

**Anmerkungen der Eigentümer zur Diskussion um die Durchführung und Finanzierung der Sanierung der denkmalgeschützten Hofanlage Brüder-Grimm-Straße 43**

**Übergeben an:** Liegenschaftsamt, Herrn Nau  
Amt f. BuD, Frau Wahrlich-Schenk  
Architektin Frau Hafer

Wir haben das Objekt im August 1986 erworben, nachdem wir vor dem Kauf vom Liegenschaftsamt die (zu dem Zeitpunkt auch richtige) Auskunft erhalten hatten, daß das Wohnhaus der Sanierung unterliegt, aber kein Einzeldenkmal ist, und daß der Sanierungsrahmenplan den Abriß von Scheune und Stallungen vorsieht.

Unter diesen Bedingungen erschien uns die Finanzierung der Sanierung und Erhaltung des Wohnhauses machbar, und wir haben den Kaufvertrag unterschrieben.

Im Zusammenhang mit einer benötigten Unbedenklichkeitsbescheinigung, wurde uns ein knappes Jahr nach dem Kauf (und nach Beginn der gerichtlichen Auseinandersetzungen mit dem Mieter über die Zulässigkeit der Sanierung) vom Amt f. BuD (Frau Nicoletti) eröffnet, daß wir inzwischen zum Besitzer einer im Denkmalsbuch als Einzeldenkmal erfaßten Hofanlage avanciert sind.

Somit handelte es sich nicht mehr um ein steuerbegünstigtes und öffentlich gefördertes "Zweifamilienhaus"-Projekt mit historischer Fassade, sondern um das historische Fachwerk-Wohnhaus einer Hofanlage (mit Fachwerk-Stallungen, -Scheune und Hoffläche), die insgesamt als Einzeldenkmal unter Denkmalschutz steht und folglich auch insgesamt unter Beachtung eventueller denkmalpflegerischer Anforderungen von uns saniert, bewirtschaftet und erhalten werden muß.

Der nachträglich entstandene Zwang zur Erhaltung der Gesamtanlage ist mit zusätzlichen einmaligen Sanierungskosten für Scheune und Stallungen und erhöhten dauerhaften Bewirtschaftungs- und Instandhaltungskosten verbunden. Dieser Umstand ist bei der Finanzplanung für die Wohnhaussanierung von ganz besonderer Bedeutung, weil eine Kosten-Kompensation durch eine einträgliche gewerbliche Nutzung der Nebengebäude in Zukunft praktisch ausgeschlossen ist (Laut Planungsamt ist der Standort inzwischen de facto reines Wohngebiet) und eine wohnwirtschaftliche Nutzung erst nach einem von uns nicht finanzierbaren Ausbau möglich wäre.

Wir haben in den inzwischen seit dem Kauf vergangenen zwei Jahren nicht nur gerichtlich das Recht zur umgehenden Durchführung von Sanierungsarbeiten erkämpft, sondern wir haben uns u.a. auch intensiv mit dem Thema Fachwerkhaus und dem Gedankengut des Denkmalschutzes befaßt. Wir sind Mitglied des FBZ f. Denkmalpflege in Fulda und der IG-Bauernhaus geworden, haben Fachleute und "Leidensgenossen" ausgequetscht und die vorhandene Literatur gesammelt und auch gelesen.

Vor diesem gewachsenen Wissenshintergrund bejahen wir grundsätzlich die Gesamterhaltung des Hofes und eine Sanierung im Sinne des Denkmalschutzes. Allerdings ist zwangsläufig auch unser Wissen um die ganz erheblichen - nicht nur finanziellen- persönlichen Risiken und Belastungen bei diesem Projekt gewachsen.

Unser Resümee ist, daß die Erhaltung zweifellos kulturgeschichtlich sinnvoll ist, darüber hinaus dem märchenhaften Ambiente Alt-Niederzwehrens und der Erbauung der Öffentlichkeit (auch unserer) dient, aber ebenso zweifellos auch weit über unseren Wohn- und Nutzflächenbedarf und - wenn keine Sonderförderung möglich ist - unsere wirtschaftliche Potenz hinausgeht.

