



# Praxishilfe Denkmalpflege

Hinweise für Architekten und Bauherren



Hamburg



# Inhalt

---

Vorwort .....	4
Einleitung .....	6
 <b>Praxis: Zum Umgang mit dem Denkmal</b>	
Denkmalpflegerische Grundsätze .....	8
Häufige Fälle, geordnet nach Bauteilen:	
1. Fassaden .....	12
2. Fenster und Türen .....	14
3. Dächer .....	16
4. Dachausbau .....	17
5. Innenräume, Ausstattung .....	18
6. Außenanlagen .....	21
7. Nutzungsänderungen .....	22
 <b>Theorie: Grundlagen und Begriffe der Denkmalpflege</b>	
Gesetzliche Kriterien .....	24
Erläuterungen zu den Denkmalkriterien .....	25
Zur Denkmalliste .....	30
Konservatorische Handlungsmaximen .....	30
 <b>Anhang</b>	
Hinweise zur Beantragung einer Steuerbescheinigung .....	34
Zur Frage der wirtschaftlichen Zumutbarkeit .....	40
 Impressum .....	 42

---

Stand Dezember 2013

Aktuelle Version unter [www.denkmalschutzamt.hamburg.de](http://www.denkmalschutzamt.hamburg.de)

# Vorwort

---

Die Hamburgische Bürgerschaft hat ein neues Denkmalschutzgesetz verabschiedet, das das bisherige »konstitutive« Denkmalschutzsystem durch das so genannte nachrichtliche System ersetzt (verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zum Neuerlass des Denkmalschutzgesetzes und zur Anpassung weiterer Vorschriften vom 5. April 2013 HmbGVBl. S. 142). Danach ist es nicht mehr notwendig, der Eintragung in die Denkmalliste als »geschütztes Denkmal« einen bestandskräftigen Verwaltungsakt vorausgehen zu lassen, sondern die Denkmäler sind als solche durch das Gesetz geschützt.

Dem Gesetz liegt der Gedanke zugrunde, dass das, was als Denkmal erkannt wurde, weil es den Kriterien des Gesetzes entspricht, auch geschützt sein soll. Das öffentliche Interesse an der Erhaltung der Denkmäler als Geschichtszeugnisse, künstlerische Werke oder prägende Elemente unserer Stadtlandschaft und Identifikationsorte der Stadtgesellschaft wird dabei vorausgesetzt. Die Denkmalerkenntnis, Denkmaldefinition und Denkmaldeklaration und daraus folgend der Schutz sollen als Ergebnis wissenschaftlicher Arbeit frei sein von anderen Interessen privater oder öffentlicher Natur. Sie richten sich allein nach den fachlichen Kriterien des Gesetzes, die auf den geschichtlichen, künstlerischen oder wissenschaftlichen Wert des Denkmals oder seinen Beitrag zum Stadtbild abzielen und daraus das öffentliche Interesse an der Erhaltung der Denkmäler ableiten. Die unbestimmten Rechtsbegriffe der verschiedenen Bedeutungen sind jeweils entsprechend des betreffenden Objektes auszufüllen, um dadurch eine nachvollziehbare, gegebenenfalls auch justiziable Denkmalbestimmung zu erhalten.

Das einmal so festgestellte und durch das Gesetz geschützte Denkmal unterliegt nun mannigfachen, teils verändernden, teils auch

gefährdenden Einflüssen und Zugriffen, deren Denkmalverträglichkeit durch die weitergehenden Regelungen des Denkmalschutzgesetzes erreicht beziehungsweise wieder hergestellt werden soll. Hierfür wird dem Denkmalschutzamt durch das Gesetz ein Genehmigungsvorbehalt eingeräumt. Er dient dazu, die Absichten und Vorlagen zur Veränderung eines Denkmals darauf hin zu prüfen, ob sie die Substanz und das Erscheinungsbild des Denkmals so verändern würden, dass der Denkmalwert beeinträchtigt wird, denn: Ein zu weit gehender Eingriff kann zum Verlust der Denkmaleigenschaft führen.

Allerdings hat die Denkmalschutzbehörde bei ihrer Entscheidung über eine Genehmigung (und eventuell mit ihr verbundene Auflagen und Bedingungen) oder eine Versagung nicht nur die Denkmalbelange, sondern in pflichtgemäßem Ermessen auch die privaten (wirtschaftlichen) Belange der Verfügungsberechtigten und gegebenenfalls andere öffentliche Interessen zu berücksichtigen. So ist gewährleistet, dass Denkmalbesitz und die damit verbundenen Einschränkungen in die Verfügungsgewalt nicht als unverhältnismäßiger Eingriff in die Eigentumsgarantie des Grundgesetzes – in ihrer sozialen Gebundenheit – aufgefasst werden.

Da die vorliegende Broschüre vor allem als Praxishilfe zu verstehen ist, ist der praktische Teil den gesetzlichen Grundlagen und deren Erläuterungen vorangestellt. Der theoretische Teil dient dem tieferen Verständnis von Denkmalschutz und Denkmalpflege. Beides soll die individuelle Beratung nicht ersetzen.



Andreas Kellner  
*Denkmalpfleger der Freien und  
Hansestadt Hamburg*

# Einleitung

---

Die vorliegende Broschüre erläutert den richtigen Umgang mit Baudenkmalern aus fachlicher Sicht. Das Denkmalschutzamt der Freien und Hansestadt Hamburg hat dafür Standardfälle zusammengestellt. Ergänzend finden Sie Antworten auf die häufigsten Fragen von Denkmaleigentümern, -nutzern und Architekten unter **[www.denkmalschutzamt.hamburg.de](http://www.denkmalschutzamt.hamburg.de)**.

Diese Praxishilfe ist jedoch nur eine erste Annäherung an das Thema und ersetzt nicht die Beratung durch das Denkmalschutzamt, auch weil Veränderungen an Denkmälern einer denkmalrechtlichen Genehmigung bedürfen. Bei komplexeren Bau- und Sanierungsvorhaben kann eine zusätzliche Beratung durch geeignete, am besten denkmalerfahrene Architekten, Bauingenieure oder Handwerker sinnvoll sein.

Denkmalpflege kann günstiger sein als »normale« Sanierungen: Oft sind denkmalgerechte Instandsetzungen mittel- und langfristig wirtschaftlicher, weil die verwendeten Materialien qualitätvoller sind und den Denkmalbesitz aufwerten wie beispielsweise Holz-Sprossenfenster. Auch können durch die denkmalbegründeten Ausnahmeregelungen der Energie-Einspar-Verordnung (EnEV) Kosten gespart werden.

Denkmalgerechte Maßnahmen können aber auch kostspieliger sein, wenn sie den Einsatz besonderer Baustoffe oder größeren handwerklichen Zeitaufwand erfordern als bei Nicht-Denkmalern. Der Gesetzgeber hat daher als Ausgleich und Anreiz die Möglichkeit einer erhöhten steuerlichen Abschreibung geschaffen (§ 7i, 10f, 11b EStG).

Alle Informationen und Ihre Ansprechpartner im Denkmalschutzamt finden Sie unter **[www.denkmalschutzamt.hamburg.de](http://www.denkmalschutzamt.hamburg.de)**.

# Praxis: Zum Umgang mit dem Denkmal



# Denkmal- pflegerische Grundsätze

---

Baudenkmäler besitzen **baukünstlerische, (stadt-, wirtschafts- oder sozial-) geschichtliche, städtebauliche oder auch wissenschaftliche Bedeutung**. Sie sind im Interesse der Allgemeinheit zu bewahren, damit sie auch in Zukunft die Baugeschichte eines Ortes, geschichtliche Ereignisse oder Entwicklungen und architektonisch-künstlerische Ausdrucksweisen dokumentieren und zu den charakteristischen Eigenarten eines Orts- oder Stadtbildes beitragen.

