



*Stadt*  
**Hörstel**

## **- Untere Denkmalbehörde -**

### **Merkblatt für Denkmaleigentümer**

Ihre Rechte und Pflichten nach dem Denkmalschutzgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (DSchG NW) als Eigentümerin oder Eigentümer eines Denkmals, aber auch als Nutzungsrechte von Baudenkmalern, haben wir für Sie in diesem Merkblatt zusammengefasst. Ebenfalls finden Sie Antworten zu den wichtigsten Fragen, zu den denkmalrechtlichen Erlaubnis- und Bescheinigungsverfahren sowie zur Energieeinsparverordnung (EnEV).

**Stadt Hörstel**  
**Fachdienst II/1 Planen und Umwelt**  
**Untere Denkmalbehörde**  
**Sünthe-Rendel-Str. 14**  
**48477 Hörstel-Riesenbeck**

#### **Ihr Ansprechpartner:**

**Herr Michael Käller**  
Tel.: 05454/ 911-161  
Fax.: 05454/ 911-8 161  
E-Mail: m.kaeller@hoerstel.de

*Dieses Merkblatt erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sondern dient lediglich einer ersten Orientierung. Ausschlaggebend bleibt stets die Beurteilung des konkreten Einzelfalls, den Sie mit der/dem zuständige/n Sachbearbeiter/in rechtzeitig vor Ausführungsbeginn besprechen sollten.*

## I. Allgemein

**„Denkmäler sind zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen“**

(§ 1 Abs. 1 Satz 1 des Denkmalschutzgesetzes NRW).

Hieraus abgeleitet entstehen für Denkmaleigentümerinnen und Denkmaleigentümer besondere Pflichten.

Eigentümer/innen eines Denkmals, müssen es vor dem Verfall schützen und so nutzen, dass die Substanz des Denkmals erhalten bleibt. Schäden müssen von der Eigentümerin oder dem Eigentümer reparieren werden. Die Maßnahmen am Denkmal sind erlaubnispflichtig. Wer an seinem Denkmal z.B. neue Türen und Fenster einsetzen will, das Dach verändern oder Bäume in seinem denkmalwerten Garten fällen möchte, wendet sich an seine zuständige Untere Denkmalbehörde (UDB), die wiederum mit der LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen Kontakt aufnimmt.

## II. Das Erlaubnisverfahren nach § 9 DSchG (Denkmalschutzgesetz)

### ❖ Wofür Sie eine denkmalrechtliche Erlaubnis benötigen

Grundsätzlich können Sie davon ausgehen, dass für alle Veränderungen an und in Ihrem Baudenkmal eine vorherige denkmalrechtliche Erlaubnis benötigt wird.

Unter Veränderung ist jede Tätigkeit zu verstehen, die den bestehenden Zustand optisch oder substanzuell verändert, und zwar unabhängig davon, ob dieser dem ursprünglichen Zustand entspricht oder zu einem späteren Zeitpunkt zustande gekommen ist.

Maßnahmen wie z. B. Abbruch, An- und Aufbauten, Putz- und Anstricharbeiten, Dachsanierung, Fensteraustausch, Erneuerung der Haustechnik (Elektro-, Heizungs- und Sanitärarbeiten), jegliche Renovierungsarbeiten im Inneren des Gebäudes, Anbringung von Werbeanlagen oder Umgestaltung und Instandsetzung von Vorgärten und Einfriedungen sind für ein Baudenkmal wesentliche Veränderungen und sind daher erlaubnispflichtig. Natürlich müssen auch statische Eingriffe, z. B. Dachgeschossausbau oder Fachwerkreparaturen mit der UDB im Vorfeld abgestimmt werden.

Bitte beachten Sie in diesem Zusammenhang, dass eine denkmalrechtliche Erlaubnis eine ggf. erforderliche anderweitige Genehmigung, z. B. eine Baugenehmigung, **nicht** ersetzen kann.

