

**Berechnung zur Prüfung der wirtschaftlichen Zumutbarkeit / Unzumutbarkeit
nach § 7 NDSchG**

Gebäude: _____ Baujahr: _____	Anschrift: _____ Eigentümer: _____ Anschrift: _____
--	---

Grundlage der Berechnung:

Es wird von einem Betrachtungszeitraum von 10 Jahren nach Abschluss der Instandsetzungsmaßnahme ausgegangen.

Der Berechnung werden die mittleren Werte eines 10-Jahres-Zeitraums (sowohl für Erhaltungskosten als auch für Erträge) zugrunde gelegt und der Nachweis über Überschuss oder Defizit für ein Jahr geführt.

Alle Angaben unterliegen der fachlichen Überprüfung.

A. Erhaltung mit Objektsanierung		B. Abriss und Ersatzbau (oder sonstige Folgenutzung)	
1.	Kosten der Maßnahme	1.	Kosten der Maßnahme
		1.1.	Abrisskosten (effektiv oder geschätzt) €
		1.2.	Aufgegebener Gebäuderestwert (geschätzt) €
1.1	Baukosten unter Berücksichtigung von Ausnahmen / Befreiungen Begünstigungen infolge Bestandsschutzes, die nur auf den Altbau anfallen (s. nach Einzelleistungen aufgestellte Kostenschätzung bzw. Vorentwurf vom)	1.3	Baukosten des Ersatzbaues; Art und Maß der baulichen Nutzung nur im Rahmen des nach <u>heutigem</u> Recht Zulässigen; Bauweise pp. beachten, auch wenn sie beim Altbau wegen Bestandsschutzes nicht gefordert werden konnten (s. nach Einzelleistungen aufgestellte Kostenschätzung bzw. Vorentwurf vom)
	€	1.3.1	Kosten des Rohbaus (einschl. der Instandsetzung etwa wiederverwendeter Bauteile) €
1.1.1	Kosten der Erhaltungsmaßnahmen an erhaltungsfähigen Gebäudeteilen €	1.3.2	Kosten des Ausbaues €
1.1.2	Kosten der Erneuerung nicht erhaltungsfähiger Bauteile €		€
1.1.3	Kosten der Modernisierung (Ausbaukosten) [Kosten einer dem Gebäude als Kulturdenkmal inadäquaten Umnutzung oder von Einbauten, die den normalen Standard überschreiten, bleiben unberücksichtigt] €	1.3.3	Kosten der Außenanlagen €
1.1.4	Kosten der Außenanlagen (soweit durch die Sanierung berührt) €		€
	Summe der Baukosten (1.1) €		Summe der Baukosten (1.3) €
			€

	1.2	Baunebenkosten			1.4	Baunebenkosten	
	1.2.1	Kosten der Architekten- und Ingenieurleistungen	€		1.4.1	Kosten der Architekten- und Ingenieurleistungen	€
	1.2.2	Gutachterkosten (soweit zusätzlich anfallend)	€		1.4.2	Gutachterkosten (soweit zusätzlich anfallend)	€
	1.2.3	Kosten der Baugenehmigung (einschl. Prüfung der stat. Berechnung)	€		1.4.3	Kosten der Baugenehmigung (einschl. Prüfung der stat. Berechnung)	€
	1.2.4	Finanzierungskosten (Disagio, Bankgebühren, Beurkundungsgebühren, Grundbuchkosten – soweit sie den Bauherrn treffen)	€		1.4.4	Finanzierungskosten (Disagio, Bankgebühren, Beurkundungsgebühren, Grundbuchkosten – soweit sie den Bauherrn treffen)	€
	1.2.5	Kosten der Finanzierung während der Bauzeit	€		1.4.5	Kosten der Finanzierung während der Bauzeit	€
	Summe der Baunebenkosten (1.2)		€		Summe der Baunebenkosten (1.4)		€
	1.3	Abzüge von den Bau- und Baunebenkosten			1.5	Abzüge von den Bau- und Baunebenkosten	
	1.3.1	In Aussicht gestellte oder zugesagte einmalige öffentliche Zuschüsse (Bund / Land / Landkreis / Gemeinde / sonstige)	€		1.5.1	In Aussicht gestellte oder zugesagte einmalige öffentliche Zuschüsse (Bund / Land / Landkreis / Gemeinde / sonstige)	€
	1.3.2	Abzug erhöhter Kostenanteile, die infolge unterlassener Unterhaltungsmaßnahmen entstanden sind (geschätzt entspr. 3.6 für die letzten Jahre)	€		1.5.2	entfällt	
Summe der Abzüge (1.3)		€	Summe der Abzüge (1.5)		€		
Summe der Bau- und Baunebenkosten (1.1 + 1.2)		€	Summe der Kosten nach 1.1 bis 1.4		€		
1.	zu berücksichtigende Gesamtkosten (1.1 + 1.2 – 1.3)		€	1.	zu berücksichtigende Gesamtkosten (1.1 bis 1.4 – 1.5)		€

