Ratgeber:
Denkmalgeschützte Immobilien in München

Denkmalgeschützte Gebäude haben einen besonderen Charme, bringen aber auch besondere Anforderungen mit sich. Dieser Ratgeber zeigt, worauf Käufer und Eigentümer achten sollten, wenn ein Gebäude unter Denkmalschutz steht.

Das Wichtigste in Kürze

- Denkmalschutz bedeutet eine Erhaltungspflicht und Genehmigungspflichten für Veränderungen.
- Klären Sie den Denkmalstatus vor dem Kauf bei der zuständigen Denkmalbehörde.
- Förder- und Steuerfragen sollten Sie mit Fachleuten prüfen, weil sie sich ändern können.
- Stimmen Sie größere Maßnahmen früh mit der Denkmalbehörde ab.

Stand: Oktober 2026

1. Was Denkmalschutz bedeutet

Denkmalschutz bedeutet, dass ein Gebäude aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder geschichtlichen Gründen erhalten werden soll. Die rechtlichen Grundlagen ergeben sich aus dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz. Eigentümer haben Erhaltungspflichten, dürfen aber nicht beliebig verändern.

- Eintragung in die Denkmalliste oder Denkmalschutz kraft Gesetzes
- Erhaltungspflicht für Substanz und Erscheinungsbild
- Genehmigungspflicht für Veränderungen

2. Vor dem Kauf prüfen

Der Status eines Gebäudes ist entscheidend für Nutzung und Kosten. Prüfen Sie vor dem Kauf, ob und in welchem Umfang das Gebäude geschützt ist und welche Auflagen bestehen.

- [ ] Denkmalstatus bei der zuständigen Behörde erfragt
- [ ] Auflagen und Bescheide liegen vor
- [ ] Bauliche Besonderheiten wie historische Fenster oder Fassaden bewertet
- [ ] Restaurierungsbedarf von einer Fachperson eingeschätzt

3. Umbau und Sanierung

Für Veränderungen am Denkmal ist in der Regel eine Genehmigung erforderlich. Abstimmungen mit der Denkmalbehörde sollten früh erfolgen, damit Planungen nicht scheitern.

Bayernwerte Immobilien | Steinsdorfstraße 21, 80538 München | T +49 89-21 90 97 33 | anfrage@bayernwerte.de

Mehr Informationen: https://bayernwerte.de/immobilienbewertung/

© 2026 Bayernwerte Immobilien. Alle Rechte vorbehalten. Nur zur persönlichen Verwendung.

> **Genehmigung vor Beginn**
> Beginnen Sie keine Arbeiten am Denkmal ohne vorherige Abstimmung mit der zuständigen Behörde. Nachträgliche Korrekturen sind oft teuer.

4. Förderung und Verkauf

Für denkmalgeschützte Gebäude können Förder- oder steuerliche Möglichkeiten bestehen. Diese sind an Bedingungen geknüpft und ändern sich. Auch beim Verkauf wirkt sich der Denkmalstatus auf den Kreis der Interessenten aus.

- Fördermöglichkeiten aktuell bei den zuständigen Stellen prüfen lassen
- Steuerliche Wirkung mit dem Steuerberater klären
- Dokumentation der Bausubstanz für Käufer bereithalten

5. Häufige Fragen

Wie erkenne ich, ob ein Haus unter Denkmalschutz steht?

Auskunft gibt die zuständige Denkmalbehörde. Hinweise können auch in Unterlagen auftauchen. Verlassen Sie sich nicht allein darauf.

Darf ich Fenster an einem Denkmal austauschen?

Änderungen am Erscheinungsbild sind häufig genehmigungspflichtig. Fragen Sie die Denkmalbehörde, bevor Sie beauftragen.

Gibt es Förderungen für Denkmalimmobilien?

Je nach Lage und Maßnahme gibt es Förder- und Steuermöglichkeiten. Die Voraussetzungen ändern sich; prüfen Sie aktuelle Angebote bei den zuständigen Stellen.

Denkmalimmobilie fachkundig einschätzen lassen

Wir beraten Sie zur Lage, zum Zustand und zur Vermarktung Ihrer denkmalgeschützten Immobilie und vermitteln bei Bedarf weitere Fachpersonen.

anfrage@bayernwerte.de | bayernwerte.de/kontakt

Jetzt anrufen: +49 89-21 90 97 33

Bayernwerte Immobilien | Steinsdorfstraße 21, 80538 München | T +49 89-21 90 97 33 | anfrage@bayernwerte.de

Mehr Informationen: https://bayernwerte.de/immobilienbewertung/

© 2026 Bayernwerte Immobilien. Alle Rechte vorbehalten. Nur zur persönlichen Verwendung.

Über Bayernwerte Immobilien

Bayernwerte Immobilien ist Ihr Immobilienmakler und Mietverwalter in München mit Inhaber Sandy J. Miehling. Wir betreuen Eigentümer, Käufer, Verkäufer, Vermieter, Mieter und Kapitalanleger in allen 25 Münchner Stadtbezirken und im Münchner Umland. Unsere Leistungen: Immobilienbewertung, Immobilienverkauf, Grundstücksverkauf, Immobilienvermietung und Mietverwaltung.

Schlagworte: Denkmalschutz Immobilie München, Denkmalgeschütztes Haus kaufen, Denkmalimmobilie verkaufen, Sanierung Denkmal Genehmigung, Denkmalschutz Bayern Immobilie, Bayernwerte Immobilien

> **Hinweis**
> Dieser Ratgeber dient der allgemeinen Information und ersetzt keine rechtliche, steuerliche oder finanzielle Beratung. Bitte lassen Sie sich im Einzelfall von der zuständigen Fachperson beraten, etwa Notar, Fachanwalt, Steuerberater oder Energieberater.

Bayernwerte Immobilien | Steinsdorfstraße 21, 80538 München | T +49 89-21 90 97 33 | anfrage@bayernwerte.de

Mehr Informationen: https://bayernwerte.de/immobilienbewertung/

© 2026 Bayernwerte Immobilien. Alle Rechte vorbehalten. Nur zur persönlichen Verwendung.