

GERHARD BOLTEN

DIPL.-ING.
STADTPLANER SRL
ARCHITEKTEN BDA
ÖFFENTL. BEST. U. VEREIDIGTER
BAUSACHVERSTÄNDIGER

D-20354 HAMBURG
ALSTERUFER 20 B
TEL. 040/ 41 33 99 30
FAX 040/ 2282 02979

8.9.2017

INT 19.12

Unzumutbar.Denk.

DENKMALSCHUTZ - UNZUMUTBARKEIT

Der Schutz von Zeugnissen der Vergangenheit ist ein äußerst wichtiges gesellschaftliches Ziel.

Manchmal ist ein völliger Neuanfang sinnvoll. In der Regel aber sollte man alte Strukturen und Formen respektvoll betrachten und zuerst prüfen, ob und wie sie weiterverwendet werden können. Das gilt nicht nur für gesetzlich definierte Denkmale.

Neben steuerlichen Vorteilen kann der Schutz wie das Weiternutzen alter Bausubstanz in vielen Fällen auch sonstige ökonomische Vorteile haben, die häufig unterschätzt werden.

Der besondere Schutz besonderer Gebäude, manchmal auch besonderer Gebäudegruppen, wird vornehmlich durch Denkmalschutzgesetze geregelt.

Der Schutz städtebaulicher, besonderer Ensembles und ihrer Fassaden wird hauptsächlich durch Erhaltungssatzungen geregelt.

In beiden Fällen können die Rechte der Eigentümer hinsichtlich der freien Verfügbarkeit über ihr Eigentum wesentlich eingeschränkt sein - sofern ihnen diese Einschränkung zuzumuten ist.

08.09.2017

Im Grundsatz sind die Regeln, wie die Zumutbarkeit festzustellen und zu überprüfen ist, durch Gesetze definiert.

Die Ausformung dieser Prüfungen sind im Detail aber nicht gesetzlich geregelt. Sie sind fallweise zu überprüfen.

Im Folgenden gehe ich zunächst auf die Unzumutbarkeit im Falle des Denkmalschutzes ein.

Besonderheiten im Falle von Erhaltungssatzungen werden hinten kurz erläutert.

Abwägung . Rechtliche Grundsätze

Die Frage der Zumutbarkeit hat nicht nur mit einer wirtschaftlichen Zumutbarkeit zu tun. Auch andere Aspekte können wesentlich die Frage beeinflussen, ob der Erhalt eines Gebäudes dem Eigentümer zumutbar ist oder nicht.

Zuerst sollte überlegt und geprüft werden, was genau geschützt ist und wie die allgemeinen Rahmenbedingungen aussehen, bevor schematisch Berechnungen durchgeführt werden.

Eine Untersuchung der allgemeinen Umstände und der Frage, was genau geschützt werden soll ist vor jeder Berechnung wichtig.

Diesen Umständen kommt insbesondere dann eine große Bedeutung zu, wenn sich zwar Einbußen hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit ergeben, wenn aber diese Einbußen nicht so groß sind, daß sich eindeutig auf der Grund der wirtschaftlichen Einbußen eine Unzumutbarkeit ableiten läßt.

Die Grenzen der Zumutbarkeit hängen von den Rahmenbedingungen des Einzelfalles ab, also zB auch davon, ob der Schutz ein bedeutendes Denkmal betrifft (z.B ein Denkmal, das als Weltkulturerbe eingestuft ist) oder ein eher untergeordnetes Denkmal oder ein eher untergeordnetes Bauteil. Immer ist der Verfassungsgrundsatz einer freien Verfügbarkeit über das Eigentum gegen die Ziele des Denkmalschutzes abzuwägen.

Die freie Verfügbarkeit über das Eigentum ist eingeschränkt auf Grund der Sozialverpflichtetheit (Soziale Bindung) des Eigentums.

Zu den sozialen Verpflichtungen gehört u.a., die Ziele des Denkmalschutzes gebührend zu berücksichtigen und das besondere kulturelle Erbe der Bau-

08.09.2017

denkmale möglichst unverfälscht zu bewahren.

Zu der Frage, ob etwas zumutbar ist insbesondere auch ob etwas wirtschaftlich zumutbar ist, gibt es eine umfassende, sich kontinuierlich entwickelnde Rechtssprechung.