2.	Finanzierung der Maßnahme			2.	Finanzierung der Maßnahme		
	2.1	Eigenkapital			2.1	Eigenkapital	
	2.1.1	Restwert des Gebäudes (ohne Grundstück) geschätzt	€		2.1.1	Restwert etwa wiederverwendeter Gebäu- detaile geschätzt	€
	2.1.2	Selbsthilfeleistungen / Eigenleistungen / eigene Barmittel (analog § 20 II:BV 15 % der Kosten der Maßnahme)	€		2.1.2	Selbsthilfeleistungen / Eigenleistungen / eigene Barmittel (analog § 20 II:BV 15 % der Kosten der Maßnahme)	€
	2.1.3	desgl. über 15 % der Kosten hinaus	€		2.1.3	desgl. über 15 % der Kosten hinaus	€
		Eigenkapital insgesamt	€			Eigenkapital insgesamt	€
	2.2	Fremdmittel			2.2	Fremdmittel	
	2.2.1	I. Hypothek o. dgl. (Zinssatz %)	€		2.2.1	I. Hypothek o. dgl. (Zinssatz %)	€
	2.2.2	II. Hypothek, ggf. Bausparvertrag (Zinssatz %) (Bei Bausparvertrag ggf. Nebenkosten)	€		2.2.2	II. Hypothek, ggf. Bausparvertrag (Zinssatz %) (Bei Bausparvertrag ggf. Nebenkosten)	€
	2.2.3	Verbilligte Fremdmittel (Zinssatz %)	€		2.2.3	Verbilligte Fremdmittel (Zinssatz %)	€
		Fremdmittel insgesamt	€			Fremdmittel insgesamt	€
2.	Finanzierung der Maßnahme			2.	Finanzierung der Maßnahme		

3.	Jährliche Belastungen und Kosten der Erhaltung und Bewirtschaftung			3.	Jährliche Belastungen und Kosten der Erhaltung und Bewirtschaftung		
3.1	Zinsen auf Eigenkapital (Eigenkapitalverzinsung entfällt, wenn in den Bewilligungsbedingungen für öffentl. verbilligte Darlehen und / oder Zuschüsse Verzicht auf Eigenkapitalverzinsung gefordert wird)			3.1	Zinsen auf Eigenkapital (Eigenkapitalverzinsung entfällt, wenn in den Bewilligungsbedingungen für öffentl. verbilligte Darlehen und / oder Zuschüsse Verzicht auf Eigenkapitalverzinsung gefordert wird)		
3.1.1	max. 4 % für den Betrag zu 2.1.2 (analog § 20 II. BV)		€	3.1.1	max. 4 % für den Betrag zu 2.1.2		€
3.1.2	max. 6,5 % für den Betrag zu 2.1.3		€	3.1.2	max. 6,5 % für den Betrag zu 2.1.3		€
	Eigenkapitalzinsen insgesamt		€		Eigenkapitalzinsen insgesamt		€
3.2	Zinsen auf Fremdkapital			3.2	Zinsen auf Fremdkapital		
3.2.1	Zinsen I. Hypothek o. dgl.		€	3.2.1	Zinsen I. Hypothek o. dgl.		€
3.2.2	Zinsen II. Hypothek o. dgl. (incl. jährliche Nebenkosten aus Bausparvertrag)		€	3.2.2	Zinsen II. Hypothek o. dgl. (incl. jährliche Nebenkosten aus Bausparvertrag)		€
3.2.3	Zinsen verbilligter Fremdmittel		€	3.2.3	Zinsen verbilligter Fremdmittel		€
	Fremdkapitalzinsen insgesamt				Fremdkapitalzinsen insgesamt		
3.3	Abzüge von den Belastungen und Kosten			3.3	Abzüge von den Belastungen und Kosten		
3.3.1	erhöhte Absetzung gem. §§ 7i, 10 f oder 10 g EStG Berechnungsformel: 0,1 x Steuersatz* : 100 x Betrag unter 1.1			3.3.1	Steuerersparnis durch Abschreibung linear: 0,02 x Steuersatz* : 100 x Betrag unter 1.3 erhöht: x Steuersatz* : 100 x Betrag unter 1.3		

