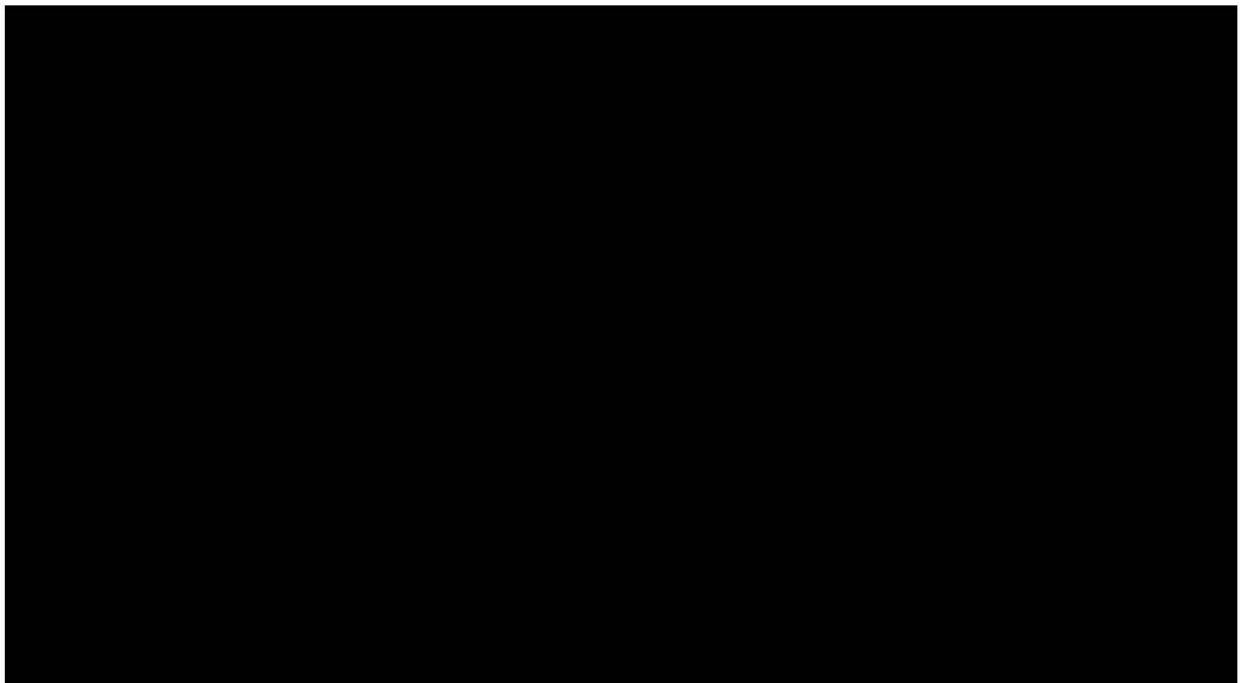


Prüfung des Nachweises über die wirtschaftliche Unzumutbarkeit

„Esso-Häuser“



Inhaltsverzeichnis

1. Beteiligte	3
2. Aufgabenstellung	4
3. Grundlagen	4
3.1. Vollständigkeit der vorzulegenden Unterlagen.....	5
4. Bauteile	5
5. Hinweise zur Ermittlung gemäß § 172 Abs. 4 Satz 2 BauGB.....	5
6. Hinweise zur Ermittlung gemäß § 5 Abs. 2 HmbWoSchG	8
7. Ergebnis der Prüfung	8
7.1 Prüfergebnis der Instandsetzungskosten	8
7.2 Nachweis der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit gem. § 172 Abs. 4 Satz 2 BauGB.....	9
7.3 Nachweis der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit gem. § 5 Abs. 2 HmbWoSchG.....	10
8. Zusammenfassung	11
9. Anlagenverzeichnis	12

1. Beteiligte

Gebäude
„Esso-Häuser“

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Auftraggeber
Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Hamburg-Mitte
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
Klosterwall 8
20095 Hamburg

Eigentümer

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

2. Aufgabenstellung

Der auf dem durch die drei Straßen [REDACTED] eingesäumten Grundstück stehende Gebäudekomplex „Esso-Häuser“ wurde 1960 bis 1961 zusammenhängend erbaut. Der Immobilieneigentümer beabsichtigt die vorhandene Bebauung abzurechen und durch eine Neubebauung zu ersetzen. In diesem Rahmen hat er einen Abbruchartrag gestellt.

