

# Rechtliche Tipps für Denkmaleigentümer

Von Jan N. Viebrock und Dieter J. Martin

## 1. Ihr Haus wird Denkmal

### a) Sie bekommen ein Anhörungsschreiben

Darin kündigt die zuständige Denkmalbehörde an, dass sie nach Prüfung der einschlägigen Denkmalkategorien in den Anfangsvorschriften der DSchGe geschichtlich, wissenschaftlich, künstlerisch usw. Ihr Haus für so bedeutend hält, dass sie es unter Denkmalschutz stellen will. Dies setzt in den Ländern mit Konstitutivem System (Teil C Kapitel VI) voraus, dass das Haus im **Denkmalbuch** eingetragen wird. Dieser Vorgang ist für Sie ein **“belastender Verwaltungsakt”**, wie es in der Sprache des Verwaltungsrechts heißt. Damit er der Form nach rechtmäßig ergeht, muss ihn die Behörde ankündigen und Sie dazu anhören, wie es § 28 des Verwaltungsverfahrensgesetzes (VwVfG) vorschreibt. Sie bekommen neben der Information über die geplante Denkmaleintragung gleichzeitig Gelegenheit, dazu Stellung zu nehmen.

Was heißt das? Sie können hier natürlich alles Mögliche vortragen: Staatsallmacht, Enteignung, geplanter Abriss, Unzumutbarkeit usw. Nur werden Sie damit nicht gehört, d. h. werden diese Ihre Argumente im Eintragungsverfahren nicht überzeugen können. Vielmehr haben Sie die Möglichkeit, die Denkmalschutzbehörde auf **sachliche Umstände** hinzuweisen, die u. U. die Eintragungsvoraussetzung entfallen lassen: erhebliche Veränderungen seit der Erfassung, unsichtbare Umbauten hinter den Fassaden, im Inneren usw., erhebliche Abweichungen von der angenommenen Erbauungszeit. Oftmals haben Sie als langjähriger Eigentümer einen erheblichen Informationsvorsprung durch Schriftmaterial, Urkunden, Pläne usw.

### b) Sie bekommen einen Eintragungsbescheid im konstitutiven System

Dann hat sich die Denkmalbehörde nicht mit Ihren Argumenten anfreunden können und ist bei ihrer Denkmaleinschätzung geblieben. Hat die Behörde eine Anhörung nach § 28 VwVfG unterlassen, können Sie allein deswegen Widerspruch und Anfechtungsklage erheben. **Aber Vorsicht:** die unterbliebene Anhörung kann noch im Widerspruchsverfahren nachgeholt werden. In jedem Fall sollten Sie also stichhaltige Argumente haben, die gegen die Denkmaleigenschaft sprechen, wenn Sie ernsthaft die Unterschutzstellung bis vor das Verwaltungsgericht anfechten wollen. **Widerspruch** ist bei der auf der Rechtsbehelfsbelehrung (letzter Abschnitt des Eintragungsbescheids) genannten zuständigen Widerspruchsbehörde einzulegen. Er muss von Ihnen binnen 1 Monat nach Bekanntgabe dort eingelegt werden. Sie müssen hier die Argumente schriftlich dartzun, die Ihrer Meinung nach die Denkmaleigenschaft ausschließen und den Eintragungsbescheid rechtswidrig machen. Haben Sie Erfolg, “hilft” die Widerspruchsbehörde Ihrem Widerspruch “ab”, d. h. der Eintragungsbescheid wird aufgehoben und die Behörden dürfen das Haus nicht als Denkmal behandeln. Haben Sie keinen Erfolg, so ergeht ein

