

Denkmalrechtliche Wirtschaftlichkeitsbetrachtung für ertragsfähige Schutzobjekte - Prüfschemata
(Jahresbetrachtung nach Durchführung einer Investitionsmaßnahme)

Prüfkriterien	
1	Kosten der Erhaltung
1.1	voraussichtliche Investitionskosten zur Herstellung der wirtschaftlichen Ertragsfähigkeit ¹ (einschließlich Baunebenkosten und gegebenenfalls Risikopauschale ² , ohne Grunderwerbskosten)
1.2	Mehrkosten infolge Unterlassens erforderlicher Erhaltungsmaßnahmen nach BbgDSchG oder sonstigem öffentlichen Recht ³ (Minimum: Summe der Jahresbeträge nach Nummer 2.1 seit pflichtwidrigem Unterlassen)
1.3	staatliche und private Zuwendungen beziehungsweise Zuschüsse zur Sanierungsmaßnahme (einschließlich begründete Aussicht auf Zuwendung, wenn eine verbindliche Förderzusage lediglich an Mitwirkungsakten des Verfügungsberechtigten scheitert)
1.4	Leistungen durch eine Versicherung für eingetretene Schäden am Schutzobjekt ⁴
1.5	eingeräumter Kaufpreinsnachlass beim Grundstückerwerb wegen denkmalrechtlicher Erfordernisse
1.6	Finanzierungskosten (Zinszahlung p. a. ohne Berücksichtigung von Tilgungsleistungen unter Zugrundelegung eines marktüblichen Zinssatzes) für Investitionskapital nach Nummer 1.1 gegebenenfalls unter Abzug der Beträge nach Nummern 1.2 bis 1.5
2	Kosten der Bewirtschaftung⁵
2.1	Laufende Instandhaltungskosten (Quantifizierung durch Pauschalansatz nach der II. BV möglich)
2.2	Rückstellungen für größere Reparaturen beziehungsweise Substanzverlust (Quantifizierung durch Pauschalansatz nach der II. BV möglich) ⁶
2.3	Mietausfallwagnis (nur bei Nutzungsüberlassung an Dritte, Quantifizierung durch Pauschalansatz nach der II. BV möglich) ⁷
2.4	Verwaltungskosten ⁸ (nur bei Nutzungsüberlassung an Dritte und gesonderter Begründung, Quantifizierung durch Pauschalansatz nach der II. BV möglich)
2.5	Betriebskosten ⁹ (nur bei Eigennutzung beziehungsweise fehlender Möglichkeit zur Umlage auf Nutzungsberechtigte, Quantifizierung durch individuelle Kostenaufstellung nach der Betriebskostenverordnung erforderlich)
3	Erträge beziehungsweise Gebrauchsvorteile
3.1	Ortsübliches Entgelt für die Nutzungsüberlassung zu Wohn- oder Gewerbebezwecken an Dritte unter Zugrundelegung der nach Sanierung erzielbaren Nutzfläche des Baudenkmals ¹⁰
3.2	Einnahmen nach Nummer 3.1 - gegebenenfalls unter Abzug von Beträgen nach Nummern 1.6 und 2 - aus weiteren ertragsfähigen Objekten beziehungsweise Flächen, die sich mit dem Schutzobjekt in wirtschaftlicher Einheit befinden ¹¹
3.3	Steuerersparnis bei bestehender Möglichkeit zur Inanspruchnahme steuerlicher Vorteile nach den §§ 7i, 10f, 10g und 11b EStG (vgl. Anlage 2)
4	Zuwendungen aus öffentlichen oder privaten Mitteln¹²
5	Einräumung von Kompensationen¹³ (Prüfung nur bei Negativsaldo zwischen den Erträgen nach Nummer 3 und den Kosten nach Nummern 1.6 sowie 2)
6	Erwerbsumstände¹⁴ (Prüfung nur bei Negativsaldo zwischen den Erträgen nach Nummer 3 und den Kosten nach Nummern 1.6 sowie 2) - Kenntnis der Denkmaleigenschaft beziehungsweise Instandsetzungsbedürftigkeit bei Erwerb - Sonstiges

¹ Bei der Beurteilung der Kostenberechnung ist darauf zu achten, dass keine überdimensionierten Ausbau- beziehungsweise Nutzungskonzepte zugrunde gelegt werden (vgl. VG München, Urteil v. 25.04.2002 - 11 K 01.3201 - EzD 2.2.6.1. Nr. 18).

² Ein prozentualer Aufschlag für nicht vorhergesehene Arbeiten (Risikopauschale) ist vom Grad der bisherigen Bestandsuntersuchung abhängig. Ist das Schutzobjekt ein größeres Bauwerk und bisher wenig bis nicht untersucht, kann eine Risikopauschale von bis zu 10 Prozent der insgesamt ermittelten Baukosten angesetzt werden.

³ Unklarheiten über den zeitlichen Abgrenzungszeitraum zwischen zurechenbarem und nicht zurechenbarem Instandhaltungsrückstau beziehungsweise Vernachlässigungsschäden gehen wegen der Darlegungslast des Verfügungsberechtigten zu dessen Lasten (vgl. OVG Rheinland-Pfalz BauR 2005, 535).

⁴ Versicherungsleistungen, die für Schädigungen des Schutzobjektes an den Verfügungsberechtigten ausgereicht werden, sind investitionskostenmindernd zu berücksichtigen, zum Beispiel Feuerschutzversicherung (vgl. VG Berlin, Urteil v. 22.05.2002 16 A 368/97, EzD 2.2.6.1. Nr. 19; VG Frankfurt (Oder), Beschluss v. 1. Dezember 2006 - 7 L 198/06 -).

