

Merkblatt für Denkmaleigentümer*innen

Denkmaleigentümerinnen und Denkmaleigentümer, aber auch Nutzungsberechtigte von Baudenkmalern sollten ihre Rechte und Pflichten nach dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen - kurz: DSchG - kennen. Die wichtigsten Fragen des denkmalrechtlichen Erlaubnis- und Bescheinigungsverfahrens, für das wir als Untere Denkmalbehörde zuständig sind, haben wir daher in diesem Merkblatt für Sie zusammengefasst.

Das Erlaubnisverfahren nach § 9 DSchG

1. Wofür benötigen Sie eine denkmalrechtliche Erlaubnis?

Gehen Sie davon aus, dass Sie grundsätzlich für alle Veränderungen an und in Ihrem Denkmal eine vorherige denkmalrechtliche Erlaubnis nach § 9 DSchG benötigen. Unter Veränderung ist jede Tätigkeit zu verstehen, die den bestehenden Zustand abändert, auch wenn dieser nicht der historisch originale ist oder auf nicht rechtmäßige Weise zustande gekommen ist. Abriss und neuer Anbau, neuer Putz und Neuanstrich, Fenstererneuerung und Dacheindeckung, neues Schaufenster und Werbeanlage, Heizungssanierung, Reparatur eines Rohrbruchs, Erneuerung der Haustechnik (Heizung, Sanitär, Elektroinstallationen): dies sind beispielsweise Arbeiten, die für ein Denkmal wesentlich sein können und erlaubnispflichtig sind. Auch statische Eingriffe, wie Dachgeschossausbau und Fachwerkreparaturen müssen den Denkmalbehörden gemeldet werden.

Bitte beachten Sie, dass die denkmalrechtliche Erlaubnis eine eventuell nach anderen Vorschriften erforderliche Erlaubnis nicht ersetzen kann.

2. Was müssen Sie im Rahmen des Erlaubnisverfahrens beachten?

Sie müssen die notwendige Erlaubnis unbedingt **vor** der Durchführung oder Beauftragung der geplanten Maßnahmen beantragen. Der Antrag ist schriftlich mit den zur Beurteilung erforderlichen Unterlagen bei der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Balve einzureichen.

3. Welche Unterlagen müssen Sie dem schriftlichen Antrag beifügen?

Sie müssen alle Unterlagen, die zur Beurteilung des Vorhabens erforderlich sind, mit dem Antrag einreichen. Das können Leistungsbeschreibungen, Zeichnungen, Pläne (Bestand und Planung) oder Fotos sein. Der Umfang der einzureichenden Unterlagen richtet sich nach der geplanten Maßnahme sowie der Bedeutung und Eigenart des Baudenkmals. Entscheidend ist, dass sich aus den eingereichten Unterlagen Art und Umfang der geplanten Maßnahmen genau ersehen lassen.

4. Erteilung der Erlaubnis

Die Untere Denkmalbehörde trifft ihre Entscheidung nach Prüfung Ihres Antrags und nach Anhörung des zuständigen Landschaftsverbandes. Stehen Ihrem Antrag keine Gründe des Denkmalschutzes entgegen oder verlangt ein überwiegendes öffentliches Interesse die Maßnahme, erteilen wir Ihnen die beantragte Erlaubnis. Andernfalls können wir nur eine Erlaubnis mit Nebenbestimmungen erlassen oder müssen Ihren Antrag sogar teilweise oder ganz ablehnen.

5. Kann eine erteilte Erlaubnis durch eine mündliche Vereinbarung erweitert werden?

Aus Gründen der Rechtssicherheit sollten Sie jede Veränderung einer bereits mit uns abgestimmten Maßnahme wiederum schriftlich beantragen. Andernfalls kann später nicht nachgewiesen werden, dass die Durchführung der Maßnahme so erlaubt worden ist. Das kann zu Problemen führen, da wir schlimmstenfalls den Rückbau der Maßnahme verlangen müssen. Auch das steuerrechtliche Bescheinigungsverfahren wäre beeinträchtigt, da Bescheinigungen für steuerliche Zwecke nur bei nachgewiesener Abstimmung ausgestellt werden können.

