

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Sachgebiet Entschädigungsfonds -

Ergänzende Hinweise

zur Gliederung der Antragsunterlagen

Die Antragstellung (im Rahmen des Verwaltungsverfahrens im Vollzug des Art. 4 Abs. 1 DSchG) auf Förderung aus dem Entschädigungsfonds erfolgt durch die Untere Denkmalschutzbehörde. Der Antrag der Unteren Denkmalschutzbehörde zur Inanspruchnahme des Entschädigungsfonds ist entsprechend der Anlage 2 des Verwaltungsverfahrens zu gliedern.

Im Folgenden werden - soweit erforderlich - die einzelnen Punkte der Antragsgliederung erläutert:

1.1. Bezeichnung des Maßnahmeträgers.

- **Sofern abweichend vom Eigentümer ist die Rechtsbeziehung zwischen Maßnahmeträger und Eigentümer darzulegen (gegebenenfalls ist ein Vertrag beizufügen).**

1.2. Bezeichnung des Eigentümers des Baudenkmals und ggf. des sonst dinglich Verfügungsberechtigten bzw. des unmittelbaren Besitzers (Art. 4 Abs. 1 Satz 2 DSchG).

- **Hierzu ist grundsätzlich die Vorlage eines Grundbuchauszuges erforderlich.**
- **Sofern ein Eigentumswechsel beabsichtigt ist, sind die maßgebenden Verträge Anlagen, welche die neue Eigentumssituation darstellen, gleichfalls vorzulegen.**
- **wenn hier der/die sonst dinglich Verfügungsberechtigte/n angegeben wird/werden, ist ein Erbbauberechtigungsnachweis vorzulegen (ein schlichter Mietvertrag ist nicht ausreichend).**
- **bei Vereinen, Stiftungen etc. ist die Vorlage des rechtsbegründenden Dokuments (z.B. Satzung) erforderlich.**

zu Anlage 2

- 1.3. Einverständniserklärung der in Ziffer 1.2 genannten Personen hinsichtlich der Durchführung der Instandsetzungsmaßnahme; soweit es sich um ein Objekt einer Religionsgemeinschaft (Körperschaften des öffentlichen Rechts einschließlich der ihnen zugeordneten sonstigen Rechtsträger) handelt ggf. ergänzt um die Zustimmungserklärung der kirchlichen Oberbehörde.
- **In der Regel sind die durch das Landesamt für Denkmalpflege gefertigten Vordrucke ausreichend, die auch Ziffer 1.4 (Dienstbarkeit) und Ziffer 1.5 und Ziffer 1.6.1 (Vorsteuerabzugsberechtigung) betreffen.**
 - **Bei juristischen Personen hat das vertretungsberechtigte Organ zu unterzeichnen (Beispiele: Bürgermeister einer Gemeinde aufgrund eines bestehenden Gemeinderatsbeschlusses, Pfarrer einer Kirchenstiftung infolge einer erteilten stiftungsaufsichtlichen Genehmigung).**
 - **Sofern im Grundbuch mehrere Eigentümer genannt sind, ist hier die Einverständniserklärung jeder der genannten Personen zwingend erforderlich.**
- 1.4. Schriftliches Einverständnis der in Ziffer 1.2 genannten Personen mit der Eintragung einer befristeten, beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Muster siehe Anlage 5), falls eine Bezuschussung von mindestens 250.000 Euro beantragt wird; es sei denn, die Mittel des Entschädigungsfonds sollen für eine Maßnahme an einem gottes-dienstlich genutzten Gebäude einer Kirche oder einer Religionsgemeinschaft (Körperschaften des öffentlichen Rechts einschließlich der ihnen zugeordneten sonstigen Rechtsträger) gewährt werden.
- Hierbei handelt es sich um ein Abbruch- und Änderungsverbot zugunsten des Freistaats Bayern, vertreten durch das Landesamt für Denkmalpflege.*
- **In der Regel sind die durch das Landesamt für Denkmalpflege gefertigten Vordrucke ausreichend, die auch Ziffer 1.3 (Einverständniserklärung), Ziffer 1.5 und Ziffer 1.6.1 (Vorsteuerabzugsberechtigung) betreffen.**
- 1.5. Darstellung der Instandsetzungskosten in Form einer detaillierten und fachtechnisch prüfbaren Kostenberechnung (notwendiger Mindeststandard der Aufgliederung nach

zu Anlage 2

Gewerken und Kosten: DIN 276). Soweit die Berechnung sachfremde Kosten beinhaltet, sind diese nach Einzelpositionen gesondert auszuweisen. Die Kostenberechnung ist von einem - in denkmalpflegerischen Fragen möglichst erfahrenen - Architekten bzw. nach Lage des Einzelfalls durch Sonderfachleute (Tragwerksplaner, Restaurator oder Landschaftsarchitekt) in enger Abstimmung mit der Denkmalfachbehörde zu erstellen sowie mit **Datum und Unterschrift** zu versehen; das in den Nebenkosten enthaltene Architektenhonorar ist betraglich als Einzelansatz auszuweisen.

