

Denkmalrecht in Deutschland im Denkmalnetz

Weitere Beiträge zum Denkmalrecht

Stichwort: Eigentümer und Denkmal

Titel: Zur Verantwortung des Eigentümers für sein Denkmal

Autor: Dr. Dieter J. Martin

Fundstelle: Festschrift Michael Krautzberger

.....

Zur Verantwortung des Eigentümers für „sein“ Denkmal

I. „Der Denkmalpfleger ist der Eigentümer“

Wortwörtlich findet sich diese Aussage zwar in keinem der auch insoweit antiquierten, weil obrigkeitsstaatlich orientierten 16 deutschen Denkmalschutzgesetze. Tatsächlich nehmen sie die Eigentümer mit der Auferlegung der Erhaltungspflicht in ihren Verästelungen der Pflichten zu Instandhaltung, Instandsetzung und zum Schutz vor Gefahren für ihre Denkmäler aller Art in einer Weise in Anspruch, die klar sowohl ihre umfassende rechtliche Verantwortung als auch den tatsächlichen Ablauf der Erhaltung an den Zügeln der Behörden vorzeichnet. Der verzweifelte Ruf: „Hilfe, ich habe ein Denkmal“ ist die Antwort des zunächst oft hilf- und ratlosen Eigentümers, der zumindest bis zum In-Kraft-Treten des jeweiligen Denkmalschutzgesetzes sich seines fast uneingeschränkten Verfügungsrechts als Eigentümer und seiner „Baufreiheit“ freuen konnte. Das Eigentum ist die im Grundsatz uneingeschränkte Sachherrschaft – diese grundgesetzlich und grundrechtlich garantierte Rechtsposition stößt ab der Unterschützstellung an die nunmehr aufgestellten neuen Grenzen der Denkmalschutzgesetze. Anliegen des vom Jubilar und dem Verfasser vorgelegten Handbuchs Denkmalschutz und Denkmalpflege¹ war und ist es insbesondere, anderen Eigentümern ihre Rechte und Pflichten deutlich zu machen. Umgekehrt will dieses Handbuch den gemeindlichen und staatlichen Behörden sowohl die Möglichkeiten des rechtlichen Schutzes als auch seine Grenzen aufzeigen. „Die Denkmalpfleger“ sind also weder die Beamten und Angestellten der Landesämter für Denkmalpflege noch deren Kollegen in den Unteren Denkmalschutzbehörden und bei den Gemeinden, sondern die Eigentümer. Ihrer bürgerlich-rechtlichen Sachherrschaft korrespondiert ihre öffentlich-rechtliche Erhaltungspflicht. Sie müssen zur Erfüllung der Pflicht entsprechende Maßnahmen des Schutzes, der Pflege und der Instandsetzung einleiten. Die eingeräumten Befugnisnormen für die Anordnung zum Nachholen versäumter Maßnahmen machen also den Staat und die Behörden nicht zu Denkmalpflegern: Sie können zwar mit diesen Mitteln des „Denkmalschutzes“ mit hoheitlichen Schritten die Eigentümer zur „Denkmalpflege“ anhalten² und sie können ihre Anordnungen mit Verwaltungszwang bis hin zur Ersatzvornahme durchsetzen; nach einigen Gesetzen können sie auch

¹ *Martin/Krautzberger* (Hrsg.), Denkmalschutz und Denkmalpflege, Handbuch, 2. Auflage 2006 München, zit. „Martin/Krautzberger“. – **Achtung: Mittlerweile 3. Auflage 2010 mit z.T. geänderter Nummerierung.**

² Zur Unterscheidung der beiden Begriffe siehe *Martin/Krautzberger*, Teil A Kapitel I.

sog. unmittelbare Maßnahmen durchführen.³ Diese „letzten“ rechtlichen Schritte lassen die Rechtspositionen des Eigentümers unberührt, er bleibt der zur Denkmalpflege Verpflichtete und hat jederzeit die Möglichkeit, die Erfüllung seiner Pflichten wieder selbst in die Hand zu nehmen.

II. Denkmalpsychologie: Die Einstellung zum eigenen Denkmal

Strahlende Gesichter sieht man bei den Eigentümern eines Denkmals meist erst zu dem Zeitpunkt, in dem sie „alles“ hinter sich gebracht haben. „Alles“ meint die unvermeidlichen Lasten mit Vorbereitung, Durchführung, Behördenstress und Finanzierung einer denkmalpflegerischen Maßnahme. Mit ihrem Abschluss tritt Entspannung ein. Freude kann aufkommen, wenn man auch noch eine öffentliche Anerkennung erfährt und vielleicht einen Fassadenpreis, eine Plakette oder wenigstens eine lobende Anerkennung in der Lokalzeitung erhält. Die Denkmalwelt hat ihre eigene Psychologie. Speziell die Psyche des Denkmaleigentümers muss verschiedene Phasen durchlaufen. Die anfängliche Skepsis beim ersten Erfahren von der Denkmaleigenschaft muss sich zu einer positiven Einstellung zum eigenen Denkmal entwickeln. Aufgabe der Behörden ist es, möglichst frühzeitig aktiv auf die Eigentümer zuzugehen, sie über die Denkmaleigenschaft zu informieren und auf ihre Psyche einzuwirken. Hinweise auf gesetzliche Verbote und Pflichten und ein amtliches Vorgehen können die Eigentümer eher verschrecken – gefragt ist ein einfühlsames Verhalten der Amtsträger. Erste Schritte sind damit für den Eigentümer vorgezeichnet. Er/sie muss versuchen, mit der Tatsache zu leben, dass er ein Denkmal hat, er muss es kennen lernen, seine Bedeutung erfahren (warum ist es ein Denkmal?) und diese Bedeutung akzeptieren und respektieren. Ihm muss der Gedanke vertraut gemacht werden, dass es sich bei dem Denkmal um „sein kostbares Gut“ handelt, das sorgfältig behandelt sein will. Früh frei machen muss er sich von der Vorstellung der freien Verfügbarkeit über sein Eigentum: Er hat nicht mehr die Befugnis, mit seiner Sache nach Belieben zu verfahren und sie sogar zu zerstören – aber welcher Eigentümer zerstört schon sein Haus oder sein Auto, seinen Schmuck oder seine Bücher? Mit seinem Erkennen und Anerkennen der Denkmaleigenschaft wächst erfahrungsgemäß die Bereitschaft, sich auch weiter mit seinem Denkmal zu befassen. Staatliche Finanzhilfen können ihn veranlassen, das Denkmal näher zu untersuchen und zu erfassen, um damit die ersten Voraussetzungen für eine vielleicht notwendige Erhaltungsmaßnahme vorzubereiten. Geschickte Berater werden ihn weiterführen zu einer Diskussion um Nutzungsmöglichkeiten und zu Gedanken über eine denkmalgerechte Planung, also zu einer konstruktiven Mitwirkung.⁴ Mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit und mit der Unterstützung erfahrener Fachleute wie Architekten, Restauratoren und Handwerker (diese sind von Berufs wegen auch „Denkmalpfleger“) kann es dann zu weiteren Aufträgen für die Planung, die Einholung der Genehmigung und schließlich zur Durchführung kleinerer Pflegemaßnahmen oder auch umfangreicher Maßnahmen zur Instandsetzung und Erhaltung bescheidener und bedeutender Denkmäler kommen. Beeinflussen können diesen psychologischen Prozess insbesondere geschickte Behördenvertreter. Bemerkenswert sind die Ansätze u. a. des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege, das auf seine Rolle als Servicestelle setzt und z.B. in Schloss Seehof bei Bamberg mit Hilfe des Landkreises eine „Denkmalakademie“ einrichten will, die sich auch die Betreuung der Eigentümer bereits im Vorfeld von

