

Brandenburg - Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kultur zur Prüfung der Zumutbarkeit im Rahmen von Erlaubnisverfahren und ordnungsrechtlichen Verfahren nach dem Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz¹ vom 16. April 2009

Hinweis: Kritik an den VV übt insbesondere Martin (in Martin/Krautzberger, Handbuch, Teil H Kapitel II Nr. 3 Fußnote 177): Aus dem Wortlaut der VV wird nicht deutlich, dass vor ihrer Anwendung als 4. Stufe erst die Stufen 1 mit 3 (Prüfung der Entbehrlichkeit der Zumutbarkeitsprüfung, Einbeziehung und Ausscheidung von Faktoren und Umständen sowie Vorliegen der beizubringenden Unterlagen (in diesem Sinn auch VG Potsdam 7.8.2012, Z BB 9 zu den Obliegenheiten) durchlaufen sein müssen. Nicht einbezogen wird die Verkäuflichkeit der meisten Denkmäler und ob eine andere Person das Denkmal erhalten könnte. Die VV knüpft nicht an § 7 Abs. 3 DSchGBB an. Der Bezug auf die II. BerechnungsVO² und DIN 276 ist verfehlt, weil diese Kostenberechnung nicht auf die denkmalspezifischen Kosten abstellt und deshalb nicht die Grundlage für die angestrebte Wirtschaftlichkeitsberechnung sein kann. Nur für das Denkmal wird die Berücksichtigung von Risikoaufschlag, Instandhaltungskosten, Rücklage, Mietausfallwagnis, Verwaltungs- und Betriebskosten verlangt, die Gegenüberstellung zum Neubau aber verweigert. Aus dem EStG werden nur berücksichtigt die §§ 7 i, 10 f, 10 g, 11 b, nicht aber z. B. § 7 h (Modernisierung!). Abgestellt wird nicht auf „Rote Null“ oder Schwarze Null“, sondern auf einen „nennenswerten wirtschaftlichen Erfolg“ des Investors. S. § 7 Abs. 5 DSchG BRA. Der Zeitpunkt der Zurechnung unterlassenen Bauunterhalts wird nicht präzisiert, das Unterlassen der Rechtsvorgänger nicht einbezogen. Der Spielraum des BVerfG für Kompensationen wird nicht ausgeschöpft.

1 Allgemeine Grundsätze

Das Brandenburgische Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) regelt in § 7 Pflichten der Verfügungsberechtigten von Denkmalen und der Veranlasser von Eingriffen in Denkmale, die auf den Rahmen des Zumutbaren begrenzt sind. Der Begriff der Zumutbarkeit ist ein unbestimmter Rechtsbegriff, dessen behördliche Anwendung auf den konkreten Einzelfall vollständig gerichtlich überprüfbar ist. Bei der Anwendung des Begriffes auf die konkrete - unter einem Zumutbarkeitsvorbehalt stehende - Verpflichtung aus dem Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz sind die nachfolgend unter den Nummern 2 und 3 dargestellten objektiven und subjektiven Kriterien zu prüfen. Das Prüfergebnis folgt aus einer Gesamtbetrachtung der für den Einzelfall heranziehbaren fachlichen Kriterien. Der Denkmalschutzbehörde ist dabei kein Ermessens- oder Beurteilungsspielraum eröffnet. § 7 Absatz 4 und 5 Satz 2 benennt einzelne Kriterien, die nicht abschließend sind und jeweils auch nur für bestimmte Fallkonstellationen herangezogen werden können. Bei der Beurteilung der Zumutbarkeit findet eine Güterabwägung nicht statt, sodass zum Beispiel eine Gewichtung der Bedeutung des Schutzobjektes kein relevantes Kriterium für den Prüfprozess ist.

¹ VV vom 16. 4. 2009, ABl. S. 959. Im Folgenden sind unbenannte Paragraphen solche des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes.

² Die II. BV ist nach ihrem § 1 Abs. 1 anzuwenden bei der Wirtschaftlichkeitsberechnung von öffentlich gefördertem Wohnraum, bei Anwendung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes und bei Anwendung der DVO zum Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz; es fehlt jeder denkmalspezifische Bezug.

Die unter dem Zumutbarkeitsvorbehalt stehenden Verpflichtungen nach dem Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz finden ihre verfassungsrechtliche Grundlage in der Sozialbindung des Eigentums gemäß Artikel 14 Absatz 2 Satz 2 GG. Die Reichweite der Sozialbindung des Eigentums entspricht für den Einzelfall dem Maß des Zumutbaren einer konkreten denkmalrechtlichen Verpflichtung. Eine wesentliche Voraussetzung zur Ermittlung der Grenze des Zumutbarkeitsrahmens ist daher eine Bewertung der Privatnützigkeit des von der Denkmaleigenschaft erfassten Eigentumsobjektes. Hierzu ist bei der Zumutbarkeitsprüfung eine schutzobjekt³- beziehungsweise grundstücksbezogene Betrachtungsweise vorrangig anzuwenden. Subjektive - auf der Person des Verfügungsberechtigten beziehungsweise auf dessen Verhalten basierende - Aspekte sind nachrangig und können nur in den unter Nummer 3 beschriebenen Grenzen Eingang in die Prüfung finden.