Die Rechtssprechung ist in vielen Punkten uneinheitlich.

Sie folgt gleichwohl - trotz unterschiedlicher Ansätze im Detail - nachvollziehbaren allgemeinen Grundsätzen.

Die allgemeinen Grundsätze sind :

1. Die Beurteilung, ob etwas (wirtschaftlich) zumutbar ist, ist Teil eines Abwägungsprozesses. Die Abwägung ist dabei ein Schlüsselbegriff.
2. Der Abwägungsprozess ist auf die individuelle Situation abzustellen.
3. Die Abwägung soll nachvollziehbar sein. Sie soll ausgewogen erfolgen.
4. Einzelne Aspekte dürfen nicht unangemessen berücksichtigt werden (Übermassverbot)
5. Besonders wichtige Verfassungsziele sollen möglichst optimal erfüllt werden (Optimierungsgebot).
6. Der Ertrag und die freie Verfügbarkeit des Eigentümers können drastisch eingeschränkt werden. Der Eigentümer soll aber nicht verpflichtet sein, laufend Zuschüsse zu leisten.

Der Abwägungsprozess kann an unterschiedlicher Stelle im Laufe einer Auseinandersetzung über das Denkmal und seine Verwertbarkeit erfolgen : Möglichst bereits in den Verhandlungen zwischen dem Eigentümer und dem Denkmalschutzamt, dann auf der Ebene der Genehmigungsbehörden, die die Vorstellungen des Denkmalschutzamtes und des Antragstellers / Eigentümers gegeneinander abzuwägen haben und schließlich durch Gerichte, falls es zu einer juristischen Auseinandersetzung kommt.

Auf allen Ebenen ist es sinnvoll und wichtig, daß der Eigentümer seine Vorstellungen und Ansprüche sachlich und gut nachvollziehbar vorträgt.

Auch für Denkmalschutzämter ist es hilfreich, wenn der Antragsteller sachlich und nachvollziehbar argumentiert. Nur vor dem Hintergrund nachvollziehbarer Argumente können mögliche Ausnahmen und Kompensations-

08.09.2017

maßnahmen gegenüber Politik und Öffentlichkeit gut begründet werden.

Vorüberlegungen

Eine wesentliche Voraussetzung für die Überprüfung der Wirtschaftlichkeit / Unwirtschaftlichkeit ist eine sinnvolle Konzeptfindung.

Der eingeschaltete Planer / Gutachter muß zunächst zwei Dinge herausfinden:

- a) Welche Bindungen und Festlegungen sind a priori seitens des Denkmalschutzes zu beachten?
- b) Welche Nutzungen und Umbaunotwendigkeiten ergeben sich im Rahmen dieser Auflagen auf Grund der bestehenden Struktur und im Rahmen der sonstigen bestehenden Gesetze.

Auf dieser Basis sind ein Konzept und ein Entwurf zu erstellen, für den eine Berechnung der Wirtschaftlichkeit / Unwirtschaftlichkeit durchzuführen ist. Das Denkmalschutzamt ist erst auf Basis eines derartig genauen Antrages verpflichtet, diesen genau zu prüfen.

Es muß nun genaue, begründete Stellungnahme abgeben und es muß genaue Zusagen zu direkten und indirekten Förderungsmöglichkeiten machen.

Vielfach wird die Meinung vertreten, daß für den Fall einer Ablehnung alternative Vorschläge zu Nutzung und Umbau durch das Denkmalschutzamt (und nicht durch den Antragsteller) vorgetragen werden müssten

Grundsätzlich ist der Antragsteller nicht verpflichtet, viele unterschiedliche Nutzungen durchzuplanen und durchzurechnen.

Tatsächlich kann sich ein solches Prozedere durch zahlreiche Nachforderungen stark verzögern.

Eine frühzeitige, konstruktive Zusammenarbeit mit dem Denkmalschutz ist anzustreben und i.d.R. auch möglich.

Es ist dabei durchaus möglich und zulässig, wenn zwischen Antragsteller und Denkmalschutzamt auch ohne fertig ausgearbeitetes Konzept Rahmenvereinbarungen und Vereinbarungen getroffen werden.

Denkmalschutzämter können oft hilfreiche Anregungen und Hilfestellungen

08.09.2017

geben.