Widerspruchsbescheid, in dem die Gründe bestätigt werden, die für die Einstufung als Denkmal sprechen, und die Eintragungsbehörde in ihrer Entscheidung bestätigt wird. Der Widerspruchsbescheid endet mit einer **Rechtsmittelbelehrung**, die besagt, dass Sie gegen diesen vor dem genannten Verwaltungsgericht Klage erheben müssen, wenn die Eintragung nicht endgültig Bestand bekommen soll. Die Frist beträgt wiederum 1 Monat nach Zustellung des Widerspruchsbescheids. Vor dem **Verwaltungsgericht** wird dann noch einmal ausführlich der Sach- und Rechtsstand erörtert und werden Ortstermine durchgeführt. Wenn Beweis durch Sachverständige erhoben werden soll, etwa weil das Gericht den Ausführungen des beteiligten Landesamts für Denkmalpflege allein nicht folgen mag, können recht erhebliche Kosten den Prozess verteuern. Spätestens hier ist die Hinzuziehung eines Rechtsanwalts empfehlenswert, wenngleich es nicht vorgeschrieben ist: Sie können sich durchaus vor dem Verwaltungsgericht selbst vertreten. Mit einem Sieg vor dem Verwaltungsgericht ist es jedoch noch nicht getan. Wenn Sie oder die beklagte Behörde den Prozess verlieren sollten, hat der jeweils unterlegene Teil die Möglichkeit, **Berufung** beim Oberverwaltungsgericht bzw. Verwaltungsgerichtshof einzulegen, ebenfalls binnen Monatsfrist. Mit dem Urteil dort ist das (streitige) Eintragungsverfahren endgültig zu Ende: Als Ergebnis wird das Urteil entweder die Rechtmäßigkeit oder die Rechtswidrigkeit des Eintragungsbescheids verkünden und somit entweder die Denkmaleigenschaft letzt verbindlich bejahen oder verneinen.

### c) Sie bekommen ein Schreiben ohne Rechtsbehelfsbelehrung

Bekommen Sie ohne Anhörung ein schlichtes Informationsschreiben, dass Ihr Haus aus den angegebenen Gründen ein Denkmal sei, haben Sie es in Ihrem Bundesland mit dem so genannten **“nachrichtlichen Denkmalverzeichnis”** (Bbg, BY, BE, HH, MV, SN, ST, TH)<sup>1</sup> zu tun. Denkmal **“ist”**, was die gesetzlichen Merkmale eines Kulturdenkmals erfüllt. Es braucht für diese rechtliche Qualifikation also keine eigenständige Verwaltungsentscheidung, die Rechtswirkung tritt **“ipso iure”** ein, wie es im Juristendeutsch heißt. Auch hier können Sie sich selbstverständlich wehren: Nach Auffassung einiger Verwaltungsgerichte können Sie – und das ist sogar ein Vorteil! – ohne Beachtung von engen Fristen direkt beim Verwaltungsgericht eine so genannte Feststellungsklage erheben. Ziel dieser Klage ist, dass festgestellt werde, dass das Haus kein Denkmal im Sinne des jeweiligen Denkmalschutzgesetzes ist. Hier findet kein zeitraubendes Vor- und Widerspruchsverfahren statt, es geht also gleich gerichtsmäßig zur Sache. Da hier keine Fristen herrschen, können Sie sich mit dieser Klage Zeit lassen und auch noch nach ein bis zwei Jahren zur Klage schreiten, wenn Ihre Diskussionen mit der Denkmalfach- oder -schutzbehörde nicht gefruchtet hat. Vielleicht aber haben Sie ja Ihren Umbau trotz alledem genehmigt bekommen und sogar einen Zuschuss und eine Steuerbescheinigung für die erheblichen Steuervorteile des Einkommensteuergesetzes erhalten: Dann erübrigt sich freilich eine solche

---

<sup>1</sup> Siehe hierzu auch die Übersicht in Martin/Krautzberger, Handbuch Denkmalschutz und Denkmalpflege, 3. Auflage 2010, Teil C Kapitel VI.

Klage. Nach der Meinung einiger Verwaltungsgerichte ist zwar eine Feststellungsklage nicht möglich, weil es an einem konkreten Feststellungsinteresse fehle. Sie können aber an die für die Eintragung zuständige Denkmalbehörde einen Antrag stellen, dass Ihr Haus aus dem Denkmalsbuch gelöscht werde. Lehnt die Behörde dies mit Verwaltungsakt ab, kann gegen **diese** ablehnende Entscheidung Widerspruch und **Verpflichtungsklage** erhoben werden. Schließlich können Sie auch im Rahmen von konkreten Veränderungsplänen (Umbau, Renovierung, Abriss usw.) die Denkmaleigenschaft als Vorfrage zur Prüfung durch das Verwaltungsgericht stellen. Dies wird die Regel sein.