⁵ Soweit es sich um kleinere, vor einer Vermietung vollständig zu sanierende Schutzobjekte handelt, ist es vorbehaltenlich der Vorlage dezidiert Nachweise zulässig, die Bewirtschaftungskosten mit 15 Prozent der Jahresmieteinnahmen anzusetzen.

⁶ Bei der Position Rückstellungen für größere Reparaturen beziehungsweise Substanzverlust (§ 25 Absatz 2 II. BV) ist darauf zu achten, dass die Bezugsgröße zu 1 Prozent kumulativ die Sanierungskosten und den Wert des Altbaus umfasst.

⁷ Ausnahmsweise kann das Mietausfallwagnis (§ 29 II. BV) auf bis zu 5 Prozent der Jahreseinnahmen erhöht werden, wenn der Verfügungsberechtigte eine im Landesvergleich überdurchschnittlich hohe Leerstandsquote für den örtlichen Gewerbe- oder Wohnungsmarkt nachweisen kann.

⁸ Das Entstehen von Verwaltungskosten und Betriebskosten ist durch den Verfügungsberechtigten näher zu begründen.

⁹ Betriebskosten können nur dann berücksichtigt werden, wenn ihre Umlage auf Nutzungsberechtigte nicht in Betracht kommt.

¹⁰ Soweit in die Wirtschaftlichkeitsberechnung Kosten einer Sanierungs- oder Umbaumaßnahme für das Schutzobjekt Eingang finden, sind die realisierbaren Nutzflächen nicht anhand des Ist-Zustandes des Schutzobjektes, sondern anhand der baulichen Änderungsmöglichkeiten, die nach § 9 Absatz 1 Nummer 2 bis 4 zulässig wären, zu beurteilen. Die Höhe der Nutzungsentgelte muss den **ortsüblich erzielbaren Beträgen** unter Beachtung vorhandener Mietspiegel und unter Hinzuziehung der Statistischen Jahrbücher des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg entsprechen. Schwierige Vermietungslagen werden über die Position Mietausfallwagnis berücksichtigt.

¹¹ Die wirtschaftliche Einheit kann sich aus dem historisch vermittelten oder aktuellen funktionellen Zusammenhang von Objekten und Flächen ergeben (vgl. OVG Sachsen-Anhalt, Beschluss v. 16.03.2005 - 2 L 272/02; VGH Mannheim NJW 2003, 2550). Hat der Eigentümer neben dem Flurstück mit dem Schutzobjekt weitere benachbarte Flurstücke mit baulichen Anlagen beziehungsweise für bauliche Erweiterungen erworben, so kann daraus noch nicht auf eine funktionell-

wirtschaftliche Abhängigkeit zwischen dem Schutzobjekt und den weiteren baulichen Anlagen geschlossen werden (vgl. OVG Berlin-Brandenburg v. 17.09.2008 - OVG 2 B 3.06 -). Die Aufgabe der ursprünglichen Nutzung eines Schutzobjektes ist noch kein Indiz, um von einer Auflösung der wirtschaftlichen Einheit mit den weiteren ursprünglich darauf bezogenen Baulichkeiten auszugehen (zum Beispiel ehemaliges Tankstellengebäude mit Werkstatt und Reihengaragen, vgl. OVG Lüneburg NdsVBl. 2002, 292).

- ¹² Zuwendungen und Zuschüsse sind auch dann - gegebenenfalls anteilig - zu berücksichtigen, wenn ihre Zweckbestimmung nicht unmittelbar auf Denkmale bezogene Erhaltungsaufwendungen umfasst, jedoch Erhaltungskosten bei einer Möglichkeit zur Inanspruchnahme gemindert werden können (zum Beispiel CO₂-Gebäudesanierungsprogramm der KfW, Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen für die Förderung der integrierten ländlichen Entwicklung (ILE) und LEADER). Förderungen mit Zweckbestimmungen, die nicht im Zusammenhang mit Erhaltungsaufwendungen stehen, wie zum Beispiel die als Subjektförderung konzipierte Wohnungseigentumsförderung, werden nicht berücksichtigt.
- ¹³ Zum Beispiel gezielt mittels Bebauungsplan ermöglichte Einräumung eines Baurechts, das deutlich über das hinausgeht, was vor Inkrafttreten nach dem Maßstab von § 34 BauGB zulässig gewesen wäre (vgl. Bay VGH, Urteil v. 15. Dezember 1992 - 1 B 91.2581- EzD 2.2.6.1. Nr. 3); Zurücknahme denkmalpflegerischer Standards bei bestimmten Maßnahmen am Denkmal selbst sowie bei Bebauungen in dessen geschützter Umgebung (vgl. VG Berlin v. 22.05.2002 - 16 A 368/97 - EzD 2.2.6.1. Nr. 19; Zustimmung zum Abriss von denkmalgeschützten Hofgebäuden zur Schaffung von Baufreiheit für Neubebauungen).
- ¹⁴ Eine Erweiterung des Zumutbarkeitsrahmens kommt auch in Betracht, wenn ein Schutzobjekt in Kenntnis von dessen Denkmaleigenschaft beziehungsweise Instandsetzungsbedürftigkeit erworben wird und damit bewusst eine Entscheidung für den Eintritt in die Erhaltungspflicht und die Übernahme damit gegebenenfalls verbundener erhöhter Aufwendungen getroffen wurde.