



Dirk Baumgart

Das Niedersächsische
Denkmalschutzgesetz im Lichte
der Eigentumsgarantie



PETER LANG

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis	15
Abkürzungsverzeichnis	17
Einleitung	23
A. Eigentumsgrundrecht und Denkmalschutz am Beispiel von BVerfGE 100, 226	27
I. Der Sachverhalt im Vorfeld von BVerfGE 100, 226	27
II. Abgrenzung der Inhalts- und Schrankenbestimmung von der Enteignung	29
III. Denkmalrechtliche Nutzungsbeschränkungen sind (und bleiben) Inhalts- und Schrankenbestimmungen	30
IV. Verfassungsrechtliche Grenzen gesetzlicher Inhalts- und Schrankenbestimmungen des Eigentums	31
1. Die de facto-enteignende Inhaltsbestimmung als Formenmissbrauch?	32
2. Ausgleichsregelungen im Anwendungsbereich von Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG	36
3. Verfassungsrechtliche Anforderungen für Ausgleichsregelungen im Anwendungsbereich von Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG	39
B. Kulturdenkmalbegriff (§ 3 NDSchG)	41
I. Schutzgegenstände	41
1. Baudenkmale (§ 3 Abs. 2 und Abs. 3 NDSchG)	41
a) Bauliche Anlagen	41
b) Grünanlagen	42
c) Pflanzen, Frei- und Wasserflächen in der Umgebung eines Baudenkmals	42
d) Zubehör eines Baudenkmals	43
2. Bodendenkmale (§ 3 Abs. 4 NDSchG)	44
3. Bewegliche Denkmale (§ 3 Abs. 5 NDSchG)	45
II. Kulturdenkmal – ein unbestimmter Rechtsbegriff	46
1. Bestimmtheitsgrundsatz	46
2. Kein Beurteilungsspielraum für die Behörde	49
3. Anforderungen des Art. 14 Abs. 1 GG an die Auslegung des Denkmalbegriffes	52
III. Denkmalfähigkeit (Gründe der Erhaltung)	54
1. Geschichtliche Gründe	56
a) Alter eines Objektes	57

b) Veränderungen an dem Objekt	59
c) Bauliche Anlagen und auch Orte zu geschichtlichen Ereignissen geschützt?	61
2. Künstlerische Gründe	63
3. Wissenschaftliche Gründe	64
4. Städtebauliche Gründe	66
IV. Denkmalwürdigkeit (Öffentliches Erhaltungsinteresse)	68
1. Gutachten des Landesamtes für Denkmalpflege	69
2. Seltenheitswert	72
3. Erhaltungszustand	73
4. Um- und Anbauten	75
5. Berücksichtigung von Eigentümerinteressen bei der Denkmalerkennntnis?	77
a) Auslegung des „öffentlichen Interesses“ im Lichte des Art. 14 Abs. 1 GG	80
b) Öffentliches Erhaltungsinteresse wegen „besonderer“ Bedeutung	82
c) Selektion der Schutzobjekte durch Klassifizierung im Rahmen von § 3 NDSchG?	85
6. Berücksichtigung von nicht denkmalpezifischen öffentlichen Belangen?	87
7. Berücksichtigung eines gesellschaftlich-politischen Wertungswandels?	90
V. Gesetzliche Schutzwirkung für Teile baulicher Anlagen	91
VI. Ensembleschutz	95
1. Voraussetzungen des Ensembleschutzes	95
2. Ensembleschutz auch für „störende“ Bauten?	98
 C. Verfahren zur Unterschutzstellung	 103
I. Konstitutives Schutzsystem oder Listen-System	103
II. Deklaratorisches Schutzsystem oder ipso-iure-System	104
III. Vor- und Nachteile der beiden Schutzsysteme	105
IV. Verfassungsmäßigkeit des deklaratorischen Schutzsystems	107
1. Verstoß gegen den Bestimmtheitsgrundsatz?	108
2. Verstoß gegen die Rechtsschutzgarantie?	113
a) Möglichkeiten gerichtlicher Klärung der Denkmaleigenschaft	113
aa) Allgemeine Leistungsklage auf Löschung?	113
bb) Feststellungsklage nach § 43 VwGO	114
a) Denkmaleigenschaft als vorgreifliche Frage nicht der Rechtskraft fähig?	114
b) Konkretes Rechtsverhältnis i.S.v. § 43 Abs. 1 VwGO	116

