

Landratsamt X
Herrn/ Frau N. N.
... Straße x
xxxxx X

Hofgraben 4
80539 München

Tel. 089/2114-304
Fax 089/2114 -404
<mailto:N.N@bfd.bayern.de>

Ihre Zeichen
??-????/??

Ihre Nachricht vom
?. ????? 2009

Unsere Zeichen
A I? / ??-??s

Datum
19. Oktober 2009

**Vollzug des Denkmalschutzgesetzes;
Ort, Objekt, Straße, Gemeinde, Landkreis, Regierungsbezirk**

Bezug

Gebietsreferent: N. N., Amtsbezeichnung

Sehr geehrte/r Frau/ Herr,

das Landesamt für Denkmalpflege bedankt sich für Ihr Schreiben vom ?. ??? 2009, in dem Sie um Stellungnahme zum Gutachten von Herrn Arch. X sowie um Beantwortung Ihrer Frage zum Ausgleich der Kosten für den denkmalpflegerischen Mehraufwand bitten.

Grundsätzlich kann festgehalten werden, dass die von Herrn X, erstellte Kostenermittlung vom 10.3.2009 in Höhe von € 1.880.000.-, die sich durch die Sanierung und den Umbau zu vier Wohnungen ergibt, realistisch ist. Herr X errechnete den denkmalpflegerischer Mehraufwand mit € 1.035.878,34. Nach Prüfung des Erstgutachtens-Instandsetzung Bestand und des Ergänzungsgutachtens ist der wirkliche denkmalpflegerische Mehraufwand jedoch nur mit € 710.000,- anzusetzen, weil der Differenzbetrag i. H. v. € 325.000,- allein dem über ein Jahrzehnt unterlassenen Bauunterhalt geschuldet ist.

Die Wirtschaftlichkeitsberechnung stellt sich auf der Grundlage der Rechtsprechung von BVerfG, BayVerfGH und BayVGH sowie der Weisung der Obersten Denkmalschutzbehörde vom 14. Januar 2009 aus unserer Sicht wie folgt dar:

- 1) Mit den Denkmalbehörden abgestimmte, notwendige Maßnahmen und Kosten:

€ 1.880.000,-- (Gutachten X)
- 2) Aus Rechtsgründen davon abzuziehende Kosten:
 - 2.1) Kosten und Folgekosten von unterlassenen Bauunterhalt durch den Eigentümer und seine Rechtsvorgänger:

€ 325.000,-- (Erläuterung s. u.)
 - 2.2) Bau- und sicherheitsrechtlich veranlasste Kosten:

€ 844.121,66 (Differenz Nr. 1 ./.
denkmalpflegerischer Mehraufwand
[ohne Abzug unterlassener
Bauunterhalt] gem. Gutachten X)
 - 2.3) Abzug der möglichen Steuervorteile bei Instandsetzung (aus Gesamtkosten nach 1):

€ 0,-- (vermutlich)
 - 2.4) Abzug möglicher Zuwendungen (u. a. Entschädigungsfonds, Denkmalfördermittel, Fördermittel der Bayerischen Landesstiftung):
 - Bezirk X

€ 10.000,--
 - Landkreis X

€ 10.000,--
 - Gde. X

€ 5.000,--
 - Entschädigungsfonds & Landesstiftung

€ 710.000,-- (=denkmalpflegerischer
Mehraufwand gem. Gutachten X ./.
unterlassener Bauunterhalt])
 - 2.5) Abzug des Werts von Kompensationsmaßnahmen (ggf. erhöhtes Baurecht auf 0,5 ha des Gesamtgrundstücks von 1,6 ha à € 50,--/qm)

€ 250.000,-- (Gutachterausschuß)
 - 2.6) Zwischenergebnis: Die Basiskosten betragen

- € 274.121,66 (anteiliger GEWINN)
- 3) Hinzurechnung der anteiligen Finanzierungs- und Bewirtschaftungskosten für die Basiskosten

€ 0,--
- 4) Gegenüberstellung der Basiskosten (Nummern 2.6 + 3) mit den aus dem Objekt zu erzielenden Einnahmen unter Berücksichtigung des Wertzuwachses des Objekts durch die Sanierung = € (- € 274.121,66 + 0,--) - € 15.251,40 (Mieteinnahmen gem. Gutachten X, s. u. Erläuterung)

= - 289.373,06.

- 5) Im Ergebnis ist daher festzuhalten, daß auf der Grundlage der voreingestellten € 735.000,-- an Gesamtfördermitteln ein anteiliger Gewinn zu errechnen ist. Vor diesem Hintergrund erklärte sich das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege erneut verbindlich dazu bereit, in jedem Fall den nach der objektiv vorzunehmenden, ggf. gerichtlich korrigierten Wirtschaftlichkeitsberechnung erforderlichen effektiven Gesamtförderbetrag, hier eben errechnet i. H. v. (€ 735.000,-- - 289.373,06 =) **€ 445.626,94**, bis zur Höhe der eingestellten Gesamtfördermittel auch abzudecken.