Der Gebäudekomplex befindet sich im Gebiet der Sozialen Erhaltungsverordnung St. Pauli, welche seit dem 15.02.2012 rechtswirksam ist. Ziel ist es, das angestammte Milieu zu erhalten und negative städtebauliche Folgen im Stadtteil zu verhindern. Mit der Verordnung wurde ein zusätzlicher Genehmigungsvorbehalt eingeführt, wonach alle zu Wohnzwecken genutzten Bauvorhaben, Modernisierungen und Nutzungsänderungen einer weiteren Genehmigung nach § 172 BauGB unterliegen.

Teil des Abbruchartrags ist der Nachweis der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit der Erhaltung im Gebiet der Sozialen Erhaltungsverordnung St. Pauli gemäß § 172 Abs. 4 Satz 2 Baugesetzbuch und der Nachweis der Unwirtschaftlichkeit gemäß § 5 Abs. 2 des Hamburgischen Wohnraumschutzgesetzes (HmbWoSchG) Stand 27. Mai 2010. Wir wurden von der FHH Bezirksamt Mitte mit der Prüfung der Nachweise beauftragt.

In wie fern die gemäß Denkmalrecht definierte Erhaltungspflicht hier zutrifft ist eine juristische Frage, die im Rahmen dieser Prüfung nicht behandelt wurde. Dies umso mehr, weil die Soziale Erhaltungsverordnung St. Pauli erst am 15.02.2012 rechtswirksam wurde. Die in diesem Zusammenhang evtl. notwendige Unterscheidung zwischen aus pflichtwidrig unterlassene Unterhaltung entstandener Schäden sowie deren Folgekosten und bei der Erbauung erstellter mangelhafter Bausubstanz, wurde vom Bauherrn nicht ausgearbeitet und von uns dahingehend nicht geprüft. Um diesen Sachverhalt näher beurteilen zu können, empfehlen wir das Schadensbild sachverständig analysieren und die Schadenentwicklung im Laufe der vergangenen Jahre rekonstruieren zu lassen. Da diese Untersuchung beträchtlichen zeitlichen und monetären Aufwand für den Bauherren bedeuten würde, empfehlen wir diese Forderung unter dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit zu prüfen.

3. Grundlagen

Grundlage der Prüfung sind die nachfolgenden Unterlagen:

A. Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

Zweite Berechnungsverordnung (II.BV)

Hamburgisches Wohnraumschutzgesetz (HmbWoSchG)

Soziale Erhaltungsverordnung St. Pauli vom 06. Februar 2012

Begründung zum Erlass einer Sozialen Erhaltungsverordnung für St. Pauli vom 15.12.2011

Urteil des Hamburgischen Obergerichts vom 12. Dezember 2007, Az. 2 Bf 10/02

B. Gutachten

Bestandsaufnahme Tiefgarage, Block 2, Block 3 vom 05.06.2013, 168 Seiten

Grundriss Tiefkeller vom 14.05.2013 im Maßstab 1:200

Grundriss Keller vom 14.05.2013 im Maßstab 1:200

Grundriss Erdgeschoss vom 06.03.2013 im Maßstab 1:200

Schnitte A-A vom 07.02.2013 im Maßstab 1:200

Ansichten Block 3 Ost und West vom 19.03.2013 im Maßstab 1:100

Bauantragsplanung von 1959

3.1. Vollständigkeit der vorzulegenden Unterlagen

Die vom Bauherrn eingereichten Unterlagen sind aus technischer Sicht vollständig und prüfbar. Sie sind in dem Anlagenverzeichnis des Nachtrags zum Abbruchantrag „Nachweis über die Unwirtschaftlichkeit“ von „Stelbrink Scheele Projektsteuerung GmbH“ vom 19.11.2013, 2 Seiten aufgelistet und lagen uns zur Prüfung vor.

4. Bauteile

Der Gebäudekomplex unterteilt sich in fünf Nutzungsbereiche:

1. Tiefgarage
2. Gewerbeflächen zweigeschossig entlang des Spielbudenplatzes
3. Gewerbeflächen im EG rückseitig
4. Tankstelle
5. Block I – Wohnen
6. Block III – Wohnen

Die Soziale Erhaltungsverordnung St. Pauli bezieht sich ausschließlich auf Wohnraum. Für die Betrachtung im Rahmen des Abbruchantrags sind deswegen ausschließlich die beiden Wohnhäuser und der zu den Wohnungen gehörende Teil der Tiefgarage.

Die Abgrenzung der Tiefgarage zwischen Wohnen und gewerblicher Nutzung wurde von ■■■■■ gemäß Anlage 4d vorgenommen und in dem Grundrissplan dargestellt. Mit einem Flächenanteil von 33,3 % ist dieser Ansatz plausibel, dies entspricht ca. 109 Stellplätzen. Die Kosten für die Sanierung des Wohnbereichs hat ■■■■■ voll angesetzt, die Kosten für die Sanierung der Tiefgarage entsprechend diesem Flächenanteil.

