

Merkblatt für Denkmaleigentümer/innen



Denkmaleigentümerinnen und Denkmaleigentümer, aber auch Nutzungsberechtigte von Baudenkmalern sollten ihre Rechte und Pflichten nach dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen - kurz: DSchG NRW vom 13.04.2022 – gültige Fassung vom 01.09.2026 - kennen. Die wichtigsten Fragen des denkmalrechtlichen Erlaubnis- und Bescheinigungsverfahrens, für das wir als Untere Denkmalbehörde zuständig sind, sowie die Gewährung von Zuschüssen und zur Energieeinsparungsverordnung haben wir daher in diesem Merkblatt für Sie zusammengefasst.

Dieses Merkblatt erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sondern dient zu einer ersten Orientierung. Ausschlaggebend bleibt stets die Beurteilung anhand des jeweiligen Einzelfalles, den Sie rechtzeitig vor Ausführung mit uns besprechen sollten.

Was ist ein Denkmal?

Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NRW sind:

- Baudenkmäler (z. B. bauliche Anlagen oder Teile davon, Garten-, Friedhofs- u. Parkanlagen)
- Denkmalbereiche (Mehrheiten von baulichen Anlagen wie z. B. Häuserzeilen, Gehöftgruppen, Stadtteile, etc.)
- Bewegliche Denkmäler (alle nicht ortsfesten Denkmäler)
- Bodendenkmäler (bewegliche oder unbewegliche Denkmäler, die sich im Boden befinden oder befanden)

Gemäß § 7 DSchG NRW haben die Eigentümer:innen ihre Baudenkmäler im Rahmen des Zumutbaren denkmalgerecht zu erhalten, instand zu setzen, sachgemäß zu behandeln und vor Gefährdung zu schützen. Die dauerhafte Erhaltung der denkmalwerten Substanz ist zu gewährleisten.

Das Erlaubnisverfahren nach § 9 DSchG NRW

1. Wofür benötigen Sie eine denkmalrechtliche Erlaubnis?

Für **alle** Veränderungen an und in Ihrem Denkmal benötigen Sie eine vorherige denkmalrechtliche Erlaubnis nach § 9 DSchG NRW.

Unter Veränderung ist jede Tätigkeit zu verstehen, die den bestehenden Zustand optisch und substanziell verändert, auch wenn dieser nicht ursprünglich ist oder zu einem späteren Zeitpunkt zustande gekommen ist.

Beispiele:

Außenarbeiten

- Fassadensanierung (Erneuerung des Außenputzes und -anstriches, Neuverfugung, Reinigung),
- Erneuerung, Reparatur oder Veränderung von Fenstern und Außentüren,
- Erneuerung, Reparatur oder Anstrich von Fensterläden,
- Erneuerung oder Reparatur der Dacheindeckung,
- Arbeiten am Schornstein,
- Anbringung von Werbeanlagen, etc.,

Merkblatt für Denkmaleigentümer/innen



- Abriss von Gebäudeteilen,
- Errichtung von Anbauten, SAT-Antennen oder Solaranlagen bzw. Photovoltaikanlagen

Innenarbeiten

- Erneuerung von Wand- und Deckenputz,
- Erneuerung oder Überarbeitung von Fußbodenbelägen,
- Erneuerung der Haustechnik (Elektro, Heizung, Sanitär),
- Überarbeitung und Erneuerung von Zimmertüren, Treppen, Treppengeländern,
- Änderungen des Grundrisses (Veränderung der Raumgröße)

Sonstiges

- Statische Eingriffe wie (teilweise) Erneuerung des Dachstuhls oder Dachgeschossausbau,
- Errichtung, Veränderung oder Beseitigung von Anlagen in der engeren Umgebung von Baudenkmalen (Umgebungsschutz),
- Veränderung bzw. Entfernen von ortsfesten Bodendenkmälern

Dies sind nur Beispiele. Der Katalog ist nicht abschließend!

Bitte beachten Sie, dass die denkmalrechtliche Erlaubnis eine eventuell nach anderen Vorschriften erforderliche Erlaubnis nicht ersetzen kann.

