

## Projektentwicklung auf Grundstücken mit Bodendenkmalen: Risiken und Ansätze für Risikominderungen

Dipl.-Kfm. Lutz G. Tillmann, Immobilienökonom IREBS

### 1. Anlass für die Ausführungen

Eine Immobilienbesitzgesellschaft plant als Bauherr die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage in der Nähe von Magdeburg. Erste Erdarbeiten lassen archäologische Funde vermuten. Es besteht Meldepflicht.<sup>1</sup> Nachdem erste Untersuchungen Funde erbracht hatten, wurden archäologische Grabungen durch Mitarbeiter des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt durchgeführt, die einen Teil eines karolingerzeitlichen Grenzkastells entdeckten.<sup>2</sup>

### 2. Problemstellung

Was bedeuten Bodendenkmale, auch archäologische Kulturdenkmale, für den Bauherrn? Welche Risiken und Chancen können sich daraus ergeben? Wie kann der Bauherr diese Risiken mindern und damit umgehen? Welche institutionellen und rechtlichen Rahmenbedingungen sind zu beachten?

### 3. Hintergrundinformationen

In Deutschland ist das Denkmalrecht Sache der Bundesländer. Heute existieren 16 Denkmalschutzgesetze, die sich in Teilen signifikant voneinander unterscheiden.<sup>3</sup> Alle haben ihren Ursprung in der 1914 erfolgten Verabschiedung des Preußischen Ausgrabungsgesetzes und dessen 1920 begründeten Ausführungsbestimmungen.<sup>4</sup> Die Verteilung der Kosten, die bei der Denkmalpflege anfallen, bspw. archäologische Grabungen, folgt dem Verursacherprinzip<sup>5</sup>.

---

<sup>1</sup> Vgl. Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991, <http://www.lida-lsa.de/denkmalschutzgesetz/>, aufgerufen am 13.12.2019

<sup>2</sup> Vgl. Presseinformation des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt – Landesmuseum für Vorgeschichte – vom 29.10. 2019: [https://www.lida-lsa.de/fileadmin/pdf/Pressemitteilungen/2019/2019\\_10\\_29\\_presseinformation\\_biederitz.pdf](https://www.lida-lsa.de/fileadmin/pdf/Pressemitteilungen/2019/2019_10_29_presseinformation_biederitz.pdf), aufgerufen am 12.12.2019

<sup>3</sup> Vgl. Deutsche Gesellschaft für Ur- und Frühgeschichte e. V.: Das Verursacherprinzip, Pressematerial der DGUF, Stand: Juni 2013, [http://www.dguf.de/fileadmin/user\\_upload/Pressematerialien/DGUF-Dok\\_Pressematerial-Verursacherprinzip-Veranlasserprinzip.pdf](http://www.dguf.de/fileadmin/user_upload/Pressematerialien/DGUF-Dok_Pressematerial-Verursacherprinzip-Veranlasserprinzip.pdf), aufgerufen am 15.12.2019

<sup>4</sup> Wagner, Dr. Karin: Kulturgüterschutz am Beispiel der Bodendenkmalpflege in Berlin, Archäologische Informationen 40, 2017, 377-386, hier 377

<sup>5</sup> In der Fachliteratur teilweise auch Veranlasserprinzip genannt.

Als Verursacher wird regelmäßig der Bauherr identifiziert, da er die das Denkmal (potentiell) zerstörende Bautätigkeit veranlasst.<sup>6</sup>

Das Land Sachsen-Anhalt verfügt auch im europäischen Vergleich über einen ungewöhnlich reichen Bestand an archäologischen Denkmälern zurückliegender Epochen. Gründe hierfür sind u. a. die hervorragende Bodenqualität für Landwirtschaft, das günstige Klima, die verkehrsgeografische Lage und die reichen Rohstoffvorkommen<sup>7</sup>, weswegen durchgängig eine Besiedelung und Bewirtschaftung bestand.

