

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, sowie die Gewährung von Zuschüssen und zur Energieeinsparungsverordnung haben wir daher in diesem Merkblatt für Sie zusammengefasst.

Dieses Merkblatt erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sondern dient zu einer ersten Orientierung. Ausschlaggebend bleibt stets die Beurteilung anhand des jeweiligen Einzelfalles, den Sie rechtzeitig vor Ausführung mit uns besprechen sollten.

Was ist ein Denkmal?

Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NRW sind:

- Baudenkmäler (z. B. bauliche Anlagen oder Teile davon, Garten-, Friedhofs- u. Parkanlagen)
- Denkmalbereiche (Mehrheiten von baulichen Anlagen wie z. B. Häuserzeilen, Gehöftgruppen, Stadtteile, etc.)
- Bewegliche Denkmäler (alle nicht ortsfesten Denkmäler)
- Bodendenkmäler (bewegliche oder unbewegliche Denkmäler, die sich im Boden befinden oder befanden)

Das Erlaubnisverfahren nach § 9 DSchG

1. Wofür benötigen Sie eine denkmalrechtliche Erlaubnis?

Für **alle** Veränderungen an und in Ihrem Denkmal benötigen Sie eine vorherige denkmalrechtliche Erlaubnis nach § 9 DSchG NRW.

Unter Veränderung ist jede Tätigkeit zu verstehen, die den bestehenden Zustand optisch und substanzuell verändert, auch wenn dieser nicht ursprünglich ist oder zu einem späteren Zeitpunkt zustande gekommen ist.

Beispiele:

Außenarbeiten

- Fassadensanierung (Reinigung, Neuverfugung, Erneuerung des Außenputzes und -anstriches),
- Erneuerung, Reparatur oder Veränderung von Fenstern und Außentüren,
- Erneuerung oder Reparatur der Dacheindeckung,
- Arbeiten am Schornstein,
- Erneuerung, Reparatur oder Anstrich von Fensterläden,
- Anbringung von Werbeanlagen, etc.,
- Abriss von Gebäudeteilen,
- Errichtung von Anbauten, SAT-Antennen oder Solaranlagen

Innenarbeiten

- Erneuerung von Wand- und Deckenputz,
- Erneuerung oder Überarbeitung von Fußbodenbelägen,
- Erneuerung der Haustechnik (Elektro, Heizung, Sanitär),
- Überarbeitung und Erneuerung von Zimmertüren, Treppen, Treppengeländern,



- Änderungen des Grundrisses (Veränderung der Raumgröße)

Sonstiges

- Statische Eingriffe wie (teilweise) Erneuerung des Dachstuhls oder Dachgeschossausbau
- Errichtung, Veränderung oder Beseitigung von Anlagen in der engeren Umgebung von Baudenkmalern
- Veränderung bzw. Entfernen von ortsfesten Bodendenkmälern

Dies sind nur Beispiele. Der Katalog ist nicht abschließend!

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 bei der Stadt Xanten, Untere Denkmalbehörde, 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 (Bestand und Planung), Fotos, Angebote der ausführenden Firmen, 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 ersehen lassen.

4. Erteilung der Erlaubnis

Nach Prüfung Ihres Antrags entscheiden wir im Anhörungsverfahren mit dem LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland. Stehen Ihrem Antrag keine Gründe des Denkmalschutzes entgegen oder verlangt ein überwiegendes öffentliches Interesse die Maßnahme, erteilen wir Ihnen schriftlich die beantragte Erlaubnis. Eine denkmalrechtliche Erlaubnis kann mit Nebenbestimmungen erlassen werden. Stehen jedoch Gründe des Denkmalschutzes Ihren Antrag entgegen muss er teilweise oder ganz abgelehnt werden.

Sollten sich bei der Ausführung des Vorhabens ergeben, dass vom genehmigten Vorhaben abgewichen werden muss, so ist dies anzuzeigen und eine weitere Abstimmung herbei zu führen. Die Ausführung des Vorhabens ist für den Zeitraum der weiteren Abstimmung einzustellen.

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 (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. (weiteres hierzu folgt)



6. Wie lange gilt die Erlaubnis?

Die denkmalrechtliche Erlaubnis ist drei Jahre gültig. Sie erlischt, wenn Sie nicht innerhalb von drei Jahren nach Erteilung der Erlaubnis mit der Durchführung des Vorhabens beginnen oder die Durchführung länger als ein Jahr 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 nicht 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 Unteren Denkmalschutzbehörde die Arbeiten sofort einstellen. 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 500.000,- € belegt werden kann.

8. Entstehen Gebühren für die Erteilung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis?

Nein, die Erteilung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis ist gebührenfrei.

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

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

Die Bescheinigung kann nur für Aufwendungen erteilt werden, die die drei wesentlichen Kriterien „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 Baugenehmigung oder denkmalrechtliche Erlaubnis.



