

## Kapitelübersicht

Teil A – Steuerliche Vorteile	Hans-Joachim Beck
Teil B – Investitionszulage	Hans-Joachim Beck
Teil C – Öffentlich-rechtliches Genehmigungsverfahren	Bernhard Haaß
Teil D – Die restauratorische Befundsicherung	Thomas Danzl
Teil E – Kaufvertrag	Gregor Basty
Teil F – Gestaltung von Bauverträgen	Roland Kesselring
Teil G – Energieeinsparverordnung und Denkmalschutz	Michael Drasdo
Teil H – Gestaltung von Architektenverträgen	Roland Kesselring
Teil I – Bauträgerverträge über denkmalgeschützte Objekte	Gregor Basty
Teil J – Mietrechtliche Folgen der Denkmalsanierung	Andreas Ingendoh
Teil K – Aufteilung in Wohneigentum	Gregor Basty
Teil L – Direkte Fördermöglichkeiten	Claus-Peter Echter

## Inhaltsübersicht

### Teil A – Steuerliche Vorteile

I. § 7 i EStG .....	1
II. Verteilung von Erhaltungsaufwand, § 11 b EStG .....	56
III. Nutzung zu eigenen Wohnzwecken, § 10 f EStG .....	61
IV. Steuerbegünstigung für schutzwürdige Kulturgüter (§ 10 g EStG) .....	77
V. Verlustausgleichsverbot .....	79
VI. Erbschaftssteuer .....	81
VII. Grundsteuer .....	81

### Teil B – Investitionszulage

I. Überblick .....	83
II. Begünstigungstatbestände .....	84
III. Anspruchsberechtigter .....	86
IV. Begünstigte Gebäude .....	87
V. Nutzungsvoraussetzung .....	89
VI. Kumulationsverbote .....	91
VII. Begünstigungszeitraum .....	95
VIII. Bemessungsgrundlage .....	96
IX. Ertragsteuerliche Behandlung .....	99
X. Abschaffung der Antragsfrist .....	99

### Teil C – Öffentlich-rechtliche Genehmigungsverfahren

I. Baugenehmigung .....	103
II. Denkmalrechtliche Genehmigung .....	115

### Teil D – Die restauratorische Befundunsicherung

I. Der Restaurator das unbekannte Wesen? .....	193
II. Vertrag/Auftrag .....	194
III. Standards restauratorischer Arbeit .....	194
IV. Leitfaden zur Untersuchung und Dokumentation in der Restaurierung .....	195
V. Dokumentationsanforderungen .....	199
VI. Vorsorge, Pflege und Wartung .....	202

Teil E – Kaufvertrag	
I. Grundsätze der Vertragsgestaltung . . . . .	204
II. Denkmaleigenschaft und Haftung . . . . .	208
III. Vorkaufsrechte . . . . .	211
Teil F – Besonderheiten bei der Gestaltung von Bauverträgen	
I. Berücksichtigung der unterschiedlichen Interessenlagen . . . . .	213
II. Möglichkeiten der Leistungsbeschreibung . . . . .	215
III. Der Bauvertrag . . . . .	220
Teil G – Energieeinsparverordnung und Denkmalschutz	
I. Einführung . . . . .	231
II. Inhalt der EnEV . . . . .	232
III. Die Umsetzung der EnEV-Vorgaben. . . . .	233
IV. Denkmalschutz . . . . .	240
Teil H – Besonderheiten bei der Gestaltung von Architektenverträgen	
I. Allgemeine Überlegungen zum Architektenvertrag . . . . .	253
II. Regelungen zur Bestandsaufnahme . . . . .	254
III. Vollarchitektur oder stufenweise Beauftragung ? . . . . .	257
IV. Regelungen zur Mitwirkung bei oder zur Übernahme der Beantragung öffentlicher Fördermittel. . . . .	258
V. Regelungen zur Objektüberwachung . . . . .	259
VI. Regelungen zur Dokumentation . . . . .	261
VII. Honorarfragen. . . . .	261
Teil I – Bauträgerverträge über denkmalgeschützte Objekte	
I. Grundsätze der Vertragsgestaltung . . . . .	266
II. Zusagen zur Denkmaleigenschaft . . . . .	271
III. Vergütung . . . . .	271
IV. Zahlung nach Baufortschritt . . . . .	273
V. Bauverpflichtung . . . . .	275
VI. Untersuchungspflichten . . . . .	282
VII. Fertigstellungstermin, Besitzübergabe . . . . .	282

