

# Denkmalrecht in Deutschland

## Denkmalrecht im Denkmalnetz Bayern

Stand 2010

### Muster und Beispiele zum Bereich Finanzierung

#### 1. Muster: Zuschussantrag

##### Antrag auf Gewährung eines Zuschusses zur Erhaltung eines Denkmals

1. Antragsteller  Eigentümer  Verwalter  Nutzer

\_\_\_\_\_  
Name, Vorname

\_\_\_\_\_  
Anschrift, Telefon/Fax

\_\_\_\_\_  
Konto-Nr./Bankleitzahl

2. Zu förderndes Objekt  Bau- oder Kunstdenkmal  
 Bodendenkmal

-

\_\_\_\_\_  
Lage (PLZ, Ort, Ortsteil; Straße, Nr.; Eigennamen; Landkreis)

#### 3. Geplante Maßnahmen, Genehmigung, Durchführung

-

\_\_\_\_\_  
Maßnahmen

-

\_\_\_\_\_  
Nachweis über die eingeholten gesetzlich vorgeschriebenen Genehmigungen

-

\_\_\_\_\_  
Durchführungszeitraum von bis

#### Finanzierungsplan:

Kosten: \_\_\_\_\_ €

Eigenanteil: \_\_\_\_\_ €

Eigenleistung: \_\_\_\_\_ €

Zuwendung der

Gemeinde/Stadt: \_\_\_\_\_ €

Zuwendung des

Landkreises: \_\_\_\_\_ €

Leistung Dritter: \_\_\_\_\_ €

**Finanzierung**

**insgesamt:** \_\_\_\_\_ €

Entsprechendes ausfüllen

**4. Begründung der durchzuführenden Maßnahmen (ggf. gesondertes Blatt)**

-

---

---

**5. Begründung zur Notwendigkeit der Förderung (ggf. gesondertes Blatt)**

-

---

---

**6. Weitere Anträge auf Zuschüsse werden/wurden gestellt bei:**

1 \_\_\_\_\_

---

2 \_\_\_\_\_

---

3 \_\_\_\_\_

---

**7. Bereits erhaltene Zuschüsse  
(innerhalb der letzten drei Jahre, Förderprogramm, Jahr, Betrag)**

-

---

---

**8. Erklärungen**

Der **Antragsteller** erklärt, dass

1. bei Antragstellung mit der Maßnahme noch nicht begonnen wurde
2. er zum Vorsteuerabzug (bitte Entsprechendes ankreuzen)  
 berechtigt ist und dies bei den Angaben berücksichtigt hat (Preis ohne Umsatzsteuer)  
 nicht berechtigt ist.
3. die in diesem Antrag (einschl. Antragsunterlagen) gemachten Angaben vollständig und richtig sind.

**9. Besondere Bemerkungen**

-

---

---

**10. Anlagen (entsprechend Denkmalförderrichtlinien):**

-

---

---

**11. Stellungnahme Kreiskirchenamt (nur bei kirchlichen Objekten)**

-

---

---

-

---

Ort, Datum, Unterschrift

Zustimmungsvermerk der Unteren Denkmalschutzbehörde:

## 2. Muster: Zuschussbescheid

### Absender Landesamt für Denkmalpflege oder Kommune

**Betreff:** Erhaltung und Sicherung von Kunst- und Geschichtsdenkmälern

Anlagen:

1 Allg. Nebenbestimmungen für Zuwendungen (ANBest-P)

2 Formblätter Auszahlungsantrag

2 Formblätter Verwendungsnachweis

#### **Bescheid**

Hiermit wird gemäß Antrag vom \_\_\_\_\_ für die Gesamtinstandsetzung und den Erhalt historischer Ausbaudetails des Gebäudes in

\_\_\_\_\_ ein Zuschuss bis zur Höhe von € \_\_\_\_\_

in der Form der Anteilsfinanzierung zu zuwendungsfähigen Gesamtkosten von

ca. € \_\_\_\_\_ bewilligt.

Die Maßnahme ist unverzüglich unter Beratung und Berücksichtigung der fachlichen Äußerungen des Landesamtes für Denkmalpflege durchzuführen. Die anliegenden Nebenbestimmungen sind Bestandteil dieses Zuwendungsbescheides.