Grundlage für die Kostenermittlung waren die Unterlagen gem. Punkt 2. Die darin benannten Gutachten wurden auf der Basis einer exemplarischen Bestandsaufnahme ausgewählter Gebäudeteile der Gesamtanlage erstellt. Die nicht begutachteten Gebäudeteile und Bauelemente wurden durch eine eigene Ortsbesichtigung und die vorhandenen Erfahrungswerte präzisiert und angenommen.

5. Hinweise zur Ermittlung gemäß § 172 Abs. 4 Satz 2 BauGB

Grundlage für die Erstellung des Nachweises über die wirtschaftliche Unzumutbarkeit der Erhaltung ist die II. BV, die aktuelle Rechtsprechung und die unten aufgeführten, für öffentlich geförderten Wohnraum zum 1. Januar 2011 angehobenen Werte. Grundsätzlich ist der jährliche Aufwand dem jährlichen Ertrag gegenüberzustellen.

1. Aufwand

Alle Kosten wurden als Bruttobeträge inkl. UST (gem. § 8 (2) II. BV) berücksichtigt.

1.1. Kapitalkosten

Grundlage hierfür ist §§ 19 ff der II. BV. Nicht die Instandsetzungskosten bzw. das investierte Kapital ist ansetzbar, sondern die anfallenden Kapitalkosten, die den Instandsetzungsmaßnahmen der Wohnungen und den Wohnungen zugewiesenen Stellplätzen zurechenbar sind.

Die von ■■■■■ eingereichte Ermittlung über Sanierungs- und Instandsetzungskosten haben wir mittels einer eigens erstellten Kostenermittlung nach DIN 276 in vierter Ebene (siehe Anlage 1-5) gegengeprüft.

Grundlage für die Ermittlung der Instandsetzungskosten ist das unter 2.B genannte Gutachten, worin exemplarisch der bauliche Zustand der tragenden Gebäudehülle von Block 2 und 3 sowie der Tragkonstruktion der Tiefgarage untersucht wurde. Weitere notwendige Untersuchungen zu Schallschutz, Brandschutz, Schadstoffen, energetische Qualität der Gebäudehülle, Zustand der Gebäudetechnik und Instandsetzungsbedarf der Wohnungen, Treppenhäuser, Mieterkeller und Außenanlagen, sind nicht Bestandteil des Gutachtens. ■■■■■ hat das festgestellte Schadensbild auf die nicht untersuchten Bauteile übertragen und für die Wiederherstellung des Gebäudekomplexes ein Instandsetzungskonzept erstellt. Um das Gebäude dauerhaft standsicher zu sanieren, berücksichtigt das Sanierungskonzept das Freilegen und Sanieren sämtlicher tragender Bauteile.

Im Rahmen dieses Nachweises wurden von ■■■■■ korrekterweise lediglich die dem Wohnraum anrechenbaren Kosten berücksichtigt.

Kriterien für die Ermittlung der Kosten sind die Standsicherheit, Bauphysik, Brandschutz und Hygiene. ■■■■■ ist von der Prämisse ausgegangen, dass im Zuge der Sanierung die bauphysikalisch und sicherheitstechnisch relevanten Bauteile nach den heute gültigen „Allgemein anerkannten Regeln der Technik“ zu sanieren sind und diese Kosten als Grundlage für die Ermittlung der Kapitalkosten herangezogen werden. Dies ist gemäß Punkt 57 des unter 2.B genannten Urteils dann möglich, wenn die Wohnungen ohne Modernisierung nicht mehr zu vermieten sind. Da die Wohnungen Ende letzten Jahres aus Sicherheitsgründen geräumt wurden, entspricht diese Annahme der gemeinsamen Einschätzung der Verantwortlichen.

Die Zusammenstellung der Kostenermittlungen von ■■■■■ und unser Prüfergebnis sind unter Punkt 5 zu sehen. Sämtliche Werte verstehen sich inkl. ges. Umsatzsteuer

1.1.1 und 4.1.1.2 Eigenkapitalkosten

Grundlage hierfür ist § 20 der II. BV. Demnach sind die Eigenkapitalkosten bis 15 % der Gesamtkosten zu 4 % und die über 15 % hinausgehenden zu 6,5 % zu verzinsen.

1.1.3 Fremdkapitalkosten

■■■■■

1.2 Abschreibung

Abschreibungen gem. § 25 II. BV können in städtebaulichen Erhaltungsgebieten nicht geltend gemacht werden, weil Abschreibungen nach ihrer Zweckbestimmung Rücklagen für einen Neubau darstellen, der in diesen Gebieten den Erhaltungszielen entgegensteht. ■■■■■ hat Kosten für Abschreibung korrekterweise nicht angesetzt.