Juristische Personen des öffentlichen Rechts - mit Ausnahme der öffentlich-rechtlichen Religionsgemeinschaften - unterliegen nicht dem Grundrechtsschutz aus Artikel 14 GG, sodass für diese kein Zumutbarkeitsmaßstab wie für private Eigentümer nach dem Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz zugrunde zu legen ist (siehe auch § 24 Absatz 2). Dies gilt auch bei einer fiskalischen Betätigung oder wenn sie Träger einer privatrechtlichen Organisationsform (zum Beispiel GmbH) sind.

Im Rahmen der schutzobjekt- beziehungsweise grundstücksbezogenen Betrachtungsweise ist zu beurteilen, inwieweit Aufwendungen, die ausschließlich auf eine denkmalrechtliche Verpflichtung zurückzuführen sind, dazu führen, dass sich das von der Denkmaleigenschaft erfasste Eigentumsobjekt aus sich heraus wirtschaftlich nicht mehr trägt. Steht danach eine wirtschaftliche Nutzungsfähigkeit des Eigentumsobjektes in Frage, ist immer auch zu prüfen, ob dessen Privatnützigkeit dennoch durch eine realistische Veräußerungsmöglichkeit für den Verfügungsberechtigten gegeben ist. Dabei muss der Verfügungsberechtigte eine Wertminderung des mit einem Denkmal belegenen Grundstücks in einem verhältnismäßigen Rahmen hinnehmen.

Führen denkmalrechtlich bedingte Aufwendungen erst in Verbindung mit Aufwendungen aufgrund anderer öffentlich-rechtlicher Erfordernisse zu einer fehlenden wirtschaftlichen Tragfähigkeit, so dürfen die unwirtschaftlichen Aufwendungen nicht einseitig den Erfordernissen des Denkmalschutzes zugerechnet werden. In diesen Fällen ist zu prüfen, in welchem prozentualen Verhältnis die denkmalrechtlich bedingten Aufwendungen den Aufwendungen aufgrund anderer öffentlich-rechtlicher Erfordernisse gegenüberstehen. Überwiegen die denkmalrechtlich bedingten Aufwendungen in diesem Verhältnis nicht, können sie zur Begründung einer fehlenden wirtschaftlichen Tragfähigkeit nicht herangezogen werden.

Das Ergebnis der Zumutbarkeitsprüfung ist maßgeblich im denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahren zur Bewertung der privaten Interessen im Rahmen der Abwägung mit den Belangen des Denkmalschutzes nach § 9 Absatz 2 Nummer

³ Der Begriff des Schutzobjektes umfasst Denkmale und selbstständige Bestandteile eines mehrgliedrigen Denkmals, die für sich die Voraussetzungen eines Denkmals nicht erfüllen.

2 heranzuziehen. Sind die zur Wahrung der Belange des Denkmalschutzes bestehenden Verpflichtungen für den Betroffenen unzumutbar, so überwiegen die privaten Interessen regelmäßig die Belange des Denkmalschutzes. In diesen Fällen ist eine beantragte Erlaubnis durch die Denkmalschutzbehörde zu erteilen, sofern die unzumutbare Belastung nicht anderweitig ausgeglichen werden kann oder kein angemessener Ausgleich in Geld gewährt wird, § 24 Absatz 1. Der Ermessensspielraum der Denkmalschutzbehörde für Maßnahmen der Gefahrenabwehr nach § 8 Absatz 2 und 3 wird durch die Grenzen der Zumutbarkeit entsprechend eingeschränkt.

2 Objektive Kriterien

2.1 Schutzobjekte mit eigenem wirtschaftlichem Ertragswert

Bei Schutzobjekten, für die - gegebenenfalls nach einer Nutzbarkeitsprognose - ein Ertragswert nicht ausgeschlossen erscheint, ist zur Beurteilung der Zumutbarkeit einer Erhaltung oder eines denkmalrechtlich bedingten Sonderaufwandes eine schutzobjektbezogene Wirtschaftlichkeitsbetrachtung (vgl. Anlage 1) durchzuführen, die durch die Auswertung einer vom Verfügungsberechtigten⁴³ abzufordernden Wirtschaftlichkeitsberechnung mit den unter Nummer 2.1.1 benannten inhaltlichen Mindestanforderungen erfolgt.

