

GERHARD BOLTEN

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

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

9.9.2017

gb/dl

INT19.12

Bodenwert Denkmal

Bodenwert

Die Berücksichtigung des Bodenwertes bei Berechnungen zur Zumutbarkeit des Erhaltes von Denkmälern

Zur Frage, ob der Bodenwert bei Berechnungen zur Zumutbarkeit eines Erhaltes von Baudenkmalen zu berücksichtigen ist, gibt es kaum Literatur.

Einige Gerichtsurteile im Zusammenhang mit Berechnungen der Zumutbarkeit bestreiten anscheinend grundsätzlich die Notwendigkeit oder Möglichkeit, den Bodenwert zu berücksichtigen.

So heißt es in dem Urteil des OVG Hamburg vom 12.12.2007 Az 2Bf 10/02 “ , dort Pkt dd. *Die Berücksichtigung derartiger Zinsen ist auch nicht aus verfassungsrechtlichen Gründen geboten. Denn Art. 14 (<http://dejure.org/gesetze/GG/14.html>) GG verleiht dem Grundeigentümer keinen Rechtsanspruch darauf, Zinsen aus seinem Grundvermögen zu erzielen.*

Zumutbarkeit des Erhaltes eines Denkmals

Unklar bleibt in diesem Text, was mit „Zinsen“ gemeint ist. Ein Gewinn ? Es geht aber gar nicht darum, „Zinsen aus dem Grundvermögen zu ziehen“, also einen Gewinn zu erzielen.

Es geht um die Frage, ob und wie im Rahmen der allgemein im Zusammenhang mit der „Zumutbarkeit“ des Erhaltes von Denkmalen üblichen Rechenmethoden auf der Seite der notwendigen Ausgaben auch jene Zinszahlungen zu berücksichtigen sind, die für den Erwerb des Grundstückes aufzuwenden waren, auf dem das mit dem Grundstück verbundene Denkmal steht.

Die Zinszahlungen für die Baukosten werden ohne weiteres als notwendig durch den Besitzer zu tragende Ausgaben anerkannt.

Die Zinszahlungen für das Grundstück anscheinend nicht. Das scheint nicht logisch und nicht angemessen.

Im folgenden Text begründe ich, in welcher Form und warum der Bodenwert berücksichtigt werden sollte.

Die üblicherweise zur Berechnung der wirtschaftlichen Zumutbarkeit benutzten Rechenmethoden sind im Detail keineswegs einheitlich.

Im Wesentlichen folgen sie jedoch alle folgendem Muster :

Allen Einnahmen, die sich im Zusammenhang mit dem Denkmal über einen definierten Zeitraum erzielen lassen, werden allen Ausgaben gegenübergestellt.

Als Zeitraum werden häufig 12 Jahre gewählt, weil dieser Zeitraum gerade noch überschaubar erscheint und weil es für genau diesen Zeitraum denkmalschutzbedingte Steuerersparnisse gibt.

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.

Zumutbarkeit des Erhaltes eines Denkmals

Es gibt innerhalb dieses relativ einfachen Schemas eine Besonderheit : Man geht davon aus, daß nicht nur Zinsen zur Finanzierung der notwendigen Ausgaben eingerechnet werden sondern auch jene 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 ja ewig erhalten werden. Es ist aber auf Grund seiner Abnutzung nach einer gewissen Zeit (z.B im Schnitt 60 Jahren oder auch 100 Jahren) vollkommen bzw in wesentlichen Teilen zu erneuern, sodaß für die Rücklagen - zusätzlich zu den zu zahlenden Finanzierungszinsen - jährlich bei einer Lebensdauer von 100 Jahren 1,0 % des Gebäudewertes 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.

(Die Annahme, das Gebäude würde z.B 100 Jahre überdauern, ist dabei eine der üblichen, akzeptierten Vereinfachungen, da einerseits auch nach 100 Jahren einige Teile nicht zu erneuern sind, da andererseits aber andere Teile innerhalb von 100 Jahren bereits mehrfach zu erneuern waren, wie z.B Teile der Heizung)

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.

Im Detail gibt es in einzelnen Urteilen zu einzelnen Positionen durchaus unterschiedliche Auffassungen, die hier nicht weiter zu untersuchen sind.

