

**Ausschussvorlage WKA 21/14 – Teil 3**  
öffentlich vom 15.04.2026

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



VERBAND  
BAUGEWERBLICHER  
UNTERNEHMER  
HESSEN E.V.

Verband baugewerblicher Unternehmer Hessen e. V.  
Emil-von-Behring-Straße 5 · 60439 Frankfurt am Main

Herrn  
Stefan Ernst  
Ausschuss für Wissenschaft und Kultur,  
Hessischer Landtag  
Schlossplatz 1-3  
65183 Wiesbaden

**E-Mail: [s.ernst@ltg.hessen.de](mailto:s.ernst@ltg.hessen.de)**

**Geschäftsstellen**

Emil-von-Behring-Straße 5  
60439 Frankfurt am Main  
Telefon (069) 9 58 09-0

Parkstraße 28  
34119 Kassel  
Telefon (0561) 7 89 81-0

[baugewerbe@bqvht.de](mailto:baugewerbe@bqvht.de)  
[www.bauwirtschaft-hessen.de](http://www.bauwirtschaft-hessen.de)

Frankfurt, 13.04.2026

**Ihre Mitgliedsnummer**

**Ihr Zeichen**

**Ihr Schreiben**

**Unser Zeichen**

**Tel.-Durchwahl**  
(069) 9 58 09-120

**E-Mail**  
[stuffer@bqvht.de](mailto:stuffer@bqvht.de)

## **Stellungnahme zum Änderungsentwurf des hessischen Denkmalschutzgesetzes**

Sehr geehrter Herr Ernst,

wir bedanken uns für die Möglichkeit, im Rahmen der Verbändeanhörung zu dem Änderungsentwurf des hessischen Denkmalschutzgesetzes Stellung nehmen zu können.

Der Verband baugewerblicher Unternehmer Hessen e.V. begrüßt das Gesetz zur Änderung des Hessischen Denkmalschutzgesetzes grundsätzlich. Die bisherige Version hat in der Vergangenheit häufig Konflikte zwischen Erhaltungsanspruch, modernen Nutzungsanforderungen und wirtschaftlicher Tragfähigkeit erzeugt.

In der Praxis stellen Projekte an denkmalgeschützten Gebäuden für Unternehmen einen erheblichen finanziellen, technischen und organisatorischen Mehraufwand dar. Die Einvernehmenspflicht zwischen der Oberen und Unteren Denkmalbehörde führte wiederholt zu langwierigen Verfahren, unklaren Zuständigkeiten und erheblichen Kostensteigerungen. Sowohl Bauunternehmen als auch Eigentümer benötigen verlässliche Entscheidungsprozesse und planbare Rahmenbedingungen, um denkmalgerechte Sanierungen mit Erfolg umzusetzen.

Die vorgelegten Gesetzentwürfe enthalten zwar wichtige Maßnahmen, die Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit bleibt jedoch hinter den tatsächlichen Anforderungen der Bauwirtschaft zurück.

Aufgrund des Umfangs des Entwurfs zur Änderung des hessischen Denkmalschutzgesetzes, beschränken wir uns gleichwohl in der vorzunehmenden Stellungnahme auf die Darstellung der von uns als wesentlich zu bewertenden Regelungen und Ausführungen im vorliegenden Entwurf.

Näheres entnehmen Sie bitte den nachfolgenden Erläuterungen:

Vereinsregister 4237  
AG Frankfurt am Main  
St.-Nr. 014 224 40225  
FA Frankfurt am Main V

Frankfurter Sparkasse.  
IBAN: DE14 5005 0201 0000 8553 32  
BIC: HELADEF1822

Frankfurter Volksbank eG  
IBAN: DE61 5019 0000 0000 3207 81  
BIC: FFVBDEFF

## **Bewertung des Gesetzesentwurfs von CDU/SPD (Drs. 21/3483):**

### **§ 1 Abs. 2 HDSchG: Wirtschaftliche Zumutbarkeit**

Erstmalig sieht die Novelle für den Gesetzestext die Berücksichtigung der wirtschaftlichen Zumutbarkeit vor. Die Bauwirtschaft begrüßt dieses Vorhaben, ist jedoch der Ansicht, dass dieser Zusatz im Rahmen der praktischen Umsetzung jedoch zu vage ist. Entscheidend wird an diesem Punkt die angekündigte Verwaltungsvorschrift zur „wirtschaftlichen Zumutbarkeit“ sein.

Darin sollten konkrete und überprüfbare Parameter vorgesehen werden, anhand derer eine wirtschaftliche Kosten-Nutzen-Rechnung nachvollziehbar aufgestellt werden kann.

Darin einbezogen werden sollten folgende Aspekte:

- Identitätsstiftung und Markenbildung einer Stadt
- Stadtentwicklung
- Markt- und Standortfaktoren
- Abwägung zwischen Kosten- und Ertrag eines Projektes

### **§ 6 Abs. 3 HDSchG: Beteiligung der Wirtschaft im Landesdenkmalrat**

Die Einbindung des Hessischen Industrie- und Handelskammertages ist ein wichtiger Schritt, um die wirtschaftlichen Belange und die wirtschaftliche Perspektive angemessen zu berücksichtigen. Dies bietet zudem die Möglichkeit, dass auch durch die Perspektive der ausführenden Betriebe der vorzunehmenden Arbeiten repräsentiert wird. Vor diesem Hintergrund empfehlen wir darüber hinaus die Möglichkeit in Betracht zu ziehen, weitere wirtschaftliche Akteure aus dem Umfeld der Bauwirtschaft zu berücksichtigen.

Zudem ist dies vor dem Hintergrund der Ergänzung des Faktors der Wirtschaftlichkeit in § 1 Abs. 2 HDSchG nur konsequent, die Verknüpfung dieser Perspektive auch unter diesem Gesichtspunkt des Landesdenkmalrates, zu berücksichtigen.

Durch die neue Zusammensetzung des Landesdenkmalrates und aufgrund der fachlichen Expertise der Mitglieder, besteht zudem eine große Chance, dass ein spürbarer Beitrag zur Erarbeitung einheitlicher Denkmalschutz-Standards geleistet werden kann.

### **§ 18 Abs. 3 HDSchG: Ausnahmen bei genehmigungspflichtigen Maßnahmen**

Zwar wird durch den Verband grundsätzlich das Vorhaben begrüßt, bestimmte Maßnahmen genehmigungsfrei zu stellen. Jedoch bestehen Bedenken gegen die vorgesehene Variante, diesen Maßnahmenkatalog vom Hessischen Wirtschaftsministerium per Verordnung festzulegen. Eine Auslagerung aus dem HDSchG heraus kann dafür sorgen, dass aufgrund der Fülle an Vorschriften in diesem Bereich, eine Übersichtlichkeit nicht mehr gegeben ist.

Insbesondere sollte bei diesem wichtigen Thema des Denkmalschutzes nicht die Exekutive allein die Entscheidung treffen dürfen. Eine Regelung im HDSchG selbst bietet sich deswegen an, weil dadurch die Möglichkeit der parlamentarischen Kontrolle möglich ist und zudem ein öffentlicher Diskurs erlaubt wird.

Bereits jetzt existieren in anderen Gesetzen (z.B. der HBO) schon Regelungen zur Aufzählung, welche Vorhaben als genehmigungsfrei anzusehen sind. Insoweit sollte auf dieses Prinzip zurückgegriffen werden. Eine Regelung könnte daher ähnlich gestaltet werden, wie bei der Anlage zu den baugenehmigungsfreien Vorhaben des § 63 HBO.

### **§ 20 Abs. 21 HDSchG: Verfahren beschleunigen**

Die Einschränkung der Einvernehmensregelung ist ein praxisgerechter Schritt, um Verfahren zu beschleunigen und stellt einen erheblichen Fortschritt für klarere Zuständigkeiten und effizientere Abläufe dar. Ebenfalls wird in diesem Zuge begrüßt, dass durch die Neueinführung des § 21 HDSchG nur noch eine eingeschränkte Beteiligung der Denkmalfachbehörde bei Genehmigungsverfahren, ausschließlich bei den aufgelisteten Katalogmaßnahmen, vorgesehen ist.

### **Bewertung des Gesetzentwurfs der FDP (Drs. 21/3347):**

#### **§ 11a HDSchG: Aufhebung der Denkmaleigenschaft**

Die Einführung einer Regelung zur Aufhebung der Denkmaleigenschaft ermöglicht ausgewogene Entscheidungen zwischen Erhalt und Nutzung und verhindert langjährige Konflikte. Durch das vorgesehene Verfahren sind alle Interessen und Beteiligten an dieser Entscheidung berücksichtigt, wobei die lokale Entscheidungsebene (die kommunale Vertretungskörperschaft) gestärkt wird. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass Denkmalschutz auch im regional und lokal gedacht werden muss, ist diese Regelung zu begrüßen.

#### **§ 20 Abs. 5 HDSchG: Abschaffung des Einvernehmens**

Die Streichung der bisherigen Einvernehmenspflicht stellt eine deutliche Verfahrensvereinfachung dar und ist ein wichtiger Schritt hin zu einfacheren und schnelleren Genehmigungsprozessen sowie zur Stärkung der kommunalen Verantwortung. Mit diesem Vorschlag wird zugleich der Bürokratieabbau vorangetrieben und zum anderen wird auf ein bereits bestehendes und funktionierendes System aus anderen Bundesländern zurückgegriffen, in welchen die Fachbehörden ebenfalls nur beratend tätig sind.

Sofern Sie Rückfragen haben oder eine Erläuterung unserer Ausführung wünschen, sprechen Sie uns bitte gerne an.

Mit freundlichen Grüßen



Rainer von Borstel  
Hauptgeschäftsführer



Raphael Stuffer  
(Syndikusrechtsanwalt)

Hessischer Landtag  
Ausschuss für Wissenschaft und Kultur  
z.Hd. Herrn Geschäftsführer Stefan Ernst  
Schlossplatz 1-3  
65183 Wiesbaden

Frankfurter Str. 2  
65189 Wiesbaden  
Telefon (0611) 17 06 - 0  
Durchwahl (0611) 17 06- 15  
Telefax-Zentrale (0611) 17 06- 27

e-mail-Zentrale: info@hlt.de  
e-mail-direkt: wobbe@hlt.de  
www.HLT.de

Datum: 14.04.2026  
Az. : Wo/L021.1; 365.01

**Gesetzentwurf der Fraktionen der CDU und der SPD für ein Gesetz zur Änderung des Hessischen Denkmalschutzgesetzes, LT-Drs. 21/3483 sowie Gesetzentwurf der Fraktion der FDP zur Änderung des Hessischen Denkmalschutzgesetzes, LT-Drs. 21/3347**

Ihr Schreiben vom 17.03.2026, Az. P 2.6  
Stellungnahme des Hessischen Landkreistages

Sehr geehrter Herr Ausschussvorsitzender,  
sehr geehrte Damen und Herren Abgeordnete,  
sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für ihr o.g. Schreiben, mit dem Sie uns den Gesetzentwurf der Fraktionen der CDU und der SPD für ein Gesetz zur Änderung des Hessischen Denkmalschutzgesetzes, LT-Drs. 21/3483 sowie den Gesetzentwurf der Fraktion der FDP zur Änderung des Hessischen Denkmalschutzgesetzes, LT-Drs. 21/3347 zur Stellungnahme zugeleitet haben.

Auf der Grundlage einer Befragung seiner Mitglieder erklärt sich der Hessische Landkreistag zu den Gesetzentwürfen wie folgt:

**I. Zum Gesetzentwurf der Fraktionen der CDU und der SPD für ein Gesetz zur Änderung des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (Drs. 21/3483):**

**A. Allgemein**

Der Gesetzentwurf zur Novellierung des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) wird grundsätzlich begrüßt. Er orientiert sich stark an dem im Oktober 2025 veröffentlichten Eckpunktepapier des Hessischen Ministeriums für Wissenschaft und Forschung, Kunst und Kultur (HMWK) und soll in der Summe eine für den Bürger spürbare Verfahrensbeschleunigung und -vereinfachung bei denkmalrechtlichen Antragsverfahren, sowie die Digitalisierung der Arbeitsweisen in den Denkmalbehörden bewirken.

Der Hessische Landkreistag sieht diesen mit dem Gesetzentwurf verfolgten Ansatz, Bürokratie abzubauen, als richtig und überfällig an. Die Unteren Denkmalschutzbehörden werden gestärkt. Dies ist auch in der Kommunikation mit dem Bürger wichtig, denn Denkmaleigentümer verfügen häufig nicht über das im Zusammenhang mit dem Denkmalschutz erforderliche Fach- und Rechtswissen. Sie sind auf verlässliche Ansprechpartner angewiesen. Diese Rolle erfüllen die Denkmalbehörden, denn gerade im Denkmalschutz greifen unterschiedliche Disziplinen ineinander - Geschichte, Bauphysik und handwerkliche Praxis müssen zusammen gedacht werden.

Allerdings gibt es im Detail noch Hinweise und Anregungen, die wir Ihnen zur weiteren Beratung ergänzend zur Kenntnis geben möchten.

## B. Zu den Regelungen im Einzelnen

### 1. Zu § 21 Abs. 1 und Abs. 4 HDSchG

Die geplante Reform verändert die *Formen* der Mitwirkung der Denkmalfachbehörde. Fraglich ist jedoch, ob dies in der Praxis zu einer Verfahrensbeschleunigung führen wird. Nach derzeitiger Einschätzung wird eine Beschleunigung des Verfahrens letztlich nur dann eintreten, wenn Verwaltungsvereinbarungen zwischen LfDH und Unterer Denkmalschutzbehörde (UDB) geschlossen werden – was allerdings bereits nach geltendem Recht möglich wäre.