³ Siehe *Martin/Krautzberger*, Teil E Kapitel IV Nr. 6 und *Eberl/Martin*, Erl. zu Art. 4 BayDSchG.

⁴ Die Mitwirkungspflicht des Eigentümers betont BayVGH Urt. vom 27. 9. 2007, 1 B 00.2474 - juris: Ohne Mitwirkung kein Anspruch auf Genehmigung. Anm. *Martin* in BayVBl. 2008, 149.

Erhaltungsmaßnahmen vorgenommen hat. Eine ähnliche Aufgabe hat die „DenkmalAkademie“ der Deutschen Stiftung Denkmalschutz, welche in Görlitz und Romrod entsprechende Veranstaltungen anbietet. Vorläufer waren Veranstaltungen des Deutschen Nationalkomitees für Denkmalschutz, das seine Ergebnisse in den lesenswerten Bänden „Der Eigentümer und sein Denkmal“ vorgelegt hat.⁵ Die Erfahrung lehrt, dass jeder gut betreute Eigentümer eine positive Einstellung zu seinem Denkmal gewinnen kann und wird. Die Behörden müssen versuchen, ihn in jeder Phase seiner schwierigen Aufgaben mit allen Mitteln zu unterstützen. Bewahren müssen sie ihn möglichst vor der Trotzphase, in der er versuchen könnte, mit allen rechtlichen Mitteln sowohl bereits gegen die Aufnahme in die Denkmalliste vorzugehen, als auch mit Hilfe von Beratern unter Berufung auf eine tatsächliche oder vermeintliche Unwirtschaftlichkeit⁶ seines Denkmals den Abbruch und damit eine meist verfrühte Trennung der Beziehung von Mensch und Denkmal zu erreichen. Besser ist es allemal, den Denkmälern eine Chance auf ihr Weiterbestehen zu lassen. Wie Bücher haben auch Denkmäler ihre Schicksale, erzählen lassen sich spannende Geschichten über die Erhaltung in nicht gerade kulturfreundlichen Zeiten. Viele hatten vielleicht das Glück, von den staatlichen Inventarisatoren bei der Erstellung der Denkmallisten einfach übersehen zu werden. Niemand stellt bei alten Häusern, die nicht in das Scheinwerferlicht der Denkmallisten und Denkmalbücher gelangt sind, die Frage nach der „Zumutbarkeit“ ihrer Erhaltung, sie werden einfach und wie selbstverständlich ohne Denkmalschutz erhalten. Andere Denkmäler waren schon aufgegeben, Prozesse vor wenig denkmalfreundlichen oberen Gerichten wie im Fall jenes berühmt gewordenen, ein halbes Jahrtausend alten Pfarrhofs aus dem Jahr 1461⁷ hatten scheinbar ihr Schicksal besiegelt; die Eigentümer haben anschließend vielleicht nur die Entsorgung und die damit verbundenen Abbruchkosten gescheut und das Denkmal trotzdem erhalten. Trost und Hoffnung spendet den Denkmalfreunden der Buchtitel „Schon aufgegeben und trotzdem erhalten“.⁸ Die Beispiele zeigen, dass man die Hoffnung auf eine bessere Einsicht erst aufgeben muss und darf, wenn das Denkmal restlos beseitigt ist.

III. Das System der Rechte und Pflichten

Den Schutz von Denkmälern erkennt das Bundesverfassungsgericht als eine Gemeinwohlaufgabe von hohem Rang, welche eine gesteigerte Sozialbindung des Eigentums zulässt; die Grenze werde erst erreicht, wenn die Privatnützigkeit nahezu vollständig beseitigt wird und „aus dem Recht eine Last“ wird. Legitimiert wird damit das System der Pflichten, welche die Gesetze zum Teil mit genüsslichen Formulierungen den Eigentümern ansinnen, ohne ihnen gleichzeitig entsprechende Rechte und Vergünstigungen zu gewähren.

Alle Denkmalschutzgesetze richten sich im Wesentlichen an die privaten Eigentümer,

⁵ Band 43 der Schriftenreihe des *Deutschen Nationalkomitees für Denkmalschutz* (DNK) befasst sich mit dem privaten, Band 42 mit dem öffentlichen Eigentümer, dessen Vorbildfunktion herausgestellt wird.

⁶ Z.B. B. *Haaß*, Privatnützigkeit und Wirtschaftlichkeitsberechnung im Denkmalschutz, *NVwZ* 2002, 1054 ff.; bemerkenswert ist das Fehlen jeglicher der nur in der nicht zitierten Entscheidungssammlung zum Denkmalrecht – *EzD* – veröffentlichten Entscheidungen.

⁷ Pfarrhofurteil des *BWVGH* vom 10. 5. 1988, 1 S 1949/87, u.a. in *DÖV* 1989, 79 mit Anm. *Hönes*, und in *EzD* 2.2.6.1 Nr. 8 mit Anm. *Martin*; der Pfarrhof ist seit Jahrzehnten bestens restauriert und erhalten.