**Bewilligungszeitraum: 1. 1. bis 1. 10. 2016. Mit Ablauf des 1. 10. 2016 wird der Bewilligungsbescheid unwirksam, der Zuschuss verfällt.**

Mit anliegendem **Auszahlungsantrag** können Sie die Auszahlung des Zuschusses oder eines Teiles des Zuschusses innerhalb des Bewilligungszeitraumes beantragen, soweit Sie die Mittel spätestens in den nächsten zwei Monaten für Rechnungen benötigen, die Sie im Rahmen des Zuwendungszweckes bezahlen müssen. Der Auszahlungsantrag ist über die Untere Denkmalschutzbehörde vorzulegen.

Der **Verwendungsnachweis** ist in doppelter Fertigung auf anliegenden Formblättern gegenüber der Unteren Denkmalschutzbehörde bis spätestens 1. 4. 2015 unter Beachtung der Nebenbestimmungen zu diesem Zuwendungsbescheid zu erbringen.

Eine **Abtretung** des bewilligten Zuschusses nach § 398 BGB ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Landesamtes für Denkmalpflege zulässig.

#### **Nebenbestimmungen:**

\_\_\_\_\_  
Bedingungen, Befristungen, sonstige Maßgaben

\_\_\_\_\_  
(Unterschrift)

### 3. Muster: Gutachten zur Zumutbarkeit<sup>1</sup>

#### 1 1. Zumutbarkeit bei einem Arbeitnehmer

Vollzug des Denkmalschutzgesetzes;  
Inanspruchnahme des Entschädigungsfonds (Bayern) für die Instandsetzung des Anwesens . . . in  
. . .

##### Anlagen:

- 1 Architektenprojekt
- 1 fachliche Stellungnahme
- 1 Grundbuchauszug
- 1 Eintragungsbekanntmachung
- 3 Einkommensteuerbescheide
- 1 Gehaltsabrechnung
- 1 Erziehungsgeldbescheid
- 1 Stellungnahme des Steuerberaters
- 1 Bewilligungsbescheid der Landesbank
- 1 Schreiben der Landesbank
- 1 Zuschussantrag Dorferneuerungsmittel
- 1 Schreiben des Herrn . . . vom . . .
- 2 Ausfertigungen dieses Schreibens

Das Landratsamt beantragt in seiner Eigenschaft als Untere Denkmalschutzbehörde für die Kosten der Instandsetzung des Anwesens einen Betrag von *300.000,- DM* als Zuschuss zur Verfügung zu stellen. Beim Anwesen handelt es sich um ein Baudenkmal im Sinne des DSchG.

Es ist wie folgt in der Denkmalliste beschrieben:

“. . . Wohnhaus, 1. Hälfte 19. Jh., Giebelseite Ende 19. Jh. in Sandstein aufgemauert, Obergeschoss der Traufseite Fachwerk (Fl.Nr. . . .).”

Bis zum Jahr 1987 stand das Bauwerk im Eigentum einer weit verzweigten Erbengemeinschaft. Mit notariellem Kaufvertrag vom 10. März 1987 wurde es zusammen mit dem Hausgrundstück in einer Größe von  $454 \text{ m}^2$  und einem weiteren Gartengrundstück von  $1433 \text{ m}^2$  zum Preise von *90.000,- DM* an den derzeitigen Eigentümer veräußert. Das Wohnhaus ist bereits jahrelang nicht mehr bewohnt. Auf Anregung des neuen Eigentümers wurde das Baudenkmal erstmals am 9. Oktober 1990 durch das Landesamt für Denkmalpflege besichtigt. Hierbei wurden die baulichen Schäden festgestellt und die zur Behebung und Instandsetzung notwendigen Schritte festgelegt. Mit Schreiben vom . . . wurde dann eine Förderung für dieses Objekt dem Grunde nach befürwortet.

**Zu TZ 1.1:** Träger der Instandsetzungsarbeiten ist Herr . . ., wohnhaft in . . .

**Zu TZ 1.2:** Alleineigentümer des Anwesens in . . . ist ebenfalls Herr . . .

**Zu TZ 1.3:** Der Eigentümer hat mit Schreiben vom 26. August 1991 gegenüber dem Landratsamt sein Einverständnis mit der Durchführung der notwendigen Instandsetzungsarbeiten erklärt und gleichzeitig die Trägerschaft für die Maßnahme übernommen.

