

Merkblatt für Denkmaleigentümer*innen

Ihre Rechte und Pflichten nach dem nordrhein-westfälischen Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) als Denkmaleigentümerinnen und Denkmaleigentümer, aber auch als Nutzungsberechtigte von Baudenkmälern, haben wir für Sie in diesem Merkblatt zusammengefasst. Hier finden Sie Antworten zu den wichtigsten Fragen zu den denkmalrechtlichen Erlaubnis- und Bescheinigungsverfahren.

Dieses Merkblatt erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sondern dient lediglich einer ersten Orientierung. Ausschlaggebend bleibt stets die Beurteilung des konkreten Einzelfalls, den Sie mit der Unteren Denkmalbehörde rechtzeitig vor Ausführungsbeginn besprechen sollten.

Sie erreichen uns postalisch oder per Fax unter:

**Stadt Bonn
Stadtplanungsamt
Untere Denkmalbehörde (UDB)
Berliner Platz 2
53103 Bonn**

**www.bonn.de
Fax 0228 – 77 961 9668**

bzw. per E-Mail unter denkmalbehoerde@bonn.de.

Die Erlaubnisverfahren nach § 9 DSchG NRW (Baudenkmal) und § 13 DSchG NRW (Gartendenkmal)

Wofür Sie eine denkmalrechtliche Erlaubnis benötigen

Gehen Sie davon aus, dass Sie grundsätzlich für alle Veränderungen an und in Ihrem Baudenkmal eine vorherige denkmalrechtliche Erlaubnis benötigen.

Unter Veränderung ist jede Tätigkeit zu verstehen, die den bestehenden Zustand optisch oder substanziell verändert, und zwar unabhängig davon, ob dieser dem ursprünglichen Zustand entspricht oder zu einem späteren Zeitpunkt zustande gekommen ist. Maßnahmen wie z. B. Abbruch, An- und Aufbauten, die meisten Putz- und Anstricharbeiten, Dachsanierung, Fensteraustausch und -instandsetzung, Anbringung von Werbeanlagen oder Umgestaltung und Instandsetzung von Vorgärten und Einfriedungen oder Fäll- und Pflanzarbeiten in denkmalgeschützten Parkanlagen sind für ein Bau- oder Gartendenkmal wesentliche Veränderungen und sind daher erlaubnispflichtig.

Sofern damit Eingriffe in die Denkmalsubstanz verbunden sind, erstreckt sich die Erlaubnispflicht auch auf die Erneuerung der Haustechnik (Elektro-, Heizungs- und Sanitärarbeiten), kleinere Instandsetzungsarbeiten oder Renovierungsarbeiten im Inneren des Gebäudes. Die Frage, ob eine denkmalrechtliche Erlaubnis auch dafür einzuholen ist, sollte immer im Vorfeld mit der Unteren Denkmalbehörde geklärt werden.

Natürlich müssen auch statische Eingriffe, z. B. Dachgeschossausbau oder Fachwerkreparaturen mit der UDB im Vorfeld abgestimmt werden.

Bitte beachten Sie in diesem Zusammenhang, dass eine denkmalrechtliche Erlaubnis eine ggf. erforderliche anderweitige Genehmigung, z. B. eine Baugenehmigung, nicht ersetzen kann.

Was Sie im Rahmen des Erlaubnisverfahrens beachten müssen

Die erforderliche Erlaubnis ist unbedingt vor Durchführung oder Beauftragung der geplanten Arbeiten zu beantragen.

Der Antrag ist der UDB schriftlich (formlos) mit den zur Beurteilung erforderlichen Unterlagen einzureichen.

Darüber hinaus empfehlen wir Ihnen, möglichst frühzeitig einen Beratungstermin mit uns zu vereinbaren. Nur so können die Anforderungen des Denkmalschutzes von Anfang an in die Planung und Ausführung Ihres Vorhabens mit einbezogen und somit unnötige Planungskosten vermieden werden.