⁸ Band 58 der Schriftenreihe des *DNK*, 1998.

in die Pflicht genommen werden im Ländervergleich völlig unsystematisch auch andere Personen als die Eigentümer, wie z. B. Erbbauberechtigte, Nießbraucher, „Verantwortliche“, Besitzer, dinglich Verfügungsberechtigte, dinglich oder obligatorisch Berechtigte, Nutzungsberechtigte, Unterhaltungsverpflichtete, Veranlasser, Veräußerer und Erwerber und Entdecker bzw. Finder. Auch diese anderen Personen können nicht willkürlich von den Gesetzen und den Behörden in Anspruch genommen werden; auch sie können sich insbesondere auf das Grundrecht des Eigentums, den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit und den Gleichheitssatz berufen. Einige Gesetze stellen die Pflichten der öffentlichen Hand beim Schutz ihrer eigenen Denkmäler besonders heraus, andere entlasten den Staat und Kommunen von eigentlich selbstverständlichen Verfahrenspflichten und eröffnen damit Zweifel an der tatsächlichen Allgemeingeltung der Gesetze. Dass von den Trägern der unmittelbaren und mittelbaren Staatsverwaltung selbstverständlich ein vorbildliches Verhalten erwartet werden kann, formulieren z.B. die Gesetze von Bremen und Hamburg. Auch wenn dies in einem Land nicht besonders herausgestellt ist, gelten sämtliche denkmalrechtlichen Pflichten uneingeschränkt auch für den Bund, das Land selbst, die Kommunen und andere Rechtsträger der öffentlichen Hand. Auch sie können durch Anordnungen der zuständigen Behörden und Bußgeldverfahren in Anspruch genommen werden. Nur die Zuständigkeit für Genehmigungen ist zum Teil wohl wegen der Staatsräson manchmal abweichend geregelt.⁹

1. Verfahrenspflichten nach Denkmalrecht

Primäre Rechtsfolge einer jedweden Denkmaleigenschaft ist die vor allem den Eigentümern obliegende Pflicht zur Erhaltung und Pflege ihrer Objekte, sekundäre Rechtsfolge ist die damit eng verbundene Pflicht, für Maßnahmen, insbesondere Veränderungen und Beseitigungen, eine Genehmigung einzuholen. Diese Verfahrenspflichten¹⁰ stellen nach einhelliger Auffassung „Veränderungsverbote mit Erlaubnisvorbehalt dar“.¹¹ Der Prüfung eines Vorhabens in denkmalschutzrechtlicher Hinsicht wohnen daher zwei Aspekte inne: Der formelle Aspekt des einzuhaltenden Verfahrens und der inhaltliche Aspekt des richtigen, mindestens akzeptablen fachlichen Umgangs mit dem Denkmal, also die Beachtung der Denkmalverträglichkeit. Generell darf jedes Denkmal nur mit Genehmigung verändert, ganz oder teilweise beseitigt oder zerstört, von seinem Standort oder Aufbewahrungsort entfernt (transloziert), instand gesetzt, wieder hergestellt oder bzw. und in seiner Nutzung verändert werden. Die Begriffe werden zum Teil eng ausgelegt; Praxis und Rechtsprechung ziehen den Kreis möglicher Veränderungen sehr weit und unterwerfen der Genehmigungspflicht z. B. auch die Wiederaufforstung eines Grundstücks auf Sylt¹² oder die Neutünchung in gleicher Farbe.¹³ Einer Genehmigung bedürfen meist auch Veränderungen in der Nähe bzw. Umgebung von Denkmälern; damit werden also nicht nur die Eigentümer von Denkmälern in Anspruch genommen, sondern auch ihre Nachbarn. Mit Augenmaß wird die Genehmigungspflicht bei relativ geringfügigen Maßnahmen im Innern von Baudenkmalern und an nicht unter Einzelschutz stehenden Denkmälern im

⁹ Zuständig ist verschiedentlich die höhere oder die oberste Denkmalschutzbehörde; nach § 24 Abs. 5 DSchGRP kann sich die obere Schutzbehörde für zuständig erklären, wenn eine untere Denkmalschutzbehörde Eigentümer oder Besitzer ist.

¹⁰ Einen Überblick bietet das Schema 6 Verfahrenspflichten in *Martin/Krautzberger*, Teil B Rn. 7.

¹¹ *Kleeberg/Eberl*, Kulturgüter in Privatbesitz, 2. Auflage 2000, Rn. 145; vgl. auch die frühere Überschrift des Art. 6 BayDSchG „Veränderungsverbote“.

¹² OVG SH Urt. vom 29. 9. 2003, EzD 2.3.4 Nr. 19.

¹³ Siehe z. B. *BayObLG*. B. vom 9. 8. 1993, EzD 2.2.8 Nr. 3.

Ensemble gehandhabt; allerdings werden oft Eigentümer von sich aus auf einem Verfahren bestehen, weil davon die Inanspruchnahme von Steuervergünstigungen z.B. für eine Heizungsmodernisierung abhängen kann.

Geradezu skandalös uneinheitlich behandelt wird von den 16 Gesetzen das Verhältnis von denkmalrechtlichen zu anderen Genehmigungspflichten z.B. nach Bau-, Umwelt- und Wasserrecht. Es wird höchste Zeit, dass zumindest das durchweg unzulängliche Verfahrensrecht der Länder bereinigt und vereinheitlicht wird.¹⁴

2. Die Erhaltungspflichten¹⁵

Die Erhaltungspflichten gliedern sich in die primäre (Ober-)Pflicht, die Zerstörung oder Beschädigung eines Denkmals zu unterlassen, und in die sekundären Pflichten zur Durchführung von Maßnahmen und zum Unterlassen von Handlungen. Bei der Erhaltungspflicht handelt es sich nicht nur um eine Verfahrens-, sondern um eine materielle Rechtspflicht zur Gewährleistung der sog. Denkmalverträglichkeit. Die Reichweite der Erhaltungspflicht ergibt sich aus dem Sinnzusammenhang der gesetzlichen Vorschriften; sie ist in jedem Einzelfall unter Umständen unter Berücksichtigung der von der Rechtsprechung entwickelten Kategorienadäquanz zu ermitteln und festzustellen.¹⁶

