

ANWALTSKANZLEI

BORTLOFF

Stadt Meerbusch
Bauordnung

24. Sep. 2007

FB 4-63

RECHTSANWÄLTE BORTLOFF · INSELSTR. 15 · 40479 DÜSSELDORF

Bürgermeister der Stadt Meerbusch

- Untere Denkmalbehörde -

Wittenberger Str. 21

40668 Meerbusch-Lank

Einwurf-Einschreiben

Abschrift

KARL HEINZ BORTLOFF

RECHTSANWALT AM
OBERLANDESGERICHT

RECHTSANWALT AM
LANDGERICHT

FACHANWALT FÜR
VERWALTUNGSRECHT

TILL BORTLOFF

RECHTSANWALT AM
OBERLANDESGERICHT

RECHTSANWALT AM
LANDGERICHT

18.09.07

196/07 KB/Ki

**Baudenkmal in Meerbusch-Osterrath, Hochstraße 20
(Gemarkung Osterrath, Flur 11, Flurstück 59)**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
sehr geehrte Damen und Herren,

in der vorgenannten Denkmalschutzsache beantragen wir im Auftrag und im Namen
von [REDACTED]
[REDACTED]

den Abbruch des Baudenkmals zu genehmigen.

1. Begründung:

Eigentümer haben dann einen Anspruch auf Erteilung einer denkmalrechtlichen Abbruchgenehmigung, wenn das unter Denkmalschutz gestellte Gebäude mit vertretbaren Mitteln nicht mehr sanierungsfähig ist.

vgl. BVerwG in BRS Band 66 Nr. 209.

INSELSTRASSE 15 · 40479 DÜSSELDORF · TELEFON: 0211/49 76 37 -0 · FAX: 0211/49 76 37 -17
WWW.KANZLEI-BORTLOFF.DE · INFO@KANZLEI-BORTLOFF.DE

STADTSPARKASSE DÜSSELDORF · Kto. 480 251 91 · BLZ 300 501 10 · POSTBANK DORTMUND · Kto. 803 528 -467 · BLZ 440 100 46
STEUER-Nr. 103/5801/1041 · FA DÜSSELDORF-ALTSTADT

Diese Voraussetzungen liegen bei dem Gebäude Hochstraße 20 (Gemarkung Osterath, Flur 11, Flurstück 59) vor.

Nach der beigefügten Kostenschätzung des Architekten [REDACTED] vom 22.06.2007 lägen die Gesamtsanierungskosten bei 314.952,53 EUR netto. Die Neuerrichtungskosten lägen bei nur 226.787,00 EUR brutto. Nach der beigefügten Aufstellung unseres Mandanten vom 31.07.2007 würden sich bei einem Vergleich zwischen Sanierung und Neuerrichtung bei der Sanierung Mehrkosten von 176.115,00 EUR ergeben. Aus der im weiteren beigefügten Wirtschaftlichkeitsberechnung unseres Mandanten vom 31.07.2007 ergibt sich, dass der Sanierungsaufwand aus den Mieteinkommen nicht bestritten werden kann. Es ergäbe sich eine jährliche Unterdeckung von rd. 24.000,00 EUR.

Aus der Vergleichsberechnung folgt, dass die Erhaltung des Denkmals durch Sanierung die Grenzen der wirtschaftlichen Zumutbarkeit i. S. der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts überschreiten würde. Aus diesem Grunde hat unser Mandant Anspruch auf die beantragte Abbruchgenehmigung.

2. Mit Rücksicht darauf, dass unser Mandant Anspruch auf eine Abbruchgenehmigung hat, beantragen wir,

die aufschiebende Wirkung des Widerspruchs vom 20.08.2007
gegen die Ordnungsverfügung vom 26.07.2007 wiederherzustellen.

Für den Fall, dass Sie dazu nicht bereit sein sollten, behalten wir uns, einen gerichtlichen Aussetzungsantrag zu stellen.

3. Wegen des Rattenbefalls teilen wir mit, dass der Eigentümer des Nachbargrundstückes, der den Vorplatz des Denkmals im Rahmen seines Gaststättenbetriebes nutzt, die notwendigen Bekämpfungsmaßnahmen durchgeführt hat.

Eine Durchschrift anbei.
gez. Karl Heinz Bortloff

Mit freundlichen Grüßen

RA Karl Heinz Bortloff

VERGLEICH BAUKOSTEN NEUBAU MIT SANIERUNGSKOSTEN BAUDENKMAL
HOCHSTRASSE 20 IN MEERBUSCH/OSTERATH

SANIERUNGSKOSTEN BAUDENKMAL

Gemäß Kostenschätzung¹⁾ von Herrn Dipl.-Ing. [REDACTED] EUR
[REDACTED] vom 22.06.2007 netto 314.952

Zuz.: Nicht in der Schätzung enthaltene Kosten für „Unvorhergesehenes“
wegen Preissteigerungen, unbekannter zurzeit verdeckter Mängel am
und im Baudenkmal, Vergabe von Gewerken wie Zimmerarbeiten auf
Stundenlohnbasis aufgrund des erhöhten Schwierigkeitsgrades usw..

Vorsichtiger Ansatz mit 7,5 % der geschätzten Sanierungskosten netto 23.621

Insgesamt netto 338.573

Zuz.: gesetzliche Mehrwertsteuer (19 %) 64.329

Gesamtkosten brutto 402.902
=====

BAUKOSTEN NEUBAU²⁾

Gemäß Kostenschätzung von Herrn Dipl.-Ing. [REDACTED] Architekt,
[REDACTED] vom 22.06.2007

Gesamtkosten brutto 226.787
=====

MEHRKOSTEN³⁾ brutto 176.115
=====

VERGLEICH BAUKOSTEN NEUBAU MIT SANIERUNGSKOSTEN BAUDENKMAL

HOCHSTRASSE 20 IN MEERBUSCH/OSTERATH

BEMERKUNGEN

- 1) Die Sanierungskosten für das Baudenkmal schließen nicht die Anschaffungskosten des im Juni 1999 erworbenen Baudenkmal in Höhe von EUR 134.137 für das Grundstück und Gebäude – auch Altsubstanz genannt – ein. Diese Anschaffungskosten sind auch nicht in der Neubaukalkulation enthalten.
- 2) Bei der Ermittlung der Neubaukosten sind die Bruttonrauminhalte und Nutzflächen des Baudenkmal zugrundegelegt worden.
- 3) Die Mehrkosten der Wiederherstellung des Baudenkmal im Vergleich zu den Neubaukosten erfordern einen um EUR 176.115 höheren Kapitaleinsatz und berücksichtigen nicht
 - a) die Qualitätsnachteile des Baudenkmal zum Neubau im Bereich
 - des Schall- und Lärmschutzes,
 - des Brandschutzes,
 - der Wärmedämmung,
 - der Grundrissplanung;
 - b) die Vermietungsnachteile wie u. a. geringerer Mietpreis trotz höherem Kapitaleinsatz von mindestens rund EUR 2,00 je qm im Vergleich zum Neubau, d. h. weniger Mieteinnahmen von rund EUR 2.700 jährlich;
 - c) verbleibende statische Restprobleme des Baudenkmal im Vergleich zum Neubau;
 - d) die eingeschränkte Fungibilität des Baudenkmal auf dem Immobilienmarkt bzw. die erhebliche Überschreitung der Investitionskosten für das Baudenkmal im Vergleich mit dessen Verkehrswert.