

**Laufzettel für die Durchführung von Maßnahmen an einem Bau- bzw. Kunstdenkmal**  
(unter Berücksichtigung der BayBO 2008 und der Anregungen des BayVGH und der LAB)

**I) Vorverfahren**

Bei der Durchführung jedes Vorhabens sind die verbindlichen formalen und materiellen Vorgaben des DSchG, der Gemeinsamen Bekanntmachung vom 27. Juli 1984 und der Obersten Denkmalschutzbehörde zu beachten. Insbesondere empfiehlt sich vor Durchführung eines Vorhabens in aller Regel ein Beratungstermin, zu dem das örtlich zuständige Gebietsreferat des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege hinzugezogen wird (i. d. R. am Sprechtag oder nach Einzelvereinbarung). Die Anmeldung erfolgt grundsätzlich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes, der kreisfreien Stadt oder der Großen Kreisstadt für den nächsten dort vorgesehenen Behördensprechtag zu denkmalpflegerischen Fragen.

**II) Rechtliche Voraussetzungen**

<u>Begehrt des Antragstellers</u>	<u>Erforderlicher Bescheid</u>	<u>Prüfungsumfang</u>	<u>zuständige Behörde</u>	<u>notwendige Unterlagen</u>
Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung, v. baul. Anlagen mit Ausnahme der in Art. 63, 64, 76 III, 77, 62 a BayBO genannten Fälle	Baugenehmigung	Übereinstimmung des Bauvorhabens mit der BayBO, den Vorschriften des BauGB und dem DSchG (vgl. Art. 68, 73 I BayBO, Art. 6 III DSchG, s. unten) Rechtsfolge bei Vorliegen der Vorr.: Erteilung der Genehmigung, Rechtsfolge bei Nichtvorliegen der Vorr.: Versagung nach pflichtgemäßem Ermessen	Untere Bauaufsichtsbehörde (Landratsamt, Kreisfreie Stadt oder Große Kreisstadt), soweit Denkmalschutz materiell betroffen, in Abstimmung mit BLfD	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Antragsformular</li> <li>•amtl. Lageplan</li> <li>•Eingabepläne (Bestand+ Planung)</li> <li>•Bau- und Maßnahmenbeschreibung sowie möglichst Fotos des jetzigen Zustandes</li> <li>•evtl. Nachweis von Standsicherheit, Wärme- und Schallschutz</li> <li>•erforderl. Angaben über die Grundstücksentwässerung und Wasserversorgung</li> <li>•Zustimmung des Grundstücksnachbarn.</li> <li>•Bau- und sonstige Vorlagen nach BauVorIV (insb. § 1 II), § 65 II BayBO (insb. Bauzustandsbericht)</li> </ul>
Veränderungen an einem Baudenkmal, die keiner Baugenehmigung bedürfen. (Reicht jedoch nicht aus für: • die bei direkten und indirekten Zuschüssen notwendige Fest-	Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis	1. Denkmaleigenschaft: Es ist entsprechend der Beurteilung der Denkmalfachbehörde darzulegen, warum die Voraussetzungen des Art. 1 II u. III DSchG erfüllt sind	Untere Denkmalschutzbehörde (Landratsamt, Kreisfreie Stadt oder Kreisstadt) in Abstimmung mit dem BLfD	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Formloser Antrag mit Auflistung der vorgesehenen Arbeiten</li> <li>•möglichst Foto/-s des jetzigen Zustandes</li> <li>•Substantiierte Darlegung von den Zielen von Denkmalschutz und</li> </ul>

**Laufzettel für die Durchführung von Maßnahmen an einem Bau- bzw. Kunstdenkmal**  
(unter Berücksichtigung der BayBO 2008 und der Anregungen des BayVGH und der LAB)

stellung, dass die Maßnahme denkmalfachlich geboten ist!)  
• die u. U. erforderliche bodendenkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 DSchG)

2. Vorliegen gewichtiger Gründe für die Beibehaltung des bisherigen Zustandes. Hierbei ist seitens der Denkmalfachbehörde die denkmalflegerische Bedeutung des maßgeblichen Baudenkmals zu bewerten und zu gewichten.

Rechtsfolge bei Vorliegen der Vorr.: Ermessensentscheidung unter Berücksichtigung folgender Punkte:

- ist ein Baudenkmal in naher Zukunft unabwendbar dem Verfall preisgegeben?
- entsteht bei einer Baumaßnahme mangels genügender verbleibender Substanz eine bloße Rekonstruktion?
- kommt für ein Gebäude überhaupt eine aus Sicht eines dem Denkmalschutz gewogenen Eigentümers geeignete und annehmbare Nutzung in Betracht?
- kann unter Erteilung von bauordnungsrechtlichen Ausnahmen und Befreiungen ein befriedigender Zustand geschaffen werden?
- welche privaten Belange des Antragstellers liegen vor?

3. Überwiegen die denkmalfachlichen Gründe?

