

Praktische Hinweise für die Durchführung des Erlaubnis- und Bescheinigungsverfahrens im Denkmalschutz bei der Stadt Troisdorf

## Das Erlaubnisverfahren gem. § 9 DSchG

### 1. Für welche Maßnahmen ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis erforderlich?

Gehen Sie davon aus, dass grundsätzlich alle Veränderungen an und in Ihrem Denkmal einer **vorherigen** denkmalrechtlichen Erlaubnis bedürfen. 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 dabei, dass die denkmalrechtliche Erlaubnis eine eventuell nach anderen Vorschriften erforderliche Erlaubnis nicht ersetzen kann.

### 2. Was muss im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach § 9 DSchG beachtet werden?

Der/die Denkmaleigentümer/in muss vor Durchführung bzw. Beauftragung der geplanten Maßnahme(n) die Erteilung der notwendigen Erlaubnis bei der Unteren Denkmalbehörde (Bauordnungsamt der Stadt Troisdorf, Kölner Str. 176, 53840 Troisdorf) beantragen. Gem. § 26 DSchG ist der Antrag **schriftlich** mit den zur Beurteilung erforderlichen Unterlagen einzureichen.

**Tipp:** Vereinbaren Sie frühzeitig mit der Denkmalbehörde einen Beratungstermin, damit Ihre Pläne mit den Vorstellungen des Denkmalschutzes von vornherein in Planung und Ausführung zusammengeführt werden können.

### 3. Welche Unterlagen müssen dem schriftlichen Antrag nach § 9 DSchG beigefügt werden?

Bei der Antragstellung müssen alle Unterlagen -wie z.B. Leistungsbeschreibungen, Zeichnungen (Bestand und Planung), Fotos etc. -, die zur Beurteilung des Vorhabens erforderlich sind, eingereicht werden. Der Umfang der Bauvorlagen richtet sich natürlich nach der geplanten Maßnahme und der Bedeutung und Eigenart des Objektes. Entscheidend ist, dass sich aus den eingereichten Unterlagen Art und Umfang der geplanten Maßnahmen genau ersehen lassen.

### 4. Erteilung der Erlaubnis

Die Prüfung des Antrags durch den Landkonservator beim Rheinischen Amt für Denkmalpflege endet mit der Entscheidung durch die Denkmalbehörde. Dabei kommt entweder eine uneingeschränkte Erlaubnis, eine Erlaubnis mit Nebenbestimmungen oder eine (evt. auch nur Teil-) Versagung in Betracht.

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

Für die Erteilung einer Erlaubnis ist, wie bereits dargestellt, ein schriftlicher Antrag erforderlich. Die Schriftform des Antrages ist notwendig, um klare Rechtsverhältnisse zu schaffen. Sollte es nach einem Ortstermin mit der Denkmalbehörde erforderlich sein, weitere Maßnahmen durchzuführen, so sollte aus Gründen der Rechtsklarheit eine weitere Erlaubnis vor Beginn der Maßnahmen beantragt werden. Andernfalls kann nicht nachgewiesen werden, dass die Durchführung der Maßnahme erlaubt worden ist.

#### 6. Wie lange ist eine erteilte Erlaubnis gültig?

Die denkmalrechtliche Erlaubnis erlischt, wenn nicht innerhalb von **2 Jahren** nach ihrer Erteilung mit der Durchführung des Vorhabens begonnen oder wenn die Durchführung 2 Jahre unterbrochen worden ist, § 26 Abs. 2 DSchG. Allerdings sind Sie nicht verpflichtet, von der Erlaubnis überhaupt Gebrauch zu machen. Sollten Sie nach Ablauf der Frist Maßnahmen durchführen wollen, müssen Sie eine Verlängerung der Erlaubnis oder aber eine neue Erlaubnis beantragen.

#### 7. Welche Folgen hat es, wenn mit einer Maßnahme begonnen wird, obwohl keine Erlaubnis vorliegt oder abweichend von der Erlaubnis gearbeitet wird?

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 besteht die Möglichkeit, das Verhalten mit einer Ordnungsverfügung und **Zwangsmaßnahmen** zu ahnden. Gem. § 41 DSchG ist das Durchführen von Baumaßnahmen, die nicht erlaubt worden sind, eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße von bis zu 250.000,-€ belegt werden kann. Bei Beseitigung eines Denkmals ohne Erlaubnis kann eine Geldbuße bis zu 500.000,-€ festgesetzt werden.

#### 8. Bedeutet die Erlaubnisfähigkeit, dass für die erlaubten Maßnahmen Bescheinigung für steuerliche Zwecke gem. § 40 DSchG ausgestellt wird?

**Nein!** Nicht jede Maßnahme, die gem. § 9 DSchG zu erlauben ist, ist auch bescheinigungsfähig! (Näheres hierzu unter den Erläuterungen zum Bescheinigungsverfahren.)

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

Die Erteilung der denkmalrechtlichen Erlaubnis gem. § 9 DSchG ist z.Z. gebührenfrei.