Ist das Schutzobjekt Teil einer wirtschaftlichen Einheit mit weiteren ertragsfähigen Objekten beziehungsweise Flächen des betroffenen Grundstücks, die selbst nicht notwendig einem Schutzstatus unterfallen müssen, so sind diese in die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung einzubeziehen. Werden Schutzobjekte vom Verfügungsberechtigten durch Grundstücksteilungen oder andere grundstücksbezogene Maßnahmen aus der wirtschaftlichen Einheit isoliert oder in ihrer wirtschaftlichen Nutzungsfähigkeit beschränkt, so ist die Einnahmesituation für das Schutzobjekt so anzunehmen, als wenn die isolierenden Maßnahmen nicht stattgefunden haben.

2.1.1 Inhaltliche Anforderungen an eine Wirtschaftlichkeitsberechnung

a) Kosten der Erhaltung und Bewirtschaftung des Schutzobjektes

- Soweit zur Erhaltung beziehungsweise wirtschaftlichen Nutzung eines Schutzobjektes neben den laufenden Instandhaltungskosten (siehe unten) weitergehende Investitionen in das Schutzobjekt erforderlich werden, sind die voraussichtlichen Investitionskosten zu ermitteln und darzustellen. Hierfür ist eine konkrete Planung zugrunde zu legen. Dazu muss sich der Verfügungsberechtigte (vorläufig) auf eine bestimmte denkmalverträgliche Nutzung mit oder ohne bauliche Veränderungen festlegen, auch wenn dieser eine Beseitigung des Schutzobjektes anstrebt. Zur Darlegung der voraussichtlichen Sanierungskosten ist grundsätzlich die Vorlage einer detaillierten und fachtechnisch prüfbaren Kostenberechnung nach der DIN

⁴ Verfügungsberechtigter ist, wer (dingliche) Rechte an Denkmälern verändern, übertragen oder aufheben kann. Dazu gehören zum Beispiel Eigentümer, Erbbauberechtigte oder Insolvenzverwalter. Im Folgenden wird mit der Verwendung des Begriffs Verfügungsberechtigter auch das weibliche Geschlecht erfasst.

276 in ihrer jeweils gültigen Fassung (notwendiger Mindeststandard der Aufgliederung nach Gewerken und Kosten) erforderlich.

- Die voraussichtlichen Investitionskosten sind als jährliche Finanzierungskosten für das Investitionskapital auszuweisen. Hierbei ist ein marktüblicher Zinssatz für ein entsprechendes Kapitaldarlehen in Ansatz zu bringen (Fremdkapitalzinsen). Das gilt auch dann, wenn der Verfügungsberechtigte das Investitionskapital ohne eine Kreditaufnahme finanzieren kann (Eigenkapitalzinsen) oder Gründe in der Person des Verfügungsberechtigten vorliegen, die einer Kreditaufnahme im Einzelfall entgegenstehen (objektivierte Wirtschaftlichkeitsbetrachtung). Bei den Finanzierungskosten sind die Aufwendungen für die Darlehens-tilgung nicht zu berücksichtigen, da diese eine Vermögensvermehrung zur Folge haben. Ebenso ist darauf zu achten, dass die Erwerbskosten für das Grundstück nicht mit einbezogen werden, da diese Kosten unabhängig von denkmalrechtlichen Bindungen entstehen und sich nicht als Kosten der Erhaltung darstellen.
- Als Kosten der Bewirtschaftung eines Denkmals kommen die laufenden Instandhaltungskosten, Rückstellungen für größere Reparaturen beziehungsweise Substanzverlust, das Mietausfallwagnis, Verwaltungskosten und Betriebskosten in Betracht.

Vorbehaltlich anderer Nachweise des Verfügungsberechtigten für die Berechnung der Bewirtschaftungskosten können die §§ 24 ff. der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (II. BV) in der jeweils gültigen Fassung analog herangezogen werden.

b) Erträge und Gebrauchsvorteile aus dem Schutzobjekt

- Die darzustellenden Erträge beziehungsweise Gebrauchsvorteile aus dem Schutzobjekt müssen nachhaltig erzielbar sein. Hierbei handelt es sich in erster Linie um zu erwartende Miet- und Pachtzinseinnahmen für realisierbare Wohn- und Gewerbeflächen im Schutzobjekt. Soweit Verfügungsberechtigte ihr Denkmal selbst nutzen wollen, sind als Gebrauchsvorteil fiktiv die erzielbaren Erträge aus dem Denkmal anzusetzen. Hierbei können im Rahmen der Bewirtschaftungskosten die Betriebskosten, jedoch keine Verwaltungskosten und kein Mietausfallwagnis Berücksichtigung finden.
- Ist das Schutzobjekt Teil einer wirtschaftlichen Einheit mit weiteren ertragsfähigen Objekten beziehungsweise Flächen des betroffenen Grundstücks (siehe Nummer 2.1), so sind diesbezügliche Erträge unter Abzug der Investitions- und Bewirtschaftungskosten als Einnahmen in der Wirtschaftlichkeitsberechnung zu berücksichtigen.