Teil J – Mietrechtliche Folgen der Denkmalsanierung	
I. Einleitung und Abgrenzung . . . . .	285
II. Informationspflichten des Vermieters (Ablauf des Verfahrens) . . . . .	294
III. Duldungspflicht des Mieters hinsichtlich der Modernisierungsmaßnahmen . . . . .	298
IV. Mieterhöhung nach der Modernisierung . . . . .	305
V. Mieterrechte . . . . .	325
VI. Vermieterrechte über den Duldungsanspruch und die Mieterhöhung hinaus . . . . .	329
VII. Unzulässigkeit abweichender Vereinbarungen zum Nachteil des Mieters . . . . .	330
VIII. Fazit . . . . .	331
Teil K – Aufteilung in Wohnungseigentum	
I. Teilungserklärung . . . . .	333
II. Gemeinschaftsordnung . . . . .	335
Teil L – Direkte Fördermöglichkeiten	
I. Einleitung Förderungen . . . . .	337
II. Das Beispiel – Eine unter Denkmalschutz stehende Villa in Görlitz . . . . .	339
III. Rechtliche Grundlagen . . . . .	345
IV. Erhaltungspflichten, Zuwendungen . . . . .	351
V. Die Förderprogramme . . . . .	355
Anhang	
I. Verzeichnis der obersten Denkmalschutzbehörden . . . . .	362
II. Verzeichnis der Denkmalfachbehörden . . . . .	366
III. Mustervertrag – Kaufvertrag . . . . .	371
IV. Mustervertrag – Bauträgervertrag . . . . .	377
V. Mustervertrag – Bestandsaufnahme . . . . .	389
VI. Mustervertrag – Architektenvertrag . . . . .	397
VII. Mustervertrag – Bauvertrag . . . . .	407
VIII. Fördermittelantrag – Stadt Görlitz . . . . .	417
Literaturverzeichnis . . . . .	423
Abkürzungsverzeichnis . . . . .	429
Index . . . . .	435



## Inhaltsverzeichnis

Rechtshandbuch des Erwerbs, der Sanierung, der Förderung und der steuerlichen  
Behandlung denkmalgeschützter Bauten.

Teil A – Steuerliche Vorteile

### I. §7 i EStG

1. Die beiden Tatbestände des §7 i EStG	1
a. Modernisierung als Bauherr	1
aa. Erhaltungsaufwand	1
bb. Nachträgliche Herstellungskosten	1
cc. Abgrenzung nachträgliche Herstellung / Erhaltung	2
dd. Anschaffungsnaher Aufwand	4
ee. StÄndG 2003, Einführung des § 6 Abs. 1 Nr. 1 a EStG	5
b. Modernisierung als Käufer, § 7 i Abs. 1 Satz 5 EStG	5
2. Nutzung im Rahmen einer Einkunftsart	6
3. Zeitlicher Anwendungsbereich	7
4. Der Tatbestand des § 7 i Abs. 1 EStG	9
a. Überblick	9
b. Begünstigte Personen	9
5. Begünstigte Objekte	10
a. Gebäude	10
b. im Inland belegen	11
c. Baudenkmal	11
6. Begünstigte Baumaßnahmen	12
a. Zur Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal	12
b. Zur sinnvollen Nutzung erforderlich	14
c. Entstehung eines anderen Wirtschaftsgutes	16
d. Garagen und Stellplätze	17
e. Aufwendungen auf Gebäudeteile (§ 7 i Abs. 1 Satz 3 EStG)	18
f. Gebäudegruppe oder Gesamtanlage (§ 7 i Abs. 1 Satz 4 EStG)	19
7. Begünstigte Anschaffungskosten (§ 7 i Abs. 1 Satz 5 EStG)	19
a. Der Tatbestand des § 7 i Abs. 1 Satz 5 EStG	19
b. Erhaltungsaufwendungen	20
8. Die Bemessungsgrundlage für die erhöhten Absetzungen in den Fällen des §7 i Abs. 1 Satz 5 EStG	22

