

# **Merkblatt für Denkmaleigentümerinnen und Denkmaleigentümer**

## **Was hat der Eigentümer einer denkmalgeschützten Anlage zu beachten?**

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 Eigentümer haben gemäß § 7 DSchG NRW ihre Denkmäler instand zu halten, instand zu setzen, sachgemäß zu behandeln und vor Gefährdung zu schützen, soweit ihnen das zumutbar ist.

Diese Erhaltungspflicht bedeutet jedoch nicht, dass bauliche Veränderungen grundsätzlich verboten sind. Mit der Unterschutzstellung ist keineswegs die Unveränderbarkeit eines Denkmals festgeschrieben.

Sie bedürfen vielmehr der Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde (§ 9 DSchG NRW).

### **Der Erlaubnis bedarf, wer**

- **Denkmäler beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder die bisherige Nutzung ändern will oder**
- **die engere Umgebung von Denkmälern verändern will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigt wird.**

Wenn Gründe des Denkmalschutzes nicht entgegenstehen, so ist die Erlaubnis zu erteilen.

Die wichtigsten Fragen des denkmalrechtlichen Erlaubnis- und Bescheinigungsverfahrens, für das wir als Untere Denkmalbehörde zuständig sind, sowie zur Energieeinsparungsverordnung haben wir in diesem Merkblatt für Sie zusammengefasst.

Dieses Merkblatt erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Ausschlaggebend bleibt stets die Beurteilung anhand des jeweiligen Einzelfalles, den Sie mit uns besprechen sollten:

#### **Stadt Rösrath – Der Bürgermeister**

Untere Denkmalbehörde  
Fachbereich 4  
Hauptstr. 229  
51503 Rösrath

Telefon: 02205-802-423  
Telefax: 02205-80288410  
E-Mail: [ilinka.juric@roesrath.de](mailto:ilinka.juric@roesrath.de)

## 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 einzureichen.

**Tipp:** Vereinbaren Sie möglichst frühzeitig einen Beratungstermin mit uns. Dann können Ihre Pläne und die Anforderungen des Denkmalschutzes von Anfang an in Planung und Ausführung zusammengeführt und vergebliche Planungskosten vermieden werden.

## 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 (Bestand und Planung), Fotos etc. 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 erstehen lassen.

## 4. Erteilung der Erlaubnis

Nach Prüfung Ihres Antrags entscheiden wir im Benehmen mit dem Landschaftsverband Rheinland. 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 der 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 (und höheren Kosten für Sie) führen, da wir schlimmstenfalls den Rückbau der Maßnahme verlangen müssen. Auch das Bescheinigungsverfahren wäre beeinträchtigt, da Bescheinigungen für steuerliche Zwecke nur bei nachgewiesener Abstimmung ausgestellt werden können (dazu mehr auf S.4).

#### **6. Wie lange gilt die Erlaubnis?**

Die denkmalrechtliche Erlaubnis gilt **zwei Jahre**. Sie erlischt, wenn Sie nicht innerhalb von zwei Jahren nach Erteilung der Erlaubnis mit der Durchführung des Vorhabens beginnen oder die Durchführung zwei Jahre unterbrechen. Sollten Sie nach Ablauf der Frist Maßnahmen durchführen wollen, müssen Sie eine Verlängerung der Erlaubnis oder eine neue Erlaubnis bei uns beantragen. Sie sind verpflichtet, von der Erlaubnis Gebrauch zu machen.

#### **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. Bedeutet die Erlaubnisfähigkeit, dass für die erlaubten Maßnahmen eine Bescheinigung für steuerliche Zwecke nach § 40 DSchG ausgestellt wird?**

Nein. Nicht jede Maßnahme, die denkmalrechtlich zu erlauben ist, ist auch bescheinigungsfähig (nähere Erläuterungen hierzu ab S.4).

#### **9. Entstehen Gebühren für die Erteilung der Erlaubnis?**

Nein, die Erteilung der denkmalrechtlichen Erlaubnis ist gebührenfrei.

## Das Verfahren zur Erteilung von Bescheinigungen für steuerliche Zwecke nach § 40 DSchG

### 10. Wofür kann eine Bescheinigung nach § 40 DSchG ausgeteilt 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 Gebäudestelle 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 Baugenehmigung oder denkmalrechtliche Erlaubnis.