### ❖ Was Sie im Rahmen des Erlaubnisverfahrens beachten müssen

Die erforderliche Erlaubnis ist unbedingt **vor** Durchführung oder Beauftragung der geplanten Arbeiten zu beantragen.

Der Antrag ist **schriftlich** mit den zur Beurteilung erforderlichen Unterlagen bei der UDB einzureichen. Das nötige Antragsformular finden Sie auf der Internetseite der Stadt Hörstel im Bereich Bürgerservice -> Formulare:

<https://www.hoerstel.de/rathaus-politik/buergerservice/formulare/>

**TIPP!** Beratungstermine sollten möglichst frühzeitig mit der UDB vereinbart werden. Nur so können die Anforderungen des Denkmalschutzes von Anfang an in die Planung und Ausführung Ihres Vorhabens mit einbezogen und somit unnötige Planungskosten vermieden werden.

### ❖ **Welche Unterlagen müssen Sie dem Erlaubnisantrag beifügen**

Mit dem Antrag sind alle Unterlagen, die zur Beurteilung Ihres Vorhabens erforderlich sind, einzureichen. Das können z. B. Angebote, Leistungsbeschreibungen oder Honorarangebote, Zeichnungen und Fotos sein. Der Umfang dieser Unterlagen hängt von der geplanten Maßnahme sowie der Bedeutung und Eigenart des Baudenkmals ab. Wichtig ist immer, dass aus den eingereichten Unterlagen die geplanten Maßnahmen nach Art und Umfang erkennbar sind.

### ❖ **Erlaubniserteilung**

Sofern keine Gründe des Denkmalschutzes Ihrem Antrag entgegenstehen, und wird nach Prüfung des Antrages das Benehmen mit dem LWL – Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen hergestellt, so erteilt Ihnen die UDB eine schriftliche Erlaubnis nach § 9 DSchG NRW. Gegebenenfalls kann die denkmalrechtliche Erlaubnis durch Nebenbestimmungen ergänzt bzw. konkretisiert werden.

Ergibt sich im Laufe der Ausführung die Notwendigkeit, vom genehmigten Vorhaben abzuweichen, so ist dies sofort anzuzeigen und eine weitere Abstimmung herbei zu führen.

### ❖ **Gültigkeit der erteilten Erlaubnis**

Die denkmalrechtliche Erlaubnis ist zwei Jahre gültig. Sie erlischt, wenn nicht innerhalb dieses Zeitraums mit der Maßnahme begonnen wurde, oder die Durchführung der Arbeiten für zwei Jahre unterbrochen wurde. Sollte also eine absehbare Verzögerung des Baubeginns erkennbar sein, so benötigen Sie unbedingt eine Verlängerung der Erlaubnis. Eine solche Verlängerung kann für weitere zwei Jahre ausgesprochen werden.

### ❖ **Was passiert, wenn Sie ohne Erlaubnis oder abweichend von einer Erlaubnis Arbeiten durchführen?**

Wer Arbeiten ohne Erlaubnis, unsachgemäß oder im Widerspruch zur erteilten Erlaubnis durchführt, muss auf Verlangen die Arbeiten sofort einstellen (§ 27 DSchG). Die Denkmalbehörde ist als Sonderordnungsbehörde zu derartigen Anordnungen berechtigt. Bei der Durchführung von Maßnahmen ohne denkmalrechtliche Erlaubnis, oder abweichend von ihr, handelt es sich um eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße von bis zu 250.000,00 € geahndet werden kann. Bei der Beseitigung eines Denkmals ohne Erlaubnis droht eine Geldbuße von bis zu 500.000,00 € (§ 41 DSchG).

Zusätzlich können derartige Verstöße mit einer Ordnungsverfügung zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes geahndet werden.