Die Aussagekraft eines Baudenkmals ist unmittelbar an die überlieferte **Bausubstanz** und das **Erscheinungsbild** des Gebäudes gebunden. Frühere Veränderungen durch Alterung, Reparatur und Umbauten beeinflussen den Denkmalwert. Dabei ist zu unterscheiden zwischen unsachgemäßen, entstehenden Änderungen und solchen, die eine eigene baukünstlerische oder geschichtliche Bedeutung und damit möglicherweise selbst Denk-



Die historische Bausubstanz (hier: Fachwerkwände, gusseiserne Stützen, Empore, Geländer, Dachkonstruktion) ist unverzichtbar für den Denkmalwert eines Gebäudes.

---

malwert besitzen, wie z. B. ein qualitätvoller Wiederaufbau oder architektonisch anspruchsvolle Erweiterungen.

Bei allen Maßnahmen an denkmalwürdigen Gebäuden müssen Substanz und Erscheinungsbild möglichst weitgehend erhalten bleiben, um den Denkmalwert nicht zu vermindern. **Reparatur und wenn nötig Ergänzung haben daher immer Vorrang vor Erneuerung!**

Wie in der Medizin gilt: Ohne Untersuchung keine Diagnose, ohne Diagnose keine Therapie. **Wesentlich für alle Planungen ist zunächst eine genaue Kenntnis der ursprünglichen Substanz** und ihrer Veränderungen, Schädigungen und der Schadensursachen. Im besten Fall werden diese kartiert und beispielsweise in einem Raumbuch festgehalten. Auf dieser Grundlage kann man nachhaltige, denkmalgerechte Maßnahmen planen.

Die Hamburger Denkmallandschaft ist vielfältig und reicht vom einzelnen Grenzstein bis zur großen Wohnsiedlung. **Ein Baudenkmal ist als Ganzes grundsätzlich erhaltens- und schützenswert** – das heißt mitsamt seiner Fassade, dem Dach, der inneren Grundriss-Struktur und der baufesten Ausstattung, zumindest soweit sie mit dem Gebäude eine Einheit von Denkmalwert bildet. Auch ein Garten kann Denkmal oder Teil des Denkmals sein. Gerade scheinbar unbedeutende Details wie z. B. Tür- und Fenstergriffe können die Aussagekraft des Denkmals in der Gesamt-

heit prägen. Die Bedeutung der einzelnen Denkmalbestandteile kann von Fall zu Fall stark variieren. Es ist einleuchtend, dass ein Fachwerkhäuser mit barocker Deckenbemalung ganz anders zu behandeln ist als ein Bunker.

Für größere zusammenhängende **Denkmal-Ensembles** gibt es unbürokratische Instrumentarien für Sanierung, Aus- und Umbau: Sogenannte



---

Typisch Hamburg: Backsteinfassade mit lebendiger Materialwirkung, Sprossenfenster fast bündig in der Fassade. Die starke Großform besticht durch Qualität im Detail.

**Denkmalpflegepläne** enthalten die wesentlichen Rahmenbedingungen und werden zwischen Eigentümer(n) und Denkmalschutzamt (gegebenenfalls durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag) vereinbart. So ist es z. B. bei der *Frankschen Siedlung* in Klein Borstel geschehen, einem sehr einheitlichen Reihenhausensemble mit Außenanlagen aus den 1930er Jahren. Der Fokus des Denkmalpflegeplans liegt insofern auf dem äußeren Gesamteindruck des Ensembles. Wie man Fenster, Türen oder Dach- eindeckungen gestalten kann, wurde ebenso festgelegt wie das mögliche

Aussehen nachträglicher Gauben oder auch neuer Wintergärten. Maßnahmen, die diesen Vorgaben entsprechen, können so schnell und einfach genehmigt werden.

---

Für Ensembles und Siedlungen ist die **Bewahrung der Einheitlichkeit und der ursprünglichen Qualitäten ein besonderes Ziel**. Denkmalpflegepläne können hier ein Mittel sein, um die Rahmenbedingungen für zukünftige Maßnahmen zwischen den Eigentümern und dem Denkmalschutzamt festzulegen.





# Häufige Fälle, geordnet nach Bauteilen

---

## 1. Fassaden

---

Die Fassade prägt das Erscheinungsbild eines Denkmals entscheidend und ist daher mit all ihren gestalterischen Details zu erhalten. Eventuelle Schäden müssen material- und handwerksgerecht repariert werden.

Bei **angestrichenen Fassaden** sind Farbigkeit und Materialeigenschaft der Oberfläche dem Originalanstrich entsprechend auszuführen.

**Rekonstruktionen** zerstörter Gestaltungselemente an Stuck und Putzfassaden wie Gesimse oder Wandpfeiler sind möglich, um das historische Erscheinungsbild wieder herzustellen – sofern hierfür gesicherte Befunde vorliegen.

Auch **bauzeitliche Balkone** sind mitsamt der Geländer oder Brüstungen zu erhalten bzw. denkmalgerecht zu reparieren.



Maßnahmen an Fenstern, an der Fassade und in der unmittelbaren Umgebung des Gebäudes verändern das Erscheinungsbild. Bei Baudenkmalern soll diese Veränderung möglichst gering sein.

---

Geplante Veränderungen müssen gestalterisch dem Gebäudetypus entsprechen.

Wer Backstein- bzw. Klinkerfassaden reinigen oder reparieren möchte, sollte das nur in enger Abstimmung mit dem Denkmalschutzamt und auf der Grundlage qualifizierter Schadensanalysen tun, um Nachfolgeschäden zu vermeiden.

---

Das Ersatzmaterial für Reparaturen am Mauerwerk muss sorgfältig ausgewählt werden, damit die neuen Steine und der Fugenmörtel sich gut in den Bestand einfügen.

**Außenwärmedämmung ist bei Denkmälern grundsätzlich nicht möglich.** Sonderfälle sind mit dem Denkmalschutzamt abzustimmen. Die Ausnahmeregelungen der Wärmeschutzverordnung (§§ 16, 24 EnEV) sind anzuwenden.



## 2. Fenster und Türen

---

Je größer die Bedeutung des originalen Fensters oder der Tür für das Baudenkmal ist, desto wichtiger ist es, sie zu bewahren.

Historische Fenster, Fensterläden und Türen und ihre Beschläge sind grundsätzlich zu erhalten, Schäden sind sach- und handwerksgerecht zu reparieren.

Die Farbgebung für Fenster, Fensterläden und Türen soll sich am Original oder an einer für den Denkmalwert relevanten späteren Überformung orientieren.

Vorhandene innere Fensterfutter oder -bekleidungen sind zu erhalten.

Sind Forderungen nach einer Verbesserung der Energiewerte und des Schallschutzes bei Fenstern unab-

---

Hier wird die Bedeutung der Fenster besonders deutlich: rechts im Bild Sprossenfenster mit der historischen Teilung, links mit asymmetrischer Fensterteilung, die nicht dem ursprünglichen Erscheinungsbild entspricht.

weisbar, sind verschiedene bauliche Ergänzungen möglich, wie beispielsweise

- zusätzliche Fensterebene (Kastendoppelfenster)
- zusätzliche Verglasungsebene (Verbundfenster)
- zusätzliche Dichtungen
- Austausch der Verglasung.

Einfachfenster in Treppenhäusern sind grundsätzlich zu erhalten

Um den Schall- und Brandschutz von historischen Türen zu verbessern, sind verschiedene bauliche Ergänzungen möglich, wie beispielsweise

- zusätzliche Dichtungen
- automatische Türschließer.