Zumutbarkeit des Erhaltes eines Denkmals

Der Bodenwert kommt in diesem Rechenansatz in der Regel nicht vor. Allerdings werden auf der Einnahmenseite gelegentlich Gewinne aus der möglichen Veräußerung nicht benutzter Grundstücksteile eingerechnet, was einer Subventionierung des Denkmals aus sonstigen Vermögen gleich kommt. Eine solche Subventionierung kann aber eigentlich im Rahmen der Sozialverpflichtetheit des Eigentums nicht gefordert werden. Das Denkmal soll sich selber tragen, es soll aber nicht dauerhaft aus eigenem Vermögen subventioniert werden.

Über diesen Sonderfall hinaus, daß Teile des Grundstückes auf der Einnahmenseite (!) berechnet werden, werden in den meisten Rechenmodellen die Kosten für das Grundstück selbst noch die für den Erwerb einzusetzenden Kapitalkosten auf der Ausgabenseite berücksichtigt.

Das scheint völlig unlogisch.

Logisch wäre es, die Nutzbarkeit anderer Grundstücksteile dann auf Einnahmenseite anzurechnen, wenn sie als Kompensation gewährt wird und sonst eigentlich nicht zulässig wäre.

Wenn ein Investor ein Denkmal erwirbt, muss er offensichtlich nicht nur das Denkmal selbst bezahlen, sondern er muss auch das Grundstück bezahlen.

Der Boden und das Gebäude sind wirtschaftlich nicht voneinander zu trennen.

Der Bodenwertanteil, der Gebäudewertanteil und die Reparaturkosten sind zu finanzieren, wenn das Denkmal erhalten werden soll.

Bei der Frage, ob und warum der Bodenwert berücksichtigt werden sollte, geht es nicht darum, ob das Grundgesetz einen Gewinnanspruch aus dem Besitz eines Grundstückes garantiert (wie dies in dem oben zitierten Urteil

Zumutbarkeit des Erhaltes eines Denkmals

suggestiert wird) und ob und wie evtl ein solcher Gewinnanspruch zu berücksichtigen wäre.. Es geht zunächst nur darum, ob der Einsatz des Grundstückes wie der Einsatz des sonstigen Kapitals zu behandeln ist, das aufzuwenden ist, um das Denkmal zu erhalten.

Die Methoden, wie die Höhe eines wirtschaftlichen Zumutbarkeit zu ermitteln ist, sind wie dargestellt in den Denkmalschutzgesetzen im Detail nicht geregelt.

Die Gesetze sagen nur, der Erhalt des Denkmals muss (auch wirtschaftlich) zumutbar sein.

Als nicht zumutbar gilt dabei in jedem Fall eine Situation, bei der die Ausgaben die Einnahmen übertreffen.

Wenn die Einnahmen aber höher als die Ausgaben sind, dann ist unter Berücksichtigung der Gesamtumstände abzuwägen, ob eine evtl vorhandene Minderung des Überschusses gegen einem ohne Denkmalschutz möglichen höheren Überschuss angemessen ist.

Dieser Fall ist hier nicht weiter darzulegen.

Es geht nur um die Frage, ob die Zinskosten zur Finanzierung des Grundstückes zu den Ausgaben zählen .

Wenn nun das Argument richtig wäre, die Zinsen für den Erwerb des Grundstückes dürften in einer Gewinn- und Verlustrechnung nicht angesetzt werden, weil das Grundgesetz keinen Gewinnanspruch (!) aus dem Grundbesitz garantiere, dann müsste man gleichfalls argumentieren, das Grundgesetz garantiere keinen Gewinn auf investierte Baukosten, folglich sei die Zinsbelastung für die Baukosten nicht in einer Gewinn- und Verlustrechnung zur Ermittlung der Zumutbarkeit bzw Unzumutbarkeit zu berücksichtigen.

Es geht aber bei der Anrechnung der Zinsbelastungen aus den Baukosten nicht um einen Gewinn sondern schlicht um die Zinsen, die gezahlt werden müssen, um die notwendigen Bauinvestitionen tätigen zu können.

Es geht nicht um eine Tilgung und es geht nicht um einen Gewinn.

Zumutbarkeit des Erhaltes eines Denkmals

Beides - Tilgung und Gewinn ist aus Sicht des Investors anzustreben - Er muss aber im Rahmen der Sozialverpflichtetheit des Eigentumes akzeptieren, daß sich keine Überschüsse ergeben, die eine Tilgung oder einen darüber hinausgehenden Gewinn zulassen.

Er muss nicht akzeptieren, daß er die Basiszinskosten damit er überhaupt die Sanierung bezahlen kann, nicht erwirtschaftet und dauerhaft zuschießt. Tritt ein Verlust ein, ist der Erhalt unzumutbar.