### ❖ **Entsteht aus der Erlaubniserteilung automatisch ein Anspruch auf eine Steuerbescheinigung nach § 40 DSchG?**

Nein, denn nicht jede Maßnahme, die erlaubnisfähig ist, kann auch nach Durchführung der Arbeiten steuerlich anerkannt werden (siehe auch III.).

### ❖ **Welche Gebühren entstehen für die Erlaubniserteilung?**

Die Erteilung der Erlaubnis ist gebührenfrei. Ebenso entstehen Ihnen keinerlei Kosten für denkmalspezifische Beratungen vor Ort, schriftlich oder telefonisch.

### **III. Das Bescheinigungsverfahren nach § 40 DSchG Kriterien zur Ausstellung einer Bescheinigung**

Eine Bescheinigung kann nur dann erteilt werden, wenn

- a) es sich um ein eingetragenes oder vorläufig eingetragenes Denkmal handelt,
- b) eine denkmalrechtliche Erlaubnis vorliegt und
- c) die Maßnahme zur Erhaltung/ sinnvollen Nutzung des Gebäudes als Baudenkmal erforderlich war.

Generell nicht bescheinigungsfähig sind Aufwendungen für Arbeiten an Gebäudeteilen, die nicht unter Denkmalschutz stehen. Dennoch unterliegen Maßnahmen an solchen Gebäudeteilen regelmäßig der Erlaubnispflicht (Umgebungsschutz, § 9 Abs. 1 Satz b DSchG). Alle Baumaßnahmen müssen vor Beginn der Arbeiten mit der UDB abgestimmt worden sein. Aber: nicht alle Maßnahmen, für die eine Erlaubnis erteilt worden ist, können auch steuerlich im Sinne des § 40 DSchG geltend gemacht werden.

Aufwendungen, die vor der Erteilung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis oder abweichend von dieser angefallen sind, können grundsätzlich nicht geltend gemacht werden. Ist eine vorherige Abstimmung ganz unterblieben, liegt die Voraussetzung für eine Steuerbescheinigung nicht vor. Eine fehlende Erlaubnis kann nachträglich nicht erteilt werden.

Die durchgeführten Maßnahmen müssen nach Art und Umfang zur Erhaltung und sinnvollen Nutzung des Gebäudes als Baudenkmal erforderlich sein. Pauschal sind somit nicht alle Arbeiten an einem Baudenkmal steuerlich anerkennungsfähig. An die genannten Kriterien werden bei der Prüfung jeweils strenge Maßstäbe angelegt. Aufwendungen, die nicht der Erhaltung und der sinnvollen Nutzung dienen, sind demnach natürlich nicht bescheinigungsfähig.

#### **❖ Maßnahmen, die zur Erhaltung und sinnvollen Nutzung dienen**

Eine Maßnahme zur Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal kann dann bescheinigt werden, wenn dadurch die individuellen Merkmale, die die Eigenschaft des Gebäudes als Baudenkmal begründen, erhalten bleiben. Hierbei reicht es nicht aus, wenn die Maßnahmen angemessen oder aus denkmalpflegerischer Sicht vertretbar sind. Die Entscheidung hierüber obliegt der UDB, die nach den o. g. Kriterien prüft und im Benehmen mit dem LWL – Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen entscheidet.

Maßnahmen zur sinnvollen Nutzung sind regelmäßig solche, die zur Anpassung eines Baudenkmals an zeitgemäße Wohnverhältnisse erforderlich sind, wie z. B. eine neue Heizungsanlage oder Sanitäranlagen.

Auch hier wird bei der Prüfung ein strenger Maßstab angelegt: so sind z. B. Kosten, die der wirtschaftlichen Optimierung des Baudenkmals dienen, wie beispielsweise der erstmalige Ausbau des Dach- oder Souterraingeschosses, nicht anerkennungsfähig.