2. Was müssen Sie im Rahmen des Erlaubnisverfahrens beachten?

Sie müssen die notwendige Erlaubnis unbedingt **vor** der Durchführung oder Beauftragung der geplanten Maßnahmen beantragen, dies ist formlos möglich.

Der Antrag ist **schriftlich** mit den zur Beurteilung erforderlichen Unterlagen bei der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Bergisch Gladbach einzureichen.

3. Welche Unterlagen müssen Sie dem schriftlichen Antrag beifügen?

Sie müssen alle Unterlagen, die zur Beurteilung des Vorhabens erforderlich sind, mit dem Antrag einreichen. Das können Leistungsbeschreibungen, Zeichnungen (Bestand und Planung), Fotos, Angebote der ausführenden Firmen, etc. sein.

Der Umfang der einzureichenden Unterlagen richtet sich nach der geplanten Maßnahme sowie der Bedeutung und Eigenart des Baudenkmals. Entscheidend ist, dass sich aus den eingereichten Unterlagen Art und Umfang der geplanten Maßnahmen genau ersehen lassen.

4. Erteilung der Erlaubnis

Nach Prüfung Ihres Antrags entscheiden wir im Anhörungsverfahren mit dem LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland. Stehen Ihrem Antrag keine Gründe des Denkmalschutzes entgegen oder verlangt ein überwiegendes öffentliches Interesse die Maßnahme, erteilen wir Ihnen schriftlich die beantragte Erlaubnis. Eine denkmalrechtliche Erlaubnis kann mit Nebenbestimmungen erlassen werden. Stehen jedoch Gründe des Denkmalschutzes Ihrem Antrag entgegen, muss er teilweise oder ganz abgelehnt werden.

Merkblatt für Denkmaleigentümer/innen



Sollten sich bei der Ausführung des Vorhabens ergeben, dass vom genehmigten Vorhaben abgewichen werden muss, so ist dies anzuzeigen und eine weitere Abstimmung herbeizuführen.

Die Ausführung des Vorhabens ist für den Zeitraum der weiteren Abstimmung einzustellen.

5. Kann eine erteilte Erlaubnis durch eine mündliche Vereinbarung erweitert werden?

Aus Gründen der Rechtssicherheit sollten Sie **jede Veränderung** einer bereits mit uns abgestimmten Maßnahme wiederum schriftlich beantragen. Andernfalls kann später nicht nachgewiesen werden, dass die Durchführung der Maßnahme so erlaubt worden ist. Das kann zu Problemen (und höheren Kosten für Sie) führen, da wir schlimmstenfalls den Rückbau der Maßnahme verlangen müssen. Auch das Bescheinigungsverfahren wäre beeinträchtigt, da Bescheinigungen für steuerliche Zwecke nur bei nachgewiesener Abstimmung ausgestellt werden können. (weiteres hierzu folgt im nächsten Abschnitt).

6. Wie lange gilt die erteilte Erlaubnis?

Die denkmalrechtliche Erlaubnis ist drei Jahre gültig. Sie erlischt, wenn Sie nicht innerhalb von drei Jahren nach Erteilung der Erlaubnis mit der Durchführung des Vorhabens beginnen oder die Durchführung länger als ein Jahr unterbrechen. Sollten Sie nach Ablauf der Frist Maßnahmen durchführen wollen, müssen Sie eine Verlängerung der Erlaubnis oder eine neue Erlaubnis bei uns beantragen.

Sie sind nicht verpflichtet, von der Erlaubnis Gebrauch zu machen.

7. Welche Folgen hat es, wenn Sie mit einer Maßnahme ohne vorherige Erlaubnis beginnen oder abweichend von der Erlaubnis arbeiten?

Wer Arbeiten ohne Erlaubnis unsachgemäß oder im Widerspruch zu Auflagen durchführt, muss auf Verlangen der Unteren Denkmalbehörde die Arbeiten sofort einstellen. Zudem kann das Verhalten mit einer Ordnungsverfügung und Zwangsmaßnahmen geahndet werden. Die Durchführungen von Baumaßnahmen, die nicht erlaubt wurden, sind Ordnungswidrigkeiten, die mit einer Geldbuße von bis zu 500.000, - € belegt werden können.