c) Zuwendungen aus öffentlichen oder privaten Mitteln

Einmalige, verbindlich zugesagte staatliche oder private Zuwendungen und Zuschüsse für das Schutzobjekt sind in der Wirtschaftlichkeitsberechnung sanierungs- beziehungsweise investitionskostenmindernd zu berücksichtigen.

Kommt ein rechtsverbindlicher Zuwendungsbescheid, eine Zusicherung hierzu oder eine vertragliche Absprache - insbesondere mit privaten Förderstiftungen - nur dadurch nicht zustande, dass der Verfügungsberechtigte oder Veranlasser trotz Aufforderung keine entsprechenden Antragsunterlagen eingereicht oder andere Mitwirkungsakte in zurechenbarer Weise unterlassen hat, so muss er sich den Zuwendungsbetrag für den Zeitpunkt anrechnen lassen, an dem er bei ordnungsgemäßer Antragstellung beziehungsweise Mitwirkung die Mittel hätte in Anspruch nehmen können.

d) Steuerliche Begünstigungen

Die steuerlichen Begünstigungen umfassen alle Vorschriften, die für Aufwendungen an Schutzobjekten Steuervorteile vorsehen. Ein Steuervorteil entsteht, wenn sich infolge der Inanspruchnahme einer steuerlichen Begünstigung die festzusetzende Steuer mindern würde. Unerheblich ist, ob die Steuervorteile tatsächlich in Anspruch genommen werden. Die möglichen Steuervorteile sind auf der Einnahmeseite der Wirtschaftlichkeitsberechnung auszuweisen (vgl. Anlagen 1 und 2).

Die Denkmalschutzbehörde beschränkt ihre Prüfung zur Berücksichtigung von steuerlichen Vorteilen auf die explizit für Denkmale vorgesehenen steuerlichen Begünstigungstatbestände in den §§ 7i, 10f, 10g und 11b des Einkommensteuergesetzes (EStG). Diese Beschränkung gilt auch dann, wenn daneben weitere steuerliche Begünstigungen in Anspruch genommen werden (zum Beispiel Eigenheimzulage oder § 7 Absatz 4 EStG).

e) Anderweitige Kompensationen

Kompensationen sind alle rechtlichen und tatsächlichen Vorteile, die dem Verfügungsberechtigten zur Erleichterung des denkmalschutzrechtlichen Erhaltungsaufwandes eingeräumt werden, ohne dass er auf deren Durchsetzung bereits einen eigenständigen - von der Zumutbarkeitsbeurteilung losgelösten - Anspruch hätte. In der Wirtschaftlichkeitsberechnung sind Kompensationen sanierungsbeziehungsweise investitionskostenmindernd oder über zusätzliche Einnahmesituationen zu berücksichtigen.

f) Zurechnung erhöhten Erhaltungsaufwandes

Erhaltungskosten, die auf das pflichtwidrige Unterlassen von Instandhaltungsmaßnahmen am Schutzobjekt zurückzuführen sind, sind im Rahmen einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung von den erforderlichen Investitionskosten abzuziehen. Die Pflicht zu Erhaltungsmaßnahmen kann auch aus sonstigem öffentlichem Recht wie beispielsweise aus dem Gefahrenabwehrrecht - insbesondere § 3 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) - oder dem besonderen Städtebaurecht - insbesondere aufgrund von Sanierungs- und Erhaltungssatzungen sowie städtebaulichen Geboten gemäß § 177 des Baugesetzbuches (BauGB) - folgen und daher schon vor dem Wirksamwerden einer Erhaltungspflicht nach § 7 bestanden haben.

2.1.2 Bewertung der Unwirtschaftlichkeit

Ein unwirtschaftlicher Erhaltungsaufwand ist erst dann gegeben, wenn der Verfügungsberechtigte die Verpflichtung aus den mit dem Schutzobjekt erzielten Einnahmen nicht erfüllen kann, ohne sein sonstiges Vermögen anzugreifen. Die Wirtschaftlichkeit der Erhaltung ist anhand eines Prognosezeitraums zu betrachten, der sich an dem nach dem anwendbaren steuerlichen Begünstigungstatbestand geltenden Begünstigungszeitraum orientiert. Im Saldo müssen die Erträge aus dem Schutzobjekt die Kosten der Erhaltung und Bewirtschaftung in jedem Jahr des Prognosezeitraums übersteigen. Eine Baukostenvergleichsberechnung zwischen den Sanierungskosten für das Schutzobjekt und den Abbruch- und Neubaukosten für einen in Maßstab, Volumen und Nutzung vergleichbaren Neubau ist nicht geeignet, um die Zumutbarkeit der Erhaltung eines Schutzobjektes abschließend zu beurteilen.