Zum dem natürlich auf sachverständiger Grundlage ermittelten Bauunterhalt i. H. v. € 325.000,-- ist auf die Ausführungen des Bayerischen Obersten Rechnungshofes zu verweisen

(http://www.orh.bayern.de/index.php?option=com_content&task=view&id=298&Itemid=205):

„27.2.2 Mittelbedarf

Als Orientierungsgröße für den jährlichen Bedarf an Bauunterhaltungsmitteln gilt ein Wert von 1,0 bis 1,5 % des Neubauwerts als gesichert. Für die vielen Gebäude der SV, die unter Denkmalschutz stehen, ist nach Auffassung des ORH der höhere Wert von 1,5 % maßgeblich. Bei einem mittleren Kubaturpreis bei Denkmalschutzobjekten von 500 €/m³ und einem umbauten Raum von 3,3 Mio m³ ergibt sich für die Gebäude der SV ein Wiederbeschaffungswert von 1,65 Mrd €. Daraus errechnet sich ein jährlicher Bedarf an Bauunterhaltungsmitteln von 25 Mio €.“

Die Grundlage für eine systematische Instandhaltung des gesamten Gebäudes ist eine kontinuierliche Erfassung aller Mängel, deren Bewertung und Beseitigung. Damit sind auch solche Mängel gemeint, die nicht offensichtlich sind, jedoch in ihrer Auswirkung umfangreiche Schäden verursachen. Das Ergebnis ist die Verlängerung der Nutzungsdauer und die Einsparung von Ressourcen. Im vorliegenden Fall führt der offenkundige, unstreitige, auch die gesamte Dauer der Verwaltungsverfahren über andauernde, wohl jahrzehntelange Mangel an (regelmäßigem) Bauunterhalt zu einem nun immensen Aufwand.

Wird also zur Ermittlung des durchschnittlichen jährlichen Bedarfs ein Erfahrungswert von 1,0 bis 1,5 % des Neubauwerts für sachgerecht unterstellt (s. o.) und im vorliegenden Fall von einem fiktiven Neubauwert von ca. 1.050.000 Mio. € (= € 2.019,23 à 520 m² Nutzfläche [s. BKI Baukosteninformationszentrum deutsche Architektenkammern Stuttgart, Gutachten und einvernehmliche Verkaufsannonce]) ausgegangen, muss von einem jährlichen Bauunterhalt von € 15.860,-- ausgegangen werden.

Dies entspricht bei einem Zeitraum von 20 Jahren einer Summe von € 325.000,--. Die beiden vormaligen Eigentümerinnen erbten das Objekt 1995, also vor 14 Jahren. Der neue Eigentümer erhielt das Eigentum wohl in 2008 im Rahmen einer Schenkung.

Hinsichtlich der vom klägerischen Sachverständigen errechneten Mieteinnahmen besteht kalkulatorisch keine Divergenz. Allerdings stellt der Sachverständige dabei auf einen Wert i. H. v. € 3,--/m² ab. Unbeschadet des Umstandes, daß die hier in Rede stehende Immobilie – nach Vollsanierung – zweifelsfrei eine hochwertige Immobilie sein wird, eine Vermietung daher sicher nicht am unteren Rand des Mietmarkts erfolgen dürfte, zeigt allein die Umschau vor Ort in X die wahre Situation auf. So kann dem Internet bereits entnommen werden, daß aktuell die Vermietungssituation in X und Umgebung (incl. Y und Z) eine Kaltmiete i. H. v. € 4,69 bis € 5,71 zuläßt. Insofern wird auch verständlicher, warum der Sachverständige einst in seinem Ergänzungsgutachten selbst einen Mietzins i. H. v. € 10,--/m² in die Kalkulation einstellte.

Bei der vorstehenden Wirtschaftlichkeitsberechnung bleibt zudem unberücksichtigt, dass durch den neuen Eigentümer u. a. ein möglicher und entsprechend zu berücksichtigender steuerlicher Vorteil erwirtschaftet werden könnte.

Nachdem eine wirtschaftliche Nutzung nicht grundsätzlich auszuschließen ist, kann der Antrag auf Abbruch des Baudenkmals abgelehnt werden, sofern die gewichtigen Gründe für die unveränderte Beibehaltung des Baudenkmales die widerstreitenden öffentlichen und möglicherweise betroffenen privaten Belange überwiegen.

Zusammenfassend ist nach der vom Bayerischen Staatsministerium für Wissenschaft, Forschung und Kunst vorgegebenen Berechnungsvorgabe erneut festzuhalten, daß durch den Vollzug des Denkmalschutzgesetzes keine verfassungswidrige Beeinträchtigung der Eigentümer entsteht. In Folge der unbestritten festgestellten überwiegenden Gründe des Denkmalschutzes kann auf der Grundlage der Rechtsprechung von BVerfG, BayVerfGH und BayVGH die vorzunehmende Ermessensentscheidung nur in Richtung der Schutzzwecke von Art. 141 Abs. 2 BV erfolgen.

Mit freundlichen Grüßen

N. N.
Gebietsreferent/-in