



Häufige Fragen an die Bau- und Kunstdenkmalpflege

Was wird in einem Baudenkmal geschützt?

Baudenkmale sind grundsätzlich als Gesamtheit zu sehen. Nicht nur die Fassaden und Dächer, sondern auch die Konstruktionen und das Innere wie Treppen, Türen, Fußböden, Wandvertäfelungen, Stuck oder Malereien können zum Schutzgut gehören. Bei Friedhöfen, Garten-, oder Parkanlagen sind sowohl der pflanzliche Bestand als auch die Anlage von Wegen, Kleinarchitekturen oder Einfriedungen geschützt. Wenn nur Teile von Gebäuden erhalten sind, etwa die Ruine einer Burg, ein Gewölbekeller oder eine bemerkenswerte Hausfassade, kann der Schutz auf diese Bestandteile beschränkt sein. Auch Gewerbe- und Industrieanlagen können Baudenkmale sein. In Ensembles wie Hof- oder Klosteranlagen, Straßenzügen, Ortszentren oder Siedlungen ist auch das örtliche Erscheinungsbild von Bedeutung und somit ein wesentliches Schutzgut.

Was kann ich tun, wenn ich mit der Aufnahme meines Hauses in das Denkmalverzeichnis nicht einverstanden bin?

In Niedersachsen wird ein nachrichtliches Denkmalverzeichnis geführt, in das Kulturdenkmale aufgrund ihrer von Fachleuten erkannten Denkmaleigenschaft eingetragen sind. Die Novellierung des Denkmalschutzgesetzes sieht seit 01. Oktober 2011 vor, den Baudenkmaleigentümer vor der Neueintragung eines Gebäudes anzuhören, um fachlich relevante Argumente in die Entscheidung über die Denkmaleigenschaft einzubeziehen. Nach der Eintragung eines Objekts ins Denkmalverzeichnis kann der Eigentümer beantragen, die Eigenschaft als Baudenkmal per Verwaltungsakt feststellen zu lassen. Gegen diesen Verwaltungsakt ist die Klage vor einem niedersächsischen Verwaltungsgericht zulässig. Von Seiten des Landesamts ist ein feststellender Verwaltungsakt für Baudenkmale, die vor dem 01. Oktober 2011 ins Denkmalverzeichnis eingetragen wurden, nicht möglich. Doch ist eine Eintragung ins Denkmalverzeichnis zu löschen, wenn die Voraussetzung dafür entfallen ist.

An wen wende ich mich und wer berät mich, wenn ich mein Baudenkmal instand setzen oder verändern will?

Suchen Sie frühzeitig den Kontakt zu den Fachleuten in den kommunalen Denkmalschutzbehörden und der Fachbehörde des Landes. Die Erfahrung lehrt, dass jeder Eigentümer, der sich rechtzeitig dorthin wendet, nicht nur Vorteile erlangt, sondern auch viele konstruktive Vorschläge zu seinem Denkmal erhalten kann. Die Behördenmitarbeiter werden Sie mit Ihrem Vorhaben, vor allem auch der Modernisierung, nicht allein lassen. Sie werden versuchen, Sie in gestalterischen, baufachlichen und energetischen Fragen, bei Materialverwendung und Sanierungstechnologien mit Rat und Tat zu unterstützen. Schon im ersten Gespräch kann geklärt werden, ob die von Ihnen beabsichtigte Veränderung für das Baudenkmal unproblematisch, planungsbedürftig, förderfähig oder genehmigungspflichtig ist.

Informationen zu qualifizierten Fachleuten erhalten Sie bei den Architekten- und der Handwerkskammern. Eine Liste qualifizierter niedersächsischer Handwerksbetriebe für Restaurierung und Denkmalpflege gibt es auch beim Zentralverband des deutschen Handwerks (ZdH)

in Berlin. Präzise und knapp gefasste Arbeitshilfen zu vielen Einzelfragen der Sanierungstechnik finden Sie auf der Homepage des Landesamts für Denkmalpflege. Erfahrene Handwerker und Architekten sind in der Lage, bei Bedarf bauliche Lösungen zu entwickeln, die sowohl den Anforderungen des Nutzers als auch denen der Denkmalpflege Rechnung tragen.

In welchen Fällen brauche ich eine Genehmigung?

Die für Sie zuständige untere Denkmalschutzbehörde gibt Auskunft darüber, für welche Maßnahmen eine Genehmigung nach § 10 NDSchG benötigt wird. Sowohl Instandsetzungen als auch Veränderungen, auch im Inneren sind unter einen Genehmigungsvorbehalt gestellt. Bevor die Denkmaleigenschaft beeinträchtigt wird oder verloren geht, sind mit Unterstützung von Fachleuten aus Behörden und Bauwirtschaft Alternativen zu entwickeln, die zur Erhaltung des Baudenkmals beitragen. Wichtig ist, dass Maßnahmen wie Dachdeckungen, Fenstererneuerungen oder Fassadenanstriche, für die keine Baugenehmigung erforderlich ist, dennoch einer denkmalrechtlichen Genehmigung bedürfen. Die Genehmigungspflicht umfasst auch die Nutzungsänderung.

Welche Möglichkeiten der energetischen Optimierung habe ich in einem Baudenkmal?