Anlass zu der Prognose ist die unklare Definition in § 21 Abs. 1 HDSchG, was genau unter „*Kulturdenkmälern von besonderer Bedeutung*“ zu verstehen ist. Die gesetzliche Definition arbeitet mit mehreren unbestimmten Rechtsbegriffen, deren Auslegung wiederum beim LfDH liegt. In diesem Zusammenhang entscheidet das LfDH nach Eingang des vollständigen Antrags gem. § 21 Abs. 1 Satz 3 innerhalb eines Monats, ob besondere Bedeutung vorliegt – und erst daraus ergibt sich, ob Einvernehmen, Benehmen oder Anhörung erforderlich sind. Fraglich ist, ob damit in der Praxis noch genügend Zeit für die weitere Beurteilung bleibt.

Insbesondere besteht trotz der Regelung in § 9 Abs. 4 zu § 70 Abs. 1 Satz 3 HBO die Unsicherheit, ob die angestrebte Koordination der Fristen (u.a. Fristen der HBO) tatsächlich bereits praxistauglich geregelt ist. Wir empfehlen nochmals zu prüfen, wie das vorgesehene Verfahren mit den Fristen der HBO in Übereinstimmung zu bringen ist. Dazu gehören die Vollständigkeitsfiktion nach 1 Monat (§ 70 Abs. 2 HBO) und die Genehmigungsfiktion nach 3 Monaten (§ 65 Abs. 2 HBO).

### 3. Zu § 31 HDSchG

Die Regelung wird begrüßt und stellt einen wichtigen Bestandteil zur Sicherung des kulturellen Erbes in Katastrophenlagen dar. Da es im Notfall auf ein sicheres, koordiniertes und effizientes Handeln ankommt, sollten seitens des Landes regelmäßige Schulungen und Notfallübungen für die Kommunen und deren mit Denkmalschutz und Denkmalpflege betrauten Mitarbeiter durchgeführt werden. Auch die Suche nach geeigneten Unterbringungsarten für be-

wegliche Kulturdenkmäler ist auf Landesebene zu koordinieren, die Daten sind digital zur Verfügung zu stellen. Die Gründung von weiteren Notfallverbänden und die Bereitstellung der notwendigen Infrastruktur zur Bergung, Sicherung und Verwahrung von Kulturdenkmälern ist erforderlich, damit im Notfall in geeigneter Weise reagiert werden kann.

## II. Zu dem Gesetzentwurf der Fraktion der Freien Demokraten (Drs. 21/3347)

### A. Allgemein

Gegen den Gesetzentwurf der Fraktion der Freien Demokraten bestehen Bedenken. Unter dem Aspekt der Wahrung eines wirksamen Denkmalschutzes erscheint der Gesetzentwurf als insgesamt zu weitgehend. Es besteht die Besorgnis, dass der erforderliche Ausgleich zwischen der verfassungsrechtlich verankerten Pflicht zur Bewahrung des kulturellen Erbes und den Anforderungen an eine zeitgemäße, entbürokratisierte sowie bürgernahe Verwaltung durch den Entwurf nicht hinreichend gewährleistet werden kann.

### B. Zu den Regelungen im Einzelnen

#### 1. Zu § 11 a Abs. 1

Es besteht angesichts der angestrebten Ausgestaltung der Regelung die Gefahr, dass denkmalrechtliche Belange unberücksichtigt bleiben.

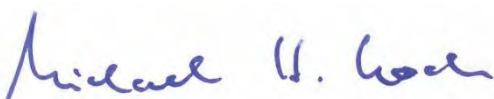
#### 2. Zu § 11 a Abs. 5

Die Regelung erscheint in sich nicht final schlüssig, denn der Gesetzentwurf sieht keine Änderungen in § 5 HDSchG vor. Gem. § 5 Abs. 2 Nr. 4 wird das Denkmalverzeichnis des Landes Hessen jedoch von den Denkmalfachbehörden geführt. Dementsprechend besteht auch keine Zuständigkeit und Entscheidungskompetenz bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, um die Löschung von Kulturdenkmälern aus dem Denkmalverzeichnis zu veranlassen.

Abschließend bitten wir zu beachten, dass aufgrund der Fristsetzung keine Befassung unseres zuständigen Verbandsorgans mit dem aktuellen Gesetzentwurf möglich war. Die vorstehende Stellungnahme wird deshalb unter dem ausdrücklichen Vorbehalt einer möglicherweise anderslautenden Positionierung unserer Verbandsorgane abgegeben.

Wir bitten um Kenntnisnahme.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Michael H. Koch  
Geschäftsführer



Rechtsanwälte für  
öffentliche Beschaffung

IPP LEGAL – RA Dr. Johannes M. Jäger · Hedderichstraße 41 · 60594 Frankfurt a. M.

An den  
Hessischen Landtag  
Ausschuss für Wissenschaft und Kultur  
Schlossplatz 1 – 3

65183 Wiesbaden

Rechtsanwältin Katharina Bartetzky-Olbermann  
Fachanwältin für Vergaberecht

Rechtsanwalt Dr. Johannes M. Jäger, LL.M.  
Fachanwalt für Vergaberecht  
Europajurist (Univ. Würzburg)

in Bürogemeinschaft

Datum: 14. April 2026 Mobil: 0162-32 12 0 87  
Unser Zeichen: 12-26/JJ E-Mail: jaeger@ipp-legal.de  
Ihr Zeichen: LT-Drs. 21/3347 und 21/3483

**Gesetzentwurf der Fraktion der Freien Demokraten und Gesetzentwurf der Fraktion der CDU und der Fraktion der SPD:  
Gesetz zur Änderung des Hessischen Denkmalschutzgesetzes, LT-Drs. 21/3347 und 21/3483**

**Hier: Schriftliche Stellungnahme**

Sehr geehrter Herr Vorsitzender,  
sehr geehrte Damen und Herren Abgeordnete,

für die für die Einladung zur mündlichen Anhörung und die Möglichkeit zur schriftlichen Stellungnahme danke ich Ihnen.

**Zusammenfassend möchte ich Folgendes festhalten:**

- Die vorliegenden Gesetzentwürfe betreffen ein zentrales Spannungsfeld des Denkmalschutzrechts, das in den vergangenen Jahren zunehmend an praktischer Relevanz gewonnen hat. Es geht um den Ausgleich zwischen dem Schutz von Kulturdenkmälern als Gemeinwohlaufgabe von hohem Rang, der verfassungsrechtlich gewährleisteten Privatnützigkeit des Eigentums sowie den Anforderungen einer funktionierenden städtebaulichen Entwicklung. Beide Entwürfe erkennen diese Konfliktlage zutreffend und verfolgen verfassungsrechtlich legitime sowie grundsätzlich überzeugende Ansätze zu ihrer Bewältigung.
- Beide Gesetzentwürfe sind im Grundsatz zu begrüßen. Sie bewegen sich im Rahmen der verfassungsrechtlichen Vorgaben, insbesondere der Eigentumsgarantie des Art. 14 GG, und tragen dabei ebenso dem hohen Rang des Denkmalschutzes Rechnung (Art. 62 Verf HE). Zugleich berücksichtigen sie zutreffend, dass Denkmalschutz und städtebauliche Entwicklung nicht isoliert voneinander betrachtet werden können, sondern in einem funktionalen Zusammenhang stehen.

- Der Entwurf der Fraktionen von CDU und SPD überzeugt durch seine verfahrensrechtliche Modernisierung. Die Einführung digitaler Verfahrensformen, die Stärkung der Unteren Denkmalschutzbehörden und die der Nutzersperspektive, die Berücksichtigung von Klimaschutz, Barrierefreiheit, kirchlicher und militärischer Nutzungen sowie die Flexibilisierung der Anwendung denkmalrechtlicher Anforderungen bei standardisierten bzw. nur geringen baulichen Eingriffen tragen sicherlich zur Praktikabilität und einer höheren Akzeptanz des Denkmalschutzrechts bei.
- Auch die ausdrückliche Hervorhebung der wirtschaftlichen Zumutbarkeit ist ein wichtiger und verfassungsrechtlich gebotener Schritt. Allerdings bleibt der Entwurf insoweit hinter den praktischen Anforderungen zurück. Denn es zeigt sich in der Praxis, dass Streitigkeiten über Abrissgenehmigungen oder grundlegende Umnutzungen von unbeweglichen Kulturdenkmälern (im Folgenden auch: Baudenkmalen) häufig über viele Jahre, teilweise über ein Jahrzehnt hinweg geführt werden und erst nach langwierigen gerichtlichen Verfahren geklärt werden. Dabei zeigt sich nicht selten, dass die Denkmalfach- und Denkmalschutzbehörden eigene, zum Teil mit der verwaltungs- und verfassungsgerichtlichen Rechtsprechung nicht in Einklang zu bringende Auffassungen zu einem undifferenzierten, weil nicht nach Rang und Bedeutung des Denkmals unterscheidenden oder an absurd hohe Anforderungen der Wirtschaftlichkeitsberechnungen unterscheidenden, Denkmalschutz haben. Die bloße Aufnahme des Begriffs der wirtschaftlichen Zumutbarkeit ohne hinreichende gesetzliche Konkretisierungen vermag diese strukturellen Probleme nicht zu lösen.
- Der Entwurf der FDP geht demgegenüber in einem zentralen Punkt deutlich weiter. Er eröffnet für atypische Konfliktlagen eine zusätzliche, schnelle und demokratisch legitimierte Entscheidungsebene, indem er Entscheidungen über denkmalgeschützte Problemimmobilien auf kommunale Vertretungskörperschaften und im Konfliktfall auf den Landtag verlagert. Dies trägt dem Umstand Rechnung, dass die Abwägung zwischen Denkmalschutz, wirtschaftlicher Tragfähigkeit und städtebaulicher Entwicklung nicht ausschließlich eine denkmalfachliche, sondern wesentlich eine politische Wertungsfrage ist. Der Entwurf bietet damit eine realistische und systemgerechte Antwort auf Fälle, in denen konkrete Denkmäler in den Kommunen vor Ort dauerhaft keiner sinnvollen Nutzung zugeführt werden können, erhebliche wirtschaftliche Belastungen verursachen oder zu städtebaulichen Fehlentwicklungen führen.
- Dabei ist besonders hervorzuheben, dass kein Automatismus zugunsten einzelner Interessen entsteht. Weder besteht ein Anspruch auf ein Tätigwerden des Landtages noch auf eine Entscheidung kommunaler Vertretungskörperschaften. Bleibt eine solche Entscheidung aus, verbleibt es beim regulären Verfahren. Die Regelung stellt damit keine Schwächung, sondern eine sinnvolle Ergänzung des bestehenden Systems dar. Die Regelung eröffnet somit lediglich eine zusätzliche, demokratisch legitimierte Entscheidungsoption für besonders konflikträchtige Einzelfälle.
- Die teilweise geäußerte Befürchtung, eine stärkere Einbindung kommunaler politischer Gremien könne zu einer leichtfertigen Freigabe von Kulturgütern im Land Hessen führen, überzeugt nicht. Dies wird zum einen strukturell durch die Widerspruchsmöglichkeit für das Landesamt für Denkmalschutz gesichert. Zum anderen sind Entscheidungen über den Umgang mit Denkmälern in einem besonderen Maße öffentlich sichtbar, (kommunal-)politisch hoch sensibel und mit erheblichem politischen Rechtfertigungsdruck in der örtlichen Gemeinschaft verbunden. Es ist daher fernliegend, dass solche Entscheidungen leichtfertig getroffen würden.

## Verbesserungsvorschläge:

Im Hinblick auf den FDP-Entwurf ist eine Ergänzung sinnvoll:

- § 11a Abs. 1 HDSchG-E (FDP) wird wie folgt erweitert:

**„Ist die Gemeinde, in deren Gebiet das unbewegliche Kulturdenkmal belegen ist, selbst oder eine von ihr kontrollierte juristische Person Eigentümerin, entscheidet der Hessische Landtag.“**

Begründung:

Eine entsprechende gesetzliche Klarstellung trägt der Bedeutung der nicht mehr umkehrbaren Entscheidung über Abriss oder wesentliche Änderung eines Kultur- bzw. Baudenkmals Rechnung und verhindert zugleich strukturelle Interessenkonflikte (keine Entscheidung in eigener Sache). So ist in Fällen, in denen die Gemeinde selbst Eigentümerin des Denkmals ist, eine Entscheidung nicht durch die Gemeindevertretung, sondern auch ohne Anrufung durch die Denkmalfachbehörde direkt durch den Landtag zu treffen.

