

# Hinweise für geplante Veränderungen an Denkmälern

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

Sie können davon ausgehen, dass grundsätzlich für alle Veränderungen an und in Ihrem Denkmal gemäß § 9 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) zuvor eine denkmalrechtliche Erlaubnis eingeholt werden muss. Einer denkmalrechtlichen Erlaubnis bedürfen auch Maßnahmen, die Sie in der näheren Umgebung eines Denkmals durchführen und die Einfluss auf das Denkmal haben. Dies können Auswirkungen auf die Substanz des Denkmals, auf dessen Erscheinungsbild oder auf dessen städtebaulichen Zusammenhang sein.

Unter Veränderung ist jede Tätigkeit zu verstehen, die den bestehenden Zustand des Denkmals abändert. Dies gilt auch dann, wenn es sich um scheinbar nicht denkmalrelevante Teile des Denkmals handelt. Stimmen Sie bitte das Vorgehen und Ihre Ideen und Planungen mit der unteren Denkmalschutzbehörde frühzeitig ab. Beispiele für erlaubnispflichtige Maßnahmen können sein: Abriss, Anbauten, neuer Putz und neue Anstriche, Fenstererneuerungen, Dacheindeckungen, Werbeanlagen, Heizungssanierungen, Erneuerungen der Haustechnik (Heizung, Sanitär, Elektroinstallationen), Dachgeschossausbau, Reparaturen am Mauerwerk, Fachwerk u.ä.. Auch Instandsetzungs- und Umbaumaßnahmen im Innern eines Denkmals sind Eingriffe in die denkmalgeschützte Substanz und bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Ebenso erlaubnispflichtig sind Eingriffe in den Boden bei Bodendenkmälern.

Auch wenn Sie Veränderungen an einem Objekt planen, das nicht selbst als Denkmal in die Denkmalliste des Landes eingetragen ist, aber als Teil eines Denkmalbereichs oder eines in die Denkmalliste eingetragenen Flächendenkmals unter Schutz steht, sind diese erlaubnispflichtig, sofern sich die Veränderungen auf dessen äußeres Erscheinungsbild auswirken. Ob Ihr Objekt in einem Denkmalbereich liegt, erkennen Sie daran, dass es innerhalb eines Gebietes liegt, welche durch eine Denkmalbereichssatzung Ihrer Kommune geschützt ist. Die Denkmalbereichssatzung enthält konkrete Aussagen darüber, was dem Schutz unterliegt, so dass Sie daraus besser erkennen können, welche Maßnahmen einer Erlaubnis bedürfen. Sofern in Ihrer Gemeinde andere geschützte Flächendenkmale existieren, können Sie diese innerhalb der Denkmalliste unter der Rubrik „Denkmale übriger Gattungen“ für Ihre Gemeinde finden.

Ist für die geplante Maßnahme eine bauordnungsrechtliche Genehmigung (Baugenehmigung) erforderlich, wird die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises bzw. der kreisfreien Stadt im bauaufsichtlichen Verfahren direkt beteiligt. Die Baugenehmigung schließt dann die denkmalrechtliche Erlaubnis ein. Sie brauchen also keine gesonderte denkmalrechtliche Erlaubnis beantragen.

**Tipp:** Wenn Sie sich nicht sicher sind, ob die von Ihnen geplante Maßnahme einer denkmalrechtlichen Erlaubnis bedarf, fragen Sie rechtzeitig bei der für Sie zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde nach.

Bitte beachten Sie, dass Sie ggf. nach anderen Vorschriften weitere Genehmigungen beantragen müssen. Mit der Maßnahme darf erst nach Erteilung der denkmalrechtlichen Erlaubnis begonnen werden.

## 2. Was muss im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach § 19 BbgDSchG beachtet werden?

Die Erteilung der denkmalrechtlichen Erlaubnis müssen Sie **vor** der Durchführung bzw. Beauftragung der geplanten Maßnahmen bei der Unteren Denkmalschutzbehörde beantragen. Gem. § 19 Abs. 1

BbgDSchG ist der Antrag **schriftlich** mit allen für die Beurteilung des Vorhabens und die Bearbeitung des Antrags erforderlichen Unterlagen einzureichen. Sie können für den Antrag das Antragsformular benutzen oder aber auch einen formlosen Antrag stellen.

Der Umfang der erforderlichen Unterlagen richtet sich nach der geplanten Maßnahme und der Bedeutung und Eigenart des geschützten Objektes. Entscheidend ist, dass sich aus den eingereichten Unterlagen Art und Umfang der geplanten Maßnahmen genau ersehen lassen. Eine möglichst detaillierte Beschreibung der geplanten Maßnahmen ist für eine zügige Bearbeitung des Antrags sehr hilfreich. Beispiele für Unterlagen, die erforderlich sein können, finden Sie in der Anlage zum Antragsformular.