2.2 Schutzobjekte ohne eigenen Ertragswert

Weisen Schutzobjekte für sich genommen keinen wirtschaftlichen Ertragswert auf - wie dies bei Bodendenkmalen in der Regel der Fall ist -, so muss auf die Ertragsfähigkeit des Bodens beziehungsweise des von denkmalrechtlichen Bindungen tangierten Nutzungsvorhabens auf dem Boden orientiert werden. Hierbei sind regelmäßig die Bruttoeinnahmen des investiven Gesamtprojektes dem Beitrag für den Denkmalschutz als betriebswirtschaftlichen Kostenfaktor gegenüberzustellen. Die Kriterien nach Nummer 2.1.1 Buchstabe c bis e sind bei der Bemessung des Beitrags für den Denkmalschutz entsprechend zu berücksichtigen.

3 Subjektive Kriterien

Die finanzielle Leistungsfähigkeit des Verpflichteten ist grundsätzlich kein geeignetes Kriterium zur Beurteilung der Zumutbarkeit. Eine Ausnahme gilt insoweit, als bei der Berücksichtigung von Möglichkeiten zur Inanspruchnahme steuerlicher Vergünstigungen (§ 7 Absatz 4 Satz 5) die Einkommensverhältnisse des Verfügungsberechtigten relevant werden können, siehe Nummer 2.1.1 Buchstabe d.

Die Art und Weise des Erwerbs eines Schutzobjektes kann als subjektives Kriterium bei der Beurteilung der Zumutbarkeit heranzuziehen sein.

Erfolgen unerlaubte Eingriffe in ein Schutzobjekt, die Maßnahmen zur Erhaltung, fachgerechten Instandsetzung oder zur Bergung und Dokumentation notwendig machen oder in ihrem Umfang erweitern, kann der Verfügungsberechtigte oder Veranlasser insoweit nicht die Unzumutbarkeit geltend machen, siehe auch § 8 Absatz 4.

4 Darlegungs- und Beweislast

Dem Verfügungsberechtigten obliegt die Darlegungs- und Beweislast für die Unzumutbarkeit seiner Erhaltungspflicht. Dies umfasst die Vorlage einer Wirtschaftlichkeitsberechnung mit den Anforderungen nach Nummer 2.1.1, die an einer erlaubnisfähigen und auf rentable Nutzungen ausgerichteten Investitionsplanung orientiert sein muss.

Hält der Verfügungsberechtigte sich objektiv für das Schutzobjekt anbietende Nutzungsformen für nicht realisierungsfähig (zum Beispiel aufgrund fehlender Nutzungsinteressenten), so hat er dies durch erfolglos gebliebene Aktivitäten und Bemühungen um Vermarktung und Verwertung und gegebenenfalls durch Prognosen und Analysen zum potenziellen Nutzerkreis nachzuweisen. Ein fehlendes Nutzungs- beziehungsweise Verwertungsinteresse des Verfügungsberechtigten ist für die Nutzungsprognose nicht relevant. Erst wenn er darlegt, dass trotz solcher Bemühungen das mit dem Denkmal belegene Grundstück nicht mit nennenswertem wirtschaftlichen Erfolg zu bewirtschaften sei, ist es Aufgabe der Denkmalschutzbehörde, zumutbare Alternativkonzepte aufzuzeigen.

Lässt sich eine wirtschaftlich auskömmliche Nutzung des Grundstücks unter Beibehaltung des Denkmals nicht darstellen, so bedarf es für die Annahme wirtschaftlicher Unzumutbarkeit auch des Nachweises, dass keine realistische Veräußerungsmöglichkeit für das Grundstück mehr existiert (siehe Nummer 1). Hierfür sind vom Verfügungsberechtigten Belege für eine über einen längeren Zeitraum erfolgte Vermarktung des Grundstücks vorzulegen.

5 Inkrafttreten

Diese Verwaltungsvorschrift tritt am Tag nach der Bekanntmachung im Amtsblatt für Brandenburg in Kraft.