**Zu TZ 1.4:** Die Bestellung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern zur Sicherung des Baudenkmales vor Abbruch und Veränderung ist nicht notwendig.

**Zu TZ 1.5:** Die Bausubstanz des Anwesens ist ernsthaft gefährdet. Das Haus zeigt teilweise bedrohliche bauliche Schäden, vor allem Setzungserscheinungen. So ist der Sandsteingiebel nahezu einsturzgefährdet. Nach den Feststellungen des Statikerbüros Nippert im Gutachten vom 2. August 1991 muss auch das Erdgeschossmauerwerk der Südwand und des Ostgiebels vollständig erneuert werden.

Auf das statische Gutachten und die Befunduntersuchung aufbauend wurde vom Architekten Ochs ein Instandsetzungskonzept entwickelt. Zur Sicherung, dauerhaften Erhaltung und Nutzbarmachung dieses Baudenkmales sind umfangreiche Instandsetzungsarbeiten durchzuführen. Hierbei ist mit einem Gesamtkostenanfall in Höhe von *1.030.000,- DM* zu rechnen. Durch vorgeschlagene Einsparungen reduzieren sich die Gesamtkosten auf *940.000,- DM*. Nähere Einzelheiten hierzu können dem beiliegendem Projekt des Architekten Ochs entnommen werden. Auf eine Einzelaufzählung der notwendigen Arbeiten kann verzichtet werden.

---

<sup>1</sup> Siehe zum Problemkreis Martin/Mieth/Spennemann, Die Zumutbarkeit im Denkmalrecht, 2014, sowie die Nr. 3.3.2 und 3.5.

**Zu TZ 1.6:** Die Finanzierung der zu erwartenden Instandsetzungskosten von 940.000,- DM kann nur durch die Bereitstellung des beantragten Zuschusses sichergestellt werden. Die Gesamtfinanzierung ist wie folgt geplant:

a) Zuschuss Gemeinde	20.000
b) Zuschuss Landkreis	40.000
c) Zuschuss Bezirk	60.000
d) Beantragter Zuschuss 2003	150.000
e) Beantragter Zuschuss 2004	150.000
f) Zuschuss Dorferneuerung	210.000
g) <b>Eigenbeteiligung</b>	
Eigenmittel	10.000
Vorsteuerabzug	20.000
Eigenleistungen	80.000
Bankdarlehen	110.000
Modernisierungsdarlehen	30.000
Modernisierungsdarlehen (Brandversicherung)	<u>60.000</u>
Insgesamt	<b>940.000</b>

**1.6.1:** Im Hinblick auf die Bedeutung des Baudenkmals ist seine Erhaltung und somit die notwendige Instandsetzung zwingend geboten. Der Eigentümer ist zwar gerne bereit, die notwendigen Instandsetzungsarbeiten durchzuführen; er ist jedoch nicht in der Lage, die veranschlagten Kosten von 940 000,- DM selbst zu tragen. Hinsichtlich des ihm zumutbaren Kostenanteiles ergibt sich Folgendes:

- Nach Abschluss der Instandsetzungsarbeiten wird das Anwesen in . . . durch den Eigentümer zu Wohnzwecken genutzt. Im Erdgeschoss sollen weiterhin 2 Räume einer gewerblichen Eigennutzung (evtl. Änderungsschneiderei durch die Ehefrau des Eigentümers) zugeführt werden. Ein wirtschaftlicher Ertrag aus der geplanten Nutzung ist nicht absehbar; vergleichbare Mieterträge für Wohnraum und Ladengeschäfte aus dem Gemeindebereich sind nicht bekannt.
- Herr . . . hat neben dem Baudenkmal noch weiteres Grundeigentum. Dies besteht aus dem Gartenland Fl.Nr. . . . und Fl.Nr. . . . sowie einem  $\frac{1}{4}$ -Miteigentumsanteil am Anwesen . . . in . . . (Fl.Nr. . . .). Die Gartengrundstücke sind dem Hausgrundstück zuzuordnen; eine evtl. bauliche Nutzung erscheint künftig nicht ausgeschlossen. Dagegen ist eine künftige wirtschaftliche Verwertung des Miteigentumsanteiles am Grundstück Fl.Nr. 73 der Gemarkung . . . nicht möglich, da hier vertraglich, mit Absicherung im Grundbuch, die Benutzung des Grundstückes geregelt und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist. Der Miteigentumsanteil bezieht sich auf die von Herrn . . . genutzte, nicht abgeschlossene Wohnung im elterlichen Anwesen.
- Herr . . . bezieht zurzeit ein monatliches Bruttoeinkommen von 4.279,81 DM bzw. Nettoeinkommen von 3.787,29 DM. Die Ehefrau übt momentan keine Erwerbstätigkeit aus. Sie bezieht für das am . . . geborene Kind Erziehungsgeld von 600,- DM/monatlich bzw. ab 22. September 1991 465,- DM/monatlich. Das steuerpflichtige Einkommen der Eheleute belief sich nach den beiliegenden Ablichtungen der Einkommensteuerbescheide des Finanzamtes 1989 auf 17.158,- DM  
1989 auf 18.127,- DM und  
1990 auf 28.744,- DM.  
Weitere Einkünfte werden nicht erzielt.  
Dem Gesamtbetrag der monatlichen Nettoeinkünfte von 4.252,29 DM stehen regelmäßige Verpflichtungen für Steuern, Gebühren, Versicherungen und dergleichen in Höhe von 1.353,50 DM, Schuldendienste (vgl. TZ 1.6.1.e) in Höhe von 1.101,- DM und Sparleistungen von 207,- DM gegenüber. Es verbleibt somit für den Lebensunterhalt des 3-Personenhaushaltes ein Monatsbetrag von 1.590,79 DM.  
Nachrichtlich muss noch darauf hingewiesen werden, dass sich der monatliche Kapitaldienst für die Modernisierungsdarlehen von 30.000,- DM und 60.000,- DM auf 212,50 DM und 775,- DM belaufen wird.
- Eine Veranlagung zur *Vermögensteuer* erfolgt nicht. An Vermögen sind derzeit Spar- und Bausparguthaben in Höhe von 18.256,36 DM vorhanden. Die Sparleistungen für die laufenden Bausparverträge sind bereits bei der Schilderung der Einkommensteuerverhältnisse im vorstehenden Absatz berücksichtigt.
- Der Erwerb des Baudenkmals im Jahr 1987 zum Kaufpreis von 90 000,- DM zuzüglich Nebenkosten wurde größtenteils über Darlehen finanziert. Daraus resultiert der jetzige

- Schuldenstand mit 47.212,68 DM und den monatlichen Zahlungsverpflichtungen für Zins und Tilgung in Höhe von 1.101,- DM sowie der überdurchschnittlich niedrige Eigenmittelanteil.
- f) Die Instandsetzungskosten von 940.000,- DM für die Erhaltung des Baudenkmals sowie die laut Finanzierungsplan vorgesehenen Eigenmittel und Darlehensaufnahmen von insgesamt 210.000,- DM haben für den Eigentümer und Maßnahmeträger folgende steuerliche Auswirkungen:

#### **Umsatzsteuer:**

Die Instandsetzungsarbeiten dienen nach der vorliegenden Planung und den Feststellungen des Steuerberaters zu rund  $\frac{1}{6}$  der geplanten gewerblichen Nutzung in Form einer Änderungsschneiderei. In den veranschlagten Instandsetzungskosten von 940.000,- DM ist ein Mehrwertsteueranteil von 115.438,60 DM enthalten. Bei entsprechender Anerkennung eines gewerblichen Anteiles von  $\frac{1}{6}$  durch das Finanzamt ist mit einer Vorsteuererstattung von 19.239,77 DM zu rechnen. Dieser Betrag wurde bereits in der Finanzierungsplanung berücksichtigt; er muss bis zur Erstattung vom Maßnahmeträger vorfinanziert werden.