3. Weitere Haupt- und Nebenpflichten

Zu den intensiv erörterten Problemen des Denkmalrechts gehört die Kostentragung bei Eingriffen in Bau- und Bodendenkmäler. Umfassend formuliert das sog. Verursacher-, besser Veranlasserprinzip für alle Arten von Denkmälern z.B. § 7 Abs. 4 ThürDSchG: „Wird in ein Kulturdenkmal eingegriffen, so hat der Verursacher des Eingriffs alle Kosten zu tragen, die für die Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung und Dokumentation des Kulturdenkmals anfallen.“ Die Kosten von Maßnahmen treffen – wie in anderen Genehmigungsverfahren – weitgehend die Bauherren (die nicht notwendig mit den Eigentümern identisch sein müssen) als Veranlasser und nicht die Denkmalbehörden. Dies gilt auch für alle Eingriffe der öffentlichen Hand z.B. beim Straßen- und Bahnbau.¹⁷ Unnötige Vollzugsdefizite in Genehmigungsverfahren aller Art führen zu Unsicherheiten, wenn nicht z. B. durch Nebenbestimmungen zu Verwaltungsakten die Pflichten der Veranlasser jederzeit praxisgerecht und für die Verpflichteten eindeutig präzisiert werden.¹⁸

Die Nutzung, das Fehlen einer Nutzung und die Nutzungsuntersagung gehören zu den Hauptproblemen der Praxis des Denkmalschutzes. Fast alle Gesetze haben Regelungen zu wenigstens einem dieser Probleme aufgenommen. Umfassend ist für Baudenkmäler die Formulierung des Art. 5 BayDSchG: Danach sollen Baudenkmäler möglichst entsprechend ihrer ursprünglichen Zweckbestimmung genutzt werden bzw. es soll eine der ursprünglichen gleiche oder gleichwertige Nutzung angestrebt

¹⁴ *Martin/Krautzberger*, Handbuch, Teil E RdNr. 59 ff.

¹⁵ Überblick im Schema 4 Erhaltungspflichten und Gebote in *Martin/Krautzberger*, Teil B Rn. 5.

¹⁶ Zu Einzelheiten siehe *Martin/Krautzberger*, Teil G Kapitel IV. Zur Kategorienadäquanz z.B. OVG Berlin Urt. vom 6. 3. 1997, EzD 2.1.2 Nr. 34, dass. vom 31. 10. 1997, EzD 2.1.2 Nr. 26, OVG NW vom 30. 7. 1993, NVwZ–RR 1994, 135 = EzD 2.2.1 Nr. 4, ferner *Martin*, Kommentar zum DSchGMV, Erl. 4.2.1.3 zu § 7, 2007.

¹⁷ In diesem Sinne auch die bemerkenswerte offizielle, aber schwer aufzufindende Stellungnahme des Bundesministeriums für Verkehr im Brandenburger ICE-Prozess (abgedruckt in *Martin/Viebrock/Bielfeldt*, Denkmalschutz – Denkmalpflege – Archäologie, 1997 ff, Kz. 93.51).

¹⁸ Einer Änderung der Denkmalschutzgesetze der Länder bedarf es deshalb also keineswegs. Ausführlich *Martin*, Verursacher, Veranlasser und Kostenfolgen im Denkmalrecht, 2-teiliger Aufsatz in BayVBI 2001, 289 ff., 332 ff.

werden. Zumindest soll eine Nutzung gewählt werden, die eine Erhaltung auf die Dauer gewährleistet. Sind verschiedene Nutzungen möglich, so soll diejenige Nutzung gewählt werden, die das Denkmal am Wenigsten beeinträchtigt. Nur notfalls können Eigentümer verpflichtet werden, eine bestimmte Nutzung durchzuführen.¹⁹ Weil die Genehmigungen mitwirkungsbedürftige Verwaltungsakte sind, bedürfen sie eines Antrags. Oft stark und für sie gelegentlich unverständlich belastet werden Eigentümer und Planer durch die Vielzahl der behördlicherseits verlangten Unterlagen für Denkmäler angefangen vom Quellenstudium und archäologischen Untersuchungen über ein verformungsgerechtes Aufmaß und die sog. Befunduntersuchungen bis – unmissverständlich seit 1999 - zu den Unterlagen für die Zumutbarkeitsprüfung. Die Beibringung ist jeweils eine Obliegenheit des Antragstellers.

Die verschiedenen Auskunfts- und Anzeigepflichten folgen unterschiedlichen Motiven, sie dienen der Bekanntgabe von Mängeln, von Veräußerungen, von Denkmalverdacht, von Ortswechseln, von Instandsetzungen und Erdarbeiten sowie von Funden. Sie beziehen sich auf die für die Behörden notwendigen Angaben. Unterschiedliche Duldungspflichten sind vorgesehen für das Betreten von Grundstücken und/oder Wohnungen,²⁰ für die Beseitigung von Mängeln an Denkmälern durch die Behörden, für die Durchführung amtlicher Grabungen, für Grabungen auf fremden Grundstücken, für die Belassung von Fundstellen, für die Bergung und Sicherung von Funden; ähnlich wirkt die Überlassungspflicht von Funden. Entgegen landläufigen Befürchtungen gibt es keine Pflicht für den Eigentümer, sein Denkmal der Öffentlichkeit zu zeigen und jedermann durch seine Räume zu führen; die Behörden (und teilweise das Steuerrecht) lassen sich Ihr Entgegenkommen aber gelegentlich mit der Einräumung eines beschränkten Zugangsrechts vergelten.

4. Verbote und Sanktionen²¹

Den Denkmalschutzgesetzen ist jeder Denkmaleigentümer verdächtig. Zur Durchsetzung der Pflichten haben sie deshalb den Behörden ein ganzes Arsenal von Befugnisnormen für Maßnahmen und Anordnungen bereit gestellt, das von weiteren Möglichkeiten für Sanktionen begleitet wird. Vorbeugend dienen der Verhütung von Eingriffen bereits die umfassende Verfahrenspflichten. Insbesondere alle Arten von Eingriffen ohne oder abweichend von der Genehmigung sind jederzeit von der Einstellung bedroht. Das Verbot der Fortsetzung lässt sich auf der Grundlage des Denkmalrechts, bisweilen auch des allgemeinen Sicherheitsrechts aussprechen. Ist ein Schaden an einem Denkmal eingetreten, kommen die Anordnungen zum Rückgängigmachen bzw. zur Wiederherstellung des bei Denkmälern allerdings oft nicht unproblematischen früheren Zustandes (ein Generalkonservator: „Was weg ist, ist weg“) in Betracht. Bayern hat sogar einen besonderen öffentlich-rechtlichen Schadenersatzanspruch begründet, weniger zugunsten des Eigentümers, eher zugunsten der Sache. Als Sanktionen sind schließlich (vereinzelt) Strafen und (überall, allerdings völlig uneinheitlich) Bußgelder vorgesehen, welche u.a. die Eigentümer aber auch Behörden als Täter oder Handlanger treffen können. Dass gerade die genannten Sanktionen und der Vollzug der entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen bundesweit im Argen liegen, zeigen die wenigen Prozesse; viele

¹⁹ Kritisch zur in der Praxis bisher kaum jemals getroffenen Anordnung einer neuen Nutzung der ausschließlich eigentümergefreundliche Beitrag von *Haaß*, NVwZ 2002, 1054 ff.

