

Landkreis Vorpommern-Rügen

untere Denkmalschutzbehörde



Informationsblatt -Baudenkmale

Baudenkmale sind Denkmale, die aus baulichen Anlagen oder Teilen baulicher Anlagen bestehen. Ebenso zu behandeln sind Garten-, Friedhofs- und Parkanlagen sowie andere von Menschen gestaltete Landschaftsteile, wenn sie die Voraussetzungen des § 2 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) erfüllen. Historische Ausstattungstücke sind wie Baudenkmale zu behandeln, sofern sie mit dem Baudenkmal eine Einheit von Denkmalwert bilden (§ 2 Abs. 2 DSchG M-V).

Am häufigsten handelt es sich unter anderem um Kirchen, Gutshäuser, alte Bauernhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser in Städten, technische Anlagen und Bahnhöfe aber auch um Gärten, Friedhöfe und Parkanlagen sowie um alte Straßen und Alleen.

Genehmigungspflicht bei Baudenkmalen

Nach § 7 Abs. 1 DSchG M-V bedarf der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, wer

- 1) Denkmale beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder die bisherige Nutzung ändern will.
- 2) In der Umgebung von Denkmalen Maßnahmen durchführen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird.

Was steht an meinem Baudenkmal unter Schutz?

In der Regel steht das gesamte Objekt mit seinem Erscheinungsbild, seiner Kubatur, seiner Einbettung in die nähere Umgebung sowie seiner baufesten Innenausstattung unter Schutz. Dabei liegt besonderes Augenmerk auf dem Erhalt der originalen Bausubstanz als Zeugnis von historischen Bauweisen.

Dies bedeutet unter anderem:

- 1) Auch bei Änderungen der Raumaufteilung, der Anlage von Innentüren, Fußböden, Zwischendecken usw. ist eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich.
- 2) Sollen aufgrund von Verfall oder Schädlingsbefall umfangreichere Teile der originalen Bausubstanz ausgetauscht werden, so ist der Nachweis, i.d.R. über einen anerkannten Gutachter, zu erbringen, dass diese Bauteile nicht mehr erhalten werden können.
Ist eine Teilsanierung möglich und zumutbar, so ist sie einer Komplettanierung vorzuziehen. Ein Beispiel: *Bei einem Dachstuhl sind etwa die Hälfte der Balkenköpfe nicht mehr zu retten.* Die Denkmalschutz- und Denkmalfachbehörden würden einem Ersetzen der geschädigten Balkenteile zustimmen aber einen komplett neuen Dachstuhl i.d.R. nicht befürworten.
- 3) Der Abriss eines Denkmals und der anschließende Neuaufbau, auch wenn Kubatur und Erscheinungsbild identisch sein werden, sind nicht im Sinne des Denkmalschutzes und werden i.d.R. nicht befürwortet.
- 4) Maßnahmen, die das Erscheinungsbild geringfügig ändern, z.B. kleinere unauffällige Dachfenster, die man als Betrachter kaum oder gar nicht wahr nimmt, können oft genehmigt werden. Die Entscheidung wird immer wieder neu über eine Einzelfallprüfung ermittelt. Daher können umfangreiche Änderungen, auch wenn sie anderen gesetzlichen Bestimmungen Folge leisten, für Denkmale abgelehnt werden. Die häufigsten Fragen bezogen sich auf Außendämmung, Photovoltaik auf dem Dach oder den umfangreichen Ausbau des Dachgeschosses mit großen Fenstern oder Gauben. Für die Dämmung lässt sich oft eine Alternative in Form einer diffusionsoffenen Innendämmung finden.
- 5) Alle beispielhaften Maßnahmen aus Punkt 4 können auch auf einem Gebäude ohne Denkmalstatus verwehrt werden, wenn es sich in direkter Umgebung zu einem Denkmal befindet und zum Gesamterscheinungsbild dazu gehört bzw. dasselbe stark beeinträchtigt. Dies kann z.B. ein Stallgebäude neben einem Gutshaus sein. Es greift hierbei der sogenannte Umgebungsschutz nach § 7 Abs. 1 Satz 2 DSchG M-V.

Welche Unterlagen brauche ich für eine Denkmalrechtliche Genehmigung?

Für viele Vorhaben greifen bereits andere Genehmigungstatbestände. Z.B. ist dies oft eine Baugenehmigung. Sie bräuchten dann keinen gesonderten Antrag für die denkmalrechtlichen Belange einzureichen. Sie müssten aber trotzdem, sofern in Ihrem Fall zutreffend, die weiter unten aufgelisteten Unterlagen zusammen mit dem Bauantrag einreichen.

Für umfangreiche Sanierungsmaßnahmen über einen längeren Zeitraum hinweg empfiehlt sich die Erstellung einer sogenannten denkmalpflegerischen Zielstellung (s.u.).

Sollte kein anderer Genehmigungstatbestand vorliegen, so reicht ein formloser Antrag auf Erteilung einer denkmalrechtlichen Genehmigung. Eine daraufhin erteilte denkmalrechtliche Genehmigung ist unbefristet gültig, solange es keine Änderungen in Art oder Umfang der Maßnahme gibt.

ACHTUNG: Ist die denkmalrechtliche Genehmigung Bestandteil einer anderen Genehmigung, so gilt deren zeitliche Bindung. Beispielsweise bei einem Bauantrag würde auch die denkmalrechtliche Genehmigung verfallen, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ausstellung der Baugenehmigung mit der Umsetzung des Bauvorhabens begonnen worden ist.

