

# MERKBLATT

## Zum Nachweis der wirtschaftlichen Zu- bzw. Unzumutbarkeit des Erhalts eines Baudenkmals (§ 7 NDSchG)

### Auszug aus dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG):

#### § 7 Grenzen der Erhaltungspflicht

- (1) Erhaltungsmaßnahmen können nicht verlangt werden, soweit die Erhaltung den Verpflichteten wirtschaftlich unzumutbar belastet.
- (2) Ein Eingriff in ein Kulturdenkmal ist zu genehmigen, soweit
  1. der Eingriff aus wissenschaftlichen Gründen im öffentlichen Interesse liegt,
  2. ein überwiegendes öffentliches Interesse anderer Art den Eingriff zwingend verlangt,
  3. die unveränderte Erhaltung den Verpflichteten wirtschaftlich unzumutbar belastet.
- (3) Unzumutbar ist eine wirtschaftliche Belastung insbesondere, soweit die Kosten der Erhaltung und Bewirtschaftung nicht durch die Erträge oder den Gebrauchswert des Kulturdenkmals aufgewogen werden können. Kann der Verpflichtete Zuwendungen aus öffentlichen oder privaten Mitteln oder steuerliche Vorteile in Anspruch nehmen, so sind diese anzurechnen.  
**Der Verpflichtete kann sich nicht auf die Belastung durch erhöhte Erhaltungskosten berufen, die dadurch verursacht wurden, dass Erhaltungsmaßnahmen diesem Gesetz oder sonstigem öffentlichem Recht zuwider unterblieben sind.**
- (4) Absatz 1 und Absatz 2 Nr. 3 gelten nicht für das Land, die Gemeinden, die Landkreise und die sonstigen Kommunalverbände.

### Für o.g. Nachweis sind folgende Unterlagen vorzulegen:

(4-fach bei baugenehmigungspflichtigen, 2-fach bei denkmalrechtlich genehmigungspflichtigen Vorhaben)

#### A. Denkmalunverträgliche Planung/Nutzung für das Baudenkmal:

1. Bestandszeichnungen des Baudenkmals mit farbiger Kennzeichnung der Substanzschäden, ggf. mit Erläuterungen (Rücksprache erforderlich – eventuell reichen hier Fotos aus).
2. Planungsskizze einer denkmalverträglichen Nutzung/Maßnahme mit Beschreibung der dafür erforderlichen Maßnahmen und detaillierter Kostenschätzung
  - a) der Reparatur/Instandsetzung der historischen Substanz, und
  - b) der für die denkmalgerechte Nutzung erforderlichen Maßnahmen.
3. Kosten-/Nutzenrechnung der Maßnahme: Gegenüberstellung der Kosten für die Finanzierung der Maßnahme mit den zu erwartenden Erträgen aus der zukünftigen Nutzung.

#### B. Abbruchantrag:

1. Bestandszeichnungen (ggf. detaillierte Fotodokumentation) mit Kennzeichnung und Erläuterung der Substanzschäden.
2. Detaillierte Kostenschätzung der Behebung des Substanzschadens, bzw. Sicherung des Baudenkmals (ohne bestimmte Nutzung).
3. Kostenschätzung für eine mögliche, denkmalverträglich und ertragsbringende Nutzung (mit entsprechender Skizze).
4. Kosten-/Nutzenrechnung der Maßnahme.

**Den Nachweisen sind aktuelle Fotos aller Gebäudeansichten und ggf. Innenfotos beizufügen.**

**Entsprechende Vordrucke und weitere Informationen erhalten Sie bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wittmund.**

Ansprechpartner

Esens/Friedeburg/Langeoog - Frau Andrea Jahn  
Holtriem/Spiekeroog/Wittmund – Frau Ines Reinema

Telefon : 04462 - 86-1261  
Telefon : 04462 - 86-1260

Fax : 86-1717  
Fax : 86-1717

**Berechnung zur Prüfung der wirtschaftlichen Zumutbarkeit/Unzumutbarkeit  
nach § 7 NDSchG**

|  |   |
|--|---|
| Gebäude: _____<br><br><br><br><br><br><br><br><br><br>Baujahr: _____ | Anschrift: _____<br><br><br><br><br><br><br><br><br><br>Eigentümer: _____<br><br><br><br><br><br><br><br><br><br>Anschrift: _____ |
|--|---|

Grundlage der Berechnung:

Es wird von einem Betrachtungszeitraum von 10 Jahren nach Abschluss der Instandsetzungsmaßnahme ausgegangen.