**Tipp:** Vereinbaren Sie frühzeitig mit der unteren Denkmalschutzbehörde einen Beratungstermin, damit Ihre Pläne mit den denkmalpflegerischen Anforderungen von vornherein in Planung und Ausführung zusammengeführt werden können. Sie erfahren dann auch, welche konkreten Unterlagen Sie einreichen müssen.

### **3. Was passiert, wenn ich den Antrag eingereicht habe?**

Die Denkmalschutzbehörde hat zwei Wochen Zeit zu prüfen, ob von Ihnen alle erforderlichen Unterlagen eingereicht wurden. Ist der Antrag unvollständig, werden Sie gebeten, die fehlenden Unterlagen nachzureichen. Wenn Sie diese Unterlagen nicht nachreichen, kann es passieren, dass Ihr Antrag nicht weiter bearbeitet und Ihnen zurück geschickt wird. Der Antrag gilt dann als zurückgenommen, § 19 Abs. 2 Satz 3 BbgDSchG.

Wenn Sie alle erforderlichen Unterlagen eingereicht haben, stimmt die Denkmalschutzbehörde die Entscheidung über Ihren Antrag mit der Denkmalfachbehörde, dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, ab. Die Denkmalfachbehörde hat je nach Umfang und Komplexität der geplanten Veränderungen bis zu einem Monat Zeit, um eine fachliche Stellungnahme abzugeben. Soweit es erforderlich ist, werden die Denkmalschutzbehörde und die Denkmalfachbehörde gemeinsam mit Ihnen (evtl. vor Ort) die geplanten Veränderungen besprechen und Sie beraten, damit sowohl Ihre Interessen als auch die Belange des Denkmalschutzes Berücksichtigung finden.

Nach der Prüfung des Antrags und der Abstimmung mit der Denkmalfachbehörde erhalten Sie von der unteren Denkmalschutzbehörde die Entscheidung über Ihren Antrag. Dabei kommt entweder eine uneingeschränkte Erlaubnis, eine Erlaubnis mit Nebenbestimmungen oder eine (evtl. auch nur Teil-) Versagung in Betracht.

### **4. Was kann ich machen, wenn ich die Auflagen des Denkmalschutzes für unannehmbar halte?**

Denkmalpflegerische Vorgaben wie z. B. die Art der geforderten Dacheindeckung mit Doppelbierschwanzziegeln, die Ausführung von Fenstern und Türen in Holz oder die Vorgabe zur Erhaltung von alten Holzbalken oder Fußböden können ggf. für Sie schwer nachvollziehbar sein oder Ihre finanziellen Möglichkeiten erheblich strapazieren. Solche Vorgaben erfolgen überwiegend in Form von Auflagen, der am häufigsten verwendeten Form einer Nebenbestimmung zu einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Andere Formen sind die Befristung, die Bedingung, der Vorbehalt des Widerrufs oder der Auflagenvorbehalt.

Wenn Sie mit der Erteilung einer Erlaubnis mit Nebenbestimmungen oder der Versagung Ihres Erlaubnisanspruches nicht einverstanden sind, ist der zutreffende Rechtsbehelf zunächst der Widerspruch, der bei der zuständigen Widerspruchsbehörde einzulegen ist (im Land Brandenburg ist die den Bescheid erteilende untere Denkmalschutzbehörde zugleich auch die Widerspruchsbehörde). Sofern Sie im Ergebnis der Entscheidung Ihres Widerspruchs nicht die von Ihnen geltend gemachte Abänderung des Erlaubnisbescheides erreichen konnten, steht Ihnen der Klageweg offen. Spätestens zu diesem Zeitpunkt sollten Sie sich von einem fachkundigen Rechtsanwalt beraten und vertreten lassen.

Wenn Sie mit der Mehrzahl der Auflagen einverstanden sind, aber einzelne Auflagen entweder finanziell für unzumutbar oder fachlich für sehr übertrieben halten, können Sie gegen diese einzelnen Nebenbestimmungen gesondert vorgehen. Mit einem „Anfechtungswiderspruch“ gegen einzelne Auflagen bzw., wenn Ihr Widerspruch keinen Erfolg hat, mit einer „Anfechtungsklage“ können Sie fordern, dass einzelne Auflagen aufgehoben werden, die denkmalrechtliche Erlaubnis im Übrigen aber bestehen bleibt. Sofern Sie Erfolg haben, können Sie Ihre geplanten Veränderungen ohne die angefochtenen Auflagen vornehmen.

Es kann allerdings sein, dass auf Grund dieses isolierten „Auflagenwiderspruchs“ die gesamte denkmalrechtliche Erlaubnis aufgehoben wird. Dies wird dann der Fall sein, wenn die untere Denkmalschutzbehörde geltend machen kann, dass sie ohne solche Auflagen die denkmalrechtliche Erlaubnis nicht erteilt hätte.