6. Wie lange ist eine Erlaubnis gültig?

Eine Erlaubnis erlischt gem. § 24 Abs. 7 DSchG, wenn innerhalb von **drei Jahren** nach ihrer Erteilung mit der Ausführung des Vorhabens nicht begonnen oder wenn die Durchführung länger als ein Jahr unterbrochen worden ist. Die Frist kann auf Antrag in Textform jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden.

7. Welche Folgen hat es, wenn Sie mit einer Maßnahme ohne vorherige Erlaubnis beginnen oder abweichend von der Erlaubnis arbeiten?

Wer Arbeiten ohne Erlaubnis, unsachgemäß oder im Widerspruch zu Auflagen durchführt, muss auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde die Arbeiten sofort einstellen und den vorherigen Zustand wiederherstellen. Zudem kann das Verhalten mit einer Ordnungsverfügung und Zwangsmaßnahmen geahndet werden. Das Durchführen von Baumaßnahmen, die nicht erlaubt worden sind, ist eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße von bis zu 250.000,- € belegt werden kann. Bei Beseitigung eines Denkmals ohne Erlaubnis droht eine Geldbuße bis zu 500.000,- €.

8. Entstehen Gebühren für die Erteilung der denkmalrechtlichen Erlaubnis?

Nein, die Erteilung der denkmalrechtlichen Erlaubnis ist gebührenfrei.

Generell empfiehlt sich zunächst den Kontakt zu Unteren Denkmalbehörde zu suchen. Wir stehen Ihnen gerne beratend zur Seite.

Kontakt:
Stadt Balve
Sarah Cetin
Widukindplatz 1
58802 Balve
Tel: 02375/926-245
E-Mail: denkmal@balve.de

Das Verfahren zur Erteilung von Bescheinigungen für steuerliche Zwecke nach § 36 DSchG

1. Wofür kann eine Bescheinigung nach § 36 DSchG ausgestellt werden?

Die Bescheinigung kann nur für Aufwendungen erteilt werden, die die drei wesentlichen Voraussetzungen „Denkmal, Abstimmung und Erforderlichkeit“ erfüllen.

Bescheinigungen für steuerliche Zwecke können nur für Arbeiten an Denkmälern erteilt werden. Zwingend erforderlich ist deshalb, dass das Denkmal bestandskräftig in die Denkmalliste eingetragen worden ist oder jedenfalls die vorläufige Eintragung angeordnet wurde. Aufwendungen für Arbeiten an Gebäudeteilen, die nicht unter Denkmalschutz stehen, sind dabei generell nicht bescheinigungsfähig. Auch wenn eine Abstimmung bezüglich dieser Gebäudeteile erfolgt ist, ist dies nicht gleichzusetzen mit ihrer Bescheinigungsfähigkeit. Ist nur ein Teil des Gebäudes unter Schutz gestellt, sind nur die Aufwendungen für Baumaßnahmen bescheinigungsfähig, die nach Auffassung der Denkmalschutzbehörde zur Erhaltung dieses Bauteils erforderlich waren.

Die Baumaßnahmen müssen zudem vor Beginn ihrer Ausführung mit der Unteren Denkmalbehörde abgestimmt worden sein. Dabei gilt: Nicht jede Maßnahme, die denkmalrechtlich zu erlauben ist, ist auch bescheinigungsfähig!

Die Abstimmung ist zwischen den Beteiligten schriftlich festzuhalten.

Aufwendungen, die vor, ohne oder abweichend von der Abstimmung angefallen sind, können nicht als Grundlage für die Berechnung der Bescheinigung herangezogen werden. Ist eine vorherige schriftliche Abstimmung unterblieben, liegen die Voraussetzungen für die Erteilung einer Bescheinigung nicht vor. Diese kann nicht nachträglich ersetzt werden, auch nicht durch eine nachträglich erteilte denkmalrechtliche Erlaubnis.

Außerdem müssen die vorgenommenen Baumaßnahmen nach Art und Umfang zur Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal oder zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich gewesen sein. Das bedeutet im Umkehrschluss, dass Aufwendungen, die zu keinem der beiden Zwecke erforderlich waren, von der möglichen

Begünstigung ausgeschlossen werden. An das Kriterium der Erforderlichkeit sind dabei jeweils strenge Maßstäbe anzulegen.

