

# Denkmalrecht in Deutschland

## Denkmalrecht im Denkmalnetz Bayern

Stand 2010

### Muster und Beispiele zum Bereich Kosten

#### 1. Muster: Bauvertrag

Zwischen \_\_\_\_\_ (Auftraggeber – nachfolgend AG  
genannt)

und \_\_\_\_\_ (Auftragnehmer – nachfolgend AN  
genannt)

wird nachfolgender Bauvertrag geschlossen:

##### 1. Gegenstand

Dem AN wird für das Bauvorhaben \_\_\_\_\_ die Ausführung der  
\_\_\_\_\_ -arbeiten übertragen.

##### 2. Grundlagen

Neben den Vereinbarungen dieses Vertrages gelten in nachstehender Reihenfolge als  
Vertragsbestandteile: die Leistungsbeschreibung mit deren Vorbemerkungen  
die Zusätzlichen Vertragsbedingungen  
die VOB Teile B und C

---

##### 3. Vertretung der Vertragspartner

###### 3.1 AG

Der AG wird vertreten durch \_\_\_\_\_. Der  
Vertreter ist zu

Vertragsänderungen, Vergabe von Zusatzleistungen und Stundenlohnarbeit nicht berechtigt/berechtigt  
bis zu einem Wert von € \_\_\_\_\_.

###### 3.2 AN

Der AN wird vertreten durch \_\_\_\_\_.

##### 4. Lohn

###### 4.1

Als Werklohn für die vertragsgegenständlichen Leistungen wird vereinbart

die vorläufige Summe von € \_\_\_\_\_ zzgl. MwSt. Die Abrechnung  
erfolgt nach

ausgeführten Massen zu den Einheitspreisen des Leistungsverzeichnisses die Pauschalsumme von

€ \_\_\_\_\_ zzgl. MwSt.; von der Pauschalsumme sind erfasst: Abrechnung nach  
Stundenlohn

wie folgt:

Meister: \_\_\_\_\_ € /Std.

Polier: \_\_\_\_\_ € /Std.

Facharbeiter: \_\_\_\_\_ € /Std.

Helfer: \_\_\_\_\_ € /Std. (jeweils zzgl. MwSt.)

###### 4.2

Besondere Vereinbarungen:

---

## 5. Fristen

### 5.1

Mit der Ausführung ist zu beginnen

am \_\_\_\_\_  
innerhalb von zwölf Werktagen nach Aufforderung durch den AG

### 5.2

Die Arbeiten sind verbindlich fertig zu stellen bis \_\_\_\_\_

Die Arbeiten sind fertig zu stellen innerhalb von \_\_\_\_\_ Werktagen nach  
Ausführungsbeginn

Es gilt der beiliegende Bauzeitenplan

Folgende Einzelfristen gelten gem. § 5 Nr. 1 Satz 2 VOB/B als Vertragsfristen

\_\_\_\_\_

## 6. Vertragsstrafe

Im Falle des Verzugs hat der AN an Vertragsstrafe zu zahlen

hinsichtlich der vereinbarten Fertigstellungsfrist \_\_\_\_\_ % für jeden Werktag der Verspätung

hinsichtlich der vereinbarten Einzelfristen \_\_\_\_\_ % für jeden Werktag der Verspätung,  
insgesamt jedoch höchstens 10 % der Brutto-Abrechnungssumme.

## 7. Mängelansprüche

Es gilt § 13 VOB/B

In Abweichung des § 13 VOB/B wird Folgendes vereinbart:

\_\_\_\_\_

## 8. Abnahme

Es gilt § 12 VOB/B

In Abänderung von § 12 VOB/B wird vereinbart:

\_\_\_\_\_

## 9. Zahlungen

Es gilt § 16 VOB/B

In Abweichung von § 16 VOB/B wird Folgendes vereinbart:

\_\_\_\_\_

Zahlungen werden geleistet nach folgendem Zahlungsplan:

\_\_\_\_\_

## 10. Sicherheitsleistungen

Es wird Sicherheitsleistung vereinbart in Höhe von \_\_\_\_\_ % der Abrechnungssumme  
(Gewährleistungssicherheit sowie Sicherheit für Erstattung von Überzahlungen) wird nicht vereinbart.