Anlage 1

Denkmalrechtliche Wirtschaftlichkeitsbetrachtung für ertragsfähige Schutzobjekte – Prüfschemata

(Jahresbetrachtung nach Durchführung einer Investitionsmaßnahme)

Prüfkriterien

1 Kosten der Erhaltung

- 1.1 voraussichtliche Investitionskosten zur Herstellung der wirtschaftlichen Ertragsfähigkeit¹ (einschließlich Baunebenkosten und gegebenenfalls Risikopauschale², ohne Grunderwerbskosten)
- 1.2 Mehrkosten infolge Unterlassens erforderlicher Erhaltungsmaßnahmen nach BbgDSchG oder sonstigem öffentlichem Recht³ (Minimum: Summe der Jahresbeträge nach Nummer 2.1 seit pflichtwidrigem Unterlassen)
- 1.3 staatliche und private Zuwendungen beziehungsweise Zuschüsse zur Sanierungsmaßnahme (einschließlich begründete Aussicht auf Zuwendung, wenn eine verbindliche Förderzusage lediglich an Mitwirkungsakten des Verfügungsberechtigten scheitert)
- 1.4 Leistungen durch eine Versicherung für eingetretene Schäden am Schutzobjekt⁴
- 1.5 eingeräumter Kaufpreinsnachlass beim Grundstückerwerb wegen denkmalrechtlicher Erfordernisse
- 1.6 Finanzierungskosten (Zinszahlung p. a. ohne Berücksichtigung von Tilgungsleistungen unter Zugrundelegung eines marktüblichen Zinssatzes) für Investitionskapital nach Nummer 1.1 gegebenenfalls unter Abzug der Beträge nach Nummern 1.2 bis 1.5

2 Kosten der Bewirtschaftung⁵

- 2.1 Laufende Instandhaltungskosten (Quantifizierung durch Pauschalansatz nach der II. BV möglich)
- 2.2 Rückstellungen für größere Reparaturen beziehungsweise Substanzverlust (Quantifizierung durch Pauschalansatz nach der II. BV möglich)⁶

¹ Bei der Beurteilung der Kostenberechnung ist darauf zu achten, dass keine überdimensionierten Ausbau- beziehungsweise Nutzungskonzepte zugrunde gelegt werden (vgl. VG München, Urteil v. 25.04.2002 - 11 K 01.3201 - EzD 2.2.6.1. Nr. 18).

² Ein prozentualer Aufschlag für nicht vorhergesehene Arbeiten (Risikopauschale) ist vom Grad der bisherigen Bestandsuntersuchung abhängig. Ist das Schutzobjekt ein größeres Bauwerk und bisher wenig bis nicht untersucht, kann eine Risikopauschale von bis zu 10 Prozent der insgesamt ermittelten Baukosten angesetzt werden.

³ Unklarheiten über den zeitlichen Abgrenzungszeitraum zwischen zurechenbarem und nicht zurechenbarem Instandhaltungsrückstau beziehungsweise Vernachlässigungsschäden gehen wegen der Darlegungslast des Verfügungsberechtigten zu dessen Lasten (vgl. OVG Rheinland-Pfalz BauR 2005, 535).

⁴ Versicherungsleistungen, die für Schädigungen des Schutzobjektes an den Verfügungsberechtigten ausgereicht werden, sind investitionskostenmindernd zu berücksichtigen, zum Beispiel Feuerversicherung (vgl. VG Berlin, Urteil v. 22.05.2002 16 A 368/97, EzD 2.2.6.1. Nr. 19; VG Frankfurt (Oder), Beschluss v. 1. Dezember 2006 - 7 L 198/06 -).

⁵ Soweit es sich um kleinere, vor einer Vermietung vollständig zu sanierende Schutzobjekte handelt, ist es vorbehaltlich der Vorlage dezidiert nachgewiesener Nachweise zulässig, die Bewirtschaftungskosten mit 15 Prozent der Jahresmieteinnahmen anzusetzen.

- 2.3 Mietausfallwagnis (nur bei Nutzungsüberlassung an Dritte, Quantifizierung durch Pauschalansatz nach der II. BV möglich)⁷
- 2.4 Verwaltungskosten⁸ (nur bei Nutzungsüberlassung an Dritte und gesonderter Begründung, Quantifizierung durch Pauschalansatz nach der II. BV möglich)
- 2.5 Betriebskosten⁹ (nur bei Eigennutzung beziehungsweise fehlender Möglichkeit zur Umlage auf Nutzungsberechtigte, Quantifizierung durch individuelle Kostenaufstellung nach der Betriebskostenverordnung erforderlich)