Der Berechnung werden die mittleren Werte eines 10-Jahres-Zeitraums (sowohl für Erhaltungskosten als auch für Erträge) zugrunde gelegt und der Nachweis über Überschuss oder Defizit für ein Jahr geführt.

Alle Angaben unterliegen der fachlichen Überprüfung.

| A. Erhaltung mit Objektsanierung |   |   | B. Abriss und Ersatzbau (oder sonstige Folgenutzung) |   |   |
|----------------------------------|---|---|--|---|---|
| 1. Kosten der Maßnahme           |   |   | 1. Kosten der Maßnahme                               |   |   |
|                                  |   |   | 1.1.   | Abrisskosten (effektiv oder geschätzt)  | € |
|                                  |   |   | 1.2  | Aufgegebener Gebäuderestwert (geschätzt)  | € |
| 1.1                              | Baukosten unter Berücksichtigung von Ausnahmen/Befreiungen/ Begünstigungen infolge Bestandsschutzes, die nur auf den Altbau anfallen (s. nach Einzelleistungen aufgestellte Kostenschätzung bzw. Vorentwurf vom ..... | € | 1.3  | Baukosten des Ersatzbaues; Art und Maß der baulichen Nutzung nur im Rahmen des nach <u>heutigem</u> Recht Zulässigen; Bauweise pp. beachten, auch wenn sie beim Altbau wegen Bestandsschutzes nicht gefordert werden konnten (s. nach Einzelleistungen aufgestellte Kostenschätzung bzw. Vorentwurf vom ..... | € |
| 1.1.1                            | Kosten der Erhaltungsmaßnahmen an erhaltungsfähigen Gebäudeteilen   | € | 1.3.1  | Kosten des Rohbaus (einschl. der Instandsetzung etwa wiederverwendeter Bauteile)  | € |
| 1.1.2                            | Kosten der Erneuerung nicht erhaltungsfähiger Bauteile  | € | 1.3.2  | Kosten des Ausbaues   | € |
| 1.1.3                            | Kosten der Modernisierung (Ausbaukosten)<br>✓Kosten einer dem Gebäude als Kulturdenkmal inadäquaten Umnutzung oder von Einbauten, die den normalen Standard überschreiten, bleiben unberücksichtigt                   | € |  |   | € |
| 1.1.4                            | Kosten der Außenanlagen (soweit durch die Sanierung berührt)  | € | 1.3.3  | Kosten der Außenanlagen   | € |
| Summe der Baukosten (1.1)        |   | € | Summe der Baukosten (1.3)                            |   | € |

|   |   |  |                                   |    |   |  |   |
|---|---|--|-----------------------------------|----|---|--|---|
|   | 1.2   | Baunebenkosten   |                                   |    | 1.4   | Baunebenkosten   |   |
|   | 1.2.1   | Kosten der Architekten und Ingenieurleistungen   | €                                 |    | 1.4.1   | Kosten der Architekten und Ingenieurleistungen   | € |
|   | 1.2.2   | Gutachterkosten (soweit zusätzlich anfallend)  | €                                 |    | 1.4.2   | Gutachterkosten (soweit zusätzlich anfallend)  | € |
|   | 1.2.3   | Kosten der Baugenehmigung (einschl. Prüfung der stat. Berechnung)  | €                                 |    | 1.4.3   | Kosten der Baugenehmigung (einschl. Prüfung der stat. Berechnung)  | € |
|   | 1.2.4   | Finanzierungskosten (Disagio, Bankgebühren, Beurkundungsgebühren, Grundbuchkosten – soweit sie den Bauherrn treffen)                               | €                                 |    | 1.4.4   | Finanzierungskosten (Disagio, Bankgebühren, Beurkundungsgebühren, Grundbuchkosten – soweit sie den Bauherrn treffen) | € |
|   | 1.2.5   | Kosten der Finanzierung während der Bauzeit  | €                                 |    | 1.4.5   | Kosten der Finanzierung während der Bauzeit  | € |
|   | Summe der Baunebenkosten (1.2)                      |  | €                                 |    | Summe der Baunebenkosten (1.4)                        |  | € |
|   | 1.3   | Abzüge von den Bau- und Baunebenkosten   |                                   |    | 1.5   | Abzüge von den Bau- und Baunebenkosten   |   |
|   | 1.3.1   | In Aussicht gestellte oder zugesagte einmalige öffentliche Zuschüsse (Bund/Land/Landkreis/Gemeinde/sonstige)                                       | €                                 |    | 1.5.1   | In Aussicht gestellte oder zugesagte einmalige öffentliche Zuschüsse (Bund/Land/Landkreis/Gemeinde/sonstige)         | € |
|   | 1.3.2   | Abzug erhöhter Kostenanteile, die infolge unterlassener Unterhaltungsmaßnahmen entstanden sind (geschätzt entspr. 3.6 für die letzten ..... Jahre) | €                                 |    | 1.5.2   | entfällt   |   |
| Summe der Abzüge (1.3)                        |   | €  | Summe der Abzüge (1.5)            |    | €   |  |   |
| Summe der Bau- und Baunebenkosten (1.1 + 1.2) |   | €  | Summe der Kosten nach 1.1 bis 1.4 |    | €   |  |   |
| 1.  | zu berücksichtigende Gesamtkosten (1.1 + 1.2 – 1.3) |  | €                                 | 1. | zu berücksichtigende Gesamtkosten (1.1 bis 1.4 – 1.5) |  | € |