Welche Unterlagen Sie dem Erlaubnisantrag beifügen müssen

Es sind alle Unterlagen, die zur Beurteilung Ihres Vorhabens erforderlich sind, mit dem Antrag einzureichen. Das können z. B. Angebote oder Leistungsbeschreibungen, Zeichnungen und Fotos sein. Der Umfang dieser Unterlagen hängt von der geplanten Maßnahme sowie der

Bedeutung und Eigenart des Baudenkmals ab. Entscheidend ist immer, dass aus den eingereichten Unterlagen die geplanten Maßnahmen nach Art und Umfang erkennbar sind.

Erlaubniserteilung

Stehen Ihrem Antrag keine Gründe des Denkmalschutzes entgegen und ist nach Prüfung des Antrages das Anhörungsverfahren mit dem LVR – Amt für Denkmalpflege im Rheinland abgeschlossen, erteilen wir Ihnen eine schriftliche Erlaubnis nach § 9 bzw. §13 DSchG NRW. Falls erforderlich, wird die denkmalrechtliche Erlaubnis durch Nebenbestimmungen ergänzt.

Ergibt sich im Laufe der Ausführung die Notwendigkeit, vom genehmigten Vorhaben abzuweichen, so ist dies sofort anzuzeigen und eine weitere Abstimmung herbeizuführen.

Wie lange gilt die Erlaubnis?

Die denkmalrechtliche Erlaubnis ist drei Jahre gültig und erlischt, wenn nicht innerhalb dieses Zeitraums mit der Maßnahme begonnen wurde oder die Durchführung der Arbeiten für länger als ein Jahr unterbrochen wurde. Sollte also eine absehbare Verzögerung des Baubeginns erkennbar sein, so benötigen Sie unbedingt eine Verlängerung der Erlaubnis. Eine solche Verlängerung kann für bis zu einem Jahr ausgesprochen werden.

Was passiert, wenn Sie ohne Erlaubnis oder abweichend von einer Erlaubnis Arbeiten durchführen?

Wer Arbeiten ohne Erlaubnis, unsachgemäß oder im Widerspruch zur erteilten Erlaubnis durchführt, muss auf Verlangen die Arbeiten sofort einstellen (§25 DSchG NRW). Die Denkmalbehörde ist als Sonderordnungsbehörde zu derartigen Anordnungen berechtigt. Bei der Durchführung von Maßnahmen ohne denkmalrechtliche Erlaubnis oder abweichend von ihr, handelt es sich um eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße von bis zu 500.000,00 € geahndet werden kann (§ 41 DSchG NRW).

Zusätzlich können derartige Verstöße mit einer Ordnungsverfügung zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes geahndet werden.

Entsteht aus der Erlaubniserteilung automatisch ein Anspruch auf eine Steuerbescheinigung nach § 36 DSchG NRW?

Nein, denn nicht jede Maßnahme, die erlaubnisfähig ist, kann auch nach Durchführung der Arbeiten steuerlich anerkannt werden (siehe auch Seite 4 ff).

Entstehen Gebühren für die Erlaubniserteilung?

Die Erteilung der Erlaubnis ist gebührenfrei. Ebenso entstehen Ihnen keinerlei Kosten für denkmalspezifische Beratungen vor Ort, schriftlich oder telefonisch.

Das Bescheinigungsverfahren nach § 36 DSchG NRW

Kriterien zur Ausstellung einer Bescheinigung

Eine Bescheinigung kann nur dann erteilt werden, wenn

- es sich um ein eingetragenes oder vorläufig eingetragenes Denkmal oder Gartendenkmal handelt,
- oder das Gebäude in einem Denkmalbereich liegt, und
- eine denkmalrechtliche Erlaubnis vorliegt und
- die Maßnahme zur Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal oder der Gartenanlage als Gartendenkmal erforderlich war.

Aufwendungen für Arbeiten an Gebäudeteilen, die nicht unter Denkmalschutz stehen, sind generell nicht bescheinigungsfähig; dennoch unterliegen Maßnahmen an solchen Gebäudeteilen regelmäßig der Erlaubnispflicht (Umgebungsschutz, § 9 (2) DSchG).

Aufwendungen, die vor der Erteilung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis oder abweichend von dieser angefallen sind, können grundsätzlich nicht geltend gemacht werden. Ist eine vorherige Abstimmung ganz unterblieben, liegt die Voraussetzung für eine Steuerbescheinigung nicht vor. Eine fehlende Erlaubnis kann auch nicht nachträglich erteilt werden.