Besondere Vereinbarungen:

## 11. Sonstige Vereinbarungen

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_ (Ort, Datum) (Ort,  
Datum)

Unterschriften \_\_\_\_\_ (Auftraggeber) \_\_\_\_\_ (Auftragnehmer)

## 2. Muster: Kostenschätzung DIN 276<sup>1</sup>

### Beispiel: Sanierung Bürgerhaus

#### a) Schätzung der Gesamt-Projektkosten (DIN 276)

DIN 276 Gruppe	Bezeichnung	Betrag	Schätzung inkl. MwSt.
	Kaufpreis	660.000	
	Notargebühren	10.000	
	Grunderwerbsteuer	70.000	
	Mietfreimachung	63.000	
100	Summe Baugrundstück		803.000
200	Summe Erschließung		13.500
300	Summe Bauwerk		2.180.000
400	Summe Gerät		5.000
500	Außenanlagen		27.000
	Bestandspläne	20.000	
	Fotodokumentation	5.000	
	restauratorische Voruntersuchungen Fa. Meyer	18.500	
	Restaurierung der Decken im 1. und 2. OG	34.200	
	Natursteineergänzungen u. Konservierung	22.800	
600	Summe zusätzliche Maßnahmen		100.500
	Architektenhonorar	230.000	
	Statikerhonorar	20.000	
	Projektantenhonorar	90.000	
	Baubetreuungshonorar	120.000	
	Steuerberatungshonorar	10.000	
	Gebühren,	7.000	
	Finanzierungskosten	69.000	
700	Summe Baunebenkosten		546.000
	Summe insgesamt		3.675.000

#### b) Schätzung der reinen Baukosten (Aufteilung nach DIN 276 Gruppe 300)

Gruppe 300 nach Gewerken	Schätzung
Baumeisterarbeiten inkl. Trockenbau	910.000
Holzbau-, Dachdeckungs-, Spenglerarbeiten	214.000
Sanitärarbeiten	107.000
Heizungsarbeiten	117.000
Elektroarbeiten	71.000
Schreinerarbeiten	193.000
Malerarbeiten	80.000
Bodenbelagsarbeiten	139.000
Fliesenarbeiten	81.000
Summe	1.912.000
+ 16 % MwSt.	305.920
Summe reine Baukosten	2.217.920

<sup>1</sup> Zu den Kosten in der Denkmalpflege siehe Martin/Krautzberger, Handbuch, 3. Auflage 2010, Teil H Kapitel II, zur Kostenschätzung siehe Teil H Kapitel II Nr. 3, zur DIN 276 siehe Teil H Kapitel II Nr. 2 b.