Berechnungsmethoden

In der Rechtsprechung, teilweise auch in ministeriellen Erlassen, gibt es (jeweils unterschiedliche) Berechnungsmethoden, wie die wirtschaftliche Zumutbarkeit / Unzumutbarkeit nachzuweisen ist.

Die einzelnen zu beachtenden und anzusetzenden Faktoren sind nicht einheitlich. Z.B wird der Zeitraum, auf den sich Rechennachweise beziehen sollen, häufiger mit 10, gelegentlich mit 12 oder auch 15 Jahren angegeben. Auch hiervon wesentlich abweichende Zeiträume werden teilweise angegeben. Auch über die anzusetzenden Zinssätze oder Bewirtschaftungskosten läßt sich trefflich streiten.

In der Argumentation wird häufig als Grenze der Zumutbarkeit "die rote Null" erwähnt :

Wenn die zum Unterhalt des Denkmals notwendigen Aufwendungen, die Einnahmen (unter Berücksichtigung möglicher Zuschüsse und Steuererleichterungen) überschreiten, sei ein Erhalt nicht zumutbar.

Daraus wird teilweise im Umkehrschluss geschlossen, daß dann, wenn die Einnahmen die Ausgaben übersteigen ("schwarze Null "), automatisch ein Erhalt zumutbar sei. Dies ist falsch.

Zunächst ist diese Auffassung problematisch, weil Wirtschaftlichkeitsberechnungen immer Ungenauigkeiten aufweisen, da die meisten Parameter (innerhalb bestimmter Regeln) Parameter geschätzt werden können.

Das rechnerische Ergebnis einer geringen Unterdeckung kann durch wenige Veränderungen in der Berechnung in einen geringen Überschuss verwandelt werden und umgekehrt.

Ferner können bei einem geringen Überschuss, die absoluten Verluste gewaltig sein.

Dann ist fallbezogen zu untersuchen, ob diese hohen absoluten Verluste gerechtfertigt und angemessen sind.

Die Behauptung, nur weil sich ein geringer Gewinn erzielen ließe, sei automatisch die Unterschutzstellung bzw die Ablehnung eines Abrisses rechters, ist in dieser Verkürzung also falsch.

Die Umstände des Einzelfalles sind genau zu untersuchen, darzulegen und

08.09.2017

schließlich abzuwägen.

Die üblichen Berechnungsmethoden beziehen sich auf die Frage des Erhaltes / Nichterhaltes von ganzen Gebäuden.

Schwieriger wird es, wenn der Streit um die Frage geht, ob einzelne Bauteile und Elemente eines Denkmals zu erhalten sind.

Auch bei einzelnen Bauteilen ist abzuwägen, ob die sich durch den geforderten Erhalt gegebene Einschränkungen der freien Verfügbarkeit über das Eigentum in einem abgewogenen Verhältnis zur Bedeutung und Qualität des zu erhaltenden Bauteiles stehen.

Berechnungsmethode

Die üblicherweise im Denkmalschutz angewandten Berechnungsmethoden zum Nachweis der Wirtschaftlichkeit bzw. Unwirtschaftlichkeit eines Erhaltes unterscheiden sich deutlich von üblichen Berechnungsmethoden zur Überprüfung einer Wirtschaftlichkeit, wie sie in der Immobilienwirtschaft angewandt werden.

Die im Folgenden geschilderte Rechenmethode ist eingeführt und gilt als richtig, auch wenn es im Detail zu diversen Punkten unterschiedliche Auslegungen gibt.

Es scheint zunächst sinnvoll, diese Methoden im Prinzip anzuerkennen, zumal sie einige systematische Vorteile haben.

Die Berechnungen folgen ganz allgemein folgendem Muster :

Allen Einnahmen, die sich im Zusammenhang mit dem Denkmal über einen Zeitraum von 10 oder 12 Jahren erzielen lassen, werden allen Ausgaben gegenübergestellt.

Der Zeitraum von 12 Jahren wird häufig gewählt, weil er gerade noch überschaubar erscheint. Ferner gibt es für diesen Zeitraum denkmalschutzbedingte Steuerersparnisse.

Auf der Einnahmenseite werden neben den Mieten auch mögliche Zuschüsse sowie die genannten Steuerersparnisse berücksichtigt.