Die durchgeführten Maßnahmen müssen nach Art und Umfang zur Erhaltung und sinnvollen Nutzung des Gebäudes als Baudenkmal erforderlich sein. Demnach sind nicht pauschal alle Arbeiten an einem Baudenkmal steuerlich anererkennungsfähig; an die genannten Kriterien werden bei der Prüfung jeweils strenge Maßstäbe angelegt. Aufwendungen, die nicht der Erhaltung und der sinnvollen Nutzung dienen, sind demnach natürlich nicht bescheinigungsfähig.

Maßnahmen, die zur Erhaltung und sinnvollen Nutzung dienen

Eine Maßnahme zur Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal kann dann bescheinigt werden, wenn dadurch die individuellen Merkmale, die die Eigenschaft des Gebäudes als Baudenkmal begründen, erhalten bleiben. Hierbei reicht es nicht aus, wenn die Maßnahmen angemessen oder aus denkmalpflegerischer Sicht vertretbar sind. Die Entscheidung hierüber obliegt der Denkmalbehörde, die nach den o. g. Kriterien prüft.

Maßnahmen zur sinnvollen Nutzung sind regelmäßig solche, die zur Anpassung eines Baudenkmals an zeitgemäße Wohnverhältnisse erforderlich sind, wie z. B. eine neue Heizungsanlage oder Sanitäranlagen.

Auch hier wird bei der Prüfung ein strenger Maßstab angelegt: so sind z. B. Kosten, die der wirtschaftlichen Optimierung des Baudenkmals dienen, wie beispielsweise der erstmalige Ausbau des Dach- oder Souterraingeschosses, nicht anererkennungsfähig.

Ebenfalls nicht anererkennungsfähig sind auch neue Gebäudeteile oder Erweiterungen der nutzbaren Fläche, wie z. B. Anbauten, Balkone oder der Ausbau von Kellerräumen. Gleiches gilt für Schönheitsreparaturen oder wiederkehrende Gebühren (z. B. Schornsteinfeger) sowie Kosten für sogenannte Luxusaufwendungen. Auch Kosten für Tiefgaragen, Garagen, Stellplätze oder Außenanlagen sind in der Regel nicht anererkennungsfähig.

Sind Eigenleistungen bescheinigungsfähig?

Die eigene Arbeitszeit oder die unentgeltlich Beschäftigter ist nicht bescheinigungsfähig. Es können ausschließlich tatsächlich angefallene Kosten, wie Materialkosten, berücksichtigt werden.

Welche Unterlagen sind zur Ausstellung einer Steuerbescheinigung vorzulegen?

Dem schriftlichen Antrag sind nach Abschluss der Gesamtmaßnahme eine tabellarische Auflistung der Einzelrechnungen sowie alle Rechnungen im Original und Zahlungsbelege beizufügen. Die Rechnungen sind entsprechend der tabellarischen Reihenfolge abzuheften.

Anhand der vorgelegten Unterlagen muss eindeutig nachvollziehbar sein, für welche Maßnahmen die jeweiligen Kosten entstanden sind.

Die genannten Vorgaben gelten auch für Bauträgermodelle, Baubetreuungs- und Generalunternehmen.

Entstehen Gebühren für die Ausstellung der Bescheinigung?

Ja. Die Gebühren richten sich nach der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (AVerwGebO NRW, Tarifstelle 4a.2 und 4a.2.1) und betragen für Bescheinigungen gem. § 36 DSchG NRW zurzeit:

Bescheinigte Aufwendung	Höhe der Gebühr
bis 5.000,00 €	gebührenfrei (bei mehreren Eigentümern bezogen auf das Gebäude)
bis 250.000,00 €	1 % der bescheinigten Aufwendungen
über 250.000,00 € und bis 500.000,00 €	zzgl. 0,5 % der bescheinigten Aufwendungen
über 500.000,00 €	zzgl. 0,25 % der bescheinigten Aufwendungen
	max. aber 25.000,00 €