**Originale Fenster und Türen durch Nachbauten zu ersetzen ist nur möglich, wenn ihr Erhalt einen unverhältnismäßig hohen Aufwand darstellen würde.**

Die Nachbauten sollen dem Original entsprechen.

---

Umbau zum Kastendoppelfenster: Erhalt des historischen Fensters und energetische Verbesserung durch ein zweites, inneres Fenster. Ersatz der Einscheibenverglasung durch Isolierverglasung, Erhaltung der historischen Rahmen und Beschläge (Bild rechts unten)



## 3. Dächer

---

Historische Dächer prägen das Bild einer Stadt- oder Kulturlandschaft ebenso wie das Erscheinungsbild des einzelnen Denkmals in hohem Maße.

Originale Dachkonstruktionen sowie Originaleindeckungen oder historisch überlieferte Dacheindeckungen sind zu erhalten und form- und materialgleich zu reparieren.

Auch originale Dach-Elemente wie Schornsteine, Brandmauern, Schneegitter, Entwässerungssysteme, Gauen und Zwerchhäuser sind grundsätzlich zu erhalten, zu ergänzen oder zu reparieren.

Dächer können entweder mit Dachbodendämmung gedämmt werden oder mit Zwischensparrendämmung. Ausnahmen von der EnEV aufgrund denkmalfachlicher Belange sind möglich.

Große Antennen-, Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern sind in der Regel nicht zulässig, weil sie das Gesamtbild zu stark beeinträchtigen.



Historisches Dachwerk mit Schwalbenschwanzblatt und Tonpfannendeckung in Kalkmörtel

---

## 4. Dachausbau

---

Ein Dachausbau ist zulässig, wenn er keine Denkmalsubstanz zerstört und die historische Aussage des Denkmals nicht gravierend mindert.

Das Erscheinungsbild des Denkmals darf nicht gestört werden. Auch dürfen daraus keine neuen Beeinträchtigungen für das Gesamtgebäude entstehen, beispielsweise wegen zusätzlicher Fluchtwege oder statischer Eingriffe.

Trauf- und Firsthöhen (also die Höhe des Dachanschlusses an die Fassade bzw. die Höhe des Daches) sowie der Dachneigungswinkel müssen beibehalten werden.

---

Denkmalverträglicher Dachgeschossausbau: Die zurückhaltenden Gauben beeinträchtigen das Erscheinungsbild der Gebäude nur unwesentlich.

Neue Öffnungen sollen in ihrer Anordnung auf die darunter liegende Fassade Bezug nehmen. Loggien-Einschnitte und vorgestellte Balkone sind in der Regel nicht möglich. Neue Dachterrassen und Ausstiegsbauwerke dürfen nicht einsehbar sein.

Ausnahmen von diesen Regeln sind nur möglich, wenn die Nutzung und damit der Erhalt des Denkmals sonst wirtschaftlich nicht zumutbar wären.

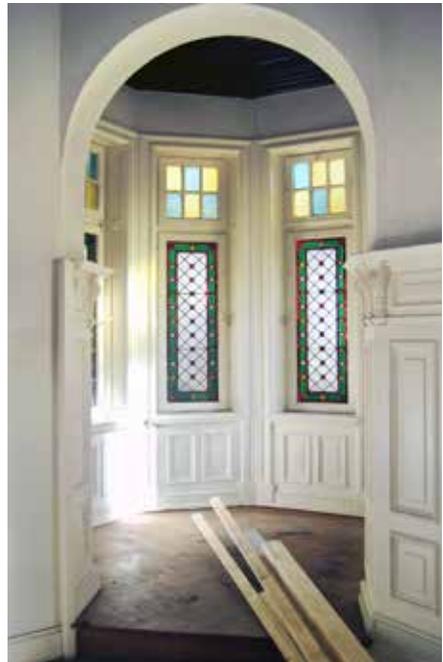


## 5. Innenräume, Ausstattung

Historische Innenräume können besonders gut die Geschichte der Denkmalnutzung sowie Wohn- und Arbeitsverhältnisse der jeweiligen Entstehungszeit dokumentieren. Die historische Aussage kann z. B. an den Grundriss-Zuschnitten oder an aufwendigen Wandmalereien abgelesen werden.

Besonders gestaltete Eingangsräume und Treppenhäuser sind zu erhalten, Oberflächen und Ausstattungen fach- und sachgerecht zu reparieren.

Charakteristische Wohnungsgrundrisse und Raumabfolgen sind grundsätzlich zu erhalten.





Historische Ausstattungen wie Deckenbemalungen, Fenster- und Wandbekleidungen, Türen sowie Wand- und Bodenfliesen machen Innenräume unverwechselbar und können in eine zeitgemäße Gestaltung einbezogen werden.

Ebenfalls erhaltenswert sind besondere historische Küchen- oder Badausstattungen, besonderer Stuck, Wandgestaltungen und -bekleidungen oder Fußböden aus Dielen, Parkett, Terrazzo, Naturstein oder anderen historischen Materialien.

Der Einbau erforderlicher Aufzüge ist nur in begründeten Fällen und an einem denkmalverträglichen Ort zulässig.



---

Der erste Eindruck ist wichtig: aufwendiger Eingang zu einem Mietshaus in Uhlenhorst und einfacher, aber ebenfalls sorgfältig gestalteter Eingang eines Siedlungsbaus in Harburg.

## 6. Außenanlagen

Auch Außenanlagen wie Gärten, Einfriedungen, Zäune, Tore, Brunnen, Skulpturen und Anpflanzungen können Denkmalschutz genießen. Sie sind dann ebenfalls zu erhalten, zu reparieren, gegebenenfalls fachgerecht zu restaurieren und zu pflegen.

*Die Außenanlagen der Frankschen Siedlung in Ohlsdorf: Pergolen und Hecken prägen die Erscheinung und sind Teil des geschützten Gesamtensembles.*

Außerdem dürfen an ihnen grundsätzlich keine Veränderungen vorgenommen werden, die die Denkmaleigenschaft schmälern.

Ist die ursprüngliche Gestaltung einer denkmalgeschützten Außenanlage oder eines Gartendenkmals gegebenenfalls mit Bepflanzung noch bekannt, sollten sie in der gärtnerischen Tradition ihrer Bauzeit erhalten und gepflegt werden.



## 7. Nutzungsänderungen

Denkmäler können zumeist nur durch eine sinnvolle und wirtschaftliche Nutzung dauerhaft erhalten werden. Eine Umnutzung ist also im Sinne des Denkmalerhalts möglich. Die Geschichte eines Denkmals ist oft auch die Geschichte seiner Umnutzung, die fortgeschrieben werden kann, auch unter Verlust der letzten oder historischen Funktion.

Nutzungsänderungen, die keine baulichen oder denkmalrelevanten Eingriffe voraussetzen, sind zulässig, wenn der Umgang mit dem Gebäude – z. B. einer Kirche – angemessen ist.

Bei Nutzungsänderungen, die die ehemalige Denkmalnutzung oder eine denkmalgerechte Nutzung zum Ziel haben, soll eine Rückgewinnung von historischen Denkmalqualitäten geprüft und gegebenenfalls gefördert werden.

Auch denkmalwerte Ausstattungsteile müssen – im Rahmen des wirtschaftlich Zumutbaren – bei einer Umnutzung erhalten bleiben. Beeinträchtigungen oder unwiederbringliche Verluste durch die veränderten Nutzungsanforderungen sind zu vermeiden. Im Ausnahmefall kann – durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag geregelt – eine denkmalwerte Ausstattung für die Dauer einer Zwischennutzung fachgerecht geborgen und eingelagert oder reversibel verkleidet werden, um die Möglichkeit einer späteren Re-Integration zu erhalten.