## **2. Sie wollen Ihr denkmalgeschütztes Haus verändern**

### **a) Ihr Antrag wird nicht oder nur zögerlich bearbeitet**

Voraussetzung ist natürlich, dass Sie überhaupt einen Antrag nach Bauordnung oder/und Denkmalschutzgesetz bei Ihrer Kreisverwaltung oder Stadtverwaltung gestellt haben. Ungenehmigtes Bauen kann so oder so recht teuer sein und bringt meist nur Ärger. Macht die Behörde deutlich, dass keine Antragsunterlagen fehlen, sie einfach nur nicht zügig arbeitet, sollten Sie sich genau den Tag der Abgabe der Bauunterlagen merken. Die Bauordnungen und DSchGe mehrerer Länder sehen mittlerweile kurze Fristen für die Erteilung von Baugenehmigungen und denkmalschutzrechtlichen Erlaubnissen durch die zuständigen Behörden vor. Hat die Behörde vollständige Anträge bis zum Ende der Frist nicht bearbeitet, wird vereinzelt die Erlaubnis/Genehmigung fingiert, d. h. sie "gilt als erteilt". Macht die Erlaubnisbehörde geltend, dass die Antragsunterlagen nicht vollständig sind, kann diese "Genehmigungsfiktion" nicht eintreten. Wenn Sie gleichwohl das Gefühl haben, dass die Behörden Ihre Sache verschleppen, können Sie nach drei Monaten gemäß § 42 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) eine so genannte **Untätigkeitsklage** erheben. Dann wird vom Verwaltungsgericht geprüft, ob die Gründe der Behörden zu Recht bestehen oder nicht. Je nachdem kann als Ergebnis dieser Untätigkeitsklage eine Verurteilung zur bald möglichen Entscheidung oder eine Klageabweisung stehen, wenn die Gründe der Behörde, nicht zu entscheiden, zu Recht bestanden haben. Da Sie vom Regelfall ausgehen sollten, dass eine Untere Denkmalschutzbehörde nur dann nicht entscheidet, wenn Unterlagen zur Beurteilung fehlen, aber notwendig sind, sollten Sie bestrebt sein, die von der Behörde angeforderten Unterlagen alsbald nachzuliefern und so das Erlaubnisverfahren zu befördern.

### **b) Die Behörde macht Ihnen Auflagen, die Sie "für eine Zumutung" halten**

Ob Dacheindeckung in Schiefer, Kastenfenster aus Holz, Putze mit mineralischen Farben, das Verbot von Solarzellen auf dem Dach usw.: Die von den Erlaubnisbehörden und den Denkmalfachbehörden geforderten Details an einem zu restaurierenden Kulturdenkmal können von Fall zu Fall die Einsichtsfähigkeit und den Geldbeutel eines Eigentümers recht erheblich strapazieren. Auch wenn denkmalfachlich (meist) berechtigt, sind diese Nebenbestimmungen oft das i-Tüpfelchen auf der Vielzahl von

Fachgesetzen, die sich mit Ge- und Verbotsklauseln in eine Baugenehmigung drängen. Wenn Sie in einem solchen Fall mit der Mehrzahl der Auflagen einverstanden sind, aber die eine oder andere spezielle Auflage wegen unrentabler Kosten absolut nicht für tragbar halten, können Sie gegen diese ungeliebten **Nebenbestimmungen** mit Anfechtungswiderspruch und -klage vorgehen. Mit einem solchen isolierten "Auflagenwiderspruch" bzw. der Klage setzen Sie aber möglicherweise auch die Erlaubnis selbst außer Kraft. Denn die Behörde wird vortragen, ohne eine solche Auflage hätte sie Ihnen die Erlaubnis zum Umbau nie erteilt. Es steht zu erwarten, dass ein Gericht hier der Behörde Recht geben würde. Denn bei einer Ermessensentscheidung wie einer Erlaubnis kommt es wesentlich darauf an, durch welche Auflagen ein positives denkmalpflegerisches Ergebnis, die Denkmalverträglichkeit, erzielt werden kann. Wird die Erlaubnis vom Eintritt bestimmter Umstände abhängig gemacht, z. B. von bestimmten Voruntersuchungen, so liegt rechtstechnisch eine **Bedingung** vor. Diese kann nicht selbständig angefochten werden, Sie müssen vielmehr Verpflichtungswiderspruch und -klage erheben mit dem Ziel, dass Ihnen eine Erlaubnis ohne solch belastende Bedingung erteilt werde. Siehe hierzu auch Martin/Krautzberger. 3. Auflage 2010, Teil G Kapitel VII RdNr. 233 b.