Die im Finanzplan des Amtes f. WuS in Abstimmung mit dem Liegenschaftsamt eingeplante öffentliche Förderung (der Wohnhaussanierung) mit einer resultierenden Belastung der Bauherren in Höhe von 32 Prozent des anrechenbaren Bruttoeinkommens (wie sie gemäß der Rili zur Wohnbauförderung vom Amt f. WuS nach eigener Aussage ausgewiesen werden muß, damit Aussicht auf einen positiven Bescheid für die beantragten Modernisierungsmittel besteht) mag für ein Standard-Zweifamilienhaus-Sanierung verantwortbar sein; für dieses Projekt ist sie völlig realitätsfern und für uns absolut indiskutabel.

Ein realistischer Finanzplan und eine realistische Förderung muß dem Eigentümer die geforderte Sanierung und die Erhaltung der Gesamtanlage wirtschaftlich auch ermöglichen.

Das wäre im Falle eines Sanierungsgebotes nach § 177 BBauG bindend und kann hier nicht anders sein.

Das bedeutet nach unserer Auffassung, daß nicht nur die bautechnischen und finanziellen öffentlichen Interessen von Belang sind, sondern auch die ganz konkreten finanziellen/steuerlichen Verhältnisse der Eigentümer.

Zum Beispiel hilft der allseitige amtliche Hinweis auf erhebliche steuerliche Vergünstigungen nach § 82 i/k EStDV trotz ständiger Wiederholung als Finanzierungshilfe nicht konkret weiter, weil die Eigentümer als Nicht-Millionäre kaum nennenswerte Steuern zahlen, die sie sparen und einsetzen könnten.

Weil aus unserer Sicht noch in diesem Herbst eine Entscheidung über die Sanierung oder Nichtsanierung des Hofes fallen muß, haben wir als Diskussionsbasis einen fiktiven Finanzplan aufgestellt, der auf die Erhaltung der Gesamtanlage abgestellt ist und die nach unserer Überzeugung gegebenen finanziellen und steuerlichen Verhältnisse berücksichtigt.

Die technischen Zahlen sind weitestgehend objektbezogen abgefragt (bis hin zur Schornsteinfegergebühr) oder durch amtliche Bescheide belegbar (z.B. die Hofabgaben).

Die privaten Zahlen basieren, soweit sie nicht offiziell belegbar sind, auf der Auswertung unserer seit Jahren penibel geführten Buchführung, die bei begründetem Bedarf ebenfalls vorgelegt werden kann.

Zwei Fakten sind bei der Betrachtung jedoch unbedingt zu beachten:

1. Fiktiv ist die Höhe öffentlicher Kredite und Zuschüsse und damit die Höhe der sich durch die Aufsummierung ergebenden einsetzbaren Gesamt-Sanierungsmittel (= zulässige Sanierungskosten). Welche Summe hier real stehen muß, wäre durch die vorgesehene **verbindliche Kostenermittlung** eines "befähigten" Architekten zu ermitteln, da die existierende Kostenschätzung, die im wesentlichen auf der Arbeit unseres ersten Architekten E. Schindler basiert (dem

wir wegen Vertrauensmißbrauch fristlos gekündigt haben, wogegen er beim LG Kassel klagt), nach behördlicher Meinung (Herr Lichtenfeld, Herr Nau) fehlerhaft und überhöht ist.

2. Realistisch ist, daß allen Sanierungsplänen die finanzielle Basis weitgehend entzogen ist, wenn das Wohnhaus nicht spätestens am 1. März 1990 beziehbar ist.

Im Februar 1990 endet der Mietvertrag mit dem derzeitigen gewerblichen Mieter und damit entfällt die zur Kompensation unserer derzeitigen Wohnungsmiete eingesetzte Mieteinnahme.

Unsere Sanierungs-Finanzierungsberechnung ist nach dem Urteil der bei der Erarbeitung zu Rate gezogenen Baufinanzierungs- und Steuerexperten (Dr. Mollberg, Dr. Zimmermann) prinzipiell richtig.

Die auf dieser Basis errechneten Modelle M1 bis M3 stellen zwar zweifellos eine "Grenzfinanzierung" dar, jedoch besteht immerhin eine reelle Chance, daß uns auf dieser Basis die Sanierung und Erhaltung des Hofes gelingt.

Wir möchten betonen, daß wir unsere gesetzlichen Pflichten als (neue) Eigentümer inzwischen recht gut kennen und selbstverständlich zu jeder Zahl Rede und Antwort stehen können.