Die ehemalige Schiffsschraubenfabrik Zeise wurden nach jahrelangem Leerstand durch neue Nutzungen wiederbelebt.

# Theorie: Grundlagen und Begriffe der Denkmal- pflege



# Gesetzliche Kriterien

---

## **Auszug Denkmalschutzgesetz: § 4 – Gegenstand des Denkmalschutzes**

**(1)** Nach diesem Gesetz sind Baudenkmäler, Ensembles, Gartendenkmäler und Bodendenkmäler als Denkmäler geschützt. Das Gleiche gilt für bewegliche Denkmäler, deren Verfügung über die Unterschutzstellung unanfechtbar geworden ist oder wenn sofortige Vollziehung angeordnet wurde.

**(2)** Ein Baudenkmal ist eine bauliche Anlage oder ein Teil einer baulichen Anlage im Sinne des § 2 Absatz 1 der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 20. Dezember 2011 (HmbGVBl. S. 554), in der jeweils geltenden Fassung, deren oder dessen Erhaltung wegen der geschichtlichen, künstlerischen oder wissenschaftlichen Bedeutung oder zur Bewahrung charakteristischer Eigenheiten des Stadtbildes im öffentlichen Interesse liegt. Zu einem Baudenkmal gehören auch sein Zubehör und seine Ausstattung, soweit sie mit dem Baudenkmal eine Einheit von Denkmalwert bilden.

**(3)** Ein Ensemble ist eine Mehrheit baulicher Anlagen einschließlich der mit ihnen verbundenen Straßen und Plätze sowie Grünanlagen und Frei- und Wasserflächen, deren Erhaltung aus in Absatz 2 genannten Gründen im öffentlichen Interesse liegt, und zwar auch dann, wenn kein oder nicht jeder einzelne Teil des Ensembles ein Denkmal darstellt. Zu einem Ensemble gehören auch das Zubehör und die Ausstattung seiner Bestandteile, soweit sie mit den Bestandteilen des Ensembles eine Einheit von Denkmalwert bilden.

**(4)** Ein Gartendenkmal ist eine Grünanlage, eine Garten- oder Parkanlage, ein Friedhof, eine Allee oder ein sonstiges Zeugnis der Garten- und Landschaftsgestaltung einschließlich der Wasser- und Waldflächen oder Teile davon, deren oder dessen Erhaltung aus in Absatz 2 genannten Gründen im öffentlichen Interesse liegt. Zu einem Gartendenkmal gehören auch sein Zubehör und seine Ausstattung, soweit sie mit dem Gartendenkmal eine Einheit von Denkmalwert bilden.

**(5)** Ein Bodendenkmal ist ein Überrest, eine bewegliche oder eine unbewegliche Sache, der oder die von Epochen und Kulturen zeugt, für die Ausgrabungen und Funde eine der Hauptquellen wissenschaftlicher Erkenntnis sind und deren Erhaltung aus in Absatz 2 genannten Gründen im öffentlichen Interesse liegt.

**(6)** Bewegliche Denkmäler sind alle nicht ortsfesten Sachen, die nicht unter die Absätze 2 bis 5 fallen und deren Erhaltung aus den in Absatz 2 genannten Gründen im öffentlichen Interesse liegt, insbesondere:

1. bewegliche Einzelgegenstände,
2. Sammlungen und sonstige Gesamtheiten von beweglichen Einzelgegenständen.

## Erläuterungen zu den Denkmalkriterien

---

Der Mensch hat ein Grundbedürfnis nach Erinnerung, das auch durch Denkmäler befriedigt wird. Denkmäler veranschaulichen im Zusammenwirken und Vergleich als materielle Zeugnisse die Gedankenwelt und Wertesysteme, Haltungen und Hand-

lungen der Menschen in der Vergangenheit. Sie bilden so ein räumliches Archiv, das klassischen Archiven mit ihren Schrift-, Bild- und Tondokumenten vergleichbar ist: Sie gewähren sowohl den heutigen wie den zukünftigen Generationen einen Zugriff auf möglichst unverfälschte Dokumente, die zu verstehen helfen, welche geschichtliche Dimension unserem Leben zugrunde liegt. Anders als Urkunden, Akten oder Fotos in traditionellen Archiven sind die Denkmäler aber im Alltag präsent; sie prägen ihre Umgebung, sind auf dem Weg zur Arbeit, bei Ausflügen oder bei Besuchen ständig wahrnehmbar. Lokale, regionale oder nationale Besonderheiten und europäische Gemeinsamkeiten definieren sich auch über Stätten der Kultur und der Baukunst. Als Identität, Orientierung und Gemeinschaft stiftende Zeugen können Denkmäler Bindung in einer zunehmend flexiblen und mobilen Zeit schaffen. Allerdings sind sie auch geeignet, überkommene Vorstellungen von Zugehörigkeit zu prüfen und neu zu bewerten. Ihre regionale Vielfalt und Eigenart gilt als Ausweis und Attraktion der europäischen Zivilgesellschaften. Denkmäler sind Teil eines gemeinsamen Entwicklungsprozesses. Darüber hinaus sind Denkmäler Teil eines umfassenden kulturellen Erbes, zu dem Musik, bildende und darstellende Kunst, Literatur und weitere Sparten

gehören. Ihr Erhalt ist insofern ein selbstverständlicher Teil der allgemeinen Kulturpflege.

Die Ausweisung eines Gegenstandes als Denkmal erfolgt gemäß den im Denkmalschutzgesetz vorgegebenen Kriterien: Es sind Sachen, »deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder wissenschaftlichen Bedeutung oder zur Bewahrung der charakteristischen Eigenheiten des Stadtbildes im öffentlichen Interesse liegt«. Die inhaltliche Ausfüllung dieser unbestimmten Rechtsbegriffe übernimmt das Denkmalschutzamt als fachlich qualifizierte Institution auf wissenschaftlicher Grundlage. Angesichts der Vielfalt der Denkmale kann die folgende Auflistung nur beispielhaft und nicht abgeschlossen sein. Für ein Denkmal muss wenigstens einer der folgenden im Gesetz genannten Gründe zutreffen.

Unter **geschichtlichen Gründen** sind alle Teilbereiche der Geschichte gefasst, also etwa Sozial-, Wirtschafts-, Verkehrs- Territorial- und Kriegs-, Siedlungs-, Religions-, Technik-, Architekturgeschichte usw. So können Wohngebäude z. B. die Geschichte des Wohnens (Einführung von Bädern) dokumentieren, Hinweise für die Siedlungsgeschichte geben (Erschließung neuer Wohngebiete), architekturgeschichtlich bedeutsam

sein (neue Gebäudetypen wie z. B. Laubenganghäuser) oder die Sozialgeschichte veranschaulichen (z. B. staatlich geförderter Wohnungsbau nach dem Ersten Weltkrieg).

Bei den **künstlerischen Gründen** spielen die gestalterische Qualität, die Bedeutung innerhalb der Kunstepochen, die Stellung im Œuvre eines Künstlers, die Qualität oder Vielfalt der Fassadengliederung und Bauornamentik oder die gelungene Bewältigung der Bauaufgabe eine Rolle. Dabei können auch einfache Bauten wie ein Kiosk künstlerisch bedeutsam sein, wenn sie etwa in ihren Proportionen oder funktional gelungen gestaltet sind oder eine zeittypische Formensprache anschaulich machen.