Zu den inhaltlichen Argumenten kann nur so viel gesagt werden: Die **Zumutbarkeit** von Auflagen der Denkmalschutzbehörden hängt vor allem davon ab, welche Größenordnung das Restaurierungsprojekt insgesamt hat. Mehrkosten von 25.000 Euro sind bei einem 1 Mio.-Euro-Projekt sicherlich auch ohne direkte Kompensation tragbar, wenn für die Maßnahme Steuerermäßigungen nach §§ 7 i ff. EStG gewährt werden. Anders bei einer reinen Dachneueindeckung. Dort können Mehrkosten von 30 % z. B. für eine Schiefereindeckung bereits als unzumutbar angesehen werden und einen Zuschuss und Steuererleichterungen erforderlich machen. Anerkannt ist aber auch, dass nicht jeder Euro Mehrkosten bereits finanziell auszugleichen ist, ein Resultat der Sozialbindung des – in diesem Fall denkmalgeschützten – Eigentums. Weitere Einzelheiten in Martin/Krautzberger in Teil G Rdnr. 144 ff. und in DRD unter 2.4 und 5.2.3.

### **c) Die Erlaubnis zum Abriss des Denkmals wird Ihnen versagt**

Die Versagung einer Abrisserlaubnis ist die stärkste Einwirkung auf den freien Umgang des Eigentümers mit seinem historischen Gebäude. Meist sind der ablehnenden Entscheidung zahllose Gespräche vorangegangen (z. B. die erforderliche Anhörung nach § 28 VerwVfG, siehe oben) und positive Wendungen zum Erfolg nicht zu erwarten: Schon der Fristwahrung halber ist ohne Zögern **Widerspruch bzw. Klage** hiergegen einzulegen, wenn Sie am Ziel der Beseitigung des Denkmals festhalten wollen. Spätestens zum jetzigen Zeitpunkt sollten Sie einen Anwalt einschalten, um den Verwaltungsprozess richtig zu führen.

Bei den Landesgesetzen sind zwei unterschiedliche Tatbestände für die Erteilung von Erlaubnissen verwandt worden. Bei einigen Gesetzen (z. B. § 10 Abs. 2 Nr. 3 DSchGST) reicht der Nachweis der **wirtschaftlichen Unzumutbarkeit** aus, um für den abbruchwilligen Eigentümer eine positive Entscheidung herbeizuführen, es sei denn, die Behörde gleicht den rechnerischen Fehlbedarf vor oder bei Erteilung aus. Einzelheiten in