Ein Baudenkmal wird in der Regel von außen wahrgenommen. Aus diesem Grunde ist eine energetische Optimierung, die das äußere Erscheinungsbild verändert, nur selten verträglich. Glücklicherweise haben die Erfahrungen der vergangenen zwei Jahrzehnte zu Strategien geführt, die eine optimierte Energiebilanz in Baudenkmalen ermöglichen und die kostensparend einsetzbar sind. Wie allen anderen Hausbesitzern ist jedem Denkmaleigentümer anzuraten, die verschiedenen Möglichkeiten der energetischen Optimierung durch zertifizierte Fachleute prüfen zu lassen.

In einem ersten Schritt ist immer eine Schwachstellenanalyse durchzuführen. In einem zweiten ist ein technisches Konzept zu deren Behebung zu entwickeln. Vor allem empfiehlt es sich, die Amortisationsdauer der Investition zu kalkulieren und in ein realistisches Verhältnis zu Energieeinsparung und Lebensdauer der eingesetzten Technik zu setzen. Durch die Schwachstellenanalyse können der unterschiedliche Temperaturbedarf in verschiedenen genutzten Räumen sowie die energetischen Stärken des Gebäudes aufgedeckt werden. Ein Heizungs- und Dämmkonzept wird auf einer solchen Grundlage differenziert darstellbar.

Wo bekomme ich für die Instandsetzung eines Baudenkmals eine finanzielle Förderung?

Finanzielle Unterstützung für Instandsetzungsmaßnahmen an Baudenkmalen gewährt das Landesamt für Denkmalpflege nach Maßgabe der gesetzlichen Regelungen. Auch Zuwendungen des Bundes, der EU und verschiedener Stiftungen können durch fachliche Gutachten des Landesamts vermittelt werden. Wenn Sie eine finanzielle Förderung beantragen wollen, sind das Landesamt und die untere Denkmalschutzbehörde Ihre Ansprechpartner. Voraussetzung für den Erfolg eines Förderantrags sind die konstruktive Zusammenarbeit zwischen Bauherr und Behörde, die Genehmigung einer Maßnahme vor Baubeginn sowie die Einhaltung der verwaltungsrechtlichen Anforderungen bei der Projektförderung.

Zuwendungen gibt es für Instandsetzungsmaßnahmen von herausgehobener Bedeutung, beispielsweise wenn ein Baudenkmal für die Kulturlandschaft prägend ist oder wenn es im Inneren besondere Werte aufweist. Absehbare, gravierende Mehrkosten, die beispielsweise

durch besondere Materialien hervorgerufen werden, finden bei der Förderentscheidung ebenfalls Berücksichtigung. Sollten aus dem Baudenkmal keine ausreichenden Einnahmen oder Steuervorteile erwirtschaftet werden können, kommt ebenfalls eine finanzielle Zuwendung für die Instandsetzung in Frage.

Wann und wofür erhalte ich eine Steuerbescheinigung?

Das Einkommensteuergesetz ermöglicht den Eigentümern von Baudenkmalen, notwendige Erhaltungsaufwendungen in definiertem Rahmen nach §§ 7i, 10f, 10g und 11b des Einkommensteuergesetzes steuerlich geltend zu machen. Die Möglichkeiten der steuerlichen Begünstigung von Maßnahmen an Baudenkmalen gilt nicht nur für Wohn- oder Wirtschaftsgebäude, sondern auch für denkmalgeschützte Gartenanlagen. In Einzelfällen kann die Denkmaleigenschaft auch zur Minderung oder zum Erlass der Grundsteuer führen. Es lohnt sich also mit der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde zu sprechen, die Sie über Fragen steuerlicher Erleichterungen berät. Dieses Gespräch muss allerdings vor Beginn einer Maßnahme geführt werden, um verbindliche Vereinbarungen über deren Durchführung treffen zu können. In Band 59 der Schriftenreihe des Deutschen Nationalkomitees für Denkmalschutz, den Sie seit 2012 anfordern können, sind die Steuererleichterungen für Baudenkmale in Privateigentum verständlich beschrieben.

Was ist im Konfliktfall zu tun?

Ziel aller Denkmalbehörden ist es, den Denkmaleigentümern nützlichen und sinnvollen Rat im Umgang mit den Baudenkmalen zu geben. Bevor ein Konflikt entsteht, sind von den Gesprächspartnern die Spielräume verschiedener Lösungsmöglichkeiten für problematische Fragen auszuloten. Mit dem gemeinsamen Willen zu Verständigung führt das Gespräch in der Regel wieder zu Einigkeit und Konsens zurück.

Sollten Sie sich durch den Rat und die Anforderungen der Denkmalbehörden jedoch in Ihren Rechten als Denkmaleigentümer beeinträchtigt fühlen, so steht Ihnen grundsätzlich auch der Rechtsweg offen. Überprüfen Sie bitte im Konfliktfall, worin seine Ursache begründet ist. Viele Detailfragen haben sich daran zu orientieren, das Baudenkmal in seinem Denkmalwert zu erhalten und Beeinträchtigungen zu vermeiden. Insofern kann es sinnvoll sein, sich eine zusätzliche Fachmeinung einzuholen.