- § 1 Abs. 2 HDschG-E (CDU/SPD) wird – zur Konkretisierung einiger Aspekte der wirtschaftlichen Zumutbarkeit– wie folgt geändert:

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

**Die wirtschaftliche Zumutbarkeit bei Genehmigungsverfahren nach § 18 Absatz 1 ist insbesondere dann gegeben, wenn das Denkmal auf Grundlage der Prognose einer Einnahmenüberschussrechnung nach steuerrechtlichen Maßstäben mit einer Dauer von in der Regel maximal fünfzehn Jahren einen positiven wirtschaftlichen Ertrag ermöglicht; ein ausgeglichener Saldo ist nicht ausreichend.**

**Bei Genehmigungsverfahren nach § 18 Absatz 1 sind bei reinen Investitionsobjekten zusätzlich ernsthafte Verkaufsbemühungen vom Eigentümer nachzuweisen. Der Eigentümer hat dazu in der Regel über einen angemessen Zeitraum von wenigstens einem Jahr nach seiner Wahl das betroffene Grundstück als Ganzes oder den nach bauordnungsrechtlichen Anforderungen bebaubaren und vom Denkmalschutz belasteten abtrennbaren Teil des betroffenen Grundstückes zu einem angemessenen Preis vergeblich anzubieten.**

**Die Oberste Denkmalschutzbehörde wird ermächtigt, Verwaltungsvorschriften zur weiteren Konkretisierung des Begriffs der wirtschaftlichen Zumutbarkeit zu erlassen.“**

#### Begründung:

Es sollte klargestellt werden, dass das Land, Gemeinden und andere juristische Personen des öffentlichen und privaten Rechts in mehrheitlicher Landes- oder kommunaler Trägerschaft sich nicht unmittelbar auf die wirtschaftliche Unzumutbarkeit berufen können, da sie nicht Träger der Eigentumsgarantie des Art. 14 GG sind. Gleichzeitig unterliegen sie haushaltsrechtlichen Bindungen der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit und engen Handlungsoptionen durch die angespannte Haushaltslage. Für sie ist daher ein wertungsgleicher Maßstab wie für private Denkmaleigentümer sachgerecht.

Auch sollte der Anwendungsbereich der wirtschaftlichen Zumutbarkeit bereits im Gesetz selbst präzisiert werden. Die bloße Verweisung auf eine spätere Verwaltungsvorschrift genügt nicht, um die langwierigen Rechtsstreitigkeiten mit den zuständigen Behörden vor den Gerichten möglichst abzukürzen oder gar zu verhindern. So ist auch die Rechtsprechung zur wirtschaftlichen Zumutbarkeit in zentralen Punkten uneinheitlich. Dies betrifft insbesondere die Anforderungen an die Wirtschaftlichkeitsberechnung, den maßgeblichen Prognosezeitraum, die Reichweite der Darlegungslast und die Anforderungen an Verkaufsbemühungen. Einige klassische Streitpunkte und damit einige wesentlichen Leitlinien sollten deshalb bereits im Gesetzestext selbst gelöst werden.

Dabei sollte klargestellt werden, dass eine wirtschaftlich zumutbare Nutzung nur dann vorliegt, wenn das Denkmal auf Dauer einen positiven wirtschaftlichen Ertrag ermöglicht. Anders als die Rechtsprechung zum Teil – und die Denkmalbehörden in aller Regel – annimmt, genügt ein bloß ausgeglichener Saldo nicht, weil er keine tragfähige wirtschaftliche Perspektive eröffnet und die Erhaltungspflicht in eine dauerhafte Belastung ohne hinreichende Gegenleistung überführen kann.

Ebenso bedarf es einer gesetzlichen Begrenzung des Prognosezeitraums für eine Wirtschaftlichkeit einer Immobilieninvestition. Die Rechtsprechung arbeitet zwar häufig mit Zeiträumen von zehn bis fünfzehn Jahren, lässt in Einzelfällen aber auch deutlich längere Horizonte – bis zu 30 Jahren – zu. Eine gesetzliche Begrenzung auf in der Regel maximal fünfzehn Jahre schafft deshalb Rechtssicherheit und verhindert überlange, für Eigentümer kaum kalkulierbare Wirtschaftlichkeitsprognosen. Als Ausnahme von dieser Regel wird bei einem sehenden Auges eingegangenen Investitionsrisiko in eine denkmalgeschützte Immobilie die Prognosefrist weiterhin deutlich länger ausfallen können.

Schließlich sollte bei reinen Investitionsobjekten geregelt werden, dass ernsthafte Verkaufsbemühungen vor dem Abriss nachzuweisen sind. Auch insoweit ist die Rechtsprechung hinsichtlich Dauer und Reichweite solcher Bemühungen uneinheitlich, während Denkmalbehörden teilweise überzogene und von der Rechtsprechung oftmals erst in zweiter Instanz korrigierte Anforderungen stellen. Die vorgesehene Regelung, wonach der Eigentümer frei entscheiden kann, ob er das Grundstück als Ganzes oder der denkmalbelastete Teil separat anbietet, trägt dieser Rechtsprechung ebenfalls Rechnung. Eine regelmäßige gesetzliche Mindestfrist von einem Jahr schafft einen praktikablen und rechtssicheren Maßstab, gerade in einem durch das Internet geprägten und schnelllebigen Immobilienmarkt.

## Im Einzelnen:

### I.

Die von den Fraktionen der FDP, der CDU und der SPD vorgeschlagenen Änderungen betreffen die grundlegende Struktur des Denkmalschutzrechts. Dieses ist traditionell durch eine starke Orientierung am Schutz des kulturellen Erbes im Sinne des Art. 62 Verf HE sowie durch eine fachlich geprägte behördliche Entscheidungspolitik gekennzeichnet. Zugleich unterliegt es den verfassungsrechtlichen Vorgaben des Art. 14 GG, der eine Sozialbindung des Eigentums neben dessen Privatnützigkeit vorsieht.

### 1.

Die Grenze der Eigentumsbelastung im Zusammenspiel dieser verfassungsrechtlichen Vorgaben wird durch den Grundsatz der Zumutbarkeit bestimmt. Das Bundesverfassungsgericht hat dies in seiner grundlegenden Entscheidung aus dem Jahre 1999 in bis heute maßgeblicher Weise für das Denkmalschutzrecht herausgearbeitet. Danach ist die Grenze jedenfalls überschritten, wenn für ein geschütztes Kultur-/Baudenkmal keinerlei sinnvolle Nutzungsmöglichkeit mehr besteht, auch keine andere zumutbare Verwendung verwirklicht werden kann und selbst ein dem Denkmalschutz aufgeschlossener Eigentümer von dem Denkmal keinen vernünftigen Gebrauch machen und es praktisch auch nicht veräußern kann. In diesem Fall wird die Privatnützigkeit des Eigentums nahezu vollständig beseitigt; die Rechtsposition nähert sich einer Lage an, in der sie den Namen „Eigentum“ nicht mehr verdient.<sup>1</sup>

Dieser Maßstab ist jedoch nicht einheitlich ausdifferenziert. Die Zumutbarkeit ist also kein klar konturierter Rechtsbegriff, sondern Ausdruck des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes und damit notwendig einzelfallbezogen und wertungsabhängig. Zutreffend wird von der Literatur festgestellt, dass es weder einen einheitlichen Zumutbarkeitsbegriff noch eine konsistente Anwendung in Rechtsprechung und Gesetzgebung – selbst innerhalb des jeweiligen Landesdenkmalschutzrechts – gibt.<sup>2</sup>

Auch das Bundesverwaltungsgericht betont, dass die Grenze der Zumutbarkeit stets von den konkreten Umständen des jeweiligen Einzelfalls abhängt.<sup>3</sup>

Gleichzeitig zeigt die behördliche Praxis, dass gerade diese Einzelfallbezogenheit zu strukturellen Problemen im Vollzug führt.

<sup>1</sup> BVerfG, Beschl. v. 02.03.1999 - 1 BvL 7-91, NJW 1999, 2877 (2879); vgl. auch Bügner, in: Ogorek/Poseck (Hrsg.), BeckOK Verfassung Hessen, 7. Ed. 1.3.2026, HessVerf Art. 62 Rn. 16 - 18 m.w.N.

<sup>2</sup> So sehr eindrucksvoll beschrieben bei Martin/Mieth/Spennemann, Zumutbarkeit im Denkmalrecht, 1. Aufl. 2014, Kap. 2.3.1.1: „Allerdings ist nicht zu verkennen, dass der Sprachgebrauch nicht einheitlich ist; dies gilt sogar innerhalb einzelner Gesetze. Von Zumutbarkeit abhängig gemacht werden auch Pflichten, die nicht mit wirtschaftlichen Belastungen im Zusammenhang stehen wie z.B. die Gewährung eines öffentlichen Zugangs zu einem Denkmal (z.B. § 7 Abs. 2 Brandenburg, § 15 Satz 1 Hessen, § 1 Abs. 1 Satz 1 NRW, § 9 Abs. 2 Sachsen, § 9 Abs. 2 LSA). Bemerkenswert ist ebenfalls, dass das BVerfG in seiner Leitentscheidung vom 1999 den Begriff der Zumutbarkeit nicht verwendet, obwohl dieser Begriff seither die Diskussion um die Belastbarkeit der Eigentümer beherrscht. Auch die mittlerweile ergangenen fast nicht überschaubaren Gerichtsentscheidungen verwenden den Begriff nur bei der Bezugnahme auf den Wortlaut der Denkmalschutzgesetze; im Übrigen beziehen sie sich inhaltlich in der Regel auf die Argumentation des BVerfG und versuchen nicht einmal eigene Definitionen der Zumutbarkeit. Zu konstatieren bleibt somit zunächst, dass es auch im Denkmalrecht keinen einheitlichen Begriff der Zumutbarkeit gibt, weder gemeinsam in allen Denkmalschutzgesetzen, noch innerhalb der einzelnen Gesetze oder in der Rechtsprechung. Erst in den letzten Jahren wird deutlich dass die Rechtsprechung nunmehr ausdrücklich unterscheidet zwischen der „wirtschaftlichen Zumutbarkeit“ und der „sonstigen Zumutbarkeit“. Dies geht wieder auf die jahrzehntealte Dogmatik zum Grundsatz der Verhältnismäßigkeit zurück, die auch in dem Beschluss des BVerfG von 1999 (Z Nr. 1) ausgiebig aufgearbeitet wird. Allerdings ist die Zumutbarkeit nicht generell mit Verhältnismäßigkeit gleichzusetzen.“

<sup>3</sup> BVerwG, Beschl. v. 17. 11. 2009 - 7 B 25/09 NVwZ 2010, 256 (257); siehe auch Guckelberger, NVwZ 2016, 17 (22).

Die Vielzahl gerichtlicher Entscheidungen verleitet nämlich die Denkmalschutz- und Denkmalfachbehörden dazu, einzelne und seien es nur vermeintlich verallgemeinerbare Aussagen aus ihrem Kontext zu lösen und als schematische Maßstäbe – zulasten des Eigentümers von Baudenkmalern – auf andere Fälle schlechterdings zu übertragen.<sup>4</sup>

## 2.

Gerade die vorgenannte normative Offenheit (d. h. das Fehlen konkreter gesetzlicher Regelungen zur wirtschaftlichen Unzumutbarkeit) führt also zu erheblichen Unsicherheiten. Es fehlt an einer einheitlichen Linie hinsichtlich der maßgeblichen Kriterien, der Prüfungsreihenfolge und der Darlegungslasten. Überwiegend wird die Zumutbarkeit strikt objektbezogen verstanden, teilweise werden subjektive Elemente auch berücksichtigt. Auch die Frage, ob bzw. wie die Veräußerbarkeit vorrangig zu prüfen ist, wird uneinheitlich beantwortet.<sup>5</sup>

## 3.

Hinzu treten erhebliche prozedurale Belastungen für alle Seiten, insbesondere für die Eigentümer. Wirtschaftlichkeitsberechnungen, Nutzungskonzepte und Nachweise zur Veräußerbarkeit führen häufig zu langwierigen behördlichen und gerichtlichen Verfahren. Die Literatur weist zutreffend darauf hin, dass sich die Willensbildung auf Eigentümerseite, die Suche nach einvernehmlichen Lösungen und die anschließenden Verwaltungs- und Gerichtsverfahren leicht über viele Jahre hinweg erstrecken und sich teilweise auf Jahrzehnte summieren können.<sup>6</sup> Dabei dürfen auch die prozeduralen Anforderungen selbst – etwa umfangreiche Nachweise, Planvarianten und Wirtschaftlichkeitsberechnungen – nicht außer Betracht bleiben; sie unterliegen ebenfalls dem Übermaßverbot und dürfen nicht dazu führen, dass Eigentümer faktisch zermürbt werden.

Die Rechtsprechung, auch die des Hessischen Verwaltungsgerichtshofs, zeigt zudem, dass die Schwelle der Unzumutbarkeit in der Praxis hoch angesetzt wird. Erhaltungsaufwendungen werden regelmäßig als zumutbar angesehen, solange kein offenkundiges Missverhältnis zum wirtschaftlichen Nutzen vorliegt und die grundsätzliche Nutzbarkeit erhalten bleibt. So hat der VGH Kassel ausgeführt, dass selbst erhebliche Mehrkosten noch zumutbar sein können, solange sie nicht in einem evident unangemessenen Verhältnis zum Gebrauchswert stehen.<sup>7</sup>

## 4.

Zutreffend hebt das OVG Münster hervor, dass die Erträge eines Denkmals seine Kosten nicht zu jedem beliebigen Zeitpunkt decken müssen. Gerade in Investitionsphasen notwendiger Umbau- und Restaurierungsmaßnahmen sei es regelmäßig unver-

---

<sup>4</sup> Oebbecke, NVwZ 2024, 1808 (1809) beschreibt diese Entwicklung treffend: „Ganz überwiegend fallen die vorliegenden obergerichtlichen Entscheidungen zu Abbruchfällen im Ergebnis überzeugend aus. Auch der wohlwollende Leser tut sich aber gelegentlich schwer mit manchen Argumenten der Begründung. Das ist im Blick auf die Akzeptanz des Denkmalschutzes, aber auch deshalb problematisch, weil die behördliche Praxis und Teile des Schrifttums dazu neigen, jeden irgendwie verallgemeinerbar formulierten Satz in Verhandlungsmacht für künftige Fälle umzumünzen. Im praktischen Vollzug liegt aber jeder Fall anders und der Umgang mit dem Denkmal ist notwendigerweise stets Ergebnis eines Kompromisses zwischen dem denkmalfachlich Wünschenswerten und dem zur dauerhaften Erhaltung wirtschaftlich Notwendigen. Gerade die genannten Entscheidungen des BVerfG argumentieren sorgfältig mit den Besonderheiten der jeweiligen Fälle.“

<sup>5</sup> Siehe nur Guckelberger, NVwZ 2016, 17 (22 – 24) m.w.N.