Auch bei den **wissenschaftlichen Gründen** sind alle Wissenschaftsbereiche gemeint, so dass gelegentlich mit den geschichtlichen Gründen Überschneidungen entstehen. So können etwa Kirchengrundrisse theologisch relevant sein, und hölzerne Fachwerkkonstruktionen bilden für die Gefügeforschung und die Volkskunde den Gegenstand des Interesses. Im Vordergrund dieses Denkmalswertes steht die dokumentarische Bedeutung eines Objekts für die Wissenschaft als Zeugnis des Wissensstandes einer Epoche. Wissenschaft-

liche Gründe sind auch dann anzunehmen, wenn das Denkmal Gegenstand eines konkreten Forschungsvorhabens ist.

Zur **Bewahrung charakteristischer Eigenheiten des Stadtbildes** werden Gegenstände erhalten, die in herausgehobener Weise ein Orts-, Platz- oder Straßensbild bestimmen oder kennzeichnende Bestandteile einer typischen historischen Stadtstruktur sind. Dies trifft natürlich für markante Großbauten wie etwa die Hauptkirchen, Repräsentationsbauten oder große Siedlungsanlagen zu, jedoch können auch kleinere Bauten, wie etwa Etagenhäuser um einen Platz oder an einer Straßengabelung, oder auch flächige Ensembles, z. B. ein historisches Viertel oder eine Fabrikanlage, das Stadtbild prägen.

Grundsätzlich bezieht sich der Denkmalschutz spätestens seit den 1970er Jahren nicht nur auf die repräsentativen Denkmäler (Kirchen, Schlösser/Burgen, Rathäuser), sondern auch auf die das Alltagsleben prägenden und dokumentierenden Bauten (einfache Wohnhäuser, Fabriken, Ingenieurbauten etc.) sowie Elemente der historischen Stadt- und Kulturlandschaft, zu denen auch historische Gärten, Parks, Friedhöfe, Alleen etc. gehören.

Ein wichtiges Beurteilungskriterium ist die möglichst authentische Überlieferung des Denkmals in Bezug auf die den Denkmalwert begründenden Merkmale. Dies bedeutet nicht, dass ein Denkmal im Laufe seiner Geschichte keine Veränderungen erfahren haben darf, vielmehr können auch diese Veränderungen als Geschichtsspuren den Denkmalwert ausmachen. Auch das Kriterium der Seltenheit kann bei der Beurteilung des Denkmalwertes eine Rolle spielen.

Ungeeignet zur Bestimmung eines Denkmals sind Merkmale wie »viel Stuck«, »schöne Gestaltung«, »Größe« oder ähnliche, wenn sie isoliert zur Betrachtung eines Objektes herangezogen werden. Sie können immer nur im geschichtlichen, auch historisch-topografischen und gegebenenfalls auch historisch-sozialen Kontext und im Vergleich mit den herrschenden Strömungen ihrer Zeit betrachtet werden. So können auch dem geläufigen Schönheitsbegriff nicht entsprechende Denkmäler wie z. B. ein Bunker oder eine Zwangsarbeiterbaracke, ein Fabrikationsgebäude oder ein Bürohaus aus der Wiederaufbauzeit Denkmäler sein, weil sie als geschichtliche Zeugnisse Bedeutung besitzen. Es kann an der einen Stelle, z. B. in Eppendorf, einem gut erhaltenen, reich geschmückten großbürgerlichen Wohngebäude Denkmalwert



Wohnhaus in Othmarschen, 1972–75, Architekt: Thomas Darboven

zukommen und woanders auch einem relativ gut erhaltenen, aber nur sparsam dekorierten Wohnhaus für Arbeiterfamilien. Ähnliche Objekte können demgegenüber je nach Kontext völlig anders beurteilt werden, weil es nicht nur um das Objekt selbst, sondern um den geschichtlichen und topographischen Zusammenhang geht. Gleich Erscheinendes ist so nicht unbedingt gleich. Insbesondere ist es Aufgabe der wissenschaftlichen Inventarisierung, aus der Menge der Objekte die denkmalwürdigen zu bestimmen und als Schutzobjekte auszuwählen, die dann in die nachrichtliche Denkmalliste eingetragen werden.

»Denkmal« ist ein unbestimmter Rechtsbegriff, der der gerichtlichen Überprüfung unterliegt. Zahlreiche Kommentare und Urteile zeugen davon, dass eine »strenge« Auswahl zu treffen ist. Die ein Baudenkmal begründende Argumentation muss nachvollziehbar und letzten Endes justiziabel sein, damit der staatliche Eingriff durch die Unterschutzstellung und nachfolgende Verfügungen im öffentlichen Interesse begründet sind. Nach diesem Prinzip wird jede Frage nach dem Denkmalwert durch die wissenschaftliche Inventarisierung im Denkmalschutzamt geprüft. Die Inventarisierung bildet die Basis denkmalpflegerischen Handelns, indem sie Objekte erfasst und beschreibt,

ihre Bedeutung im historischen Kontext erforscht und eine fachliche Bewertung vornimmt. Die Ergebnisse werden dokumentiert in Text (z. B. Gutachten), Bild und Karte. Das so erhobene Denkmalwissen bildet auch die Grundlage für eine zielgruppen-gerechte Vermittlung des Erhaltungsanliegens.

Es ist nicht Aufgabe von Denkmalschutz und Denkmalpflege, im Sinne einer allgemeinen Gefahrenabwehr oder zur Durchsetzung partikularer Interessen tätig zu werden. Denkmalpflege ist auch nicht mit Stadtbildpflege gleichzusetzen. Zur Erhaltung gewachsener Strukturen, zur Pflege und Verbesserung des Ortsbildes sowie für Objekte und Areale unterhalb der Denkmalschwelle (wie sie in § 4 HmbDSchG definiert ist) gibt es andere Instrumente, die einen angemessenen Umgang gewährleisten, wie z. B. eine städtebauliche Erhaltungsverordnung nach § 172 Baugesetzbuch.

## Zur Denkmalliste

---

Die Denkmalliste hat im deklaratorischen Denkmalrecht nachrichtlichen Charakter, d.h. sie dient in erster Linie der Orientierung und Information der Bürgerinnen und Bürger sowie der Behörden. Der Schutz des Denkmals ist nicht von einer Eintragung in die Denkmalliste abhängig, sondern ergibt sich aus dem Gesetz selbst. Da die Denkmaleigenschaft einer Sache nicht von der Eintragung in die Denkmalliste abhängt, ist die Eintragung kein Verwaltungsakt, denn die Eintragung ist nicht unmittelbar rechts-erheblich. Die Eintragung hat keine rechtsbegründende Wirkung, mit der eine Regelung nach außen getroffen wird.

Es ist allerdings davon auszugehen, dass nach der Erfassung und Bewertung eines Objektes als Denkmal dieses sofort in die nachrichtliche Denkmalliste eingetragen wird und die Verfügungsberechtigten umgehend hiervon in Kenntnis gesetzt werden. Daraus folgt, dass die Einhaltung der gesetzlichen Schutzpflichten von den Verfügungsberechtigten erst ab der Eintragung verlangt werden kann.

## Konservatorische Handlungsmaximen

---

Die denkmalpflegerischen Ziele werden bestimmt aus der Besonderheit des Denkmals, getragen von den vielschichtigen Wertzuschreibungen und Bedeutungsebenen. Das öffentliche Interesse an der Denkmalerhaltung findet seine Grenzen in der unzumutbaren Belastung privater Eigentümer oder in übergeordneten öffentlichen Interessen.