- a. Aufteilung des Kaufpreises ..... 22
- b. Restwertmethode ..... 24
- c. Ermittlung der Verkehrswerte ..... 25
  - aa. Grund und Boden. Altbau ..... 25
  - bb. Modernisierung ..... 26
    - aaa. Maßgeblichkeit der Kosten ..... 26
    - bbb. Berechnung der zu bescheinigenden Kosten, Maßgeblichkeit des HGB ..... 27
    - ccc. Zu berücksichtigende Kosten ..... 28
- d. Nur die nach Abschluss des Kaufvertrages entstandenen Kosten ..... 34
- e. Nachweis der Baukosten durch Verkäufer ..... 36
- f. Besondere Probleme bei einem Gesamtobjekt ..... 37
  - aa. Einheitliche Feststellung der Bemessungsgrundlage durch das Betriebsfinanzamt ..... 37
  - bb. Einzelbescheinigung der Denkmalschutzbehörde ..... 38
- g. Zuschüsse § 7 i Abs. 1 Satz 7 EStG ..... 40
- 9. Abstimmung mit der Behörde § 7 Abs.1 Satz 6 EStG ..... 40
- 10. Höhe der Absetzungen ..... 41
  - a. Die erhöhten Absetzungen ..... 41
  - b. Die Restwertabschreibung (§ 7 i Abs. 1 Satz 8 EStG) ..... 42
  - c. Beginn / Ende der Nutzung zur Einkunftserzielung während des Veranlagungszeitraums ..... 42
- 11. Begünstigungszeitraum ..... 43
  - a. Beginn des Begünstigungszeitraums ..... 43
    - aa. Modernisierung als Bauherr (§ 7 i Abs. 1 Satz 1 EStG) ..... 43
      - aaa. Nachträgliche Herstellungskosten ..... 43
      - bbb. Erhaltungsaufwand ..... 43
    - bb. Modernisierung als Käufer (§ 7 i Abs. 1 Satz 5 EStG) ..... 44
    - cc. Selbstgenutzte Wohnung (§ 10 f EStG) ..... 45
  - b. Ende des Begünstigungszeitraums ..... 45
    - aa. Nutzung im Rahmen einer Einkunftsart ..... 45
    - bb. Selbstgenutzte Wohnung (§ 10 f EStG) ..... 45
    - cc. Ende der Denkmaleigenschaft ..... 46
- 12. Bescheinigung ..... 47

a.	Die Bescheinigung als materiell-rechtliche Voraussetzung (§ 7 i Abs. 2 EStG) .....	47
b.	Die Bindungswirkung der Bescheinigung .....	47
c.	Nachweis der entstandenen Aufwendungen .....	49
d.	Rechtsmittel .....	49
e.	Zuständige Behörden .....	49
13.	Herabsetzung der Vorauszahlungen/Eintragung eines Freibetrages auf der Lohnsteuerkarte .....	49
a.	Herabsetzung der Vorauszahlungen .....	49
b.	Eintragung eines Freibetrages auf der Lohnsteuerkarte .....	50
c.	Vorliegen der Bescheinigung durch die Denkmalbehörde .....	50
14.	Kumulationsverbot .....	51
a.	Andere erhöhte Absetzungen oder Sonderabschreibungen .....	51
b.	Investitionszulage .....	53
aa.	§ 3 InvZulG 1999 .....	53
bb.	Investitionszulage nach § 3 a InvzulG 1999 .....	56
II.	Verteilung von Erhaltungsaufwand, § 11 b EStG .....	56
1.	Übersicht .....	56
2.	Zeitlicher Anwendungsbereich .....	57
3.	Persönlicher Anwendungsbereich .....	57
4.	Sachlicher Anwendungsbereich .....	58
5.	Sachliche Voraussetzungen .....	59
6.	Beginn des Verteilungszeitraums (Erstjahr) .....	59
7.	Ende des Verteilungszeitraums .....	60
8.	Miteigentümer .....	60
9.	Gleichmäßige Verteilung .....	61
10.	Zuschüsse .....	61
III.	Nutzung zu eigenen Wohnzwecken, § 10 f EStG .....	61
1.	Übersicht .....	61
2.	Begünstigte Person .....	62
3.	Höhe der Sonderausgaben .....	64
4.	Abzugszeitraum .....	64
5.	Gebäudeteile .....	66
6.	Objektbeschränkung .....	66