Ebenfalls nicht anerkennungsfähig sind auch neue Gebäudeteile oder Erweiterungen der nutzbaren Fläche, wie z. B. Anbauten, Balkone oder der Ausbau von Kellerräumen. Gleiches gilt für Schönheitsreparaturen oder wiederkehrende Gebühren (z. B. Schornsteinfeger) sowie Kosten für sogenannte Luxusaufwendungen. Auch Kosten für Tiefgaragen, Garagen, Stellplätze oder Außenanlagen sind in der Regel nicht anerkennungsfähig.

#### **❖ Sind Eigenleistungen bescheinigungsfähig?**

Die eigene Arbeitszeit oder die unentgeltlich Beschäftigter ist nicht bescheinigungsfähig. Es können ausschließlich tatsächlich angefallene Kosten, wie Materialkosten, berücksichtigt werden.

### ❖ Welche Unterlagen sind zur Ausstellung einer Steuerbescheinigung vorzulegen?

Dem schriftlichen Antrag (zu finden unter <https://www.hoerstel.de/rathaus-politik/buergerservice/formulare/>) sind nach Abschluss der Gesamtmaßnahme eine tabellarische Auflistung der Einzelrechnungen gegliedert nach den einzelnen Gewerken sowie alle Rechnungen im Original und Zahlungsbelege beizufügen. Die Rechnungen sind entsprechend der tabellarischen Reihenfolge abzuheften. Anhand der vorgelegten Unterlagen muss eindeutig nachvollziehbar sein, für welche Maßnahmen die jeweiligen Kosten entstanden sind (siehe hierzu auch weitere Informationen auf Seite 7)

Die genannten Vorgaben gelten auch für Bauträgermodelle, Baubetreuungs- und Generalunternehmen.

### ❖ Entstehen Gebühren für die Ausstellung der Bescheinigung?

Ja. Die Gebühren richten sich nach der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (AVerwGebO NRW, Tarifstelle 4a.2 und 4a.2.1) und betragen für Bescheinigungen gem. § 40 DSchG zurzeit:

Bescheinigte Aufwendung	Höhe der Gebühr
bis 5.000,- €	gebührenfrei (bei mehreren Eigentümern bezogen auf das Gebäude)
bis 250.000,- €	1 % der bescheinigten Aufwendungen
Über 250.000,- € und bis 500.000,- €	zzgl. 0,5 % der bescheinigten Aufwendungen
Über 500.000,- €	zzgl. 0,25 % der bescheinigten Aufwendungen
	<b>max. aber 25.000,- €</b>

#### Ein Beispiel:

Bescheinigungssumme: 500.000,- €

Höhe der Gebühr: 3.750,- €

(= 1 % von 250.000,- € + 0,5 % von 250.000,- € = 2.500,- € + 1.250,- €)

## IV. Denkmalschutz und Energieeffizienz

(Energieeinsparverordnung EnEV 2014)

### ❖ Gilt die EnEV auch für Baudenkmäler?

Zwar gelten die Anforderungen der Energieeinsparverordnung für alle Gebäude, aufgrund der besonderen Belange des Denkmalschutzes sind allerdings zahlreiche Ausnahmeregelungen vorhanden.

So müssen bei Baudenkmälern oder sonstiger besonders erhaltenswerter Bausubstanz die Anforderungen der EnEV nicht erfüllt werden, wenn die Bausubstanz oder das Erscheinungsbild beeinträchtigt werden oder andere Maßnahmen zu einem unverhältnismäßig hohen Aufwand führen würden (§ 24 Abs. 1 EnEV 2014).

Darüber hinaus gilt bei Baudenkmälern weder die Vorlagepflicht von Energieausweisen bei Verkauf oder Vermietung, noch muss bei öffentlichen Gebäuden ein Energieausweis ausgestellt werden (§ 16 Abs. 2 und 3 EnEV 2014).

Bitte beachten Sie in diesem Zusammenhang in jedem Fall, dass Maßnahmen, die der Energieeinsparung dienen, einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gem. § 9 DSchG bedürfen.