Das Gleiche gilt für die Aufwendungen für das Grundstück.

Auch hier soll nicht ein Gewinn erwirtschaftet werden und es soll auch nicht eine Rückzahlung des Kaufpreises erwirtschaftet werden (das wäre dann für den Käufer ein Gewinn : er kauft etwas auf Kredit und erwirtschaftet soviel, daß er im Laufe der Zeit den Kredit zurückzahlen kann) Das soll nicht angesetzt werden. Es ist aber anzusetzen, was notwendig gezahlt werden musste, um die Gebäudesubstanz überhaupt zu erhalten.

Die Kosten, die für den Erhalt des Gebäudes, für seine Instandsetzung aufzuwenden sind, fließen in die Berechnung ein.

Die zu erhaltende Gebäudesubstanz ist im Normalfall nicht ohne das Grundstück zu haben . Ein Auseinanderrechnen von Gebäudewertanteil und Bodenwertanteil ist sinnvoll nicht möglich.

Damit das Gebäude erhalten werden kann, muss notwendig das Grundstück vorhanden sein und finanziert werden.

(Genauer : es muss das Grundstück und die erhaltbare Restsubstanz des Gebäudes finanziert werden)

Ich wiederhole : mit Finanzierung ist nicht eine Amortisation oder die Erwirtschaftung eines Gewinnes gemeint. Gemeint ist die gewinnfreie Finanzierung des Kaufpreises.

Anders sähe es aus, wenn nur das Gebäude erworben würde und der Boden im Besitz eines Dritten verbliebe.

Würde der Dritte die Nutzung des Bodens ohne Pacht zulassen, dann wären in der Gegenüberstellung von Einnahmen und Ausgaben auf der Einnah-

Zumutbarkeit des Erhaltes eines Denkmals

menseite die Mieten anzusetzen und auf der Ausgabenseite hinsichtlich der Pachten nichts.

Würde der Dritte aber Pachten verlangen - ob hier für den Dritten ein Gewinn anzunehmen ist oder nicht, spielt zunächst keine Rolle -: für den Besitzer des Denkmals wären in seiner Einnahmen-Ausgaben-Überschussrechnung diese Pachten auf der Ausgabenseite zu berücksichtigen.

Normalerweise werden aber das Grundstück und das Gebäude gemeinsam erworben oder liegen in gemeinsamem Besitz.

Wenn aber nach gängiger Rechtsauffassung die Zinsen für die Baukosten zu berücksichtigen sind, dann müssen in gleicher Weise auch die Zinsen berücksichtigt werden, die für den Erwerb des Bodens (zusammen mit dem Restwert des Gebäudes) aufzuwenden waren und die ja - solange der Kredit nicht getilgt wird - jährlich anfallen. Auf ewig.

Gemäß gängigem Rechenmodell auf jeden Fall während der ersten 12 Jahre.

Diese Zinsen für das Grundstück sind genauso zu entrichten wie die Zinsen für die Finanzierung der Baukosten

Dabei müssen natürlich die Zinsen auf Grundstücksteile, die ohne das Denkmal bewirtschaftet werden können, herausgerechnet werden.

Es besteht offensichtlich ein enger wirtschaftlicher Zusammenhang zwischen dem Wert des Grundstückes und dem Wert des aufstehenden Gebäudes.

Das Grundstück erhält seinen praktischen Wert nicht durch sich allein und seine Lage sondern nur durch die Erträge, die sich aus einer Nutzung aufstehender Gebäude ergeben.

Die Gebäude sind umgekehrt ohne Grundstück nicht nutzbar und das Grundstück ist nur im Zusammenhang mit dem Gebäude mehr wert als die Überschüsse, die man aus einer agrarischen Nutzung an dieser Stelle erzielen könnte.

Wegen dieses wirtschaftlichen Zusammenhanges wird in den Berechnungsvorschriften zur Verkehrswertermittlung (ImmoWertV) grundsätzlich

Zumutbarkeit des Erhaltes eines Denkmals

davon ausgegangen, daß der Bodenwert zum selben Liegenschaftszinssatz zu verzinsen ist, wie der Gebäudewertanteil.

Beides ist zusammen zu beurteilen.

Über die sogenannten Liegenschaftszinsen, die bei klassischen Ertragswertermittlungen eine Rolle spielen, wird allerdings auch ein Gewinnanteil berücksichtigt, wie er marktüblich für bestimmte Nutzungen und Lagen als üblich gilt. Diese Gewinne fallen für das Grundstück und gleichzeitig das aufstehende Gebäude an.

