



**Haus & Grund<sup>®</sup>**  
Rheinland Westfalen

Haus & Grund Rheinland Westfalen, Aachener Str. 172, 40223 Düsseldorf

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

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



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

Durchwahl  
Ihr Zeichen  
Ihre Nachricht vom  
Unsere Zeichen Am  
Ansprechpartner Erik Uwe Amaya  
Datum 8. März 2019

**„Starke Denkmalpflege – starke Heimat! Eigentümer beim Erhalt und der Nutzung von Denkmälern unterstützen“**

**Antrag der Fraktion der CDU und der Fraktion der FDP, Drucksache 17/3807**

**Anhörung des Ausschusses für Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen am 15. März 2019**

Sehr geehrter Herr Präsident,  
sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Möglichkeit, an der Anhörung teilzunehmen. Der Landesverband Haus & Grund Rheinland Westfalen vertritt über 108.000 Haus- und Wohnungseigentümer, Vermieter sowie Kauf- und Bauwillige in Nordrhein-Westfalen.

Zu Ihrem Schreiben vom 25. Januar 2019 und dem oben näher bezeichneten Antrag nehmen wir wie folgt Stellung:

I.

Die Erhaltung und Pflege von Denkmälern ist von öffentlichem und kulturellem Interesse. Denkmäler sind für einen Teil der privaten Eigentümer begehrte Immobilien, weil es sich oftmals um individuelle und optisch attraktive Objekte handeln kann. Je nach Zustand des Gebäudes kann zudem der Kaufpreis erschwinglich sein. Außerdem können Investitionen über mehrere Jahre steuerlich abgeschrieben werden. So sind alle Erhaltungsmaßnahmen am Baudenkmal absetzbar. Dazu zählen auch Maßnahmen, die die

Präsident Prof. Dr. Peter Rasche  
Vizepräsidentin Luzie Pinggen  
Verbandsdirektor Ass. jur. Erik Uwe Amaya  
Stadtsparkasse Düsseldorf  
IBAN: DE17 3005 0110 1006 7069 39  
BIC: DUSSEDDXXX  
Amtsgericht Düsseldorf VR 9914  
Finanzamt Düsseldorf-Süd  
Steuer-Nr. 106/5746/1395

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

Bewohn- und Nutzbarkeit erst möglich machen. Hinzu kommen diverse Fördermöglichkeiten verschiedener Institutionen. Im Rahmen des Programms „NRW.Bank.Baudenkmäler“ werden gezielt Personen mit selbst genutztem und/oder teilvermietetem Wohneigentum gefördert. In diesem Zusammenhang war es sinnvoll, dass das Land NRW die Denkmalförderung im letzten Jahr wieder deutlich erhöht hat. Die Bereitschaft vieler Privateigentümer, in den Erhalt von Baudenkmälern zu investieren, ist nach den weggefallenen Zuschüssen in 2013 zurückgegangen.

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

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

In der Praxis sind Fälle nicht selten, in denen es zu Unstimmigkeiten zwischen Eigentümern von denkmalgeschützten Immobilien und den Unteren Denkmalbehörden kommt. Möchte der Eigentümer im Haus Sanierungen durchführen, können die Auflagen der Unteren Denkmalbehörden im besten Fall viel Zeit, Geld und Nerven kosten. Das macht das Baudenkmal zu einer komplizierten Kapitalanlage. Im schlimmsten Fall können die gewünschten Vorhaben des Eigentümers nicht umgesetzt werden.

Vorgaben bei der Baustoffauswahl machen bauliche Veränderungen wesentlich zeit- und kostenaufwändiger als herkömmliche Baumaßnahmen. Umbauten an Baudenkmälern können den Einsatz spezialisierter Handwerker notwendig machen.

Maßnahmen zur Verbesserung der Barrierefreiheit, der energetischen Sanierung oder auch im Bereich des Brandschutzes sind auf Grund der Auflagen in denkmalgeschützten Gebäuden schwierig umzusetzen. Energiesparende bauliche Maßnahmen an denkmalgeschützten Wohnimmobilien stellen eine besondere

Herausforderung dar. Zierfachwerk, Stuck- oder Klinkerfassaden verschwinden völlig, wenn sie von außen mit einem Wärmedämmverbundsystem verpackt werden sollten.

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

## II.

Im Antrag von CDU und FDP soll die Landesregierung beauftragt werden, die rechtlichen Rahmenbedingungen der Denkmalpflege zu überprüfen und dahingehend zu verbessern, dass vor allem die Barrierefreiheit, die Nutzung regenerativer Energien, der Brandschutz sowie mögliche Nutzungen mit dem Denkmalschutz in Einklang gebracht werden sollen. Das ist vor dem Hintergrund der zunehmend älter werdenden Gesellschaft und den politisch gesetzten Klimaschutzziele nur folgerichtig. Auch hinsichtlich der Nutzungsmöglichkeiten können sich zeitgemäße Anpassungen ergeben. Verbesserungen beim Brandschutz dürften zu den großen Herausforderungen bei einer Neuregelung des Denkmalschutzgesetzes zählen.

Wichtig ist, dass die Unteren Denkmalbehörden nach den möglichen Änderungen der denkmalrechtlichen Vorgaben von den Bezirksregierungen umfassend beraten werden, denn letztendlich sind die Unteren Denkmalbehörden nicht nur die Ansprechpartner von Denkmaleigentümern, sondern durch deren Auflagen maßgeblich auch dafür verantwortlich, ob private Eigentümer bereit sind, in Sanierungsmaßnahmen von denkmalgeschützten Immobilien zu investieren.

Manche Eigentümer von betroffenen Gebäuden vertreten die Auffassung, dass Entscheidungen der

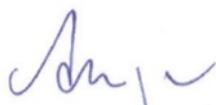
Unteren Denkmalbehörde behördliche Willkürmaßnahmen sind. Diesem Eindruck lässt sich nur begegnen, indem von den übergeordneten Behörden eindeutige Hilfestellungen gegenüber den Unteren Denkmalbehörden geleistet werden. In diesem Zusammenhang könnte die Einrichtung eines Ombudsmanns hilfreich sein. Seit der Novellierung des Denkmalschutzgesetzes Schleswig-Holstein im Jahre 1995 steht ein Ansprechpartner und Mediator bei Fragen und unterschiedlichen Interessen in Sachen Denkmalschutz für entsprechende Konfliktsituationen zur Verfügung.

III.

Wir empfehlen, den Antrag von CDU und FDP mit der Drucksache 17/3807 anzunehmen.

Mit freundlichen Grüßen

Haus & Grund Rheinland Westfalen e.V.



Ass. jur. Erik Uwe Amaya  
Verbandsdirektor