Martin/Mieth/Spennemann, Die Zumutbarkeit im Denkmalrecht, 2014, Martin/Krautzberger, 4. Auflage 2017, in Teil F. Bei anderen Gesetzen (z. B. DSchGe MV, SH, BY und TH) geht das nicht so einfach. Hier wird es dem Eigentümer schwerer gemacht. Denn auf die Abbrucherlaubnis wird ihm selbst bei unzumutbarer, das heißt unrentabler Erhaltung gerade kein Anspruch eingeräumt. Die Abbruchentscheidung liegt vielmehr im **Ermessen** der Behörde, die eine umfassende Interessenabwägung zwischen öffentlichem Erhaltungs- und Ihrem Abbruchinteresse durchführen muss und auch in ihrer Entscheidungsbegründung Ihnen gegenüber darlegen muss. Weist die Behörde dabei nach, dass Ihr Haus ein besonderes wichtiges Denkmal darstellt, dass es zu nutzen ist und gar nicht so verkommen ist wie Sie meinen, dann wird die Ermessensentscheidung eher zugunsten der Erhaltung gehen. Liegen diese Voraussetzungen nicht oder nur in geringem Umfang vor, haben Sie mit Ihren Argumenten gute Chancen, spätestens vor Gericht mit ihrem Beseitigungsinteresse zu obsiegen. Allerdings: Die rein **rechnerische Unzumutbarkeit** ist hierbei kein streitentscheidendes Argument: Nach der Rechtsprechung kann es wegen der Bedeutung eines Hauses für die Kunstgeschichte usw. und der Endgültigkeit seiner Zerstörung rechtens sein, wenn die Beseitigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde abgelehnt wird, und zwar auch dann, wenn sich die Erhaltung als unrentabel erweisen könnte. Dafür geben die Gesetze den belasteten Eigentümer andere Ersatzmöglichkeiten: Nur soll sich aus der Unwirtschaftlichkeit eines Denkmals, die vielleicht nur zufällig jetzt für einen momentanen Eigentümer gilt, nicht zwingend ein Anspruch darauf ergeben, wertvolle Kulturgüter unwiederbringlich zu beseitigen. Denn wer könnte garantieren, dass nicht in ein oder zwei Jahren plötzlich erhaltungswillige Interessenten auftreten, für die die Sanierung und Nutzung dieses heute noch ungeliebten Bauwerks eine reizvolle Aufgabe darstellt. In jedem Fall ist Ihnen anzuraten, die Begründung eines **Ablehnungsbescheides** besonders gut zu studieren: Ist die Behörde von einer Ermessensentscheidung oder von einer gebundenen Erlaubnis ausgegangen? Wenn sie sich im letzteren Fall für gebunden hielt, die Erlaubnis zu versagen, ist das allein ein Aufhebungsgrund. Hat sie die Ermessensentscheidung ausführlich genug begründet und keine Ermessensfehler begangen? Wenn nein, ist der Ablehnungsbescheid deshalb schon zu kassieren. Hat die Behörde ihre Ermessensgesichtspunkte richtig dargestellt, ist aber eben zum für Sie ungünstigen Ergebnis gekommen, haben Sie immerhin die Möglichkeit, für den Widerspruch und die Klage Ihre Argumentation aus der behördlichen Gegenposition heraus zu entwickeln und zu verbessern: Gegengutachter vorzuschlagen, bestimmte Urkunden oder alte Ansichten herauszusuchen, Rechenbeispiele wie z. B. bei steuerlichen Auswirkungen usw. zu prüfen, eigene baufachliche Experten zu befragen bzw. erfahrene Architekten hinzuziehen.

#### **d) Auch die Gerichte lehnen Ihre Abbruchwünsche ab**

Haben Sie auch danach keinen Erfolg mit Ihrer Position vor Gericht, werden Sie sich den Urteilen beugen und andere Ziele verfolgen müssen: Entweder doch eine Erhaltungsplanung in Erwägung ziehen, das Objekt veräußern oder verpachten, oder ganz einfach erst einmal stehen lassen,

wenn nicht gerade dringend eine Notreparatur ansteht. Wenn Sie und/oder Ihr Steuerberater nachweisen können, dass die jährlichen Erhaltungskosten wesentlich über den Erträgen aus dem Objekt liegen, die Erhaltung des Denkmals also unrentabel ist, dann sehen die Gesetze im Wesentlichen zwei Möglichkeiten vor: Entweder Sie versuchen eine **Entschädigung** für die unrentablen Aufwendungen zu erhalten, oder Sie verlangen die Übernahme des Denkmals durch die zuständige Behörde. Alle Rechtsfragen sind sehr komplex, siehe hierzu Martin/Krautzberger, 3. Auflage 2010, Teil G Kapitel II.

**aa)** Da Sie als Eigentümer zur Erhaltung eines Hauses nur im öffentlichen Interesse, gewissermaßen “nur als Denkmal”, nicht verpflichtet sind, können Sie ggf. die unrentablen, also durch Erträge aus dem Haus nicht gedeckten **Kosten** im Wege des **Ausgleichs** verlangen. Dies gilt natürlich nur dann, wenn die Behörde den Abbruch nicht erlauben will: Sie muss Ihnen dann gleichzeitig einen Ausgleich bzw. eine Kompensation anbieten. Siehe hierzu Martin/Krautzberger, 3. Auflage 2010, Teil G Kapitel II.

