

# Zuschussgeschäft

DIREKTE FÖRDERUNG VON DENKMALSANIERUNGEN von Volker Möhle

Im Rahmen des Schutzes von Kulturdenkmalen sind Eigentümer (und je nach Landesgesetz die sonstigen Verfügungsberechtigten) von Kulturdenkmalen verpflichtet, diese im Rahmen des Zumutbaren zu erhalten und pfleglich zu behandeln. Diese allgemeine Erhaltungspflicht umfasst nicht nur die Erhaltung der Substanz des Baudenkmales an sich, sondern schützt gerade die Elemente, die den besonderen Charakter und damit die Einzigartigkeit des Denkmals ausmachen. Die Länder tragen hierzu durch Zuschüsse nach Maßgabe der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel bei. So steht es z. B. in § 6 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Baden-Württemberg, welches beispielhafte Basis für nachfolgende Ausführungen sein wird (vgl. auch Infokasten).



Foto: Thomas Reimer/fotolia.de

Die Vorgaben aus den Denkmalschutzgesetzen bedeuten für den Eigentümer eines Baudenkmales erhebliche Aufwendungen zum Schutze des Baudenkmales, die über den Unterhalt eines normalen Gebäudes hinausgehen. Um den Schutzgedanken des Gesetzes umzusetzen, ist die finanzielle Förderung von Erhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ein wesentliches Element des Denkmalschutzes. Neben der indirekten Förderung in Form der erhöhten Abschreibung des Sanierungsanteils existiert eine Vielzahl an direkten Fördermöglichkeiten in Form (verbilligter) Darlehen oder Zuschüsse für die Erhaltung, Unterhaltung und Wiederherstellung von Baudenkmalen. Die Gewährung derselben kann allerdings mit Auflagen und Bedingungen verbunden sein; auch besteht kein Rechtsanspruch auf die Gewährung einer Zuwendung.

## ABLAUF DER DIREKTEN DENKMALFÖRDERUNG

Auf Antrag kann der Antragsteller vom jeweiligen Bundesland Zuschüsse für Maßnahmen erhalten, die der Erhaltung und Pflege von Kulturdenkmalen dienen. Zuschussfähig sind die Ausgaben, die

- bei Sicherungs-, Instandsetzungs- und Unterhaltungsmaßnahmen an Kulturdenkmalen überwiegend aus Gründen der Denkmalpflege entstehen
- zum Schutz und der Pflege eines Denkmals erforderlich sind
- die Ausgaben vergleichbarer Gebäude übersteigen, die nicht unter Denkmalschutz stehen (denkmalbedingte Mehraufwendungen).

In Baden-Württemberg beträgt der Fördersatz bei Zuschüssen an Privatpersonen die Hälfte der zuschussfähigen Ausgaben.

## ERMITTLUNG DER DENKMALBEDINGTEN MEHRAUFWENDUNGEN

Die Ermittlung der denkmalbedingten Mehraufwendungen sei an folgendem Beispiel dargestellt, in dem genannte Arbeiten an einem Baudenkmal Berücksichtigung finden (eine Liste der förderfähigen Ausgaben findet sich in Anlage 1 der Verwaltungsvorschrift zur Denkmalförderung in Baden-Württemberg). Die Basis für die Ermittlung der Kosten bilden Kostenvoranschläge von Fachunternehmen.

Maßnahme:	„normale“ Variante	denkmalgerechte Sanierung
<b>Dacheindeckung</b>		
Preis je m <sup>2</sup>	150 EUR	250 EUR
Dachfläche	350 m <sup>2</sup>	350 m <sup>2</sup>
Gesamtkosten	52.500 EUR	87.500 EUR
<b>denkmalbedingter Mehraufwand</b>		35.000 EUR
<b>Maßnahme:</b>	<b>„normale“ Variante</b>	<b>denkmalgerechte Sanierung</b>
<b>Aufarbeitung der Fenster</b>		
Preis je Fenster	650 EUR	900 EUR
Anzahl Fenster	30	30
Gesamtkosten	19.500 EUR	27.000 EUR
<b>denkmalbedingter Mehraufwand</b>		7.500 EUR
<b>Gesamt:</b>		
<b>denkmalbedingter Mehraufwand</b>		42.500 EUR
<b>In Baden-Württemberg förderfähig</b>		50%
<b>Fördersumme</b>		<b>21.250 EUR</b>

Der Differenzbetrag in Höhe von 42.500,00 EUR stellt den gesamten denkmalbedingten Mehraufwand dar. Von diesem sind nach den landesrechtlichen Vorschriften in Baden-Württemberg 50 % förderfähig, somit 21.250,00 EUR.

## VORAUSSETZUNGEN FÜR DIE GEWÄHRUNG VON ZUWENDUNGEN

- Der Antragsteller kann einen Zuschuss erhalten, wenn
- die Maßnahme den denkmalpflegerischen Erfordernissen, vor allem den Zielen des Denkmalschutzes, entspricht
  - die Maßnahme mit dem Landesamt für Denkmalschutz abgestimmt ist

- alle notwendigen Genehmigungen und Zustimmungen, beispielsweise Baugenehmigung und denkmalrechtliche Genehmigung, vorliegen und
- die zuwendungsfähigen Ausgaben, die bei Gemeinden, Gemeindeverbänden, Zweckverbänden, Landkreisen und Kirchen als Eigentümer oder Besitzer 30 000 EUR übersteigen, bei sonstigen Personen 3000 EUR übersteigen.

