

Stadt Königswinter  
Untere Denkmalbehörde  
Frau Heeger  
Obere Straße 8  
53639 Königswinter  
Telefon: 02244 889 - 168  
Telefax 02244 889 - 378  
E-Mail: leoni.heeger@koenigswinter.de



## **Merkblatt für Denkmaleigentümerinnen und Denkmaleigentümer**

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 Eintragungs-, Erlaubnis- und Bescheinigungsverfahrens, für das die Stadt Königswinter als Untere Denkmalbehörde (UDB) zuständig ist, sowie zur Energieeinsparungsverordnung wurden daher in diesem Merkblatt für Sie zusammengefasst.

Dieses Merkblatt erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Ausschlaggebend bleibt stets die Beurteilung anhand des jeweiligen Einzelfalles, der mit der UDB individuell besprochen wird.

Dieses Merkblatt soll Ihnen einen ersten Überblick darüber geben, was die Eintragung eines Gebäudes in die Denkmalliste bedeutet und wie die einzelnen Verfahren ablaufen.

### **Eintragungsverfahren nach § 5 DSchG**

#### **Was ist ein Denkmal?**

Der gesetzliche Denkmalbegriff ist wie folgt definiert: „Denkmäler sind Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht.“ (§ 2 Abs. 1 Satz 1 DSchG)

Ein öffentliches Interesse besteht laut Denkmalschutzgesetz dann, „wenn die Sachen bedeutend für die Erdgeschichte, für die Geschichte des Menschen, für die Kunst- und Kulturgeschichte, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Produktionsverhältnisse sind und an deren Erhaltung und Nutzung wegen künstlerischer,

wissenschaftlicher, volkskundlicher oder städtebaulicher Bedeutung ein Interesse der Allgemeinheit besteht.“ (§ 2 Abs. 1 Satz 2 DSchG)

Der Denkmalbegriff setzt also zweierlei voraus:

Zunächst muss das Denkmal **bedeutend** sein. Die Rechtsprechung hat diesen Begriff dahin interpretiert, dass es sich um Objekte handeln muss, die in besonderer Weise Ausdruck der Entwicklung von Land und Leuten sind, wozu auch Sachen von nur örtlicher Bedeutung gehören können. Wesentlich ist, dass die Sache einen nicht unerheblichen Dokumentationswert für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Produktionsverhältnisse hat. Dabei reicht ein sinnfällig werdender Bezug aus, der die Sache von anderen abhebt.

Des Weiteren müssen für die Erhaltung und Nutzung des Denkmals **künstlerische, wissenschaftliche, volkskundliche oder städtebauliche** Gründe vorliegen.

- **Künstlerische Gründe** liegen vor, wenn ein Bauwerk im Vergleich zu anderen Bauten der gleichen Stilepoche gestalterische Qualitäten aufgrund nicht alltäglicher menschlicher Schöpferkraft aufweist.
- Die **Wissenschaft** ist darauf angewiesen, ihre Informationen nicht nur aus schriftlichen Unterlagen vergangener Zeiten zu beziehen. Sie muss sich vielmehr direkt ein Bild über Gegenstände und Verfahren vergangener Zeiten machen können. Deshalb besteht im Zweifel auch meist ein wissenschaftliches Interesse an der Erhaltung der originalen Substanz eines Denkmals.
- **Volkskundliche Gründe** für die Erhaltung sind gegeben, wenn die Gegenstände typisch für den Ort und die Zeit sind, in der sie gebraucht oder hergestellt wurden.
- **Städtebauliche Gründe** für die Erhaltung und Nutzung eines Gebäudes sind dann anzunehmen, wenn bei einer Veränderung oder der Beseitigung eines Objekts die städtebauliche Struktur so gestört würde, dass ihr geschichtlicher Ursprung nicht mehr erkennbar wäre. Mit diesem Kriterium greift das Denkmalschutzgesetz bewusst in den Bereich der Stadterhaltung und -gestaltung ein.