<sup>6</sup> So Oebbecke, NVwZ 2024, 1808 (1809). Siehe dazu nur OVG Saarlouis, Urt. v. 07.03.2024 – 2 A 239/22, BeckRS 2024, 8023: Profanierung einer evangelischen Kirche im Jahre 2003, zwischenzeitliche Nutzung als Musikschule, Abrissantrag durch die Kirchengemeinde sodann im Jahre 2018, nach Ablehnung und Widerspruchsverfahren sowie erstinstanzlichem Gerichtsverfahren 2021 führte das Berufungsverfahren zum Erfolg für die Kirche – im Jahre 2024.

<sup>7</sup> VG Kassel, Urt. v. 02.03.2006 – 4 UE 2636/04, NJOZ 2006, 2853 (2862); Beschl. v. 01.11.2022 – 3 A 803/20, ZfBR 2023, 178.

meidlich, dass die Kosten die Erträge übersteigen; erforderlich sei daher eine Betrachtung über einen für Investitionen üblichen Zeitraum.<sup>8</sup> In der Rechtsprechung werden insoweit regelmäßig Zeiträume von etwa zehn bis 15 Jahren zugrunde gelegt.<sup>9</sup>

Gerade vor diesem Hintergrund ist die gesetzliche Festlegung eines regulären, maximalen Prognosezeitraums von 15 Jahren sachgerecht und erforderlich. Zwar finden sich in der Rechtsprechung vereinzelt auch längere Betrachtungszeiträume – bis hin zu mehreren Jahrzehnten –, diese führen jedoch zu erheblichen Unsicherheiten und sind für Eigentümer häufig nicht mehr realistisch kalkulierbar. Die Orientierung an einem Zeitraum von in der Regel maximal 15 Jahren entspricht hingegen den steuerrechtlichen Rahmenbedingungen (vgl. § 7i EStG für 12 Jahre) sowie der überwiegenden immobilienwirtschaftlichen Praxis und ermöglicht eine sachgerechte und zugleich praktikable Beurteilung.<sup>10</sup>

Für den Erwerb eines wegen Bestehen eines Baudenkmals unrentablen Grundstücks „sehenden Auges“ soll der Berechnungszeitraum nach der Rechtsprechung weitaus länger sein und nach dem OVG Bautzen bis zu 30 Jahre betragen;<sup>11</sup> dies ist auch in Ausnahme von dem hier vorgeschlagenen „regelmäßigen“ Betrachtungszeitraum von 15 Jahren möglich.

## 5.

Ebenso uneinheitlich ist die Rechtsprechung hinsichtlich der Anforderungen an Verkaufsbemühungen. Nach der Rechtsprechung ist es einem Eigentümer zwar grundsätzlich zuzumuten, ein Baudenkmal an einen erhaltungswilligen Dritten zu einem angemessenen Preis zu veräußern. Zugleich hat etwa das OVG Münster jedoch klargestellt, dass hierfür kein übersteigerter Nachweis verlangt werden kann, insbesondere nicht eine über Jahre andauernde überregionale Suche nach Liebhabern, die bereit wären, das Denkmal unabhängig von wirtschaftlichen Erwägungen zu erhalten (im konkreten Falle: zwei zusätzliche Jahre Inserate in auf Denkmalimmobilien ausgerichteten Internetportalen, trotz nachgewiesener 12-jähriger Verkaufsbemühungen der Eigentümer).<sup>12</sup> Gleichwohl verlangt die Rechtsprechung bei reinen Investitionsobjekten stets den Nachweis ernsthafter Verkaufsbemühungen durch den Eigentümer.

Hinzu kommt eine weitere, für die Praxis besonders relevante Divergenz: Teilweise wird vertreten, dass Eigentümer gehalten sein können, Grundstücke aufzuteilen und etwa den nicht denkmalgeschützten Teil gesondert zu veräußern, um die wirtschaftliche Tragfähigkeit des verbleibenden Denkmals zu verbessern.<sup>13</sup> Demgegenüber hat das OVG Münster<sup>14</sup> erst vor wenigen Jahren klargestellt, dass eine solche „Abtrennbarkeit“ nicht verlangt werden kann und insbesondere keine Pflicht besteht, zusätzliche,

<sup>8</sup> OVG Münster, Urt. v. 13.09.2013 – 10 A 1069/12, BeckRS 2013, 59464; Urt. v. 20.03.2009 – 10 A 1406/08, BeckRS 2009, 32839.

<sup>9</sup> Siehe nur Guckelberger, NVwZ 2016, 17 (23) m.w.N.

<sup>10</sup> Die Bestimmung des Berechnungszeitraums erfolgt auch durch die Rechtsprechung bereits analog der steuerrechtlichen Normen (vgl. OVG Münster, Urt. v. 13.09.2013 – 10 A 1069/12, NWVBI 2014, 151 (152); siehe erneut Guckelberger, NVwZ 2016, 17 (22 f.); auch sie hält die – hier ebenso vorgeschlagene – Orientierung an diesen Vorgaben des unmittelbar demokratisch legitimierten (Bundes-)Gesetzgebers für sinnvoll, schon aus rechtspraktischer Kohärenz.

<sup>11</sup> OVG Bautzen, Urt. v. 10.06.2010 – 1 B 818/06, SächsVBI 2011, 29 (34).

<sup>12</sup> OVG Münster, Urt. v. 02.03.2018 – 10 A 1404/16, NVwZ-RR 2018, 678; siehe dazu auch Oebbecke, NVwZ 2024, 1808 (1811).

<sup>13</sup> Vgl. etwa die ältere Rechtsprechung, zitiert bei Martin/Mieth/Spennemann, Zumutbarkeit im Denkmalrecht, 1. Aufl. 2014, Kap. 2.2.3 m.w.N.

<sup>14</sup> OVG Münster, Urt. v. 02.03.2018 – 10 A 1404/16, NVwZ-RR 2018, 678 Ls.: „Dem Eigentümer eines auf einem größeren Grundstück aufstehenden Baudenkmals, das er selbst nicht erhalten kann, ist grundsätzlich nicht zuzumuten, neben dem Baudenkmal selbst und der ihm zuzuordnenden Fläche auch die übrige Fläche des insoweit nicht unter Denkmalschutz stehenden Grundstücks zu verkaufen, um die Wahrscheinlichkeit, das Denkmal an einen erhaltungswilligen Dritten veräußern zu können, zu erhöhen und so zur Erhaltung des Denkmals beizutragen.“

nicht denkmalgeschützte Vermögenswerte in eine Gesamtverwertung einzubeziehen, um den Erhalt des Denkmals zu ermöglichen.

Diese divergierenden Anforderungen zeigen, dass die derzeitige Rechtslage weder für Eigentümer noch für Behörden hinreichend klar konturiert ist. Sie bestätigen zugleich die Notwendigkeit, die Anforderungen an Verkaufsbemühungen gesetzlich zu präzisieren und auf ein praktikables Maß zu begrenzen. Vor diesem Hintergrund erscheint es sachgerecht, auch insoweit in der Novelle des HDSchG eine gesetzliche Konkretisierung vorzunehmen. Eine regelmäßige Mindestfrist von einem Jahr nachgewiesener Verkaufsbemühungen stellt dabei einen praktikablen und ausgewogenen Maßstab dar, der einerseits ernsthafte Bemühungen sicherstellt, andererseits aber keine überzogenen Anforderungen an Eigentümer stellt.

## 6.

Schließlich ist zu berücksichtigen, dass Zumutbarkeitsfragen nicht nur private Eigentümer betreffen. Ein erheblicher Teil des Denkmalbestands befindet sich im Eigentum juristischer Personen des öffentlichen Rechts oder von ihnen beherrschten Institutionen (insbesondere auf der gemeindlichen Ebene). Diese können sich mangels Grundrechtsfähigkeit nicht auf die Eigentumsgarantie des Art. 14 GG berufen, unterliegen aber den haushaltsrechtlichen Grundsätzen der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit sowie eigenen öffentlichen Aufgaben im Bereich des Denkmalschutzes. Hieraus ergibt sich eine eigenständige Abwägungslage und dem jeweiligen (Landes-)Gesetzgeber kommt auch insoweit einen weiten Gestaltungsspielraum zu.<sup>15</sup>

Während etwa in Niedersachsen nach § 7 Abs. 4 Satz 1 NdsDSchG öffentliche Eigentümer, insbesondere Gemeinden, ausdrücklich von der Berufung auf wirtschaftliche Unzumutbarkeit ausgeschlossen sind, können sich in Sachsen-Anhalt die Kommunen nach Aufhebung einer entsprechenden Regelung grundsätzlich wie private Eigentümer auf eine wirtschaftliche Unzumutbarkeit berufen.<sup>16</sup>

Fehlt eine solche ausdrückliche gesetzliche Regelung – wie derzeit im hessischen Recht – und werden die haushaltsrechtlichen Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit nicht als Synonyme zum Begriff der Zumutbarkeit verwendet, kommt ihnen im Rahmen der denkmalrechtlichen Entscheidung und ihrer gerichtlichen Überprüfung lediglich eine eingeschränkte Bedeutung zu. Sie sind dann nämlich lediglich im Rahmen der behördlichen Ermessensausübung zu berücksichtigen und dürfen durch eine denkmalbehördliche Entscheidung nicht unverhältnismäßig vernachlässigt werden. Eine mit Art. 14 GG vergleichbare Durchsetzungskraft kommt ihnen hingegen nicht zu.<sup>17</sup>

---

<sup>15</sup> Siehe nur Guckelberger, NVwZ 2016, 17 (21 f.).

<sup>16</sup> Erneut Guckelberger, NVwZ 2016, 17 (21 f.).

<sup>17</sup> Vgl. VG Regensburg, Urt. v. 20.01.2011 – RO 7 K 09.1518, BeckRS 2011, 33093: „Es ist abzuwägen zwischen den Belangen des Denkmalschutzes auf der einen Seite sowie den widerstreitenden öffentlichen (...) Belangen auf der anderen Seite. Im Bescheid wurde bei der Ausübung des Erlaubnisermessens einerseits insbesondere abgestellt auf die Bedeutung des Baudenkmals ... und andererseits insbesondere abgestellt auf den Umstand, dass der Kl. als Gemeinde im Bereich des Denkmalschutzes wichtige Aufgaben des Gemeinwohls obliegen (Art. 141 Abs. 2 BV; Art. 83 Abs. 1 BV), (...) auf den Umstand, dass keine konkrete Planung der Gemeinde für die Nutzung des Grundstücks (nach Abbruch) vorliege und auf die Leistungsfähigkeit der Gemeinde (Grundstück bildet nicht wesentlichen Anteil des gemeindlichen Vermögens; angesichts Stellenwert des Gebäudes im Vermögen der Gemeinde und angesichts des Haushaltsumfanges ist Verpflichtung zum Erhalt nicht unangemessen.“ Siehe auch Martin/Mieth/Spennemann, Zumutbarkeit im Denkmalrecht, 1. Aufl. 2014, Kap. 2.3.4.

Dies führt in der Praxis dazu, dass sich fiskalische Belange regelmäßig gegenüber dem öffentlichen Interesse am Denkmalschutz nicht durchsetzen, jedenfalls soweit es sich um Denkmäler von gewisser Bedeutung handelt. Entsprechendes gilt für die gemeindliche Planungshoheit als Ausdruck der kommunalen Selbstverwaltungsgarantie, die zwar zu berücksichtigen ist, aber ebenfalls keine strukturell gleichwertige Position gegenüber dem Denkmalschutz einnimmt.<sup>18</sup>

Gerade vor diesem Hintergrund ist die hier vorgeschlagene gesetzliche Klarstellung von besonderer Bedeutung. Sie stellt sicher, dass auch bei öffentlichen Eigentümern eine der privaten Eigentumssituation vergleichbare, an der wirtschaftlichen Tragfähigkeit orientierte Prüfung erfolgen kann. Dies ist insbesondere für die im FDP-Entwurf adressierten Problemimmobilien entscheidend, die eine geordnete städtebauliche Entwicklung über Jahre hinweg beeinträchtigen und sich bisweilen im Eigentum der öffentlichen Hand befinden oder in dieses übergehen. Nur so kann gewährleistet werden, dass auch in diesen Fällen überhaupt handlungsfähige und rechtssichere Lösungen gefunden werden können.

## 7.

Insgesamt zeigt sich, dass die wirtschaftliche Zumutbarkeit derzeit durch eine Vielzahl offener Fragen, divergierender Rechtsprechung und erheblicher praktischer Unsicherheiten geprägt ist. Gerade deshalb ist es geboten, beispielsweise die zentralen Leitlinien – insbesondere zur Wirtschaftlichkeitsberechnung, zum Prognosezeitraum und zu den Verkaufsbemühungen – gesetzlich zu konkretisieren. Dies dient nicht nur der Rechtssicherheit, sondern auch der Akzeptanz des Denkmalschutzrechts insgesamt.