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 Unteren 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 Sanitäreanlagen). 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 einem Antrag auf Erteilung einer Bescheinigung nach § 36 DSchG NRW beifügen?

Antragsvordrucke erhalten Sie auf der Internetseite der Stadt Xanten unter Rathaus & Bürgerservice - Dienstleistungen – Untere Denkmalbehörde - Downloads

Fügen Sie Ihrem schriftlichen Antrag die dezidierten 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 zugrundeliegende **Originalangebot mit Leistungsbeschreibung** zum Nachweis der Einzelkosten vorlegen.



5. Entstehen Gebühren für die Erteilung der Bescheinigung?

Ja! Die Gebühren richten sich nach der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung des Landes Nordrhein-Westfalen, Tarifstelle 4a.2 und 4a.2.1 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.

Zuschüsse für Einzelmaßnahmen

1. Gibt es Zuschüsse für die Durchführung von Denkmalpflegemaßnahmen?

Grundsätzlich sollen Investitionen, die dem Erhalt und der sinnvollen Nutzung von Denkmälern dienen, durch steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten unterstützt werden (s. hierzu das vorherige Kapitel).

In den Fällen, in denen Denkmaleigentümer/innen nicht in den Genuss der steuerlichen Abschreibung kommen oder bei besonders hohen Mehrbelastungen durch denkmalgerechte Maßnahmen können bei der Bezirksregierung Düsseldorf auch direkt Zuschüsse beantragt werden.

2. Voraussetzungen

Die anererkennungsfähigen Kosten müssen bei mindestens 25.000,00 € liegen (Bagatellgrenze). Es ist ratsam, Maßnahmen, für die Zuschüsse beantragt werden sollen, möglichst frühzeitig mit der Stadt Xanten als Untere Denkmalbehörde abzustimmen. Da diese ihre Entscheidungen im Benehmen mit dem LVR - Amt für Denkmalpflege im Rheinland treffen muss, sollte die Erstabstimmung bis 4 Monate vor der Antragstellung erfolgen.

3. Gibt es Fristen für die Antragstellung und welche Unterlagen sind einzureichen?

Der Zuschussantrag einschließlich Anlagen muss bis zum

01. Oktober d. Vorjahres

bei der Bezirksregierung Düsseldorf eingehen.

Bitte beachten Sie:

Eine Antragsausfertigung wird direkt an die Bezirksregierung Düsseldorf verschickt.

Zwei Kopien der Antragsausfertigung wird an die Stadt Xanten – Untere Denkmalbehörde – verschickt. Von dort erfolgt die weitere Bearbeitung hinsichtlich der Abstimmung mit dem LVR - Amt für Denkmalpflege im Rheinland bzw. die Erteilung der Erlaubnis nach dem Denkmalschutzgesetz.



Achtung:

Die vorgenannte Frist ist unbedingt einzuhalten, da nicht fristgerecht eingegangene Anträge nicht berücksichtigt werden können.

4. Antragsvordrucke und allgemeine Hinweise

Antragsvordrucke und allgemeine Hinweise finden Sie auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf unter www.brd.nrw.de/themen/planen-bauen/denkmalschutz/denkmalfoerderung unter Downloads

5. Wie hoch sind die Zuschüsse?

Die Höhe der Zuschüsse kann bis zu 50 % der förderfähigen Ausgaben betragen.

Wichtiger Hinweis:

Mit den geplanten Arbeiten darf nicht vor Erteilung des Bewilligungsbescheides über den beantragten Zuschuss begonnen werden. Auf schriftlichen Antrag hin können in begründeten Fällen Ausnahmen vom Zuschussgeber zugelassen werden (Genehmigung zum vorzeitigen Baubeginn). Die Bezirksregierung Düsseldorf legt hierbei sehr strenge Maßstäbe an.

Zuschüsse der Stadtpauschale

Die Förderung aus Mitteln der Pauschalzuweisung der Stadt Xanten ist dazu bestimmt, die Durchführung notwendiger Erhaltungsmaßnahmen an Denkmälern zu ermöglichen, die die Eigentümer allein überfordern würden. Wegen der begrenzten Etatssummen sind diese Fördermittel allerdings nur für kleinere denkmalpflegerische Maßnahmen geeignet.

Zuwendungsempfänger sind Kirchen oder Religionsgemeinschaften sowie private Personen.

Die Fördersumme beträgt bis maximal 50% der Gesamtkosten und ist auf höchstens 10.000 € je Maßnahme beschränkt. Der Mindest-Zuschuss beträgt 200 €. Ein Anspruch auf Förderung besteht nicht.