²⁰ Zum Betretungsrecht *Kapteina* in der Anm. zu *VG Düsseldorf* Urt. vom 5. 2. 2004, EzD 2.2.7 Nr. 4.

²¹ Siehe hierzu das Schema 5 in *Martin/Krautzberger*, Teil B Rn. 6.

Behörden sehen die Möglichkeit der Einleitung von entsprechenden Verfahren immer noch als Ausfluss ihrer Landesherrlichkeit und missachten – ungestraft - die Gesetze.

IV. Die Grenzen der Pflichten des Eigentümers

Keine Entscheidung zum Denkmalrecht hat ein vergleichbares Echo in der Tagespresse und im Schrifttum ausgelöst wie der B. des *BVerfG* vom 2. 3. 1999.²² Natürlich nützen die an Denkmalprozessen beteiligten Parteien belassene oder vermutete Spielräume des Beschlusses für ihre Interpretation und unterstellen die Freigabe zum Abschuss, wenn sich ein Denkmal „nicht trägt“. Von den über 1 Million Baudenkmalern – von den weiteren ca. 5 Millionen Grundstücken mit Bodendenkmalern ganz zu schweigen – werden sich kaum zehn Prozent wirtschaftlich tragen (Maßstab Zentrum Frankfurt am Main); trotzdem werden sie erhalten, ihre Eigentümer sind keine rechtsfernen Phantasten.²³ Nicht jeder ist ein Trottel, der unwirtschaftliche Gegenstände nicht sofort verschrottet (wie z. B. alle Automobile).

Wer lesen kann, wird die Grundaussagen des *BVerfG* zur Kenntnis nehmen müssen: „Der Schutz von Kulturdenkmälern ist ein legitimes gesetzgeberisches Anliegen, Denkmalpflege eine Gemeinwohlaufgabe von hohem Rang, die einschränkende Regelungen rechtfertigt“. Die Genehmigungsvorbehalte werden im Grundsatz bestätigt. Die Anwendung der Versagungsnorm „führt im Regelfall auch nicht zu einer unverhältnismäßigen Belastung des Eigentümers, ... der daher einer gesteigerten Sozialbindung unterliegt.“ ... „Durch das Beseitigungsverbot wird die bestehende Nutzung eines Baudenkmals nicht eingeschränkt. Angesichts des hohen Ranges des Denkmalschutzes und im Blick auf Art. 14 Abs. 2 Satz 2 GG muss der Eigentümer es grundsätzlich hinnehmen, dass ihm möglicherweise eine rentablere Nutzung des Grundstücks verwehrt wird“. Anders liege es, wenn für ein Denkmal keinerlei sinnvolle Nutzungsmöglichkeit mehr bestehe. „Dazu kann es kommen, wenn die ursprüngliche Nutzung infolge geänderter Verhältnisse hinfällig wird und eine andere Verwendung, auf die der Eigentümer in zumutbarer Weise verwiesen werden könnte, sich nicht verwirklichen läßt.“ „Wo die Grenze der Zumutbarkeit im Einzelnen verläuft und in welchem Umfang Eigentümer von der zur Prüfung gestellten Norm in unzumutbarer Weise getroffen werden, kann offen bleiben.“ Das *BVerfG* hat also ein klares Regel- und Ausnahmeverhältnis herausgestellt, das Interessenvertreter²⁴ und ihnen leider manchmal blindlings folgend einige Gerichte²⁵ gerne auf den Kopf stellen.

²² 1 BvL 7/91; in vollem Wortlaut oder gekürzt abgedruckt u.a. in *BVerfGE* 100, 226, EzD 1.1 Nr. 7 usw.. Anmerkungen u. a. von *Hönes*, DSJ 1999/3, 119, *Hammer*, NVwZ 2000, 46, *Ossenbühl*, JZ 1999, 899, *Schmidt*, NJW 1999, 2847, *Hendler*, DVBl. 1999, 1501, *Jutzi*, NJ 1999, 534, und *Martin*, Bundesverfassungsgericht contra Denkmalschutz? BayVBl 2000, 584 ff.

²³ Beispiele für „unwirtschaftliche Denkmäler“ sind folgende Gruppen (mit Ausnahmen): Kirchen, Klöster, alle sonstigen kirchlichen Gebäude, Ruinen, Parks, Gärten, Friedhöfe, alle Industriedenkmäler, die sog. Nur-Denkmäler, Verwaltungsgebäude, Versorgungsgebäude (Schulen, Krankenhäuser, Museen usw.), landwirtschaftliche Betriebsgebäude wie Bauernhäuser, Scheunen, Backöfen, alle Fachwerkbauten (Heizung), alle „Herrschaftlichen Bauten“ wie Schlösser, Burgen, Palais, alle Bauten mit großzügigen Grundrissen. Ferner alle Grundstücke mit Bodendenkmalern (Ausnahme: Sand- und Kohlegruben), alle beweglichen Denkmäler (z.B. Bilder, Funde, Ausnahme z.B. JU 52).

²⁴ Signifikant mehrfach *Haaß* in seinem Aufsatz Privatnützigkeit und Wirtschaftlichkeitsberechnung im Denkmalschutz, NVwZ 2002, 1054 ff.