1.2.1 Instandhaltungsrückstellung

Stattdessen kann in die Bewirtschaftungskosten eine Rücklage für größere Reparaturen eingestellt (vgl. Denkmalschutz) werden. Die Höhe entspricht gem. § 25 (2) II. BV 1 % der Gesamtkosten (gegenwärtiger Gebäudewert zzgl. Instandsetzungsaufwendungen). Dies entspricht ■■■■■ gemäß der Ermittlung für den gegenwärtigen Gebäudewert unter 7.4., davon 1 % sind ■■■■■. Die Instandsetzungsaufwendungen haben wir hier nicht angesetzt, da es sich hierbei um einen einmaligen Aufwand handelt. ■■■■■ hat diese Kosten jedoch nicht angesetzt.

1.3. Verwaltungskosten

Grundlage hierfür ist § 26 der II. BV, die hierfür Pauschalbeträge, Stand Januar 2011 vorsieht.

1.3.1 Verwaltungskosten Wohnen

Betrag: 264,31 €/Wohnung; Basis sind die Anzahl der potentiell zu vermietenden Wohnungen, unabhängig davon, ob sie derzeit vermietet sind. [REDACTED] hat diesen Betrag angesetzt.

1.3.2 Verwaltungskosten Stellplätze

Betrag: 34,47 €/Stellplatz; Basis sind die den Wohnungen zugeordneten Stellplätze. [REDACTED] hat diesen Betrag angesetzt.

1.4. Betriebskosten

Die Betriebskosten dürfen gemäß § 27 Abs. 3 der II. BV nicht angesetzt werden, da diese einen durchlaufenden Posten darstellen, die von den Mietern getragen werden. [REDACTED] hat die Verwaltungskosten korrekterweise nicht angesetzt.

1.5. Instandhaltungskosten

Grundlage hierfür ist § 28 der II. BV, die hierfür Pauschalbeträge für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahrs mindestens 32 Jahre zurückliegt, ausweist.

1.5.1 Instandhaltungskosten Wohnen

Betrag: 13,22 €/m²; Basis ist die gesamte zu vermietende Wohnfläche, unabhängig davon, ob sie derzeit vermietet ist. BHG hat diesen Betrag auf die Wohnfläche von [REDACTED] angesetzt. Eine Wohnflächenberechnung wurde von [REDACTED] nicht eingereicht. Diese sollte noch nachgereicht werden.

1.5.2 Instandhaltungskosten Wohnen – Erhöhung bei Aufzug

Betrag: 1,15 €/m²; Basis ist die gesamte zu vermietende Wohnfläche, die mit einem Aufzug angedient wird. [REDACTED] hat diesen Betrag auf die Wohnfläche von [REDACTED] angesetzt.

1.5.3 Instandhaltungskosten Wohnen – Abzug Fernwärme

Betrag: - 0,23 €/m²; Basis ist die gesamte zu vermietende Wohnfläche, die mit Fernwärme beheizt wird. [REDACTED] hat den Abzug nicht in Ansatz gebracht, da die Wohnungen mit Öl beheizt werden.

1.5.4 Instandhaltungskosten je Garagenstellplatz

Betrag: 78,15 €/Stellplatz; Basis sind die den Wohnungen zugeordneten Stellplätze. [REDACTED] hat diesen Betrag auf die den Wohnungen zugeordneten [REDACTED] Stellplätze angesetzt.

1.6. Mietausfallwagnis

Grundlage hierfür ist § 29 der II. BV. Die Höhe ist mit max. 2 % der Einnahmen aus Miet- und Pachtverträgen, die bei ordentlicher Bewirtschaftung des Gebäudes nachhaltig erzielt werden können (gem. § 31 II. BV). [REDACTED] hat diesen Betrag auf die Mieteinnahmen von [REDACTED] angesetzt. Der Nachweis über die Höhe der Mieteinnahmen bzw. die Ermittlung der Mieteinnahmen ist noch zu führen. Grundlage hierfür sind die bestehenden Mietverträge bzw. der Mietenspiegel bei unvermietetem Wohnraum.

2. Erträge

Gemäß § 31 der II. BV sind „Erträge die Einnahmen aus Miet- und Pachtverträgen sowie Vergütungen, die bei ordentlicher Bewirtschaftung des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit nachhaltig erzielt werden können“. Umlagen und Zuschläge, die zulässigerweise neben der Einzelmiete erhoben werden, bleiben als Ertrag unberücksichtigt.

[REDACTED] setzt hier ebenfalls die o.g. [REDACTED] an. Der Nachweis ist noch zu führen.