8. Entstehen Gebühren für die Erteilung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis?

Nein, die Erteilung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis ist gebührenfrei.

Das Verfahren zur Erteilung von Bescheinigungen für steuerliche Zwecke nach § 36 DSchG NRW

1. Wofür kann eine Bescheinigung nach § 36 DSchG NRW ausgestellt werden?

Die Bescheinigung kann nur für Aufwendungen erteilt werden, die die drei wesentlichen Kriterien „Denkmal, Abstimmung und Erforderlichkeit“ erfüllen.

Bescheinigungen für steuerliche Zwecke können nur für Arbeiten an Denkmälern erteilt werden. Zwingend erforderlich ist deshalb, dass das Denkmal bestandskräftig in die Denkmalliste eingetragen worden ist oder jedenfalls die vorläufige Eintragung angeordnet wurde. Aufwendungen für Arbeiten an Gebäudeteilen, die nicht unter Denkmalschutz stehen, sind dabei generell nicht bescheinigungsfähig. Auch wenn eine Abstimmung bezüglich dieser Gebäudeteile erfolgt ist, ist

Merkblatt für Denkmaleigentümer/innen



dies nicht gleichzusetzen mit ihrer Bescheinigungsfähigkeit. Ist nur ein Teil des Gebäudes unter Schutz gestellt, sind nur die Aufwendungen für Baumaßnahmen bescheinigungsfähig, die nach Auffassung der Unteren Denkmalbehörde zur Erhaltung dieses Bauteils erforderlich waren.

Die Baumaßnahmen müssen zudem **vor** Beginn ihrer Ausführung mit der Unteren Denkmalbehörde abgestimmt worden sein. Dabei gilt: **Nicht jede Maßnahme, die denkmalrechtlich zu erlauben ist, ist auch bescheinigungsfähig!** Die Abstimmung ist zwischen den Beteiligten schriftlich festzuhalten. Aufwendungen, die vor, ohne oder abweichend von der Abstimmung angefallen sind, können nicht als Grundlage für die Berechnung der Bescheinigung herangezogen werden. Ist eine vorherige schriftliche Abstimmung unterblieben, liegen die Voraussetzungen für die Erteilung einer Bescheinigung nicht vor. Diese kann nicht nachträglich ersetzt werden, auch nicht durch eine nachträglich erteilte Baugenehmigung oder denkmalrechtliche Erlaubnis.

2. Was ist eine Maßnahme zur Erhaltung oder zur sinnvollen Nutzung?

Eine Maßnahme zur Erhaltung liegt vor, wenn die Aufwendungen für die Erhaltung der Substanz des Baudenkmals erforderlich gewesen sind, um die individuellen Merkmale zu erhalten, die die Eigenschaft des Gebäudes als Baudenkmal begründen. Es reicht nicht aus, dass die Aufwendungen aus denkmalpflegerischer Sicht angemessen oder vertretbar sind, vielmehr müssen sie unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten notwendig sein. Die Entscheidung hierüber obliegt alleine der Unteren Denkmalbehörde. Aufwendungen, die nicht der Eigenart des Baudenkmals als solchen entsprechen, sind nicht bescheinigungsfähig.

Maßnahmen zur sinnvollen Nutzung sind solche, die zur Anpassung eines Baudenkmals an zeitgemäße Nutzungsverhältnisse erforderlich sind (etwa im Einzelfall Aufwendungen für Heizungsanlagen oder zeitgemäße Sanitäranlagen). Dabei ist jedoch genau zu differenzieren. Denn Aufwendungen, die lediglich der Optimierung der wirtschaftlichen Nutzung des Baudenkmals dienen, sind nicht bescheinigungsfähig. Hierzu gehört in der Regel der Ausbau des Dachgeschosses zusätzlich zur vorhandenen Nutzung. Insbesondere sind Kosten für neue Gebäudeteile, die zur Erweiterung der Nutzfläche führen (etwa Anbauten und Erweiterungen wie Spitzbodenausbau, Kellerausbau, Balkone) nicht bescheinigungsfähig. Gleiches gilt für Schönheitsreparaturen, wiederkehrende Gebühren (etwa Schornsteinfeger, Wartungskosten), sowie Kosten für sogenannte Luxusaufwendungen, also für Aufwendungen, die über dem Durchschnitt liegende Kosten verursachen. Auch Aufwendungen für Tiefgaragen, neue Stellplätze oder Garagen sind nur unter ganz bestimmten Voraussetzungen bescheinigungsfähig.