### VERFAHRENSABLAUF

Der Antragsteller hat den Zuschuss schriftlich bei der zuständigen Stelle zu beantragen, bei der auch die erforderlichen Formulare erhältlich sind. Nach der Antragstellung und der Prüfung ergeht ein Bewilligungs- oder Ablehnungsbescheid.

### Fristen

In Baden-Württemberg ist ein Zuschuss bis zum 1. Oktober des Jahres vor Beginn der geplanten Maßnahme im Folgejahr zu beantragen. Mit der Umsetzung der Maßnahme darf erst nach Bewilligung des Zuschusses begonnen werden.

### Erforderliche Unterlagen für die Antragstellung

- Baupläne
- eine beschriftete Fotodokumentation
- bau- oder denkmalschutzrechtliche Genehmigungen
- Maßnahmen- und Leistungsbeschreibungen
- Bauzeitenplan
- gewerkebezogene Kostenberechnungen
- Kosten- und Finanzierungsplan der Gesamtmaßnahme

Die Bundesländern fordern über die jeweiligen Denkmalschutzgesetze von den Eigentümern und teilweise den Verfügungsberechtigten von Baudenkmalen, im Rahmen des Zumutbaren (ein Begriff, der weit ausgelegt werden kann) Sorge dafür zu tragen, Denkmale und insbesondere die Merkmale, welche die Einzigartigkeit des Denkmals ausmachen, zu erhalten und für die kommenden Generationen zu sichern. Im Gegenzug fördern die Bundesländer in individuellen Ausprägungen dieses Vorhaben, sodass sich zum Teil sehr auskömmliche Zuschussanteile an der Gesamtmaßnahme ergeben. Wer sich an die Sanierung eines Baudenkmales traut, ist deshalb gut beraten, sich bei den Regierungspräsidien der Länder vorab Rat über mögliche Zuwendungen und deren Höhe einzuholen.

Über die beschriebenen Zuwendungen hinaus gibt es noch eine Vielzahl weiterer Förderprogramme, wie beispielsweise der Stiftung Denkmalschutz der Stiftung Industriedenkmalpflege und Geschichtskultur, die Denkmalförderung der Europäischen Gemeinschaft, Bundesförderprogramme wie das Denkmalschutzprogramm des Beauftragten der Bundesregierung für Angelegenheiten der Kultur und der Medien, städtebauliche Entwicklungsprogramme wie städtebaulicher Denkmalschutz, Städtebauförderprogramm, Stadtumbau Ost und Stadtumbau West sowie verschiedene Landesförderprogramme.

### IM WORTLAUT

Die Möglichkeit von Zuschüssen ist in allen Bundesländern gesetzlich geregelt. Nachfolgend exemplarisch die entsprechenden Passagen aus Baden-Württemberg, Bayern und Nordrhein-Westfalen.

#### Baden-Württemberg

Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale

(Denkmalschutzgesetz – DSchG) § 6

#### ERHALTUNGSPFLICHT

Eigentümer und Besitzer von Kulturdenkmälern haben diese im Rahmen des Zumutbaren zu erhalten und pfleglich zu behandeln. Das Land trägt hierzu durch Zuschüsse nach Maßgabe der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel bei.

#### Bayern

Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler

(Denkmalschutzgesetz – DSchG) Art. 22

#### LEISTUNGEN

(1) 1 Der Freistaat Bayern beteiligt sich unbeschadet bestehender Verpflichtungen in Höhe der jeweils im Staatshaushalt ausgewiesenen Mittel an den Kosten des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, insbesondere an den Kosten der Instandsetzung, Erhaltung, Sicherung und Freilegung von Denkmälern. 2 Die Höhe der Beteiligung richtet sich nach der Bedeutung und der Dringlichkeit des Falls und nach der Leistungsfähigkeit des Eigentümers. (2) Die kommunalen Gebietskörperschaften beteiligen sich im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit in angemessenem Umfang an den Kosten der in Absatz 1 genannten Maßnahmen.

#### Nordrhein-Westfalen

Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler

(Denkmalschutzgesetz – DSchG) § 7

#### ERHALTUNG VON DENKMÄLERN

(1) Die Eigentümer und sonstigen Nutzungsberechtigten haben ihre Denkmäler instand zu halten, instand zu setzen, sachgemäß zu behandeln und vor Gefährdung zu schützen, soweit ihnen das zumutbar ist. Für die Zumutbarkeit ist auch zu berücksichtigen, inwieweit Zuwendungen aus öffentlichen Mitteln oder steuerliche Vorteile in Anspruch genommen werden können. Die Eigentümer und sonstigen Nutzungsberechtigten können sich nicht auf Belastungen durch erhöhte Erhaltungskosten berufen, die dadurch verursacht worden sind, dass Erhaltungsmaßnahmen diesem Gesetz oder sonstigem öffentlichen Recht zuwider unterblieben sind.



#### VOLKER MÖHLE

Dipl.-Kaufmann, arbeitete mehrere Jahre erfolgreich in der Beratung denkmalgeschützter Immobilien. Aktuell ist er im Betriebskostenmanagement eines renommierten Immobilien-Family-Offices nahe Nürnberg tätig.