6. Hinweise zur Ermittlung gemäß § 5 Abs. 2 HmbWoSchG

Grundlage für die Erstellung des Nachweises über die Unwirtschaftlichkeit gemäß HmbWoSchG, ist die Ermittlung der Instandsetzungskosten gemäß Punkt 6 (siehe hierzu auch unsere Anmerkungen unter Punkt 4.1.1 und die Anlagen 1-5) dieses Prüfberichts.

Gemäß § 5 Abs. 2 HmbWoSchG ist von der Instandsetzung des Gebäudes gemäß § 3 und § 4 HmbWoSchG abzusehen, wenn die erforderlichen Maßnahmen nur mit einem Kostenaufwand durchgeführt werden können, der bei Wohngebäuden zwei Drittel des ortsüblichen Neubauwertes des Gebäudes... überschreiten würde. Der ortsübliche Neubauwert ist der Geldbetrag, der aufzuwenden ist, um das Gebäude in gleicher Größe, Ausstattung und am gleichen Standort wieder aufzubauen.

7. Ergebnis der Prüfung

7.1 Prüfergebnis der Instandsetzungskosten

Die nachfolgende Übersicht stellt die Kostenermittlung des Bauherrn und unser Prüfergebn dar. Die tatsächlichen Kosten berücksichtigen die Gesamtkosten für die Sanierung der Tiefgarage, sowohl für den gewerblich, als auch für den zu Wohnzwecken genutzten Bereich dar. Die ansetzbaren Kosten berücksichtigen hingegen lediglich den zu Wohnzwecken genutzten Bereich dar und dienen als Grundlage für die weitere Berechnung.