## Wie wird ein Denkmal unter Schutz gestellt?

In Nordrhein-Westfalen hat sich der Gesetzgeber dazu entschlossen, ein zweistufiges Verfahren einzuführen:

### 1. Stufe (Eintragungsverfahren):

Nicht jedes Objekt, das die gesetzlichen Tatbestandsvoraussetzungen für ein Denkmal erfüllt, unterliegt bereits ohne Weiteres dem Schutz des Gesetzes. In NRW ist es vielmehr erforderlich, dass das Objekt durch einen förmlichen Bescheid der Unteren Denkmalbehörde (die Gemeinde) in die Denkmalliste eingetragen wird; damit wird dann die Denkmaleigenschaft des Objektes (z.B. eines Gebäudes) förmlich festgestellt (§ 5 DSchG). Hierbei finden ausschließlich

Sachgründe Berücksichtigung; die finanzielle Situation der Eigentümerin oder des Eigentümers wird in dieser Stufe nicht berücksichtigt.

Der feststellende Verwaltungsakt, mit dem die Eintragung in die Denkmalliste vollzogen wird, kann seitens des Eigentümers mittels der verwaltungsgerichtlichen Klage angefochten werden. Hierbei muss der Eigentümer den belegbaren Nachweis bringen (ggfs. gutachterlich), dass und aus welchen Gründen die Denkmaleigenschaft nicht vorliegt.

## **2. Stufe (Erlaubnisverfahren):**

Zur 2. Stufe gehören alle Wirkungen und Folgemaßnahmen der Unterschutzstellung, die sich aus dem § 7 ff. DSchG ergeben. Nach der Unterschutzstellung geht es nämlich häufig um die Frage, ob und inwieweit der Eigentümer sein denkmalgeschütztes Anwesen beseitigen, verändern, umgestalten oder inwieweit er die bisherige Nutzung ändern darf. Jede Beseitigung, Umgestaltung, Veränderung des Standortes oder Veränderung der bisherigen Nutzung bedarf nach § 9 DSchG neben den etwaigen baurechtlichen Genehmigungen auch noch einer gesonderten denkmalrechtlichen Erlaubnis seitens der Unteren Denkmalbehörde. Diese Erlaubnis ist dem Eigentümer zu erteilen, wenn Gründe des Denkmalschutzes nicht entgegenstehen oder ein überwiegendes öffentliches Interesse die Maßnahme verlangt.

in dieser Stufe wird dann auch über die Zumutbarkeit von Maßnahmen und die Möglichkeit der öffentlichen Förderung gesprochen.

### **Das Erlaubnisverfahren nach § 9 DSchG**

#### **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 mit der Unteren Denkmalbehörde abgestimmt werden.

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

### **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 (Maßnahmenkatalog, Grundrisse mit Bestand und Änderungen, Ansichten; ggfs. Kostenvoranschläge) bei der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Königswinter (Obere Straße 8, 53639 Königswinter) 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 unnötige Planungskosten vermieden werden. Bei größeren Maßnahmen wird empfohlen, eine Bauvoranfrage zu stellen.

### **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) 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.

### **Wann erhalten Sie eine Erlaubnis?**

Nach Prüfung Ihres Antrags entscheidet die Untere Denkmalbehörde nach Anhörung des LVR-Amtes für Denkmalpflege im Rheinland. Stehen Ihrem Antrag keine Gründe des Denkmalschutzes entgegen oder verlangt ein überwiegendes öffentliches Interesse die Maßnahme, erteilt die Untere Denkmalbehörde Ihnen die beantragte Erlaubnis. Gegebenenfalls kann eine Erlaubnis nur mit Nebenbestimmungen erlassen oder muss Ihr Antrag sogar teilweise oder ganz abgelehnt werden.

### **Kann eine erteilte Erlaubnis durch eine mündliche Vereinbarung erweitert werden?**

Aus Gründen der Rechtssicherheit sollten Sie jede Veränderung einer bereits mit der Unteren Denkmalbehörde abgestimmten Maßnahme wiederum schriftlich beantragen, gerne auch per E-Mail. 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 schlimmstenfalls der Rückbau der Maßnahme verlangt werden muss. Auch das Bescheinigungsverfahren wäre beeinträchtigt, da Bescheinigungen für steuerliche Zwecke nur bei nachgewiesener Abstimmung ausgestellt werden können.

### **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 der Unteren Denkmalbehörde beantragen. Sie sind nicht verpflichtet, von der Erlaubnis Gebrauch zu machen.