|    |                           |  |   |    |                           |  |   |
|----|---------------------------|--|---|----|---------------------------|--|---|
| 2. | Finanzierung der Maßnahme |  |   | 2. | Finanzierung der Maßnahme |  |   |
|    | 2.1                       | Eigenkapital   |   |    | 2.1                       | Eigenkapital   |   |
|    | 2.1.1                     | Restwert des Gebäudes<br>(ohne Grundstück) geschätzt   | € |    | 2.1.1                     | Restwert etwa wiederverwendeter Gebäu-<br>deteile geschätzt  | € |
|    | 2.1.2                     | Selbsthilfeleistungen/Eigenleistungen/<br>eigene Barmittel (analog § 20 II:BV<br>15 % der Kosten der Maßnahme) | € |    | 2.1.2                     | Selbsthilfeleistungen/Eigenleistungen/<br>eigene Barmittel (analog § 20 II:BV<br>15 % der Kosten der Maßnahme) | € |
|    | 2.1.3                     | desgl. über 15 % der Kosten hinaus   | € |    | 2.1.3                     | desgl. über 15 % der Kosten hinaus   | € |
|    |                           | Eigenkapital insgesamt   | € |    |                           | Eigenkapital insgesamt   | € |
|    | 2.2                       | Fremdmittel  |   |    | 2.2                       | Fremdmittel  |   |
|    | 2.2.1                     | I. Hypothek o. dgl.<br>(Zinssatz ..... %)  | € |    | 2.2.1                     | I. Hypothek o. dgl.<br>(Zinssatz ..... %)  | € |
|    | 2.2.2                     | II. Hypothek, ggf. Bausparvertrag<br>(Zinssatz ..... %)<br>(Bei Bausparvertrag ggf. Nebenkosten)               | € |    | 2.2.2                     | II. Hypothek, ggf. Bausparvertrag<br>(Zinssatz ..... %)<br>(Bei Bausparvertrag ggf. Nebenkosten)               | € |
|    | 2.2.3                     | Verbilligte Fremdmittel<br>(Zinssatz ..... %)  | € |    | 2.2.3                     | Verbilligte Fremdmittel<br>(Zinssatz ..... %)  | € |
|    |                           | Fremdmittel insgesamt  | € |    |                           | Fremdmittel insgesamt  | € |
| 2. | Finanzierung der Maßnahme |  |   | 2. | Finanzierung der Maßnahme |  |   |

