehen teure Einzelfalllösungen oder Nutzungseinschränkungen.

Hinzu kommt, dass die technischen Anforderungen an Gebäude in den vergangenen Jahren erheblich gestiegen sind. Gerade bei historischen Bestandsgebäuden stoßen diese Anforderungen jedoch häufig an bauphysikalische Grenzen. Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz oder zur Herstellung moderner Baustandards lassen sich nicht ohne Weiteres umsetzen, ohne die Substanz oder das Erscheinungsbild zu beeinträchtigen. In bestimmten Fällen können solche Maßnahmen sogar zu Schäden an der Bausubstanz führen oder sind nur mit unverhältnismäßigem Aufwand realisierbar.

Die hieraus resultierenden Mehrkosten wirken sich unmittelbar auf die Nutzungsmöglichkeiten der Gebäude aus. Eigentümer sehen sich gezwungen, höhere Kosten über Mieten zu refinanzieren oder geplante Nutzungen anzupassen. In vielen Fällen führt dies dazu, dass Wohnraum nicht geschaffen oder erhalten werden kann. Gerade vor dem Hintergrund angespannter Wohnungsmärkte ist diese Entwicklung besonders kritisch zu bewerten.

Die beschriebenen Herausforderungen betreffen übrigens nicht nur private Eigentümer, sondern auch die öffentliche Hand. Auch bei öffentlichen Bauvorhaben führen denkmalrechtliche Anforderungen regelmäßig zu Verzögerungen und erheblichen Kostensteigerungen. Dies belastet letztlich die öffentlichen Haushalte und damit die Allgemeinheit.

Die beschriebenen Rahmenbedingungen führen dazu, dass denkmalgeschützte Gebäude nicht saniert werden und gerade innerstädtische Strukturen an Attraktivität verlieren.

Bewertung des Gesetzentwurfs der Fraktionen von CDU und SPD

Wirtschaftlichkeit als zentrale Voraussetzung stärken

Die vorgesehene Einführung der „wirtschaftlichen Zumutbarkeit“ ist ein erster Schritt, bleibt jedoch unzureichend. Das Konzept der Zumutbarkeit ist stark einzelfallabhängig, schafft Rechtsunsicherheit und berücksichtigt nicht ausreichend die gesamtwirtschaftliche Tragfähigkeit. Für Eigentümer entscheidend ist nicht nur, ob eine Maßnahme zumutbar ist, sondern ob sie wirtschaftlich auch sinnvoll umgesetzt werden kann.

Ein Denkmalschutz, der dauerhaft nur unter Inkaufnahme wirtschaftlicher Verluste funktioniert, ist jedenfalls nicht tragfähig.

Daher sollte das Gesetz ausdrücklich festlegen, dass Maßnahmen wirtschaftlich darstellbar sein müssen und ein angemessenes Verhältnis von Kosten und Nutzen gewährleistet sein muss. Nur so kann verhindert werden, dass Denkmäler aus wirtschaftlichen Gründen verfallen.

Brandschutz und Barrierefreiheit gleichberechtigt berücksichtigen

Die Aufnahme von Klima- und Ressourcenschutz als Abwägungskriterium ist nachvollziehbar. Gleichzeitig ist nicht ersichtlich, warum zentrale Schutzgüter wie der Brandschutz und die Barrierefreiheit nicht in gleicher Weise berücksichtigt werden. In der Praxis führen fehlende gesetzliche Klarstellungen dazu, dass notwendige Sicherheitsmaßnahmen erschwert oder verhindert werden, Nutzungen eingeschränkt werden und erhebliche Mehrkosten entstehen. Insbesondere beim Brandschutz geht es um den unmittelbaren Schutz von Menschenleben. Dieser muss bei Abwägungsentscheidungen angemessen berücksichtigt werden.

Verbesserung der Rechtssicherheit

Die derzeitige Rechtslage führt zu erheblichen Unsicherheiten für Eigentümer. Insbesondere problematisch ist, die fehlende Verbindlichkeit des Denkmalverzeichnisses sowie die verzögerte Information über die Denkmaleigenschaft. Dies führt regelmäßig zu Situationen, in denen Eigentümer Investitionen tätigen, ohne die Denkmaleigenschaft zu kennen oder nachträglich mit erheblichen Auflagen konfrontiert werden.

Es ist daher erforderlich, klare und verbindliche Registerstrukturen zu schaffen sowie eine unverzügliche Information der Eigentümer sicherzustellen

In der Praxis gibt es auch Probleme für die Klärung, ob Objekte unter eine besonders erhaltenswerte Bausubstanz gemäß §105 des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) fallen, was einen niedrigschwelligeren Status als den Denkmalschutz darstellt. Diesen müssen die Kommunen klären, doch in den Kommunalverwaltungen sind die Zuständigkeiten hierfür zum Teil nicht klar geregelt und den eigentlich Verantwortlichen ihre Aufgabe nicht bewusst. Im Zusammenhang mit der Novellierung des Denkmalschutzgesetzes sollte dieses Problem gelöst werden, auch wenn es bislang nicht in den Wirkungsbereich des Gesetzes selber fällt. Fachlich sinnvoll wäre, diese Aufgabe in den Kommunen ebenfalls der Unteren Denkmalschutzbehörden zuzuteilen und dort die Aufgaben zu bündeln.

Ablehnung zusätzlicher Bürokratie

Die geplante Ausweitung der Meldepflicht bei Eigentümerwechseln sehen wir kritisch. Immobilieneigentümer sind bereits heute mit umfangreichen Melde- und Dokumentationspflichten konfrontiert. Eine zusätzliche Verpflichtung schafft keinen erkennbaren Mehrwert, erhöht jedoch den Verwaltungsaufwand erheblich.

Da die relevanten Daten bereits bei Behörden vorhanden sind, sollte vielmehr auf eine bessere Nutzung bestehender Informationen gesetzt werden: Die Anschriften der Eigentümer unbeweglicher Denkmäler sind sowohl den Finanzbehörden, als auch den Kommunen (zum Versand der Grundsteuerbescheide) bekannt. Darauf kann leicht zurückgegriffen werden.

Zudem ist oftmals weder dem Verkäufer noch dem Käufer bekannt, dass es sich um ein Denkmal handelt. Sei es, dass keine entsprechende Mitteilung erfolgte, dem Bürger das ipso iure-Prinzip des Hessischen Denkmalschutzgesetzes nicht bekannt ist, oder er die Denkmalwürdigkeit nicht richtig zuordnen kann.

Die Meldepflicht des §19 ist daher nicht auf unbewegliche Denkmäler zu erweitern.

Sollte man sie dennoch für erforderlich halten, weil es innerhalb der Verwaltung keinen Austausch gibt, der dem Bürger Bürokratismus erspart, ist zu erwägen, dem Fachmann, der die Gesetze versteht, die Meldung aufzuerlegen. Hier also dem beurkundenden Notar.

Beschleunigung von Verfahren

Die vorgesehenen Änderungen zur Reduzierung der Abstimmungsprozesse sind ausdrücklich zu begrüßen.

Für Eigentümer ist entscheidend sind klare Zuständigkeiten mit kurzen Entscheidungswegen und verlässliche Verfahrensdauere zentrale Voraussetzung für Investitionen.

Bewertung des Gesetzentwurfs der Fraktion der FDP

Flexibilisierung durch Aufhebung der Denkmaleigenschaft

Die Möglichkeit, unter bestimmten Voraussetzungen die Denkmaleigenschaft aufzuheben, ist aus Eigentümersicht ein wichtiger Fortschritt. In Fällen, in denen eine wirtschaftliche Nutzung

nicht mehr möglich ist oder unverhältnismäßige Belastungen entstehen, muss eine gesetzgeberische Lösung ermöglicht werden. Diese Regelung kann dazu beitragen, langjährige Konflikte zu vermeiden, Investitionen zu ermöglichen und Gebäude einer neuen Nutzung zuzuführen

Klarere Entscheidungsstrukturen

Die Abschaffung der Einvernehmenspflicht führt zu klareren Zuständigkeiten, schnelleren Entscheidungen und mehr Transparenz. Dies ist im Interesse der Eigentümer ausdrücklich zu begrüßen.

Ein wichtiger Grund für die bisherige Einvernehmensregel war, dass nicht in allen Kommunen ausreichend Personal vorhanden war und ist, welches über eine fachliche Ausbildung in dem Bereich der Denkmalpflege verfügt. Zudem sind in kleineren Kommunen die Unteren Denkmalschutzbehörden vielfach in den Landkreisämtern ansässig und deren Aufgaben werden zum Teil von Verwaltungskräften wahrgenommen, die keinen besonderen fachlichen Hintergrund haben und den Bereich des Denkmalschutzes zusammen mit anderen Themen nur als Teilaufgabe betreuen.

Gesamtabwägung und Forderungen

Die vorliegenden Gesetzentwürfe enthalten wichtige Ansätze zur Modernisierung des Denkmalschutzrechts. Sie bleiben jedoch in zentralen Punkten hinter den praktischen Anforderungen zurück.

Aus Sicht der privaten Eigentümer ist daher erforderlich:

- Eine stärkere Verankerung der Wirtschaftlichkeit im Gesetz
- Eine Verbesserung der Rechtssicherheit und Transparenz
- Die Vermeidung zusätzlicher bürokratischer Belastungen
- Eine gleichberechtigte Berücksichtigung von Sicherheits- und Nutzungsanforderungen
- Eine weitere Beschleunigung und Vereinfachung von Verfahren

Ein funktionierender Denkmalschutz setzt voraus, dass Eigentümer nicht überfordert werden, sondern als Partner ernsthaft eingebunden sind.

Letztlich kann Denkmalschutz nur dann dauerhaft erfolgreich sein, wenn er nicht auf die Bereitschaft einzelner Eigentümer zur Übernahme unwirtschaftlicher Belastungen angewiesen ist. Ein System, das dauerhaft wirtschaftliche Verluste voraussetzt, ist strukturell nicht tragfähig. Vielmehr muss der gesetzliche Rahmen so ausgestaltet sein, dass Investitionen in Denkmäler möglich und sinnvoll bleiben.