7. Miteigentum .....	66
8. Lohnsteuerkarte .....	67
9. Erhaltungsaufwand, § 10 f Abs. 2 EStG .....	67
10. Konkurrenz zwischen Eigenheimzulage und Sonderausgabenabzug gemäß § 10 f EStG .....	68
a. Einleitung .....	68
b. Die unterschiedlichen Fallgruppen .....	68
c. Modernisierung einer im Bestand befindlichen Wohnung (§ 7 i Abs. 1 Satz 1 EStG) .....	69
d. Erwerb einer zu modernisierenden Wohnung (§ 7 i Abs. 1 Satz 5 EStG) ..	73
e. Altbauzulage oder Neubauzulage .....	76
IV. Steuerbegünstigung für schutzwürdige Kulturgüter (§ 10 g EStG) .....	77
1. Einführung .....	77
2. Zeitliche Anwendung .....	78
3. Begünstigte Objekte .....	78
4. Begünstigte Maßnahmen .....	78
5. Bescheinigungsverfahren .....	79
6. Zuschüsse .....	79
7. Nutzungswechsel .....	79
8. Nachholung .....	79
V. Verlustausgleichsverbot gemäß § 2 b EStG .....	79
VI. Erbschaftssteuer .....	81
VII. Grundsteuer .....	81
Teil B – Investitionszulage	
I. Überblick 83	
II. Begünstigungstatbestände .....	84
1. Erhaltungsarbeiten .....	84
2. Entstehung eines Wirtschaftsgutes .....	85
a. Bautechnisch neues Wirtschaftsgut .....	85
b. Anderes Wirtschaftsgut .....	85
III. Anspruchsberechtigter .....	86
IV. Begünstigte Gebäude .....	87
1. Gebäude .....	87
2. Herstellungsdatum .....	87

3.	Innerstädtischer Bereich .....	88
4.	Baudenkmal .....	89
5.	Außenanlagen .....	89
V.	Nutzungsvoraussetzung .....	89
VI.	Kumulationsverbote .....	91
1.	Im Verhältnis zu erhöhten Absetzungen .....	91
a.	Dieselbe Baumaßnahme .....	91
b.	Besonderheiten bei der Veräußerung .....	91
c.	Erhaltungsarbeiten .....	92
2.	Kumulationsverbot Investitionszulage/Investitionszulage .....	94
3.	Kumulationsverbot § 3 InvZulG/§ 3 a InvZulG .....	94
VII.	Begünstigungszeitraum .....	95
1.	§ 3 Abs. 2 InvZulG 1999 .....	95
a.	Beginn des Begünstigungszeitraums .....	95
b.	Ende des Begünstigungszeitraums .....	95
2.	Erhöhte Investitionszulage (§ 3 a Abs. 2 und 3 InvZulG) .....	95
a.	Beginn des Begünstigungszeitraums .....	95
b.	Ende des Begünstigungszeitraums .....	95
VIII.	Bemessungsgrundlage .....	96
1.	Allgemeines .....	96
2.	Bemessungsgrundlage nach § 3 InvZulG .....	97
a.	Selbstbehalt .....	97
b.	Begrenzung auf Höchstbeträge .....	97
c.	Berechnungsschema .....	98
3.	Bemessungsgrundlage für die erhöhte Investitionszulage gemäß § 3 a InvZulG .....	99
a.	Selbstbehalt .....	99
b.	Berechnungsschema .....	99
IX.	Ertragsteuerliche Behandlung .....	99
X.	Abschaffung der Antragsfrist .....	99
Teil C – Öffentlich-rechtliche Genehmigungsverfahren		
I.	Baugenehmigung .....	103
1.	Baugenehmigung und denkmalrechtliche Genehmigung .....	103

2. Baugenehmigungsbedürftige Sanierungsmaßnahmen.....	104
3. Baugenehmigungsverfahren.....	107
a. Ordnungsgemäße Antragstellung.....	107
b. Verfahrensgang.....	108
c. Genehmigungsfiktionen und Ordnungsfristen.....	108
d. Baugenehmigungsverfahren in einzelnen Ländern.....	110
II. Denkmalrechtliche Genehmigung.....	115
1. Das System des Denkmalschutzrechts.....	116
2. Verfassungspositionen.....	117
3. Denkmaleigenschaft.....	120
a. Denkmalgegenstände.....	120
b. Denkmalfähigkeit.....	122
aa. Gerichtliche Schutzgründe.....	122
bb. Wissenschaftliche Bedeutung.....	124
cc. Künstlerische Bedeutung.....	124
dd. Städtebauliche Bedeutung.....	125
c. Denkmalwürdigkeit.....	125
d. Unterschutzstellungsverfahren.....	127
aa. Deklaratorisches System.....	128
bb. Konstitutives System.....	129
4. Denkmalrechtliche Sonderpflichten.....	130
a. Erhaltungspflicht.....	130
b. Nutzungspflicht.....	131
c. Wiederherstellungspflicht.....	132
d. Auskunfts-, Melde- und Duldungspflichten.....	133
e. Vorkaufsrechte und Enteignungsermächtigungen.....	134
5. Denkmalrechtliches Genehmigungsverfahren.....	135
a. Genehmigungsbedürftige Maßnahmen.....	135
b. Ordnungsgemäße Antragstellung.....	136
c. Genehmigungsverfahren.....	138
d. Verfahren in den einzelnen Ländern.....	140
6. Genehmigungsansprüche.....	144
a. Grundlagen.....	144
b. Vollabriss.....	148