Auf der Ausgabenseite werden nicht die Ausgaben selbst betrachtet sondern nur die Zinsen, die aufgewendet werden müssen, um die notwendigen Ausgaben finanzieren zu können.

08.09.2017

Es gibt innerhalb dieses relativ einfachen, auf 12 Jahre bezogenen Ansatzes eine Besonderheit :

Man geht davon aus, daß auf der Ausgabenseite nicht nur Zinsen zur Finanzierung der notwendigen Ausgaben eingerechnet werden sondern auch Rücklagen, die notwendig sind, um das Gebäude langfristig (also länger als über den Berechnungszeitraum von 12 Jahren) zu erhalten. Dem Anspruch des Denkmalschutzes entsprechend soll das Denkmal ewig erhalten werden. Es ist aber auf Grund seiner Abnutzung nach einer gewissen Zeit (z.B im Schnitt 60 Jahren oder auch 100 Jahren) in wesentlichen Teilen vollkommen zu erneuern, sodaß für die Rücklagen - zusätzlich zu den zu zahlenden Finanzierungszinsen - jährlich 1,0 % des Gebäudesachwertes zurückzulegen sind und in diesem Sinne als Ausgaben gelten. Nimmt man eine kürzere technisch-wirtschaftliche Lebensdauer an, was in vielen Fällen realistisch erscheint, wäre der Zinssatz für Rücklagen entsprechend höher anzusetzen.

Gelegentlich werden die notwendigen Rücklagen auch für Teilbereiche unterschiedlich angesetzt - für die Haustechnik also kürzer als für das Tragwerk etc.

Nur die oben genannten Einnahmen und Kosten werden berechnet.. Restwerte nach 12 Jahren, Wertsteigerungen auf Grund allgemein steigender Immobilienpreise, Wertsteigerungen auf Grund evtl steigender Mieten, höhere Belastungen, weil nach 12 Jahren die steuerlichen Vergünstigungen ausfallen, höhere Unterhaltskosten, weil das ältere Gebäude erfahrungsgemäß deutlich höhere laufende Unterhaltskosten erfordert als das frisch renovierte Gebäude : all dies bleibt in dem genannten Rechenmodell unbeachtet.

Das Nicht-Beachten dieser Punkte dient wesentlich dazu, die Rechnung überschaubar und die spekulativen Ansätze gering zu halten

Dieses scheinbar einfache Schema enthält eine Reihe von Tücken, die das Ergebnis wesentlich beeinflussen können.

1. Gelegentlich werden die denkmalschutzbedingten Baukosten und die Baukosten in ihrer Gesamtheit verwechselt.

Die denkmalschutzbedingten Kosten sollten nur hinsichtlich der Sonderab-

08.09.2017

schreibung eine Rolle spielen, während die Gesamtbaukosten und der Restwert des Gebäudes vor seiner Sanierung die notwendigen Rücklagen beeinflussen.

2. Der Bodenwert kommt in der Rechnung häufig nicht vor. Das ist problematisch. Das Grundstück gibt es ja nicht für "nichts".

Auch ist der Wert des Grundstückes gegen den Wert des aufstehenden Gebäudes idR nicht eindeutig abgrenzbar.

Beide Werte verursachen zumindest im Fall des Erwerbes auf Grund des einzusetzenden Kapitals Zinskosten

3. Die Kosten durch unterlassenen Bauunterhalt werden häufig von den zu berücksichtigenden Baukosten abgezogen .

Die Trennung zwischen Kosten, die "durch unterlassenen Bauunterhalt" oder durch normale Alterungsprozesse verursacht sind, sind aber häufig kaum zu ziehen.

4. Die Höhe der Steuererleichterungen ist erwerberabhängig und läßt sich beispielsweise für Projekte, die für noch unbekannte Dritte entwickelt werden, nicht eindeutig feststellen.

5. Mögliche Mietsteigerungen sind nicht berücksichtigt.

6. Der Ausfall der Steuererleichterungen nach dem 12. Jahr ist nicht berücksichtigt.

Es empfiehlt sich neben dem genannten Schema weitere, kaufmännische Berechnungen durchzuführen und vorzulegen, wie sie beispielsweise gemäß den gesetzlich definierten Wertermittlungsrichtlinien durchzuführen sind.