Ob und welche Maßnahmen zur Energieeinsparung an Ihrem Gebäude denkmalverträglich ausgeführt werden können, ist mit der Unteren Denkmalbehörde im Vorhinein abzustimmen.

## V. Förderverfahren:

Gem. §§ 35 und 36 DSchG NRW können Maßnahmen an eingetragenen Denkmälern direkt von der öffentlichen Hand oder von öffentlich-rechtlichen und privaten Stiftungen gefördert werden. Grundsätzliche Fördermöglichkeiten finden Sie unter anderem hier:

- Denkmalförderung des Landes Nordrhein-Westfalen  
[https://www.brd.nrw.de/planen\\_bauen/denkmalenschutz/Denkmalfoerderung.html](https://www.brd.nrw.de/planen_bauen/denkmalenschutz/Denkmalfoerderung.html)
- Denkmalförderung der Städte und Gemeinden  
<https://www.hoerstel.de/buergerservice/dienstleistungen/denkmalenschutz-und-pflege-900000052-0.html?myMedium=1&auswahl=0>
- Denkmalförderung des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe (LWL)  
<https://www.lwl.org/dlbw/ueber-uns/praktische-denkmalpflege/denkmalfoerderung>
- Denkmalförderung durch die NRW-Stiftung Naturschutz, Heimat- und Kulturpflege  
<https://www.nrw-stiftung.de/>
- Denkmalförderung durch die Deutsche Stiftung Denkmalschutz  
<https://www.denkmalschutz.de/denkmale-erhalten.html>

Fördervoraussetzung ist neben der Eintragung in die Denkmalliste und einer denkmalrechtlichen Erlaubnis für die geplante Maßnahme in vielen Fällen eine Stellungnahme des Denkmalfachamtes. Die Stellungnahmen erläutern und bewerten die geplanten Maßnahmen in Bezug auf die Bedeutung des Denkmals und auf die Notwendigkeit der Maßnahme und sprechen ggf. eine Befürwortung aus.

Als indirekte Förderung von Maßnahmen bezeichnet man die erhöhte steuerliche Absetzbarkeit von Aufwendungen, die zur Erhaltung oder sinnvollen Nutzung von Baudenkmalern erforderlich sind. Unter der Rubrik "Denkmalrecht – Bescheinigungsrichtlinien § 40 DSchG" auf dem Internetauftritt des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen (<https://www.mhkbw.nrw/stadtentwicklung/Denkmalenschutz/baudenkmalenschutz/index.php>) finden Sie weitere Informationen.



Die Untere Denkmalbehörde der Stadt Hörstel  
Ansprechpartner: Herr Michael Käller  
Tel.: 05454 / 911-161  
E-Mail.: [m.kaeller@hoerstel.de](mailto:m.kaeller@hoerstel.de)

**Vorgaben und Informationen zur Vorlage von Rechnungen im Rahmen des Antragsverfahrens zur Ausstellung einer steuerlichen Bescheinigung gem. § 40 DSchG NRW (vgl. 7i, 10f, 11b EStG) – Anlage Nr. 5**

- ❖ Es müssen Originalrechnungen (keine Kopien/Ausdrucke) sowie Zahlungsbelege vorgelegt werden.
- ❖ Die Originalrechnungen sind tabellarisch aufzulisten und nach den einzelnen Gewerken zu gliedern
- ❖ Wenn bescheinigungsfähige und nicht bescheinigungsfähige Leistungen (zum Beispiel Verputzarbeiten im Denkmal und in einem Anbau) in derselben Rechnung aufgeführt werden, müssen sie einzeln in getrennten Positionen angegeben werden.
- ❖ Die Rechnungspositionen sollten die Leistungen und Materialien zutreffend und möglichst verständlich beschreiben, um während der Prüfung verzögernde Nachfragen zu vermeiden. Formulierungen wie "oder gleichwertig" sollten nicht verwendet werden. Ebenso Abkürzungen, die nicht allgemein üblich sind.
- ❖ Abschlagsrechnungen sind nicht vorzulegen. In der Schlussrechnung müssen die gesamten erbrachten Leistungen und die entsprechende Rechnungssumme aufgeführt sein.
- ❖ Pauschalrechnungen (und pauschale Rechnungspositionen) sind nur prüffähig, wenn aus einem zugehörigen Angebot oder Tagelohnzettel die Preise der erbrachten Einzelleistungen nachvollziehbar hervorgehen.
- ❖ Rechnungen sind grundsätzlich in deutscher Sprache vorzulegen.