Wir bitten unsere Anregungen bei den Beratungen zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Streim', written in a cursive style.

Christian Streim
Vorsitzender

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Ehrhardt', written in a bold, cursive style.

Younes Frank Ehrhardt
Geschäftsführer



1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20

Denkmalschutz

Stellungnahme zu den Gesetzentwürfen der

**Fraktionen von CDU und SPD für ein Gesetz
zur Änderung des Hessischen Denkmal-
schutzgesetzes (Drs. 21/3483)**

und der

**Fraktion der FDP für ein Gesetz zur Änderung
des Hessischen Denkmalschutzgesetzes
(Drs. 21/3347)**

Fr., 10.04.20266

21	Inhalt	
22	Zusammenfassung	2
23	1. Grundsätzliche Anmerkungen zum Denkmalschutz	2
24	2. Welche Problematiken ergeben sich aus dem aktuellen Hessischen Denkmalschutzgesetz?	3
25	3. Hinweise zum Gesetzentwurf von CDU und SPD vom 27.01.2026 (Drs. 21/3483)	5
26	4. Hinweise zum Gesetzentwurf der FDP vom 15.01.2026 (Drs. 21/3347)	12

29 Zusammenfassung

30 Das aktuell gültige Hessische Denkmalschutzgesetz (HDSchG) führt in der Praxis aufgrund von einer Ein-
31 vernehmensregelung zwischen Unterer Denkmalschutzbehörde und Denkmalfachbehörde häufig zu unnö-
32 tigt langen Genehmigungsverfahren. Die VhU begrüßt, dass beide Gesetzesentwürfe dieses Problem an-
33 gehen.

34
35 Der Gesetzentwurf von CDU und SPD enthält gute Ansätze wie die Stärkung der Unteren Denkmalschutzbe-
36 hörde, die Einführung einer Genehmigungsfiktion oder der geplanten Genehmigungsfreistellung von risiko-
37 freien Standardmaßnahmen. Das sind gute Ansätze, um Denkmalschutz unbürokratischer und praxistaugli-
38 cher zu machen.

39
40 Erstmals aufgenommen wurde das Prinzip der „wirtschaftlichen Zumutbarkeit“, mit welchem CDU und SPD
41 die Erhaltungspflicht des Denkmaleigentümers begrenzen wollen. Aus Sicht der VhU geht das zwar grund-
42 sätzlich in die richtige Richtung, jedoch nicht weit genug. Um Baudenkmäler langfristig zu erhalten, muss der
43 Denkmalschutz dem Prinzip der Wirtschaftlichkeit Rechnung tragen, sonst bleibt er auf Liebhaberei be-
44 schränkt. Denn wenn Maßnahmen des Denkmalschutzes unwirtschaftlich sind, sollte aus Sicht der VhU auf
45 denkmalschutzrechtliche Auflagen verzichtet werden können.

46
47 Der Gesetzentwurf der FDP enthält neben der Abschaffung der Einvernehmensregelung zudem die Möglich-
48 keit, die Denkmaleigenschaft im Einvernehmen von Denkmaleigentümer und kommunaler Vertretungskör-
49 perschaft aufzuheben. Auch dieser Vorschlag wird von der VhU begrüßt.

51 1. Grundsätzliche Anmerkungen zum Denkmalschutz

52 In Deutschland stehen ca. drei Prozent der Gebäude unter Denkmalschutz. Als Teil der gebauten Umwelt
53 sind Denkmäler ein besonderer Ausdruck kulturellen und historischen Schaffens, deren lebendige und zeit-
54 gemäße Nutzung ein wichtiges gesellschaftliches Anliegen darstellt.

55
56 Umfangreiche Arbeiten wie Sanierungen von historischen Gebäuden stellen häufig aufwändige Vorhaben
57 dar. Ein denkmalgeschütztes Gebäude macht das Vorhaben Altbausanierung noch komplizierter und ist
58 auch durch gesetzliche und bürokratische Unwägbarkeiten mit zusätzlichen Risiken verbunden. Altbauten
59 sind in der Regel Unikate. Wo beim Neubau Standardlösungen zur Anwendung kommen, müssen bei Alt-
60 bauten individuelle Lösungen entwickelt werden, um bauliche Maßnahmen durchzuführen oder Haustechnik
61 einzubauen, die die besondere Bauweise des Objektes oder weitere Faktoren berücksichtigen.

62
63 Bei Baudenkmälern herausgehobener Bedeutung sind bei energetischen Sanierungen manchmal lediglich
64 moderate Verbesserungen möglich, andere Baudenkmäler lassen sich auf das Niveau eines Niedrigenergie-
65 hauses sanieren. Für Baudenkmäler sind Lösungen zu entwickeln, die das Erscheinungsbild nicht beein-
66 trächtigen, die Schäden an der Bausubstanz vermeiden und die im Einklang mit der Wirtschaftlichkeit ste-
67 hen. In diesem Spannungsfeld liegt es in der Verantwortung des Planers oder des ausführenden Betriebes,
68 eine für das Objekt verträgliche Lösung zu entwickeln.

69 Im Vorfeld jeder Denkmalsanierung bedarf es einer Genehmigung durch die zuständige Denkmalschutzbe-
70 hörde. Gebäude unter Denkmalschutz sind immer Unikate, das erhöht auch die Komplexität der Genehmi-
71 gungsverfahren bei Sanierungen oder Umbauten.

72
73 In Hessen sind auf Ebene der kreisfreien Städte sowie Landkreise die Unteren Denkmalschutzbehörden für
74 die Umsetzung des Hessischen Denkmalschutzgesetzes zuständig. Die Aufgabe des Denkmalschutzes ob-
75 liegt ihnen zur Erfüllung nach Weisung. In Hessen gibt es 37 Untere Denkmalschutzbehörden (alle Stadt-
76 und Kreisverwaltungen mit eigener Bauaufsicht).

77
78 Die Oberste Denkmalschutzbehörde in Hessen ist das Hessische Ministerium für Wissenschaft und Kunst.

79
80 Das Landesamt für Denkmalpflege Hessen (LfDH) ist als Denkmalfachbehörde für alle fachlichen Belange
81 des Denkmalschutzes zuständig. Als Denkmalfachbehörde steht das LfDH außerhalb der zwei Verwaltungs-
82 ebenen Oberste und Untere Denkmalschutzbehörde, die es in Hessen gibt.

83
84 Zudem gibt es bei den Unteren Denkmalschutzbehörden die ehrenamtlichen Denkmalbeiräte, die mit sach-
85 verständigen Personen besetzt sind und die Arbeit der Unteren Denkmalschutzbehörde weisungsunabhän-
86 gig beraten und unterstützen.

87

88 **2. Welche Problematiken ergeben sich aus dem aktuellen Hessi-** 89 **schen Denkmalschutzgesetz?**

90 Eigentümer von denkmalgeschützten Gebäuden wie auch die an Baumaßnahmen Beteiligte (bspw. Architek-
91 ten und Bauunternehmen) berichten häufig von komplizierten, langwierigen und teuren Genehmigungsver-
92 fahren mit teilweise absurd hohen Auflagen und Anforderungen, wenn denkmalgeschützte Gebäude saniert
93 werden. Häufig sei es vom jeweiligen Sachbearbeiter abhängig, ob die Sanierung denkmalgeschützter Ge-
94 bäude pragmatisch oder kompliziert und aufwendig erfolgt.

95

96 Die geringe Berechenbarkeit und hohe finanzielle Vorleistungen führen dazu, dass beispielsweise viele Im-
97 mobilienunternehmen einen Bogen um historische Gebäude machen. Aber auch für Privathaushalte gilt, um
98 ein Kulturdenkmal erhalten zu können, muss seine Sanierung wirtschaftlich sein, denn am Ende muss es
99 jemand bezahlen. Ein Bezug zur Wirtschaftlichkeit fehlt bislang im aktuellen Denkmalschutzgesetz.

100

101 Zur mangelnden Wirtschaftlichkeit tragen auch hohe regulatorische und technische Anforderungen bei, die
102 unter den erschwerenden Bedingungen des Denkmalschutzes umgesetzt werden müssen. Zu nennen sind
103 beispielsweise die Vorgaben aus dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) hinsichtlich Energieeinsparungen und
104 der Nutzung erneuerbarer Wärme sowie technische Anforderungen an Gebäude, die aus dem Schall- und
105 Brandschutz resultieren. In den vergangenen Jahren haben insbesondere diese Anforderungen an Gebäude
106 immer weiter zugenommen.

107

108 Angesichts der steigenden Kosten für fossile Brennstoffe senken energetische Sanierungen von Baudenk-
109 mälern langfristig die Kosten, gewährleisten eine verträgliche Mietbelastung und erhöhen die Attraktivität von
110 dringend benötigten Mietwohnungen. Insbesondere Baudenkmäler profitieren von einer verbesserten Wär-
111 meisolierung, die oftmals nicht vorhanden ist - jedoch häufig zu deutlichen Zusatzbelastungen der Bauherren
112 führt. Denn neben den normalen Kosten für Material und zu verbauender Gebäudetechnik sind hier die häu-
113 fig erschwerten bautechnischen Einbaumöglichkeiten zu nennen, die den hohen Auflagen des Denkmal-
114 schutzes entsprechen müssen. Gleiches gilt für den Austausch von Fenstern, deren Einbau bei Baudenkmä-
115 lern oftmals kostenintensiv ist.

116

117 Neben erschwerten bautechnischen Einbaumöglichkeiten ist auch darauf hinzuweisen, dass es technisch
118 teilweise unmöglich ist, heutige bauphysikalische Standards bzw. Vorgaben zu erfüllen. So stellt eine ver-
119 besserte Luftdichtigkeit die Grundlage bei einer energetischen Sanierung dar. In Altbauten, insbesondere in
120 Fachwerkhäusern, kann Luftdichtheit jedoch zum Anstieg der Feuchtigkeit in der Gebäudesubstanz führen

121 und diese beschädigen oder zu Schimmelbildung führen. Eine energetische Sanierung nach heutigem Luft-
122 dichtheit-Standard ordentlich auszuführen, ist so gut wie unmöglich oder enorm teuer.

