

10 Fragen zum Denkmalschutzrecht in Bayern

1. Welche Behörden sind für den Denkmalschutz zuständig?

Untere Denkmalschutzbehörden

In Bayern sind zunächst die Unteren Denkmalschutzbehörden zuständig. Dazu gehören die **Landratsämter**, die **kreisfreien Städte** und die **Großen Kreisstädte** (z.B. Neumarkt i.d.OPf.).

Hier erhalten Eigentümer, Bauherren, Planer und Architekten Auskunft über das Baugenehmigungs- und Erlaubnisverfahren nach dem Denkmalschutz sowie Informationen zu Fördermöglichkeiten, zur denkmalgerechten Instandsetzung von Gebäuden oder zur Nutzung eines Baudenkmals.

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (<https://www.blfd.bayern.de/>) ist eine **Fachbehörde**, deren Aufgabe es ist, die Denkmäler Bayerns als kulturelle Zeugnisse der Vergangenheit für die Zukunft zu bewahren. Denkmalforschung und -erfassung gehören ebenso zu den Aufgaben des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege wie die Pflege von Bau-, Kunst- und Bodendenkmälern und die Beratung von Denkmaleigentümern.

Höhere Denkmalschutzbehörden

Zu den Höheren Denkmalschutzbehörden zählen die **Regierungen**, während die Oberste Denkmalschutzbehörde das **Staatsministerium für Wissenschaft und Kunst** ist. Als beratendes Gremium fungiert der **Landesdenkmalrat**, der sich aus Experten verschiedener Fachrichtungen zusammensetzt.

2. Wie erfahre ich, ob ein Gebäude ein Denkmal ist?

Bayerischer Denkmal-Atlas

Baudenkmäler und Bodendenkmäler werden in die **Denkmalliste** eingetragen, die vom Landesamt für Denkmalpflege geführt wird und öffentlich einsehbar ist. Für Bayern sind die Denkmäler im Bayerischen Denkmal-Atlas (<https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/>) zu finden.

Hier kann man sich über die aktuellen Bau- und Bodendenkmäler und Ensembles in Bayern informieren. Die Aktualisierung erfolgt täglich.

Ohne gesonderte behördliche Anordnung steht ein Gebäude unter Denkmalschutz, wenn es die Merkmale erfüllt, die in Art. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG, <https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayDSchG?hl=true>) beschrieben sind. In Zweifelsfällen ist eine Anfrage bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde oder beim Landesamt zu empfehlen.

3. Kann man sich gegen die Eintragung oder Nichteintragung eines Gebäudes in die Denkmalliste wehren?

Die Eintragung in die Denkmalliste **kann nicht mit einem Rechtsbehelf angefochten werden**. Wenn aus konkretem Anlass die Denkmaleigenschaft eines Bauwerks strittig ist, kann unter bestimmten Voraussetzungen eine **Feststellungsklage** zum Verwaltungsgericht zulässig sein. Das gleiche gilt, wenn ein Eigentümer die Eintragung seines Bauwerks in die Denkmalliste erreichen möchte (z.B. aus steuerlichen Gründen).

4. Was ist zu tun, wenn auf einem Grundstück bei Erdarbeiten Gegenstände gefunden werden, die vermutlich aus vorgeschichtlicher Zeit stammen?

Nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz sind neu entdeckte Bodendenkmäler der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Dies gilt sowohl für bewegliche archäologische Funde (z.B. antike Münzen, Scherben) als auch für alle im Gelände noch sichtbaren archäologischen Strukturen und sonstige Hinweise auf Bodendenkmäler (z.B. Mauerreste o.ä.)

Zu der **Meldung** sind nicht nur der Eigentümer des Grundstücks, sondern auch ein Pächter, der Bauunternehmer und der bauleitende Architekt verpflichtet (Art. 8 Abs. 1 DSchG).

5. Was ist vor Beginn von Bauarbeiten an einem Gebäude zu beachten, das in die Denkmalliste eingetragen ist?

Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis

Bei Gebäuden, die in die Denkmalliste eingetragen sind, ist die Denkmaleigenschaft vorsorglich zu unterstellen. Jede Veränderung des Gebäudes, sei es außen oder innen, muss von der Denkmalschutzbehörde mit einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis **vorher genehmigt** werden. Vor der Entscheidung der Denkmalschutzbehörde über den Erlaubnisantrag holt sie üblicherweise die fachliche Stellungnahme des Landesamts als beratende Denkmalfachbehörde ein.

Erlaubnispflichtig sind nicht nur Arbeiten an dem denkmalgeschützten Gebäude selbst: "Der Erlaubnis bedarf auch, wer in der Nähe von Baudenkmalern Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmalere auswirken kann." (Art. 6 Bayerisches Denkmalschutzgesetz)

Baugenehmigung

Wenn die Baumaßnahme gleichzeitig einer Baugenehmigung bedarf, entscheidet die **Bauaufsichtsbehörde** gleichzeitig über die denkmalschutzrechtliche Erlaubnis.

Für Eingriffe in Bodendenkmälern und dort, wo solche zu vermuten sind, ist ebenfalls eine gesonderte Erlaubnis erforderlich, die nicht durch die Baugenehmigung ersetzt werden kann.

