

Landkreis Vorpommern-Greifswald

untere Denkmalschutzbehörde



Informationsblatt – Baudenkmale

Baudenkmale sind Denkmale, die aus baulichen Anlagen oder Teilen baulicher Anlagen bestehen. Für den Baudenkmalschutz ist charakteristisch, dass sein Gegenstand im wesentlichen Bauwerke aller Art sind, die noch heute ganz oder teilweise im ursprünglichen Zustand erhalten sind. 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 Ausstattungsstücke 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, Pensionshäuser der Bäderarchitektur, technische Anlagen und Bahnhöfe aber auch um Gärten, Friedhöfe und Parkanlagen sowie um alte Straßen und Alleen. Untertägig angelegte Bauten wie Bunker, Tunnel und Bergwerksanlagen sind als Baudenkmal anzusehen, wenn sie noch hinreichend begehbar sind.

Der Schutz durch dieses Gesetz ist nicht davon abhängig, dass Denkmale in die Denkmallisten eingetragen sind. Das heißt, dass die Denkmaleigenschaft eines Objektes nicht von der Eintragung in die jeweilige Liste abhängt.

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. Sie können aber auch das auf der Internetseite des Landkreises eingestellte Antragsformular verwenden. 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 sollte eine aktuelle Beschreibung des Denkmals, das geplante Endergebnis sowie ein detailliertes Leistungsverzeichnis enthalten. Hinzu kommen ggf. weitere Unterlagen (s.u.).

Sie ist erst für beide Seiten gültig, wenn sie von den Denkmalbehörden bestätigt worden ist.

Sie ersetzt keine Genehmigung, d.h. Sie müssen trotzdem einen Antrag auf Baugenehmigung oder denkmalrechtliche Genehmigung einreichen; aber sobald die denkmalpflegerische Zielstellung von den Denkmalbehörden bestätigt wurde, ist sie für alle Beteiligten bindend. Dazu ein Beispiel:

Sie wollen ein Bauernhaus und den dazugehörigen Stall sanieren, jedoch reicht die Finanzierung nicht aus, beides zugleich umzusetzen. Sie erstellen eine denkmalpflegerische Zielstellung für beide Maßnahmen. Gleichzeitig stellen Sie einen Bauantrag, der die denkmalrechtliche Genehmigung mit beinhaltet. Im nächsten Jahr haben Sie das Bauernhaus saniert, den Stall aber noch nicht und können erst zwei Jahre später mit diesem beginnen. Die Baugenehmigung ist verfristet, also verfallen und muss neu beantragt werden. Ebenso wird darin die erneute denkmalrechtliche Genehmigung beantragt. Jedoch haben Sie aufgrund der bestätigten denkmalpflegerischen Zielstellung für alle denkmalrechtlichen Belange, sofern die Voraussetzungen gleich geblieben sind, einen verbindlichen Anspruch gegenüber den Denkmalbehörden.

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. Ein Beispiel für eine Dacheindeckung: *rotbrauner Bieberschwanz, handgestrichen, 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 eine Bescheinigung für steuerliche Begünstigungen gemäß §§ 7i, 10g, 10f, 11b des Einkommensteuergesetzes beantragen. Auch für eine Bearbeitung einer vorläufigen Bescheinigung für steuerliche Begünstigungen sind die genauen Preise unerheblich.

Steuerliche Begünstigungen an Denkmalen

Gemäß der §§ 7i, 10f, 10g, 11b Einkommensteuergesetz können unter bestimmten Voraussetzungen Bau- und Sanierungsmaßnahmen an Denkmalen steuerlich erhöht begünstigt werden. 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 auch vorkommen, dass unsere Akten und Fotodokumentationen teilweise veraltet sind.

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

Für Orts- und 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.