|       |   |  |   |       |   |  |   |
|-------|---|--|---|-------|---|--|---|
| 3.    | Jährliche Belastungen und Kosten der Erhaltung und Bewirtschaftung  |  |   | 3.    | Jährliche Belastungen und Kosten der Erhaltung und Bewirtschaftung  |  |   |
| 3.1   | Zinsen auf Eigenkapital<br>(Eigenkapitalverzinsung entfällt, wenn in den Bewilligungsbedingungen für öffentl. verbilligte Darlehen und/oder Zuschüsse Verzicht auf Eigenkapitalverzinsung gefordert wird) |  |   | 3.1   | Zinsen auf Eigenkapital<br>(Eigenkapitalverzinsung entfällt, wenn in den Bewilligungsbedingungen für öffentl. verbilligte Darlehen und/oder Zuschüsse Verzicht auf Eigenkapitalverzinsung gefordert wird) |  |   |
| 3.1.1 | max. 4 % für den Betrag zu 2.1.2<br>(analog § 20 II. BV)  |  | € | 3.1.1 | max. 4 % für den Betrag zu 2.1.2  |  | € |
| 3.1.2 | max. 6,5 % für den Betrag zu 2.1.3  |  | € | 3.1.2 | max. 6,5 % für den Betrag zu 2.1.3  |  | € |
|       | Eigenkapitalzinsen insgesamt  |  | € |       | Eigenkapitalzinsen insgesamt  |  | € |
| 3.2   | Zinsen auf Fremdkapital   |  |   | 3.2   | Zinsen auf Fremdkapital   |  |   |
| 3.2.1 | Zinsen I. Hypothek o. dgl.  |  | € | 3.2.1 | Zinsen I. Hypothek o. dgl.  |  | € |
| 3.2.2 | Zinsen II. Hypothek o. dgl.<br>(incl. jährliche Nebenkosten aus Bausparvertrag)   |  | € | 3.2.2 | Zinsen II. Hypothek o. dgl.<br>(incl. jährliche Nebenkosten aus Bausparvertrag)   |  | € |
| 3.2.3 | Zinsen verbilligter Fremdmittel   |  | € | 3.2.3 | Zinsen verbilligter Fremdmittel   |  | € |
|       | Fremdkapitalzinsen insgesamt  |  |   |       | Fremdkapitalzinsen insgesamt  |  |   |
| 3.3   | Abzüge von den Belastungen und Kosten   |  |   | 3.3   | Abzüge von den Belastungen und Kosten   |  |   |
| 3.3.1 | erhöhte Absetzung<br>gem. §§ 7i, 10 f oder 10 g EStG  |  |   | 3.3.1 | Steuerersparnis durch Abschreibung  |  |   |
|       | Berechnungsformel:<br>0,1 x Steuersatz* : 100<br>x Betrag unter 1.1   |  |   |       | linear: 0,02 x Steuersatz* : 100<br>x Betrag unter 1.3  |  |   |
|       |   |  |   |       | erhöht: ..... x Steuersatz* : 100<br>x Betrag unter 1.3   |  |   |

|  |       |   |  |   |  |       |   |  |   |
|--|-------|---|--|---|--|-------|---|--|---|
|  | 3.3.2 | Steuerrückzahlung aus den Geldbeschaffungskosten für die Darlehen<br><br>Berechnungsformel:<br>0,1 x Steuersatz* : 100<br>x Betrag unter 1.2.4 –+1.2.5<br><br>*Spitzensteuersatz, wenn Nachweis für die letzten 3 Jahre nicht beigefügt |  | € |  | 3.3.2 | Steuerrückzahlung aus den Geldbeschaffungskosten für die Darlehen<br><br>Berechnungsformel:<br>0,1 x Steuersatz* : 100<br>x Betrag unter 1.4.4 + 1.4.5<br><br>*Spitzensteuersatz, wenn Nachweis für die letzten 3 Jahre nicht beigefügt |  | € |
|  |       | Summe der Abzüge  |  | € |  |       | Summe der Abzüge  |  | € |
|  | 3.4   | Verwaltungskosten entspr. § 26 II. BV   |  |   |  | 3.4   | Verwaltungskosten entspr. § 26 II. BV   |  |   |
|  | 3.4.1 | Gewerbeeinheiten mit je € .....<br>(geschätzte tatsächliche Kosten)   |  |   |  | 3.4.1 | Gewerbeeinheiten mit je € .....<br>(geschätzte tatsächliche Kosten)   |  | € |
|  | 3.4.2 | Wohneinheiten mit je 210 € jährlich   |  | € |  | 3.4.2 | Wohneinheiten mit je 420 DM   |  | € |
|  | 3.4.3 | Garagen mit je 28 € jährlich  |  | € |  | 3.4.3 | Garagen mit je 55 DM jährlich   |  | € |
|  |       | Summe der Verwaltungskosten   |  | € |  |       | Summe der Verwaltungskosten   |  | € |
|  | 3.5   | Betriebskosten entspr. § 37 II. BV mit Anlage 3<br>(nur soweit sie nicht umgelegt werden)   |  |   |  | 3.5   | Betriebskosten entspr. § 37 II. BV mit Anlage 3<br>(nur soweit sie nicht umgelegt werden)   |  |   |
|  | 3.5.1 | Grundsteuer (ermäßigter Betrag)   |  | € |  | 3.5.1 | Grundsteuer (voller Betrag)   |  | € |
|  | 3.5.2 | Sach- und Haftpflichtversicherungen   |  | € |  | 3.5.2 | Sach- und Haftpflichtversicherungen   |  | € |
|  | 3.5.3 | sonstige Betriebskosten   |  | € |  | 3.5.3 | sonstige Betriebskosten   |  | € |
|  |       | Summe der Betriebskosten  |  | € |  |       | Summe der Betriebskosten  |  | € |