c. Bauliche Änderungen .....	150
d. Nutzungsänderungen .....	154
e. Besonderheiten bei Umgebungsschutz .....	155
7. Wirtschaftliche Unzumutbarkeit .....	156
a. Objektbezogener Wirtschaftlichkeitsmaßstab .....	157
b. Bewirtschaftungseinheit .....	159
c. Gesamtrechnung .....	160
d. Verschuldeter Instandhaltungsrückstau .....	160
8. Einzelpositionen der Wirtschaftlichkeitsberechnung .....	160
a. Finanzierungskosten für das Sanierungskapital .....	161
b. Abschreibungen/Rückstellungen .....	163
c. Verwaltungskosten .....	165
d. Instandhaltungskosten .....	166
e. Mietausfallwagnis .....	166
f. Betriebskosten .....	167
g. Erträge und Gebrauchsvorteile .....	167
h. Kostenertragsvergleich .....	168
9. Nebenbestimmungen zu Genehmigungen .....	168
10. Öffentlich-rechtliche Verträge .....	170
a. Austauschverträge .....	170
b. Vergleichsverträge .....	171
c. Formerfordernisse .....	171
d. Nichtigkeitsgründe .....	172
e. Leistungsstörungen .....	173
f. Vollstreckung .....	174
11. Öffentlich-rechtliche Erstattungsansprüche .....	175
a. Ausgleichsanspruch .....	175
b. Entschädigungsansprüche .....	178
c. Schadensersatz .....	179
12. Rechtsschutz .....	182
a. Rechtsweg .....	183
b. Anfechtung der Unterschutzstellung .....	184
c. Verpflichtungs- und Untätigkeitsklage .....	186
d. Einstweilige Anordnung .....	187

e. Anfechtung von belastenden Bescheiden und Nebenbestimmungen. . . . .	188
f. Rechtsschutz bei öffentlich-rechtlichen Verträgen. . . . .	191
Teil D – Die restauratorische Befundssicherung	
I. Der Restaurator das unbekannte Wesen?. . . . .	193
II. Vertrag/Auftrag. . . . .	194
III. Standards restauratorischer Arbeit . . . . .	194
IV. Leitfaden zur Untersuchung und Dokumentation in der Restaurierung . . . . .	195
1. Vorbereitung der Konservierungs- und Restaurierungsmaßnahme. . . . .	195
2. Restauratorische (Vor-) Untersuchung. . . . .	196
a. Bestandsbeschreibung. . . . .	196
b. Befundssicherung . . . . .	196
c. Zustandsbeschreibung . . . . .	196
3. Entscheidungsstufe 1 . . . . .	197
4. Untersuchungsstufe 2. . . . .	197
5. Entscheidungsstufe 2 . . . . .	198
6. Untersuchungsstufe 3. . . . .	198
7. Entscheidungsstufe 3 . . . . .	198
V. Dokumentationsanforderungen. . . . .	199
1. Vorbemerkung. . . . .	199
2. Identifikation des Objekts . . . . .	199
a. Wo? . . . . .	199
b. Was? . . . . .	199
c. Wer? . . . . .	199
d. Wann? . . . . .	199
3. Schriftliche Dokumentation . . . . .	199
4. Graphische Dokumentation. . . . .	200
5. Photographische Dokumentation. . . . .	200
a. Die Photodokumentation muss drei Zustände festhalten . . . . .	200
b. Formate und Anforderungen . . . . .	201
VI. Vorsorge, Pflege und Wartung . . . . .	202

