

aktuelle Interesse gerückt (s. BENNO HEUSSEN, in: Zeitschrift für Rechtspolitik 2011, S. 251 f.). Dieser, eigentlich aus dem 16. Jahrhundert stammende Satz Papst Hadrians VI. bedeutete nach damaligem Sprachverständnis eben gerade nicht „Das Recht muss sich durchsetzen – auch wenn die Welt zu Grunde geht“, sondern im Sinne Immanuel Kants vielmehr „Es herrsche Gerechtigkeit, die Schelme in der Welt mögen auch insgesamt darüber zu Grunde gehen“ (IMMANUEL KANT, in: „Zum Ewigen Frieden“, Sämtliche Werke, Band 718, S. 281)! „Das Recht bildet die Statik des Gesellschaftssystems und es besteht aus beiden Elementen, der Sicherheit und der Freiheit. Wenn diese Ausgewogenheit wechselnden Situationen beliebig geopfert wird, dann fällt nicht nur der Stuck von den Wänden, dann ist die Statik selbst bedroht.“ (BENNO HEUSSEN, a. a. O.).

Die Staatsgewalten sollten König Friedrich II. Lebenserfahrung und den daraus entwickelten Erfahrungspessimismus, welche ihn gelehrt hatten, dass mit Werten allein sich niemand Anerkennung verschafft, wohl aber mit Waffen und Geld, und letztlich zum bedenkenlosen Einsatz aller Mittel führte, jedenfalls im Rechtsstaat Freistaat Bayern gerade nicht nachvollziehen (s. JENS JESSEN, in: „Der beste Diener. Friedrich der Große war eine Ausnahme in der deutschen Geschichte. Sein Erbe ist helle Toleranz“, Die Zeit, 2012, Nr. 2, S. 37). Der neue Wahlspruch des Erzbischofs von Berlin, Dr. Rainer Maria Kardinal Woelki, nach seiner Ernennung zum Kardinal, „Wir sind Zeugen“ entspricht in besonderer Weise den Erfahrungen des 20. Jahrhunderts und den von der Bayerischen Verfassung hierfür gefundenen Lösungswegen in einem Rechts-, Kultur- und Sozialstaat. Diese Herausforderungen sind im Umgang mit unserem baulichen (wie archäologischen) Erbe nur dadurch zu lösen, dass von den Bürgerinnen und Bürgern, den Kommunen, den Denkmalschutzbehörden, den Aufsichtsbehörden, der übrigen Verwaltung, der Politik und den Gerichten die jeweils nach individueller Leistungskraft unterschiedlich zu erbringenden aktiven Beiträge zum Erhalt unseres gemeinsamen kulturellen Erbes erbracht werden, ggf. die Aufsichtsbehörden dies mit den hierfür gebotenen Mitteln sicherstellen (*BayVerfGH*, Entscheidung v. 22. Juli 2008, Az.: Vf. II-VII-07, a. a. O.). „Denkmäler sind einmalige Werte und unwiederbringlich, denn: Was weg ist, ist weg.“ (General-konservator Prof. Dr. Egon Johannes Greipl, in: *Restauro* 2012, Heft 1, S. 12–14 [14]).

#### DIE SERVICE-LEISTUNG „VERKÄUFLICHE DENKMÄLER“

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege bietet den Eigentümern denkmalgeschützter Gebäude seit 2003 die Möglichkeit, ihre Baudenkmäler im Rahmen der Dienstleistung „Verkäufliche Denkmäler“ auf der Homepage des Landesamtes zum Verkauf anzubieten. Denkmalinteressenten haben seither die Gelegenheit, sich über aktuelle Angebote zu informieren und mit den Eigentümern der Baudenkmäler unmittelbar in Kontakt zu treten. Um diese Dienstleistung für Eigentümer und Interessenten effizienter zu gestalten, entschloss sich das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege im Januar 2010 zur Zusammenarbeit mit einem der führenden Immobilienanbieter im Internet. Nach dem Motto „Denkmal, vermittelt und verkauft“ werden die uns anvertrauten verkäuflichen Denkmäler nicht mehr allein auf der Homepage des Landesamtes angeboten, sondern zugleich auf dem Immobilienportal [www.immowelt.de](http://www.immowelt.de) sowie dem Immowelt angeschlossenen Mediennetzwerk.

Nach umfangreicher Vorarbeit ging die Service-Leistung „Verkäufliche Denkmäler“ in Kooperation mit Immowelt am 1. Februar 2010 mit der Veröffentlichung von 75 neugestalteten Immobilienanzeigen an den Start. Nicht mehr die Beschreibung der Objekte, sondern vermittlungsorientiertes Immobilienmarketing wurde in den Vordergrund gerückt und aus „zu verkaufenden Denkmälern“ wurden werbewirksam angebotene „verkäufliche Denkmäler“. In

den darauffolgenden 23 Monaten, d. h. bis Ende des Jahres 2011, wurden insgesamt 146 denkmalgeschützte Immobilien angeboten. Dies entspricht einem Durchschnittswert von 73 Baudenkmalern pro Jahr. Damit konnte das Angebot im Vergleich zu den vorangegangenen fünf Jahren im Jahresdurchschnitt verdreifacht werden.

Das Angebot an verkäuflichen Denkmälern umfasste im Einzelnen: 59 Bauernhäuser und Hofanlagen, 43 Wohn- und Geschäftshäuser, 12 Gasthöfe, 9 Mühlenanlagen, jeweils 7 Schlösser und Pfarrhöfe sowie 9 sonstige Objekte wie etwa Schul- und Forsthäuser. Diese verteilen sich wie folgt auf die einzelnen Regierungsbezirke: Mittelfranken (44 Baudenkmalern), Unterfranken (23), Oberbayern (20), Oberfranken (19), Schwaben (14), Niederbayern (14), Oberpfalz (12).