### 3. Muster: Schätzung denkmalpflegerischer Mehraufwand<sup>2</sup>

#### Beispiel: Sanierung Bürgerhaus

#### 1. Detaillierung der restauratorischen und denkmalpflegerischen Maßnahmen

<b>I. Mehraufwand für Befunduntersuchung und Dokumentation zu 90 % bezuschussungsfähig</b>	<b>Schätzung</b>
Restauratorische Voruntersuchungen	16.300,00
Baubegleitende Fotodokumentation	4.400,00
Summe	20.700,00
+ 14 % MwSt.	2.898,00
Summe Mehraufwand rein restauratorische Maßnahmen	23.598,00
Beantragter Zuschuss: 90 % von 23 598,00 =	21.238,20
<b>II. Mehraufwand für rein restauratorische Maßnahmen zu 50 % bezuschussungsfähig</b>	<b>Schätzung</b>
Restaurierung der Balken-Bohlen-Decken im 1. OG und 2. OG Reinigen, Festigen und Ergänzen inkl. Rieselschutz	30.000
Freilegung und Ergänzung von Tür-Natursteingewänden im Bereich des romanischen "Steinhauses"	4.000
Anfertigung einer Rundbogentür für romanisches Natursteingewände, Mehrpreis	1.000
Freilegung und Ergänzung des historischen Naturstein-Bogens an der Westfassade	8.000
Restaurierung von Fenstergewänden in Naturstein	4.500
Restaurierung der Renaissance-Nische aus Naturstein im 1. OG	3.500
Statische Sicherung des barocken Treppenhauses	15.000
Restaurierung und Ergänzung der barocken Treppenbaluster	7.000
Putzabschlag per Hand unter Erhaltung alter Putzflächen Mehrpreis	12.000
Dachstuhl sanieren unter Berücksichtigung der bestehenden denkmal- geschützten Mittelstütze, Mehrpreis	3.500
Restaurierung der bestehenden Haustür, Mehrpreis	3.500
vorhandene historische Innentüren restaurieren Mehrpreis gegenüber Standardtüren	5.000
Anteilige Baunebenkosten des Architekten und Statikers	97.000
Summe	107.000
+ 14 % MwSt.	14.980
Summe Mehraufwand rein restauratorische Maßnahmen	121.980
Beantragter Zuschuss: 50 % 121.980x0,5 =	60.990
<b>III. Mehraufwand für rein denkmalpflegerische Maßnahmen zu 10 % bezuschussungsfähig</b>	<b>Schätzung</b>
Bestandsaufmaß	17.500
5 % Erschwerniszuschlag auf die Baukosten aufgrund der engen Lage der Baustelle	95.000
statische Sicherung der Nordfassade	16.000
Freilegen der Balkenaufleger und statische Sicherung einzelner Balkenfelder	28.000
Höhenausgleich für schiefe Decken	5.000
Trockenlegung des EG-Mauerwerks, Aufbringen von Sanierputz Mehrpreis	36.000
Außenmauerwerk ausbessern, Fensterstürze reparieren	6.000
Fachwerk-Innenwände instandsetzen und verstärken	2.500
Sanierung der bestehenden Kaminanlagen	4.500

<sup>2</sup> Zum denkmalpflegerischen Mehraufwand siehe Martin/Krautzberger a.a.O. Teil H Kapitel II Nr. 1 d, bb. Siehe auch die entsprechende Dienstanweisung von Baden-Württemberg in Martin/Mieth/Spennemann, Zumutbarkeit im Denkmalrecht, 2014, im Anhang.

Neuer Innenputz auf alten Putzschichten (Mehrpreis)	9.500
Außenputz	15.500
Mehrpreis für Fassadengliederung (Gesimse, Fensterfaschen)	
Fassadenanstrich	17.000
Mehrpreis für mineral. Anstrich u. Absetzen der Fenster	
Dachdeckung	20.000
Mehrpreis für Biberschwanz-Tonziegel	
Dachgauben in historischer Form	6.500
Mehrpreis gegenüber DF-Fenstern	
Holzprossenfenster (Mehrpreis gegenüber Standardfenstern)	29.000
Fensterläden	2.500
neue Füllungs-Innentüren passend zu vorhandenen historischen Innentüren	24.000
Mehrpreis gegenüber Standardtüren	
Parkett mit Trittschallverbesserung (Mehrpreis gegenüber Standardboden)	33.000
Solnhofenerplatten im EG (Mehrpreis gegenüber Standardboden)	12.000
Natursteinschwellen im EG	5.500
Sanitär-, Heizungsinstallation (Mehrpreis für aufwendigere Leitungsführung)	6.500
Granitpflaster in Hof und Eingang (Mehrpreis gegenüber Verbundpflaster)	3.500
Zwischensumme	395.000
Anteilige Baunebenkosten des Architekten und Statikers	38.000
Summe	433.000
+ 14 % MwSt.	60.620
Summe rein denkmalpflegerische Maßnahmen	493.620
Beantragter Zuschuss: 10 % von 493.620,00 =	49.362
Beantragte Zuschusshöhe insgesamt gerundet	130.000