3 Erträge beziehungsweise Gebrauchsvorteile

- 3.1 Ortsübliches Entgelt für die Nutzungsüberlassung zu Wohn- oder Gewerbebezwecken an Dritte unter Zugrundelegung der nach Sanierung erzielbaren Nutzfläche des Baudenkmals¹⁰
- 3.2 Einnahmen nach Nummer 3.1 - gegebenenfalls unter Abzug von Beträgen nach Nummern 1.6 und 2 - aus weiteren ertragsfähigen Objekten beziehungsweise Flächen, die sich mit dem Schutzobjekt in wirtschaftlicher Einheit befinden¹¹
- 3.3 Steuerersparnis bei bestehender Möglichkeit zur Inanspruchnahme steuerlicher Vorteile nach den §§ 7i, 10f, 10g und 11b EStG (vgl. Anlage 2)

4 Zuwendungen aus öffentlichen oder privaten Mitteln¹²

5 **Einräumung von Kompensationen**¹³ (Prüfung nur bei Negativsaldo zwischen den Erträgen nach Nummer 3 und den Kosten nach Nummern 1.6 sowie 2)

6 **Erwerbsumstände**¹⁴ (Prüfung nur bei Negativsaldo zwischen den Erträgen nach Nummer 3 und den Kosten nach Nummern 1.6 sowie 2)

- Kenntnis der Denkmaleigenschaft beziehungsweise Instandsetzungsbedürftigkeit bei Erwerb
- Sonstiges

8 Das Entstehen von Verwaltungskosten und Betriebskosten ist durch den Verfügungsberechtigten näher zu begründen.

9 Betriebskosten können nur dann berücksichtigt werden, wenn ihre Umlage auf Nutzungsberechtigte nicht in Betracht kommt.

10 Soweit in die Wirtschaftlichkeitsberechnung Kosten einer Sanierungs- oder Umbaumaßnahme für das Schutzobjekt Eingang finden, sind die realisierbaren Nutzflächen nicht anhand des Ist-Zustandes des Schutzobjektes, sondern anhand der baulichen Änderungsmöglichkeiten, die nach § 9 Absatz 1 Nummer 2 bis 4 zulässig wären, zu beurteilen. Die Höhe der Nutzungsentgelte muss den **ortsüblich erzielbaren Beträgen** unter Beachtung vorhandener Mietspiegel und unter Hinzuziehung der Statistischen Jahrbücher des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg entsprechen.

⁶ Bei der Position Rückstellungen für größere Reparaturen beziehungsweise Substanzverlust (§ 25 Absatz 2 II. BV) ist darauf zu achten, dass die Bezugsgröße zu 1 Prozent kumulativ die Sanierungskosten und den Wert des Altbaus umfasst.

⁷ Ausnahmsweise kann das Mietausfallwagnis (§ 29 II. BV) auf bis zu 5 Prozent der Jahreseinnahmen erhöht werden, wenn der Verfügungsberechtigte eine im Landesvergleich überdurchschnittlich hohe Leerstandsquote für den örtlichen Gewerbe- oder Wohnungsmarkt nachweisen kann.

Schwierige Vermietungslagen werden über die Position Mietausfallwagnis berücksichtigt.

11 Die wirtschaftliche Einheit kann sich aus dem historisch vermittelten oder aktuellen funktionellen Zusammenhang von Objekten und Flächen ergeben (vgl. OVG Sachsen-Anhalt, Beschluss v. 16.03.2005 - 2 L 272/02; VGH Mannheim NJW 2003, 2550). Hat der Eigentümer neben dem Flurstück mit dem Schutzobjekt weitere benachbarte Flurstücke mit baulichen Anlagen beziehungsweise für bauliche Erweiterungen erworben, so kann daraus noch nicht auf eine funktionell-wirtschaftliche Abhängigkeit zwischen dem Schutzobjekt und den weiteren baulichen Anlagen geschlossen werden (vgl. OVG Berlin-Brandenburg v. 17.09.2008 - OVG 2 B 3.06 -). Die Aufgabe der ursprünglichen Nutzung eines Schutzobjektes ist noch kein Indiz, um von einer Auflösung der wirtschaftlichen Einheit mit den weiteren ursprünglich darauf bezogenen Baulichkeiten auszugehen (zum Beispiel ehemaliges Tankstellengebäude mit Werkstatt und Reihengaragen, vgl. OVG Lüneburg NdsVBl. 2002, 292).

12 Zuwendungen und Zuschüsse sind auch dann - gegebenenfalls anteilig - zu berücksichtigen, wenn ihre Zweckbestimmung nicht unmittelbar auf Denkmale bezogene Erhaltungsaufwendungen umfasst, jedoch Erhaltungskosten bei einer Möglichkeit zur Inanspruchnahme gemindert werden können (zum Beispiel CO₂-

Gebäudesanierungsprogramm der KfW, Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen für die Förderung der integrierten ländlichen Entwicklung (ILE) und LEADER). Förderungen mit Zweckbestimmungen, die nicht im Zusammenhang mit Erhaltungsaufwendungen stehen, wie zum Beispiel die als Subjektförderung konzipierte Wohnungs-

eigentumsförderung, werden nicht berücksichtigt.