#### **Einkommensteuer:**

Nach dem letzten Einkommensteuerbescheid des Finanzamtes vom 3. April 1991 für das Jahr 1990 betrug das steuerpflichtige Einkommen der Eheleute insgesamt 28.744,- DM. Durch den Wegfall der Einkünfte der Ehefrau ist für das Jahr 1991 ein Gesamtbetrag an Einkünften von rund 55.600,- DM zu erwarten. Nach Abzug aller, das steuerpflichtige Einkommen mindernden Beträge in der bisher anerkannten und berücksichtigten Höhe ist mit einem zu versteuernden Einkommen von ca. 29.300,- DM zu rechnen. Daraus ergibt sich unter Anwendung der Splittingtabelle eine Einkommensteuerschuld von 3.556,- DM.

Nach § 7 i EStG kann die Absetzung bis zu 10 v.Hd. der Herstellungskosten für Baumaßnahmen zur Erhaltung und sinnvollen Nutzung des Baudenkmals nur auf den Eigenmittelanteil bezogen werden. Der Eigenmittelanteil und der dazu rechnende Darlehensgesamtbetrag beläuft sich auf 210.000,- DM. Durch die erhöhte Absetzung von 10 v. Hd. ergibt sich eine Verminderung des steuerpflichtigen Einkommens um 21.000,- DM auf 8.311,- DM. Eine tarifliche Einkommensteuer für diesen Betrag ist nicht festzusetzen. Die Erstattung des tariflichen Einkommensteuerbetrages von ca. 3.556,- DM ist somit zu erwarten. Dieser Betrag wird zur Verbesserung und Aufstockung der Lebensunterhaltungskosten benötigt und evtl. im Wege des Eintrages entsprechender Steuerfreibeträge bereits über das monatliche Nettoeinkommen zugeführt.

#### **Gewerbsteuer:**

Nach den Ausführungen des Steuerberaters ist nicht zu erwarten, dass der Gewerbeertrag der geplanten Änderungsschneiderei den Freibetrag von 36.000,- DM übersteigen wird. Eine Gewerbsteuer ist somit nicht zu entrichten.

Von Herrn . . . kann weder nach objektiven noch nach subjektiven Gesichtspunkten eine höhere Beteiligung an den Instandsetzungskosten als die im Finanzierungsplan vorgesehene Eigenbeteiligung in Form von Eigenmitteln und Darlehensaufnahmen von insgesamt 210.000,- DM und der Eigenleistungen verlangt werden. Wie die Gegenüberstellung der anstehenden Instandsetzungskosten von 940.000,- DM einerseits und dem fehlenden Ertrag des Baudenkmals bzw. des Einkommens und der wirtschaftlichen Verhältnisse des Eigentümers andererseits ergibt, kann von diesem die Aufbringung der gesamten Instandsetzungskosten nicht erwartet werden. Lediglich die vorgeschlagene Eigenbeteiligung mit 210.000,- DM und die zu tätigenenden Eigenleistungen in Höhe von 80.000,- DM erscheinen zumutbar. Für den darüber hinausgehenden Betrag bejaht das Landratsamt nach pflichtgemäßer Überprüfung der wirtschaftlichen Verhältnisse des Eigentümers den Tatbestand der Unzumutbarkeit im Sinne des Art. 4 Abs. 3 DSchG.

**1.6.2:** Aufgrund der vorstehenden Schilderung der wirtschaftlichen Verhältnisse erscheint auch eine zusätzliche Darlehensaufnahme aus Mitteln des Entschädigungsfonds nicht zumutbar. Tilgungsraten für ein weiteres Darlehen könnten mit dem derzeitigen Einkommen nicht mehr bezahlt werden. Es ist somit auch ein evtl. zinsloses Darlehen aus Mitteln des Entschädigungsfonds nicht mehr finanzierbar. Das Landratsamt bejaht deshalb auch hinsichtlich einer Darlehensaufnahme den Tatbestand der Unzumutbarkeit im Sinne des Art. 4 Abs. 3 DSchG.

**1.6.3:** Bei den kommunalen Gebietskörperschaften wurden zur Finanzierung der Instandsetzungsarbeiten am Anwesen folgende Zuschüsse beantragt:

Gemeinde	20.000
Landkreis	40.000

Bezirk 60.000

Insgesamt 120.000

Zuschusszusagen hierüber liegen noch nicht vor. Um das Verfahren nicht zu verzögern, wurde auf die Vorlage der Zuschusszusagen verzichtet.