123

124 Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) sieht zwar vor, dass bei Baudenkmalern und besonders erhaltenswerter
125 Bausubstanz von der Anwendung des GEG abgewichen werden kann, wenn bspw. das Erscheinungsbild
126 beeinträchtigt wird oder Maßnahmen zu einem unverhältnismäßig hohem Aufwand führen.¹ Mitunter urteilen
127 Gerichte jedoch rigoros, was dem Gebäudeeigentümer zumutbar ist. So urteilte das Verwaltungsgericht Gie-
128 ßen 2022 wörtlich:

129

130 „Wer ein Kulturdenkmal in Kenntnis der Denkmaleigenschaft erworben und den bestehenden Sanierungsbedarf
131 bewusst in Kauf genommen hat, kann sich nicht auf die wirtschaftliche Unzumutbarkeit des Erhalts berufen“²

132

133 In der Konsequenz führt die Sanierung von Denkmalschutzgebäuden zu deutlichen Mehraufwendungen für
134 den Bauherren (egal ob privater, gewerblicher oder öffentlicher Bauherr), zumal insbesondere im techni-
135 schen Bereich die Baukosten in der Vergangenheit erheblich gestiegen sind.³ In der Folge entsteht Leer-
136 stand, Gebäude verfallen und der politisch und gesellschaftliche gewollte Erhalt von historischen Dorf- und
137 Stadtkernen wird erschwert.

138

139 Dadurch wird insbesondere in Mittelzentren der dringend erforderliche Erhalt bestehenden Wohnraums so-
140 wie die Umnutzung bestehender Gebäude zu Wohnzwecken in derartigen Konstellationen ausgebremst.
141 Aufgrund hoher denkmalrechtlicher Auflagen wird der wirtschaftliche Erhalt von Wohnraum erschwert bis un-
142 möglich gemacht.

143

144 Bei der Sanierung von Baudenkmalern trägt der Bauherr sowohl das Verwaltungs- (Stichwort Baugenehmi-
145 gung) wie auch das Kostenrisiko. Beides lässt sich teilweise nur schwer überblicken. Können unvorhergese-
146 hene Risiken oder zu hohe Anforderungen nicht gestemmt werden, kommt es bei den Projekten zum Still-
147 stand.

148

149 Gleiches trifft die öffentliche Hand als Auftraggeber (Beispiel Brückensanierung), wo ein übertriebenes Maß
150 an Anforderungen durch die Denkmalpflege gestellt wird, wodurch Kostenüberschreitungen und Verzögerun-
151 gen zur Tagesordnung gehören. In der Vergangenheit wurde zudem über Fälle berichtet, bei denen der
152 Denkmalschutz selbst der öffentlichen Hand keinen Spielraum erlaubt. Durch starren Denkmalschutz sind
153 dem hessischen Steuerzahler hohe Kosten entstanden, ohne einen spürbaren Nutzen oder Mehrwert.⁴

154

155 Unternehmen, Bürger aber auch Kommunen und die öffentlichen Kassen sind längst an der Belastungs-
156 grenze angelangt. Der Sozialstaat ist nicht mehr finanzierbar, immense Nachholbedarfe bei der Infrastruk-
157 tur müssen gestemmt werden. Zudem strebt Deutschland an, fünf Prozent der Wirtschaftsleistung für Ver-
158 teidigung auszugeben. Deswegen sind Bürokratieabbau, Deregulierung und die Senkung von sehr hohen
159 und strengen Standards so wichtig, um Wohlstand, Beschäftigung und Sozialstaat zu erhalten. Deswegen
160 gilt auch beim Denkmalschutz, dass maßvolle Abstriche zugelassen werden müssen.

¹ [§ 105 Gebäudeenergiegesetz \(GEG\)](#)

² VG Gießen (2022), [Urteil vom 23. 11. 2022](#) - 1 K 1720/20.Gl.

³ Statistisches Landesamt (2026), [Preisindizes für Bauwerke in Hessen im November 2025](#), S. 10 - Instandhaltung von Wohngebäuden. So sind von 2021 bis November 2025 bspw. die Preise für „Dämm- und Brandschutzarbeiten an technischen Anlagen“ um 70 Prozent, die Preise für „Heizanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen“ um 53 Prozent und die Preise für „Gas-, Wasser- u. Entwässerungsanlagen innerhalb von Gebäude“ um 58 Prozent gestiegen.

⁴ 1) [Sanierung einer historischen Brücke](#) zwischen Lorsch und Heppenheim, die keinen verkehrlichen Nutzen bringt.

2) Denkmalschutzbemühungen für eine unscheinbare Brücke bei der [Sanierung der B 453 zwischen Gladenbach und Runzhausen](#).

3) Sanierung des ungenutzten [Schornsteins des Fernheizwerks der Uni Marburg](#).

3. Hinweise zum Gesetzentwurf von CDU und SPD vom 27.01.2026 (Drs. 21/3483)

3.1 Ziffer 2b, §1 HDSchG

„Wirtschaftlichkeit“ als Kriterium im Gesetz verankern, „wirtschaftliche Zumutbarkeit“ ist nicht ausreichend

Der Gesetzestext wird durch die Novelle wie folgt geändert (in einfach rot)

§1 Abs. 2 HDSchG vom 27.01.2026

„Bei der Erfüllung dieser Aufgaben wirken im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit das Land, die Gemeinden, die Gemeindeverbände, Ehrenamtliche in der Denkmalpflege sowie *im Rahmen der wirtschaftlichen Zumutbarkeit* Eigentümerinnen, Eigentümer, Besitzerinnen und Besitzer von Kulturdenkmälern zusammen.“

Bewertung:

Die VhU begrüßt zwar grundsätzlich die in der Novelle neu vorgesehene Berücksichtigung der „wirtschaftlichen Zumutbarkeit“, jedoch geht der gefundene Ansatz aus Sicht der VhU noch nicht weit genug. Die VhU fordert, auf das Kriterium der „Wirtschaftlichkeit“ im Gesetz abzustellen.

Zur Auslegung der „wirtschaftlichen Zumutbarkeit“ heißt es in der Gesetzesbegründung, dass die Grenze der wirtschaftlichen Zumutbarkeit in jedem Fall überschritten ist, „wenn keine sinnvolle Nutzungsmöglichkeit mehr besteht und die Privatnützigkeit des Denkmals daher nahezu vollständig beseitigt wird“. Aus Sicht der VhU stellt dies keine echte Verbesserung, da der Gesetzgeber dadurch die Latte zum Erreichen der Unzumutbarkeit immer noch zu hoch anlegt.

„Zumutbarkeit“ und „Wirtschaftlichkeit“ sind zwei grundverschiedene Konzepte, die zu unterschiedlichen Bewertungen führen. Das EStG nimmt bei Baudenkmalern eine „sinnvolle Nutzung“ an, „wenn das Gebäude in der Weise genutzt wird, dass die Erhaltung der schützenswerten Substanz des Gebäudes auf die Dauer gewährleistet ist“.⁵

Verbindet man die Gesetzesbegründung des HDSchG vom 27.01.2026 mit der Definition der „sinnvollen Nutzung“ aus dem EStG ergibt sich, dass die Grenze der wirtschaftlichen Zumutbarkeit erst überschritten ist, wenn die Erhaltung der schützenswerten Substanz auf Dauer nicht gewährleistet ist. Das dürfte weder praxistauglich sein, noch erheblich zur Stärkung der wirtschaftlichen Zumutbarkeit beitragen.

Die „wirtschaftliche Zumutbarkeit“ stellt individuell darauf ab, ob Denkmaleigentümer die Belastungen der Erhaltungspflicht billigerweise hinnehmen müssen. Einem wohlhabenden Denkmaleigentümer wären mehr Belastungen zumutbar als einem armen Denkmaleigentümer.

Das Kriterium der „wirtschaftlichen Zumutbarkeit“ ist auch deshalb nicht zielführend, weil es allein auf die Denkmaleigentümer abstellt und Perspektive etwaiger Mieter aus dem Blick lässt.

Einem großen Wohnungskonzern könnten dadurch bei der Sanierung eines denkmalgeschützten Mietshauses mehr Belastungen zugemutet werden, die an den Mieter in Form von Mieterhöhungen weitergereicht wird. Das stellt aber keineswegs die Wirtschaftlichkeit der Sanierung sicher. Daraus kann sich ergeben, dass dem Eigentümer etwas zugemutet werden kann, was der Mieter nicht mehr tragen kann. Deshalb spricht sich die VhU dafür aus, dass das Kriterium der „Wirtschaftlichkeit“ Eingang in das HDSchG finden.

Konkret müssten Wohnungsmieter hohe Zusatzkosten über ihre Miete tragen, weil teure, oft nicht nachvollziehbare Detaillösungen nach historischem Vorbild gefordert werden, die oftmals handwerklich teuer sonderangefertigt werden müssen, anstelle von am Markt verfügbaren Standardlösungen, welche jedoch den Denkmalwert nicht erhöhen.

Die „Wirtschaftlichkeit“ stellt darauf ab, ob Kosten der Erhaltungspflicht im Verhältnis zum daraus gewonnenen Nutzen stehen. Das wäre auch aus Sicht etwaiger Mieter von denkmalgeschützten Objekten begrüßenswert. Zumal ohne „Wirtschaftlichkeit“ nicht wenige Baudenkmalere verfallen werden und Wohnungen dem Wohnungsmarkt entzogen werden. In attraktiven Kommunen dürfte diese Verknappung von Wohnungen zum allgemeinen Anstieg der Wohnpreise beitragen.