3. Sind Eigenleistungen bescheinigungsfähig?

Nein, nur tatsächlich angefallene Aufwendungen sind bescheinigungsfähig. Da ersparte Kosten steuerrechtlich nicht berücksichtigt werden können, ist der Wertersatz für eigene Arbeitsleistung der Denkmaleigentümerinnen und Denkmaleigentümer oder für unentgeltlich Beschäftigte nicht bescheinigungsfähig.

4. Welche Unterlagen müssen Sie einem Antrag auf Erteilung einer Bescheinigung nach § 36 DSchG NRW beifügen?

Fügen Sie Ihrem schriftlichen (formlosen) Antrag die dezidierten und prüfbaren Rechnungsunterlagen bei. Dies gilt auch bei der Durchführung der Maßnahmen durch ein Baubetreuungs- oder Generalunternehmen. **Die Rechnungen sind nach Gewerken zu ordnen.** Für die Prüfung der Einzelleistungen benötigen wir die Vorlage der Rechnungen, der von dem Baubetreuungs-

Merkblatt für Denkmaleigentümer/innen



oder Generalunternehmen beauftragten Einzelunternehmen. Wir können zu Prüfzwecken auch die Vorlage der Originalkalkulation verlangen.

Anhand der von Ihnen eingereichten Unterlagen müssen wir nachvollziehen können, für welche Baumaßnahmen die Aufwendungen jeweils entstanden sind. Kennzeichnen Sie daher die Schlussrechnungen übereinstimmend mit der Rechnungsauflistung durch eine laufende Nummerierung, so dass eine exakte Zuordnung der entstandenen Aufwendungen zu den Rechnungen möglich ist.

Rechnungen, die nur einen Festpreis ausweisen, können wir nur dann berücksichtigen, wenn Sie auch das dem Festpreis zugrundeliegende **Originalangebot mit Leistungsbeschreibung** zum Nachweis der Einzelkosten vorlegen.

5. Entstehen Gebühren für die Erteilung der Bescheinigung?

Gemäß der Allgemeinen Gebührenordnung NRW ist für die Ausstellung einer Bescheinigung nach § 36 DSchG NRW eine Gebühr zu erheben. Diese beträgt seit dem 28.02.2025

- 1% der bescheinigten Aufwendungen bis 250.000 €
- Ggf. zuzüglich 0,5 % der über 250.000 € bescheinigten Aufwendungen bis 500.000 €
- Ggf. zuzüglich 0,25 % der über 500.000 € bescheinigten Aufwendungen, insgesamt höchstens 25.000 €

6. Abschreibungszeitraum

Nach Einkommensteuergesetz (EStG) § 7i Erhöhte Absetzung bei Baudenkmalern können vorgenommen werden:

für die ersten 8 Jahre	9 v.H.
danach 4 Jahre lang	7 v.H.

Nach dem Einkommensteuergesetz (EStG) § 10f Steuerbegünstigungen für zu eigenen Wohnzwecken genutzten Baudenkmalern können vorgenommen werden:

für 10 Jahre	9 v.H.
--------------	--------

7. Hinweise

Die Inanspruchnahme der erhöhten Absetzung bei Baudenkmalern hängt sowohl von denkmalrechtlichen als auch von steuerrechtlichen Voraussetzungen ab.

Für Kulturgüter im Sinne von § 10g EStG gelten abweichende Regelungen.

Tipp: Das Grundsteuergesetz bietet im § 32 die Möglichkeit, für Bau- und Bodendenkmäler die Grundsteuer zu erlassen, wenn die Ausgaben, wie z. B. Instandhaltungs- und Betriebskosten für das Objekt „dauerhaft“ höher sind als die Einnahmen, wie z. B. Miet- und Pachteinnahmen.

