



## **Stellungnahme** des Verbands Wohneigentum Hessen e.V.

zur schriftlichen Anhörung  
Gesetzentwürfe zur Änderung des Hessischen Denkmalschutzgesetzes

Drucksache: 21/3347 und 21/3483

21. Wahlperiode

### **Einordnung aus Sicht selbstnutzender Eigentümer**

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

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

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

### **Grundsätzliche Bewertung der Gesetzesentwürfe**

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

## Energetische Sanierung, Nutzbarkeit und Zukunftsfähigkeit

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

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

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

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

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

### Empfohlene Maßnahmen:

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

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

## Einvernehmensregelung (§ 20 Abs. 5 HDschG)

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

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

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

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

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

## Erlöschen der Denkmaleigenschaft (§ 11a neu)

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

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

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

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

## Zusammenfassung und Kernforderungen

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

### Zentrale Empfehlungen:

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

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

Verband Wohneigentum Hessen e.V.

10.04.2026