**bb)** Wenn Sie durch die Versagung eines Abbruchs usw. das Denkmal erhalten müssen, aber daran gar kein Interesse haben, können Sie auch Ihr Objekt loswerden. Sie können es natürlich freihändig verkaufen, bei nutzbaren Wohnhäusern usw. wohl stets die beste Alternative. Ist aber das Denkmal schlecht zu verkaufen – aus welchen Gründen auch immer – dann können Sie versuchen, die **Übernahme von den Behörden** zu erreichen, die Ihnen die freie Verwertung Ihres Grundes und Bodens verwehrt haben, den Denkmalschutzbehörden oder auch den Gemeinden. Zuständigkeiten und Verfahren sind in den Gesetzen unterschiedlich geregelt. Eine genaue Lektüre des maßgeblichen DSchG ist daher wichtig. Meist sind hierfür die bei den Mittelbehörden (Regierungspräsidien, Landesverwaltungsamt) eingerichteten Oberen Denkmalschutzbehörden zuständig. Einzelheiten in Martin/Krautzberger 4. Auflage 2017, Teil D Rdnr. 9 mit weiteren Nachweisen.

#### **e) Sie wollen an Zuschüsse und Steuerprivilegien kommen?**

Beides setzt erst einmal voraus, dass Sie mit dem Gebietsreferenten der Denkmalfachbehörde und der unteren Denkmalschutzbehörde über Art und Weise der Restaurierungs- oder Umbaumaßnahme einig sind. Direkte (Geld-) oder indirekte (Steuerermäßigung) **Subventionen** setzen natürlich ein abgestimmtes und positives denkmalpflegerisches Projekt voraus. Dabei spielt die Psychologie hier eine große Rolle, auf die kurz eingegangen werden soll; die rechtlichen Förderungsvoraussetzungen sind in Martin/Krautzberger, Handbuch, 4. Auflage 2017, Teil J ausführlich - behandelt. Die Denkmalbehörde kann nur bezuschussen, wenn sie Geld übrig hat. Das hat sie meistens nicht (mehr), weil der jährliche Topf bereits erschöpft ist. Darum ist gut beraten, wer die ersten Restaurierungsabsichten bereits mindestens 1 Jahr vor geplantem Beginn mit den staatlichen und kommunalen Denkmalpflegern bespricht und das positive Ergebnis für Ort und Ortsteil anschaulich von dem Fehlbetrag z. B. für Holzsprossenfenster, Biberschwanztongziegel, Schieferbehang oder mineralischem Putz abhängig zu machen weiß. Der behördliche Denkmalpfleger will nur bezuschussen, was er kennt und wo er mit denkmalpflegerischen Vorstellungen gehört wird. Beteiligen Sie daher von der ersten Beratung an die maßgeblichen

Personen. Machen Sie Ihr Projekt auch zu deren Projekt – die Denkmalpfleger sind bei so vielen zähen Auseinandersetzungen froh über einvernehmliche Maßnahmen, bei den sie nicht zu kämpfen haben – umso größer ist die Bereitschaft, „Ihr Projekt“ besonders nachhaltig zu fördern.

Das setzt die richtige **Architektenwahl** voraus. Gehen Sie zu den Behörden noch vor der Auswahl eines Architekten. Lassen Sie sich verschiedene Architekten benennen, die aus Sicht der Behörde erfolgversprechend sind. Oftmals sind die Eigentümer – völlig unschuldig – die Leidtragenden, wenn durch professionelle Profilneurosen auf Seiten der behördlichen Denkmalpfleger und der Architektenschaft ein Sanierungsprojekt in die Sackgasse gerät. Davon abgesehen, ist nicht jeder Architekt für die schwierigen Fragen einer Denkmalrestaurierung ausgebildet oder geeignet. Lassen Sie sich Referenzobjekte nachweisen, oder fragen Sie auch bei den Fortbildungszentren für Denkmalpflege (zum Beispiel dem Fortbildungszentrum für Handwerk und Denkmalpflege, Propstei Johannesberg, Fulda) nach Adressen von Architekten in Ihrem Raum, die dort eine denkmalpflegerische Fortbildung absolviert haben. Wenn Geld da ist, wenn die Chemie zwischen den Beteiligten stimmt und der behördliche Denkmalpfleger sich Ihr Projekt zu Eigen gemacht hat, steht einer Förderung meist nichts mehr im Wege. Bei den **Steuerpräferenzen** ist es ähnlich. Dort spielen die Geldmittel keine Rolle, aber ganz wesentlich ist, welche Positionen und Gewerke Ihrer Gesamtmaßnahme „zur Erhaltung oder zur sinnvollen Nutzung des Denkmals“ dienen. Dies hat ebenfalls der zuständige Denkmalpfleger zu entscheiden und nach Abschluss der Arbeiten zu bescheinigen. Er wird alles das bescheinigen, was in den vorhergehenden Absprachen zwischen Ihnen, dem Architekten und den Erlaubnisbehörden einvernehmlich abgestimmt worden ist. Je mehr Abstimmung, desto mehr Bescheinigungsumfang. Angesichts der ganz erheblichen Steuerersparnisse dereinschlägigen §§ 7 i ff. des Einkommensteuergesetzes (siehe auch Martin/Krautzberger Handbuch, 4. Auflage 2017, Teil J) eine simple, aber sehr effektive Gleichung!