Bodendenkmale sind jedoch keineswegs im statistischen Sinne gleichmäßig oder normalverteilt, weder hinsichtlich ihrer geografischen Lage noch ihrer zu erwartenden Kosten und ihres kulturellen Wertes.

#### 4. Risiken für den Bauherrn

Bodendenkmale sind im Boden verborgene kulturgeschichtliche Zeugnisse. „Falls vor Ort keine erosionsbedingten Deckschichten („Kolluvien“) auf der ursprünglichen Geländeoberfläche liegen, können archäologische Befunde unmittelbar unter der heutigen Grasnarbe liegen.“<sup>8</sup> Dadurch können Bodendenkmale große potentielle Risiken für den Bauherrn darstellen, insb. in den folgenden Kategorien:

- Zeit: Archäologische Grabungen verzögern die Projektfertigstellung und damit die erwarteten positiven Einzahlungsüberschüsse des Projektes; die Eigenkapitalrendite sinkt.
- Kosten und deren Finanzierung: Der Bauherr wird per Denkmalschutzgesetz zur Kostenübernahme der Ausgrabungsarbeiten verpflichtet, was die Gesamtinvestitionskosten erhöht, etwa die obligatorische Dokumentation aller Handlungen ab Humusabtrag.<sup>9</sup>
- Erhebliche Einschränkungen in der Ausgestaltung des Gebäudes ziehen Umplanungen nach sich: Ein besonderes Bodendenkmal könnte dazu führen, dass bspw. eine Tiefgarage nicht gebaut werden darf, da die Tiefbauaktivitäten das Bodendenkmal zerstören würden. Dadurch können weitere negative Folgeeffekte in Bezug auf Planungs- und Bauzeit, Komplexität des Projekts, Baukosten, aber auch erzielbare Mieterlöse und Verkaufspreise resultieren.

<sup>6</sup> Ebenso das Verursacherprinzip im Umweltrecht, in dem der Verursacher von Umweltverschmutzungen für die Wiederherstellung aufkommen muss

<sup>7</sup> Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt – Landesmuseum für Vorgeschichte: Bodendenkmalpflege, [https://www.la-da-lsa.de/landesamt\\_fuer\\_denkmalpflege\\_und\\_archaeologie/bodendenkmalpflege/](https://www.la-da-lsa.de/landesamt_fuer_denkmalpflege_und_archaeologie/bodendenkmalpflege/), aufgerufen am 12.12.2019

<sup>8</sup> Landesamt für Denkmalpflege Hessen: Bodendenkmal – Bauaufgabe, <https://fd.hessen.de/hessenarch%C3%A4ologie/arch%C3%A4ologie-was-ist-zu-beachten/bodendenkmal-bauaufgabe>, aufgerufen am 12.12.2019

<sup>9</sup> Vgl. Berger-Immobilienbewertung: Bodendenkmal, Rechtslage und Kosten, <https://www.berger-immobilienbewertung.de/informationen/immobilienbewertung/beitraege-neuigkeiten/bodendenkmal/>, aufgerufen am 12.12.2019

- Rechtliche Pflichten verursachen höhere Transaktionskosten und Projektkomplexität: z. B. Meldepflicht, denkmalrechtliche Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde (nicht durch Baugenehmigung ersetzt) etc.

## 5. Risikominderungen und Risikomanagement

Generell verursachen Bodendenkmale archäologische Arbeiten, deren Kosten am Ende nicht zu einer Werterhöhung des Grundstücks führen – im Gegensatz etwa zur Altlastensanierung im Umweltschutz.

In Extremfall können Erdarbeiten in Gebieten mit Bodendenkmalen untersagt werden, soweit dies zum Schutz des Bodendenkmals notwendig ist. Zur Risikominderung bzw. -abwälzung könnten Regress- oder Schadensersatzforderungen an den Verkäufer geprüft werden, falls der Käufer von ihm unvollständig oder falsch informiert wurde. Im Nachgang zum erfolgten Grundstückskauf kann das oft schwierig oder kaum möglich sein.