Auch eine ergänzende Gegenüberstellung zwischen dem Ertrag im Falle eines Neubaues und dem Ertrag im Falle der Erhaltung des Denkmals ist sinnvoll, um das Ausmaß möglicher wirtschaftlicher Einbußen durch die Auflagen des Denkmalschutzes beurteilen zu können.

Derartige Berechnungen sind ergänzend sinnvoll, auch wenn sie nach üblicher Rechtsprechung primär als Nachweis einer Unwirtschaftlichkeit im Zusammenhang mit dem Denkmalschutz nicht anerkannt werden.

Allgemein - unabhängig von der Berechnungsmethode - läßt sich eine Zu-

08.09.2017

zumutbarkeit bzw Nichtzumutbarkeit vor dem gleichen rechtlichen Leitgedanken beurteilen :

Der Eigentümer kann im Rahmen der Sozialverpflichtetheit des Eigentums nicht den höchst möglichen Gewinn erwarten, er muss aber auch nicht unbegrenzt Einbußen hinnehmen.

Bei allen Berechnungen sind Zuschüsse oder mögliche Steuererleichterungen gegen die möglichen Einbußen gegenzurechnen.

Kompensationen

Ziel seitens des Staates und der Denkmalschutzbehörde muss es sein, unnötige Belastungen für den Eigentümer zu vermeiden und eine Zumutbarkeit herbei zu führen.

Hierzu gibt es - in einzelnen Ländern in den Denkmalschutzgesetzen ausdrücklich erwähnt - diverse Kompensationsmöglichkeiten, die angeboten werden können.

Hierzu gehören beispielsweise

- Ausweitung der Nutzungsmöglichkeiten
- Dispense von bau-und planungsrechtlichen Vorschriften
- teilweise Aufgabe der Denkmaleigenschaften und Festlegung der Erhaltung auf einen bestimmten Teilbereich
- Reduzierung der denkmalpflegerischen, fachlichen Anforderungen (Forderungen nach Einhaltung bestimmter historischer, handwerklicher Ausführungen etc.).

Es ist klar, daß es bei dem beschriebenen Vorgehen viele Imponderabilien und Ermessensentscheidungen gibt.

Wie hoch sind z.B. Mieterträge anzusetzen, wenn die Grundrisse auf Grund der vorgegebenen Struktur nicht heute üblichen Maßen entsprechen ?

Wie hoch sind realistisch die Baukosten anzusetzen ?

Auch wenn man sich nach dem Ergebnis einer geprüften Wirtschaftlichkeitsberechnung und der oben genannten zusätzlichen Kompensationen eine Unterdeckung ergibt, kann im Einzelfall die Berufung auf Unzumutbarkeit ausgeschlossen werden.

08.09.2017

Dies ist z.B. dann der Fall, wenn der Eigentümer das Grundstück in Kenntnis oder fahrlässiger Unkenntnis der Denkmaleigenschaft erworben hat, obwohl er erkennen konnte, daß ein erheblicher Instandhaltungsbedarf besteht und daß die Gesamtsituation in diesem Sinne problematisch einzustufen sein würde.

Was aber, wenn das Ausmaß von Schäden und die Konsequenzen der denkmalpflegerischen Auflagen beim Kauf nicht abschätzbar war ?

Vor dem Kauf eines derartigen Objektes wären möglichst verbindliche Abmachungen mit dem Denkmalschutzamt sinnvoll. Praktisch wird das leider oft nicht möglich sein..

Übliche Pflichten der Beteiligten. Procedere zum Nachweis der Unzumutbarkeit

Eine frühzeitige Einschaltung des Denkmalschutzamtes ist zu empfehlen, um möglichst strittige Verfahren zu vermeiden.

Ein strittiges Verfahren birgt vielfältige Risiken sowohl hinsichtlich der wirtschaftlichen Interessen des Eigentümers als auch hinsichtlich des Zieles des Denkmalschutzamtes, das Denkmal in eine möglichst sichere Zukunft zu führen.

Es empfiehlt sich, alle Schritte schriftlich zu dokumentieren.

Es empfiehlt sich seitens des Eigentümers möglichst frühzeitig einen in Verwaltungsrecht und Planungsrecht erfahrenen Anwalt hinzuzuziehen.

Es empfiehlt sich möglichst frühzeitig einen Gutachter hinzuzuziehen und mit dem Denkmalschutzamt Gespräche aufzunehmen.