**Zu TZ 1.7:** Das beigefügte Projekt des Architekten, wurde in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege erstellt und entspricht den Anforderungen gemäß Ziffer II.1.7 des KMS vom 13. Oktober 1983, Nr. IV/26–7/142522.

**Zu TZ 1.8:** Das Ergebnis der baufachlichen Prüfung des Projektes durch die Untere Denkmalschutzbehörde ergibt sich aus der beiliegenden Stellungnahme der Bauabteilung des Landratsamtes vom 6. September 1991.

**Zu TZ 1.9:** Die Richtigkeit des Finanzierungsplanes und der Kostenzusammenstellung wird bestätigt. Der Bewilligungsbescheid über das Modernisierungsdarlehen von 30 000,- DM liegt bereits vor. Die Bewilligung der übrigen Zuwendungen (z. B. Zuschuss aus Dorferneuerungsmitteln, Modernisierungsdarlehen der Brandversicherung usw.) wurden in der eingeplanten Höhe beantragt. Für den Falle des evtl. Ausfalles von Finanzierungsmitteln muss eine Nachfinanzierung in die Wege geleitet werden.

Die Erhaltung des Baudenkmales sowie die Durchführung der notwendigen Arbeiten zur Instandsetzung und Zuführung zu einer üblichen, zeitgemäßen Wohnnutzung lässt sich nur mit den beantragten Zuschussmitteln realisieren. Es wird gebeten, eine erste Zuschussrate noch im *Haushaltsjahr 1991* zu bewilligen.

Das Begehren des Maßnahmeträgers auf Ausreichung des Zuschussbetrages im Wege der Festbetragsfinanzierung wird befürwortet, da dieser Betrag ausschließlich der Erhaltung der Bausubstanz dient.

Untere Denkmalschutzbehörde

Unterschrift



## 4. Muster: Finanzierungspläne

### 1. Sanierung eines Bürgerhauses

1. **Antragsteller:** (privat)
2. **Ort des Denkmals:** Westdeutsche Großstadt
3. **Beschreibung der beabsichtigten Maßnahme:** Sanierung Bürgerhaus  
**Voraussichtlicher Abschluss:** . . .
4. **Gesamtkosten der Maßnahme** 1.197.000,-  
**Kosten des jetzigen Bauabschnitts** \_\_\_\_\_

#### Finanzierungsplan:

Mittel	Betrag
Eigenbeteiligung	
Eigenmittel	677.000
Eigenleistung (Wert)	
Sachwerte	
Sonstige Mittel	
Bewilligungsstelle, Programm	
Gemeinde	–
Landkreis	30.000
Bezirk	30.000
Städtebauförderung Anteil Gemeinde	112.000
Städtebauförderung Anteil Land	168.000
Zuschuss Denkmalpflege	180.000
Summe	1.197.000

### 2. Förderung und Finanzierung des Umbaus einer Fabrik in Wohnungen<sup>2</sup>

#### 1. Förderungssystem: Gelder aus Sanierungsmitteln

#### 2. Gesamtkosten: Der Preisstand der Abrechnung war: 1981

	Gesamtkosten	Prozent
Baukosten (Bauwerk)	4.398.272,37 DM	= 82,9 %
Außenanlagen	191.160,00 DM	= 3,6 %
Baunebenkosten	715.624,63 DM	= 13,5 %
Sonstige Kosten	– DM	
<b>Gesamtkosten</b>	<b>5.305.057,00 DM</b>	<b>= 100,0 %</b>

#### 3. Finanzierungsmittel

Kapitalmarkt-Fremdmittel:	1.333.079,10 DM	= 25,1 %
Bundes-/Landesmittel:	– DM	
Kommunale Mittel:	3.176.200,00 DM	= 59,9 %
Bargeld Bauherr:	795.777,90 DM	= 15,0 %
<b>Gesamtsumme:</b>	<b>5.305.057,00 DM</b>	<b>= 100,0 %</b>
Aufwendungszuschüsse zur Mietverbilligung	– DM/Jahr	(Erstbetrag)

