

Muster des Prüfschemata nach Nummer 2.1 der Verwaltungsvorschrift zur Prüfung der Zumutbarkeit nach dem nordrhein-westfälischen Denkmalschutzgesetz
(VV Zumutbarkeit DSchG NRW)

**Denkmalbezogene Wirtschaftlichkeitsberechnung
für Schutzobjekte mit eigenem wirtschaftlichen Ertragswert**
(Jahresbetrachtung anhand voraussichtlich durchzuführender Investitionsmaßnahmen)

Denkmalobjekt:	
zuständige Untere Denkmalbehörde:	
Eintragung in die Denkmalliste (Datum):	

Bauherrschaft:	
Fläche Wohnung/Gewerberäume in m ² :	

1 Kosten der Erhaltung (Nummer 2.1.1.1 VV Zumutbarkeit DSchG NRW)	
1.1	(voraussichtliche) Investitionskosten (in Euro gerundet) zur Herstellung der wirtschaftlichen Ertragsfähigkeit (einschließlich Baunebenkosten und ggf. Risikopauschale, ohne Grunderwerbskosten) Hinweise: – Erforderlich: Kostenberechnung nach DIN 276:2018-12 zum Nachvollzug (siehe Nummer 2.1.1.1 Ziffer 1 der VV Zumutbarkeit DSchG NRW) – Herstellung der wirtschaftlichen Ertragsfähigkeit: Bei der Beurteilung der Kostenberechnung ist darauf zu achten, dass keine überdimensionierten Ausbau- beziehungsweise Nutzungskonzepte zugrunde gelegt werden (vergleiche VG München, Urteil v. 25.04.2002 - 11 K 01.3201 - EzD 2.2.6.1. Nr. 18) – Risikopauschale: 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.
1.2	abzüglich: Mehrkosten infolge Unterlassens erforderlicher Erhaltungsmaßnahmen nach DSchG NRW oder sonstigem öffentlichen Recht (Minimum: Summe der Jahresbeträge nach Nummer 2.1 seit pflichtwidrigem Unterlassen) Hinweis: 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).
1.3	abzüglich: staatliche und private Zuwendungen oder Zuschüsse zur Investitionsmaßnahme (einschließlich begründete Aussicht auf Zuwendung, wenn eine verbindliche Förderzusage lediglich an Mitwirkungsakten des Verfügungsberechtigten scheitert)
1.4	abzüglich: Leistungen durch eine Versicherung für eingetretene Schäden am Schutzobjekt

	Hinweis: Versicherungsleistungen, die für Schädigungen des Schutzobjektes an die Verfügungsberechtigte oder den Verfügungsberechtigten ausgereicht werden, sind investitionskostenmindernd zu berücksichtigen, zum Beispiel Feuerschutzversicherung (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 -).
1.5	abzüglich: eingeräumter Kaufpreinsnachlass beim Grundstückerwerb wegen denkmalrechtlicher Erfordernisse
1.6	abzüglich: 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) dieser Anlage
2	Kosten der Bewirtschaftung (Nummer 2.1.1.1 VV Zumutbarkeit DSchG NRW) Hinweis: Soweit es sich um kleinere, vor einer Vermietung vollständig zu sanierende Schutzobjekte handelt, ist es vorbehaltlich der Vorlage dezidiierter Nachweise zulässig, die Bewirtschaftungskosten mit 15 Prozent der Jahresmieteinnahmen anzusetzen.
2.1	Laufende Instandhaltungskosten (Quantifizierung durch Pauschalansatz nach der II. BV möglich)
2.2	Rückstellungen für größere Reparaturen oder Substanzverlust (Quantifizierung durch Pauschalansatz nach der II. BV möglich) Hinweis: 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 Investitionskosten und den Wert des Altbaus umfasst.
2.3	<u>nur bei Nutzungsüberlassung an Dritte:</u> Mietausfallwagnis (Quantifizierung durch Pauschalansatz nach der II. BV möglich) Hinweis: 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 Gewerberaum- oder Wohnungsmarkt nachweisen kann.
2.4	<u>nur bei Nutzungsüberlassung an Dritte:</u> Verwaltungskosten (Quantifizierung durch Pauschalansatz nach der II. BV möglich) Hinweis: Das Entstehen von Verwaltungskosten und Betriebskosten ist durch den Verfügungsberechtigten näher zu begründen.
2.5	<u>nur bei Eigennutzung oder fehlender Möglichkeit zur Umlage auf Nutzungsberechtigte:</u> Betriebskosten (Quantifizierung durch individuelle Kostenaufstellung nach der Betriebskostenverordnung erforderlich) Hinweis:

	Betriebskosten können nur dann berücksichtigt werden, wenn ihre Umlage auf Nutzungsberechtigte nicht in Betracht kommt.
3	Erträge oder Gebrauchsvorteile (Nummer 2.1.1.2 VV Zumutbarkeit DSchG NRW)
3.1	Ortsübliches Entgelt für die Nutzungsüberlassung zu Wohn- oder Gewerbebezwecken an Dritte unter Zugrundelegung der nach Sanierung erzielbaren Nutzfläche des Baudenkmals (Nummer 2.1.1.2 VV Zumutbarkeit DSchG NRW) Hinweis: – 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 zulässig wären, zu beurteilen. – Die Höhe der Nutzungsentgelte muss den ortsüblich erzielbaren Beträgen unter Beachtung vorhandener Mietspiegel entsprechen. – Schwierige Vermietungslagen werden über die Position „Mietausfallwagnis“ berücksichtigt.
3.2	Einnahmen nach Nummer 3.1 - ggf. unter Abzug von Beträgen nach Nummern 1.6 und 2 - dieser Anlage aus weiteren ertragsfähigen Objekten oder Flächen, die sich mit dem Schutzobjekt in wirtschaftlicher Einheit befinden (Nummer 2.1.1.2 VV Zumutbarkeit DSchG NRW) Hinweis: – 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 die Eigentümerin oder der Eigentümer neben dem Flurstück mit dem Schutzobjekt weitere benachbarte Flurstücke mit baulichen Anlagen oder 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).
3.3	Steuerersparnis bei bestehender Möglichkeit zur Inanspruchnahme steuerlicher Vorteile nach den §§ 7i, 10f, 10g und 11b EStG
4	Zuwendungen aus öffentlichen oder privaten Finanzmitteln (Nummer 2.1.1.3 VV Zumutbarkeit DSchG NRW) Hinweis: – Zuwendungen und Zuschüsse sind auch dann - ggf. 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, LEADER). – Förderungen mit Zweckbestimmungen, die nicht im Zusammenhang mit Erhaltungsaufwendungen stehen, wie zum Beispiel die als Subjektförderung konzipierte Wohnungseigentumsförderung, werden nicht berücksichtigt.
5	<u>Prüfung nur bei Negativsaldo zwischen den „Erträgen oder Gebrauchsvorteilen“ (Nummer §) und den Kosten nach den Nummern 1.6 und 2:</u> Anderweitige Kompensationen (Nummer 2.1.1.5 VV Zumutbarkeit DSchG NRW)

	Hinweis: – 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).
6	<u>Prüfung nur bei Negativsaldo zwischen den „Erträgen oder Gebrauchsvorteilen“ (Nummer 3) und den Kosten nach den Nummern 1.6 und 2:</u> Erwerbsumstände (Nummer 3 VV Zumutbarkeit DSchG NRW; zum Beispiel Kenntnis der Denkmaleigenschaft, Instandsetzungsbedürftigkeit bei Erwerb oder sonstige Erwerbsumstände) Hinweis: 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.