

EINLADUNG

Düsseldorf, 26. März 2012

09/12 Wirtschaftlichkeitsberechnungen bei denkmalgeschützten Immobilien

Denkmalgeschützte Immobilien unterliegen – je nach Schutzstatus und Schutzintensität – unterschiedlichen Veränderungs- und Nutzungsrestriktionen. Dabei muss jedoch auch die Rentabilität des Objekts beachtet werden. Die Denkmalpflegegesetze enthalten für private Eigentümer unrentierlicher Denkmale einen Übernahmeanspruch, d.h. eine Ankaufverpflichtung der Immobilie durch den Gesetzgeber. Die Grundlage zur Durchsetzung eines solchen Übernahmeverlangens ist eine solide, nachvollziehbare und ggf. auch gerichtsfeste Wirtschaftlichkeitsberechnung.

In dem Seminar erläutern Rechtsanwalt Dr. Bernhard Haaß und Dipl.-Ing. Bernhard Bischoff (Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger),

- die Definition der wirtschaftlichen Zumutbarkeit als zentrales Kriterium der Rentabilitätsbeschränkung durch die Denkmalschutzgesetze und durch die neuere Rechtsprechung,
- wie die Wirtschaftlichkeitsberechnung der denkmalgeschützten Immobilien gerichtsfest aufzubauen und auszugestalten ist,
- welche Berechnungs- und Wertermittlungsmethoden in welchem Fall anzuwenden sind,
- wie Übernahme- bzw. Entschädigungsansprüche im Verwaltungs- und Gerichtsverfahren durchzusetzen sind.

Das Seminar richtet sich sowohl an die Vertreter der öffentlichen Hand, die Übernahmeverlangen und Wirtschaftlichkeit zu prüfen haben, als auch an Eigentümer von Denkmälern und deren Dienstleister. Für Nachfragen und Diskussionen ist ausreichend Zeit vorhanden.

Tagungsort: CVJM Hotel & Tagung
Graf-Adolf-Str. 102
40210 Düsseldorf

Teilnahmegebühr: 320,- EUR

Anmeldung: Um baldige schriftliche Anmeldung beim Institut für Städtebau Berlin wird gebeten. Die Teilnahmegebühr bitte erst nach Erhalt unserer Bestätigung auf unser Konto bei der Postbank Berlin Nr. 2887-100 (BLZ 10010010) überweisen.

Institut für Städtebau Berlin, Schicklerstraße 5-7, 10179 Berlin
Tel.: 030 – 23 08 22 0, Fax: 030 – 23 08 22 22

Internet: <http://www.staedtebau-berlin.de>, E-Mail: info@staedtebau-berlin.de

09/12 Wirtschaftlichkeitsberechnungen bei denkmalgeschützten Immobilien

PROGRAMM

Montag, 26.03.2012

Leitung:

Dipl.-Ing. Bernhard Bischoff

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Berlin

Rechtsanwalt Dr. Bernhard Haab

Fachanwalt für Verwaltungsrecht, PROBANDT & PARTNER, Berlin,

Organisation:

Dipl.-Ing. Andreas C. Eickermann, Institut für Städtebau Berlin

ab 9.00 Uhr **Anmeldung und Ausgabe der Tagungsunterlagen**

10.00 - 12.30 Uhr **Rentabilität trotz Sozialpflicht – die Rechtslage**

- Leitentscheidung des Bundesverfassungsgerichts
- Entscheidungen der Oberverwaltungsgerichte

Dr. Bernhard Haab

Grundlagen und Positionen denkmalrechtlicher Wirtschaftlichkeitsberechnung

- Objektbezogener Wirtschaftlichkeitsmaßstab
- Berücksichtigung steuerlicher Vorteile
- Baukostenvergleichsberechnung unzulässig
- Verschuldeter Instandhaltungsrückstau
- Die Positionen der Wirtschaftlichkeitsberechnung
- Bewirtschaftungs- und Finanzierungskosten
- Abschreibung oder Rückstellungen
- Instandhaltungskosten
- Nachhaltig erzielbare Erträge
- Gebrauchsvorteile

Dr. Bernhard Haab

14.00 - 15.30 Uhr **Methoden der Wirtschaftlichkeitsberechnung**

- Einnahmen-/Ausgabenrechnung
- modifizierte Ertragswertermittlung nach Wertermittlungsverordnung
- Wirtschaftlichkeitsberechnung nach der II. Berechnungsverordnung
- Berechnung nach dem Discounted-Cash-Flow-Verfahren
- Beispielrechnungen für alle möglichen Verfahren
- Abwägung der verschiedenen Verfahren

Bernhard Bischoff

16.00 - 16.30 Uhr **Verfahrensrechtliche Instrumente zur Durchsetzung von
Entschädigungsansprüchen**

Dr. Bernhard Haab

Pausen: 11.00 - 11.30 Uhr, 12.30 - 14.00 Uhr, 15.30 - 16.00 Uhr