Die folgenden Schritte für den möglichen Nachweis einer Unzumutbarkeit sind schematisch dargestellt . Sie können in einzelnen Bundesländern leicht vom Schema abweichen. Sie können vor allem in Bezug auf den Einzelfall abweichende Vorgehensweisen erfordern.

Die vollständige Durchführung der genannten Schritte wird in der Regel nur notwendig sein, wenn nicht im Vorfeld ein tragfähiger Kompromiss gefunden wird.

08.09.2017

Der Antragsteller (der z.B den Denkmalschutz bestreiten will, sein Gebäude abreißen oder verändern will) muß von sich aus

a) ein Konzept vorlegen, was er mit dem Denkmal vorhat und b) welche wirtschaftlichen Konsequenzen sich daraus ergeben.

Das Nutzungskonzept sollte sich möglichst an historische Nutzungen anlehnen, es sollte möglichst geringe Eingriffe in die Substanz erfordern.

Und es muss natürlich wirtschaftlich sinnvoll sein.

Der Nachweis der wirtschaftlichen Konsequenzen kann sehr umfangreiche Leistungen umfassen, bis hin zu planerischen (Vor-) entwürfen und detaillierten Kostenkalkulationen.

Zu den Nachweispflichten gehört im Einzelfall auch der Nachweis, Zuschüsse beantragt zu haben, wie auch der Nachweis ernsthafter, nicht erfolgreicher Versuche, das mit dem Denkmalschutz belastete Gebäude zu verkaufen.

Das Denkmalschutzamt sollte darlegen, was genau, warum unter Schutz gestellt werden soll (wissenschaftliches Gutachten). Die bloße Erklärung, ein Gebäude sei unter Denkmalschutz gestellt, weil es ein Zeugnis einer bestimmten Bauperiode sei, genügt eigentlich nicht.

Zu welchem Zeitpunkt und in welcher Form eine Unterschutzstellung seitens des Eigentümers bestritten werden kann, ist in den einzelnen Bundesländern unterschiedlich geregelt. Diese Frage ist mit einem Fachanwalt zu klären

·
Wenn der oben genannte Antrag auf einen Umbau oder einen Abriss Antrag gestellt ist, und nachvollziehbare Konzepte vorliegen und denen gegebenenfalls die Unzumutbarkeit nachgewiesen wird, muss das Denkmalschutzamt - sofern es den Antrag ablehnen will - begründet nachweisen, daß und warum das vorgelegte Konzept nicht tauglich ist.

Besondere Belastungen für den Eigentümer beim Nachweis der Unzumutbarkeit

08.09.2017

Seitens der Besitzer geschützter Gebäude wird häufig vorgetragen, es sei alles verrottet und eine Instandsetzung lohne sich nicht. Diese Behauptung ist manchmal eine Zweckbehauptung, oft aber geschieht sie auch aus Unkenntnis.

Viele alte Gebäude und alte Bauteile sind wirtschaftlich sanierbar. Die Sanierungskosten sind häufig deutlich niedriger als Neubaukosten.

Es gelten drei Einschränkungen :

1. Handwerker zu finden, die solche Reparaturen durchführen wollen und können, ist schwierig.
2. Sanierungskosten sind dann schwer kalkulierbar, wenn nicht genügend genau vorgeplant und ausgeschrieben wird. Es sind also relativ hohe planerische Vorleistungen notwendig, bevor man eine hohe Kostensicherheit erreicht.
3. Die Handhabung und die frühzeitige Kalkulation und damit die Finanzierbarkeit ist bei Neubauten (scheinbar) viel einfacher als bei Sanierungen.

Das Denkmalschutzamt darf relativ genaue Nachweise hinsichtlich der Konzepte, der zu erwartenden Kosten der Zuschüsse und anderer Nebenbedingungen verlangen.

Es darf - es muss aber nicht.

Auch hier sollten die Belange und Möglichkeiten des Besitzers angemessen gegen die Ansprüche des Denkmalschutzes abgewogen werden.

Es sollte z.B möglich sein, begründet Baukosten zu schätzen, ohne daß durchgearbeitete Entwürfe vorliegen.

Es sollte möglich sein, die Höhe von Zuschüssen zu schätzen, ohne daß vergebliche Anträge nachgewiesen werden müssen.