²⁵ Z. B. *BWVGH* Urt. vom 10. 5. 1988, 1 S 1949/87, u.a. in DÖV 1989, 79 mit Anm. *Hönes*, und in EzD 2.2.6.1 Nr. 8 mit Anm. *Martin*, und das 1000 € - Urteil des OVG Rheinland-Pfalz vom 30. 3. 2006, 1 A

Der mittlerweile leider nicht so seltene „Standardprozess“ nach Antrag auf Abriss ist aber seit 1999 keineswegs mit dem Totschlag-Argument der „Baufreiheit“ und mit ihr gleich zu setzender „Abbruchfreiheit“ zu entscheiden. Nunmehr gelten die „Rechtssätze“²⁶ des BVerfG: Ist ein Baudenkmal genutzt, so gibt es nach dem Beschluss kein Zumutbarkeitsproblem; das gilt auch bei gering genutzten Objekten (Ruinen, Wiesen, Wald, Parkbestandteile, Scheunen, Keller, Bodendenkmäler). Dasselbe gilt, wenn das Denkmal zwar nicht genutzt wird, aber ohne Investitionen nutzbar wäre. Auch in den Sonderfällen typischerweise nicht genutzter und nicht nutzbarer Denkmäler (z.B. Ruinen, Nurdenkmäler, Bodendenkmäler) spielt die Zumutbarkeit keine Rolle, solange keine neue zusätzliche Nutzungseinschränkung auferlegt wird. Ist ein Denkmal veräußerbar, so gilt dasselbe, auch wenn beim Verkauf Verluste entstehen.²⁷

Nur in den Ausnahmefällen, dass ein Denkmal weder veräußerbar (höchst selten, meistens geht es nur um den Preis), noch (das gibt es öfter) ohne vorherige Investitionen nutzbar ist, ist also nach BVerfG eine Wirtschaftlichkeitsberechnung mit folgenden Stufen anzustellen: 1. Stufe: Zunächst einvernehmliche Ermittlung der notwendigen Maßnahmen; dann Ermittlung der „Basiskosten“ durch Ausscheidung der Kosten des unterlassenen Bauunterhalts und dessen Folgekosten (daraus resultiert meist der aktuelle Zustand), der bau- und sicherheitsrechtlich veranlassten Kosten, Abzug möglicher Steuervorteile aus den Gesamtkosten, Abzug möglicher Zuwendungen aus allen erreichbaren Programmen und Abzug des Werts von Kompensationen. Die Grundlagen der Wirtschaftlichkeitsberechnung in der 2. Stufe: Angesetzt werden nur zur Erhaltung des Denkmals fachlich notwendige Maßnahmen, anteilige Finanzierungs- und Bewirtschaftungskosten für die Basiskosten und – bisher fast immer übersehen aber oft wegen seiner Dimension entscheidend - der Wertzuwachs des Objekts infolge der Investition. Ergebnis dieser Berechnung ist der anteilige Verlust oder Gewinn. Erst in der 3. Stufe kommt der vom BVerfG bemühte „als Leitbild gedachte vernünftige und einsichtige Eigentümer, der auch das Gemeinwohl nicht aus den Augen verliert“ und bereits von sich aus auf bestimmte Nutzungen verzichten und ggf. die Belastung ohne Ausgleich tragen würde, ins Spiel.²⁸

In anderen Denkmalprozessen wie um Anordnungen zur Erhaltung oder Instandsetzung gelten dieselben Grundsätze. Speziell die Sicherungsanordnung: betrifft i.d.R. nur unterlassenen Unterhalt (bzw. dessen Folgen) und ist deshalb zumutbar. Bei der sicherheitsrechtlichen Anordnung der Wiederherstellung nach rechtswidriger Beschädigung ist die Zumutbarkeit nicht erforderlich.²⁹ Bei der Untersagung der Nutzung von Grundstücken mit Bodendenkmälern ist entscheidend, ob eine Einschränkung gegenüber der bisher legal (!) ausgeübten Nutzung verlangt wird.

In den - ebenfalls seltenen - Fällen der Notwendigkeit eines Ausgleichs tauchen schwierige Fragen der Kompensationen und ihrer Bewertung auf.³⁰ Als geeignete

10178/05, Veröffentlichung in EzD vorgesehen; wohlthuend deutlich dagegen *VG Magdeburg* Urt. vom 20. 12. 2005, 4 A 69/04 MD, EzD 2.2.6.1 Nr. 30.

²⁶ So ausdrücklich *BayVGH* Urt. vom 27. 9. 2007, 1 B 00.2474, juris.

²⁷ In diesen Fällen wird es oft auf die Erwerbsumstände und mögliche Spekulation ankommen.

²⁸ Das wäre im Übrigen eine der möglichen Lösungen für den 1.000 Euro-Fall.

²⁹ Zweiteiliger Aufsatz *Martin*, Verursacher, Veranlasser und Kostenfolgen im Denkmalrecht, BayVBI 2001, 289 ff., 332 ff.

³⁰ Einzelheiten in *Martin/Krautzberger*, Teil G Rn. 88 ff., 118 f.

Instrumente (für den Gesetzgeber) nennt das BVerfG abstrakt und rechtlich nicht exakt: „Übergangsregelungen, Ausnahme- und Befreiungsvorschriften sowie den Einsatz sonstiger administrativer und technischer Vorkehrungen“. Abgeleitet hieraus zeigen sich für die Behörden Möglichkeiten für einen Ausgleich, die im wohlverstandenen Interesse des Eigentümers ggf. phantasievoll kombiniert werden können: Teilweise Reduzierung der Anforderung der Denkmalpflege z.B. durch Verzicht auf bestimmte kostenintensive fachliche Standards, auf Freilegung von Fresken, auf Rekonstruktionen von Fassadendekor usw.; teilweise Ausweitung der Nutzungsmöglichkeiten z.B. durch Erweiterung des Baurechts auf dem Denkmalgrundstück³¹ oder an anderer Stelle (Kuhhandel), Dispense von bau- und anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften, teilweise Gestattung von Aufstockung, Ausbauten und Anbauten am Baudenkmal³²; teilweise Aufgabe des Baudenkmals und Beschränkung auf die Erhaltung des unverzichtbaren Bestandes³³; sonstiges Entgegenkommen von Behörden in technischen oder administrativen Fragen. Der Eigentümer muss ggf. auch an die Gemeinde³⁴ oder an Private verkaufen;³⁵ dies gehört zu den Grundaussagen des *BVerfG* von 1999. Dass er hierzu verpflichtet sein kann, hat sogar schon die wenig denkmalfreundliche Entscheidung des *BWVGH* vom 10. 5. 1988³⁶ geprüft.