Daher sollte sich der Bauherr zunächst informieren, ob sich das Baugrundstück im Geltungsbereich eines neueren Bebauungsplanes befindet, und prüfen, ob sich Anhaltspunkte in den Hinweisen zum Bebauungsplan befinden, quasi ein archäologisches Verdachtsgebiet vorliegt. Ein Bauvorbescheid kann ebenfalls dazu dienen, mehr Klarheit zu erlangen, ob und - wenn ja - welches Bodendenkmal sich auf dem Grundstück befinden könnte. Insgesamt könnte man diesen Ansatz als Risikominderung durch verbesserten Informationsstand bzw. als angemessene Sorgfalt bezeichnen.

Kommerziell könnte Risikominderung erfolgen, wenn es dem Bauherrn gelänge, entweder ein Rücktrittsrecht vom Kaufvertrag für denjenigen Fall zu vereinbaren, in dem auf dem Grundstück ein archäologisches Bodendenkmal entdeckt wird, oder den Kaufpreis entsprechend zu reduzieren, wobei sich die Reduktion an den erwarteten Kosten für die möglichen archäologischen Kosten und der Wahrscheinlichkeit eines Fundes orientieren müsste. Die Wirkung wäre eine Kaufpreisdämpfung und das Entstehen einer pekuniären „archäologischen Reserve“. Das ist jedoch wenig realistisch, da erfahrungsgemäß Bodenfunde (und damit auch Grabungskosten) wie bereits unter 3. erwähnt extrem ungleich verteilt und damit ex ante nicht erwartungstreu zu kalkulieren sind bzw. die Risikoprämien geschäftspräventiv wirken würden.

Spiegelbildlich könnte der Bauherr versuchen, die Haftungsübernahme beim Verkäufer des Grundstücks im archäologischen Verdachtsgebiet durchzusetzen. Dies hätte die gleichen Bewertungsprobleme wie oben, würde jedoch tendenziell kaufpreissteigernd wirken, da ein rationaler Verkäufer versuchen würde, beim Kaufpreis eine Risikoprämie für potentielle Grabungskosten durchzusetzen.

Alle Ansätze tragen das Risiko in sich, dass aufgrund der Unmöglichkeit, im Voraus die unbekannt zukünftigen Kosten zu bewerten, erst gar keine Transaktion zustande kommt; ein für beide Parteien ebenfalls i. d. R. nicht zufriedenstellendes Ergebnis. Diese Unsicherheit kann durch vertrauensvolle und kooperative Vertragsverhandlungen reduziert werden.

Verfolgt man den Gedanken weiter, so könnte man einen Kaufpreis mit späterem Anpassungsfaktor vereinbaren, der sich aus den dann bekannten tatsächlichen Grabungskosten ergibt. Dieses Konzept der Preisanpassung wird bspw. regelmäßig bei Unternehmensverkäufen angewandt oder bei Grundstücken, deren exakte Größe erst noch nach Abschluss des Kaufvertrags vermessen werden muss.

Nur im seltenen Einzelfall, bei sehr bedeutenden Funden und hohen archäologischen Kosten, kann die Kostenerstattung zu einem Großteil durch eine Gebietskörperschaft mit Mitteln der Städtebauförderung der Denkmalpflege erfolgen.<sup>10</sup>

Der Bauherr und das Landesdenkmalamt (LDA) sollten in jedem Fall bei eingetretenem Fund vor Grabungsbeginn eine Vereinbarung treffen, die den zeitlichen Rahmen für Vorbereitung, Untersuchung, Dokumentation vor Ort und eine Nachbereitungs- und Aufarbeitungszeit für Grabungsdokumentation und Abschlussbericht vereinbart. Dies war auch im hier behandelten Beispiel der Fall. Weiterhin sollte das LDA Baufreiheit zu einem Zeitpunkt in der Nachbereitungs- und Aufarbeitungszeit zusichern, damit weitere Bauzeitverzögerungen beschränkt werden. Zudem sollten Mitteilungspflichten vereinbart werden, wenn der zeitliche Rahmen zu groß oder zu klein gewählt wurde, sodass der Bauherr seinen Bauzeitenplan ggf. anpassen kann bzw. muss. Ein kooperatives Vorgehen in der Verhandlung einer solchen Vereinbarung wirkt sich ebenfalls risikomindernd auf das Projekt aus.