Zugleich wird damit deutlich, dass die Konflikte im Denkmalschutzrecht nicht allein fachlich auflösbar sind. Die Entscheidung über den Umgang mit besonders problematischen Denkmälern ist regelmäßig auch eine politische Abwägung zwischen Denkmalschutz, wirtschaftlicher Tragfähigkeit und städtebaulicher Entwicklung. Der FDP-Entwurf trägt diesem Umstand Rechnung, indem er für solche Fälle eine zusätzliche demokratisch legitimierte Entscheidungsebene auf zunächst der kommunalen Ebene eröffnet. Dies stellt keine Schwächung, sondern eine notwendige Ergänzung des bestehenden Systems dar.

## 8.

Soweit in der Landtagsdebatte eingewandt worden ist, die mit dem FDP-Vorschlag verbundene Verlagerung der Eintragung von Baudenkmalern auf die kommunalpolitische Ebene könne zu uneinheitlichen Entscheidungen führen oder die Rolle der Fachbehörden schwächen, überzeugt dies nicht.<sup>19</sup> Die angesprochenen Fälle betreffen gerade keine Routineentscheidungen, sondern atypische Konstellationen, in denen das bestehende fachbehördliche System regelmäßig keine tragfähigen Lösungen mehr hervorbringt. Außerdem ist über die Widerspruchslösung die Anrufung des Landtages durch das Hessische Landesamt

<sup>18</sup> VGH Mannheim, Urt. v. 10.10.1989 – 1 S 736/88, NVwZ 1990, 586 Ls.: „Die gesteigerte denkmalschutzrechtliche Erhaltungspflicht der Gemeinden steht unter dem Vorbehalt, dass ein daraus resultierender Eingriff in ihr Selbstverwaltungsrecht verhältnismäßig ist. ... Den Belangen des Denkmalschutzes kommt gegenüber dem Selbstverwaltungsrecht der Gemeinde kein genereller Vorrang zu. Die Denkmalschutzbehörde darf ihre Zustimmung zu einem Abbruchvorhaben nur versagen, wenn das Interesse an der Erhaltung des Kulturdenkmals gegenüber den durch die Selbstverwaltungsgarantie geschützten Belangen der Gemeinde im konkreten Fall überwiegt.“ Siehe erneut Martin/Mieth/Spennemann, Zumutbarkeit im Denkmalrecht, 1. Aufl. 2014, Kap. 2.3.4.

<sup>19</sup> So der Abg. Kaffenberger, FAZ v. 04.02.2026, abrufbar unter <https://www.faz.net/aktuell/rhein-main/region-und-hessen/streit-ueber-reform-des-hessischen-denkmalschutzes-200506506.html>.

für Denkmalpflege möglich. Dies erhöht die demokratische Legitimation einer Streichungsentscheidung von der Denkmalliste nochmals.

## 9.

Hinzu kommt, dass die Denkmalschutz- und Denkmalfachbehörden als staatliche Behörden, die nur im Ausnahmefall Weisungen im Einzelfall erhalten (siehe auch § 4 Abs. 3 HDSchG-E (CDU/SPD)), ein institutionelles Eigenleben führen. Dies gilt gerade gegenüber den Städten und Gemeinden im Land Hessen. Die im Entwurf von CDU und SPD vorgesehene Verlagerung von Zuständigkeiten auf die unteren Denkmalschutzbehörden in § 21 HDSchG-E (CDU/SPD), wonach sich die Beteiligung der Denkmalfachbehörde am Genehmigungsverfahren, in der Regel nur noch in einer Anhörung, allenfalls einem Benehmen erschöpft, ist zwar zu begrüßen. Gleichzeitig reicht sie für sich genommen nicht aus, um gerade bei Problemimmobilien in den Kommunen einen ausgewogenen Interessenausgleich zwischen der Denkmalerhaltung, dem öffentlichen Interesse des geordneten und modernen Städtebaus und den Eigentümerinteressen sicherzustellen.

Die Rechtsprechung und Literatur bestätigen diese strukturellen Spannungen: So weist Oebbecke zutreffend darauf hin, dass der Umgang mit Denkmälern in der Praxis stets einen Kompromiss zwischen dem denkmalfachlich Wünschenswerten und dem wirtschaftlich Erforderlichen darstellt und nicht schematisch gelöst werden kann.<sup>20</sup> Das OVG Münster hat darüber hinaus vor wenigen Jahren erst hervorgehoben, dass der „unbedingte Wunsch“ der Behörden, ein Denkmal zu erhalten, mitunter den Blick auf die tatsächlichen Gegebenheiten und die verfassungsrechtlich verbürgten Eigentümerrechte geradezu verstellen kann.<sup>21</sup> Schließlich zeigt sich auch in der behördlichen Praxis, dass die Wertigkeit einzelner Denkmäler nicht immer hinreichend differenziert bei der Entscheidung über Abriss- oder Umgestaltungsanträge berücksichtigt wird, obwohl das Bundesverfassungsgericht gerade hierauf abstellt und die Verwaltungsgerichte dies zugunsten der Eigentümer oftmals erst nach Jahren durchsetzen.<sup>22</sup>

Hiermit wird deutlich, dass die bestehenden Unsicherheiten nicht allein innerhalb des bisherigen Systems aufgelöst werden können. Der FDP-Entwurf schafft insoweit ein notwendiges Ergänzungsinstrument, das es ermöglicht, besonders verfestigte Konfliktlagen einer sachgerechten und demokratisch legitimierten Entscheidung zuzuführen.

<sup>20</sup> Oebbecke, NVwZ 2024, 1808 (1809).

<sup>21</sup> So ausdrücklich OVG Münster, Urt. v. 02.03.2018 – 10 A 1404/16, NVwZ-RR 2018, 678 Rn. 65: „Auch der an die Kl. adressierte Vorwurf, sie hätten überzogene Preisvorstellungen, ist nicht nachzuvollziehen. Der im Raum stehende Kaufpreis von 100.000 Euro entspricht etwa dem Verkehrswert des Vorhabengrundstücks wie ihn der Gutachterausschuss für den vom Denkmalschutz unbelasteten Teil ermittelt hat. Das erscheint vor dem Hintergrund, dass die Kl. das Vorhabengrundstück entsprechend teilen könnten, nicht unangemessen. Im Übrigen dürfte die Differenz von 60.000 Euro zu dem von der Bekl. und den Beigel. ohne weitere Begründung für angemessen gehaltenen Preis von 40.000 Euro für einen etwaigen Investor angesichts der Gesamtsumme, die für die mit vielen Unwägbarkeiten belastete Sanierung des Denkmals sowie die Vorbereitung und Bebauung des restlichen Grundstücks aufzuwenden wäre, eher von untergeordneter Bedeutung sein. Abschließend sei angemerkt, dass das Verfahren auch nach der Erörterung der Sach- und Rechtslage in der mündlichen Verhandlung bei dem Senat den Eindruck hat entstehen lassen, dass der insbesondere bei den Beigel. zum Ausdruck gekommene unbedingte Wunsch, das Haus Nr. 20 als Denkmal zu erhalten, ihnen letztlich den Blick auf die Tatsachen, mögen sie auch bedauerlich sein, sowie die verfassungsrechtlichen geschützten Eigentumsrechte der Kl. verstellt hat.“

<sup>22</sup> Vgl. BVerfG, Beschl. v. 02.03.1999 – 1 BvL 7-91, NJW 1999, 2877 (2879); siehe auch Moench/Otting, NVwZ 2000, 515 (521), wobei etwa den pauschalen Aussagen von Martin, BayVBl 2013, 257 (264) zu Fällen, in denen die Zumutbarkeitsprüfung gänzlich entbehrlich sein soll, nicht gefolgt werden kann, siehe dazu Oebbecke, NVwZ 2024, 1808 (1810) Fn. 15.

## II. Fazit

Insgesamt zeigen beide Gesetzentwürfe tragfähige Wege zur Weiterentwicklung des Denkmalschutzrechts auf. Ihre Kombination und punktuelle Weiterentwicklung bietet die Chance, das bestehende System sowohl rechtssicherer als auch praxistauglicher auszugestalten. Eine Kombination beider Ansätze unter Berücksichtigung der dargestellten Ergänzungen bietet die Chance, das Denkmalschutzrecht, rechtssicherer, fairer im Interessensausgleich und damit insgesamt praxistauglicher auszugestalten.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Johannes M. Jäger, LL.M.  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Vergaberecht



*per E-Mail*

**Herrn Daniel May**  
Der Vorsitzende  
Des Ausschusses  
Für Wissenschaft und Kultur

Frauenlobstraße 5  
65187 Wiesbaden  
Telefon: (0611) 3 60 08-0  
Telefax: (0611) 3 60 08-20

14. April 2026  
Az.3.1.3.3.1. / KI-mw

**Öffentliche Anhörung im Ausschuss für Wissenschaft und Kultur des Hessischen Landtages  
Gesetzentwurf Fraktion der Freien Demokraten Gesetz zur Änderung des Hessischen  
Denkmalschutzgesetzes – Drucks. 21/3347 – und Gesetzentwurf Fraktion der CDU, Fraktion  
der SPD Gesetz zur Änderung des Hessischen Denkmalschutzgesetzes – Drucks. 21/3483 –  
Ihr Aktenzeichen: P2.6**

Sehr geehrter Herr May, sehr geehrte Damen und Herren,

herzlich danken wir für die Möglichkeit, zu oben genannten Gesetzentwürfen der Fraktion der Freien Demokraten sowie Fraktion der CDU / Fraktion der SPD eine Stellungnahme abgeben zu können.

Der Gesetzentwurf der Fraktion der Freien Demokraten hat als Ziel, die bestehenden bürokratischen Hemmnisse und langwierigen Verfahren im Hessischen Denkmalschutzgesetz zu beseitigen. Der Gesetzentwurf der Fraktion der CDU und der Fraktion der SPD verfolgt die Intention, dass Hessische Denkmalschutzgesetz zeitgemäß, bürger- und kommunalfreundlich zu bearbeiten und auszugestalten. Grundsätzlich unterstützen wir die in den Entwürfen genannten Ziele.

Im Gesetzentwurf Fraktion der CDU und Fraktion der SPD bewerten wir die Neuregelung in § 29 positiv. Diese bringt den Vorteil, dass für die Kirchen nur noch ein Ansprechpartner notwendig ist.

Allerdings sollte die Fachbehörde einbezogen werden, wenn das kirchliche Eigentum abgegeben wird. Gerade für ehemalige Kirchen und besondere Baudenkmäler fühlen und tragen die Kirchen auch weiterhin Verantwortung. Ein Beispiel dafür ist das Kloster Eberbach. Deshalb halten wir eine ausdrückliche Aufnahme einer solchen Regelungen in das Gesetz für notwendig. Wir schlagen vor, den Wortlaut von § 21 Abs. 1 Nr. 2 folgendermaßen zu ändern: "Maßnahmen nach § 18 Abs. 1 an Kulturdenkmälern nach § 2 Abs. 1 von besonderer Bedeutung, insbesondere auch ehemalige Kirchen."

Wir freuen uns, wenn unsere Anregungen Berücksichtigung finden und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

i. A.



Rechtsanwältin Prof. Dr. Magdalene Kläver  
Stellvertretende Leiterin und Justiziarin des Kommissariats



An den  
Vorsitzenden des Ausschusses für Wissen-  
schaft und Kultur des Hessischen Landtags

per E-Mail

[s.ernst@ltg.hessen.de](mailto:s.ernst@ltg.hessen.de);  
[m.mueller@ltg.hessen.de](mailto:m.mueller@ltg.hessen.de)

ArGe Denkmalschutz Hessen  
- Geschäftsstelle -  
c/o Landeshauptstadt Wiesbaden  
Untere Denkmalschutzbehörde  
Gustav-Stresemann-Ring 15  
D – 65189 Wiesbaden

Tel. 0611 - 316495  
denkmalschutz@wiesbaden.de

Wiesbaden, 13.04.2026

## Änderung des Hessischen Denkmalschutzgesetzes

Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Anhörung im Ausschuss für Wissenschaft und Kultur des Hessischen Landtags - Ihr Schreiben vom 17. März 2026

Sehr geehrter Herr Vorsitzender, sehr geehrte Damen und Herren Landtagsabgeordnete,

wir bedanken uns im Namen der Mitarbeitenden der 36 Unteren Denkmalschutzbehörden in Hessen für die Gelegenheit, aus fachlicher Sicht der unmittelbar mit dem Gesetzesvollzug befassten kommunalen Denkmalpflegerinnen und Denkmalpfleger in Hessen Stellung zu den vorgelegten Gesetzesentwürfen nehmen zu können. Unsere Hinweise und Anregungen ergänzen die Ihnen ebenfalls vorgelegten Stellungnahmen der Kommunalen Spitzenverbände ausdrücklich nur in fachlicher, nicht in politischer Hinsicht.