Über den Mindeststandard einer Aufgliederung nach DIN 276 hinaus ist hier die Aufgliederung der Kosten nach Gewerken erforderlich.

Bei der vorzulegenden Kostenberechnung sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

➤ **Eigenleistungen:**

- **Die Kosten für in Fremdvergabe auszuführende Arbeiten dürfen nicht die Eigenleistungen (Hand- und Spanndienste) enthalten; die Ansätze für die beabsichtigten Eigenleistungen sind getrennt auszuweisen.**
- **Die in Eigenleistung durch Privatpersonen auszuführenden Arbeiten sind mit den erforderlichen Stunden, unter Ansatz der anerkennungsfähigen Stundensätze (immer netto) bei den betreffenden Gewerken zu berücksichtigen.
Die jeweils gültigen Stundensätze sind beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu erfragen.**
- **Es ist zu berücksichtigen, dass bei Eigenleistungen, die durch Mitarbeiter einer Firma des Zuwendungsempfängers ausgeführt werden sollen, nicht die üblichen Branchenansätze sondern lediglich der „Nettowert“ der Arbeiterstunde anerkennungsfähig ist. Die von Betrieben gewöhnlich berechneten Stundensätze für die Arbeitnehmer sind daher um sämtliche darin enthaltenen Anteile für Nebenkosten und Unternehmergewinn zu kürzen.**
- **Die durch Bedienstete kommunaler Gebietskörperschaften beabsichtigten Eigenleistungen (Planungs- und Regieleistungen z.B. durch den Bauhof) sind in den Kosten nicht zu berücksichtigen. Sie sind auch im später zu führenden Verwendungsnachweis nicht abrechnungsfähig. (Es handelt sich hierbei um einen allgemeinen haushaltsrechtlichen Grundsatz. Die Gebietskörperschaft muss ihr Personal unabhängig von einer Fördermaßnahme vergüten.)**
- **Die Höhe der anerkennungsfähigen Eigenleistungen von freiberuflich tätigen Architekten oder Ingenieuren ist vorab mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu klären.**

zu Anlage 2

- Die Summe der Ansätze für Eigenleistungen ist in der Zusammenstellung zur Kostenberechnung auszuweisen. Diese Summe muss dem Ansatz „Eigenleistung“ im Finanzierungsplan entsprechen. Es ist darauf zu achten, dass den Ansätzen für Eigenleistungen keine Mehrwertsteuer hinzugerechnet wird.
- **Vorsteuerabzugsberechtigung:**
 - Ob im Hinblick auf die beabsichtigte Nutzung des Baudenkmals die Möglichkeit zum Vorsteuerabzug besteht, ist unbedingt mit dem zuständigen Finanzamt zu klären. In der Regel ist für eine entsprechende Erklärung der durch das Landesamt für Denkmalpflege gefertigte Vordruck ausreichend, der auch Ziffer 1.3 (Einverständniserklärung) und Ziffer 1.4 (Dienstbarkeit) betrifft.
 - Besteht die Möglichkeit zum Abzug von Vorsteuern, so sind die Kosten um den abzugsfähigen Steueranteil zu reduzieren.
 - Sofern die Möglichkeit zum Vorsteuerabzug prozentual festgelegt ist, ist die enthaltene Umsatzsteuer anteilig zu kürzen.
 - Soweit die Möglichkeit zum Vorsteuerabzug nur Teile des Baudenkmals betrifft, so soll die Kostenberechnung gesplittet (nach vorsteuerabzugsberechtigtem Gebäudeteil und nicht vorsteuerabzugsberechtigtem Gebäudeteil) dargestellt werden. Betreffend des „vorsteuerabzugsberechtigten“ Gebäudeteils sind dann nur die Nettokosten anzusetzen.
- Die Nebenkosten sind detailliert anzugeben. Insbesondere sind die Beträge für Architektenhonorar sowie Sonderingenieurleistungen getrennt auszuweisen.
- Zu der vorzulegenden Kostenberechnung ist unter Ziffer 1.8 bzw. Ziffer 1.9 die rechnerische Richtigkeit durch die Untere Denkmalschutzbehörde zu bestätigen.
- Es ist wegen des Verbots der Doppelförderung darauf zu achten, dass Kosten, welche sich gegenseitig ausschließenden Förderprogrammen (z.B. Mittel des Landesamtes für Denkmalpflege <> Entschädigungsfonds) zuzuordnen sind, getrennt werden.