Die Untere Denkmalbehörde der Stadt Hörstel  
Ansprechpartner: Herr Michael Käller  
Tel.: 05454 / 911-161  
E-Mail.: [m.kaeller@hoerstel.de](mailto:m.kaeller@hoerstel.de)

## **Hinweise und Informationen zur Veräußerungs- und Veränderungsanzeige gem. § 10 DSchG NRW**

### ❖ **Gesetzliche Grundlage**

**Veräußerungs- und Veränderungsanzeige, § 10 DSchG NRW (Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen).**

**(1) Wird ein Denkmal veräußert, so haben der frühere und der neue Eigentümer den Eigentümerwechsel unverzüglich, spätestens jedoch innerhalb eines Monats, der Unteren Denkmalbehörde anzuzeigen. Die Anzeige eines Pflichtigen befreit den anderen.**

**(2) Wird ein bewegliches Denkmal an einen anderen Ort verbracht, so hat der Eigentümer oder sonstige Nutzungsberechtigte dies der unteren Denkmalbehörde innerhalb eines Monats anzuzeigen.**

### ❖ **Warum?**

Die Untere Denkmalbehörde ist zur Führung der Denkmalliste verpflichtet (§ 3 DSchG NRW). Ohne aktuelles Adressenverzeichnis wäre es beispielsweise bei Gefahr im Verzug nicht möglich, Verfügungen an den Eigentümer bzw. die aktuell Nutzungs- und Verfügungsberechtigten eines Denkmals zu richten.

### ❖ **In welchem Fall muss angezeigt werden?**

Anzeigepflichtig ist die rechtsgeschäftliche Eigentumsübertragung z.B. durch Verkauf, Schenkung oder Tausch. Die Anzeigepflicht besteht aber auch im Erbfall, bei Enteignung oder Zwangsversteigerung.

**Wichtig:** Auch Änderungen der Kontaktdaten ohne Eigentumsänderungen z.B. durch Umzug sind anzeigepflichtig!

### ❖ **Wer muss anzeigen?**

Anzeigepflichtig sind der frühere und der neue Eigentümer. Wenn einer der Verpflichteten die Anzeige übernimmt, ist der andere davon befreit. Die Anzeige muss alle erforderlichen Angaben enthalten. Aus Beweisgründen empfiehlt sich eine schriftliche Anzeige.

### ❖ **Fristen**

Die Anzeige hat unverzüglich, spätestens jedoch innerhalb eines Monats zu erfolgen. Die Frist beginnt erst mit dem Zeitpunkt der Eigentumsübertragung (Grundbucheintragung), nicht schon mit dem Abschluss des Kaufvertrages zu laufen.

### ❖ **Verstoßfolgen**

Gemäß § 41 Abs. 1 DSchG NRW begeht eine Ordnungswidrigkeit, wer eine Veräußerungs- oder Veränderungsanzeige fahrlässig oder vorsätzlich nicht oder nicht rechtzeitig erstattet. Gemäß § 41 Abs. 2 können Ordnungswidrigkeiten mit Geldbußen bis zu 250.000 € geahndet werden.

*Bei evtl. Rückfragen wenden Sie sich bitte an den oben genannten Ansprechpartner.*