Wenngleich der Bauherr gesetzlich verpflichtet ist, die archäologischen Kosten zu tragen, kann eine im Geist der frühzeitigen Abstimmung, des Konsenses und der konstruktiven Zusammenarbeit geschlossene Vereinbarung dazu führen, dass Auflagen des LDA von der involvierten Gebietskörperschaft übernommen werden (z. B. kostenlose Bereitstellung von Büroräumen für die an der Ausgrabung beteiligten Archäologen), was kostendämpfend auf das Projekt wirkt.

„Eine schrankenlose Kostentragungspflicht ist mit der Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 S.1. GG nicht vereinbar“<sup>11</sup> und muss auch nach dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit auf das Zumutbare beschränkt werden. Was genau zumutbar ist, ergibt sich aus dem jeweiligen Einzelfall und führt oft zu Diskussionen oder juristischen Auseinandersetzungen. Das OVG Sachsen-Anhalt definiert die Zumutbarkeit auf 10 bis 20 % der Gesamtinvestitionskosten und den Regelfall auf 15 %.<sup>12</sup>

---

<sup>10</sup> Vgl. Land Brandenburg, Landesamt für Bauen, Verkehr und Straßenwesen, Rundschreiben Nr. 5/08/03, [https://lbv.brandenburg.de/dateien/staedtebaufoerd/A5\\_Rundschreiben\\_5\\_10\\_03.pdf](https://lbv.brandenburg.de/dateien/staedtebaufoerd/A5_Rundschreiben_5_10_03.pdf), aufgerufen am 15.12.2019

<sup>11</sup> Schönfeld, Dr. Thomas: Die Behandlung von Bodendenkmälern im Zuge von Bauvorhaben, <https://www.lutzabel.com/download/Dr-Thomas-Schoenfeld-Die-Behandlung-von-Bodendenkmaelern-im-Zuge-von-Bauvorhaben.pdf>, aufgerufen am 13.12.2019

<sup>12</sup> Vgl. Kemper, Till: „Kostentragungspflicht und Zumutbarkeit für Verursacher im novellierten Denkmalschutzgesetz von Nordrhein-Westfalen im Vergleich mit den übrigen Bundesländern, Forum: Denkmalpflege in NRW, Seite 8, [https://www.denkmalrechtbayern.de/wp-content/uploads/2015/06/NEU\\_5\\_1\\_NRW\\_Beitrag\\_Kemper\\_Kostentragung\\_u\\_Zumutbarkeit\\_DSchG\\_NRW\\_2013\\_18\\_S.pdf](https://www.denkmalrechtbayern.de/wp-content/uploads/2015/06/NEU_5_1_NRW_Beitrag_Kemper_Kostentragung_u_Zumutbarkeit_DSchG_NRW_2013_18_S.pdf), aufgerufen am 15.12.2019

Somit wäre ein Belastungsmaximum aus Sicht des Bauherrn bestimmt. Idealerweise sollte er aber versuchen, in der Vereinbarung mit dem LDA eine geringere Obergrenze festzulegen, bspw. einen maximalen absoluten Betrag in Euro. Dies wirkt ebenfalls kosten- und damit risikomindernd. Im Falle von signifikanten Funden könnte der Bauherr hier auch Chancen für sein eigenes Marketing ergreifen, indem er durch geschickte Pressearbeit – wiederum in Kooperation mit dem LDA – evtl. Pressemitteilungen und darauffolgende Presseberichte als willkommene zusätzliche Werbung für das Projekt verwendet. Das eingangs erwähnte Projekt in Magdeburg wurde bspw. mehrfach in der lokalen Presse im Rahmen der Grabungsfund-Berichterstattung indirekt beworben.

