



Datum: 26. August 2026

Stellungnahme

zum Gesetzesentwurf zur Änderung des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG)

Vorbemerkung

Die Landesregierung hat nach ihrer Sitzung vom 07.07.2026 den Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) in die Verbändeanhörung gegeben. Nach Angaben der Landesregierung soll der Denkmalschutz in Niedersachsen „einfacher, schneller und günstiger“ werden.

Dieser Grundsatz wird im Allgemeinen seitens des Landesverbandes Haus & Grund Niedersachsen e.V. (im Nachfolgenden: der Landesverband) unterstützt. Im Rahmen der Arbeitsgemeinschaft 10 des Bündnisses für bezahlbares Wohnen hat der Landesverband an der Roadmap „Niedersachsen macht's einfach – Niedersächsischer Weg zum erleichterten und kostengünstigen Bauen“ mitgearbeitet. Wir sind uns einig, wir benötigen bezahlbaren Wohnraum.

Der Landesverband ist auch Mitglied in der Landesdenkmalkommission.

Eine Abwägung hinsichtlich dringend benötigten Wohnraums auf der einen Seite und der Erhaltung der eigenen Identität im Rahmen des Denkmalschutzes auf der anderen Seite ist dringend geboten.

Viele Anregungen der Landesdenkmalkommission unterstützt auch der Landesverband.

I Beschränkung der Denkmaleigenschaft auf das äußere Erscheinungsbild bei Gruppendenkmalen § 3 Abs. 3 Satz 2 NDSchG-E

Es ist zu prüfen, ob eine derartige Pauschalisierung tatsächlich den beabsichtigten Zweck erfüllt, oder ob es nicht im Ergebnis zu mehr Bürokratie und Aufwand führt.

Wie die Landesdenkmalkommission ausführt, sind „in Niedersachsen denkmalgeschützte Gruppen nur zu einem sehr geringen Prozentsatz durch rein äußerliche Merkmale kulturhistorischer Bedeutung bestimmt sind. Dies trägt der seit der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts gewachsenen Erkenntnis Rechnung, dass nicht nur baukünstlerisch oder historisch herausragende Einzelobjekte für den Erhalt des baulichen Erbes von kultureller Bedeutung sind (vgl. Artikel 1 der Charta von Venedig aus dem Jahr 1964). Gruppen baulicher Anlagen sind daher u. a. die hochrangigen Altstädte unseres Landes mit über Jahrhunderte gewachsenen Charakteristika, deren kulturhistorisch wertvolles Zeugnis geschichtlicher, künstlerischer, städtebaulicher und wissenschaftlicher Bedeutung auch, aber

nicht überwiegend im äußeren, über die Jahrhunderte oft mehrfach überarbeiteten „Erscheinungsbild“ liegt. Sie beinhalten aussagekräftige Baustrukturen und Ausstattungen durch alle Bauphasen und unterschiedlichster gesellschaftlicher Prägung. Hierzu gehört auch das UNESCO-Welterbe „Altstadt Goslar“ mit über 1.500 Bürgerhäusern – bislang als § 3 (3) -Gruppendenkmal hinreichend geschützt. Gruppen baulicher Art können aber auch Stadtbefestigungen oder Kriegsgefangenenlager, Schloss-, Hof- und Industrieanlagen sein, deren kulturhistorische Aussagekraft oft nicht in bloßen Fassaden und Dachflächen liegt.“

Im Ergebnis schafft der Entwurf mehr Unklarheit als Klarheit. Ist eine Abgrenzung in der Realität so einfach vorzunehmen? Was geschieht etwa, wenn bei einer Nachinventarisierung doch wertvolle, schützenswerte Besonderheiten gefunden werden?