Auch ein Teilerlass, etwa wenn nur selbständig nutzbare Teile unter Denkmalschutz stehen, ist denkbar.



Zuschüsse für Einzelmaßnahmen

1. Gibt es Zuschüsse für die Durchführung von Denkmalpflegemaßnahmen?

Grundsätzlich sollen Investitionen, die dem Erhalt und der sinnvollen Nutzung von Denkmälern dienen, durch steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten unterstützt werden (s. hierzu das vorherige Kapitel).

In den Fällen, in denen Denkmaleigentümer/innen nicht in den Genuss der steuerlichen Abschreibung kommen, oder bei besonders hohen Mehrbelastungen durch denkmalgerechte Maßnahmen, können bei der Bezirksregierung Düsseldorf auch direkt Zuschüsse beantragt werden.

Zuschüsse für Aufwendungen, die im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen der Erhaltung, Sicherung und denkmalgerechten Nutzung von Denkmalen dienen, unter anderem:

- Instandsetzung und Restaurierung historischer Bausubstanz
- Sicherungs- und Freilegungsmaßnahmen
- Restaurierung von Fenstern, Fassaden, Dächern und Bauteilen
- wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation
- Präsentation und Vermittlung von Denkmalen

Im Mittelpunkt stehen denkmalbedingte Ausgaben – also solche, die ausschließlich aufgrund der Denkmaleigenschaft entstehen

2. Voraussetzungen

Die anerkennungsfähigen Kosten müssen bei mindestens 25.000,00 € liegen (Bagatellgrenze). Es ist ratsam, Maßnahmen, für die Zuschüsse beantragt werden sollen, möglichst frühzeitig mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Bergisch Gladbach abzustimmen. Da diese ihre Entscheidungen im Benehmen mit dem LVR - Amt für Denkmalpflege im Rheinland treffen muss, sollte die Erstabstimmung bis 4 Monate vor der Antragstellung erfolgen.

3. Gibt es Fristen für die Antragstellung und welche Unterlagen sind einzureichen?

Der Zuschussantrag einschließlich Anlagen muss bis zum

31. Oktober d. Vorjahres

Achtung:

Die vorgenannte Frist ist unbedingt einzuhalten, da nicht fristgerecht eingegangene Anträge nicht berücksichtigt werden können.

4. Antragsvordrucke und allgemeine Hinweise

Antragsvordrucke und allgemeine Hinweise finden Sie auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf unter www.brd.nrw.de/themen/planen-bauen/denkmal-schutz/denkmalfoerderung unter Downloads

5. Wie hoch sind die Zuschüsse?

Die Höhe der Zuschüsse kann bis zu 50% der förderfähigen Ausgaben betragen.

Merkblatt für Denkmaleigentümer/innen



Wichtiger Hinweis:

Mit den geplanten Arbeiten darf nicht vor Erteilung des Bewilligungsbescheides über den beantragten Zuschuss begonnen werden. Auf schriftlichen Antrag hin können in begründeten Fällen Ausnahmen vom Zuschussgeber zugelassen werden (Genehmigung zum vorzeitigen Baubeginn). Die Bezirksregierung Düsseldorf legt hierbei sehr strenge Maßstäbe an.

Bitte beachten Sie:

Zwei Kopien der Antragsausfertigung wird an die Untere Denkmalbehörde der Stadt Bergisch Gladbach verschickt. Von dort erfolgt die weitere Bearbeitung hinsichtlich der Abstimmung mit dem LVR - Amt für Denkmalpflege im Rheinland bzw. die Erteilung der Erlaubnis nach dem Denkmalschutzgesetz.

Zuschüsse der Stadtpauschale

Die Förderung aus Mitteln der **Pauschalzuweisung** der Stadt Bergisch Gladbach ist generell möglich. Bitte senden Sie dafür einen (formlosen) Antrag an denkmal@stadt-gl.de mit allen Unterlagen (Angebot inkl. Kosten, Maßnahmenbeschreibung, etc.)