γ) Feststellungsinteresse	116
b) Möglichkeiten behördlicher Klärung	
der Denkmaleigenschaft	117
aa) Baugenehmigung gemäß § 75 NBauO als taugliches	
Mittel zur Klärung?	118
bb) Bauvorbescheid gemäß § 74 Abs. 1 NBauO als	
taugliches Mittel zur Klärung?	119
cc) Feststellender Verwaltungsakt über die	
Denkmaleigenschaft möglich	120
c) Antrag auf feststellenden Bescheid oder gleich isolierte	
Feststellungsklage?	122
V. Abschließende Bewertung	124
1. Ipso-iure-System erfüllt Regelungszweck	124
2. Fehlerhafte Einschätzung des Denkmalwertes ist in beiden	
Systemen möglich	125
3. Überraschungsmoment ist beiden Systemen immanent	126
4. Grenzen verfassungskonformer Auslegung sind eingehalten	126
5. Ipso-iure-System entschärft kontradiktorische Situation	127
D. Erhaltung von Kulturdenkmälern (§ 6 NDSchG)	130
I. Instandhaltungsgebot (§ 6 Abs. 1 NDSchG)	130
1. Abgrenzung der Instandsetzung von der Rekonstruktion	131
2. Erhaltungspflichtige Personen	132
II. Beeinträchtungsverbot (§ 6 Abs. 2 NDSchG)	134
III. Frühere Beeinträchtigungen und „Bausünden“	136
E. Zumutbarkeit als Grenze der Erhaltungspflicht (§ 7 NDSchG)	140
I. Verfassungsrechtliche Anforderungen	140
II. Privatnützigkeitskriterium	142
III. Unzumutbarkeit der wirtschaftlichen Belastung	
(§ 7 Abs. 3 NDSchG)	144
1. Objektiv-objektbezogener Begriff der Zumutbarkeit	146
2. Einheitliche wirtschaftliche Betrachtungsweise	147
3. Zuwendungen aus öffentlichen und privaten Mitteln	
(§ 7 Abs. 3 Satz 2 NDSchG)	150
4. Keine Berücksichtigung von Aufwendungen zur Beseitigung	
von Vernachlässigungsschäden (§ 7 Abs. 3 Satz 3 NDSchG)	154
5. Darlegungs- und Beweislast des Eigentümers für die	
Unzumutbarkeit	156
6. „Schwarze Null“ für Zumutbarkeit ausreichend	157
7. Garantie eines Mindestgewinns?	158

8. „Erschwerenausgleich“ verfassungsrechtlich nicht geboten, aber sinnvoll	160
9. Unzumutbarkeit aus anderen Gründen	161
a) Die in § 50 Abs. 2 NNatG genannten Regelbeispiele	161
aa) Aufgabe oder Einschränkung einer bisher rechtmäßig ausgeübten Nutzung	163
bb) Vertrauensschutz	165
b) Unzumutbarkeit wegen Minderung des Marktwertes?	166
aa) Keine Unzumutbarkeit wegen Versagung einer optimalen bzw. rentableren Nutzung	166
bb) Kompensation bei nennenswerter Minderung des Verkehrswertes geboten?	168
IV. „Herbeiführen der Zumutbarkeit“ unter Beachtung der Subsidiarität des finanziellen Ausgleichs	171
1. Die Vorgaben des Bundesverfassungsgerichtes	171
2. Möglichkeiten zur Vermeidung einer unzumutbaren Belastung ..	173
3. Lässt das NDSchG eine Subsidiarität des Ausgleichs zu?	174
a) § 23 Abs. 1 NDSchG als Ermessenstatbestand	176
b) Genehmigung nach § 10 Abs. 3 Satz 2 NDSchG unter Anordnung von Nebenbestimmungen möglich	176
F. Genehmigungspflichtige Maßnahmen (§ 10 NDSchG)	180
I. Genehmigungspflichtige Vorhaben (§ 10 Abs. 1, Abs. 2 NDSchG) ..	181
II. Berücksichtigung der wirtschaftlichen (Un-)Zumutbarkeit im Erlaubnisverfahren verfassungsrechtlich geboten	184
1. Die Verfassungswidrigkeit von § 13 Abs. 1 Satz 2 RhPfDSchPflG	185
2. Die Auswirkungen von BVerfGE 100, 226 auf die Vorgehensweise der Denkmalschutzbehörden	187
3. § 10 Abs. 3 Satz 1 NDSchG fordert die Berücksichtigung der wirtschaftlichen (Un-)Zumutbarkeit im Genehmigungsverfahren ..	189
4. Berücksichtigung der wirtschaftlichen (Un-)Zumutbarkeit im Rahmen der Ermessensbetätigung im Erlaubnisverfahren (DSchG anderer Bundesländer)	190
III. Berücksichtigung von Rang und Bedeutung des Denkmals	193
1. Selektiver Denkmalschutz auf der sog. „zweiten Stufe“	193
2. Unterschiedliche denkmalrechtliche Schutzstufen erforderlich? ..	195
IV. Das Simultanprinzip bzw. Gleichzeitigkeitsgebot	197
1. Ausnahmen vom Simultanprinzip	200
2. Konsequenzen für den Gesetzgeber	201
3. Konsequenzen für die Denkmalschutzbehörden	203

G. Entschädigungsregelung	207
I. Die salvatorische Klausel des § 29 Abs. 1 Satz 1 NDSchG	207
II. Die „Ausgleichsregelung“ des § 7 Abs. 3 Satz 2 NDSchG	209
H. Aktuelle Rechtsprobleme im Denkmalrecht	212
I. Drittschutz aus denkmalrechtlichen Bestimmungen?	212
II. Umweltschutz versus Denkmalschutz – Solaranlagen auf Baudenkmalern	216
III. Vertragsdenkmalschutz	223
1. Vorteile der Handlungsform des Vertrages im Denkmalrecht	223
2. Vertragsnaturschutz als Vorbild für einen Vertragsdenkmalschutz	224
3. Lässt sich das NDSchG für einen Vertragsdenkmalschutz öffnen?	225
a) Unterschiedliche Zielsetzung und rechtliche Ausgestaltung im Natur- und Denkmalschutzrecht	225
b) Zulässige Vertragsinhalte im Denkmalschutzrecht des NDSchG	226
I. Zentrale Aussagen und Ergebnisse der verfassungsrechtlichen Überprüfung des NDSchG im Überblick	230
Schlusswort	243
Literaturverzeichnis	245
Anhang	253