

# Denkmalschutz: Ab in die Liste?

## – Rechtslage • Auswirkungen • Rechtsbehelfe –



### 1. „Macht nichts“

Familie Vorsicht hat eine gewerbliche Immobilie. Etwas in den Jahren, Vermietung schwierig. Sie überlegt bereits, ob nicht ein Verkauf Sinn macht. Da kommt der Anruf. Am Apparat ist kein Mieter, kein Käufer, sondern der Denkmalschutz. Ihr Gebäude sei kein Haus, sondern ein Ensemble. Es solle unter Schutz gestellt werden.

In einem ersten Gespräch heißt es, das mache doch alles kaum etwas. Sogar abreißen könnten Vorsichts ihr Haus, wenn sie vorher nur fragen würden. Also alles paletti, ab in die Liste?

### 2. Voraussetzungen

Gegenstand eines Denkmals

kann vor allem ein Baudenkmal sein. Herleitbar ist die „Denkmalfähigkeit“ i.d.R., wenn künstlerische Gründe diese Einordnung rechtfertigen. Also das Gebäude besondere künstlerische Qualität hat, einen besonderen Bezug zu einer bestimmten Kunstepoche aufweist und etwa wegen des mehrheitlichen Unterganges entsprechender Vergleichsbauten ein besonderer Seltenheitswert besteht (Martin u.a., Handbuch Denkmalschutz und Denkmalpflege, 2. Aufl. 2006, S. 130 / Rdn. 1; S. 132 / Rdn. 6).

Das Bundesverwaltungsgericht hat in einer Entscheidung vom 24.06.1960 (BVerwGE 11, 32) ausgeführt, dass besondere

künstlerische Bedeutung zuerkannt werden müsse, wenn eine bauliche Anlage das ästhetische Empfinden in besonderem Maße anspreche und der Eindruck erweckt würde, die Anlage habe besonderen Symbolgehalt.

Die Denkmalfähigkeit kann aber außerhalb der künstlerischen Leistungshöhe auch aus geschichtlicher Bedeutungskategorie herleitbar sein. Z.B. für Zeugnisse einer Geschichtsepoche (Heldendenkmäler, Triumphbögen), Stätten wichtiger politischer Ereignisse (Sühnekapelle, Obelisk, Paulskirche Frankfurt).

Voraussetzung ist aber immer ein hervorhebender, mindestens heimatgeschichtlicher Aussagewert (Martin, aaO, S. 134 / Rdn. 9).

### 3. Verfahren

Will die zuständige Behörde ein Grundstück, ein Gebäude oder einen Gebäudeteil unter Denkmalschutz stellen, entsteht die Schutzwirkung entweder durch den Erlass eines entsprechenden Bescheides (§ 7 Abs. 1 DSchG) oder durch Rechtsverordnung nach § 7 Abs. 2 DSchG). Der Bescheid setzt nach § 2 Abs. 1 DSchG eine vorherige Anhörung des Grundstückseigentümers voraus, es folgt dann der Erlass eines Bescheides nach § 2 Abs. 2 DSchG. Im Fall der Unterstellung durch Rechtsverordnung findet eine (öffentliche) Anhörung und die Auslegung der Verordnung über die Unterschutzstellung nach § 3 Abs. 1 / 2 DSchG statt.

Der Erlass eines Bescheides ist durch Widerspruch / Klage anfechtbar, eine etwaige Rechtsverordnung durch Klage im Normenkontrollverfahren.

### 4. Beschränkungen

Die durch den Denkmalschutz eintretenden Beschränkungen dürfen nicht klein geredet werden. Nach § 10 Abs. 1 DSchG bedarf der Eigentümer, wenn seine Immobilie Denkmal geworden ist, der Zustimmung der zuständigen Behörde bei einer Vielzahl von Maßnahmen. Schon die bauliche Veränderung im Bestand und Erscheinungsbild sind genehmigungsbedürftig. Ebenfalls die Wiederherstellung von Bauteilen, Instandsetzungen sowie An- und Ausbauten. Etwa Aufschriften oder Werbeeinrichtungen dürfen ohne Genehmigung der zuständigen Behörde nicht mehr angebracht werden.

Weitgehende Eingriffsrechte erhält die zuständige Behörde auch, wenn der Eigentümer oder sonst Verfügungsberechtigte nach Auffassung der Behörde nicht ausreichend für die Erhaltung des Denkmals Sorge trägt. Es ist dann zulässig, durch Bescheid Frist zur Durchführung von Maßnahmen zu setzen und bei deren Ablauf Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

Die Enteignung (§ 20 DSchG) ist unter näher beschriebenen Voraussetzungen erleichtert möglich, die Bestimmungen des Denkmalschutzes dürfen den Eigentümer in seinen Grundrechten beeinträchtigen.