→ Fällt die Abwägung zugunsten des Denkmals aus, ist die Erlaubnis zu versagen

→ Fiele die Abwägung zu Lasten des Denkmals aus, ist ggf. in einem Zwischenverfahren zu prüfen, ob in Ergänzung der v. e. materiell substanz-erhaltender Maßnahmen ggf. finanzielle Ausgleichsleistungen die Sozialgebunden-

Denkmalpflege (teilweise) entgegenstehenden Belangen  
• Erfüllung der Mitwirkungspflichten gem. BayVGH, Urt. v. 27.09.2007, Az.: 1 B 00.2474, juris

## Laufzettel für die Durchführung von Maßnahmen an einem Bau- bzw. Kunstdenkmal

(unter Berücksichtigung der BayBO 2008 und der Anregungen des BayVGH und der LAB)

heit des Eigentums wieder sicherstellen würden (in diesem Fall ist der Fall der Obersten Denkmalschutzbehörde über das BLfD mit einem Entscheidungsvorschlag vorzulegen)  
4. Eine Ermessensentscheidung zu Lasten eines Baudenkmals vor Durchführung eines Zwischenverfahrens bzw. nach verbindlicher Zusage ausreichender Ausgleichsmittel (u. a. baurechtliche Ausnahmen, Finanzmittel) ist rechtswidrig.

Abbruch	Kenntnisgabe an die Bauaufsichtsbehörde + Denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 6 BayDSchG	siehe vor.	siehe vor.	Für die Kenntnisgabe an die Bauaufsichtsbehörde: •Formlose Anzeige an die zust. Behörde •nachbarrechtliche Zustimmung •Berechnung des Rauminhaltes •Lageplan •Beschreibung der Konstruktion des Gebäudes und des vorgesehenen Abbruchvorganges •Bezeichnung des Grundstücks nach Straße und Hausnummer •Angabe der für den Abbruch vorgesehenen Geräte und der vorgesehenen Sicherungsmaßnahmen Für die denkmalrechtliche Erlaubnis: siehe vor.
---------	--	------------	------------	---

### III) Förderung aus staatlichen Denkmalpflegemitteln

Baubeginn vor Entscheidung über Zuschussgewährung	Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn	1. Die Finanzierung des Vorhabens einschließlich etwaiger Kosten der Vorfinanzierung und der Folgekosten muss – zumindest	BLfD	Zuschussantrag muss gestellt sein (notwendige Unterlagen: siehe dort)
---	--------------------------------------	---	------	---

## Laufzettel für die Durchführung von Maßnahmen an einem Bau- bzw. Kunstdenkmal (unter Berücksichtigung der BayBO 2008 und der Anregungen des BayVGH und der LAB)

		überschlägig – hinreichend gesichert sein		
		2. Maßnahme muss bau- und denkmalrechtlich erlaubt sein		
Zuschüsse aus staatlichen Denkmalpflege-mitteln	Bewilligungsbescheid	1. wurde die Maßnahme vor Beginn mit dem <b>BLfD</b> abgestimmt (= <b>Einvernehmen</b> ) 2. wurde der Zuschussantrag vor Baubeginn gestellt 3. sind denkmalpflegerische Mehraufwendungen angefallen 4. liegt ein Fall von Mehrfachförderung vor? wenn ja: sind die Maßnahmen nach anderen Förderprogrammen voll förderfähig → dann entfällt die Förderfähigkeit nach dem zu prüfenden Programm 5. Liegt der Verwendungsnachweis vor?	BLfD, Einreichung über die Unteren Denkmalbehörden. Diese nehmen eine Vorprüfung in rechnerischer, wirtschaftlicher und technischer Hinsicht vor.	•Antrag (rosa Formblatt) auf Gewährung von Zuwendungen für die Erhaltung und Sicherung von Kunst- und Geschichtsdenkmälern •Kostenvoranschläge •Baugenehmigung bzw. Erlaubnisbescheid •Foto des jetzigen Zustandes des Baudenkmals •Verwendungsnachweis?

### IV) Inanspruchnahme sonstiger Förderprogramme

Wenn die Maßnahme nicht nach einem Förderprogramm voll förderfähig ist, sind staatliche Fördermittel grundsätzlich kumulierbar mit anderen Förderprogrammen denkmalpflegerischer und nicht denkmalpflegerischer Zielsetzung.

Die insoweit maßgeblichen Antragsformulare und Informationsunterlagen müssen bei den jeweiligen Verwaltungsstellen angefordert werden.