Solche Gewinnanteile können für denkmalgeschützte Gebäude bis auf Null reduziert werden.

Diese Zumutung entspricht der Sozialverpflichtetheit (Sozialbindung) des Eigentumes.

In gleichem Umfang und mit den oben geschilderten Einschränkungen kann auf Grund der Sozialverpflichtetheit des Eigentumes auch der Gewinn aus dem Grundstück im Falle des Denkmalschutzes auf Null reduziert werden.

Nicht zulässig aber dürfte sein, dass durch die Nichtanrechnung der Zinskosten für das Grundstück die Belastung für das zu erhaltende Gebäude künstlich reduziert wird, daß als das Denkmal dauerhaft aus dem Grundstück subventioniert wird.

Es gibt einen weiteren Hinweis, daß der Bodenwert nicht vernachlässigt werden darf, sondern angemessen zu berücksichtigen ist.

Wenn der Eigentümer vorträgt, das Gebäude bei einer wesentlichen Minderung des höchst möglichen Gewinnes nicht unterhalten oder betreiben zu können, dann kann als alternative, wesentliche Einschränkung seiner freien Verfügbarkeit über sein Eigentum von ihm verlangt werden, daß er das Grundstück samt Gebäude verkauft.

Allerdings muss auch ein Käufer das Gebäude im Rahmen der Forderungen des Denkmalschutzes übernehmen und erhalten.

Kann der Besitzer das Grundstück unter diesen Voraussetzungen nicht zu

Zumutbarkeit des Erhaltes eines Denkmals

einem angemessenen Preis verkaufen, dann gilt nach eingeführter Rechtsprechung ein Erhalt des Gebäudes als unzumutbar.

Das Grundstück ist dann vom Staat zu übernehmen oder der Besitzer darf unter diesen Umständen das Gebäude abreißen bzw die erwünschten Veränderungen am Gebäude vornehmen, die ihm zuvor unter Hinweis auf den Denkmalschutz verweigert worden waren.

Es gibt also durch die Denkmaleigenschaft für den Eigentümer zwei alternativ mögliche wesentliche Einschränkungen.

a) er muss bei einer weiteren Nutzung des Gebäudes als Denkmal deutliche Verluste des Gewinnes auf Gebäude und Grundstück hinnehmen, den er ohne die Denkmaleigenschaft erzielen könnte

b) er muss alternativ das Haus mit Grundstück verkaufen, also seinen Besitz aufgeben.

Muss der Eigentümer nun im Fall b) das Grundstück entschädigungslos für nichts abgeben ?

„Nein“ sagt die eingeführte Rechtsprechung. Dem Eigentümer wird zwar zugemutet, daß er notfalls die Verfügung über das Grundstück aufgeben muss (es also verkaufen muss, um das Denkmal zu schützen), ihm wird aber nicht zugemutet, daß er das Grundstück ohne angemessene Entschädigung abgibt. Er muss das Grundstück „nicht wesentlich unter dem Preis abgeben, den das Grundstück ohne die Auflagen des Denkmalschutzes bzw der Erhaltungssatzung hätte minus der Kosten für einen Abriß“ (Zusätzlich kann verlangt werden, daß der Eigentümer die Kosten für eine fachgerechte Bestandsaufnahme trägt)

(Siehe Bundesverfassungsgericht, 1 Senat, Entscheidung vom 02. März 1999. - 1BvL 7/91- Leitsätze RdNr 74)

Dem Grundstück wird also mehr oder weniger der Wert beigemessen, den es ohne den Schutz des aufstehenden, geschützten Gebäudes hätte.

Der Eigentümer hat keinen Anspruch darauf, daß er den größt möglichen Gewinn aus dem Grundstück und dem Gebäude zieht.

Für beide Bestandteile darf der Gewinn im Einzelfall bis auf Null reduziert werden.

Für beide Bestandteile - das Gebäude wie das Grundstück - ist aber eine angemessene Entschädigung zu zahlen, wenn der Eigentümer enteignet wird

Es gibt keinen vernünftigen Grund, warum der Grundstückswert nur im Falle eines Verkaufes, nicht aber im Falle eines Erhaltes zu berücksichtigen ist, zumal der Grundsatz gilt, der betroffene Eigentümer solle so wenig wie möglich in seiner freien Verfügbarkeit über seinen Besitz eingeschränkt werden.