1.6. Detaillierter Finanzierungsplan.

Bei dem vorzulegenden Finanzierungsplan sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

zu Anlage 2

- **Der Finanzierungsplan muss mit Datum und Unterschrift des Maßnahmeträgers (identisch mit der/den unter Ziffer 1.1 genannten Person/en) versehen sein.**
- **Bei mehreren Maßnahmeträgern sind die Unterschriften sämtlicher genannten Personen erforderlich.**
- **Bei juristischen Personen hat das vertretungsberechtigte Organ zu unterzeichnen (Beispiel: Bürgermeister einer Gemeinde aufgrund bestehenden Gemeinderatsbeschlusses, Pfarrer einer Kirchenstiftung infolge erteilter stiftungsaufsichtlicher Genehmigung).**
- **Der im Finanzierungsplan ausgewiesene Eigenanteil ist aufgegliedert nach Eigenleistung (Hand- und Spanndienste), einzubringenden Sachmitteln und Eigenmitteln anzugeben.**
- **Die Summe der Eigenleistung bzw. der einzubringenden Sachmittel muss dem Ansatz „Eigenleistung“ in der Kostenunterlage entsprechen.**
- **Sofern der Finanzierungsplan die Beteiligung der Städtebauförderung vorsieht, sind die darin enthaltenen staatlichen und kommunalen Anteile getrennt auszuweisen.**
- **Der Finanzierungsplan ist auf die unter Ziffer 1.5 genannten (gegebenenfalls vorsteuerbereinigten) Kosten abzustellen; im Rahmen des laufenden Antragsverfahrens ist evtl. eine Anpassung erforderlich.**
- **Gegebenenfalls zu erwartende Steuererstattungen sind nicht Positionen des Finanzierungsplanes. Ein entsprechender Abzug ist bereits innerhalb der Kostenberechnung (Ziffer 1.5) zu berücksichtigen.**

1.6.1. Darstellung der wirtschaftlichen und finanziellen Verhältnisse der in Nr. 1.2 genannten Personen sowie ggf. des Maßnahmeträgers, soweit dieser von dem bezeichneten Personenkreis abweicht. Die Einbeziehung der Familienangehörigen von Pflichtigen kann verlangt werden, soweit diese von der Instandsetzung des Baudenkmals berührt sind (wirtschaftliche Einheit).

Dabei soll durch die Untere Denkmalschutzbehörde ein Vorschlag unterbreitet werden, welcher Kostenanteil dem einzelnen Pflichtigen zugemutet werden kann. Dem Willen des Gesetzgebers entsprechend sind bei der Zumutbarkeitsprüfung so-wohl die

zu Anlage 2

objektiven (sachbezogenen Gegebenheiten, z.B. Verhältnis zwischen Kosten und wirtschaftlichem Ertrag eines Baudenkmals) wie auch die subjektiven (persönlichen Verhältnisse) Umstände des Pflichtigen einzubeziehen.

Die dem Antrag beizufügenden Unterlagen und Nachweise sind im Beiblatt zu dieser Anlage aufgeführt.

Die Prüfung der wirtschaftlichen und finanziellen Verhältnisse der oben bezeichneten Personen bzw. Institutionen umfasst auch die Frage, ob und inwieweit an Stelle eines Zuschusses – bzw. eines Teilbetrages davon – die Aufnahme eines zinsgünstigen oder zinslosen Darlehens zugemutet werden kann. Die Unzumutbarkeit einer Darlehensaufnahme ist gesondert zu begründen.

Hierzu sei im Einzelnen auf das Beiblatt zur Anlage 2 „Unterlagen zur Prüfung der Zumutbarkeit“ verwiesen.

1.6.2. Es ist stets anzugeben, in welcher Höhe sich Dritte - getrennt nach staatlichen bzw. kommunalen Zuwendungsgebern sowie nach sonstigen Fördergebern - in Erfüllung rechtlicher Verpflichtungen einschließlich der Pflichten nach Art. 22 DSchG oder freiwillig an den Kosten beteiligen oder in welcher Höhe eine solche Beteiligung angestrebt wird.