Gefördert werden können nur die Maßnahmen an Objekten, die nach dem Denkmalschutzgesetz von Nordrhein-Westfalen (DSchG) NRW in die Denkmalliste der Stadt Xanten als Baudenkmal eingetragen sind oder als vorläufig eingetragen gelten (§§ 3 oder 4 DSchG).

Des Weiteren bedarf der Eigentümer für Veränderungen an seinem Baudenkmal einer Erlaubnis gemäß § 9 DSchG. Diese Erlaubnis muss bei der Stadt Xanten beantragt werden. Über die Erlaubnis entscheidet die Untere Denkmalbehörde im Benehmen mit dem LVR- Amt für Denkmalpflege im Rheinland. Die Erlaubnis wird schriftlich erteilt und **muss** bei Beginn der Maßnahme vorliegen. Darüber hinaus ist jede Maßnahme detailliert mit der Unteren Denkmalbehörde abzustimmen. Eine Förderung ist nur möglich, wenn vor Bewilligung noch nicht mit den Maßnahmen begonnen wurde.

Gefördert werden insbesondere Mehraufwendungen, die durch denkmalpflegerische Auflagen entstehen oder die durch die Denkmaleigenschaft notwendig werden. Hierzu zählen Maßnahmen, die zur Sicherung, Erhaltung, Instandsetzung, Konservierung oder Restaurierung eines Baudenkmals erforderlich sind.



- Maßnahmen an der Gebäudeaußenhaut (wie Fassade, Fenster, Haustür, Klappläden, Balkon und Brüstungsgitter, Treppenaufgänge, Holzvorbauten, Dachkonstruktion, Dachdeckung),
- Maßnahmen an der denkmalwerten Innenausstattung (wie Türen, Treppenanlagen, Stuck, Farbverglasung, Malereien, historische Keramikbeläge, Parkettböden)
- Maßnahmen an denkmalwerten Außenanlagen (wie historische Einfriedigungen, Toranlagen, Gartenpavillons, Grabsteine, Brücken).

Besondere Hinweise:

Weil die Erhaltung originaler Denkmalsubstanz eines der wichtigsten Anliegen der Denkmalpflege ist, werden hierauf abzielende Maßnahmen besonders bevorzugt gefördert. Bei geplanten Fenstererneuerungen wird zunächst geprüft, ob die vorhandenen Originalfenster noch erhaltensfähig sind. Wird die Erhaltungsfähigkeit bejaht, können nur Maßnahmen gefördert werden, die die Erhaltung der Originalfenster zum Ziel haben (z.B. Einbau von inneren Vorsatzfenstern)

Bei Fassadenneuanstrichen können nur Mehrkosten anerkannt werden, wenn historisch überlieferte Fassadenfarben zur Anwendung kommen (in der Regel sind dies mineralische Farben). Dispersionsfarben, Siliconharzfarben oder Polymerisatharzfarben sind keine historisch überlieferten Anstrichmittel und können daher bei ihrer Anwendung nicht gefördert werden.

Ausbesserungen, Ergänzungen oder Rekonstruktionen an stuckierten und profilierten Putzfassaden führen regelmäßig zu Mehraufwendungen, die förderfähig sind, ebenso die notwendige Reinigung der Fassadenflächen von schädlichen (dampfsperrenden) Alt-anstrichen.

Das erforderliche Antragsformular finden Sie auf der Internetseite der Stadt Xanten. Dieser ist mit den erforderlichen Unterlagen 2-fach einzureichen.

Denkmalschutz und Energieeinsparverordnung

(EnEV 2014)

1. Gilt die EnEV 2014 auch für Baudenkmäler?

Grundsätzlich gelten die Anforderungen der Energiesparverordnung für alle Gebäude, aufgrund der besonderen Belange des Denkmalschutzes sind jedoch zahlreiche Ausnahmeregelungen vorhanden.

So kann bei Baudenkmälern oder sonstiger besonders erhaltenswerter Bausubstanz von den Anforderungen der EnEV 2014 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 2014).

Zusätzlich gilt bei Baudenkmälern weder die Vorlagepflicht von Energieausweisen bei Verkauf oder Vermietung, noch muss bei öffentlichen Gebäuden i.S.v. § 16 Abs. 5 EnEV 2014 ein Energieausweis ausgestellt werden.

Auch für Maßnahmen und Ausnahmen, die der Energieeinsparung dienen, benötigen Sie eine denkmalrechtliche Erlaubnis. Ob und gegebenenfalls welche Energieeinsparmaßnahmen an Ihrem



Baudenkmal denkmalverträglich ausgeführt werden können, erfahren Sie von uns, der Unteren Denkmalbehörde.

Für weitere Fragen steht die Untere Denkmalbehörde zur Verfügung, die wie folgt zu erreichen ist:

Stadt Xanten
Fachbereich Stadtplanung, Bauen und Denkmalpflege
-Untere Denkmalbehörde-
Karthaus 2
46509 Xanten