Die Erhaltung der historischen Substanz hat bei Eingriffen in den Bestand Vorrang. Diesem Grundsatz sind alle konservatorischen Maßnahmen verpflichtet. Deren Ziel ist es, dem Zerfall der Denkmalsubstanz entgegen zu wirken, ohne sie dabei wesentlich zu verändern. Das schließt die Bewahrung jüngerer Zeitschichten ein, die für die geschichtliche Entwicklung eines Denkmals prägend sind.

Eingriffe in den Denkmalbestand bedeuten immer dessen Veränderung. Sie sind deshalb auf das Not-

wendigste zu beschränken unter Wahrung der Authentizität des Denkmals, insbesondere der Geschichtlichkeit und der Altersspuren.

Veränderungen des Bestandes muss eine Bestandsanalyse vorausgehen, die die wesentlichen materiellen Denkmalbestandteile in ihrem Zustand erfasst und nach ihrem Beitrag zur Denkmalbedeutung bewertet und dokumentiert. Maßnahmen am bzw. im Denkmal sollen im Dienste der umfassenden Substanzerhaltung und der Überlieferung der ermittelten Bedeutungsebenen des Denkmals stehen.

Unabweisbar notwendiger Substanzerersatz soll den Kriterien der Materialgleichheit, Werkgerechtigkeit und dem Erhalt des Erscheinungsbildes folgen. Hinzufügungen dürfen ein Denkmal nicht verfälschen und sollen reversibel sein. Der Grundsatz der Reversibilität dient der Absicht, die historische Substanz als Träger historischer oder künstlerischer Aussagen möglichst unversehrt zu lassen. Planung und Umsetzung der Maßnahmen müssen prozessartig gestaltet werden. Damit soll es grundsätzlich möglich sein, Korrekturen aus weiterführenden Erkenntnissen und begleitenden Untersuchungen vorzunehmen.

Eine regelmäßige Begutachtung des Zustandes eines Denkmals und damit verbundene Maßnahmen zur Unterhaltung und Pflege (Denkmalpflegeplan, Wartungsplan, Parkpflegewerk etc.) dienen der Denkmalerhaltung und können durchgreifende Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen und Kosten vermeiden.

Eine auf die Denkmalsubstanz abgestimmte Nutzung bietet die Garantie ihrer Erhaltung. Dabei ist der ursprünglichen Zweckbestimmung eine besondere Beachtung zu schenken. Bei ihrem Wegfall oder ihrer Minderung gewinnen ideelle, ästhetische, Stadt-, Dorf- und Landschaftsbilder prägende Aspekte an Bedeutung. Sie dienen der Werterhaltung und der Inwertsetzung unserer Umwelt und wirken als unverzichtbare Standortfaktoren, die es zu respektieren und zu nutzen gilt. Partikuläre oder zeitlich begrenzte, auf ökonomischen Gewinn gerichtete Nutzungsabsichten bedeuten stets eine Gefahr für die Erhaltung der Denkmäler – im günstigsten Fall nur eine Minderung ihrer Wirkung und damit ihrer Bedeutung.

Die Erhaltung und Nutzung der authentischen **Denkmalsubstanz als nicht erneuerbare historische und kulturelle Ressource** zielen auf eine nachhaltige Denkmalpflege, die auch

kommenden Generationen den Umgang mit dem Erbe ermöglicht. Gegenwartsinteressen dürfen die Möglichkeit späterer Wertzuschreibungen nicht unnötig einengen oder gar verhindern. Das gilt auch für die Priorisierung und Abwägung denkmalpflegerischer Anliegen mit politischen, ökonomischen oder ökologischen etc. Belangen.

Es ist ein Gebot der Denkmalpflege, Denkmalsubstanz für die Zukunft und nachfolgende Generationen zu erhalten. Hieraus ergibt es sich, gemeinsam mit den Verfügungsberechtigten eine in sich tragfähige und wirtschaftliche Perspektive für die Denkmäler zu entwickeln.

In Ableitung des denkmalfachlichen Gutachtens und/oder in Auswertung der Denkmalsubstanz ist zunächst zu bestimmen, welche **Originalsubstanz**, die den Denkmalwert bestimmt, vorhanden ist. Sie ist vorrangig zu erhalten. Im Sinne einer Gesamtlösung für das Denkmal können in Bereichen von störenden Eingriffen und nicht denkmalbestimmenden Veränderungen (1) Spielräume für bauliche Neuerungen (2) eröffnet werden. Das Denkmal wird **immer in seiner Gesamtheit bewertet und beurteilt**. Signifikante Veränderungen sind, außer von reinen Reparaturen, ebenso im Gesamtkontext zu betrachten.

Besondere Aufwendungen im Sinne der Erhaltung des Denkmals (3) können in Anerkennung dieser Leistung für die Erhaltung des kulturellen Erbes zu Zugeständnissen und Befreiungen (4) an anderer Stelle führen.

(1) Beispiele für störende Eingriffe im Denkmal: Veränderte Dachstühle, nicht originale Fenster, veränderte Öffnung in Wänden, Einbauten für technische Zwecke, z. B. Röhrensilos neuerer Zeit, teilweise Zerstörungen des Gefüges nicht erhaltenswerter Anbauten.

(2) Beispiele für bauliche Neuerungen: Ausbau von Dachstühlen, Reparatur von Eingriffen in neuzeitlicher Gestaltung, Wiederherstellung von ursprünglichen Geschossigkeiten.

(3) Beispiele für besondere Aufwendungen: Freilegungen und Restaurierung von Befunden, Wiederherstellung im denkmalpflegerischen Sinne, Verzicht auf Ausnutzbarkeit/Geschossfläche.

(4) Beispiele für Befreiungen: Schaffung eines Bauplatzes im Ensemble, Anbau, Aufstockung, Öffnung von Wandflächen.

# Anhang



# Hinweise zur Beantragung einer Steuerbescheinigung

---

## **Voraussetzungen**

Grundsätzlich können die steuerlichen Vergünstigungen nur für rechtskräftig in die Denkmalliste eingetragene Denkmäler geltend gemacht werden.

Die Vergünstigungen gemäß §§ 7i, 10f und 11b bzw. 10g EStG können nur in Anspruch genommen werden, wenn u. a. die Baumaßnahmen rechtzeitig vor ihrem Beginn mit dem Denkmalschutzamt bis in die Einzelheiten abgestimmt und dann entsprechend dieser Abstimmung durchgeführt wurden. Bei neu auftretenden Fragestellungen während der Ausführung, die ein Abweichen von dem abgestimmten Projekt erfordern, ist in jedem Fall eine erneute Abstimmung mit dem Denkmalschutzamt erforderlich. Diese wird aktenkundig gemacht, gegebenenfalls kann eine Änderung der denkmalrechtlichen Genehmigung erforderlich werden.

Nach Abschluss der Baumaßnahmen wird das Denkmalschutzamt prüfen, ob die Arbeiten entsprechend der Abstimmung ausgeführt wurden. Bei erheblichen Abweichungen der durchgeführten Baumaßnahmen von

der Abstimmung wird keine Bescheinigung erteilt. Dieses Abstimmungsverfahren, das denkmalschutzrechtliche Genehmigungsverfahren und das Baugenehmigungsverfahren haben unterschiedliche Prüfungsinhalte und können sich nicht gegenseitig ersetzen.

## **Antragstellung**

Die Ausstellung einer (vorläufigen) Steuerbescheinigung erfolgt auf Antrag. Das entsprechende Antragsformular ist beim Denkmalschutzamt erhältlich oder steht zum download unter **[www.denkmalschutzamt.hamburg.de](http://www.denkmalschutzamt.hamburg.de)** zur Verfügung.