Eine weitere Risikominderung könnte durch Umplanung des Projektes erreicht werden. Wird bspw. ein existierendes Einfamilienhaus abgerissen und ein neues mit gleichem Grundriss und gleicher Tiefe errichtet, könnte keine bauliche Veränderung auftreten, kein Bodendenkmal beeinträchtigt werden und es könnten dadurch nach der Umplanung archäologische Untersuchungen und Kosten vermieden werden. In dem eingangs erwähnten Projekt hätte man bspw. auf die Tiefgarage samt Keller aus der Ursprungsplanung verzichten und damit das aufgefundene Bodendenkmal ruhen lassen können. Diese Umplanung hätte natürlich zunächst kosten- und risikomindernd gewirkt, hätte aber die Anzahl an zu bauenden Wohnungen um ca. 29 % reduziert, da nach der Umplanung ebenerdige Keller- und Haustechnikflächen die vermietbaren Wohnungen reduziert hätten und nicht errichtete Tiefgaragenplätze durch ebenerdige Stellplätze auf Kosten von Wohnfläche hätten ersetzt werden müssen.

Eine solche Umplanung würde ggf. die in Sachsen-Anhalt auf 20 % der Gesamtinvestitionskosten beschränkten Grabungskosten vermeiden, hätte aber spätere Einbußen bei den Mieteinnahmen bzw. dem erzielbaren Verkaufspreis zur Folge. Dies galt es abzuwägen.

Treffen Bauherr und LDA eine Grabungsvereinbarung, könnte der Bauherr versuchen, eine weitere Risikominderung von anderen Projektbeteiligten für das Projekt zu erreichen, indem er bspw. die (sofern vorhanden) finanzierende Bank überzeugt, die Finanzierungszusage um die vereinbarten Grabungskosten zu erhöhen und mehr Flexibilität bei der Valutierung der Kreditsumme zu akzeptieren, idealerweise ohne weiteres Eigenkapital.

Im aktuellen Umfeld extrem niedriger und negativer Zinsen sollte das leichter möglich sein als zu früheren Zeiten, denn die nach Baufertigstellung dann später (als ohne Grabung) erzielten Einzahlungsüberschüsse verändern den Nettogegenwartswert des Projekts entsprechend wenig: Zeit ist zwar immer noch Geld, aber sie ist immer weniger wert!

## 6. Fazit

Bodendenkmale bilden Risiken für Projektentwicklungen, die vorab nur sehr beschränkt antizipiert und bewertet werden können. Unvollständige Informationen einerseits, gesetzliche Regelungen andererseits ordnen die Kosten und damit Risiken dem Bauherrn zu. Gerade deshalb ist es wichtig, die oben aufgezeigten Ansätze und Stellschrauben zur Risikominderung proaktiv, kooperativ und kreativ anzugehen, um dem starken Arm des LDA nicht ohne Argumente zu begegnen!

Weiterführende Informationen zur Ausgrabung finden Sie unter den folgenden Links:

[https://www.lda-lsa.de/aktuelles/meldung/datum/2019/10/30/karolingerzeitliches\\_grenzkastell\\_bei\\_magdeburg\\_lokalisiert/](https://www.lda-lsa.de/aktuelles/meldung/datum/2019/10/30/karolingerzeitliches_grenzkastell_bei_magdeburg_lokalisiert/)

### Dipl.-Kfm. Lutz G. Tillmann, Immobilienökonom IREBS

Telefon: 0172 202 1753

E-Mail: [lutz.tillmann@t-online.de](mailto:lutz.tillmann@t-online.de)

Lutz Tillmann war im Kapitalmarktgeschäft (OTC-Derivatives Origination & Structuring) bei verschiedenen Investmentbanken in London und Frankfurt tätig. Er ist verheiratet und hat drei Kinder.