- **Es ist zu jedem im Finanzierungsplan angegebenen Förderbetrag eine Kopie des entsprechenden Antrags oder sofern bereits vorhanden, eine Kopie der entsprechenden Bewilligung vorzulegen.**
- **Es ist darauf zu achten, dass die Antragsdaten (Zuwendungshöhen, Kostenunterlage usw.) der einzelnen Förderverfahren bezogen auf die Gesamtmaßnahme aufeinander abgestimmt sind.**
- **Sofern im Einzelfall die Vorlage der zuvor genannten Belege nicht oder nicht im vollen Umfang möglich ist, muss durch eine ausführliche Erläuterung dargestellt sein, dass keine Finanzierungslücke besteht.**
- **Sollten sich nach Antragsvorlage Veränderungen bezüglich der Finanzierung ergeben, so sind diese gegebenenfalls durch Vorlage von Bewilligungskopien und eines überarbeiteten Finanzierungsplanes mitzuteilen. Sofern nach der Bewilligung der Mittel aus dem Entschädigungsfonds zu dem maßgebenden Finanzierungsplan weitere Deckungsmittel hinzutreten, hat dies grundsätzlich die anteilige Reduzierung der aus dem Entschädigungsfonds gewährten Mittel zur Folge.**

1.7. Ein in enger Abstimmung mit der Denkmalfachbehörde durch den beauftragten Architekten bzw. durch die beauftragten Sonderfachleute erstelltes Instandsetzungsprojekt, bestehend aus:

1.7.1. Einer Beschreibung des Baudenkmals im augenblicklichen Zustand,

zu Anlage 2

1.7.2. einer präzisen Darstellung der erforderlichen und der geplanten Instandsetzungsmaßnahmen,

1.7.3. ausreichenden Plänen,

1.7.4. falls erforderlich einem statischen Gutachten,

(das Erfordernis eines statischen Gutachtens ist mit dem Fachreferenten des Landesamtes abzustimmen)

1.7.5. falls erforderlich der Befunduntersuchung eines erfahrenen Kirchenmalers oder Restaurators,

(das Erfordernis eines Gutachtens von einer Befunduntersuchung ist mit dem Fachreferenten des Landesamtes abzustimmen)

1.7.6. Fotografien (Gesamt- und Detailaufnahmen, nach Möglichkeit im Format 13 x 18 cm)

➤ **Es ist die Vorlage von Originalfotos (Kopien von Fotos sind nicht ausreichend) erforderlich, die zur Veröffentlichung (z.B. im Bayerischen Staatsanzeiger) geeignet sind.**

1.7.7. einer Beschreibung der derzeitigen und der geplanten künftigen Nutzung des Baudenkmals sowie einer Äußerung, ob und inwieweit es der Öffentlichkeit zugänglich ist oder zugänglich gemacht werden wird.

➤ **Sofern das Baudenkmal ausschließlich zu privaten Wohnzwecken genutzt wird, ist von Eigentümerseite zumindest zu erklären, dass einer interessierten Öffentlichkeit nach Terminabsprache die Möglichkeit der Besichtigung des Baudenkmals eingeräumt wird.**

1.8. Ergebnis der baufachlichen Prüfung des Instandsetzungsprojektes durch die Untere Denkmalschutzbehörde unter besonderer Berücksichtigung des Denkmalschutzes. Technisch einfach gelagerte Projekte unter 250.000 Euro * Gesamtkosten bedürfen dieser Prüfung nicht.

➤ **Der baufachliche Prüfbericht ist durch die fachlich zuständige Stelle bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu erstellen.**

➤ **Zu den Mindestanforderungen vgl. anliegendes Muster zu Ziffer 1.8.**

zu Anlage 2

- 1.9. Bestätigung der Richtigkeit des Finanzierungsplanes und der Kostenberechnung durch die Untere Denkmalschutzbehörde.
- **Es ist zu bestätigen, dass der Finanzierungsplan mit den Anlagen zu Ziffer 1.6.2 übereinstimmt.**
 - **Die rechnerische Richtigkeit der Unterlagen zu Ziffer 1.5 (Kostenberechnung) und 1.6 (Finanzierungsplan) ist schriftlich zu vermerken.**
 - **Sofern die Ortsüblichkeit und Angemessenheit der in der Kostenberechnung enthaltenen Preise für die Gewerke nicht bereits unter Ziffer 1.8 bestätigt wurde, ist dies spätestens an dieser Stelle vorzunehmen.**