Nach den Angaben der Landesdenkmalkommission „verfügen Eigentümer bei Objekten in Gruppen baulicher Anlagen, die keine denkmalrelevanten inneren Werte aufweisen, aber auch bei Einzeldenkmalen ohne solche schon jetzt über denkmalrechtlich freien Nutzungs- und Gestaltungsspielraum – wobei Eigentümer von Einzeldenkmalen nach § 7i EStG steuerlich deutlich bessergestellt werden.“

„Die bisherige Möglichkeit, auch bei Gruppenobjekten, die nicht zusätzlich unter § 3 (2) NDSchG fallen, einzelne innere Bestandteile von hohem baukulturellem Wert in der Erhaltung steuerlich zu unterstützen (z. B. barocke Treppenanlagen, Wandfassungen oder Konstruktionsgestaltungen des Spätmittelalters, innere Strukturen ehem. Lagerbaracken etc.), wird von vielen Denkmaleigentümern, die sich der Bedeutung bewusst und sich ihrer Verantwortung stellen, als Anerkennung ihres Bemühens gewertet. Hier droht eine Beschädigung des Vertrauensschutzes, sofern diese Objekte zukünftig nicht grundsätzlich als Einzeldenkmale in der Gruppe gewertet werden. Dies würde wiederum die bisherige Definition von Einzeldenkmalen ausweiten und zu bislang vermiedenen ständigen Doppelausweisungen als § 3 (2) und § 3 (3) führen.“

Ganz entscheidend ist:

"Auch die bauordnungsrechtliche Regelung gem. § 66 (6) NBauO, bei Anpassungsanforderungen (u. a. Brandschutz) denkmalbegründete Abweichungen z.B. aufgrund der historischen Konstruktion oder charakteristischer Ausstattung ermöglichen zu können, wird bei einer Reduzierung von Gruppendenkmalen auf das Erscheinungsbild nicht mehr greifen können, sodass z.B. in gründerzeitlichen Mehrgeschossbauten mit Stuckdecken und historischem Treppenhaus schon banale Dachausbauten oder in innerstädtischen Fachwerkzeilen mit grenzständigen Trennwänden simple Umnutzungen erheblich erschwert und verteuert würden. Die gedachte Vereinfachung „im Inneren“ würde bei einfachen Sanierungen zwar greifen, bei darüberhinausgehenden Maßnahmen durch die komplexeren rechtlichen Gesamtzusammenhänge insbesondere bei Gruppen in engem baulichem Kontext hingegen eine deutliche Mehrbelastung bedeuten.“

Die geplante Ergänzung wird daher noch einmal zu prüfen sein.

II Ausdehnung der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit als Grenze der Erhaltungspflicht auf die öffentliche Hand § 7 Abs. IV NDSchG-E

Auch der Landesverband kann nachvollziehen, dass die Kosten für die Erhaltung von Denkmalen für den öffentlichen Denkmaleigentümer zu begrenzen sind. „Es besteht konkret sichtbarer und angesichts der umfassenden Herausforderungen begründeter Bedarf,

der öffentlichen Hand mit Blick auf ihre vielen Pflichtaufgaben und begrenzten Finanzen Auswege auch unter Einbeziehung wirtschaftlicher Aspekte zu eröffnen.“

Der Begriff der Wirtschaftlichkeit jedoch ist auslegungsbedürftig und dürfte in der Praxis zu mehr Verunsicherung als Ergebnissen führen.

Ob zudem der Begriff der Wirtschaftlichkeit im Hinblick auf Denkmalschutz die geeignete Wahl ist, wird in Frage gestellt. „Tatsächlich geht es vielmehr um Angemessenheit und Verhältnismäßigkeit. Dem öffentlichen Denkmaleigentümer sollte es entsprechend in einem Abwägungsprozess und nur zugunsten anderer, überwiegender öffentlicher Belange ermöglicht werden, sich auch unter Einbeziehung der wirtschaftlichen Fähigkeit derart auf die Grenzen der Erhaltungspflicht berufen zu können, dass auch eine Zerstörung von Kulturdenkmalen infrage kommen kann.“

Der Landesverband stimmt weiterhin mit den Angaben der Landesdenkmalkommission überein, dass die öffentliche Hand in ihrer Vorbildrolle nur im Ausnahme- bzw. Sonderfall die Kosten begrenzen können soll.

III Entfall der Möglichkeit, einen bestimmten Sachverständigen zu verlangen/ Anzeige von Maßnahmen des SBN erst nach Abschluss § 10 Abs. 3, 5, 6 NDSchG-E

In Abweichung zu den Ausführungen der Landesdenkmalkommission ist die Streichung in § 10 Abs. 3 NDSchG-E zu begrüßen. Diese Formulierung führte zu unnötigem Mehraufwand.