Für Hinweise auf von uns übersehene Spar- oder Einnahmemöglichkeiten sind wir angesichts leerer öffentlicher Kassen offen, jedoch müssen dabei als Maßstab fairerweise immer die ursprünglichen (Kauf-) Gegebenheiten und die möglichen Alternativen zur Erhaltung zugrunde gelegt werden.

Kassel am 12.09.1988

*Heiter*  
M.-E. Reichmeier

(.....) M1  
M2

Sanierung Hofanlage Brüder-Grimm-Straße 43 in 3500 Kassel

**Finanzplan**

**Stand:**

Kapitalart	Kapitalbetrag DM	Auszahlg %	eff.Zins %	Zins %	Zinsen DM	Tilgung %	Tilgung DM	Zinsbindung bis
------------	---------------------	---------------	---------------	-----------	--------------	--------------	---------------	--------------------

**1. Kauf**

Kaufpreis incl. NK bis 12/87 162.500,-  
\*\*\*\*\*

1.1 Hypothekendarlehen	61.620,-	95,0	7,54	6,5	4006,-	1,0	617,-	18.09.1996
1.2 Bauspar-Vorausdarlehen	108.000,-	98,5	6,59	6,0	6480,-		1284,-	18.09.1990
Bausparverträge für Vorausdarlehen	Bausparsumme	Laufzeit		Leistung DM/Jahr				
Bausparvertrag A LBS	25.000,-	10/1986-10/1994		7764,-				
Bausparvertrag B LBS	35.000,-	10/1994-10/2002		(8568,-)				
Bausparvertrag C LBS	48.000,-	10/2002-10/2011		(9648,-)				
<b>Summe Kauf brutto</b>	<b>169.620,-</b>				<b>10486,-</b>		<b>1901,-</b>	

**2. Modernisierung und Instandsetzung Wohngebäude**

Bau- und Baunebenkosten .,-  
\*\*\*\*\*

2.1 Hypothekendarlehen	(40.000,-)	100,0			8,5 3400,-	1,0	400,-	10 Jahre
2.2 Darlehen Stadt Kassel	145.000,-	100,0	1,0		1,0 1450,-	3,0	4350,-	
Konditionen: Abruf nach Baufortschritt, Tilgung nach Einzug								
2.3 Zuschuß Denkmalpflege	45.000,-							für Mehrkosten Gauben, Holzfenster ect. <i>ju. Inst. Stallgebäude, Scheune</i>
2.4 Zuschuß Stadt Kassel	20.000,-							für Wohnhaus <i>[Dächer, Sicherung Aufpflanzung]</i>
2.5 Zuschuß Stadt Kassel	27.000,-							aus Abrißfond 7,- DM/m³ x 3070 m³ für Stallungen und Scheune
2.6 Landeszuschuß Mod./Energieeinsparung	70.000,-							
<b>Summe Sanierung Fremd</b>	<b>347.000,-</b> (307.000,-)				<b>4350,-</b>		<b>4750,-</b>	
2.7 Eigenkapital (EK)	86.000,-							
2.8 Eigenleistungen	58.000,-							
<b>Summe Sanierung Eigen</b>	<b>144.000,-</b> (144.000,-)							
<b>Summe Sanierung</b>	<b>485.000,-</b>							
2.9 Sanierungsvorleistungen aus EK	8.000,-							Prozeßkosten/Anwaltsgeb., Mietminderungen größer Inst.-Rücklage, Sonst.
	(445.000,-)							
<b>Summe Kauf und Sanierung Gesamt</b>	<b>493.000,-</b> (452.000)				<b>15236,-</b>		<b>6657,-</b>	

**3. Kapitalkosten gesamt**

Summe Tilgung und Zinsen 21987,- :12 = 1832,-

**4. Bewirtschaftungskosten**

Fixe Abgaben (Grundsteuer (Z-F.-Haus), Straßenreinigung, Regenwasser, Müll(220L))		1962,-	:12 = 164,-
Versicherungen (Brand, Haftpflicht)		400,-	:12 = 34,-
Sonst. Nebenkosten (Heizung (Wartung/Immissionsmessung/Strom), Schornsteinfeger, Gewässersch.-Versich.)		500,-	:12 = 42,-
Instandhaltung Wohnflächen (212 qm x 8,95 DM/qm/Jahr)		1900,-	:12 = 158,-
Instandhaltung Nutzflächen (262 qm x 8,95 DM/qm/Jahr)		2345,-	:12 = 196,-
<b>Summe Bewirtschaftungskosten</b>		<b>7107,-</b>	<b>:12 = 592,-</b>