Diese Kompensationen sind durch die Behörden von Amts wegen z.B. im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens, bei Anordnungen oder bei Untersagungen anzubieten – allerdings nur, wenn es auf die Zumutbarkeit überhaupt ankommen kann. Zulässig und zweckmäßig ist im Rahmen des Verwaltungsverfahrens eine Rückfrage beim Betroffenen, welche Art des Ausgleichs er haben möchte, um späteren Auseinandersetzungen vorzubeugen. Die Kompensation ist in diesen Ausnahmefällen nach Möglichkeit „*uno actu*“ in die Genehmigung bzw. die Anordnung aufzunehmen, zumindest im Grundsatz³⁷ verbindlich zuzusagen. Angesichts der Unsicherheiten und des Fehlens von Rechtsprechung ist in (den wenigen) einschlägigen Fällen eine vertragliche Vereinbarung der Beteiligten zweckmäßig, welche die Einzelheiten solchen Entgegenkommens, ihre Bedeutung im Rahmen der anstehenden Entscheidung und den einvernehmlichen Ansatz des Wertes des Entgegenkommens enthält.

Bis heute sind einige Rechtsfragen offen geblieben. Ungeklärt ist z.B., worin ein anerkennbares Entgegenkommen liegt: Abzustellen ist nicht unbedingt auf den Inhalt des zu erlassenden Verwaltungsakts, einzubeziehen ist auch das bereits vorher gezeigte Entgegenkommen (Schwierigkeit der Verbindung bei zu frühem Entgegenkommen in z.B. jahrelanger Salami-Taktik – vgl. Fall Schlüter in Berlin³⁸). Weitere Probleme bringt das Gebot der Gleichbehandlung (andere Eigentümer erhalten die Befreiung „umsonst“). Nicht abschließend geklärt ist, ob nur das Entgegenkommen auf dem Grundstück mit dem Denkmal einzubeziehen ist, oder ob

³¹ *BayVGH*, Urt. vom 15. 12. 1992, EzD 2.2.6.1 Nr. 3.

³² Vgl. z.B. *BayVGH* Urt. vom 14. 3. 1988, 14 B 87 00092, Denkmalpflegeinformationen des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, B/87 S. 9.

³³ Z. B. *BayVGH* Urt. vom 8. 11. 1985, BayVBl 1987, 368, 369.

³⁴ *BWVGH* Urt. vom 12. 2. 1985, BRS 44, 310, 314.

³⁵ *BayVGH* Urt. vom 25. 9. 1987, EzD 2.2.7. Nr. 1.

³⁶ *BWVGH* Urt. vom 10. 5. 1988, 1 S 1949/87, u.a. in DÖV 1989, 79 mit Anm. Hönes und in EzD 2.2.6.1 Nr. 8 mit Anm. Martin.

³⁷ Das ist allerdings erst möglich, wenn der Antragsteller seinen Mitwirkungspflichten nachgekommen ist, *BayVGH* Urt. vom 27. 9. 2007, 1 B 00.2474 – juris.

³⁸ *VG Berlin* Urt. vom 30. 7. 2002, 16 A 238.94, „Schlüter“; Veröff. in EzD vorgesehen.

auch ein Entgegenkommen auf anderen Grundstücken angerechnet werden kann.³⁹ Schwierig ist in jedem Fall die finanzielle Bewertung des Entgegenkommens: Bei Erweiterung des Baurechts auf einem Grundstück sind gegenüber zu stellen der Grundstückswert vor und nach Einräumen der Verwertungsmöglichkeit (Fall Schlüter: neue Flügel, Aufstockung, Dachausbau, Nutzungsänderung).

Aus der Analyse der bisherigen Rechtsprechung und der Auswertung zahlreicher Fälle der Praxis ergeben sich somit wichtige Erkenntnisse für die „Werkstatt Zumutbarkeitsprüfung“: Nur in wenigen Ausnahmefällen bedarf es bei der Erteilung der denkmalrechtlichen Genehmigung einer Zumutbarkeitsprüfung. Zumindest derzeit (2008) gibt es keine gesicherte Rechtsprechung zu Grundsätzen und Details der Zumutbarkeitsprüfung. Auf die Wirtschaftlichkeit kommt es i.d.R. nicht an. In jedem relevanten Einzelfall ist allerdings eine ernsthafte und detaillierte seriöse Prüfung erforderlich; gute Ansätze hierfür bringt die Entscheidung des VG Magdeburg von 2005⁴⁰.

Der Leser wird an dieser Stelle eine Stellungnahme zu der bekannten Streitfrage vermissen, ob es auf die objektive, die subjektive (diese legt der Wortlaut des Art. 4 Abs. 2 Satz 1 BayDSchG nahe: „unter Berücksichtigung ihrer sonstigen Aufgaben und Verpflichtungen“) oder eine vielleicht objektivierte Zumutbarkeit ankommt. Bemerkenswert ist, wie der BayVGH⁴¹ erneut in sonst kaum vertretenem Umfang andere persönliche Verhältnisse einbezieht: Dass die Familie des Klägers das Gebäude nicht in spekulativer Absicht erworben, sondern seit fast einem Jahrhundert in ihrem Besitz habe und es sich um den einzigen Grundbesitz der Familie handle, auf dem für die Nachkommen familiengerechter Wohnraum geschaffen werden könne. Diese sozialpolitischen Erwägungen bezieht das Gericht in die Zumutbarkeitsprüfung ein, welche die Erhaltungspflichten bestimmen. Dasselbe sollte übrigens auch für das Wohnrecht der Oma in dem Abbruchobjekt gelten! Nachzutragen ist, dass die Berücksichtigung subjektiver Belange zumindest zu Lasten der Eigentümer von jenseits der bayerischen Grenzen seit jeher wütend bestritten wird.⁴²

Im Interesse des vom *BVerfG* heraus gestellten hohen Stellenwerts des Denkmalschutzes verbieten sich jedenfalls alle voreiligen Schnellschüsse zu Lasten eines Denkmals; den Behörden und den Gerichten wird regelmäßig die Aussetzung der Entscheidung „zur Klärung der Belange des Denkmalschutzes“ zu empfehlen sein, bis der Antragsteller die Unzumutbarkeit als Voraussetzung der Erteilung der Genehmigung zum Abbruch nachgewiesen hat. Manches Denkmal (und die darin wohnende Oma) erhalten damit eine vielleicht rettende Nachfrist.

V. Zum Rechtsschutz des Denkmaleigentümers

Die Denkmalschutzgesetze sehen den Eigentümer nur als Pflichtigen, sie gewähren ihm praktisch keine Rechte. So werden ihm kaum Klagemöglichkeiten gegen die Unterschützstellung eingeräumt; erst in den letzten Jahren haben Gerichte negative Feststellungsklagen gegen die Aufnahme in die deklaratorischen Denkmallisten

³⁹ Letzteres genügt wohl, weil dies praktisch einem finanziellen Ausgleich entspricht, der ohnehin nicht grundstücksgebunden ist.