Wenn Sie sich nicht nur gegen einzelne Auflagen wehren wollen, sondern die Auflagen an sich nicht für gerechtfertigt halten, können Sie einen „Verpflichtungswiderspruch“ einlegen bzw. eine „Verpflichtungsklage“ auf Erteilung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis ohne Auflagen erheben. Das Gericht wird prüfen, ob die Auflagen im Rahmen der Ermessensentscheidung der unteren Denkmalschutzbehörde erforderlich und wirtschaftlich zumutbar sind, um die Denkmalverträglichkeit der geplanten Veränderungen sicherzustellen.

Wird die Erlaubnis vom Eintritt bestimmter Umstände abhängig gemacht, z. B. von der Einreichung einer Dokumentation des Denkmals vor dessen beantragtem Abriss, handelt es sich rechtstechnisch um eine Bedingung. Diese kann nicht selbständig angefochten werden. Vielmehr müssen Sie einen Verpflichtungswiderspruch bzw. eine Verpflichtungsklage erheben mit dem Ziel, dass Ihnen die Erlaubnis ohne belastende Bedingungen erteilt wird. Auch hier wird das Gericht prüfen, ob die Bedingungen erforderlich und wirtschaftlich zumutbar sind.

## **5. Wie und wann kann ich geltend machen, dass mich eine Forderung des Denkmalschutzes wirtschaftlich unzumutbar belastet?**

Die Ablehnung von Ihnen geplanter Veränderungen am Denkmal oder gar des Abrisses des Denkmals werden Sie insbesondere dann als eine erhebliche Einschränkung des freien Umgangs mit Ihrem Eigentum empfinden, wenn dadurch eine wirtschaftliche Nutzung Ihres Eigentums in Frage gestellt wird. Um zu gewährleisten, dass die Privatnützigkeit Ihres Eigentums durch den Denkmalschutz nicht aufgehoben wird, stehen denkmalschutzrechtliche Pflichten für private Eigentümer gesetzlich unter dem Vorbehalt der Zumutbarkeit. Der Nachweis einer wirtschaftlichen Unzumutbarkeit obliegt Ihnen und sollte nach Möglichkeit bereits im Erlaubnisverfahren von Ihnen geltend gemacht werden.

Die Beurteilung der Frage, ob die von Ihnen verlangten Maßnahmen oder die Versagung der denkmalrechtlichen Erlaubnis wirtschaftlich unzumutbar sind, ist sehr komplex. Es ist immer eine detaillierte Betrachtung des Einzelfalls erforderlich, so dass keine generellen Aussagen möglich sind. Entscheidend ist in der Regel bei Baudenkmalen, ob die Kosten, die Ihnen durch die Erhaltung und Bewirtschaftung des Denkmals entstehen, dauerhaft durch die Erträge oder den Gebrauchswert des Denkmals gedeckt sind. Bei Bodendenkmalen wird darauf abgestellt, in welchem Verhältnis die Kosten für eine archäologische Untersuchung zu den Investitionskosten und den Erträgen des geplanten Vorhabens stehen. Wenn Ihnen durch die Versagung der Erlaubnis oder durch die verlangten Maßnahmen eine bisher rechtmäßige und wirtschaftliche Nutzung unmöglich wird oder aber derart erschwert wird, dass Sie aus dem Denkmal keinen vernünftigen privaten Nutzen mehr ziehen können, liegt regelmäßig eine wirtschaftliche Unzumutbarkeit vor.

Detaillierte Informationen, wie Sie den Nachweis der Unzumutbarkeit erbringen können, finden Sie in der „Verwaltungsvorschrift zur Prüfung der Zumutbarkeit im Rahmen von Erlaubnisverfahren und ordnungsrechtlichen Verfahren nach dem Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG)“. Hierin werden insbesondere die Anforderungen an eine Wirtschaftlichkeitsberechnung festgeschrieben, die Sie vorlegen müssen, wenn Sie die geforderten denkmalpflegerischen Vorgaben oder die Versagung der beantragten Erlaubnis für unzumutbar halten. Diese Wirtschaftlichkeitsberechnung ist so gefasst, dass die erforderlichen Angaben in der Regel von Ihnen als Antragsteller ermittelt werden können.

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

Die denkmalrechtliche Erlaubnis erlischt, wenn nicht innerhalb von 4 Jahren nach ihrer Erteilung mit der Durchführung des Vorhabens begonnen worden ist, § 19 Abs. 6 BbgDSchG. Sollten Sie nach Ablauf dieser Frist Maßnahmen durchführen wollen, können Sie innerhalb der Frist einmalig eine Verlängerung der Erlaubnis um zwei Jahre oder aber eine neue Erlaubnis beantragen.

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

Wenn Sie Arbeiten ohne denkmalrechtliche Erlaubnis oder abweichend von ihr durchführen oder durchführen lassen, verstoßen Sie gegen die Erlaubnispflicht und handeln damit ordnungswidrig. Gemäß § 26 BbgDSchG kann dies mit einer Geldbuße von bis zu 500.000,- € geahndet werden. Außerdem kann die Denkmalschutzbehörde verlangen, dass die Arbeiten sofort eingestellt werden und der vorherige Zustand wiederhergestellt wird.