Das Denkmalschutzrecht und Erhaltungssatzung nach BauGB § 172 schützen das Gebäude. Sie schützen das Gebäude bis hin zu einem völligen Wertverlust des Gebäudes (Wert im Sinne eines auf einen bestimmten Zeitraum berechneten Ertrages)

Sie dürfen aber nicht wirtschaftlich zu einem Wertuntergang auch des Grundstückes führen.

Wenn das Grundstück durch die Nichtberücksichtigung der Zinskosten, die für den Erwerb anfallen, in der Einnahmen- Ausgabengegenüberstellung wirtschaftlich unberücksichtigt bleibt, dann bedeutet dies, daß das Grundstück quasi enteignet wird (also wirtschaftlich keine Bedeutung mehr hat) oder daß vom Eigentümer verlangt wird, er müsse das Denkmal dauerhaft über sein eigenes Vermögen (nämlich den Wert des Grundstückes) subventionieren.

Dies aber ist nach gängiger Rechtsauffassung nicht zulässig :

(Thiel, Gelzer, Upmeier . Baurechtssammlung Bd 77, Werner Verlag, 2011, Nr. 114, Pkt 3.:

Der Eigentümer kann einerseits nicht verlangen, ein in die Denkmalliste eingetragenes Baudenkmal mit denselben Renditeerwartungen wirtschaftlich zu verwerten wie eine beliebige andere Immobilie.; andererseits kann ihm nicht zugemutet werden, den Erhalt des Denkmals

langfristig und dauerhaft aus seinem übrigen Vermögen zu finanzieren.

Das Grundstück bzw die für seinen Erwerb anfallenden Kosten sind also bei einer Gegenüberstellung von Einnahmen und Ausgaben angemessen zu berücksichtigen, damit nicht indirekt das Denkmal aus dem übrigen Vermögen finanziert werden muss.

Es bleibt aber zwischen der Behandlung des Grundstückswertes und des Denkmals ein wesentlicher Unterschied :

Für das zu schützende Gebäude sind zusätzlich zu den Finanzierungskosten auf der Ausgabenseite Rücklagen anzusetzen, um das Gebäude ewig zu erhalten und instandhalten zu können.

Bei dem Grundstück gibt es diese Kosten nicht, weil es ja per se ewig ist, und sich nicht abnutzt.

Verfolgt man diesen Gedanken weiter und denkt an ein Grundstück, das auf Grund der Topographie dauernd gegen ein Abrutschen zu sichern ist, wird deutlich, daß für diesen Sonderfall auch für das Grundstück Rücklagen einzurechnen wären, die es zusammen mit dem aufstehenden Denkmal dauerhaft erhalten.

Da Einzelfallprüfungen notwendig sind, kann es notwendig sein, im Einzelfall Art und Höhe der Berücksichtigung des Bodenwertes im Detail festzulegen.

Zu überlegen wäre, ob evtl unterschiedliche Formen des Erwerbes zu unterschiedlichen Rechenansätzen führen sollten.

Aus systematischen Gründen und aus Gründen der Gleichbehandlung sollte m.E. nicht unterschieden werden, ob das Grundstück (nebst Gebäude) erworben wurde oder geerbt wurde.

Die Ermittlung der Einnahmen wie die Ermittlung der Belastungen sollte unabhängig von der Person des Antragstellers zu erfolgen.

Wenn man die tatsächlich beim Erwerber anfallenden Zinsbelastungen für das Grundstück und den Gebäuderestwert (vor der Sanierung) in dervorgeschlagenen Form berücksichtigt, wird in den meisten Fällen dennoch keine rote Null erreicht. Im Regelfall werden auch dann die Einnahmen höher

sein als die Ausgaben, auch wenn der Überschuss absolut durch die Berücksichtigung des Grundstückswertes sinkt.

Die Überschüsse werden weiterhin (fast) immer niedriger sein als sie es bei einer freien Verfügbarkeit über das Grundstück sein könnten.

In diesen Fällen ist dann unter Berücksichtigung der gesamten Umstände abzuwägen, ob das Ausmaß der Reduzierung der Gewinne in einem angemessenen Verhältnis zur Bedeutung des zu schützenden Gebäudes steht.

Gerhard Bolten

©Copyright und Urheberrecht

Gerhard Bolten, Architekt BDA, Hamburg

Das Zitieren ist mit Verfasserangabe erlaubt.

Siehe auch :

Gerhard Bolten - Erhaltungssatzungen

Gerhard Bolten - Denkmalschutz - Unzumutbarkeit