#### 4. Aufwendungen pro Jahr

Fremdmittel-Zinsen:	116.721,44 DM	= 57,4 %
Eigenkapital-Zinsen:	31.831,12 DM	= 15,7 %
Bewirtschaftungskosten:	54.738,97 DM	= 26,9 %
<b>Aufwendungen/Jahr</b>	<b>203.291,53 DM</b>	<b>= 100,0 %</b>
Abzug Erträge Garagen:	– DM/Jahr	
Abzug Aufwendungs-Zuschuss:	– DM/Jahr	
<b>Gesamtaufwendung/Jahr</b>	<b>203.291,53 DM</b>	

<sup>2</sup> Quelle: Pieper/Meisel, Kosten neuer Wohnungsnutzung in alten Gebäuden.

## 5. Miethöhen – Durchschnittsmiete

Die neue Miete beträgt: 6,26 DM/m<sup>2</sup>  
Nutzfläche  
(ohne Betriebskosten)

## 6. Kostenerstattungsbeitrag nach BauGB

Finanzierung Bauherr	2.128.857,00 DM	= 40,1 %
	= 679,49 DM	
	je m <sup>2</sup> WFL	
Kostenerstattungsbeitrag:	3.176.200,00 DM	= 59,9 %
	= 1.013,79 DM	
	je m <sup>2</sup> WFL	
Gesamtaufwand:	5.305.057,00 DM	= 100,0 %
	= 1.693,28 DM	
	je m <sup>2</sup> WFL	

### 3. Sanierung eines Bürgerhauses mit Ladengeschäften und Wohnungen

Einheit	Geschoss	Eigenkapital	Darlehen	Insgesamt
Laden 1	EG	62.000,00	490.000,00	552.000,00 DM
Laden 2	EG	36.000,00	270.000,00	306.000,00 DM
Wohnung 1	1. OG	30.000,00	230.000,00	260.000,00 DM
Wohnung 2	1. OG	48.000,00	430.000,00	478.000,00 DM
Wohnung 3	1. OG	35.000,00	190.000,00	255.000,00 DM
Wohnung 4	2. OG	27.000,00	240.000,00	267.000,00 DM
Wohnung 5	2. OG	39.000,00	260.000,00	299.000,00 DM
Wohnung 6	2. OG/DG	61.000,00	540.000,00	601.000,00 DM
Wohnung 7	2. OG/DG	57.000,00	470.000,00	527.000,00 DM
<b>Summe Kosten</b>		<b>395.000,00</b>	<b>3.120.000,00</b>	<b>3.515.000,00 DM</b>
Beantragter Zuschuss des Denkmalamtes				130.000,00 DM
Beantragter Zuschuss des Bezirks				30.000,00 DM
			<b>Insgesamt</b>	<b>3.675.000,00 DM</b>

#### Bemerkungen:

- Keine weiteren Zuschüsse
- Aber Steuererleichterungen §§ 7 i, 11 b EStG und Vorsteuerabzug
- Zu beachten ist, dass die Zuschüsse für die Gesamtmaßnahme gewährt werden und deshalb insgesamt die Baukosten mindern. Die Steuererleichterungen werden individuell vom einzelnen Miteigentümer in Anspruch genommen.

### 4. Instandsetzung eines Salzstadels durch eine Gemeinde (Bayern)

#### Finanzierungsplan

<b>Kosten:</b>	<i>2.950.000,- DM</i>
<b>Voraussichtliche Finanzierung der Kosten:</b>	
<b>Eigenleistung des Eigentümers</b>	<i>408.800,- DM</i>
Zuschuss des Bezirks	<i>30.000,- DM</i>
Zuschuss des Landkreises	<i>125.000,- DM</i>
Zuschuss der Bay. Landesstiftung	<i>295.500,- DM</i>
Zuschuss der Städtebauförderung	<i>1.790.700,- DM</i>
Zuschuss aus dem Entschädigungsfonds	<i>200.000,- DM</i>
Darlehen aus dem Entschädigungsfonds	<i>100.000,- DM</i>
<b>Summe:</b>	<i>2.950.000,- DM</i>