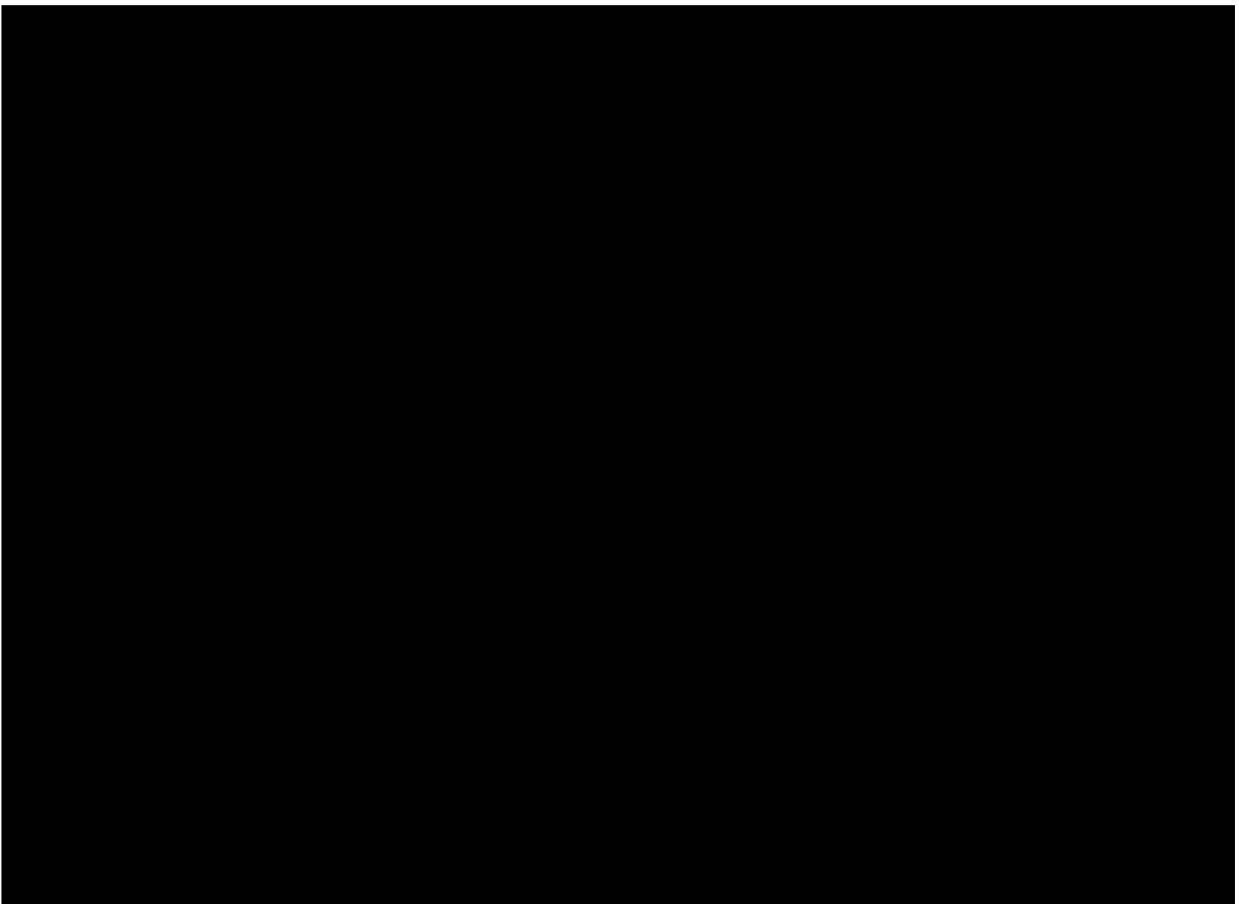


Tabelle 1 – Prüfergebnis Instandsetzungskosten

7.2 Nachweis der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit gem. § 172 Abs. 4 Satz 2 BauGB

Von [REDACTED] wurden für den Nachweis der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit der gegenwärtige Gebäudewert gem. Ermittlung nach den Versicherungsbedingungen [REDACTED] berücksichtigt (siehe Zeile 1.1 der Tabelle 2). Dies ist jedoch falsch. Grundlage ist nicht der gegenwärtige Gebäudewert, sondern die ermittelten Instandsetzungskosten.

Die nachfolgende Übersicht stellt die von [REDACTED] ermittelten Instandsetzungskosten und unser Prüfergebn gegenüber. Da wir im Rahmen unserer Prüfung geringere Kosten ermittelt haben, nehmen wir für die weitere Berechnung die von uns ermittelten Werte als Grundlage.