Außerdem müssen die vorgenommenen Baumaßnahmen nach Art und Umfang zur **Erhaltung des Gebäudes** als Baudenkmal oder zu seiner **sinnvollen Nutzung** erforderlich waren. Das bedeutet im Umkehrschluss, dass Aufwendungen, die zu keinem der beiden Zwecke erforderlich sind, von der möglichen Begünstigung ausgeschlossen sind. An das Kriterium der **Erforderlichkeit** sind dabei jeweils strenge Maßstäbe anzulegen.

### 11. 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 Sanitäranlagen). Aufwendungen hierfür sind ebenfalls bescheinigungsfähig.

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 bestimmten Voraussetzungen bescheinigungsunfähig.

## 12. Sind Eigenleistungen bescheinigungsfähig?

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

## 13. Welche Unterlagen müssen Sie einem Antrag auf Erteilung einer Bescheinigung nach § 40 DSchG beifügen?

Der Antrag ist **schriftlich** unter Verwendung des offiziellen Formulars bei der Unteren Denkmalbehörde zu stellen. Das Formular ist erhältlich bei der Unteren Denkmalbehörde sowie auf der Website der Stadt Rösrath ([www.roesrath.de/Bürgerservice/Denkmalschutz/Denkmalförderung](http://www.roesrath.de/Bürgerservice/Denkmalschutz/Denkmalförderung))

Fügen Sie Ihrem Antrag die vollständigen und prüfbareren **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 der von dem Baubetreuungs- oder Generalunternehmen beauftragten Einzelunternehmen. Wir können zu Prüfzwecken auch die Vorlage der Originalkalkulation verlangen. 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 Rechnungsauflistung 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.

## 14. Entstehen Gebühren für die Erteilung der Bescheinigung?

Ja. Die Gebühren richten sich nach der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung des Landes Nordrhein-Westfalen, Tarifstelle 4a.2 und betragen zurzeit:

- 1 % der bescheinigten Aufwendungen bis 250.000 € ,  
gegebenenfalls zuzüglich
- 0,5 % der über 250.000 € bescheinigten Aufwendungen bis 500.000 € ,  
gegebenenfalls zuzüglich
- 0,25 % der über 500.000 € bescheinigten Aufwendungen,

jedoch insgesamt höchstens 25.000 € .  
Bescheinigungen unter 5.000 € sind gebührenfrei.

### Ein Beispiel:

Bescheinigungssumme: 500.000 €  
Höhe der Gebühr: 3.750 €  
(= 1 % von 250.000 € + 0,5 % von 250.000 € = 2.500 € + 1.250 € )

## Denkmalschutz und Energieeinsparverordnung (EnEV 2009)

### 15. Gilt die EnEV 2009 auch für Baudenkmäler?

Grundsätzlich gelten die Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV 2009) für alle Gebäude und damit auch für Baudenkmäler. Den Belangen des Denkmalschutzes wird jedoch an zwei wichtigen Stellen der EnEV 2009 Priorität eingeräumt. So kann bei Baudenkmälern oder sonstiger besonders erhaltenswerter Bausubstanz von den Anforderungen der EnEV 2009 abgewichen werden, soweit die Erfüllung der Anforderungen die Substanz oder das Erscheinungsbild beeinträchtigen oder andere Maßnahmen zu einem unverhältnismäßig hohen Aufwand führen, § 24 Abs. 1 EnEV 2009.

Ausnahmen von den Anforderungen der EnEV 2009 erteilt die Untere Bauaufsichtsbehörde, § 1 der Verordnung zur Umsetzung der Energieeinsparverordnung – Nordrhein-Westfalen –, die im Übrigen auch für die Überwachung hinsichtlich der in der EnEV 2009 festgesetzten Anforderungen zuständig ist:

#### **Stadt Rösrath – Der Bürgermeister**

Bauaufsichtsamt  
Fachbereich 4  
Hauptstr. 229  
51503 Rösrath

Telefon: 02205-802-416  
Telefax: 02205-8028416  
E-Mail: [Gerhard.Huck@roesrath.de](mailto:Gerhard.Huck@roesrath.de)

Zudem gilt bei Baudenkmälern weder die Vorlagepflicht von Energieausweisen bei Verkauf oder Vermietung, § 16 Abs. 2 EnEV 2009, noch muss bei öffentlichen Gebäuden i.S.v. § 16 Abs. 3 EnEV 2009 ein Energieausweis ausgestellt werden.

Festzuhalten ist: Auch für Maßnahmen, die der Energieeinsparung dienen, benötigen Sie eine **denkmalrechtliche Erlaubnis**. Ob und gegebenenfalls welche Energieeinsparmaßnahmen an Ihrem Baudenkmal denkmalverträglich ausgeführt werden können, erfahren Sie bei uns als Unterer Denkmalbehörde.