⁵ §71 Abs. 1 Satz 2 Einkommenssteuergesetz - [Erhöhte Absetzung bei Baudenkmalern](#).

211 Bleibt es unverändert bei der „wirtschaftlichen Zumutbarkeit“, dann ist es aus Sicht der VhU entscheidend,
212 wie die Denkmalbehörden die wirtschaftliche Zumutbarkeit in der Praxis auslegen. Dazu wird in der Geset-
213 zesbegründung angekündigt, dass die Oberste Denkmalschutzbehörde eine **Verwaltungsvorschrift zur**
214 **„wirtschaftlichen Zumutbarkeit“** erlassen wird, um den Denkmalbehörden die Handhabung zu erleichtern.

215
216 In Nordrhein-Westfalen gibt es eine „Verwaltungsvorschrift zur Prüfung der Zumutbarkeit nach dem nord-
217 rhein-westfälischen Denkmalschutzgesetz“.⁶

- 218
- 219 a. Hier erscheint aus Sicht der VhU zwar zuallererst positiv, dass die Zumutbarkeit nicht von der finan-
220 ziellen Leistungsfähigkeit des Denkmaleigentümers abhängig ist (s. Ziffer 3 NRW-VV).
 - 221 b. Aus Sicht der VhU wird jedoch abgelehnt, dass von einer Privatnützigkeit des Denkmals auch dann
222 noch ausgegangen wird, wenn nur noch eine wertgeminderte Veräußerung gegeben ist (s. Ziffer 1
223 NRW-VV).
 - 224 c. Negativ bewertet die VhU auch, dass zur Wirtschaftlichkeitsbetrachtung auch alternative Nutzungs-
225 möglichkeiten (Umnutzungen) betrachtet werden müssen. Außerdem kann auch die Veräußerung
226 von Teilen eines großen Grundstückes in die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung mit einbezogen werden,
227 um Mittel für die denkmalgerechte Restaurierung zu gewinnen (s. Ziffer 2.1.1.1 Nr. 1 NRW-VV).
 - 228 d. Negativ bewertet die VhU zudem, dass ein unwirtschaftlicher Erhaltungsaufwand nicht gegeben ist,
229 wenn im Saldo die Erträge aus dem Denkmal die Kosten für den Erhalt und die Bewirtschaftung
230 überschreiten (s. Ziffer 2.1.2 NRW-VV). Aus Sicht der VhU ist zu befürchten, dass etwas mehr als
231 nur die schwarze Null bereits als „wirtschaftlich“ gelten könnte.
232 Aus Sicht der VhU ist dies jedoch viel zu niedrig angesetzt. Denn auch mit denkmalgeschützten Im-
233 mobilien muss eine angemessene Rendite erzielt werden können, damit Denkmalschutz nicht auf
234 Liebhaberei beschränkt bleibt. Der Nachweis der Unwirtschaftlichkeit ist aus Sicht der VhU deshalb
235 durch eine einfache Berechnung der Nettorendite mit einer Zielrendite zum Referenzzinssatz
236 EURIBOR (12 Monate) plus 2 Prozentpunkte nachzuweisen.⁷ Sollte die Zielrendite nicht erreicht
237 werden, so fordert die VhU, die denkmalschutzrechtlichen Auflagen abzusenken.

238 **Lösungsvorschlag: Stärkung der „Wirtschaftlichkeit“ durch Ergänzung im Gesetzestext**

239 Aus Sicht der VhU ist weder die im HDSchG geplante Ergänzung der „wirtschaftlichen Zumutbarkeit“ noch
240 deren Auslegung in einer noch zu erlassenden Verwaltungsvorschrift geeignet, um das HDSchG an dieser
241 Stelle ausreichend zu verbessern.

242 Die VhU schlägt deswegen die Aufnahme der „Wirtschaftlichkeit“ ins Gesetz vor, um das Prinzip der Wirt-
243 schaftlichkeit bei Denkmalschutzmaßnahmen erheblich zu stärken und Eigentümer und Mieter von Denkmä-
244 lern erheblich zu entlasten. Es würde sicherstellen, dass Denkmäler nicht verfallen, weil die Sanierung un-
245 wirtschaftlich ist.

246 Der **Gesetzestext** sollte wie folgt geändert werden (**in fett rot**):

§1 Abs. 2 HDSchG vom 27.01.2026

„Bei der Erfüllung dieser Aufgaben wirken im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit das Land, die Ge-
meinden, die Gemeindeverbände, Ehrenamtliche in der Denkmalpflege sowie **im Rahmen der wirt-
schaftlichen Zumutbarkeit und unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit** Eigentümerinnen,
Eigentümer, Besitzerinnen und Besitzer von Kulturdenkmälern zusammen.“

251 Die **Gesetzesbegründung** sollte wie folgt geändert werden (**in fett rot**):

252 „Die Erhaltungspflicht findet ihre Grenze in der Zumutbarkeit für die Denkmaleigentümerinnen und -
eigentümer, die auch die wirtschaftliche Zumutbarkeit **unter Berücksichtigung der Wirtschaftlich-
keit** umfasst. Diese Grenze ist in jedem Fall überschritten, wenn keine **wirtschaftlich** sinnvolle Nut-
zungsmöglichkeit mehr besteht **oder und daher** die Privatnützigkeit des Denkmals **nicht unerheb-
lich nahezu-vollständig** beseitigt wird.“

253

⁶ NRW Bauministerium (2024), Verwaltungsvorschrift zur Prüfung der Zumutbarkeit nach dem nordrhein-westfälischen Denkmalschutzgesetz ([VV Zumutbarkeit DSchG NRW](#)).

⁷ Der EURIBOR ist einer der weltweit wichtigsten Referenzzinssätze. Zum 08.04.2026 lag der EURIBOR 12 Monate bei 2,86 Prozent. Plus 2 Prozentpunkte ergibt das eine Zielrendite für denkmalgeschützte Immobilien zum 08.04.2026 von 4,86 Prozent. Als Richtwert bei vermieteten Wohnungen gelten 4 bis 5 Prozent Nettorendite als gute Rendite.

254 **3.2 Ziffer 2a, §1 Abs. 1 HDSchG sowie**
255 **Ziffer 10, §9 Abs. 1 HDSchG**
256 **Brandschutz und Barrierefreiheit in der Abwägung gegenüber den Denkmalschutzbelangen**
257 **stärken**
258

259 Um den Ausbau der Erneuerbaren Energien gegenüber Denkmalschutzbelangen zu stärken, wurde am
260 06.10.2022 von Hessens Oberster Denkmalschutzbehörde die „Richtlinie für Denkmalbehörden im Hinblick
261 auf die Genehmigung von Solaranlagen an bzw. auf Kulturdenkmälern“ erlassen. Die Richtlinie stellt klar,
262 dass Solaranlagen an oder auf Baudenkmalen in der Regel zu genehmigen sind. Die Richtlinie hat erfolg-
263 reich gewirkt: in Hessen wurden zwischen 01.01.2023 und 30.04.2024 nur 15 Anträge für Solaranlagen auf
264 Kulturdenkmälern abgelehnt, 1.042 Anträge wurden genehmigt.⁸

265 Diese Abwägung hinsichtlich widerstreitender Interessen wird auch in der HDSchG-Novelle aufgegriffen und
266 „Klima- und Ressourcenschutz“ in der Abwägung gegenüber Denkmalschutzbelangen direkt im Gesetz ge-
267 stärkt.

268 **Bewertung:**

269 Während Klima- und Ressourcenschutz ausdrücklich als zu berücksichtigende Belange in der Novelle aufge-
270 nommen wurden, fehlen im HDSchG-Gesetzentwurf aus Sicht der VhU der Brandschutz und die Barrierefrei-
271 heit als Abwägungskriterium vollständig.

272
273 Aus Sicht der VhU ist das nicht nachvollziehbar: **Brandschutz** schützt Menschenleben – unmittelbar und
274 täglich. Während beim Denkmalschutz die Originalität des Baudenkmal erhalten werden muss, sind beim
275 Brandschutz häufig die neusten Regeln und Normen anzuwenden. Das führt dazu, dass der Grundsatz des
276 originalgetreuen Erhalts des Baudenkmal (Denkmalschutz) wirtschaftlich sinnvolle Kompromisse zum
277 Schutz der Bewohner und ihres Umfelds (Brandschutz) aushebelt.

278
279 Aus der Praxis wird berichtet, dass bspw. beim Umbau eines Baudenkmal die Einrichtung eines zweiten
280 Rettungsweges häufig daran scheitert, dass bestehende Fensteröffnungen aus Gründen des Denkmalschut-
281 zes nicht auf die in §40 Abs. 5 HBO festgelegten Maße von 0,9 m x 1,2 m (Breite mal Höhe) vergrößert wer-
282 den dürfen. Das hat zur Folge, dass die ursprünglich geplante Nutzung des Baudenkmal so nicht möglich
283 ist und teure Sonderlösungen erarbeitet werden müssen. Beim Umbau eines Baudenkmal zu Wohnzwe-
284 cken macht kompromissloser Denkmalschutz das Wohnen unnötig teuer.

285
286 Ähnliches gilt für die **Barrierefreiheit**. Auch hier kommt es häufig zu Konflikten, wenn sich die volle und
287 gleichberechtigte Teilhabe von Menschen mit Behinderung nur durch bauliche Änderungen erfüllen lässt,
288 was häufig im Widerspruch zum Grundsatz des originalgetreuen Erhalts des Baudenkmal steht. Auch hier
289 sollten mit Blick auf die alternde Gesellschaft Kompromisse mit dem Denkmalschutz einfacher möglich sein,
290 denn Barrierefreiheit dient dem lebendigen Denkmalerhalt.