Teil E – Kaufvertrag	
I.	Grundsätze der Vertragsgestaltung ..... 204
1.	Kaufpreis ..... 204
2.	Sicherung von Leistung und Gegenleistung ..... 204
3.	Erschließungskosten ..... 206
4.	Haftung für Sachmängel ..... 206
II.	Denkmaleigenschaft und Haftung ..... 208
1.	Sachmangel ..... 208
2.	Erklärung des Verkäufers über Denkmaleigenschaft ..... 209
3.	Aufklärungspflichten bei Unsicherheit der Denkmaleigenschaft ..... 209
4.	Unsicherheiten bei Abschluss des Kaufvertrages ..... 210
III.	Vorkaufsrechte ..... 211
1.	Vorkaufsrechte des Landes oder der Gemeinde ..... 211
2.	Vorkaufsrecht des Mieters ..... 212
3.	Vertragliche Regelungen zum Vorkaufsrecht ..... 212
Teil F – Besonderheiten bei der Gestaltung von Bauverträgen	
I.	Berücksichtigung der unterschiedlichen Interessenlagen ..... 213
II.	Möglichkeiten der Leistungsbeschreibung ..... 215
1.	Erfordernis einer Leistungsbeschreibung ..... 215
2.	Leistungsbeschreibung mit Leistungsverzeichnis ..... 216
3.	Leistungsbeschreibung mit Leistungsprogramm (“funktional”) ..... 217
4.	Vorteile/Nachteile ..... 218
III.	Der Bauvertrag ..... 220
1.	Vorbereiteter Vertrag oder Individualvertrag? ..... 220
2.	BGB- Bauvertrag oder VOB-Bauvertrag? ..... 222
3.	Beauftragung eines Generalübernehmers/Generalunternehmers oder Einzelvergabe? ..... 223
4.	Einzelregelungen ..... 224
a.	Beschränkung auf wesentliche Regelungen ..... 224
b.	Regelungen zum Bausoll ..... 224
c.	Regelungen zur Bauzeit ..... 225
aa.	Bauzeit und Vertragsstrafe ..... 225
bb.	Störungen im Bauablauf ..... 226
d.	Berücksichtigung von Denkmalschutzaufgaben ..... 228

Teil G – Energieeinsparverordnung und Denkmalschutz	
I. Einführung	231
II. Inhalt der EnEV	232
1. Vorbemerkungen	232
2. Die einzelnen Bestimmungen der EnEV	232
III. Die Umsetzung der EnEV-Vorgaben	233
1. Wohnungseigentumsrecht	234
2. Mietrecht	238
IV. Denkmalschutz	240
1. Regelungen im Zusammenhang mit EnEV	242
2. Zuständigkeiten	242
3. Die Vorgaben der EnEV	243
a. Nachrüstpflicht des § 9 EnEV	243
b. Veränderungsverbot des § 10 EnEV	244
c. Die technischen Vorgaben gemäß § 8 EnEV hinsichtlich der Fassaden	244
d. Energie- und Wärmebedarfsausweis im Sinne des § 13 EnEV	246
4. Vorgaben des Denkmalschutzes	247
5. Kollisionspunkte	248
a. Fassadensanierung	249
b. Rolladenmontage	250
c. Heizungsmontage	250
d. Fensteraustausch	251
6. Zusammenfassung	251
Teil H – Besonderheiten bei der Gestaltung von Architektenverträgen	
I. Allgemeine Überlegungen zum Architektenvertrag	253
II. Regelungen zur Bestandsaufnahme	254
1. Zweck der Bestandsaufnahme	254
2. Aufgaben des Architekten/Leistungsinhalt	256
3. Vergütungsfragen	257
III. Vollarchitektur oder stufenweise Beauftragung?	257
IV. Regelungen zur Mitwirkung bei oder zur Übernahme der Beantragung öffentlicher Fördermittel	258
V. Regelungen zur Objektüberwachung	259