2. Was ist eine Maßnahme zur Erhaltung oder zur sinnvollen Nutzung?

Eine Maßnahme zur Erhaltung liegt vor, wenn die Aufwendungen für die Erhaltung der Substanz des Baudenkmals erforderlich gewesen sind, um die individuellen Merkmale zu erhalten, die die Eigenschaft des Gebäudes als Baudenkmal begründen. Es reicht nicht aus, dass die Aufwendungen aus denkmalpflegerischer Sicht angemessen oder vertretbar sind, vielmehr müssen sie unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten notwendig sein. Die Entscheidung hierüber obliegt alleine der Denkmalbehörde. Aufwendungen, die nicht der Eigenart des Baudenkmals als solchen entsprechen, sind nicht bescheinigungsfähig.

Maßnahmen zur sinnvollen Nutzung sind solche, die zur Anpassung eines Baudenkmals an zeitgemäße Nutzungsverhältnisse erforderlich sind (etwa im Einzelfall Aufwendungen für Heizungsanlagen oder zeitgemäße Sanitäreinrichtungen). Aufwendungen hierfür können bescheinigungsfähig sein.

Dabei ist jedoch genau zu differenzieren. Denn Aufwendungen, die lediglich der Optimierung der wirtschaftlichen Nutzung des Baudenkmals dienen, sind nicht bescheinigungsfähig. Hierzu gehört in der Regel der Ausbau des Dachgeschosses zusätzlich zur vorhandenen Nutzung. Insbesondere sind Kosten für neue Gebäudeteile, die zur Erweiterung der Nutzfläche führen (etwa Anbauten und Erweiterungen wie Spitzbodenausbau, Kellerausbau, Balkone) nicht bescheinigungsfähig.

Gleiches gilt für Schönheitsreparaturen, wiederkehrende Gebühren (etwa Schornsteinfeger, Wartungskosten), sowie Kosten für sogenannte Luxusaufwendungen, also für Aufwendungen, die über dem Durchschnitt liegende Kosten verursachen. Auch Aufwendungen für Tiefgaragen, neue Stellplätze oder Garagen sind nur unter ganz bestimmten Voraussetzungen bescheinigungsfähig.

3. Sind Eigenleistungen bescheinigungsfähig?

Nein, nur tatsächlich angefallene Aufwendungen sind bescheinigungsfähig. Da ersparte Kosten steuerrechtlich nicht berücksichtigt werden können, ist der Wertersatz für eigene Arbeitsleistung der Denkmaleigentümerinnen und Denkmaleigentümer oder für unentgeltlich Beschäftigte nicht bescheinigungsfähig.

4. Welche Unterlagen müssen Sie bei einem Antrag auf Erteilung einer steuerlichen Bescheinigung beifügen?

Fügen Sie Ihrem schriftlichen Antrag die dezidierten und prüfbaren Rechnungsunterlagen im Original bei. Dies gilt auch bei der Durchführung der Maßnahmen durch ein Baubetreuungs- oder Generalunternehmen. Für die Prüfung der Einzelleistungen benötigen wir die Vorlage der Originalrechnungen. Sofern Sie eine Rechnungskopie einreichen, muss nachgewiesen werden, dass die angegebene Summe auch bezahlt wurde, beispielsweise durch Kontoauszüge.

Anhand der von Ihnen eingereichten Unterlagen müssen wir nachvollziehen können, für welche Baumaßnahmen die Aufwendungen jeweils entstanden sind. Kennzeichnen Sie daher die Schlussrechnungen übereinstimmend mit der Rechnungsaufstellung durch eine laufende Nummerierung, so dass eine exakte Zuordnung der entstandenen Aufwendungen zu den Rechnungen möglich ist. Rechnungen, die nur einen Festpreis ausweisen, können wir nur dann berücksichtigen, wenn Sie auch das dem Festpreis zugrunde liegende Originalangebot mit Leistungsbeschreibung zum Nachweis der Einzelkosten vorlegen.

5. Entstehen Gebühren für die Erteilung der Bescheinigung?

Ja, die Gebühr richtet sich nach der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung des Landes Nordrhein-Westfalen, Tarifstelle 1.1.2 und beträgt zurzeit zwischen 20 und 100 Euro.