## **Vollmachten**

Werden Denkmaleigentümer durch Architekten, Bauträger, Projektentwickler und dergleichen vertreten, sind entsprechende Vollmachten für:

- a) alle Eigentümer, die eine Bescheinigung begehren,
- b) die vertretungsweise Antragstellung
- c) die vertretungsweise Entgegennahme der Bescheinigung



HEW-Verwaltung (heute Vattenfall), City Nord, 1965–69, Architekt: Arne Jacobsen

d) die vertretungsweise Wahrnehmung von Rechtsmitteln gemeinsam mit dem Antrag auf Ausstellung einer Steuerbescheinigung beim Denkmalschutzamt einzureichen. Dies gilt insbesondere bei Wohnungseigentümergeinschaften, die alle Vollmachten (a–d) einreichen müssen.

### **Vorläufige Bescheinigung**

Die vorläufige Steuerbescheinigung ist nur verbindlich hinsichtlich der in ihr bzw. in der Anlage aufgeführten Maßnahmen, nicht jedoch hinsichtlich der Höhe der begünstigten Beträge. Die Höhe der begünstigten Aufwendungen ist erst durch die Vorlage der Originalrechnungen bei der endgültigen Steuerbescheinigung zu ermitteln.

Gemeinsam mit dem ausgefüllten Antragsformular müssen eine ausführliche Baubeschreibung (je nach Umfang des Bauvorhabens inkl. Planunterlagen) und ein Verzeichnis der Maßnahmen (gewerkemäßige Aufstellung der Angebote oder Leistungsverzeichnis) in digitaler und gedruckter Form eingereicht werden. Das Verzeichnis ist später Bestandteil der Bescheinigung.

Es ist empfehlenswert, sich über den Umfang der bescheinigungsfähigen Maßnahmen vor Abgabe des Antrages mit dem zuständigen Referenten abzustimmen.

Die Bescheinigung ist gebührenpflichtig (siehe hierzu den Absatz *Gebühren*).

### **Endgültige Bescheinigung**

Gemeinsam mit dem ausgefüllten Antragsformular sind folgende Unterlagen einzureichen:

a) Antragsformular laut Richtlinie; Formular zum download:

**[www.denkmalschutzamt.hamburg.de](http://www.denkmalschutzamt.hamburg.de)**

**hamburg.de**

b) Originalrechnungen mit eindeutiger Zuordnung zu Objekt, Maßnahme und Rechnungsübersicht

c) Rechnungsübersicht (als Tabelle gemäß der Vorlage des Denkmalschutzamtes), digital und in ausgedruckter Form

d) Dokumentation (Nachweis der durchgeführten Maßnahme, inkl. Fotos vom Vor- und Herstellungszustand)

e) gegebenenfalls Vollmacht

Zu c) Rechnungsübersicht

Die Rechnungsübersicht ist gemäß der Vorlage des Denkmalschutzamtes in Form einer Tabelle einzureichen, die wenn möglich, zusätzlich zu einem Ausdruck auch digital zur Verfügung gestellt wird. Die Vorlage ist beim Denkmalschutzamt oder unter **[www.denkmalschutzamt.hamburg.de](http://www.denkmalschutzamt.hamburg.de)** erhältlich.

**hamburg.de** erhältlich.

Vor Einreichung des Bescheinigungsantrages ist eine Abstimmung über die anzuerkennenden Beträge

mit dem zuständigen Referenten des Denkmalschutzamtes sinnvoll, um Unklarheiten und mögliche Minderungen von Beträgen zu erläutern.

Die Bescheinigung ist gebührenpflichtig (siehe hierzu den Absatz *Gebühren*).

### **Abzüge/Skonti/Zuwendungen**

Gewährte Abzüge (Skonti) sind auf den Rechnungen zu vermerken, sie sind nicht bescheinigungsfähig. Sicherheitseinbehalte sind nicht als Abzüge zu verstehen, da die Aufwendungen ihrem Wert nach in jedem Fall entstanden sind (entweder gleich tatsächlich oder durch Nachbesserung, später nicht ausgezahlte Einbehalte wg. fehlender Mängelbeseitigung sind als »Minderung« vom Antragsteller nachträglich entsprechend zu berichtigen). Es ist hierbei unerheblich, ob und wann (gegebenenfalls durch Stundung) die Zahlung bereits geleistet ist. Änderungen in der Höhe der tatsächlich entstandenen Aufwendungen sind durch den Antragsteller gegenüber dem zuständigen Finanzamt zu belegen.

Zuwendungen aus öffentlichen Mitteln und Fördermitteln des Denkmalschutzamtes werden in der Bescheinigung aufgeführt und von der bescheinigungsfähigen Summe abgezogen.

### **Rechnungslegung durch Generalunternehmer**

Auch in Fällen, in denen ein Generalübernehmer oder Generalunternehmer mit der Durchführung der Maßnahmen am Denkmal beauftragt wurde, ist eine entsprechende Rechnungsvorlage gemäß der Bescheinigungsrichtlinien Ziff. 6.1. (§§ 7i, 10f und 11b EStG) bzw. Ziff. 5 (§ 10g EStG) unabdingbare Voraussetzung für die endgültige Bescheinigung. Einem Investor mit GÜ/GU kann kein Vorzug gegenüber einem Eigentümer mit Einzelgewerksrechnungen gegeben werden (Gleichheitsgrundsatz). Dieser läge nämlich vor, wenn einerseits jeder Handwerker seine Leistungen im Einzelnen sachlich und rechnerisch nachweisen muss, andererseits nicht aber ein GÜ. Darüber hinaus kann eine GÜ-Schlussrechnung, die eine Pauschalsumme ausweist, nicht im Sinne der Richtlinien geprüft werden, selbst wenn offensichtlich wäre, dass alle Leistungen im Sinne der Richtlinien anerkenungsfähig sind. Ausnahmslos gelten die einschlägigen Passagen der Richtlinien, d. h. der Investor ist wie jeder andere Eigentümer verpflichtet, die ihn begünstigende Prüfung durch einen prüfbaren Nachweis (Vorlage der Originalrechnungen) zu ermöglichen. Es ist dem Investor daher zu empfehlen, nötigenfalls die zwecks Erlangung der Bescheinigung not-

wendige Offenlegung der Einzelrechnungen oder der spezifizierten Kalkulation in seinem GÜ-Vertrag abzusichern. Die zivilrechtlichen Probleme von Antragstellern mit GÜ lassen sowohl die Nachweispflicht des Antragstellers nach Nr. 6.2 der 7i-Richtlinie bzw. Nr. 5 der 10g-Richtlinie als auch die Pflicht des DA zur Prüfung nach Nr. 4.1 i. V. m. Nr. 6.2 der 7i-Richtlinie bzw. nach Nr. 1 i. V. m. Nr. 5 der 10g-Richtlinie unberührt.

### **Verfahren bei Wohnungseigentümergeinschaften**

Der Bauträger beantragt als Bevollmächtigter aller Wohnungskäufer in Übereinstimmung mit Nr. 4.1, 4.2, und 5.1 der Bescheinigungsrichtlinie für die abgestimmte Gesamtmaßnahme eine Bescheinigung nach Abschluss der Baumaßnahme und bei Vorliegen der Schlussrechnungen. Sofern der Antragsteller nicht ausdrücklich Einzelbescheinigungen für jeden Erwerber beantragt, wird nur eine Bescheinigung auf den Antragsteller (in der Regel Investor oder Beauftragter der WEG/Hausverwalter) über die Gesamtmaßnahme einschließlich Rechtsbehelfsbelehrung und Gebührenbescheid ausgefertigt.

### **Gebühren**

Sowohl die vorläufige als auch die endgültige Bescheinigung sind gebührenpflichtig.

