

Merkblatt für Denkmaleigentümer/innen

Ihre Rechte und Pflichten nach dem Denkmalschutzgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (DSchG) als Denkmaleigentümerinnen und Denkmaleigentümer, aber auch als Nutzungsberechtigte von Baudenkmalern, haben wir für Sie in diesem Merkblatt zusammengefasst. Hier finden Sie Antworten zu den wichtigsten Fragen zu den denkmalrechtlichen Erlaubnis- und Bescheinigungsverfahren sowie zur Energieeinsparverordnung (EnEV).

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/dem zuständige/n Sachbearbeiter/in rechtzeitig vor Ausführungsbeginn besprechen sollten.



**Stadt Bad Honnef
Untere Denkmalbehörde
Rathausplatz 1
53604 Bad Honnef**

Ihr Ansprechpartner

Herr Luis Kohl (Sachbearbeiter Denkmalschutz)
Tel. 02224- 184 160 (luis.kohl@bad-honnef.de)

Das Erlaubnisverfahren nach § 9 DSchG (Denkmalschutzgesetz)

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 substanzuell 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, Putz- und Anstricharbeiten, Dachsanierung, Fensteraustausch, Erneuerung der Haustechnik (Elektro-, Heizungs- und Sanitärarbeiten), jegliche Renovierungsarbeiten im Inneren des Gebäudes, Anbringung von Werbeanlagen oder Umgestaltung und Instandsetzung von Vorgärten und Einfriedungen sind für ein Baudenkmal wesentliche Veränderungen und sind daher erlaubnispflichtig. 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 mit den zur Beurteilung erforderlichen Unterlagen einzureichen. Das nötige Antragsformular finden Sie auf der Internetseite der Stadt Bad Honnef im Bereich Denkmalschutz: www.meinbadhonnef.de

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 wird nach Prüfung des Antrages das Benehmen mit dem LVR – Amt für Denkmalpflege im Rheinland hergestellt, so erteilen wir Ihnen eine schriftliche Erlaubnis nach § 9 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 herbei zu führen.

Wie lange gilt die Erlaubnis?

Die denkmalrechtliche Erlaubnis ist zwei Jahre gültig und erlischt, wenn nicht innerhalb dieses Zeitraums mit der Maßnahme begonnen wurde, oder die Durchführung der Arbeiten für zwei Jahre unterbrochen wurde. Sollte also eine absehbare Verzögerung des Baubeginns erkennbar sein, so benötigen Sie unbedingt eine Verlängerung der Erlaubnis. Eine solche Verlängerung kann für weitere zwei Jahre 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 (§ 27 DSchG). 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 250.000,00 € geahndet werden kann. Bei der Beseitigung eines Denkmals ohne Erlaubnis droht eine Geldbuße von bis zu 500.000,00 € (§ 41 DSchG).

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 § 40 DSchG?

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 § 40 DSchG

Kriterien zur Ausstellung einer Bescheinigung

Eine Bescheinigung kann nur dann erteilt werden, wenn

- es sich um ein eingetragenes oder vorläufig eingetragenes Denkmal handelt,
- eine denkmalrechtliche Erlaubnis vorliegt und
- die Maßnahme zur Erhaltung/ sinnvollen Nutzung des Gebäudes als Baudenkmal 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 Abs. 1 Satz b DSchG).

Alle Baumaßnahmen müssen vor Beginn der Arbeiten mit der Unteren Denkmalbehörde abgestimmt worden sein. Aber: nicht alle Maßnahmen, für die eine Erlaubnis erteilt worden ist, können auch steuerlich im Sinne des § 40 DSchG geltend gemacht werden. 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 nachträglich nicht 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 und im Benehmen mit dem LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland entscheidet.

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

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 anerkennungsfähig.

Ebenfalls nicht anerkennungsfähig 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 anerkennungsfähig.

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 (www.meinbadhonnef.de) 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. § 40 DSchG 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 €

Denkmalschutz und Energieeffizienz

(Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden/ Gebäudeenergiegesetz GEG)

Gilt das GEG auch für Baudenkmäler?

Zwar gelten die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) für alle Gebäude, aufgrund der besonderen Belange des Denkmalschutzes sind allerdings zahlreiche Ausnahmeregelungen vorhanden.

§ 105 GEG: „Soweit bei einem Baudenkmal, bei auf Grund von Vorschriften des Bundes- oder Landesrechts besonders geschützter Bausubstanz oder bei sonstiger besonders erhaltenswerter Bausubstanz die Erfüllung der Anforderungen dieses Gesetzes die Substanz oder das Erscheinungsbild beeinträchtigt oder andere Maßnahmen zu einem unverhältnismäßig hohen Aufwand führen, kann von den Anforderungen dieses Gesetzes abgewichen werden“.