**Sanierung Hofanlage Brüder-Grimm-Straße 43 in 3500 Kassel**

**Finanzplan**

**Stand:**

Kapitalart	Kapitalbetrag DM	Auszahlg %	eff.Zins %	Zins %	Zinsen DM	Tilgung %	Tilgung DM	Zinsbindung bis
<b>1. Kauf</b>								
Kaufpreis incl. NK bis 12/87	162.500,-							
*****								
1.1 Hypothekendarlehen	61.620,-	95,0	7,54	6,5	4006,-	1,0	617,-	18.09.1996
1.2 Bauspar-Vorausdarlehen	108.000,-	98,5	6,59	6,0	6480,-		1284,-	18.09.1990
Bausparverträge für Vorausdarlehen	Bausparsumme	Laufzeit			Leistung DM/Jahr			
Bausparvertrag A LBS	25.000,-	10/1986-10/1994			7764,-			
Bausparvertrag B LBS	35.000,-	10/1994-10/2002			(8568,-)			
Bausparvertrag C LBS	48.000,-	10/2002-10/2011			(9648,-)			
<b>Summe Kauf brutto</b>	<b>169.620,-</b>				<b>10486,-</b>		<b>1901,-</b>	
<b>2. Modernisierung und Instandsetzung Wohngebäude</b>								
Bau- und Baunebenkosten	0,-							
*****								
2.1 Hypothekendarlehen	70.000,-	100,0		8,5	5950,-	1,0	700,-	10 Jahre
2.2 Darlehen Stadt Kassel	145.000,-	100,0	1,0	1,0	1450,-	1,0	1450,-	
Konditionen: Abruf nach Baufortschritt, Tilgung nach Einzug								
2.3 Zuschuß Denkmalpflege	45.000,-							für Mehrkosten Gauben, Holzfenster ect.
2.4 Zuschuß Stadt Kassel	20.000,-							für Wohnhaus
2.5 Zuschuß Stadt Kassel	27.000,-							aus Abrißfond 7,- DM/m <sup>2</sup> x 3070 m <sup>2</sup> für Stallungen und Scheune
2.6 Landeszuschuß Mod./Energieeinsparung	70.000,-							
<b>Summe Sanierung Fremd</b>	<b>377.000,-</b>				<b>7400,-</b>		<b>2150,-</b>	
2.7 Eigenkapital (EK)	86.000,-							
2.8 Eigenleistungen	58.000,-							
<b>Summe Sanierung Eigen</b>	<b>144.000,-</b>							
<b>Summe Sanierung</b>	<b>521.000,-</b>							
2.9 Sanierungsvorleistungen aus EK	8.000,-							Prozesskosten/Anwaltsgeb., Mietminderungen größer Inst.-Rücklage, Sonst.
<b>Summe Kauf und Sanierung Gesamt</b>	<b>529.000,-</b>				<b>77886,-</b>		<b>4051,-</b>	
<b>3. Kapitalkosten gesamt</b>								
<b>Summe Tilgung und Zinsen</b>							<b>21937,-</b>	<b>:12 = 1828,-</b>
<b>4. Bewirtschaftungskosten</b>								
Fixe Abgaben (Grundsteuer (2-F.-Haus), Straßenreinigung, Regenwasser, Müll (220L))							1962,-	:12 = 164,-
Versicherungen (Brand, Haftpflicht)							400,-	:12 = 34,-
Sonst. Nebenkosten (Heizung (Wartung/Immissionsmessung/Strom), Schornsteinfeger, Gewässersch.-Versich.)							500,-	:12 = 42,-
Instandhaltung Wohnflächen (212 qm x 8,95 DM/qm/Jahr)							1900,-	:12 = 158,-
Instandhaltung Nutzflächen (262 qm x 8,95 DM/qm/Jahr)							2345,-	:12 = 196,-
<b>Summe Bewirtschaftungskosten</b>							<b>7107,-</b>	<b>:12 = 592,-</b>