Die Steuerbescheinigung geht dem Eigentümer/Verfügungsberechtigten nach Entrichtung der Gebühr gesondert zu. Die Höhe der Gebühr richtet sich nach dem Aufwand zur Ausfertigung der Bescheinigung. Zum Aufwand zählen die Erstberatung, die Abstimmungen, soweit sie sich auf die steuerrechtlichen Tatbestände bzw. Fragen der Begünstigung einzelner Aufwendungen, in diesem Zusammenhang relevante Planungsänderungen und dergleichen beziehen.

### **Ausstellung der Bescheinigung**

Die Bescheinigung wird erst nach Fertigstellung der Maßnahme und nach Entrichtung der Gebühr erteilt.



Oberhafenkantine, 1925, Architekt: Willy Wegner

# Zur Frage der wirtschaftlichen Zumutbarkeit

---

Das öffentliche Interesse an der Denkmalerhaltung findet seine Grenzen in übergeordneten öffentlichen Interessen und vor allem in der unzumutbaren Belastung privater Eigentümer. Juristische Personen des öffentlichen Rechts – mit Ausnahme der öffentlich-rechtlichen Religionsgemeinschaften – unterliegen nicht dem Grundrechtsschutz aus Art. 14 GG, sodass für diese kein Zumutbarkeitsmaßstab wie für private Eigentümer zugrunde zu legen ist. Dies gilt auch bei einer fiskalischen Betätigung oder wenn sie Träger einer privatrechtlichen Organisationsform (z. B. GmbH) sind.

Wie die Frage der Zumutbarkeit einer beschränkenden Bestimmung in einer Genehmigung (z. B. Auflagen hinsichtlich bestimmter Materialien, Versagung eines Abbruches) zu entscheiden ist, ist von vielen Parametern abhängig. Die finanzielle Leistungsfähigkeit eines Verfügungsberechtigten ist grundsätzlich kein geeignetes Kriterium zur Beurteilung der Zumutbarkeit. Daher dürfen die über das Denkmal hinaus gehenden Vermögensteile eines Verfügungsberechtigten nicht zur Beurteilung herangezogen

werden, sondern ausschließlich der Gebrauchswert und der nach wirtschaftlicher Betrachtung erzielbare Ertrag aus der Nutzung des Denkmals. Etwas anderes ergibt sich nur, wenn steuerliche Vergünstigungen in Anspruch genommen und die Einkommensverhältnisse des Verfügungsberechtigten relevant werden können.

Nach § 7 Abs. 1 HmbDSchG sind die Verfügungsberechtigten verpflichtet, das Denkmal im Rahmen des Zumutbaren denkmalgerecht zu erhalten, vor Gefährdungen zu schützen und instand zu setzen. Unzumutbarkeit ist insbesondere gegeben, soweit die Kosten der Erhaltung und Bewirtschaftung dauerhaft nicht durch die Erträge oder den Gebrauchswert des Denkmals aufgewogen werden können. Können die Verfügungsberechtigten Zuwendungen aus öffentlichen oder privaten Mitteln oder steuerliche Vorteile in Anspruch nehmen, so sind diese anzurechnen. Die Verfügungsberechtigten können sich nicht auf die Belastung durch erhöhte Erhaltungskosten berufen, die dadurch verur-

sacht wurden, dass Erhaltungsmaßnahmen diesem Gesetz oder sonstigem öffentlichen Recht zuwider unterblieben sind.

Ohne auf Einzelheiten einer Wirtschaftlichkeitsberechnung eingehen zu können, kann hier nur ein allgemeines Schema vorgestellt werden.

### **Grundlagen der denkmalrechtlichen Zumutbarkeitsbetrachtung**

Für die Prüfung sind folgende Nachweise zu erarbeiten:

#### **I. Kostenermittlung**

Zur Ermittlung der Kosten werden folgende Parameter herangezogen:

1. Zunächst sind die Baukosten entsprechend eines Schadenskatasters zu ermitteln. Diese umfassen die voraussichtlichen Investitionskosten einschließlich Baunebenkosten. Nicht zu berücksichtigen sind überdimensionierte Ausbau- bzw. Nutzungskonzepte.
2. Bei der Kostenermittlung sind die Kosten herauszurechnen, die auf einem Unterlassen der Erhaltungspflichten gemäß Hamburger Denkmalschutzgesetz beruhen.
3. Ebenfalls herauszurechnen sind gewährte staatliche Zuwendungen bzw. Zuschüsse zur Sanierungsmaßnahme.
4. Weiterhin sind Leistungen durch

Versicherungen für eingetretene Schäden am Denkmal herauszurechnen (z. B. Leistungen durch eine Gebäudeversicherung).

5. Eventuelle Finanzierungskosten (Zinszahlung p. a. ohne Berücksichtigung von Tilgungsleistungen unter Zugrundelegung eines marktüblichen Zinssatzes).

#### **II. Jährlicher Gesamtertrag**

Folgende Punkte sind bei der Berechnung des jährlichen Gesamtertrages zu berücksichtigen:

1. Erträge aus Vermietung und Verpachtung
2. Erträge aus Gebrauchswert (insbesondere fiktive Mietentnahmen bei Eigennutzung)
3. Sonstige Erträge, insbesondere Erträge von weiteren ertragsfähigen Objekten, die sich mit dem Schutzobjekt in einer wirtschaftlichen Einheit befinden
4. Steuerersparnis bei bestehender Möglichkeit zur Inanspruchnahme steuerlicher Vorteile nach den §§ 7i, 10f, 10g und 11b EStG

#### **III. Jährliche Bewirtschaftungskosten**

Die jährlichen Bewirtschaftungskosten errechnen sich aus

1. Instandhaltungskosten
2. Verwaltungskosten (nur bei Nutzungsüberlassung an Dritte und näherer Begründung)

3. Mietausfallwagnis (nur bei Nutzungsüberlassung an Dritte, 2 von 100 entsprechend den §§ 29, 31 Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen, II. BV).
4. Betriebskosten (nur bei Eigennutzung bzw. fehlender Möglichkeit der Umlage auf Dritte, nähere Begründung erforderlich).

#### **IV. Vergleichsberechnung**

Die ermittelten Kosten sind den Erträgen gegenüberzustellen.

## Impressum

---

© Kulturbehörde Hamburg –  
Denkmalschutzamt

Texte und Redaktion:  
Katrin Meyer, Andreas Potthoff,  
Kristina Sassenscheidt,  
Stefan Kleineschulte,  
Gabriele Bohnsack-Häfner,  
Frank P. Hesse,  
Andreas Kellner

Der Text auf S. 30 ff stammt aus:  
Vereinigung der Landesdenkmal-  
pfleger in der Bundesrepublik  
Deutschland (Hg.) *Leitbild Denkmal-  
pflege – Zur Standortbestimmung  
der Denkmalpflege heute*. Petersberg  
2011, S. 20 ff.

Fotos:  
Andreas Potthoff, Biagia Bongiorno,  
Bildarchiv Denkmalschutzamt,  
Christoph Bartsch, Katrin Meyer,  
Kristina Sassenscheidt,  
Martin Kinzinger, Nicolai Wieckmann,  
Nicole Kellner, Ulrich Garbe,  
Ursula Markfort

Gestaltung:  
Torsten Jahnke, mitchum d.a.,  
Hamburg

1. Auflage 2013



Denkmalschutzamt

Große Bleichen 30

20354 Hamburg

Tel.: (0 40) 4 28 24-7 18

Fax: (0 40) 42 73-1 00 08

[www.denkmalschutzamt.hamburg.de](http://www.denkmalschutzamt.hamburg.de)



Hamburg | Denkmalschutzamt