291
292 **Lösungsvorschlag: Brandschutz und Barrierefreiheit besonders berücksichtigen und ins HDSchG**
293 **aufnehmen**

294 Um die Belange des Brandschutzes und der Barrierefreiheit als Abwägungskriterium gegenüber dem Denk-
295 malschutz zu berücksichtigen, sollte aus Sicht der VhU das HDSchG an folgenden Stellen geändert werden:

296
297 Der **Gesetzestext** wird durch die Novelle wie folgt geändert (**in einfach rot**) und sollte wie folgt noch ergänzt
298 werden (**in fett rot**):

299 **§1 Abs. 1 HDSchG vom 27.01.2026**

„Es ist die Aufgabe von Denkmalschutz und Denkmalpflege, die Kulturdenkmäler als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und Entwicklung nach Maßgabe dieses Gesetzes zu schützen und zu erhalten. Es ist darauf hinzuwirken, dass die Kulturdenkmäler in die städtebauliche Entwicklung, Raumordnung, den Erhalt der historisch gewachsenen Kulturlandschaft **einschließlich ihrer historischen Elemente, den Katastrophenschutz, den Brandschutz, der Barrierefreiheit sowie den Klima- und Ressourcenschutz** einbezogen werden. **Die denkmalgerechte Nutzung trägt zum langfristigen Erhalt der Denkmäler bei und soll unterstützt werden.**“

⁸ Hessischer Landtag (2025), Antwort von StM Gremmels auf Kleine Anfrage der Grünen ([Drs. 21/1022](#)), S.4

301 Der **Gesetzestext** wird durch die Novelle wie folgt geändert (in einfach rot) und sollte wie folgt noch ergänzt
302 werden (in fett rot):

§9 Abs. 1 HDSchG vom 27.01.2026

„Denkmalschutzbehörden haben diejenigen Maßnahmen zu treffen, die ihnen nach pflichtgemäßem Ermessen erforderlich erscheinen, um Kulturdenkmäler zu schützen, zu erhalten und zu bergen sowie Gefahren von ihnen abzuwenden. Sie haben bei allen Entscheidungen den berechtigten Interessen der Eigentümerinnen, Eigentümer, Besitzerinnen und Besitzer von Kulturdenkmälern Rechnung zu tragen. Die Behörden haben bei allen Entscheidungen und Genehmigungen die Belange **des Brandschutzes, der Barrierefreiheit sowie** des Klima- und Ressourcenschutzes besonders zu berücksichtigen; dabei liegen die Belange der erneuerbaren Energien bei Errichtung und Betrieb von Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme im überragenden öffentlichen Interesse. Das Nähere regelt die Oberste Denkmalschutzbehörde in einer Verwaltungsvorschrift. Bei öffentlich zugänglichen Denkmälern sind auch die Belange der Barrierefreiheit besonders zu berücksichtigen.

303 Alternativ könnte aus Sicht der VhU die Erhaltungspflicht in § 13 HZiffer 6, §5 Abs. 2 Nr. 7 HDSchG
304 **Entwicklung einheitlicher Maßstäbe und fachlicher Standards im Denkmalschutz wird begrüßt**
305

306 Die Gesetzesnovelle sieht vor, dass das Landesamt für Denkmalpflege Hessen als Denkmalfachbehörde die
307 Aufgabe erhält, „einheitliche Maßstäbe und fachliche Standards im Bereich Denkmalschutz und Denkmal-
308 pflege für das Land unter Einbeziehung des Hessischen Landesdenkmalrates“ zu entwickeln.

309 Die VhU begrüßt diese Änderung. Denn einheitliche Standards können dazu beitragen, dass bislang kompli-
310 zierte Entscheidungswege vereinheitlicht werden und damit Entscheidungen der Denkmalbehörden schnel-
311 ler getroffen werden und Investitionen sich berechenbarer planen lassen. Zudem wird die Erarbeitung dieser
312 einheitlichen Standards durch die Einbeziehung des Hessischen Landesdenkmalrates auf breitere Füße ge-
313 stellt und erfolgt nicht ausschließlich innerhalb der „Blackbox“ einer Fachbehörde.

314 Aus VhU-Sicht ist entscheidend, dass Hessen nutzer- und investitionsfreundliche Standards im Denkmal-
315 schutz erhält und, dass der Landesdenkmalbeirat auch tatsächlich aktiv bei deren Erarbeitung beteiligt wird.
316

3.4 Ziffer 7c, §6 Abs. 3 Nr. 11 HDSchG

**Aufnahme des HIHK als Wirtschaftsvertreter in den Landesdenkmalrat wird begrüßt, VhU
sollte als Wirtschaftsvertreterin ebenfalls aufgenommen werden**

320 Die VhU begrüßt ausdrücklich, dass die HDSchG-Novelle den Landesdenkmalrat um den Hessischen In-
321 dustrie- und Handelskammertag als Vertreter der gewerblichen Wirtschaft erweitert, denn Denkmalschutz
322 betrifft immer mehr Unternehmen. Deswegen sollte auch die VhU als Dachverband der freiwillig organisier-
323 ten Wirtschaftsverbände in Hessen im Landesdenkmalrat vertreten sein. Durch die Expertise ihrer Mitglieder
324 beim Denkmalschutz würde die VhU einen spürbaren Beitrag bei der Einbeziehung des Landesdenkmalra-
325 tes zur Erarbeitung einheitlicher Denkmalschutz-Standards leisten.

⁹ Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (2023), [§ 7 DSchG](#) - Grenzen der Erhaltungspflicht, Abs. 2 Nr. 2a.

326 **3.5 §11 Abs. 1 HDSchG**
327 **Zeitnahe Informationspflicht über Denkmaleigenschaft einführen**

328 Der Gesetzentwurf von CDU und SPD belässt die bestehende Regelung in §11 Abs. 1 Satz 3 HDSchG un-
329 verändert, wonach das Denkmalverzeichnis gegenüber Eigentümern keine verbindliche Wirkung entfaltet.

330 **Bewertung:**

331 Derzeit lässt die Nicht-Eintragung ins Denkmalverzeichnis keine abschließend verlässliche Auskunft zu, ob
332 ein Gebäude nicht doch unter Denkmalschutz steht. Damit ist das Denkmalverzeichnis – praktisch betrachtet
333 – unverbindlich.

334 Zudem besteht nach § 11 Abs. 1 S. 2 zwar eine Pflicht zur Benachrichtigung der Eigentümer, wenn ein Kul-
335 turdenkmal erfasst wurde. Diese Eigentümerbenachrichtigung kommt jedoch ohne Frist aus.

336 Beides führt zu schwerwiegenden Problemen in der Praxis:

- 337 • Denkmal-Eigentümer erfahren oft spät, zu spät oder gar nicht, dass ihr Gebäude unter Denkmal-
338 schutz gestellt wurde.
339 Als prominentestes Opfer wurde die Bundesbank im Mai 2022 davon überrascht, dass ihr Frankfur-
340 ter Hauptgebäude unter Denkmalschutz gestellt wird.¹⁰ Bereits 2021 hatte die Bundesbank angefan-
341 gen, ihr Hauptgebäude zu sanieren.
- 342 • Durch die Unverbindlichkeit des Denkmalverzeichnisses fehlt eine sichere Rechtsgrundlage für Pla-
343 nungen, Finanzierung, Verkäufe oder Bauanträge.
- 344 • Unwissenheit führt zu ungewollten Verstößen – zulasten von Eigentümern wie Behörden.

345 **Lösungsvorschlag: Unverbindlichkeit des Denkmalverzeichnisses (§11 Abs. 1 S. 3) streichen sowie**
346 **unverzügliche Informationspflicht einführen**

347 Damit Rechtssicherheit entstehen kann, sollte §11 Abs. 1 S. 3 ersatzlos gestrichen werden. Außerdem sollte
348 die Pflicht zur unverzüglichen Eigentümerbenachrichtigung (ohne schuldhaftes Zögern) eingeführt werden.

349 Der **Gesetzestext** sollte wie folgt geändert werden **(in fett rot)**:

350 **§11 Abs. 1 HDSchG**

351 „Unbewegliche Kulturdenkmäler werden im Benehmen mit der Gemeinde erfasst und nachrichtlich
352 in das Denkmalverzeichnis eingetragen. Eigentümerinnen und Eigentümer sind **unverzüglich** zu
353 unterrichten, wenn ihr Kulturdenkmal erfasst wurde. Dies kann auf elektronischem Weg erfolgen.

354 **Der Schutz unbeweglicher Kulturdenkmäler ist nicht davon abhängig, dass sie in das Denk-
355 malverzeichnis des Landes Hessen eingetragen sind.“**

356 **3.6 Ziffer 13a, §18 Abs. 3 HDSchG**

357 **Ausnahmen bei genehmigungspflichtigen Maßnahmen sollten nicht durch Verordnung be-
358 stimmt werden, sondern durch Gesetz**

359 Die HDSchG-Novelle sieht vor, dass das Hessische Wissenschaftsministerium als Oberste Denkmalschutz-
360 behörde per Verordnung festlegen kann, welche Denkmalschutz-Maßnahmen von der denkmalrechtlichen
361 Genehmigungspflicht ausgenommen werden.

362 Aus Sicht der VhU sollte dieses konfliktträchtige Thema direkt im HDSchG geregelt werden und nicht in eine
363 Verordnung ausgelagert werden, damit es der parlamentarischen Kontrolle, Mitsprache und des öffentlichen
364 Diskurses unterliegt.

365 Aus Sicht der VhU empfehlenswert wäre eine Regelung, ähnlich wie bei der Anlage zu den baugenehmi-
366 gungsfreien Vorhaben des § 63 HBO.¹¹

¹⁰ FAZ (2026), [Warum die Bundesbank nicht abgerissen wird](#), Rhein-Main-Teil vom 13.03.2026, S. 5.

¹¹ Hessische Bauordnung (2025), Anlage zum § 63 HBO – [Baugenehmigungsfreie Vorhaben nach § 63](#).