Vor einer baulichen Maßnahme sollte frühzeitig mit der Denkmalschutzbehörde Kontakt aufgenommen werden, welche Bauvorlagen einzureichen sind.

6. Was bedeutet „Ensembleschutz“?

Beim Begriff "Ensembleschutz" geht es um die **Erhaltung einer Gruppe von Gebäuden**, die auf Grund ihres Zusammenspiels als erhaltungswürdig erachtet und geschützt werden sollen, z.B. ein Ortskern, ein Platz oder eine Klosteranlage. Das Erscheinungsbild des Ensembles wird geprägt durch die einzelnen Elemente und ihren räumlichen Zusammenhang.

Zu einem Ensemble gehören damit alle Gebäude dieser Einheit, auch wenn sie selbst keine Baudenkmalere darstellen. Baumaßnahmen an allen Gebäuden eines Ensembles bedürfen der Erlaubnis, wenn sich die Maßnahme auf das **Erscheinungsbild des Ensembles** auswirken kann (z.B. Baumaßnahmen an der Fassade oder am Dach).

Neubau innerhalb eines Ensembles

Da innerhalb eines Ensembles sowohl denkmalgeschützte als auch nicht denkmalgeschützte Gebäude vorhanden sein können, sind bei einem Wiederaufbau oder Neubau die Belange des Denkmalschutzes vorrangig zu beachten. Ein Neubau zwischen denkmalgeschützten Gebäuden sollte deren Gestaltungsmerkmale aufnehmen.

7. Welche sonstigen Rechtsfolgen kann die Denkmaleigenschaft eines Gebäudes haben?

Information über die Denkmaleigenschaft

Wer ein denkmalgeschütztes Gebäude verkaufen oder verpachten will, darf den Erwerber/ Pächter nicht **wissentlich** oder **grob fahrlässig** über die Denkmaleigenschaft falsch informieren. Andernfalls kann der Vertragspartner unter Umständen vom Vertrag zurücktreten oder Schadensersatzansprüche geltend machen.

Erhaltungspflicht

Der Eigentümer hat außerdem eine sogenannte **Erhaltungspflicht** und muss sich um Instandsetzung, Instandhaltung und die Beseitigung von Gefahren kümmern, "soweit ihm das zuzumuten ist". (Art. 4 Bayerisches Denkmalschutzgesetz)

Über die Frage, was Eigentümern zuzumuten ist, entbrennt jedoch häufig Streit.

8. Was passiert, wenn gegen das Denkmalschutzgesetz verstoßen wird?

Wenn beispielsweise eine Baumaßnahme an einem Denkmal ohne behördliche Erlaubnis durchgeführt wird, kann dies zweierlei Reaktionen auslösen: Zum einen kann die Denkmalschutzbehörde den **Bau einstellen** und die Einholung einer Erlaubnis verlangen. Zum anderen kann die Denkmalschutzbehörde ein **Ordnungswidrigkeitenverfahren** einleiten und gegebenenfalls ein Bußgeld verhängen. Ordnungswidrig handelt aber nur derjenige, der vorsätzlich oder fahrlässig gegen gesetzliche Vorschriften oder behördliche Anordnungen verstößt.

9. Kann die Denkmalschutzbehörde die Sanierung eines verfallenen Bauwerks anordnen?

Verpflichtung zu Maßnahmen

Nach Art. 4 Abs. 2 DSchG können „bestimmte Erhaltungsmaßnahmen“ angeordnet werden, soweit sie im Einzelfall dem Betroffenen wirtschaftlich zumutbar sind. Eine Komplettsanierung kann vom Eigentümer in der Regel nicht verlangt werden. Zulässig ist jedoch eine Anordnung, die den weiteren Verfall eines Bauwerks aufhalten kann.

Duldung

Unter bestimmten Voraussetzungen kann die Denkmalschutzbehörde Instandhaltungsmaßnahmen auch **gegen den Willen des Eigentümers** selbst durchführen.

In diesem Fall ist der Eigentümer dazu verpflichtet, die Maßnahmen zu dulden bzw. auch finanziell dafür aufzukommen.

10. Welche Anordnungen und Auflagen sind dem Eigentümer eines Gebäudes zumutbar?

Was die Denkmalschutzbehörde vom Eigentümer fordern kann, hängt von verschiedenen Faktoren ab. Wenn die Behörde von sich aus Instandhaltungsmaßnahmen anordnet, hat sie die **wirtschaftliche Leistungsfähigkeit** des Betroffenen zu berücksichtigen. Beabsichtigt der Eigentümer selbst, das Bauwerk umzubauen oder abzureißen, ist eine objektbezogene Betrachtungsweise anzustellen: Würden oder werden die Einnahmen nach einer Sanierung ausreichen, um die Kosten für die Sanierung abzudecken? Ist eine behördliche Anordnung unzumutbar, kann sie gleichwohl rechtmäßig sein, wenn ein zwingendes öffentliches Interesse an der Erhaltung des Denkmals besteht. In diesem Fall erhält der Eigentümer eine **Entschädigung**.