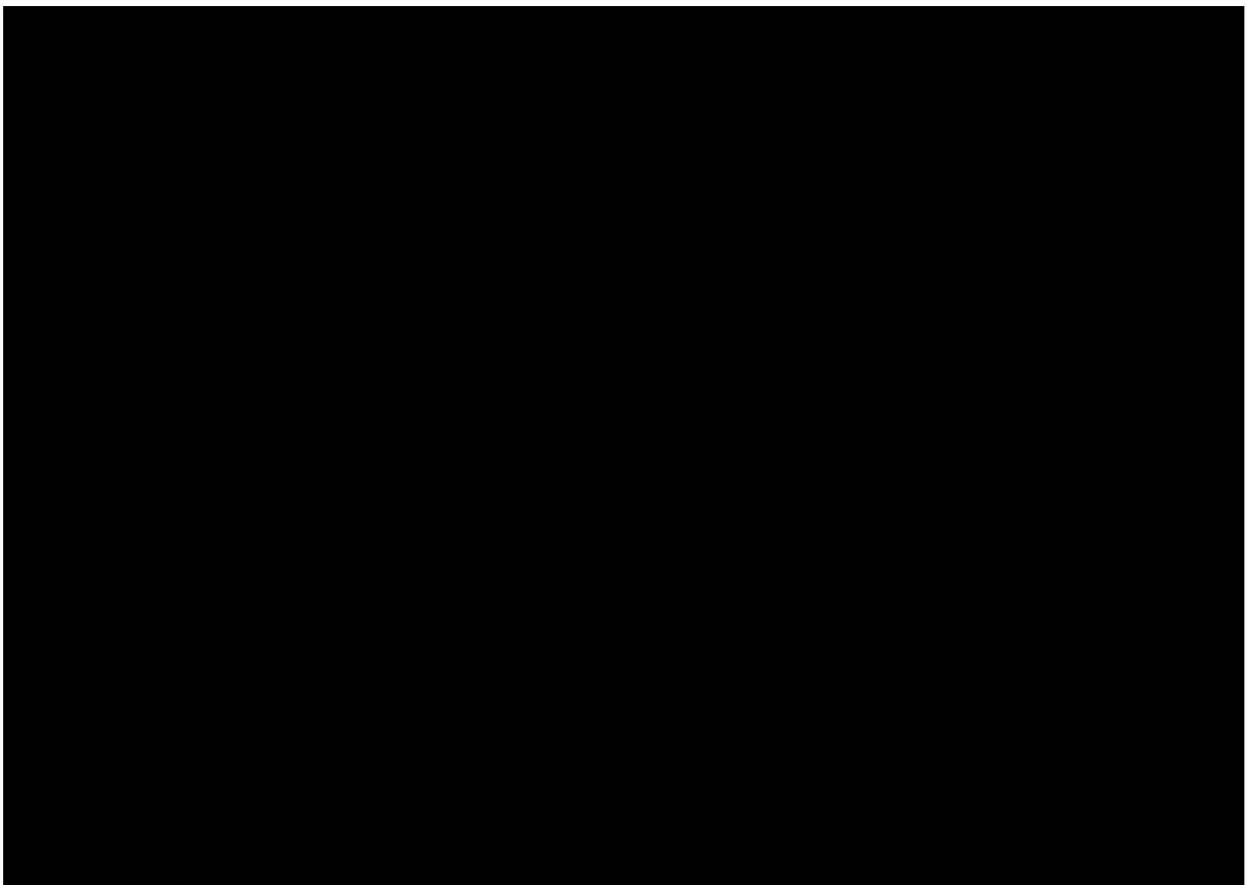


Tabelle 2 – Prüfergebnis Nachweis gem. § 172 Abs. 4 Satz 2 BauGB

Somit ergibt sich gemäß BauBG eine negative Wirtschaftlichkeit unter Berücksichtigung der o.g. Parameter von [REDACTED] pro Jahr.

Im Umkehrschluss zu dem Urteil des Hamburgischen Obergerichtes vom 12. Dezember 2007 (Az. 2 Bf 10/02), wonach die Erhaltung einer baulichen Anlage jedenfalls dann nicht wirtschaftlich unzumutbar sei, wenn die zu erzielenden Einnahmen bei einer, einem längeren Zeitraum umfassenden Prognose, die Erhaltungskosten der baulichen Anlage übersteigen, wäre die Instandsetzung als unwirtschaftlich anzusehen. Dies selbst dann, wenn lediglich 50 % der Instandsetzungskosten anrechenbar sind.

7.3 Nachweis der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit gem. § 5 Abs. 2 HmbWoSchG

Aufwand

Kosten für Arbeiten die zur Erhaltung oder Wiederherstellung des für den Gebrauch zu Wohnzwecken geeigneten Zustands gem. § 4 „Instandsetzung“ HmbWoSchG notwendig sind. Grundlage ist die im Rahmen unserer Prüfung erstellten Berechnung der Instandsetzungskosten gem. Anlage 1-5. Die Kosten belaufen sich nach Ermittlung von [REDACTED] auf [REDACTED] nach unserer Kostenermittlung auf [REDACTED]. Wir haben den Vergleich mit den von uns ermittelten Kosten weitergeführt.

Ortsüblicher Neubauwert

[REDACTED] hat den ortsüblichen Neubauwert anhand der Versicherungssumme [REDACTED] ermittelt. Allerdings wurden die zu Wohnzwecken genutzten Tiefgaragenanteile nicht berücksichtigt. Wir haben diesen Anteil hinzugerechnet und kommen auf einen etwas höheren Wert gem. nachfolgender Tabelle. Eine eindeutige Zuordnung ist anhand des beigefügten Versicherungsscheins nicht ersichtlich, weshalb wir den ungünstigen Fall zu Grunde gelegt haben.

Der ortsübliche Neubauwert ermittelt sich auf Basis des Gebäudeversicherungswerts von 1914 (Anlage 5a zur Anlage Abbruchantrag [REDACTED]) multipliziert mit dem Neuwertfaktor von 16,2 (gem. Statistisches Bundesamt für 2013).

Bei dem vorgelegten Versicherungsschein mit der Gebäude-Versicherung Nr. [REDACTED] handelt es sich um eine Fax-Kopie mit handschriftlichen Anmerkungen. Wir empfehlen eine Originalbestätigung der Versicherung abzufordern.

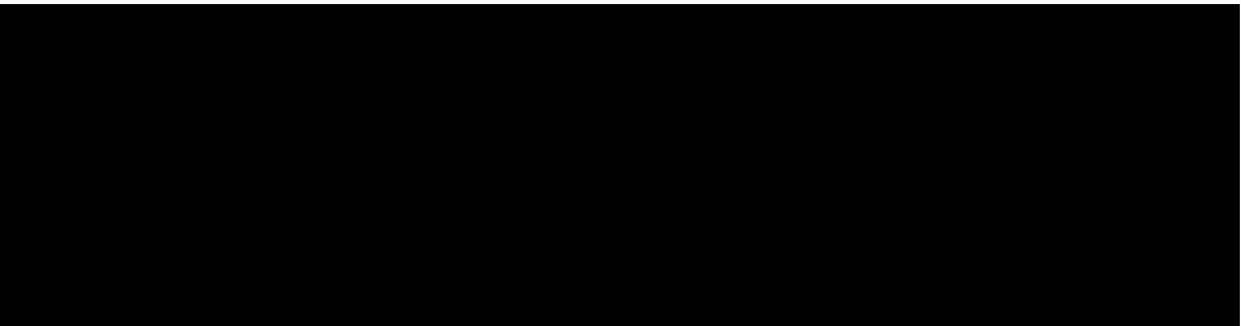


Tabelle 3 – Ermittlung des ortsüblichen Neubauwerts

Folgendes Ergebnis für den Nachweis der Unwirtschaftlichkeit gem. HmbWoSchG haben wir ermittelt.