366 **3.7 Ziffer 14, §19 Abs. 2 HDSchG**

367 **Auf neue doppelte Anzeigenpflicht bei Eigentümerwechsel von Baudenkmalern verzichten**

368 Der **Gesetzestext** wird durch die Novelle wie folgt geändert (in einfach rot)

§19 Abs. 2 HDSchG bislang gültig (wird gestrichen)

~~(2) Wird ein bewegliches Kulturdenkmal veräußert, so haben Veräußerin oder Veräußerer und Erwerberin oder Erwerber den Eigentumswechsel innerhalb eines Monats der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.~~

§19 Abs. 2 HDSchG vom 27.01.2026

„(2) Wird ein Kulturdenkmal veräußert, so haben

1. Veräußerin oder Veräußerer und

2. Erwerberin oder Erwerber oder Gesamtrechtsnachfolgerin oder Gesamtrechtsnachfolger

den Eigentumswechsel innerhalb eines Monats der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.“

369 **Bewertung:**

370 Derzeit besteht eine auf „bewegliche Kulturdenkmäler“ beschränkte Pflicht, Eigentümerwechsel gegenüber
371 der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Die HDSchG-Novelle sieht vor, diese Anzeigenpflicht nun
372 auf alle Kulturdenkmäler anzuwenden, d.h. auf „unbewegliche Kulturdenkmäler“ (Baudenkmalern) auszuwei-
373 ten.
374

375 Die vorgesehene Ausweitung der Anzeigenpflicht auf den Eigentümerwechsel bei Baudenkmalern würde
376 vormaligen und neuen Eigentümern von Baudenkmalern neue bürokratische Lasten aufgeben, da diese
377 Pflicht unnötigerweise beiden Vertragsparteien (Käufer und Verkäufer) auferlegt wird und damit doppelt zu
378 erfüllen wäre. Das passt nicht zum viel beschworenen Bürokratieabbau.
379

380 Die vorgesehene Ausweitung der Anzeigenpflicht passt auch nicht zum Once-Only-Prinzip, einem Grundsatz
381 der Verwaltungsdigitalisierung, bei dem Daten nur einmal an Behörden übermittelt werden müssen.
382

383 Seitens der Notare werden Kaufverträge bereits beim Finanzamt (Grunderwerbsteuerstelle) und beim
384 Grundbuchamt angezeigt, außerdem wegen möglicher Vorkaufsrechte auch bei der Gemeinde.
385

386 Eigentumswechsel werden daher bei folgenden Landesbehörden bereits erfasst:

- 387 1) Finanzamt Grunderwerbsteuerstelle,
388 2) Finanzamt Einkommensteuer- bzw. Körperschaftssteuerveranlagungsstelle
389 3) Finanzamt (Stelle zur Erstellung des Grundsteuermessbescheids)
390 4) in den bei den Amtsgerichten geführten Grundbuchämtern.
391

392 Kommunen erfassen die Eigentumsveränderungen wegen der Grundsteuerbescheide ebenfalls.
393

394 In Hessen gibt es jährlich rund 40.000 erfasste Kaufverträge von Immobilientransaktionen („bebaut“ und
395 „Wohnungseigentum“).¹² Deutschlandweit stehen rund 3 Prozent der Gebäude unter Denkmalschutz. Hes-
396 senweit ergibt das jährlich rund 2.400 zu vermeidende Meldungen gegenüber den Unteren Denkmalschutz-
397 behörden.¹³
398

399 **Lösungsvorschlag: Verzicht auf die Ausweitung der Anzeigenpflicht durch Verbesserung der digita-
400 len Verwaltungsprozesse bzw. Schaffung von Schnittstellen**

401 Anstelle Unternehmen und Bürger eine doppelte Meldepflicht aufzubürden und somit mehrere tausend Mel-
402 devorgänge zu schaffen, sollten die mehrfach bei Behörden vorliegenden Informationen genutzt werden und
403 ggf. benötigte Zugriffsmöglichkeiten für die Untere Denkmalschutzbehörde geschaffen werden. Dies wäre:
404 effizienter, schneller, kostengünstiger, datensicher sowie bürger- und wirtschaftsfreundlicher.
405

406 Auf die durch §19 Abs. 2 geplante Ausweitung der Anzeigenpflicht sollte ersatzlos verzichtet werden.
407
408

¹²Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation (2025), Immobilienmarktbericht des Landes Hessen 2025, S. 22 – Tab. 3.2.1 Anzahl der Kaufverträge.

¹³ 40.000 Kaufverträge x 0,03 = 1.200 verkaufte Baudenkmalern.

Da der Gesetzentwurf doppelte Meldungen von Käufer und Verkäufer vorsieht, ergibt das in Summe 2.400 Meldungen.

409 **3.8 Ziffer 15e, §20 Abs. 5 HDSchG**
410 **Ziffer 16, §21 neu HDSchG**
411 **Einschränkung der Einvernehmensregelung wird begrüßt**

412 Die bislang in § 20 Abs. 5 geregelte grundsätzliche Herstellung des Einvernehmens zwischen Unterer Denk-
413 malschutzbehörde und dem LfDH als Denkmalfachbehörde führt zu langwierigen Genehmigungsverfahren in
414 der Praxis. Darüber hinaus führt die Einvernehmensregel oftmals zu Streitigkeiten über die anzuwendenden
415 Sanierungsverfahren und entmündigt darüber die Fachlichkeit der Unteren Denkmalschutzbehörde. Für den
416 Bauherrn ist zudem die Verantwortlichkeit schwer zu durchblicken, was zu vermeidbaren Konflikten führt.

417 Die VhU begrüßt, dass der Gesetzentwurf das grundsätzliche Herstellen des Einvernehmens zwischen Unte-
418 rer Denkmalschutzbehörde und Denkmalfachbehörde bei Genehmigungsverfahren abschafft.

419 Stattdessen sieht der Gesetzentwurf durch den neuen § 21 eine eingeschränkte Beteiligung der Denkmal-
420 fachbehörde bei Genehmigungsverfahren vor. Das Einvernehmen ist demnach einzuholen bei UNESCO-
421 Welterbestätten, beim Zerstören oder Beseitigen von Kulturdenkmälern von besonderer Bedeutung oder Bo-
422 dendenkmalern sowie bei Maßnahmen, für die eine Bundes- oder Landesförderung beantragt wurde.

423 Beide Änderungen scheinen geeignet, um eine problematische Regelung erheblich einzuschränken und zu
424 entschärfen.

4. Hinweise zum Gesetzentwurf der FDP vom 15.01.2026 (Drs. 21/3347)

4.1 Ziffer 1, §11a HDSchG

Einführung einer Möglichkeit zur Aufhebung der Denkmaleigenschaft wird begrüßt

Durch die Einführung eines neuen §11a wird die Möglichkeit eingeführt, dass für unbewegliche Kulturdenkmäler die Denkmaleigenschaft aufgehoben werden kann, wenn die Denkmaleigenschaft einer dauerhaften Nutzung des Kulturdenkmals entgegensteht. Durch Einvernehmen von Denkmaleigentümer und kommunaler Vertretungskörperschaft kann die Denkmaleigenschaft aufgehoben werden. Zudem wird eine Widerspruchsmöglichkeit der Denkmalfachbehörde eingeräumt. Somit werden alle Interessen angemessen berücksichtigt. Zudem wird die Entscheidungsebene vor Ort gestärkt. Die VhU begrüßt diese Möglichkeit zur Aufhebung der Denkmaleigenschaft.

Eine solche Regelung mit vorgegebenen Verfahrensschritten scheint geeignet, um beispielsweise jahrelange Auseinandersetzungen wie beim Abriss einer denkmalgeschützten Fachwerkscheune in Marburg-Dagobertshausen zu vermeiden. Dort hatte der Magistrat der Stadt Marburg nach jahrelangen Auseinandersetzungen die Abrissgenehmigung für die marode Scheune erteilt, die zudem durch einen schweren Sturmschaden akut einsturzgefährdet war, um den Bau einer größeren Eventlocation zu ermöglichen.¹⁴

4.2 Ziffer 2, §20 Abs. 5 S.2 HDSchG

Abschaffung des Einvernehmens zwischen Unterer Denkmalschutzbehörde und Denkmalfachbehörde wird begrüßt

Der **Gesetzestext** wird durch die Novelle wie folgt geändert (in einfach rot):

§20 Abs. 5 HDSchG (Satz 2 wird gestrichen)

„Die Unteren Denkmalschutzbehörden beteiligen die Denkmalfachbehörde an ihren Entscheidungen. ~~Kommt zwischen Unterer Denkmalschutzbehörde und Denkmalfachbehörde kein Einvernehmen zustande, ist die Weisung der Obersten Denkmalschutzbehörde einzuholen. Die Stellungnahme der Denkmalfachbehörde ist bei der Entscheidung zu berücksichtigen; ein Einvernehmen im Sinne einer Zustimmung ist nicht erforderlich.~~

Bewertung:

Die bislang gültige Pflicht zur Herstellung des Einvernehmens zwischen Unterer Denkmalschutzbehörde und dem LfDH als Denkmalfachbehörde führt zu langwierigen Genehmigungsverfahren in der Praxis. Darüber hinaus führt die Einvernehmensregel oftmals zu Streitigkeiten über die anzuwendenden Sanierungsverfahren und entmündigt darüber die Fachlichkeit der Unteren Denkmalschutzbehörde. Für den Bauherrn ist zudem die Verantwortlichkeit schwer zu durchblicken, was zu vermeidbaren Konflikten führt.

Die VhU begrüßt deswegen die von der FDP vorgeschlagene Änderung, da dadurch Entscheidungen auf Ebene der Unteren Denkmalschutzbehörde gestärkt werden und eine bislang sehr streitanfällige Regelung entschärft wird.

¹⁴ Hessenschau.de (2025), [Abriss einer Scheune in Dagobertshausen](#) - Misst die Stadt Marburg beim Denkmalschutz mit zweierlei Maß?, Beitrag vom 13.04.2025.
Oberhessische Presse (2024), [Alte Scheune ist jetzt abgerissen](#), Ausgabe vom 13.04.2024, S. 5.