### **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,- €.

### **Bedeutet die Erlaubnisfähigkeit, dass für die erlaubten Maßnahmen eine Bescheinigung für steuerliche Zwecke nach § 36 DSchG ausgestellt wird?**

Nein! Nicht jede Maßnahme, die denkmalrechtlich zu erlauben ist, ist auch bescheinigungsfähig. Im Zweifel fragen Sie bei der UDB nach.

### **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 § 36 DSchG

### Für welche Maßnahmen kann eine Bescheinigung nach § 36 DSchG ausgestellt werden?

Die Bescheinigung kann nur für Aufwendungen erteilt werden, die die folgenden Voraussetzungen erfüllen:

- Denkmaleigenschaft
- Vorherige Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde
- Erforderlichkeit

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** (auch per E-Mail) 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 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.

### 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 Unteren Denkmalbehörde. Aufwendungen, die nicht der Eigenart des Baudenkmals als solchem 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 ganz bestimmten Voraussetzungen bescheinigungsfähig.

#### **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.

#### **Welche Unterlagen müssen Sie einem Antrag auf Erteilung einer Bescheinigung nach § 36 DSchG beifügen?**

Fügen Sie Ihrem schriftlichen Antrag (Download auf der Internet-Seite der Stadt Königswinter) die dezidierten und prüfbaren **Rechnungsunterlagen im Original** bei. Fügen Sie bitte auch die mit den Rechnungsdaten ausgefüllte Tabelle (ebenfalls im Internet erhältlich) bei. Dies gilt auch bei der Durchführung der Maßnahmen durch ein Baubetreuungs- oder Generalunternehmen. Für die Prüfung der Einzelleistungen benötigt die Untere Denkmalbehörde die Vorlage der **Originalrechnungen**, der von dem Baubetreuungs- oder Generalunternehmen beauftragten Einzelunternehmen. Zu Prüfzwecken können auch die Originalkalkulationen verlangt werden.

Anhand der von Ihnen eingereichten Unterlagen muss nachvollziehbar sein, für welche (Bau-)maßnahmen die Aufwendungen jeweils entstanden sind. Kennzeichnen Sie daher die Rechnungen übereinstimmend mit der Rechnungsauflistung durch eine laufende Nummerierung, sodass eine exakte Zuordnung der entstandenen Aufwendungen zu den Rechnungen möglich ist.

Rechnungen, die nur einen **Festpreis** ausweisen, können nur dann berücksichtigt werden, wenn Sie auch das dem Festpreis zugrundeliegende **Originalangebot mit Leistungsbeschreibung** zum Nachweis der Einzelkosten vorlegen.

### **Entstehen Gebühren für die Erteilung der Bescheinigung?**

Ja. Die Gebühren richten sich nach der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung des Landes Nordrhein-Westfalen, Tarifstelle 1.1.2, und betragen je nach der Höhe der bescheinigten Aufwendungen 20 bis 100 €.

## **Denkmalschutz und Klimaschutz**

### **Gilt das GEG auch für Baudenkmäler?**

Grundsätzlich gilt das Gebäudeenergiegesetz (GEG) auch für Denkmäler. Allerdings kann von den Bestimmungen des GEG abgewichen werden, wenn ansonsten die Substanz oder das Erscheinungsbild beeinträchtigt würde oder andere Maßnahmen zu einem unverhältnismäßig hohen Aufwand führen (§ 105 GEG). Es handelt sich hier stets um Einzelfallentscheidungen, die mit der Unteren Denkmalbehörde konkret geklärt werden können.

### **Darf ich auf meinem Baudenkmal eine Solaranlage installieren?**

Für die Installation einer Solaranlage ist grundsätzlich eine denkmalrechtliche Erlaubnis notwendig. Zwar liegt die Errichtung und der Betrieb dieser Anlagen im überragenden öffentlichen Interesse und hat in der Schutzgüterabwägung Vorrang (§ 2 EEG), allerdings kommt dem Denkmalschutz in NRW Verfassungsrang zu (Art. 18 Verf NRW). Es handelt sich daher weiterhin um Einzelfallentscheidungen.

**Bei weiteren Fragen zum Denkmalschutz steht Ihnen die Untere Denkmalbehörde gerne zur Verfügung.**