

## MERKBLATT

### ZUM NACHWEIS DER WIRTSCHAFTLICHEN ZU-/UNZUMUTBARKEIT ZUM ERHALT EINES BAUDENKMALS (§ 7 NDSchG)

#### Auszug aus dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG):

##### § 7 Grenzen der Erhaltungspflicht

(1) Erhaltungsmaßnahmen können nicht verlangt werden, soweit die Erhaltung den Verpflichteten wirtschaftlich unzumutbar belastet.

(2) Ein Eingriff in ein Kulturdenkmal ist zu genehmigen, soweit

1. der Eingriff aus wissenschaftlichen Gründen im öffentlichen Interesse liegt,
2. ein öffentliches Interesse anderer Art, zum Beispiel
  - a) die nachhaltige energetische Verbesserung des Kulturdenkmals,
  - b) der Einsatz der erneuerbaren Energien oder
  - c) die Berücksichtigung der Belange von alten Menschen und Menschen mit Behinderungen,das Interesse an der unveränderten Erhaltung des Kulturdenkmals überwiegt und den Eingriff zwingend verlangt oder
3. die unveränderte Erhaltung den Verpflichteten wirtschaftlich unzumutbar belastet.

(3) Unzumutbar ist eine wirtschaftliche Belastung insbesondere, soweit die Kosten der Erhaltung und Bewirtschaftung nicht durch die Erträge oder den Gebrauchswert des Kulturdenkmals aufgewogen werden können. Kann der Verpflichtete Zuwendungen aus öffentlichen oder privaten Mitteln oder steuerliche Vorteile in Anspruch nehmen, so sind diese anzurechnen. Der Verpflichtete kann sich nicht auf die Belastung durch erhöhte Erhaltungskosten berufen, die dadurch verursacht wurden, daß Erhaltungsmaßnahmen diesem Gesetz oder sonstigem öffentlichem Recht zuwider unterblieben sind.

(4) Absatz 1 und Absatz 2 Nr. 3 gelten nicht für das Land, die Gemeinden, die Landkreise und die sonstigen Kommunalverbände. Sie sind zu Erhaltungsmaßnahmen im Rahmen ihrer finanziellen Leistungsfähigkeit verpflichtet.

#### Für o.g. Nachweis sind zum jeweiligen Bauantrag folgende Unterlagen vorzulegen :

(4-fach bei baugenehmigungspflichtigen, 2-fach bei denkmalrechtlich genehmigungspflichtigen Maßnahmen)

#### A. Denkmalunverträgliche Planung/Nutzung für das Baudenkmal:

1. **Bestandszeichnungen** des Baudenkmals mit farbiger Kennzeichnung der Substanzschäden, ggf. mit Erläuterungen (ggf. auch detaillierte Fotos)
2. **Einfache Planungsskizze (Grundriss)** einer **denkmalverträglichen** Nutzung/Maßnahme mit Beschreibung der dafür erforderlichen Maßnahmen und **nachvollziehbarer Kostenschätzung**
  - a) der Reparatur/Instandsetzung der historischen Substanz, und
  - b) der für die denkmalgerechte Nutzung erforderlichen Maßnahmen.
3. **Kosten/Nutzenrechnung** der Maßnahme :

**Gegenüberstellung** der Kosten für die Finanzierung der Maßnahme mit den zu erwartenden Erträgen aus der zukünftigen Nutzung.

#### B. Abbruchantrag:

1. **Bestandszeichnungen** (und detaillierte Fotodokumentation) mit Kennzeichnung und Erläuterung der Substanzschäden.
2. Nachvollziehbare **Kostenschätzung** der Behebung des Substanzschadens, bzw. *Sicherung* des Baudenkmals (*ohne bestimmte Nutzung*).
3. **Kostenschätzung** für eine mögliche, denkmalverträgliche und ertragsbringende Nutzung (mit entspr. Skizze wie vor).
4. **Kosten/Nutzenrechnung** der Maßnahme wie vor.

Beiden Nachweisen sind **aktuelle Fotos** aller Gebäudeansichten und soweit möglich, Innenfotos beizufügen.

Eine **Dokumentation** durch den Antragsteller ist grundsätzlich erforderlich.

Im Falle einer Unwirtschaftlichkeit kann das Gebäude erst **nach** Durchführung der jeweiligen Maßnahme aus dem Denkmalverzeichnis gestrichen werden. So lange bleibt es ein Baudenkmal.