### **3. Sie bekommen eine Erhaltungsverfügung**

Damit werden Sie aufgefordert, dringende, genau bezeichnete Maßnahmen zur Erhaltung Ihres Denkmals durchzuführen, um weitere Schäden und den Verfall des Gebäudes abzuwenden. Sie bekommen mit der Aufforderung gleichzeitig die Ersatzvornahme angedroht, d. h. die Durchführung der aufgegebenen Arbeiten durch die Denkmalschutzbehörde. Da nach Auffassung der Behörden **„Gefahr im Verzug“** ist, also das Haus konkret und unmittelbar gefährdet ist, wird diese Verfügung zumeist mit **„Sofortvollzug“** erlassen. Sie können dies an der ausdrücklichen Erwähnung im Verfügungstenor auf der ersten Seite des Bescheides erkennen, in dem die maßgeblichen Sätze der Verfügung für Sie stehen. Am Ende der Begründung wird dann dieser Sofortvollzug im Einzelnen begründet. Dieser hat die Wirkung, dass Sie den Inhalt der Instandsetzungsverfügung zunächst zu beachten und zu befolgen haben, selbst wenn Sie Widerspruch einlegen sollten. Konkret haben Sie **folgende Möglichkeiten**, die auch gleichzeitig ergriffen werden können:

- a) Sie erheben Widerspruch bzw. Klage gegen den Bescheid ein:  
aa) weil Sie den Denkmalwert für nicht gegeben halten (siehe oben);  
bb) weil Sie die verlangten Maßnahmen für unwirtschaftlich und unzumutbar halten, oder  
cc) weil Sie die verlangten Maßnahmen für zu unbestimmt halten.

In allen Fällen ist die Argumentation in Ihrem Widerspruch inhaltlich zu begründen. Floskelartige Widersprüche haben in aller Regel hier nicht viel Aussicht auf Erfolg.

b) Sie beantragen die **“aufschiebende Wirkung des Widerspruches bzw. der Klage wiederherzustellen”**. Dieser Antrag muss an das Verwaltungsgericht formuliert werden und führt zu dem so genannten Eil-Verfahren, in dem das Gericht schnell, aber auch pauschal die Chancen Ihres Widerspruchs gegen die der behördlichen Verfügung abwägt. Da dieses Eilverfahren sowohl Ausführungen zum Verfügungsgrund und zum Verfügungsanspruch erforderlich macht, sind Sie gut beraten, wenn Sie sich dabei durch einen erfahrenen Anwalt vertreten lassen.

**Hinweis:** Formulierungshilfen bietet Deutsch in „Münchener Prozessformularbuch, Band 7, Verwaltungsrecht, 4. Auflage 201, unter B IV.

#### **4. Ansprüche auf Schutz des eigenen Denkmals durch die Behörden**

Siehe hierzu Kallweit in Martin/Krautzberger, Handbuch, 4. Auflage 2017, sowie die Beiträge von Kleine-Tebbe und Spennemann in DRD unter 5.3.2. Siehe auch die zahlreichen Urteile zum Abwehrrecht in DRD unter 2 und 2.2.

**Weiterführende Hinweise finden Sie auch in DRD unter Rechtsprechung unter 2, unter 3 (Praxis) und unter 5 (Weitere Beiträge).**

**Siehe ferner die nachfolgende Übersicht Martin / Rechtsschutz.**