VI. Regelungen zur Dokumentation .....	261
VII. Honorarfragen .....	261
1. Anrechenbare Baukosten .....	261
2. Umbauszuschlag .....	262
3. Honorarregelungen zur Bauzeit .....	262
Teil I – Bauträgerverträge über denkmalgeschützte Objekte	
I. Grundsätze der Vertragsgestaltung .....	266
1. Kauf- und Werkvertragsrecht .....	266
2. AGB-Recht .....	266
3. Makler- und Bauträgerverordnung .....	267
a. Die Abwicklung nach § 3 MaBV .....	268
b. Zahlung gegen Bürgschaft .....	269
c. Das sog. Vermischungsverbot .....	270
4. Fertigstellungsrisiko .....	270
II. Zusagen zur Denkmaleigenschaft .....	271
III. Vergütung .....	271
1. Festpreis und Kalkulationsrisiko .....	271
2. Kaufpreisausweisung .....	273
IV. Zahlung nach Baufortschritt .....	273
1. Neubauvorhaben .....	274
2. Altbauvorhaben .....	275
V. Bauverpflichtung .....	275
1. Bau-/Sanierungsbeschreibung .....	276
2. Bauleistungen und Denkmaleigenschaft .....	277
3. Zulässige Abweichungen von der Baubeschreibung .....	277
4. Regeln der Technik .....	278
5. Altbausubstanz .....	279
a. Totalsanierung .....	279
b. Teilsanierung .....	281
VI. Untersuchungspflichten .....	282
VII. Fertigstellungstermin, Besitzübergabe .....	282

Teil J – Mietrechtliche Folgen der Denkmalsanierung	
I. Einleitung und Abgrenzung	285
1. Instandhaltung und Instandsetzung/Notwendige Erhaltungsmaßnahmen (Reparaturen)	286
2. Modernisierungsmaßnahmen	290
3. Bloße Veränderungsmaßnahmen (Erweiterung)	293
4. Denkmalschutzrechtlich veranlasste Maßnahmen	293
II. Informationspflichten des Vermieters (Ablauf des Verfahrens)	294
1. Notwendigkeit der Mitteilung/Wirkung	294
2. Form	294
3. Inhalt	295
4. Fristen	297
5. Ausnahmen	297
III. Duldungspflicht des Mieters hinsichtlich der Modernisierungsmaßnahmen	298
1. Voraussetzungen	298
2. Umfang der Duldungspflicht	298
3. Möglicher Ausschluss der Duldungspflicht durch die „Härtefallklausel“	298
a. Interessenabwägung	299
b. Rückausnahme: Anpassung an den „allgemein üblichen Zustand“	303
4. Weitere Ausschlussmöglichkeiten	304
IV. Mieterhöhung nach der Modernisierung	305
1. Grundsatz	305
2. Verhältnis zu anderen Vorschriften Wahlrecht	305
a. Verhältnis zu § 554 BGB n. F.	305
b. Verhältnis zu anderen Mieterhöhungsvorschriften/Wahlrecht	305
3. Voraussetzungen der Mieterhöhung nach §§ 559 ff. BGB n.F.	306
a. Bauliche Maßnahme	307
aa. Gebrauchswerterhöhung	308
bb. Verbesserung der Wohnverhältnisse	308
cc. Energieeinsparung	308
dd. Vom Vermieter nicht zu vertretene Umstände	309
b. Bauliche Maßnahme des Vermieters	309
c. Wirtschaftlichkeit	310
4. Erhöhungsbetrag	311

a.	Grundsatz .....	311
b.	Ansatzfähige Kosten .....	311
c.	Nicht ansatzfähige Instandsetzungskosten .....	312
d.	Nicht ansatzfähige Finanzierungs- und Kapitalbeschaffungskosten. ....	312
e.	nicht ansatzfähige Ausfälle des Vermieters .....	313
f.	Ansatzfähigkeit denkmalrechtlich veranlasster (Sonder-) Kosten .....	313
g.	Anrechnung öffentlicher Mittel .....	316
h.	Umlageschlüssel .....	317
5.	Kein Ausschluss der Erhöhung .....	318
a.	Keine wirksame Modernisierungsankündigung .....	318
b.	Verwirkung .....	320
c.	Vertraglicher Ausschluss .....	320
d.	Ausschluss bei Staffelmietvertrag/Indexmietvertrag .....	320
6.	Verfahren .....	321
a.	Notwendigkeit einer Mitteilung/Erklärung .....	321
b.	Form .....	321
c.	Inhalt .....	321
d.	Zeitpunkt/Fristen .....	324
e.	Fälligkeit .....	324
V.	Mieterrechte .....	325
1.	Zusätzliche Kündigungsrechte .....	325
a.	Sonderkündigung wegen Modernisierung .....	325
b.	Außerordentliche fristlose Kündigung .....	325
c.	Sonderkündigung wegen Mieterhöhung .....	326
2.	Wiederherstellung des früheren Zustandes .....	326
3.	Minderung .....	326
4.	Schadensersatz .....	327
5.	Anfechtung der Duldungserklärung .....	328
6.	Aufwendungsersatzanspruch .....	328
7.	Kein Zurückbehaltungsrecht .....	329
VI.	Vermieterrechte über den Duldungsanspruch und die Mieterhöhung hinaus .....	329
1.	Kein Recht zur Kündigung .....	329
2.	Anspruch auf Schadensersatz .....	329
VII.	Unzulässigkeit abweichender Vereinbarungen zum Nachteil des Mieters ....	330