Geschäftsstelle Landesdenkmalrat

Landesamt für Denkmalpflege Hessen | Schloss Biebrich | 65203 Wiesbaden

Aktenzeichen

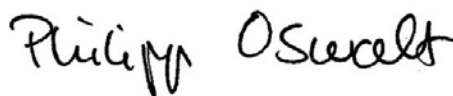
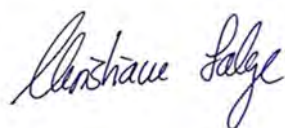
Bearbeiter/in Prof. Dr. Salge / Prof. Dr. Oswalt
Durchwahl (0611) 6906-101
Fax (0611) 6906-116
E-Mail ldr-geschaeftsstelle@lfd-hessen.de
Ihr Zeichen
Ihre Nachricht
Datum 10. April 2026

Stellungnahme des Hessischen Landesdenkmalrats zu den Gesetzesentwürfen im Zusammenhang mit der Denkmalnovelle

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte Abgeordnete,

anbei erhalten Sie unsere Stellungnahme zur Anhörung am 16. April 2026 im
Hessischen Landtag

Mit freundlichen Grüßen



gez. Prof. Dr. Christiane Salge und Prof. Dr. Philipp Oswalt
Vorsitzende

Anlage

Stellungnahme des Hessischen Landesdenkmalrats zu den Gesetzesentwürfen im Zusammenhang mit der Denkmalnovelle

Denkmalschutz ist ein verfassungsrechtlicher Auftrag und im **öffentlichen Interesse**. Die Bewahrung von Tradiertem ist vielen Menschen wichtig, seien es einzelne Bauwerke oder ganze Landschaftsbilder. Diese aber stehen in der fortgesetzten Modernisierung unserer Gesellschaft unter Veränderungsdruck. Weiterentwicklungen sind nötig, aber die gesellschaftliche Akzeptanz dafür erhöht sich, wenn dabei kulturelles Erbe bewahrt wird.

Zudem: In Hessen stehen 3% der Gebäude unter Denkmalschutz, d.h. von den nun geplanten Veränderungen im Denkmalrecht sind 97% des Gebäudebestandes nicht tangiert. Die 3% Eigentümer:innen von Denkmälern, die bei Umbau-, Erweiterungs-, Modernisierungsplänen oder Abrisswünschen von möglichen denkmalpflegerischen Vorgaben betroffen sind, erhalten zum Teil dazu auch Fördergelder und genießen Steuervorteile.

Das Ansinnen, das Hessische Denkmalschutzgesetz von 2016 aus heutiger Sicht nach neun Jahren zu aktualisieren und fortzuschreiben, befürworten wir grundsätzlich.

Wir stehen aber einem Teil der geplanten Änderungen sehr kritisch gegenüber, da sie aus unserer Sicht **eine gefährliche Schwächung des Denkmalschutzes** darstellen, was nicht im Interesse des Gemeinwohls liegt. Dies möchten wir im Folgenden darlegen:

Ein wichtiger Grund für die bisherige Einvernehmensregel war, dass **nicht in allen Kommunen ausreichend Personal** vorhanden ist, welches über eine fachliche Ausbildung in dem Bereich der Denkmalpflege verfügt. Insbesondere in kleineren ländlichen Kommunen werden die Aufgaben der Denkmalpflege zum Teil von Verwaltungskräften wahrgenommen, die keinen besonderen fachlichen Hintergrund haben und den Bereich des Denkmalschutzes zusammen mit anderen Themen nur als Teilaufgabe betreuen.

Da das Personal in den Unteren Denkmalschutzbehörden zudem in einer disziplinarischen Abhängigkeit zu den Landräten bzw. Oberbürgermeisterinnen steht, ist eine fachliche Unabhängigkeit nicht gegeben. Ohne Einbindung des Landesdenkmalamts können denkmalpflegerische Belange leicht übergangen werden. Diese Herausforderungen berücksichtigen die vorliegenden Gesetzesentwürfen nicht.

Das in der Novelle geplante dreistufige Verfahren (Anhörung/Benehmen/Einvernehmen) ist aus unserer Sicht einer der sensibelsten Bereiche (§21).

Es ist eine gute Entscheidung, dass zukünftig die Anhörung der Denkmalfachbehörde der Regelfall wird. Es ist sinnvoll, dass die Untere Denkmalschutzbehörde auch bei „Bagatellfällen“ (Wahl der Fenster, Fassadenfarbe etc.) allein entscheidet und dass in diesen Fällen das „Vieraugenprinzip“ nicht mehr benötigt wird. Das führt zu einer Verschlinkung der Verwaltungsvorgänge und bindet weniger Zeit und Kräfte in beiden Behörden.

Es ist entscheidend, dass bei Abbruch oder wesentlichen Änderungen (wie z.B. Aufstockungen) die Einvernehmensregel mit der Fachbehörde vorgeschrieben ist. Dadurch wird das Verfahren eines möglichen Abbruchs oder einer massiven Veränderung eines Denkmals durch eine „neutrale“ zweite Meinung abgesichert. Geklärt werden sollte, dass diese Regelung nicht nur für den Totalabriss gilt, sondern auch für Teilabrisse, bei denen ein Kernbestand des Denkmals bzw. ein überwiegender Teil der Denkmalsubstanz des Objektes abgerissen werden soll, und wesentliche Veränderungen.

Die Verschiebung der Entscheidungskompetenzen auf die kommunalen Unteren Denkmalschutzbehörden wird dafür sorgen, dass dringend notwendige archäologische, bauhistorische und restauratorische Voruntersuchungen faktisch nicht mehr stattfinden werden. Bei vielen Objekten ist der Denkmalwert nicht sofort erkennbar. Bauliche Veränderungen, Überformungen bzw. Überfassungen durch Renovierungen aller Art führen in vielen Fällen dazu, dass der eigentliche Denkmalwert erst unter zahlreichen Zeitschichten zutage tritt. Kommunale Denkmalschutzbehörden sind deshalb häufig auf die Expertise der Vertreter:innen des Landesdenkmalamtes oder der Bereiche der Bauforschung, Restaurierung und Architektur angewiesen. Die geplante „schnellere, effizientere Bearbeitung“ durch überlastete, unterbesetzte kommunale Untere Denkmalschutzbehörden wird dazu führen, dass bei vielen Objekten der eigentliche Denkmalwert nicht erkannt wird/ nicht erkannt werden kann.

Mit der geplanten Dreistufenregel, der Digitalisierung der Verfahren und der Erteilung der Steuerbescheinigungen erhalten die Unteren Denkmalschutzbehörden mehr Kompetenzen und es kommt sowohl inhaltliche wie administrative Mehrarbeit auf die Mitarbeitenden zu. Daher müssten – wie oben schon angedeutet – die **Unteren Denkmalschutzbehörden erheblich besser mit fachlich qualifiziertem Personal ausgestattet werden**, was eine Mehrbelastung der kommunalen Haushalte zur Folge hätte. Doch in der Gesetzesdrucksache 21/3483 wird unter „Finanzielle Auswirkungen“ dies übergangen bzw. nicht deutlich kommuniziert.

Besonders viel Konfliktpotential sehen wir darin, dass die Einvernehmensregel ansonsten lediglich bei Denkmälern mit herausragender Bedeutung und besonderer fachlicher Komplexität angewendet wird (§21 (1) 2). **Was sind Denkmäler von herausragender Bedeutung und besonderer fachlicher Qualität?** Es gilt zu vermeiden, dass es zu einer Art Einstufung von Denkmälern erster und zweiter Klasse kommt. Nicht nur eine Kirche, ein Schloss oder ein herrschaftlicher Park, sondern auch eine Scheune, ein Industriegebäude oder ein Bau der Nachkriegsmoderne können das Potential für eine herausragende Bedeutung und besondere fachliche Qualität haben und damit das Recht auf die Pflicht zum Einvernehmen mit der Fachbehörde haben. Gerade **hier kommt es auf die Fachexpertise der Mitarbeitenden im Landesamt für Denkmalpflege an, die anders als die einzelnen kommunalen Unteren Denkmalschutzbehörden den Überblick über die Denkmäler im gesamten Land Hessen bzw. für spezifische Bauaufgaben haben.**

Fragen der wirtschaftlichen Zumutbarkeit und der Vereinbarung von Denkmalschutz mit Energiewende und Inklusion sind unseres Erachtens bereits sinnvoll geregelt, wozu neben Landesrecht auch die Gesetzgebung des Bundes und das Europarecht zählen. Insofern halten wir die starke Aufwertung der „wirtschaftlichen Zumutbarkeit“ (§1 (2)) und der Erzeugung Erneuerbarer Energien (§9 (1)) in der Denkmalnovelle, für ein falsches Signal. Heute werden bereits 99 Prozent der Anträge für denkmalschutzrechtliche Genehmigungen von Solaranlagen bewilligt. Und die bisherige Gesetzeslage erlaubt es bereits, bei der Aufstellung von Windkraftanlagen Einwände der Denkmalschutzbehörden zu übergehen. Der Schutz des Klimas ist aktuell eine der wichtigsten Aufgaben, gerade die Bewahrung von Denkmälern ist aber ein nachhaltiger Beitrag zum Klimaschutz, jeder Abriss vernichtet Energie und Neubaumaßnahmen produzieren CO₂. Zudem ist eine gesellschaftliche Akzeptanz der notwendigen Energiewende nur dann zu erreichen, wenn auch andere berechnete Belange Berücksichtigung finden. Die Schwächung der Denkmalpflege befördert den Klimaschutz nicht.