Bitte beachten Sie in diesem Zusammenhang in jedem Fall, dass Maßnahmen, die der Energieeinsparung dienen, einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gem. § 9 DSchG bedürfen. Ob und welche Maßnahmen zur Energieeinsparung an Ihrem Gebäude denkmalverträglich ausgeführt werden können, ist mit der Unteren Denkmalbehörde im Vorhinein abzustimmen.

Förderungen:

Denkmalpflegerische Erhaltungsmaßnahmen mit unverhältnismäßig hohen Kosten an einem eingetragenen oder vorläufig eingetragenen Denkmal können von unterschiedlichsten Stellen gefördert werden. Zu nennen sind hier:

Die Deutsche Stiftung Denkmalschutz:

<https://www.denkmalschutz.de/ueber-uns/die-deutsche-stiftung-denkmalschutz/aufgaben-ziele/denkmalfoerderung/foerderung-erhalten.html>

Das Land NRW (vertreten durch die zuständige Bezirksregierung in Köln):

https://www.bezreg-koeln.nrw.de/brk_internet/leistungen/abteilung03/35/denkmalschutz/denkmalfoerderung/index.html

Hier besteht die Möglichkeit Einzelförderungen zu beantragen. Voraussetzung für eine Förderung ist die Erlaubnis nach § 9 Abs. 1a, b oder c DSchG NRW.

Die Untere Denkmalbehörde der Stadt Bad Honnef berät Sie zudem gerne über die oben genannten Antragsverfahren.



Hinweise und Informationen

zur Veräußerungs- und Veränderungsanzeige gem. § 10 DSchG NRW

Bei Rückfragen: Stadt Bad Honnef, Untere Denkmalbehörde, Rathausplatz 1, 53604 Bad Honnef, Tel.: 02224 184-160
E-Mail.: luis.kohl@bad-honnef.de

Gesetzliche Grundlage

Veräußerungs- und Veränderungsanzeige, § 10 DSchG NRW (Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen).

(1) Wird ein Denkmal veräußert, so haben der frühere und der neue Eigentümer den Eigentümerwechsel unverzüglich, spätestens jedoch innerhalb eines Monats, der Unteren Denkmalbehörde anzuzeigen. Die Anzeige eines Pflichtigen befreit den anderen.

(2) Wird ein bewegliches Denkmal an einen anderen Ort verbracht, so hat der Eigentümer oder sonstige Nutzungsberechtigte dies der unteren Denkmalbehörde innerhalb eines Monats anzuzeigen.

Warum

Die Untere Denkmalbehörde ist zur Führung der Denkmalliste verpflichtet (§ 3 DSchG NRW). Ohne aktuelles Adressenverzeichnis wäre es beispielsweise bei Gefahr im Verzug nicht möglich, Verfügungen an den Eigentümer bzw. die aktuell Nutzungs- und Verfügungsberechtigten eines Denkmals zu richten.

In welchem Fall muss angezeigt werden?

Anzeigepflichtig ist die rechtsgeschäftliche Eigentumsübertragung z.B. durch Verkauf, Schenkung oder Tausch. Die Anzeigepflicht besteht aber auch im Erbfall, bei Enteignung oder Zwangsversteigerung.

Wichtig: Auch Änderungen der Kontaktdaten ohne Eigentumsänderungen z.B. durch Umzug sind anzeigepflichtig!

Wer muss anzeigen?

Anzeigepflichtig sind der frühere und der neue Eigentümer. Wenn einer der Verpflichteten die Anzeige übernimmt, ist der andere davon befreit. Die Anzeige muss alle erforderlichen Angaben enthalten. Aus Beweisgründen empfiehlt sich eine schriftliche Anzeige.

Fristen

Die Anzeige hat unverzüglich, spätestens jedoch innerhalb eines Monats zu erfolgen. Die Frist beginnt erst mit dem Zeitpunkt der Eigentumsübertragung (Grundbucheintragung), nicht schon mit dem Abschluss des Kaufvertrages zu laufen.

Verstoßfolgen

Gemäß § 41 Abs. 1 DSchG NRW begeht eine Ordnungswidrigkeit, wer eine Veräußerungs- oder Veränderungsanzeige fahrlässig oder vorsätzlich nicht oder nicht rechtzeitig erstattet. Gemäß § 41 Abs. 2 können Ordnungswidrigkeiten mit Geldbußen bis zu 250.000 € geahndet werden.