## Das Bescheinigungsverfahren gem. § 40 DSchG für steuerliche Zwecke

### 10. Wofür kann eine Bescheinigung gem. § 40 DSchG ausgestellt werden?

Steuerbescheinigungen für steuerliche Zwecke gem. § 40 DSchG können nur für Arbeiten an Denkmälern erteilt werden. Zwingend erforderlich ist deshalb, dass das Denkmal bestandskräftig in die Denkmalliste eingetragen worden ist. Arbeiten, die an Gebäudeteilen vorgenommen worden sind, die nicht unter Schutz gestellt sind, sind generell nicht bescheinigungsfähig! Auch wenn eine Abstimmung bezüglich dieser Gebäudeteile erfolgt ist, ist dies nicht gleichzusetzen mit einer Bescheinigungsfähigkeit gem. § 40 DSchG. Ist also nur ein Teil des Gebäudes unter Schutz gestellt (z.B. Fassade), 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. Die Abstimmung ist zwischen den Beteiligten **schriftlich** festzuhalten.

**Aber: Nicht jede Maßnahme, die gem. § 9 DSchG zu erlauben ist, weil keine Gründe des Denkmalschutzes entgegenstehen, ist auch bescheinigungsfähig!**

Aufwendungen, die vor, ohne oder abweichend von der Abstimmung angefallen sind, können nicht als Grundlage für die Berechnung der nach § 40 DSchG auszustellenden 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 die nachträgliche Erteilung einer Baugenehmigung oder einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

Weiterhin erforderlich ist, dass 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. Wann liegt eine Maßnahme zur Erhaltung oder zur sinnvollen Nutzung vor?

Eine Maßnahme zur Erhaltung liegt vor, wenn die Aufwendungen für die Erhaltung der Substanz des Baudenkmals erforderlich gewesen sind, damit die individuellen Merkmale erhalten bleiben, die die Eigenschaft des Gebäudes als Baudenkmal begründen. Keinesfalls ausreichend ist, 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 danach nicht bescheinigungsfähig.

Maßnahmen zur sinnvollen Nutzung sind Aufwendungen, die zur Anpassung eines Baudenkmals an zeitgemäße Nutzungsverhältnisse erforderlich sind. Diese sind ebenfalls bescheinigungsfähig (bspw. im Einzelfall Aufwendungen für Heizungsanlagen, zeitgemäße Sanitäranlagen). Dabei ist jedoch genau zu differenzieren. Denn Aufwendungen, die lediglich dazu dienen, die **wirtschaftliche Nutzung** des Baudenkmals zu optimieren, sind **nicht bescheinigungsfähig**. Hierzu gehört beispielsweise in der Regel der Ausbau des Dachgeschosses zusätzlich zur vorhandenen Nutzung. Insbesondere sind Kosten für neue Gebäudeteile, die zur Erweiterung der Nutzfläche führen, z.B. Anbauten, Erweiterungen, (Spitzbodenausbau, Kellerausbau, Balkone) nicht bescheinigungsfähig. Gleiches gilt für Schönheitsreparaturen, wiederkehrende Gebühren (z.B. Schornsteinfeger, Wartungskosten etc.), sowie Kosten für sog. Luxusaufwendungen, also für Aufwendungen, die über dem Durchschnitt liegende Kosten verursachen. Auch Aufwendungen für Tiefgaragen, neue Stellplätze oder Garagen sind nicht generell, sondern nur unter bestimmten Voraussetzungen bescheinigungsfähig.

## 12. Sind auch Eigenleistungen des/der Denkmaleigentümer/in bescheinigungsfähig?

Nur tatsächlich angefallene Aufwendungen sind bescheinigungsfähig. Dazu gehört nicht der Wertersatz für eigene Arbeitsleistung der Denkmaleigentümer oder für unentgeltlich Beschäftigte, da ersparte Kosten steuerrechtlich nicht berücksichtigt werden können.

## 13. Welche Unterlagen sind einem Antrag auf Erteilung einer Bescheinigung nach § 40 DSchG beizufügen?

Einem schriftlichen Antrag auf Erteilung einer Bescheinigung nach § 40 DSchG sind dezidierte und prüfbare Rechnungsunterlagen (**Originalbelege**) inkl. einer tabellarischen Rechnungsauflistung (s.u.) beizufügen. Die Schlussrechnungen sind durch eine laufende Nummerierung übereinstimmend mit der Rechnungsauflistung zu kennzeichnen, so dass eine exakte Zuordnung der entstandenen Aufwendungen ermöglicht wird. Es muss anhand dieser Unterlagen nachvollzogen werden können, für welche Baumaßnahmen die Aufwendungen jeweils entstanden sind. Rechnungen, die nur einen **Festpreis** ausweisen können nur dann berücksichtigt werden, wenn das dem Festpreis zugrunde liegende **Originalangebot mit Leistungsbeschreibung** (Nachweis der Einzelkosten) vorgelegt wird.

**Tipp:** Erkundigen Sie sich vorab bei der Denkmalbehörde in welcher Form die Rechnungsauflistung erstellt werden sollte.

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

Ja, die Gebühren zur Erteilung einer Bescheinigung betragen zur Zeit nach der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung des Landes Nordrhein-Westfalen, Tarifstelle 1.1.2 zwischen 20 und 100 Euro.