Ziel unseres Beitrags ist, auf eine Gesetzesfassung hinzuwirken, die einerseits die politischen Zielvorstellungen der Regierungskoalition und der Kommunalen Spitzenverbände zum Schutz und zur Weiterentwicklung des kulturellen Erbes aufgreift, andererseits aber auch die berechtigten Interessen der Denkmaleigentümerinnen und -eigentümer angemessen berücksichtigt. Für alle Betroffenen und Beteiligten, also auch die vor Ort das Gesetz zusammen mit den Bürgerinnen und Bürgern vollziehenden Mitarbeitenden der Unteren Denkmalschutzbehörden, soll schließlich ein geeignetes Arbeitsinstrument zur Verfügung gestellt werden, durch das mit vertretbarem finanziellem, personellem und organisatorischem Aufwand denkmalpflegerische Beratung, Verfahrensabwicklung und Maßnahmenumsetzung ermöglicht und die Qualität bei der Umsetzung gesichert werden können. Nur dann kann unserer Überzeugung nach das baukulturelle, garten-/künstlerische und archäologische Erbe in Hessen im Interesse der Allgemeinheit auch künftig auf fachlich hohem Niveau

erfasst, erforscht, bewertet, vermittelt, geschützt, bewahrt und im Sinne einer hohen Baukultur von allen dafür Verantwortlichen behutsam weiterentwickelt und für nachfolgende Generationen bewahrt werden.

#### **A. Zum Gesetzesentwurf der Fraktionen CDU und SPD (Drucks. 21/3483):**

Der Entwurf setzt im Kern den politischen Beschluss um, den bisherigen Regelfall der Einvernehmensherstellung zwischen der Unteren Denkmalschutzbehörde (nachfolgend: UDB) und der Denkmalfachbehörde, also dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (nachfolgend: LfDH), auf einige wenige Fachkonstellationen zu beschränken. Daneben sollen künftig andere, in der Wirkung abgeschwächte Abstimmungsverfahren zwischen UDB und LfDH eingeführt werden: das Benehmen und - als künftiger Regelfall - die Anhörung. Außerdem soll die Möglichkeit eröffnet werden, in Einzelfällen bestimmte Pflegemaßnahmen an Kulturdenkmälern über öffentlich-rechtliche Verträge zu regeln. Schließlich ist vorgesehen, per Verordnung der Obersten Denkmalschutzbehörde (HMWK) eine Liste denkmalrechtlich genehmigungsfreier Maßnahmen bzw. Vorhaben zu erstellen.

Bei genauerer Betrachtung der bisherigen Situation zeigt sich, dass sich länger hinziehende denkmalrechtliche Verfahren - übrigens ähnlich wie in Baugenehmigungsverfahren - überwiegend auf fehlender Inanspruchnahme der kostenlosen Beratungsangebote der Denkmalschutzbehörden vor der Antragstellung, auf unzureichenden Antragsunterlagen und auf oft nur sehr zögerlichen Reaktionen auf Nachforderungen, die die Genehmigungsbehörden (UDBn) stellen müssen, beruhen. Außerdem entstehen denkmalfachliche Entscheidungen üblicherweise im Diskurs zwischen den Beteiligten. Das setzt voraus, dass die Denkmalbehörden die Denkmalwerte vermitteln und ihre fachlichen Argumente fundiert in den Entscheidungsprozess einbringen können und, dass die Antragstellenden und deren Beauftragte (Planer, Ausführende) bereit sind, sich damit auseinanderzusetzen und ihren Teil zur Findung denkmalverträglicher Lösungen beizutragen.

Da für den Bereich der Denkmalpflege - abgesehen z.B. von finanziellen Rahmenbedingungen - i.d.R. harten Entscheidungsvorgaben oder Regelwerke (vglb. BauGB, HBO, DIN etc.) vorliegen, kommt den Mitarbeitenden der Denkmalbehörden in diesen Prozessen eine fachlich wie kommunikativ oft sehr anspruchsvolle Rolle zu. Sofern die personelle und sachliche Ausstattung sowie die organisatorische Einbindung der UDB in die Abläufe aufgabenadäquat ausgelegt ist, können solche Abstimmungsprozesse aber gut, zielführend und i.d.R. reibungsarm gesteuert werden.

Das langjährig und teilweise durch Verwaltungsvereinbarungen (antizipiertes Einvernehmen) zwischen den UDBn und dem LfDH bisher schon vereinfachte Verfahren (Einvernehmen) soll nun in insgesamt fünf unterschiedliche Fallkonstellationen bzw. Verfahren aufgesplittet werden. Daraus ergeben sich aus Sicht der kommunalen Denkmalpfleger/-innen für den künftigen Gesetzesvollzug eine Reihe von Fragen und Hinweisen, die im Zuge der Neufassung des Denkmalschutzgesetzes und weiterer untergesetzlicher Regelungen geklärt bzw. beachtet werden müssen:

1. **Beteiligung der Denkmalfachbehörde am Genehmigungsverfahren (§21):**

Der in §21 Abs. 1 vorgeschlagene Weg, dem LfDH erst den vollständigen Genehmigungsantrag zur Klärung vorzulegen, ob ein Kulturdenkmal „besonderer Bedeutung“ nach §2 Abs. 1 vorliegt, um erst dann das jeweiligen Beteiligungsverfahren zu bestimmen, halten wir für praxisfern. Denn je nach Objekt und Fallkonstellation muss zum Herstellen der Vollständigkeit der Antragsunterlagen vielfach erst das LfDH eingebunden werden, um die konkreten Nachforderungen (Archivrecherchen, bauhistorische Untersuchungen, formgetreues Aufmaß, Raumbucherstellung, restauratorische Befunduntersuchungen, Bauzustandsgutachten etc.) festzulegen und auszulösen. Rund 2/3 aller eingehenden Anträge auf denkmalrechtliche Genehmigung werden isoliert nach dem HDSchG gestellt und nicht im Rahmen von HBO-Verfahren. Antragstellende sind dabei sehr häufig Laien, weshalb kaum ein (ohne vorherige Inanspruchnahme der Beratungsangebote der UDBn) eingereichter Antrag vollständig oder überhaupt hinreichend prüffähig ist.

Außerdem sind häufiger Fragen zu möglichen Förderanträgen (Bund, Land et al.) und die schon dadurch erforderliche Beteiligung des LfDH zu klären. Gerade auch im Hinblick auf die in Vorbereitung befindlichen digitalisierten Antragsverfahren sollte das Klären des jeweils zu wählenden Beteiligungsverfahrens daher zeitnah nach Eingang der ersten Informationen über beabsichtigte Maßnahmen erfolgen.

2. **Erweiterte Verantwortungsübertragung auf die Unteren Denkmalschutzbehörden:**

Wenn die „Anhörung“ künftig als Regelfall für die Einbindung des LfDH vorgesehen wird, dann lässt sich die seitens der Politik gewünschte Stärkung der UDBn und die Beschleunigung von Verfahren auch künftig v.a. durch **Verwaltungsvereinbarungen nach §21 Abs. 4** erreichen. Diese verschaffen den UDB-Mitarbeitenden - wie bereits jetzt in 15 der 36 UDBn - größere Entscheidungsspielräume und können Entscheidungsprozesse und Verfahren tatsächlich beschleunigen, wenn in der UDB die sonstigen personellen, technischen und organisatorischen Voraussetzungen dafür erfüllt sind.

**Personal und Qualifizierung:** Durch die Verlagerung fachlicher Aufgaben auf die UDBn wird sich nämlich dort der Bedarf an analog zum wissenschaftlich geschulten und denkmalfachlich weiter qualifizierten Personal der Denkmalfachbehörde Personal zwangsläufig erhöhen, wenn die seitens der Politik gewünschte Stärkung der kommunalen Behörden Gestalt annehmen soll. Die laufende Fortbildung des Personals in den UDBn sollte dafür landesweit geregelt und auch finanziell vom Land unterstützt werden, auch, um einen landesweit einheitlichen Gesetzesvollzug sicherzustellen.

Hierzu soll auch die 2024 gegründete Arbeitsgemeinschaft der Mitarbeitenden der Unteren

Denkmalschutzbehörden beitragen, die sich inzwischen als ein wichtiges Forum für den denkmalfachlichen Austausch in Hessen und als fachlich beratendes Gremium etabliert hat. Denn anders als etwa im Baurecht können kommunale Denkmalpfleger/-innen nicht in einem Regelwerk nachschauen, was wie genau zu entscheiden ist. Sie benötigen ein umfangreiches und laufend weiter zu entwickelndes komplexes Fachwissen in allen Bereichen des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, auf dessen Grundlage sie belastbare und im Zweifelsfall auch gerichtsfeste Fachentscheidungen treffen können. Nur dann wird der Novellierungsprozess nach unserer Einschätzung auch zu Mehrwerten für die Denkmaleigentümer/-innen führen.

3. **Bescheinigungen nach §7i ff. Einkommensteuergesetz:**

Welche Konsequenzen hat das jeweilige denkmalrechtliche Verfahren dann jeweils, z.B. auch für die Frage nach der möglichen Inanspruchnahme von Fördermitteln, insbesondere auch für die Inanspruchnahme der steuerlichen Sonderabschreibungen von genehmigungsfreigestellten Maßnahmen an bzw. in Kulturdenkmälern (§§7i ff. des Einkommensteuergesetzes)? Denn für zahlreiche Denkmaleigentümer ist dies ein wichtiger Finanzierungsbaustein für die Umsetzung ihrer Projekte, für die Denkmalbehörden ist die Steuerbescheinigung auch ein Instrument der Qualitätssicherung bei denkmalpflegerischen Projekten. Es wird jedoch Probleme bei genehmigungsfreigestellten Maßnahmen geben, für die später ein Grundlagenbescheid zur Vorlage bei den Finanzämtern beantragt werden soll, wenn vor Beginn der Maßnahme keine dokumentierte Abstimmung mit der Bescheinigungsbehörde erfolgt ist und die der Abstimmung entsprechende Umsetzung der Maßnahme abschließend auch durch Abnahme bestätigt wurde.

4. **Öffentlich-rechtliche Verträge anstelle von Genehmigungsverfahren (§18 Abs. 6):**

Wer entwirft und unterschreibt die vorgesehenen öffentlich-rechtlichen Verträge? Welche Informationen sind dafür vom Denkmaleigentümer zusammenzustellen? Und wie wird das Nichteinhalten vertraglicher Vereinbarungen sanktioniert?

Der Vertrag ersetzt ja das Genehmigungsverfahren. Sofern z.B. für gleichartig in einem gewissen Zeitabstand wiederkehrende Maßnahmen der Denkmalpflege (vorrangig also wohl Instandhaltungsmaßnahmen) vertragliche Vereinbarungen getroffen werden, bedarf es auch in diesen Fällen einer Abstimmung mit den Bescheinigungsbehörden und einer entsprechenden Dokumentation **vor Maßnahmenbeginn**, um die steuerlichen Sonderabschreibungen für Kulturdenkmäler in Anspruch nehmen zu können. Kann die Abstimmung noch im Zuge der Vertragsgestaltung erfolgen, erscheint für nachfolgende Maßnahmenwiederholungen zumindest eine **Anzeigepflicht** sinnvoll, um den Bescheinigungsbehörden die Möglichkeit der stichpunktartigen Ausführungsüberwachung bzw. -begleitung zu geben. Schließlich sollen sie ja dem Steuerpflichtigen teils erhebliche Summen für Maßnahmen bescheinigen, die denkmalfachlich richtig und den vertraglichen Abstimmungen entsprechend ausgeführt sein sollen.

5. **Kulturdenkmäler „besonderer Bedeutung“ (§21 Abs. 1 Ziff. 2):**

Völlig unklar ist den Mitarbeitenden der UDBn, nach welchen fachlichen Kriterien künftig die intendierte Kategorisierung des Denkmälerbestandes erfolgen soll (Kulturdenkmäler „besonderer Bedeutung“ neben den sonstigen Kulturdenkmälern) und wer dies bis zum Inkrafttreten der Neufassung des Gesetzes leisten soll. Dabei geht es schließlich nicht nur um das Bewerten der flächigen Kulturdenkmäler (Gesamtanlagen) in Hessen, sondern um den Gesamtbestand der aktuell bereits erfassten und künftig noch zu erfassenden Kulturdenkmäler (Einzelobjekte, Sachgesamtheiten und Sachteile sowie bewegliche Objekte und Bodendenkmäler) im Land. In einigen Regionen Hessens gibt es tatsächlich auch mehr als 50 Jahre nach Inkrafttreten der ersten Gesetzesfassung von 1974 noch immer erhebliche Lücken bei der Grunderfassung und Beschreibung sowie Denkmalwertbegründung des Denkmälerbestandes.

Aber: **„Denkmalschutz braucht Grundlagen“** (siehe hierzu das entsprechende Positionspapier der Deutschen Städtetages). Ohne die Zuarbeit der landesweit arbeitenden Inventarisierung ist es weder den Denkmaleigentümern, noch den Denkmalbehörden, Planungsämtern und sonstigen mit den Kulturdenkmälern Arbeitenden möglich, ihre Aufgaben fachgerecht wahrzunehmen.

**Maßnahmenarten als Maßstab für Verfahrenswahl, nicht Denkmalkategorien (§21):**

Eine Kategorisierung des Denkmälerbestandes steht aus denkmalfachlicher Sicht dem Grundgedanken entgegen, dass jedes Kulturdenkmal für sich einen besonderen und damit letztlich herausragenden Wert als Quelle der Erkenntnis und als Zeugnis einer vergangenen Phase bzw. Epoche menschlichen Schaffens oder der Natur (etwa im Bereich der Bodendenkmäler) darstellt. Daher plädieren die Mitarbeitenden der Denkmalschutzbehörden dafür, sich auf unterschiedliche Maßnahmenkategorien zu konzentrieren, wie der Gesetzentwurf das im Ansatz ja bereits formuliert (§21). Hierfür können dann - wie in § 5Asb. 2 Ziff. 7 vorgesehen - „einheitliche Maßstäbe und fachliche Standards“ entwickelt werden, wie dies beispielsweise in Österreich mit einer entsprechenden Publikation des Bundesdenkmalamtes bereits vor Jahren gemacht wurde.