Der Nachweis bestimmter Punkte, der theoretisch vom Eigentümer verlangt werden kann, kann m.E.bei exzessiven Forderungen bereits per se eine unzumutbare Belastung darstellen.

trotzdem werden Gerichte im Zweifelsfall Nachweise verlangen.

Es ist sinnvoll, bereits frühzeitig den Umfang der sinnvollen Untersuchungen und Nachweise mit dem Denkmalschutzamt einvernehmlich zu regeln.

08.09.2017

Entschädigung

Im Falle einer Unzumutbarkeit und der gleichzeitigen Versagung eines Abrisses (bzw Umbaues) entsteht ein enteignungsgleicher Eingriff .
Der Eigentümer hat im Grundsatz einen Anspruch auf eine Entschädigung.

Zur Entschädigung zitiere ich den Tenor eines Urteiles vom 10.05.1988
VGH BW 10.05.1988 Aktenzeichen: 1S1949/ 87, EzD 2.2.6.1 Nr. 8

1. Bejaht die Behörde die Eigenschaft eines Gebäudes als Kulturdenkmal hat sie zu prüfen, ob die Versagung der Zustimmung (zum Abbruch) unverhältnismäßig ist, und gegebenenfalls nach pflichtgemäßem Ermessen darüber zu befinden, ob eine unzumutbare Belastung des Eigentümers durch die Zusagen entsprechender Zuschüsse auszugleichen ist, ob die Zustimmung wegen nichtausgleichsfähiger Belastung erteilt wird oder ob von der Möglichkeit der Enteignung Gebrauch gemacht werden soll.

2. In aller Regel ist eine wirtschaftliche Belastung für den Eigentümer unzumutbar und deshalb unverhältnismäßig, soweit die Kosten der Erhaltung und Bewirtschaftung nicht durch die Erträge der den Gebrauchswert des Kulturdenkmales aufgehoben werden können.

3. Bei der Entscheidung über die Zustimmung zum Abbruch eines Kulturdenkmales sind auch die mit der Erhaltung verbundenen Folgelasten zu berücksichtigen, wenn sich abschätzen läßt, daß das Kulturdenkmal in seinem bisherigen Zustand nicht sinnvoll genutzt werden kann .

Die Verweigerung einer Abrißgenehmigung aus Gründen des Denkmalschutzes ist im Falle einer Unzumutbarkeit also als enteignungsgleicher Eingriff zu werten, für den eine "angemessene Entschädigung" zu zahlen ist. Bei der Berechnung der Angemessenheit der Entschädigung ist logischerweise davon auszugehen, als ob das strittige Gebäude nicht wirtschaftlich betrieben wird und abgerissen wird.

Der Verlust wird sich also aus dem Ertrag ableiten, der üblicherweise bzgl. nur des Grundstückes zu erwarten ist.

(In der Regel ist folgender Wert anzusetzen : Grundstückswert bei üblicher Weise möglicher Nutzung, minus Abrisskosten, minus Kosten zur Dokumentation des historischen Bestandes)

Es gibt auch zu diesen Fragen eine komplexe, sich ständig weiter entwickelnde Rechtsprechung.

Es ist dringend anzuraten, frühzeitig einen Fachanwalt für Planungs- und Verwaltungsrecht einzuschalten.

Er sollten spätestens dann eingeschaltet werden, wenn ein Antrag auf Abriß strittig wird bzw. wenn Kompensationsmaßnahmen angeboten werden, da im Zusammenhang mit solchen Vorgängen Verjährungsfristen bezüglich möglicher Entschädigungsansprüche beginnen können.

Steuervergünstigungen

Eine konstruktive Zusammenarbeit mit dem Denkmalschutzamt ist auch wirtschaftlich sehr wichtig.

Die Anerkennung der durch den Denkmalschutz bedingten Mehrkosten obliegt dem Denkmalschutzamt .

Die diesbezüglichen Feststellungen des Denkmalschutzamtes sind von den zuständigen Finanzämtern zu akzeptieren und idR nicht hinterfragbar.

(Hierzu gibt es jedoch in einigen Bundesländern abweichende Ministerialerlasse)

Teilweise erhebliche Abschreibungsmöglichkeiten gibt es bezüglich folgender Kosten .