Was bedeutet eine denkmalpflegerische Zielstellung:

Sie soll eine aktuelle Beschreibung des Denkmals, das geplante Endergebnis sowie ein detailliertes Leistungsverzeichnis enthalten. Hinzu kommen ggf. weitere Unterlagen (s.u.).

Sie muss von den Denkmalbehörden bestätigt werden. Sie ersetzt keine Genehmigung, d.h. Sie müssen trotzdem einen Antrag auf Baugenehmigung oder denkmalrechtliche Genehmigung einreichen.

Sobald sie von den Denkmalbehörden bestätigt worden ist, kann auf Antrag mit ihr die vorherige Abstimmung für eine mögliche steuerliche Begünstigung gemäß §§ 7i, 10f, 11b Einkommensteuergesetz (EStG) erarbeitet werden.

Unterlagen zum Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung /zur denkmalpflegerischen Zielstellung:**1) Beschreibung der Maßnahme**

Eine umfangreiche Beschreibung der geplanten Maßnahme in Text, Foto, Zeichnung oder Entwurfskizze, als Leistungsverzeichnis ggf. auch mit alternativen Positionen, soll Aufschluss geben über:

- den aktuellen Zustand
- die vorgesehenen Arbeiten, insbesondere Lage und den Umfang des Eingriffes
- den geplanten Zustand nach Abschluss der Maßnahme
- zusätzliche Eingriffe für etwaige Umstände, wie z.B. Sackungen und Risse oder Einrüstungen bzw. Maßnahmen zur Wahrung der Verkehrssicherheit

2) Gutachten

Wegen des Schutzes der originalen Bausubstanz muss für ersetzende Eingriffe in der Regel ein entsprechendes Schadensgutachten, erstellt von einem im entsprechenden Fachbereich anerkannten Gutachter, eingereicht werden. Das Gutachten muss belegen, dass entweder aus technischen beziehungsweise materiellen Gründen oder wegen eines unverhältnismäßig hohen Aufwandes die betroffenen Bauteile nicht mehr saniert werden können.

3) Auflistung der zu verwendenden Baumaterialien

Diese Liste hat eine genaue Beschreibung der Baumaterialien in ihrer Form, Farbgebung und ihrem Erscheinungsbild zu beinhalten. Beispiel für die Beschreibung einer Dacheindeckung: *rotbrauner Bieberchwanz, matt, nicht engobiert, nicht glänzend.*

Ebenso aufzulisten sind Fenster, Türen, Fliesen, Dielen usw. aber auch nicht sichtbare Elemente, wie z.B. Sperrschichten, Estrich, Innendämmungen oder ausgleichender Unterputz.

4) Befundungen (z.B. Farbbefundung)

Gemeint sind Untersuchungen zu ehemals vorhandenen Bauelementen oder Farben, die im aktuellen Zustand nur verdeckt oder in Resten erhalten sind. Oft sind dies ältere Farben oder Putze, die sich unter jüngeren Putzschichten erhalten haben. Es können aber auch technische Elemente sein, wie z.B. ein zugemauerter rundbogiger Fenstersturz, der sich über einem „modernen“ Fenster aus DDR-Zeiten erhalten hat. Ziel solcher Befundungen ist es, das originale Erscheinungsbild so getreu wie möglich wieder herzustellen.

5) Preislisten und Finanzierungskonzepte; Rechnungen, Belege und Quittungen

Sind nicht für die denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich. Sie werden erst benötigt, wenn Sie nach Abschluss der Maßnahmen eine Bescheinigung für steuerliche Begünstigungen gemäß §§ 7i, 10f, 11b EStG beantragen.

Steuerliche Begünstigungen an Denkmalen

Gemäß der §§ 7i, 10f, 11b EStG können unter bestimmten Voraussetzungen Bau- und Sanierungsmaßnahmen an Denkmalen steuerlich erhöht begünstigt werden. Wichtigste Voraussetzung dafür ist die Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde **vor Beginn** der Maßnahmen und vor dem Materialeinkauf.

Näheres dazu finden Sie in unserem Merkblatt „Steuerliche Begünstigungen“.

Ortsbesichtigungen und telefonische Absprachen mit der unteren Denkmalschutzbehörde

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nicht alle Denkmale in unserem Landkreis in- und auswendig kennen. Bisweilen kann es vorkommen, dass unsere Akten und Fotodokumentationen veraltet sind.

Bitte senden Sie uns zu Ihrem Anliegen Fotos, Zeichnungen, Pläne und gegebenenfalls andere Unterlagen (s.o.) per Post oder per Email zu. Erst dann sind uns telefonische Auskünfte auch zu Detailfragen möglich.

Für Orts-/ Objektbesichtigungen gibt es regelmäßig Termine, an denen gleich mehrere Denkmale zusammen mit der unteren Denkmalschutzbehörde sowie dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege bereist werden. Wollen Sie mit auf einen solchen Vor-Ort-Termin, benötigen wir die genannten Unterlagen mindestens sechs Wochen im Voraus und sollten uns mit Ihnen bereits telefonisch zu Ihrem Anliegen verständigt haben.

Literaturempfehlung:

Dr. Dieter J. Martin, Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern. Kommentar mit Hinweisen zum Steuerrecht und den Fördermöglichkeiten, Wiesbaden 2007.