6. **Information über den Denkmalschutzstatus (§11 Abs. 1):**

Für die Information der Eigentümer/-innen von Kulturdenkmälern und sonstigen Objekten, die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen unterliegen, bedarf es praxistauglicher Lösungen. Die schnellstmögliche Veröffentlichung aller in Hessen bereits erfassten Denkmäler im Internet kann ein Hilfsmittel sein. Damit werden die eigentlichen Adressaten aber nicht immer erreicht. Neben der schriftlichen Information aller Eigentümer/-innen von Einzel-Kulturdenkmälern nach §2 Abs. 1 HDSchG, aber auch von Gesamtanlagen-Objekten nach §2 Abs. 3, sollten auch Käufer oder Immobilienerben über den Denkmalstatus ihrer Objekte informiert werden, wenn und

sobald ihr Objekt als Kulturdenkmal oder Teil eines solchen (bei Gesamtanlagen) erfasst von der Denkmalfachbehörde wurde. Zur entsprechenden Informationsweitergabe bzw. Aufklärung ihrer Kunden, Mandanten oder Auftraggeber sollten u.a. auch Makler, Notare, Handwerker, Architekten und Ingenieure, bei Erbfällen auch die Grundbuchämter im Zuge von Umschreibungen verpflichtet werden, da diese oft den ersten Kontakt zum Denkmaleigentümer haben.

7. **Zumutbarkeit (§1 Abs. 2 i.V.m. §13):**

Die wirtschaftliche Zumutbarkeit war bereits nach dem aktuellen HDSchG Gegenstand der denkmalrechtlichen Prüfungen und Abwägungsentscheidungen. Allerdings wurde dieser Aspekt nur in vergleichsweise wenigen Fällen intensiver betrachtet, da meist praxisnahe und bürgerfreundliche Lösungen in strittigen Fällen gefunden wurden. Die rechtlichen Maßstäbe für solche Prüfverfahren sind relativ hoch anzusetzen, die Verfahren vergleichsweise aufwendig und für die Antragstellenden oft mit zusätzlichen Kosten verbunden. Das Personal in den UDBn muss ebenfalls entsprechend geschult werden. Wir hatte daher bereits angeregt, seitens des HMWK zeitnah entsprechend qualifizierende Schulungen für die Mitarbeitenden der UDBn anzubieten.

8. **Zumutbarkeitsprüfung bei öffentlichen Denkmaleigentümerinnen:**

Sofern die Kommunen als Denkmaleigentümer sich künftig in gleicher Weise wie private Denkmaleigentümer auf den Aspekt der wirtschaftlichen Zumutbarkeit berufen wollen, ist durch sie nachzuweisen, dass dann auch entsprechende Instandhaltungsmaßnahmen regelmäßig und nachprüfbar durchgeführt und Instandhaltungsrücklagen gebildet wurden. Die für die Zumutbarkeitsprüfung anzusetzenden Maßstäbe dürfen sich dann nämlich mit Blick auf den Gleichheitsgrundsatz nicht von den an private Vorhaben anzulegenden Maßstäben unterscheiden. Ungeachtet dessen dürfte auch in Zukunft von dem Umgang mit öffentlichen Projekten des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege eine besondere Vorbildwirkung ausgehen.

9. **Gebühren für Leistungen der Unteren Denkmalschutzbehörden (§9 Abs. 6):**

Durch das Erheben von Verwaltungsgebühren für Leistungen der UDBn, insbesondere für Genehmigungsverfahren, entstünde zwangsläufig ein erhöhter Verwaltungsaufwand und damit erhöhter Personalbedarf (Berechnung, Erstellen von Kostenbescheiden, ggf. Mahnen & Vollstrecken, Bearbeitung von Widersprüchen gegen Kostenbescheide, ggf. Verwaltungsstreitverfahren) auf der kommunalen Ebene. Grundsätzlich haben sich allerdings die Mitarbeitenden der UDBs in Hessen bei einer repräsentativen Umfrage anlässlich der Frühjahrstagung 2026 der ArGe Denkmalschutz Hessen in Wetzlar mit deutlicher Mehrheit dafür ausgesprochen, künftig auch im Bereich des kommunalen Denkmalschutzes Gebühren zu erheben, sofern dies landesweit einheitlich geregelt und nicht den einzelnen Kommunalverwaltungen überlassen wird. Abgelehnt wird mit Blick auf den Gleichbehandlungsgrundsatz gegenüber den Verfahrensbeteiligten, dass eine UDB Gebühren erhebt, die Nachbar-UDB indes für die gleichen

Leistungen keine Gebühren berechnet. Zu Bedenken gegeben wird, dass bislang der Grundsatz vertreten wurde, ohnehin bereits mit sog. finanziellen „Sonderopfern“ belastete Denkmaleigentümer nicht auch noch mit Genehmigungsgebühren zu belasten. Vielmehr ist es gerade Ziel und Schwerpunkt der Arbeit der Kommunalen Denkmalpfleger/-innen, v.a. durch frühestmögliche Beratung im Gespräch die Denkmaleigentümer bei ihren Projekten zu unterstützen. Das allerdings kostet Zeit und Personalkapazitäten im Vorfeld der formellen Genehmigungsverfahren, vor allem aber auch bei der Umsetzung der Projekte auf den Baustellen.

#### **10. Erhaltungspflicht (§13) und deren Durchsetzbarkeit:**

Bereits in der Vergangenheit wurde wiederholt seitens der UDBn darauf hingewiesen, dass zur Durchsetzung der Erhaltungspflicht entsprechende Sanktionierungsmöglichkeiten (**§28 Bußgeldbestimmungen**) fehlen. Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsanordnungen nach §9 Abs. 5 (Maßnahmen der Denkmalschutzbehörden) gehen - wenn sie denn überhaupt als Instrument eingesetzt werden - oft ins Leere, da vielfach den Kommunen die Mittel für Ersatzvornahmen und v.a. den kleineren UDBn die Unterstützung bei der Durchführung der aufwendigen Verwaltungsverfahren fehlen. Hierdurch gehen immer wieder in ganz Hessen Kulturdenkmäler durch teils bewusste - Vernachlässigung bis zur Abbruchreife verloren. Dieses Problem gewinnt insbesondere mit Blick auf die mit dem Gesetzesentwurf intendierten Intensivierung der Zumutbarkeitsprüfung an Bedeutung.

**Abbrüche:** In diesem Zusammenhang ist an die durch die jüngste HBO-Änderung erfolgte bauordnungsrechtliche Genehmigungsfreistellung einer Reihe von Abbruchvorhaben zu erinnern. Dies kann immer wieder auch denkmalrechtlich geschützte Objekte betreffen, insbesondere, wenn den Eigentümern der Denkmalschutzstatus Ihrer Immobilie nicht bekannt ist. So kann dies zu widerrechtlich durchgeführten Denkmalzerstörungen und dadurch ausgelösten Auseinandersetzungen mit den Denkmalschutzbehörden und empfindlichen Sanktionierungen führen, die den verlorenen baukulturellen Bestand indes nicht wieder herstellen.

#### **11. Bußgeldvorschriften (§28):**

Die allgemeine Immobilienwertentwicklung der letzten Jahre macht es aus Sicht der ArGe Denkmalschutz notwendig, die Bußgeldhöhen zur Ahndung von Verstößen gegen denkmalrechtliche Vorschriften, insbesondere bei krassen Verstößen wie etwa den vorgenannten ungenehmigten Denkmalzerstörungen, anzupassen. Die aktuelle Höchstgrenze von 500.000 Euro sollte - wie auch in anderen Bundesländern inzwischen erfolgt - angepasst und deutlich angehoben werden. Es wird vorgeschlagen, den Höchstbetrag auf 1,5-2 Mio. Euro für materielle Verstöße anzuheben, was beispielsweise für Kulturdenkmale in den Ballungsräumen des Rhein-Main-Gebietes angemessene Sanktionierungsmöglichkeiten bieten würde.

**Bußgeldkatalog:** Um überhaupt mit dem Instrument des Bußgeldes arbeiten zu können, bedarf es nach einhelliger Auffassung der Mitarbeitenden der Unteren Denkmalschutzbehörden der Wiedereinführung eines Bußgeldkataloges. Das individuelle Festlegen von Bußgeldhöhen im Rahmen des ordnungsbehördlichen Ahndens von Verstößen gegen denkmalrechtliche Vorschriften ist im Rahmen des Alltagsgeschäft in den UDBn regelmäßig nicht zu leisten. Daher wird dringend an den Gesetzgeber appelliert, die Arbeit der Vollzugsbehörden wieder mit einem entsprechenden Katalog zu erleichtern bzw. überhaupt erst möglich zu machen.

12. **Hessischer Landesdenkmalrat (§6 Abs. 3):** Die ArGe Denkmalschutz Hessen vermisst bei der Zusammensetzung des Landesdenkmalrates als Beratungsgremium der Obersten Denkmalschutzbehörde die fachliche Expertise der kommunalen Denkmalpflege und des kommunalen Denkmalschutzes, um diese an die Seite der politischen Vertretungen der Kommunalen Spitzenverbände zu stellen. Es wird daher angeregt, auch aus dem Fachgremium der unmittelbar mit dem Gesetzesvollzug und der täglichen Zusammenarbeit mit den an Denkmalschutz und Denkmalpflege Beteiligten in Hessen ebenfalls eine Vertreterin / einen Vertreter in den Landesdenkmalrat zu berufen. In diesem Zusammenhang wird beispielsweise auf die entsprechende Regelung in Rheinland-Pfalz hingewiesen.

**B. Zum Gesetzesentwurf der FDP-Fraktionen (Drucks. 21/3347):**

Der Vorschlag der FDP-Fraktion greift in die grundlegenden, bundesweit weitgehend einheitlich geregelten fachlichen Kompetenzen der Denkmalbehörden ein und verkennt dabei völlig, das Prinzip eines fachlich fundierten Denkmalschutzes. Aus fachlicher Sicht der Mitarbeitenden der kommunalen Denkmalbehörden in Hessen ist er daher abzulehnen.

Die grundlegenden Ausführungen zum Denkmalschutz und zur Denkmalpflege des früheren langjährigen Präsidenten des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen und ehemaligen FDP-Mitglieds, Prof. Dr. Gottfried Kiesow (1931-2011), seien hier nur ergänzend zur Lektüre empfohlen.

Für eventuelle Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
für die ArGe Denkmalschutz Hessen  
gez. Der Vorstand

Martin Horsten, Tatjana Buchinger und Charlotte Bairstow



**LV | KH**  
Landesverband der  
Kreishandwerkerschaften  
Hessen

LV der Kreishandwerkerschaften | Postfach 19 46 | 35529 Wetzlar

Hessischer Landtag  
Schlossplatz 1-3  
65183 Wiesbaden

Wetzlar | Haus des Handwerks  
Seibertstraße 4 | 35576 Wetzlar

Tel 06441 44 728 00  
info@kh-lahn-dill.de

Geschäftsführer Sebastian Hoffmanns  
sebastian.hoffmanns@lvkh-hessen.de

Ansprechpartner Katharina Deblond  
DW 06441 44 728 220

14. April 2026

**Stellungnahme des Landesverbands der Kreishandwerkerschaften zu den Gesetzentwürfen zur Änderung des Hessischen Denkmalschutzgesetzes der regierungstragenden Koalition CDU/SPD (Drucksache 21/3483) und der FDP-Fraktion im hessischen Landtag (Drucksache 21/3347).**

## **I. Vorbemerkung**

Der Landesverband der Kreishandwerkerschaften vertritt die Interessen der hessischen Kreishandwerkerschaften, als der regionalen Handwerksorganisationen, die wiederum die Interessen des selbstständigen Handwerks vertreten. Unsere Mitgliedsbetriebe sind in verschiedenen Gewerken an der Sanierung, Instandhaltung und denkmalgerechten Weiterentwicklung von Kulturdenkmälern beteiligt.

Vor diesem Hintergrund begrüßen wir ausdrücklich das Ziel der hessischen Landesregierung, das Hessische Denkmalschutzgesetz zu modernisieren und insbesondere die denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahren zu beschleunigen. In der Praxis haben sich die bisherigen Verfahrensstrukturen – insbesondere die Einvernehmensregelung – als erhebliches Hemmnis erwiesen. Uns sind zahlreiche Fälle bekannt, in denen Genehmigungsverfahren Verzögerungen von bis zu zwei Jahren aufwiesen. Dies führt nicht nur zu erheblichen wirtschaftlichen Belastungen für Handwerksbetriebe und Bauherren, Planungs- und Angebotsunsicherheiten, sondern auch zu einer Verschlechterung der Bausubstanz durch verzögerte Maßnahmen.

Vor diesem Hintergrund bewerten wir den vorliegenden Gesetzentwurf insbesondere danach, ob er geeignet ist, die Verfahrensdauer spürbar zu verkürzen und die Arbeitsbedingungen für das ausführende Handwerk zu verbessern.