- Modernisierungskosten, soweit durch den Denkmalschutz bedingt
- Erhaltungskosten, soweit durch den Denkmalschutz bedingt.
- Bedingt können in einigen Fällen auch Anschaffungskosten abgesetzt werden

Die Höhe der Steuervergünstigungen hängen von der Einkommenssituation des jeweiligen Erwerbers ab.

Vor Beginn der Renovierung ist das Einverständnis des zuständigen Denkmalschutzamtes einzuholen.

Nachträglich können denkmalschutzbedingte damit sonderabschreibungsfähige Kosten nicht mehr bescheinigt werden.

Fehlende Veräußerbarkeit

Eine fehlende Veräußerbarkeit ist seitens des Eigentümers nachzuweisen. Er muß nachvollziehbar darlegen, daß und in welcher Form er über einen längeren Zeitraum hinweg ernsthaft versucht hat, das Gebäude zu veräußern.

Ist eine Veräußerung zu einem angemessenen Preis nachweislich nicht möglich, dann ist entweder ein Abriß zu genehmigen oder das Grundstück ist zu diesem angemessenen Preis zu enteignen.

Unzumutbarkeit bei Erhaltungssatzungen

Es gibt u.a . gem BauGB § 172 (1) Nr. 1 sogenannte städtebauliche Erhaltungssatzungen, die sich auf die Stadtgestalt beziehen und sog Milieuschutzverordnungen gem. BauGB § 172 (1) Nr2, die sich auf die sozio-ökonomische Struktur des geschützten Gebietes bezieht.

Auch im Falle von Erhaltungssatzungen hat der betroffene Eigentümer das Recht und die Möglichkeit gegen die Auflagen der Erhaltungssatzung vorzugehen.

Im Fall der städtebauliche Erhaltungssatzungen BauGB § 172 (1) Nr. 1 bezieht sich die Auseinandersetzung primär auf die Frage, ob und in welcher Form das streitbezogene Gebäude stadtbildprägend ist.

Ergänzend wird gelegentlich ein Nachweise verlangt, ein Erhalt des Gebäudes sei wirtschaftlich unzumutbar. Eigentlich sieht das Gesetz einen solchen Nachweis nicht vor.

Bei sogenannten Milieuschutzsatzungen (BauGB § 172 (1) Nr 2) ist die Prüfung der wirtschaftlichen Zumutbarkeit Bestandteil der Vorschrift : Ein Abriss muss genehmigt werden, wenn der Erhalt wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist.

Wie die wirtschaftliche Unzumutbarkeit im Detail nachzuweisen ist, ist im Gesetz nicht geregelt,

Gerichte und Baurechtsämter verweisen gelegentlich darauf, daß man bei Erhaltungssatzungen zum Nachweis der Unzumutbarkeit die die Grundsätze anwenden könne, die im Denkmalschutz üblich seien.

Daraus wird dann im nächsten Schritt gelegentlich abgeleitet, nicht nur die Grundsätze, sondern die Rechenverfahren, die im Denkmalschutz üblich seien, könnten angewandt werden

Abgesehen davon, daß die Berechnungsverfahren im Denkmalschutz, wie oben dargestellt, keineswegs eindeutig sind : sie sind aus verschiedenen Gründen nur im Prinzip aber nicht im Detail übertragbar. Wesentliche wirtschaftliche Vorteile wie Zuschüsse und vor allem steuerliche Vergünstigungen gibt es im Falle der Erhaltungssatzungen nicht.

Auch betrifft der Schutz im Falle der städtebaulichen Erhaltungssatzung nicht das ganze Gebäude sondern eigentlich nur die städtebaulich wirksamen Fassaden.

Es ist also im Detail sehr differenziert darzulegen, ob und in welcher Form schematische Berechnungen angesetzt werden können.

Grundsätzlich ist der jeweilige Einzelfall zu betrachten.

Auch im Falle von Erhaltungssatzungen ist es m.E. sinnvoll, alternative kaufmännische Berechnungen ergänzend durchzuführen, um Art und Umfang der wirtschaftlichen Beeinträchtigung auch auf diesem Wege darlegen zu können.

Siehe auch :

Gerhard Bolten - Erhaltungssatzungen

Gerhard Bolten - Bodenwert. Berücksichtigung bei Berechnungen zur Zumutbarkeit