Die Tendenz zur Schwächung der Denkmalpflege schlägt sich auch in den Neuregelungen nieder, die den Landesdenkmalrat selbst betreffen (§6). Er wird nicht mehr von dem zuständigen Minister berufen und soll diesen beraten, sondern steht dem Ministerium zur Seite. Die Vorgabe, dass neue Verwaltungsvorschriften mit ihm beraten werden sollen, entfällt ersatzlos. Leider wurde auch bei der aktuell vorliegenden Gesetzesnovelle die Chance kaum genutzt, den Landesdenkmalrat zu Rate zu ziehen. Dabei ist der Landesdenkmalrat keine einseitige Lobbyvertretung. In ihm sind die verschiedensten mit Denkmälern befassten Akteure und Interessengruppen vertreten – von Eigentümer:innen über Planer und Restauratoren zu den verschiedenen öffentlichen Stellen. Hier bestünde die Möglichkeit, die verschiedenen Perspektiven und Interessen zusammenzuführen und unter Einbeziehung aller Belange zu sachgerechten Lösungen zu kommen.

Die vorliegenden Gesetzesentwürfe zur Novellierung des Hessischen Denkmalschutzgesetzes **verschieben die Abwägung öffentlicher Belange einseitig zu Lasten des Denkmalschutzes.**



Stellungnahme des Verbands Wohneigentum Hessen e.V.

zur schriftlichen Anhörung
Gesetzentwürfe zur Änderung des Hessischen Denkmalschutzgesetzes

Drucksache: 21/3347 und 21/3483

21. Wahlperiode

Einordnung aus Sicht selbstnutzender Eigentümer

Der Verband Wohneigentum ist der bundesweit größte Verbraucherschutzverband für selbstgenutztes Wohneigentum. Mit dem Landesverband Wohneigentum Hessen e.V. vertreten wir die Interessen von Eigentümerinnen und Eigentümern, die ihre Immobilie selbst bewohnen und langfristig erhalten wollen. Ziel unseres Verbandes ist es, die Rahmenbedingungen so zu gestalten, dass selbstgenutztes Wohneigentum zukunftsfähig, sicher und bezahlbar bleibt.

Vor diesem Hintergrund nehmen wir die vorliegenden Vorschläge mit großem Interesse zur Kenntnis. Wir erkennen die Intention an, Verfahren zu beschleunigen, bürokratische Hürden abzubauen und kommunale Handlungsspielräume zu stärken. Zugleich bleibt der Schutz historisch wertvoller Bausubstanz und ortsbildprägender Ensembles ein hohes öffentliches Gut.

Die Herausforderung besteht darin, beide Zielrichtungen miteinander zu verbinden: die Förderung einer zeitgemäßen Nutzung und energetischen Weiterentwicklung sowie die Bewahrung des kulturellen Erbes.

Grundsätzliche Bewertung der Gesetzesentwürfe

Positiv hervorzuheben ist, dass beide Entwürfe Entscheidungen flexibler und näher an die kommunale Ebene rücken möchten. Insbesondere die Abschaffung der bisherigen Einvernehmensregelung soll Verfahren beschleunigen und Doppelprüfungen vermeiden. Auch die Möglichkeit, Denkmaleigenschaften im Zusammenwirken von Eigentümer und kommunaler Vertretungskörperschaft aufzuheben, eröffnet neue Handlungsspielräume.

Verband Wohneigentum Hessen e.V.

Neuhausstraße 22

61440 Oberursel

wohneigentum.de/hessen

Telefon: 061 71 – 218 11

Fax: 061 71 – 257 37

e-Mail: hessen@verband-wohneigentum.de

Internet: [www.verband-](http://www.verband-wohneigentum.de)

Energetische Sanierung, Nutzbarkeit und Zukunftsfähigkeit

Besonderes Augenmerk legt der Verband Wohneigentum Hessen auf die Einräumung der Möglichkeit und gegebenenfalls der Förderung einer denkmalverträglichen energetischen Sanierung. Selbstnutzende Eigentümerinnen und Eigentümer müssen in die Lage versetzt werden, ihre Immobilien energetisch zu ertüchtigen, ohne dass unverhältnismäßige Kosten oder übermäßig komplexe Verfahren entstehen.

Neben energetischen Anforderungen gewinnen auch Aspekte der Barrierefreiheit und altersgerechten Nutzung zunehmend an Bedeutung. Viele Eigentümerinnen und Eigentümer möchten ihr Zuhause langfristig bewohnen und an veränderte Lebenssituationen anpassen. Maßnahmen zur Verbesserung von Energieeffizienz, Wohnkomfort und Zugänglichkeit müssen daher in einen praktikablen Ausgleich mit denkmalrechtlichen Anforderungen gebracht werden.

In der Praxis führen komplexe Abstimmungsprozesse innerhalb der Behörden, unterschiedliche fachliche Anforderungen verschiedener Behörden (z. B. Denkmalschutzbehörde, Bauaufsichtsbehörde, Naturschutzbehörde und längere Abstimmungsprozesse mit den Behörden nicht selten zu erheblichen Mehrkosten, Zeitverzögerungen und Planungsunsicherheiten. Gerade für private Eigentümerinnen und Eigentümer mit begrenzten finanziellen Spielräumen kann dies eine spürbare Belastung darstellen.

Wir begrüßen daher Verfahrensvereinfachungen, insbesondere wenn sie Maßnahmen dienen, die Klimaschutz, langfristige Nutzbarkeit und Werterhalt verbinden.

Außerdem begrüßen wir die Absicht der digitalen Antragstellung bei genehmigungspflichtigen Baumaßnahmen an Einzelkulturdenkmälern bzw. in denkmalpflegerischen Gesamtanlagen. U. E. kann diese digitale Antragstellung an das bereits bestehende digitale Baugenehmigungsverfahren bei den ekom 21 integriert werden.

Empfohlene Maßnahmen:

- Vorrang für klimaschutzrelevante Modernisierungen, die in die bestehende Bausubstanz integriert werden können.
- Förderpriorisierung für energetische und nutzungsverbessernde Maßnahmen.
- Verfahrensbeschleunigung bei Energieeffizienzmaßnahmen unter Wahrung der fachlichen Bewertung durch Denkmalbehörden.

Dies stärkt sowohl den Denkmalschutz als auch die langfristige Nutzbarkeit der Immobilien.

Einvernehmensregelung (§ 20 Abs. 5 HDschG)

Die geplante Umwandlung des bisherigen Einvernehmens in eine bloße Anhörung kann Eigentümer und Kommunen spürbar entlasten. Zugleich werfen die Gesetzentwürfe Fragen auf

- Wie gestaltet sich die Begründungspflicht bei Abweichung von fachlichen Stellungnahmen, um die Nachvollziehbarkeit zu gewährleisten?
- Klare Zuständigkeiten und einen verlässlichen Ansprechpartner für Eigentümerinnen und Eigentümer bei Vorhaben, die sowohl Denkmal- als auch Baurecht und Naturschutz betreffen

Letzteres ist aus Sicht der Praxis besonders wichtig. Eigentümerinnen und Eigentümer berichten immer wieder von widersprüchlichen Anforderungen unterschiedlicher Stellen. Klare Zuständigkeiten und abgestimmte Verfahren erhöhen Planungssicherheit, reduzieren Konflikte und entlasten Verwaltung wie Eigentümer gleichermaßen.

So bleibt die kommunale Selbstverwaltung gewahrt und wird gestärkt, während Fachkompetenz erhalten und Rechtssicherheit gewahrt bleibt.

Wir empfehlen weiterhin eine Koordinierung der Belange der verschiedenen Ämter (Naturschutz, Denkmalschutz, Bauaufsichtsbehörden, Gesetze im Rahmen einer Sanierung) innerhalb der Behörde mit einem Ansprechpartner nach außen.

Erlöschen der Denkmaleigenschaft (§ 11a neu)

Die vorgesehenen Regelungen zum kraftgesetzlichen Erlöschen der Denkmaleigenschaft im Entwurf der FDP stellt eine grundlegende Neuerung dar. Sie ermöglichen schnellere Entscheidungen, birgt jedoch das Risiko, dass die Tragweite für das kulturelle Erbe nicht in jedem Fall ausreichend gewürdigt wird.

Aus Sicht des Verbandes Wohneigentum Hessen sollte sichergestellt sein, dass:

- die fachliche Einschätzung der unteren Denkmalschutzbehörde und der Landesbehörde weiterhin einfließt und das klar geregelt wird, in welcher Form diese einfließen soll.
- Entscheidungsprozesse **transparent** dokumentiert und nachvollziehbar bleiben.
- die Rechte der Eigentümer gestärkt werden, ohne dass fachliche Prüfung und öffentliche Kontrolle entfallen.

- einzelne Gebäude innerhalb historischer Ensembles im Gesamtkontext und unter Berücksichtigung kommunaler Planungsziele beurteilt werden.

Zusammenfassung und Kernforderungen

Der Verband Wohneigentum Hessen e.V. sieht in den Gesetzesnovellen Chancen für eine zukunftsfähige, praktikable und energetisch sinnvolle Nutzung denkmalgeschützter Immobilien. Gleichzeitig gilt es, die fachliche Expertise der Denkmalbehörden zu wahren und Transparenz sicherzustellen.

Zentrale Empfehlungen:

- Förderung und Vorrang klimaschutzrelevanter Maßnahmen bei denkmalgeschützten Immobilien.
- Verfahrensbeschleunigung für Eigentümer, insbesondere bei Energieeffizienzmaßnahmen, unter Beibehaltung fachlicher Denkmalschutzprüfung.
- Einen Ansprechpartner für Bürgerinnen und Bürger in der Behörde für alle Belange, d.h. eine koordinierende Behörde für den Fall der Sanierung von denkmalgeschützten Gebäuden.
- Dokumentations- und Transparenzanforderungen bei Entscheidungen über die Aufhebung der Denkmaleigenschaft.
- Berücksichtigung der Eigentümerinteressen bei einzelnen Gebäuden und innerhalb schützenswerter Ensembles.
- Evaluierung der neuen Regelungen nach angemessener Frist.

Mit dieser Abwägung unterstützt der Verband Wohneigentum Hessen die Flexibilisierung der Eigentümerinteressen und die Entbürokratisierung, ohne den Schutz historisch wertvoller Bausubstanz zu schwächen.

Verband Wohneigentum Hessen e.V.

10.04.2026