Die Service-Leistung „Verkäufliche Denkmäler“ konnte jedoch nicht allein an Quantität, sondern auch an Qualität gewinnen. Die Anzeigen entsprechen heute dem Standard der führenden Immobilienanbieter Deutschlands. Hierbei liegt jedem Objekt eine professionelle Verkaufsstrategie zu Grunde.

Neben einer professionellen Anzeigenerstellung umfasst die Service-Leistung des Weiteren folgendes Leistungsspektrum:

- Klärung des denkmalfachlichen Sachstands (Aktienstudium) in Zusammenarbeit mit den zuständigen Gebietsreferenten, ggf. Listenreferenten;
- Einbeziehung von Archivaufnahmen in die Bildpräsentation, im Ausnahmefall Entsendung eines Amtsfotographen;
- Klärung von Steuerabschreibungen und Fördermöglichkeiten in Absprache mit den zuständigen kommunalen Stellen;
- Verkaufsfördernde Maßnahmen durch Angebot eines Baudenkmal als Vergleichsobjekt;
- Führung einer Interessentenliste zur konkreten Zuführung von Interessenten und Eigentümern.

Die Service-Leistung „Verkäufliche Denkmäler“ ist trotz des umfangreichen Leistungsangebots keine wirtschaftlich orientierte Dienstleistung, basierend auf einer vermittlungsorientierten Immobilienakquise. Sie stellt allein eine verkaufsfördernde Maßnahme zur Erhaltung des kulturellen Erbes Bayerns dar. Dazu steht sie jedem Denkmaleigentümer kostenlos zur Verfügung, unabhängig von der Art, dem Erhaltungszustand und den Vermittlungschancen des zu veräußernden Objekts. So eröffnet sich ein Immobilienangebot, das vom Binzwanger Schloßchen für 10.000,- Euro bis zum Mühlenkomplex in Reichertshofen im Gesamtwert von 2,1 Mio. Euro reicht.

Hierbei ist zu betonen, dass die Service-Leistung „Verkäufliche Denkmäler“ keine Konkurrenz zu den im Immobilienbereich tätigen Maklern bildet. Sollte ein Objekt bereits über einen Makler vermittelt werden, so ist dessen Zustimmung für eine Aufnahme in die Service-Leistung nötig. Die zunehmende Etablierung der Service-Leistung auf dem Immobilienmarkt brachte dabei eine verstärkte Kooperation mit den führenden Immobilienvermittlern zustande. Insgesamt 14 Objekte werden derzeit in Kooperation mit verschiedenen Maklerbüros angeboten. Diese Akzeptanz auf dem Immobilienmarkt bringt eine Erhöhung der Vermittlungschancen für denkmalgeschützte Objekte, insb. in schwierigen Vermittlungssituationen, mit sich. Zudem konnte ein Schritt dahingehend getan werden, das in der Immobilienbranche bislang verpönte Manko „Denkmalschutz“ ein Stück weit zu entkräften. Die Service-Leistung steht Immobilienmaklern zunehmend mit Rat und Tat bei ihren Vermittlungsbemühungen zur Seite.

In einem Zeitraum von ca. zwei Jahren waren insgesamt 1640 E-Mail- und 3840 Telephonanfragen zu verzeichnen, wobei ca. 80 % der Interessenten das Immobilienportal [www.immowelt.de](http://www.immowelt.de) bzw. deren Mediennetzwerk nutzten. 57 der angefragten verkäuflichen Denkmäler konnten bislang einem neuen Eigentümer zugeführt bzw. aufgrund weiterer Eigennutzung durch den Eigentümer aus dem Angebot genommen werden. Dies entspricht einer Vermittlungsrate von durchschnittlich 40 % pro Jahr. Auch dieser Wert

konnte durch die Zusammenarbeit mit Immowelt im Vergleich zu früheren Jahren um fast 30 % gesteigert werden. Allein ein verkäufliches Denkmal wurde trotz zahlreicher Interessentenanfragen abgerissen. Damit wird bereits einer der Faktoren deutlich, die den Vermittlungserfolg eines Baudenkmals wesentlich beeinflussen. Sollte bei einem Denkmaleigentümer der Abrisswille gegenüber der Verkaufsbereitschaft überwiegen, bzw. das Objekt auf gerichtliche Anordnung hin angeboten werden, so wirkt sich dies ebenso negativ auf den Vermittlungserfolg aus, wie eine ungünstige Lage, überhöhte Preisvorstellungen oder die Art des angebotenen Objekts. So erfreuen sich vor allem Mühlenanwesen und kleine Bauernhöfe einer besonderen Beliebtheit, während Gasthöfe weniger Interesse auf sich ziehen können. Die Lage eines Denkmals in der Nähe bzw. im Süden

von München steigert in der Regel die Verkaufschancen einer Immobilie um ein Vielfaches. So konnten im Rahmen der Service-Leistung „Verkäufliche Denkmäler“ bislang 70 % der Baudenkmäler in Oberbayern erfolgreich vermittelt werden.

Abschließend lässt sich zusammenfassen, dass es der Service-Leistung „Verkäufliche Denkmäler“ in Kooperation mit Immowelt in den letzten zwei Jahren gelungen ist, auf dem deutschen Immobilienmarkt zu einer festen Größe und einem verlässlichen Partner für Denkmaleigentümer, Untere Denkmalschutzbehörden, Immobilienmakler und einen ständig wachsenden Interessentenstamm zu werden.

WOLFGANG KARL GÖHNER  
REGIERUNGSDIREKTOR