	3.3.2	Steuerrückzahlung aus den Geldbeschaffungskosten für die Darlehen Berechnungsformel: 0,1 x Steuersatz* : 100 x Betrag unter 1.2.4 →+1.2.5 *Spitzensteuersatz, wenn Nachweis für die letzten 3 Jahre nicht beigefügt		€		3.3.2	Steuerrückzahlung aus den Geldbeschaffungskosten für die Darlehen Berechnungsformel: 0,1 x Steuersatz* : 100 x Betrag unter 1.4.4 + 1.4.5 *Spitzensteuersatz, wenn Nachweis für die letzten 3 Jahre nicht beigefügt		€
		Summe der Abzüge		€			Summe der Abzüge		€
	3.4	Verwaltungskosten entspr. § 26 II. BV				3.4	Verwaltungskosten entspr. § 26 II. BV		
	3.4.1	Gewerbeeinheiten mit je € (geschätzte tatsächliche Kosten)				3.4.1	Gewerbeeinheiten mit je € (geschätzte tatsächliche Kosten)		€
	3.4.2	Wohneinheiten mit je 210 € jährlich		€		3.4.2	Wohneinheiten mit je 420 DM		€
	3.4.3	Garagen mit je 28 € jährlich		€		3.4.3	Garagen mit je 55 DM jährlich		€
		Summe der Verwaltungskosten		€			Summe der Verwaltungskosten		€
	3.5	Betriebskosten entspr. § 37 II. BV mit Anlage 3 (nur soweit sie nicht umgelegt werden)				3.5	Betriebskosten entspr. § 37 II. BV mit Anlage 3 (nur soweit sie nicht umgelegt werden)		
	3.5.1	Grundsteuer (ermäßigter Betrag)		€		3.5.1	Grundsteuer (voller Betrag)		€
	3.5.2	Sach- und Haftpflichtversicherungen		€		3.5.2	Sach- und Haftpflichtversicherungen		€
	3.5.3	sonstige Betriebskosten		€		3.5.3	sonstige Betriebskosten		€
		Summe der Betriebskosten		€			Summe der Betriebskosten		€

	3.6	Betriebskosten entspr. § 37 II.BV mit Anlage 3 (nur soweit sie nicht umgelegt werden)	€		3.6	Betriebskosten entspr. § 37 II.BV mit Anlage 3 (nur soweit sie nicht umgelegt werden)	€
	3.7	Mietausfallwagnis entspr. § 29 II. BV 2 % der Jahresmiete	€		3.7	Mietausfallwagnis entspr. § 29 II. BV 2 % der Jahresmiete	€
	3.8	Reparaturrücklage (anstelle einer Abschreibung)			3.8	Reparaturrücklage (anstelle einer Abschreibung)	
	3.8.1	0,5 % vom Restwert des Gebäudes (s. 2.1.1)	€		3.8.1	entfällt	
	3.8.2	1 % von Kosten der Baumaßnahme (ohne Heizungsanlage)	€		3.8.2	1 % von Kosten der Baumaßnahme (ohne Heizungsanlage)	€
	3.8.3	4 % von Kosten der Heizungsanlage	€		3.8.3	4 % von Kosten der Heizungsanlage	€
		Reparaturrücklage insgesamt	€			Reparaturrücklage insgesamt	€
3.		Jährliche Belastungen und Kosten insgesamt (3.1 + 3.2 + 3.4 bis 3.8)	€	3.		1 % von Kosten der Baumaßnahme (ohne Heizungsanlage)	€
4.		Jährliche Erträge		4.		Jährliche Erträge	
	4.1	Erträge aus der Nutzung			4.1	Erträge aus der Nutzung	
	4.1.1	Erträge aus Miet- und Pachteinnahmen im Jahr (s. Aufstellung vom)	€		4.1.1	Erträge aus Miet- und Pachteinnahmen im Jahr (s. Aufstellung vom)	€
	4.1.2	jährliche Erträge aus dem Gebrauchswert (bei Eigennutzung)	€		4.1.2	jährliche Erträge aus dem Gebrauchswert (bei Eigennutzung)	€
	4.1.3	sonstige Erträge (z.B. Eintrittsgelder)	€		4.1.3	sonstige Erträge	€
		Summe der Erträge aus der Nutzung	€			Summe der Erträge aus der Nutzung	€

4.2	Öffentliche Zuschüsse Jährlich wiederkehrende Finanzierungsbeihilfen des Landes, des Bundes oder der Kommune (z.B. Zinszuschüsse zur Finanzierung von Mo- dernisierungs- und Energiesparmaßnahmen)	€	4.2	Öffentliche Zuschüsse Jährlich wiederkehrende Finanzierungsbeihilfen des Landes, des Bundes oder der Kommune	€
4.	Summe der jährlichen Erträge	€	4.	Summe der jährlichen Erträge	€
Ergebnis			Ergebnis		
	4. jährliche Erträge	€		4. jährliche Erträge	€
	abzügl. 3. jährliche Belastungen und Kosten	€		abzügl. 3. jährliche Belastungen und Kosten	€
	Überschuss (Erträge > Kosten)	€		Überschuss (Erträge > Kosten)	€
	Defizit (Kosten > Erträge)	€		Defizit (Kosten > Erträge)	€

....., den
(Ort u. Datum)

.....
(Unterschrift)