## **II. Positive Ansätze des Gesetzentwurfs**

Der Gesetzentwurf enthält eine Reihe von Regelungen, die aus Sicht des Handwerks ausdrücklich zu begrüßen sind:

## **1. Einschränkung der Einvernehmensregelung**

Besonders positiv hervorzuheben ist die Neuregelung der Beteiligung der Denkmalfachbehörde am Genehmigungsverfahren (§ 21 HDSchG-neu). Das Einvernehmen wird künftig auf geregelte Ausnahmefälle beschränkt, während in der Mehrzahl der Fälle lediglich ein Benehmen oder eine Anhörung vorgesehen ist oder ganz auf eine Beteiligung verzichtet wird.

Dies stellt eine wesentliche Verbesserung gegenüber der bisherigen Praxis dar und hat das Potenzial, Genehmigungsverfahren spürbar zu beschleunigen.

## **2. Einführung verbindlicher Entscheidungsfristen**

Die Einführung einer Entscheidungsfrist von grundsätzlich drei Monaten (Verlängerung aus „wichtigem Grund“ um zwei Monate möglich) mit Genehmigungsfiktion (§ 20 Abs. 3 HDSchG-neu) ist ein zentraler Fortschritt des vorliegenden Entwurfs. Gleiches gilt für die Zustimmungsfiktion im bauordnungsrechtlichen Verfahren nach zwei Monaten ab Eingang des Ersuchens der Bauaufsichtsbehörde (§ 9 Abs. 4 HDSchG-neu).

Diese Regelungen schaffen erstmals ein Mindestmaß an Verfahrenssicherheit und tragen dazu bei, wirtschaftlich nicht tragbare Verzögerungen zu vermeiden und führen somit zu einer besseren Angebotssicherheit auf Seiten der Handwerksbetriebe.

## **3. Genehmigungsfreistellung für Standardmaßnahmen**

Die Möglichkeit, regelmäßig vorkommende und geringfügige Maßnahmen durch Rechtsverordnung von der Genehmigungspflicht auszunehmen (§ 18 Abs. 3 HDSchG-neu), ist geeignet, insbesondere das handwerkliche Tagesgeschäft zu entlasten .

## **4. Einführung öffentlich-rechtlicher Verträge**

Die Möglichkeit, wiederkehrende Maßnahmen an Kulturdenkmälern durch öffentlich-rechtliche Verträge zu regeln (§ 18 Abs. 6 HDSchG-neu), stellt einen sinnvollen Beitrag zur Entbürokratisierung dar.

## **5. Digitalisierung und Verfahrensharmonisierung**

Die Einführung eines digitalen Antragsverfahrens sowie die Harmonisierung mit dem baurechtlichen Genehmigungsverfahren sind wichtige Schritte zur Modernisierung der Verwaltung und zur Beschleunigung der Verfahren.

## **III. Kritische Punkte und bestehender Anpassungsbedarf**

Trotz der genannten Verbesserungen sehen wir weiterhin Regelungsbereiche, die das Ziel der Verfahrensbeschleunigung gefährden.

### **1. Unbestimmtheit des Begriffs „besondere Bedeutung“**

Die weiterhin vorgesehene Einvernehmenspflicht bei Kulturdenkmälern „besonderer Bedeutung“ (§ 21 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 HDSchG-neu) ist aus unserer Sicht kritisch zu bewerten.

Der Begriff der „besonderen Bedeutung“ ist unbestimmt und eröffnet trotz Konkretisierung (§ 21 Abs. 1 Satz 2 HDSchG-neu) einen weiten, durch die Unteren Denkmalschutzbehörden auszuübenden Auslegungsspielraum. Es besteht die Gefahr, dass ein erheblicher Teil der Fälle weiterhin dem Einvernehmenserfordernis unterworfen wird, auch, um sich aus Sicht der Unteren

Denkmalschutzbehörden abzusichern. Damit würde die intendierte Beschleunigungswirkung in der Praxis erheblich eingeschränkt.

## **2. Fortbestehende Verfahrenskomplexität**

Auch in der Neuregelung bleibt das Genehmigungsverfahren mehrstufig ausgestaltet (Einvernehmen, Benehmen, Anhörung). Diese Differenzierung ist rechtssystematisch nachvollziehbar, führt jedoch weiterhin zu komplexen Abstimmungsprozessen und birgt Konfliktpotenzial zwischen den beteiligten Behörden.

Insbesondere bei abweichenden Bewertungen kann es weiterhin zu Verzögerungen durch Eskalation auf die Ebene der Obersten Denkmalschutzbehörde kommen.

## **3. Fehlende durchgängige Fristenregelungen**

Die Einführung von Entscheidungsfristen in § 20 HDSchG-neu wird ausdrücklich begrüßt. Sie bleibt jedoch unvollständig, solange für die Stellungnahmen der Denkmalfachbehörde im Benehmens- (§ 21 Abs. 2) und Anhörungsverfahren (§ 21 Abs. 3) keine verbindlichen Fristen vorgesehen sind.

Dies kann dazu führen, dass Verzögerungen weiterhin innerhalb des behördlichen Abstimmungsprozesses entstehen.

## **4. Unklare Reichweite der Genehmigungsfreistellung**

Die konkrete Ausgestaltung der genehmigungsfreien Maßnahmen bleibt einer zukünftigen Rechtsverordnung vorbehalten. Dies führt kurzfristig zu Rechtsunsicherheit und verzögert die praktische Entlastungswirkung für Handwerksbetriebe.

## **IV. Verbesserungsvorschläge**

Vor dem Hintergrund der praktischen Erfahrungen des Handwerks schlagen wir folgende Ergänzungen und Präzisierungen vor:

### **1. Klarere gesetzliche Eingrenzung des Begriffs „besondere Bedeutung“**

Der Anwendungsbereich der Einvernehmensregelung sollte durch einen abschließenden Kriterienkatalog konkretisiert werden, um eine ausufernde Anwendung zu vermeiden.

### **2. Einführung verbindlicher Fristen für alle Beteiligungsschritte**

Für Stellungnahmen der Denkmalfachbehörde im Rahmen von Benehmen und Anhörung in § 21 HDSchG-neu sollten klare Fristen mit Zustimmungsfiktion eingeführt werden. Dies könnte durch einen neu hinzuzufügenden Abs. 5 geschehen, der wie folgt lauten könnte:

„(5) Die Denkmalfachbehörde hat ihre Stellungnahme in den Fällen des Abs. 2 und 3 innerhalb eines Monats nach Zugang der vollständigen Unterlagen abzugeben.

Erfolgt innerhalb dieser Frist keine Stellungnahme, gilt das Benehmen als hergestellt und die Anhörung als durchgeführt.“

### **3. Frühzeitige und verbindliche Festlegung genehmigungsfreier Maßnahmen**

Bereits im Gesetz oder zumindest zeitgleich mit Inkrafttreten sollten zentrale Standardmaßnahmen (z. B. typische Instandhaltungsarbeiten) ausdrücklich genehmigungsfrei gestellt werden.

#### **4. Weitere Stärkung des One-Stop-Shop-Prinzips**

Die Zuständigkeiten sollten so gebündelt werden, dass Antragsteller möglichst nur mit einer Behörde interagieren müssen.

#### **5. Beschleunigung von Konfliktentscheidungen**

Für Entscheidungen der obersten Denkmalschutzbehörde bei Konfliktfällen sollten verbindliche Fristen vorgesehen werden.

### **V. Zwischenergebnis**

Der Gesetzentwurf stellt einen wichtigen und grundsätzlich richtigen Schritt zur Modernisierung des Hessischen Denkmalschutzrechts dar. Insbesondere die Reduzierung der Einvernehmenspflicht sowie die Einführung von Fristen und Genehmigungsfiktionen sind geeignet, die Situation für Handwerksbetriebe deutlich zu verbessern.

Gleichwohl besteht in zentralen Punkten – insbesondere bei der Ausgestaltung der Einvernehmensregelung und der Verfahrensfristen – noch Nachbesserungsbedarf, um die angestrebte Beschleunigung in der Praxis verlässlich zu erreichen.

Aus Sicht des Handwerks kommt es entscheidend darauf an, dass die Verfahren nicht nur formal, sondern auch tatsächlich spürbar beschleunigt werden. Nur so können unnötige Kostensteigerungen, Verzögerungen und Substanzverluste an Kulturdenkmälern vermieden werden.

### **VI. Vergleich mit dem Gesetzentwurf der FDP-Fraktion**

Neben dem Gesetzentwurf der regierungstragenden Koalition liegt ein weiterer Gesetzentwurf der Fraktion der Freien Demokraten vor (Drucksache 21/3347). Dieser verfolgt einen deutlich weitergehenden Ansatz zur Entbürokratisierung des Denkmalschutzrechts.

Zentral ist dabei die vollständige Abschaffung der Einvernehmensregelung. An deren Stelle tritt lediglich eine Anhörung der Denkmalfachbehörde ohne Bindungswirkung. Entscheidungen würden damit verbindlich auf Ebene der unteren Denkmalschutzbehörden getroffen.

Aus Sicht des Handwerks ist dieser Ansatz grundsätzlich geeignet, die in der Praxis bestehenden Verzögerungen konsequenter zu beseitigen. Insbesondere das Risiko langwieriger Abstimmungsprozesse zwischen Behörden würde erheblich reduziert.

Darüber hinaus sieht der FDP-Entwurf mit § 11a HDSchG-neu die Möglichkeit vor, dass die Denkmaleigenschaft unter bestimmten Voraussetzungen durch übereinstimmende Entscheidung von Eigentümer und kommunaler Vertretungskörperschaft entfällt. Auch für Gebäude in Gesamtanlagen wird eine differenzierte Herausbildungsmöglichkeit geschaffen.

Diese Regelung kann in der Praxis dazu beitragen, Modernisierungen und wirtschaftlich sinnvolle Nutzungen zu erleichtern, insbesondere bei Objekten ohne eigenständigen Denkmalwert. Gleichwohl ist der Ansatz kritisch zu würdigen:

- Die vollständige Verlagerung der Entscheidung auf die kommunale Ebene birgt das Risiko einer uneinheitlichen Anwendung des Denkmalschutzes. Insbesondere muss sichergestellt werden, dass alle Unteren Denkmalschutzbehörden über ausreichende personelle Kapazitäten und umfassende Fachkompetenz verfügen.

- Die Möglichkeit des Erlöschens der Denkmaleigenschaft könnte zu einem Substanzverlust bei schützenswerten Objekten führen, insbesondere bei wirtschaftlichem Druck.

Im direkten Vergleich ist festzustellen:

- **Der Entwurf der Regierungstragenden Koalition** stellt einen ausgewogenen Ansatz dar, der Beschleunigung mit fachlicher Kontrolle verbindet, jedoch weiterhin Verzögerungsrisiken enthält.
- **Der Entwurf der FDP** ist deutlich konsequenter auf Verfahrensbeschleunigung ausgerichtet und würde die praktischen Probleme des Handwerks voraussichtlich effektiver reduzieren, geht jedoch mit erheblichen Risiken für den Denkmalbestand einher.

## VII. Fazit

Der Gesetzentwurf der regierungstragenden Koalition (Drucksache 21/3483) stellt einen wichtigen und ausdrücklich zu begrüßenden Schritt zur Modernisierung des Hessischen Denkmalschutzrechts dar. Insbesondere die Reduzierung der Einvernehmenspflicht sowie die Einführung von Entscheidungsfristen und Genehmigungsfiktionen sind geeignet, die bestehenden Verfahrensprobleme grundsätzlich anzugehen.

Gleichwohl zeigt die praktische Perspektive des Handwerks, dass die angestrebte Verfahrensbeschleunigung nur dann tatsächlich erreicht wird, wenn die bestehenden Regelungslücken gezielt geschlossen werden. Aus Sicht des Handwerks erscheint hier ein Mittelweg sachgerecht: Die Beschleunigungswirkung des FDP-Entwurfs (Drucksache 21/3347) sollte aufgegriffen werden, ohne die fachliche Qualitätssicherung, die der Entwurf der regierungstragenden Fraktionen ausreichend berücksichtigt, vollständig aufzugeben.

Vor diesem Hintergrund konzentriert sich der Landesverband der Kreishandwerkerschaften bewusst auf **drei zentrale Kernforderungen**, die aus unserer Sicht entscheidend für die Wirksamkeit der Reform sind:

1. **Begrenzung der Einvernehmensfälle (§ 21 HDSchG - neu)**
  - **Den Begriff der „besonderen Bedeutung“ weiter konkretisieren.**
2. **Verbindliche Fristen für alle Beteiligten**
  - **nicht nur für die Endentscheidung (§ 20 HDSchG - neu), sondern auch in allen Abstimmungsschritten.**
3. **Sofortige Entlastung durch genehmigungsfreie Maßnahmen (§ 18 HDSchG - neu)**
  - **nicht erst per Rechtsverordnung.**

### Zusammenfassend gilt:

Der Gesetzentwurf kann zu einer spürbaren Verbesserung der Situation für das Handwerk führen – entscheidend ist jedoch, dass die genannten Punkte im weiteren Gesetzgebungsverfahren nachgeschärft werden. Nur so kann sichergestellt werden, dass aus einem guten Ansatz eine tatsächlich wirksame Verfahrensbeschleunigung wird.

Denn letztlich hängt der Erhalt unserer Kulturdenkmäler nicht allein von rechtlichen Verfahren ab, sondern maßgeblich von der praktischen Umsetzbarkeit – und damit von den Rahmenbedingungen für das ausführende Handwerk.

Mit freundlichen Grüßen  
Landesverband der Kreishandwerkerschaften



Sebastian Hoffmanns  
Geschäftsführer