|    |       |  |   |    |       |  |   |
|----|-------|--|---|----|-------|--|---|
|    | 3.6   | Betriebskosten entspr. § 37 II.BV mit Anlage 3<br>(nur soweit sie nicht umgelegt werden) | € |    | 3.6   | Betriebskosten entspr. § 37 II.BV mit Anlage 3<br>(nur soweit sie nicht umgelegt werden) | € |
|    | 3.7   | Mietausfallwagnis entspr. § 29 II. BV<br>2 % der Jahresmiete                             | € |    | 3.7   | Mietausfallwagnis entspr. § 29 II. BV<br>2 % der Jahresmiete                             | € |
|    | 3.8   | Reparaturrücklage<br>(anstelle einer Abschreibung)                                       |   |    | 3.8   | Reparaturrücklage<br>(anstelle einer Abschreibung)                                       |   |
|    | 3.8.1 | 0,5 % vom Restwert des Gebäudes<br>(s. 2.1.1)  | € |    | 3.8.1 | entfällt   |   |
|    | 3.8.2 | 1 % von Kosten der Baumaßnahme<br>(ohne Heizungsanlage)                                  | € |    | 3.8.2 | 1 % von Kosten der Baumaßnahme<br>(ohne Heizungsanlage)                                  | € |
|    | 3.8.3 | 4 % von Kosten der Heizungsanlage  | € |    | 3.8.3 | 4 % von Kosten der Heizungsanlage  | € |
|    |       | Reparaturrücklage insgesamt  | € |    |       | Reparaturrücklage insgesamt  | € |
| 3. |       | Jährliche Belastungen und Kosten insgesamt<br>(3.1 + 3.2 + 3.4 bis 3.8)                  | € | 3. |       | 1 % von Kosten der Baumaßnahme<br>(ohne Heizungsanlage)                                  | € |
| 4. |       | Jährliche Erträge  |   | 4. |       | Jährliche Erträge  |   |
|    | 4.1   | Erträge aus der Nutzung  |   |    | 4.1   | Erträge aus der Nutzung  |   |
|    | 4.1.1 | Erträge aus Miet- und Pachteinnahmen<br>im Jahr (s. Aufstellung vom .....)               | € |    | 4.1.1 | Erträge aus Miet- und Pachteinnahmen<br>im Jahr (s. Aufstellung vom .....)               | € |
|    | 4.1.2 | jährliche Erträge aus dem Gebrauchswert<br>(bei Eigennutzung)                            | € |    | 4.1.2 | jährliche Erträge aus dem Gebrauchswert<br>(bei Eigennutzung)                            | € |
|    | 4.1.3 | sonstige Erträge (z.B. Eintrittsgelder)  | € |    | 4.1.3 | sonstige Erträge   | € |
|    |       | Summe der Erträge aus der Nutzung  | € |    |       | Summe der Erträge aus der Nutzung  | € |

|                 |   |  |   |                 |   |  |   |
|-----------------|---|--|---|-----------------|---|--|---|
|                 | 4.2   | Öffentliche Zuschüsse<br>Jährlich wiederkehrende Finanzierungsbeihilfen<br>des Landes, des Bundes oder der Kommune<br>(z.B. Zinszuschüsse zur Finanzierung von Mo-<br>dernisierungs- und Energiesparmaßnahmen) | € |                 | 4.2   | Öffentliche Zuschüsse<br>Jährlich wiederkehrende Finanzierungsbeihilfen<br>des Landes, des Bundes oder der Kommune | € |
| 4.              | Summe der jährlichen Erträge                |  | € | 4.              | Summe der jährlichen Erträge                |  | € |
| <b>Ergebnis</b> |   |  |   | <b>Ergebnis</b> |   |  |   |
|                 | 4. jährliche Erträge                        |  | € |                 | 4. jährliche Erträge                        |  | € |
|                 | abzügl. 3. jährliche Belastungen und Kosten |  | € |                 | abzügl. 3. jährliche Belastungen und Kosten |  | € |
|                 | Überschuss (Erträge > Kosten)               |  | € |                 | Überschuss (Erträge > Kosten)               |  | € |
|                 | Defizit (Kosten > Erträge)                  |  | € |                 | Defizit (Kosten > Erträge)                  |  | € |

....., den .....

(Ort u. Datum)

.....

(Unterschrift)