1. Keine Abweichung von § 554 BGB n.F. ....	330
2. Keine Abweichung von § 559 BGB n.F. ....	330
VIII. Fazit .....	331
Teil K – Aufteilung in Wohnungseigentum	
I. Teilungserklärung. ....	333
II. Gemeinschaftsordnung .....	334
Teil L – Direkte Fördermöglichkeiten	
I. Einleitung Förderungen. ....	337
II. Das Beispiel – Eine unter Denkmalschutz stehende Villa in Görlitz .....	339
1. Die denkmalbedingten Mehraufwendungen .....	339
a. Grundlagen .....	339
b. Beispiel .....	340
aa. Dacheindeckung. ....	341
bb. Aufarbeitung von Fenstern .....	341
cc. Aufarbeitung von Fenstersimsen .....	342
2. Zeitlich Abfolge .....	342
3. Finanzierungsplan .....	343
4. Fördermittelprogramme. ....	344
5. Förderprogramme für Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen im Überblick	344
a. Programme der öffentlichen Haushalte. ....	344
b. Private Stiftungen .....	345
III. Rechtliche Grundlagen. ....	345
1. Die allgemeine Erhaltungspflicht .....	345
2. Regelungen der Bewilligung von Zuschüssen in den einzelnen Bundesländern. ....	346
VI. Erhaltungspflichten, Zuwendungen .....	351
1. Erhaltungspflichten .....	351
2. Zuwendungen .....	352
V. Die Förderprogramme .....	355
1. Private Stiftungen .....	355
a. Deutsche Stiftung Denkmalschutz .....	355
b. Stiftung Industriedenkmale und Geschichtskultur .....	355
c. Sonstige private Stiftungen .....	356

2. Denkmalförderung der Europäischen Gemeinschaft . . . . .	356
3. Bundesförderprogramme. . . . .	356
a. Denkmalschutzprogramme des Beauftragten der Bundesregierung für Angelegenheiten der Kultur und der Medien (BKM) . . . . .	357
aa. Erhaltung von Kulturdenkmälern mit besonderer nationaler Bedeutung . . . . .	357
bb. Dach und Fach . . . . .	357
cc. Sogenanntes „Leuchtturmprogramm“ . . . . .	357
b. Städtebauliche Förderung des Bundesministeriums für Verkehr, Raum- ordnung, Bauwesen und Städtebau in den östlichen Ländern. . . . .	358
aa. Städtebaulicher Denkmalschutz . . . . .	358
bb. Städtebauförderungsprogramm . . . . .	358
c. Sonstige Förderprogramme . . . . .	358
aa. Deutsche Bundesstiftung Umwelt. . . . .	358
bb. Unbewegliche Kulturdenkmäler-Substanzerhaltung und Restaurierung. . . . .	358
cc. „Zuschüsse aus dem Altschuldenregelungsgesetz für Denkmale“ mit der Deutschen Stiftung Denkmalschutz . . . . .	358
4. Landesförderprogramme . . . . .	361
Anhang	
I. Verzeichnis der obersten Denkmalschutzbehörden . . . . .	362
II. Verzeichnis der Denkmalfachbehörden . . . . .	366
III. Mustervertrag – Kaufvertrag. . . . .	371
IV. Mustervertrag – Bauträgervertrag . . . . .	377
V. Mustervertrag – Bestandsaufnahme . . . . .	389
VI. Mustervertrag – Architektenvertrag. . . . .	397
VII. Mustervertrag – Bauvertrag. . . . .	407
VIII. Fördermittelantrag – Stadt Görlitz . . . . .	417
Literaturverzeichnis . . . . .	423
Abkürzungsverzeichnis . . . . .	429
Index. . . . .	435