13 Zum Beispiel gezielt mittels Bebauungsplan ermöglichte Einräumung eines Baurechts, das deutlich über das hinausgeht, was vor Inkrafttreten nach dem Maßstab von § 34 BauGB zulässig gewesen wäre (vgl. Bay VGH, Urteil v. 15. Dezember 1992 - 1 B 91.2581- EzD 2.2.6.1. Nr. 3); Zurücknahme denkmalpflegerischer Standards bei bestimmten Maßnahmen am Denkmal selbst sowie bei Bebauungen in dessen geschützter Umgebung (vgl. VG Berlin v. 22.05.2002 - 16 A 368/97 - EzD 2.2.6.1. Nr. 19: Zustimmung zum Abriss von denkmalgeschützten Hofgebäuden zur Schaffung von Baufreiheit für Neubebauungen).

14 Eine Erweiterung des Zumutbarkeitsrahmens kommt auch in Betracht, wenn ein Schutzobjekt in Kenntnis von dessen Denkmaleigenschaft beziehungsweise Instandsetzungsbedürftigkeit erworben wird und damit bewusst eine Entscheidung für den Eintritt in die Erhaltungspflicht und die Übernahme damit gegebenenfalls verbundener erhöhter Aufwendungen getroffen wurde.

Anlage 2

(Ermittlung des steuerlichen Vorteils zu §§ 7i, 10f, 10g und 11b EStG)

Die Ermittlung des steuerlichen Vorteils bedarf einer Prognoseberechnung des Verfügungsberechtigten für den nach dem anwendbaren steuerlichen Begünstigungstatbestand geltenden Begünstigungszeitraum. Hierfür ist eine individuelle Steuerberechnung erforderlich, die von einer/einem Angehörigen der steuerberatenden Berufe oder durch einen Lohnsteuerhilfeverein bescheinigt worden ist. Aus dieser muss hervorgehen, wie sich das individuell zu versteuernde Einkommen mit und ohne steuerliche Begünstigung für den Begünstigungszeitraum entwickeln wird. Legt der Verfügungsberechtigte eine Nichtveranlagungs-Bescheinigung seines Wohnsitzfinanzamtes vor, ist davon auszugehen, dass ein steuerlicher Vorteil nicht besteht. Bei Körperschaften (zum Beispiel Aktiengesellschaften, Gesellschaften mit beschränkter Haftung) ist eine individuelle Steuerberechnung nur im Ausnahmefall (Verlustvortrag) erforderlich, da der Steuersatz einheitlich 15 Prozent beträgt.

Werden vom Verfügungsberechtigten für den Begünstigungszeitraum Verlustvorträge geltend gemacht, so sind diese durch Vorlage der maßgeblichen Verlustfeststellungsbescheide des zuständigen Finanzamtes nachzuweisen. Ein verbleibender vortragsfähiger Verlust wird zum Schluss eines Veranlagungszeitraumes (31. Dezember) gesondert festgestellt. Für die Prognoseberechnung kommt dem Bescheid für den Veranlagungszeitraum vor dem Begünstigungszeitraum daher entscheidende Bedeutung zu. Sollte dieser noch nicht vorliegen, kann der Nachweis auch mit älteren Verlustfeststellungsbescheiden und einer entsprechenden steuerlichen Fortschreibung bis zum Begünstigungszeitraum geführt werden. Zudem muss aus der individuellen Steuerberechnung ersichtlich sein, in welcher Höhe die Einkommensteuer/Körperschaftsteuer unter Berücksichtigung des Verlustvortrages festgesetzt werden würde und inwieweit sie sich durch die zusätzliche Inanspruchnahme der Steuervergünstigung mindern würde. Beträgt die festzusetzende Einkommensteuer oder die festgesetzte Körperschaftsteuer durch die Inanspruchnahme des Verlustvortrages bereits 0 Euro, ist für das betreffende Jahr kein steuerlicher Vorteil anzusetzen.

Legt der Verfügungsberechtigte keine individuelle Steuerberechnung sowie gegebenenfalls erforderliche Verlustfeststellungsbescheide vor, können die voraussichtlich bescheinigungsfähigen Aufwendungen mit dem höchsten Steuersatz multipliziert werden, der sich aus dem bei Erstellung der Wirtschaftlichkeitsberechnung geltenden Einkommensteuer- beziehungsweise Körperschaftsteuergesetz ergibt. Dieser Gesamtvorteil ist auf die einzelnen Jahre des nach dem anwendbaren steuerlichen Begünstigungstatbestand geltenden Begünstigungszeitraums mit dem jeweils prozentual ansetzbaren Betrag aufzuteilen.