In Betracht kommen insbesondere:

1. Förderprogramme denkmalpflegerischer Zielsetzung
  - der Gemeinde
  - des Landkreises
  - des Bezirks
  - des Freistaats Bayern (u. a. Zuschußmittel)
  - vom Sondervermögen Entschädigungsfonds

**Laufzettel für die Durchführung von Maßnahmen an einem Bau- bzw. Kunstdenkmal**  
 (unter Berücksichtigung der BayBO 2008 und der Anregungen des BayVGH und der LAB)

2. Sonstige Förderprogramme wie z. B.

- Deutsche Stiftung Denkmalschutz (DSD)
- Sonstige Stiftungen
- Dorferneuerung
- Bay. Landesstiftung
- Städtebauförderung
- sozialer Wohnungsbau
- Bundesförderung durch den Beauftragten der Bundesregierung für Kultur und Medien (BKM)
- Wohnungsmodernisierung
- Weide-/Alm-und Alpwirtschaft
- Flurbereinigung
- u. v. ä. m.

**V) Inanspruchnahme steuerlicher Vergünstigungen im Bereich der Einkommensteuer**

vor Durchführung  
des Vorhabens:  
Prüfung, dass eine  
steuerliche Vergünstigung  
grundsätzlich möglich  
ist

Vorauskunft über Art und  
Umfang einer Förderfähigkeit  
nach §§ 7i, 11b, 10f, 10g EStG

1. Gebäude ein Baudenkmal? BLfD
2. Werden die Maßnahmen zur  
Erhaltung des Gebäudes bzw.  
zu seiner sinnvollen Nutzung  
oder- bei einem Ensemble- zum  
Erhalt des schützenswerten  
äußeren Erscheinungsbildes  
des Ensembles denkmalfachlich  
geboten sein?
3. Werden die Maßnahmen vor  
ihrem Beginn mit der Beschei-  
nungsbehörde (**BLfD**) abge-  
stimmt (= **Einvernehmen**)?
4. In welchem Umfang werden be-  
scheinigungsfähige Aufwendungen  
anfallen?

- Baupläne bzw. Tekturpläne
- Baugenehmigung bzw. Erlaubnis-  
bescheid

nach Abschluss der Bau-  
maßnahmen:

Steuervergünstigung nach  
§§ 7i, 11b, 10f und 10g EStG

Bescheinigung für Steuer-  
begünstigung nach §§ 7i, 11b  
10f und 10g EStG

1. Gebäude ein Baudenkmal? BLfD
2. waren die Maßnahmen zur  
Erhaltung des Gebäudes bzw.  
zu seiner sinnvollen Nutzung  
oder- bei einem Ensemble- zum  
Erhalt des schützenswerten  
äußeren Erscheinungsbildes  
des Ensembles denkmalfachlich  
geboten?

- Antragsformular
- Auflistung der Rechnungen
- Rechnungen im Original bzw.  
in gut leserlicher Kopie
- Baupläne bzw. Tekturpläne
- Erlaubnisbescheid bzw. Baugeneh-  
migung

**Laufzettel für die Durchführung von Maßnahmen an einem Bau- bzw. Kunstdenkmal**  
 (unter Berücksichtigung der BayBO 2008 und der Anregungen des BayVGH und der LAB)

- 3. waren die Maßnahmen vor ihrem Beginn mit der Bescheinigungsbehörde (BLfD) abgestimmt (= **Einvernehmen**)?
- 4. in welcher Höhe sind bescheinigungsfähige Aufwendungen angefallen?
- 5. sind Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln durch eine für Denkmalschutz oder Denkmalpflege zuständige Behörde bewilligt worden?

Steuervergünstigung wegen außergewöhnlicher Belastung bei wirtschaftlich nicht nutzbaren Baudenkmalern

Bescheinigung für Steuervergünstigung nach § 33 EStG

ist der Steuerpflichtige auf Grund BLfD außergewöhnlicher, dem Grunde nach zwangsläufiger Aufwendungen belastet? zwingt den Steuerpflichtigen ein Ereignis aus seiner persönlichen Lebenssphäre zu Ausgaben, die er selbst endgültig zu tragen hat?

- Antragsschreiben
- Foto
- Auflistung der Rechnungen
- Rechnungen im Original bzw. in gut leserlicher Kopie (auch hinsichtlich Unterhaltskosten wie Heizung, Reinigung, Bewachung usw.)

**VI) Allgemeine Steuervergünstigung unabhängig von Baumaßnahmen**

Vergünstigung bei:  
 •Erbchaftssteuer  
 •Schenkungssteuer  
 •Vermögenssteuer  
 •Grundsteuer

Bescheinigung über Denkmaleigenschaft nach Art. 25 DSchG

•Ist das Gebäude ein Baudenkmal? BLfD  
 •Liegt die Erhaltung des Baudenkmals wegen seiner Bedeutung i. S. v. Art. 1 I DSchG im öffentlichen Interesse?  
 •Ist das Baudenkmal in einem den Verhältnissen entsprechenden Umfang den Zwecken der Forschung oder der Volksbildung nutzbar gemacht?

formloses Antragsschreiben mit Angabe des Baudenkmals (Ortsteil, Gemeinde, Landkreis Straße und Hausnummer, Anschrift und Telefonnummer des Eigentümers)