### 5. Verkauf

Beim Verkauf eines Gebäudes, welches „Denkmal“ geworden ist, werden Besonderheiten zu beachten sein. Für den Käufer wird von Interesse sein, ob vor dem Eigentumswechsel erbrachte Bauleistungen des

**ER** E N S E N B A C H  
Rechtsanwälte

Bremerhaven • Hamburg • Berlin • Hennigsdorf



Dr. H.-P. Ensenbach  
Geschäftsleitender Partner der  
ENSENBACH Rechtsanwälte

Bussestraße 15a/Geestufer  
27570 Bremerhaven  
Tel. 04 71/9 46 94-0  
Fax 04 71/41 16 02  
bremerhaven@dr-ensenbach.de

Mattentwiete 6  
20457 Hamburg  
Tel. 040/41 91 93-0  
Fax 040/41 91 93-22  
hamburg@dr-ensenbach.de

Charlottenstraße 65  
10117 Berlin  
Tel. 030/2 36 34 05-0  
Fax 030/2 36 34 05-22  
berlin@dr-ensenbach.de

Neuendorfstraße 20a  
16761 Hennigsdorf  
Tel. 030/2 36 34 05-0  
Fax 030/2 36 34 05-22  
hennigsdorf@dr-ensenbach.de

In Kooperation mit:  
Hofmann & Kollegen  
Rechtsanwälte, Steuerberater  
Im Technologiepark  
Eupener Straße 135-137  
50933 Köln  
Tel. 02 21/56 96 55 57  
Fax 02 21/56 96 55 58

- Grundstücksrecht
- Wohn- und Gewerbe-  
raummietrecht
- Erbbaurecht
- Bauträgervertragsrecht
- Sozial- und Spezial-  
immobilien


SofortConsult täglich 6.00 – 22.00 Uhr, Telefon 040/41 91 93 -20

Verkäufer tatsächlich unter Wahrung der Anforderungen des Denkmalschutzes verwirklicht wurden. Es kann um einfache gestalterische Maßnahmen, wie Fenster, Rollläden, die Anordnung von Stellplätzen oder die Gestaltung von Außenanlagen gehen. Auch die steuerrechtliche Anerkennung von Aufwendungen ist in diesem Zusammenhang i.d.R. von der „Denkmalpflege“ abhängig (Basty, Der Bauträgervertrag, 6. Auflage, K / Rdn. 920).

Für den Verkaufsfall sehen die Denkmalschutzgesetze der Länder oftmals auch besondere Vorkaufsrechte nach öffentlichem Recht vor. Im Land Bremen und in Niedersachsen sind solche besonderen Vorkaufsrechte aber derzeit nicht vorgesehen. Anders etwa ist dies im Saarland, in Rheinland-Pfalz und vielfach im Bereich der neuen Bundesländer.

## 6. Ausblick

Denkmalschutz hat Sinn, wenn es darum geht, wirkliche Kulturgüter zu bewahren. Denkmäler sind Ausnahmen, kulturelle Besonderheiten. Die großräumige Anlage von Schutzkatastern rechtfertigt der Denkmalgedanke aber nicht.

Betroffene Eigentümer sollten sehr genau klären, ob und in welchem Umfang die durch den Denkmalschutz eintretenden Beschränkungen im Eigentum wirklich hingenommen werden sollen. 

Von: Dr. H.-P. Ensenbach, Rechtsanwalt und Notar, ENSENBACH Rechtsanwälte, Büro Bremerhaven – Telefon 04 71/9 46 94-0 [www.ensenbach-rechtsanwaelte.de](http://www.ensenbach-rechtsanwaelte.de)

# Sven Heise

## Bodenverlegungen GmbH



Kreuzackerstr. 15 · 27572 Bremerhaven

Telefon (04 71) 7 77 87

Telefax (04 71) 7 77 56

[www.heise-bodenverlegungen.de](http://www.heise-bodenverlegungen.de)



**Druckhaus Wüst**  
Die Kreativdruckerei

## Beraten – Gestalten – Drucken

Sie haben sich Gedanken gemacht, wie Ihr neues Druckobjekt aussehen soll: Firmenlogo, Geschäftsdrucksachen, Image-Broschüre, Prospekt, Katalog, Buch, Chronik, Kalender – alles muss »nur« noch gedruckt werden? Dann sind wir – die größte Druckerei im Landkreis Cuxhaven – Ihr zuverlässiger und kompetenter Partner.

Seit mehr als 35 Jahren beraten wir unsere Kunden in allen Fragen rund um die Druckproduktion. Von der Gestaltung über die Erstellung, Verarbeitung und Veredelung bis zum fertigen Produkt bleibt alles in einer Hand – fragen Sie uns einfach!

**☎ 04746/9464-0**

Weißberger Straße 12, 27628 Driftsethe, Fax (04746) 9464-94  
mail@druckhaus-wuest.de, www.druckhaus-wuest.de

**Unsere Lieblingsfarbe ist bunt!**

*Alles, was RECHT ist.*



Unsere Leidenschaft ist es, rechtliche Probleme erfolgreich zu lösen. Seit über 20 Jahren.

Wann können wir Ihnen zu Ihrem RECHT verhelfen?

RECHTSANWÄLTE UND NOTARE

**von Bonin & Braungard**

Grashoffstraße 32 · 27570 Bremerhaven · [www.bonin-braungard.de](http://www.bonin-braungard.de)  
Telefon (0471) 280 01 · Fax 20 70 16 · [anwaelte@bonin-braungard.de](mailto:anwaelte@bonin-braungard.de)