⁴⁰ VG Magdeburg Urt. vom 20. 12. 2005, EzD 2.2.6.1 Nr. 30.

⁴¹ Vom 27. 9. 2009, a.a.O., Rnr 93.

⁴² Haaß a.a.O., ders. in: Basty/Beck/Haaß, Rechtshandbuch Denkmalschutz und Sanierung, 2004, S. 156 ff. („Zumutbarkeit“), Moench/Schmidt, Die Freiheit der Baugestaltung, 1989, S. 95 ff., Wurster, Denkmalrecht, in: Hoppenberg/de Witt, Handbuch des öffentlichen Baurechts, 2. Bearbeitung 2001.

zugelassen, Klagen auf positive Feststellung der Denkmaleigenschaft sind nicht bekannt geworden.⁴³ Ansprüche auf finanzielle Förderung sind in den Gesetzen meist ausdrücklich ausgeschlossen. Es bedurfte der grundlegenden Entscheidung des *BVerfG* von 1999, um über das Eigentumsrecht zumindest Ansprüche auf Kompensationen zu erschließen.⁴⁴ Kein Wunder, dass sich kaum Rechtsanwälte in die undankbare Materie⁴⁵ eingearbeitet haben, stehen sie doch scheinbar gegen eine Mauer von Behörden und Gerichten, die zumindest bisher noch - aber beschränkt auf die Zumutbarkeitsfragen - löcherig und damit Erfolg versprechend erscheint.

Das *BVerfG* hat 2006⁴⁶ erstmals den bisher scheinbar unverrückbaren Grundsatz relativiert, Denkmalschutz werde nur im öffentlichen Interesse gewährt und der Eigentümer habe deshalb keinen gegenüber den Behörden geltend zu machenden Abwehranspruch gegen Beeinträchtigungen seines Denkmals. Das *BVerfG* hat einen solchen Anspruch gegenüber in der Umgebung zu errichtenden Windkraftanlagen zwar (vielleicht noch) nicht ausdrücklich anerkannt, ihn aber auch nicht mehr ausgeschlossen. Insbesondere *Viebrock* und *Martin*⁴⁷ hatten seit längerer Zeit versucht, die Grundlagen eines solchen Anspruchs herauszustellen. Er ist wohl aus dem Art. 14 GG abzuleiten, nicht aus den auch insoweit sprachlosen Denkmalschutzgesetzen. Nach den klaren Worten des *BVerfG* wird es künftig nicht mehr möglich sein, ohne eingehende rechtliche Prüfung ein Abwehrrecht auch der benachbarten Denkmaleigentümer von vorneherein auszuschließen. Allerdings zeigt auch dieses Beispiel, dass sich der Denkmalschutz nicht allein mit den lückenhaften Gesetzen der Länder gewährleisten lässt, sondern dass auf das gesamte System des Denkmalrechts zu rekurrieren ist. Wie der *Beschl. des VG Dresden* vom 9. 8. 2007⁴⁸ zeigt, kann sich sogar der Schutz der hufnasigen Zwergfledermaus – temporär - zugunsten des Denkmalschutzes auswirken.

VI. Eigentümer und St. Bürokratie

Entstaatlichung und Deregulierung erreichen zunehmend auch den Denkmalschutz. Bereits in ihren bisherigen Fassungen verlangen einzelne Denkmalschutzgesetze nicht mehr für jeden Eingriff und jede Änderung eine Baugenehmigung oder eine denkmalrechtliche Erlaubnis. Die Tendenz geht zu einem nur scheinbar eigentümergefreundlichen weiteren Abbau von Genehmigungspflichten, wenn auch derzeit meist sogar die Erneuerung des Fassadenanstrichs in gleicher Farbe noch genehmigungspflichtig ist. Vereinzelt sehen die Gesetze bereits die Möglichkeit einer Fiktion der Genehmigung vor, wenn die Behörden gesetzte Fristen untätig verstreichen lassen.⁴⁹ Politisch begründet wird die Abschaffung von Genehmigungspflichten mit der vermeintlichen Erleichterung von Investitionen. Im Sinn der Denkmaleigentümer liegt es aber weiterhin, den fachlichen Rat der Behörden bei der Erhaltung zu bekommen, um insbesondere eine qualitätvolle

⁴³ Obwohl sie im Hinblick auf die Steuervorteile durchaus sinnvoll sein können.

⁴⁴ *BVerfG* von 1999, a.a.O.; zu den Kompensationen *Martin/Krautzberger*, Teile D Rn. 57, G Rn. 88 ff., 118 f. und H Rn. 98.

⁴⁵ Hierzu die nicht gerade ermutigende Zusammenstellung von *Deutsch*, Das Mandat im Denkmalschutzrecht, Münchener Anwalts Handbuch, 2. Auflage 2003, § 6.

⁴⁶ *Beschl.* vom 19. 12. 2006, 1 BvR 2935/06, unter http://www.bverfg.de/entscheidungen/rk20061219_1bvr293506.html

⁴⁷ *Viebrock*, in: *Martin/Krautzberger*, Teil E Rn. 121 f.; *Martin*, ebenda, Teil G Rn. 135 f.; *Spennemann*, *BauR* 2003, 1655, 1659 ff.

⁴⁸ 3 K 712 07; nicht in *SächsVBI*, aber u.a. unter www.jusos-sachsen.de zu finden.

⁴⁹ Zu den aktuellen Bestrebungen der Verwaltungsreformer *Martin/Krautzberger*, Teil A Kapitel I Nr. 4, und *Spennemann*, *Verfahrensbeschleunigung im Denkmalrecht*, 2005.

Planung und Ausführung sicher zu stellen. Die Behörden werden weiterhin die „goldenen Zügel“ halten und Zuschüsse und Steuervorteile von der Einhaltung der fachlichen Standards der Denkmalverträglichkeit und der Durchführung der Verwaltungsverfahren abhängig machen. Ein gewisses Maß an Bürokratie liegt deshalb auch in Zukunft nicht nur im Sinne des behördlichen Denkmalschutzes, sondern auch im wohlverstandenen Interesse der Eigentümer.

Insgesamt ist es unerlässlich, das Verhältnis von Eigentümer und Denkmal zu entkrampfen: Ihm muss nahe gebracht werden, dass es nicht um den Schutz irgendeines Denkmals „im Interesse der Öffentlichkeit“ geht, sondern immer um den partnerschaftlichen Schutz „seines“ Denkmals.