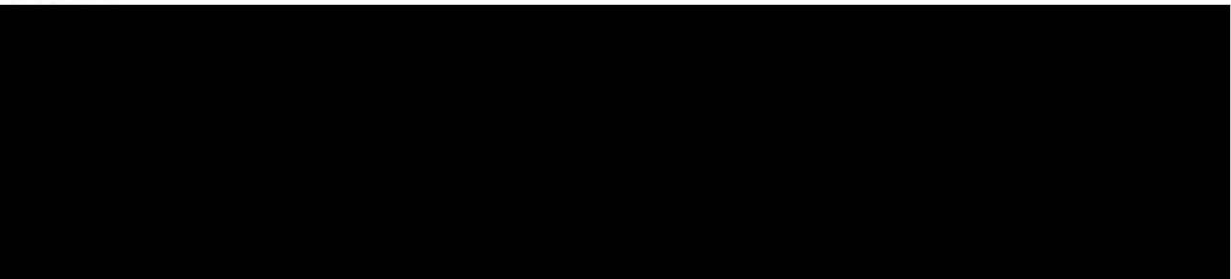


Tabelle 5 - Nachweis gem. § 5 Abs. 2 HmbWoSchG

Gemäß § 5 (2) des HmbWoSchG ist von der Instandsetzung der Wohngebäude abzusehen, wenn die erforderlichen Maßnahmen nur mit einem Kostenaufwand durchgeführt werden können, der zwei Drittel des ortsüblichen Neubauwerts überschreiten würde.

In diesem Fall würde die Instandsetzung der Wohngebäude die [REDACTED]fachen Kosten des ortsüblichen Neubauwerts verursachen.

8. Zusammenfassung

Die von [REDACTED] als Anlage zum Abbruchantrag eingereichten Nachweise über die wirtschaftliche Unzumutbarkeit gemäß § 172 Abs. 4 Satz 2 BauGB und gemäß HmbWoSchG weisen eine deutliche Unterdeckung aus. Wir haben diese Ermittlung geprüft und kommen zu folgendem Ergebnis:

Nachweis der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit gem. § 172 Abs. 4 Satz 2 BauGB

Ergebnis [REDACTED] p.A.

Ergebnis der Prüfung [REDACTED] p.A.

Das Ergebnis errechnet sich unter dem Parameter der vollständigen Anrechenbarkeit der Instandsetzungskosten, wie dies im Nachweis von [REDACTED] berücksichtigt wurde. Gemäß Denkmalschutzrecht ergibt sich eine Instandhaltungspflicht für den Eigentümer, spätestens ab dem Zeitpunkt der unter Schutzstellung. Da dieser Zeitpunkt erst knapp zwei Jahre zurück liegt, kann u.E. ein wesentlicher Teil der Instandsetzungskosten bei der Ermittlung angesetzt werden. Geht man jedoch von einem Negativszenario unter Berücksichtigung der unter Punkt 2, Absatz 4 genannten Problematik aus, z.B. der um 50 % reduzierten Anrechenbarkeit der Instandsetzungskosten, ermittelt sich noch immer eine negative Wirtschaftlichkeit von [REDACTED]

Nachweis der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit gem. § 5 (2) des HmbWoSchG

Gemäß § 5 (2) des HmbWoSchG ist von der Instandsetzung der Wohngebäude abzusehen, wenn die erforderlichen Maßnahmen nur mit einem Kostenaufwand durchgeführt werden können, der zwei Drittel des ortsüblichen Neubauwerts überschreiten würde. Tatsächlich ist das Verhältnis zwischen dem Aufwand für die Instandsetzung zu dem ortsüblichen Neubauwert wie folgt:

Ergebnis [REDACTED] fache

Ergebnis Prüfung: [REDACTED] fache

Maximalwert gem. HmbWoSchG 0,67 fache

Grundlage der Ermittlung sind die folgenden, von [REDACTED] noch nachzureichenden Nachweise:

1. Wohnflächenberechnung gemäß 1.5.1
2. Nachweis über die Höhe der Mieteinnahmen gem. 1.6

[REDACTED] über die Versicherungssummen Wert 1914

9. Anlagenverzeichnis

Anlage 1	Kostenermittlung nach DIN 276 Tiefgarage
Anlage 2	Kostenermittlung nach DIN 276 Wohnen
Anlage 3	Kostenkennwerte Tiefgarage KG 330, 340, 350
Anlage 4	Kostenkennwerte Wohnen