Anders wiederum folgt der Landesverband der Landesdenkmalkommission, als dass die Änderung in § 10 Abs. 5 NDSchG-E die Gefahr birgt, „bei denkmalschutzrechtlich bedenklichen Maßnahmen mit einem Rückbaubegehren konfrontiert zu werden.“ Die bringt also weder eine Beschleunigung noch eine Kostenersparnis.

IV Erdarbeiten § 13 NDSchG-E

Die Verpflichtung grundsätzlich vor Baubeginn in Gebieten, in denen zumindest Baudenkmäler vermutet werden, archäologische Untersuchungen bauvorbereitend durchführen zu lassen, führt in der Praxis zu einem erheblichen Aufwand finanzieller und zeitlicher Art und verteuert damit den Bau. Durch die Vermutungswirkung ist tatsächlich eine solche Untersuchung nahezu überall durchzuführen.

Mit der Neuregelung soll versucht werden, die ausufernde Regelung zu begrenzen.

Beide Interessen sind wichtig, eine Abwägung schwierig.

Was für die Neuregelung spricht, ist wohl eine generelle Erleichterung des Baus, in finanzieller und zeitlicher Hinsicht. Gerade in Zeiten, in denen Wohnraum benötigt wird, ist dies ein gewichtiges Argument.

Andererseits steigen nicht nur die Kosten am Bau, Material und ausführende Personen sind auch aufgrund vieler Insolvenzen nur schwer zu beauftragen bzw. zu finden. Möglicherweise ist daher das Augenmerk nicht nur auf den Neubau, sondern auch auf den Umbau im Bestand zu lenken. Vor diesem Hintergrund würde der Neubau hinter den Zielen des Denkmalschutzes zurücktreten können.

Der Landesdenkmalkommission folgt der Landesverband wie folgt:

„Es ist kennzeichnend für archäologische Denkmale, dass sie im Boden verborgen und ihre genaue Lage und Ausdehnung unbekannt sind. Ihre Entdeckung erfolgt daher beinahe regelhaft bei Voruntersuchungen und Prospektionsarbeiten (z. B. Hortfund von Gessel oder Römerlager in Wilkenburg).“ All diese Funde fielen bei der Neuregelung weg.

„Mit dem Wegfall der Genehmigungspflicht gemäß § 13 NDSchG bei Verdachtsflächen, entfällt die Möglichkeit der Bodenbeobachtung und damit der fachkundigen Dokumentation von Bodendenkmalen vor dem eigentlichen Bodeneingriff durch ein Vorhaben. Der Verzicht auf eine bauvorbereitende Prospektion und Sondage gemäß § 13 NDSchG führt daher zu Rechtsunsicherheit. Eine nun bei der Bauausführung entdeckte Fundstelle oder ein festgestellter Verstoß gegen § 14 NDSchG hätte die Stilllegung der Baustelle gemäß § 14 Abs. 2 NDSchG zur Folge, was für Bauherren und Investoren zu hohen Zusatzkosten (Bauunterbrechung) führen würde und die oberste Denkmalschutzbehörde mit einer unabsehbaren Fülle an Streitfällen konfrontieren würde.“

Gerade die Zusatzkosten sind hier nachvollziehbar, da Baumaterial und Handwerker vorbehalten und trotz Stillstand bezahlt werden müssen.

V Ergebnis

Der vorliegende Entwurf überzeugt im Ergebnis nicht.

Zudem fehlen im Hinblick auf die zunehmende Bedeutung des Klimaschutzes und der damit einhergehenden Verpflichtungen für Gebäudeeigentümer hierzu erleichternde Regelungen.

Der Landesverband Haus & Grund Niedersachsen ist Teil der bundesweiten Eigentümerschutz-Gemeinschaft mit insgesamt mehr als 900.000 Mitgliedern. Bundesweit ist Haus & Grund der mit Abstand größte Vertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland. Den Bundesverband mit Sitz in Berlin tragen 21 Landesverbände und über 900 Ortsvereine. In Niedersachsen vertritt Haus & Grund auf Landesebene die Interessen von ca. 60.000 Mitgliedern.