Denkmalschutz und Klimaschutz

In Anbetracht des aktuellen weltpolitischen Geschehens informieren wir Sie gerne darüber, inwieweit die Installation von Photovoltaik- oder Solarthermie-Modulen an und um ein Denkmal – oder einem Gebäude in einem der Denkmalsbereiche in Bergisch Gladbach – möglich ist.

Seit Jahren befinden sich Denkmalschutz und Klimaschutz in einem gewissen Konflikt. Dabei stehen beide Schutzgüter nicht im Widerspruch, vielmehr ist Denkmalschutz ein Teil von Klimaschutz.

Solaranlagen, die baugenehmigungsfrei sind, sind dennoch **erlaubnispflichtig** und vorab mit der Unteren Denkmalbehörde abzustimmen.

Dies ist immer eine **Einzelfallentscheidung** und kann demnach nicht pauschal entschieden und genehmigt oder abgelehnt werden!

Gerne beraten wir Sie diesbezüglich auch, eventuell Alternativstandorte auf Ihrem Grundstück in Betracht zu ziehen.

Wir bemühen uns sehr, eine zufriedenstellende Lösung für alle Belange zu finden!
Bitte sprechen Sie uns gerne an.

Wichtig ist zudem zu wissen: Die Untere Denkmalbehörde trifft Entscheidungen in den meisten Fällen (z.B. bei Erlaubnissen) im Benehmen mit dem LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland. Das bedeutet, dass das Amt für Denkmalpflege am Verfahren beteiligt wird und über die beabsichtigte Entscheidung Einvernehmen bestehen muss.

Diese Zusammenstellung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Merkblatt für Denkmaleigentümer/innen



Gerne beraten und informieren wir Sie in sämtlichen Angelegenheiten des Denkmalschutzes. Nehmen Sie hierzu den **Kontakt** zu einem der unten genannten Mitarbeiterinnen der Unteren Denkmalbehörde auf oder wenden Sie sich zentral an die Untere Denkmalbehörde unter

denkmal@stadt-gl.de

Ihre Ansprechpartnerinnen für *denkmalpflegerische* Fragen:

- Begleitung und Abstimmung von Maßnahmen und Veränderungen an Denkmälern
- denkmalpflegerische Beratung und Auskünfte
- Steuerprüfungen

Mascha Rösler

Dipl.-Ing.-Architektin
Rathaus Bensberg, Raum E39
Tel.: 02202 / 14 1510
E-Mail: m.roesler@stadt-gl.de

Margit Frielingsdorf

Dipl.-Ing Architektin (FH)
Rathaus Bensberg, Raum E34
Tel.: 02202 / 14 1471
E-Mail: m.frielingsdorf@stadt-gl.de

Alexandra Peters

Dipl.-Ing.-Architektin
Rathaus Bensberg, Raum E39
Tel.: 02202 / 14 1923
E-Mail: a.peters@stadt-gl.de

Ihre Ansprechpartnerin für *denkmalrechtliche* Fragen

- Eintragung von Denkmälern
- Erlaubnisverfahren
- Steuerliche Bescheinigung
- Förderung
- Auskünfte und Akteneinsicht

Sonja Mendrok

Sachbearbeiterin/Verwaltungskraft
Rathaus Bensberg, Raum E37
Tel.: 02202 / 14 1513
E-Mail: s.mendrok@stadt-gl.de

Merkblatt für Denkmaleigentümer/innen



Für weitere Fragen und zur Beratung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Umfangreiche Informationen sowie Formulare, Downloads etc. finden Sie auch auf unseren Internetseiten unter:

<https://www.bergischgladbach.de/denkmalschutz.aspx>

Hier können Sie sich unter „*Wissenswertes zum Denkmalschutz*“ über den Denkmalschutz allgemein und die Aufgaben und Zuständigkeiten der Denkmalbehörden informieren.

Unter „*Anträge*“ finden Sie Informationen zur denkmalrechtlichen Erlaubnis und der steuerlichen Bescheinigung sowie die dazugehörigen Antragsformulare.

Anträge können generell aber auch immer formlos eingereicht werden!

Gerne übersenden wir Ihnen diese Informationen auf Nachfrage auch in gedruckter Form.

Ihre Untere Denkmalbehörde