

gegeben sind, insbesondere ob und in welchem Umfang es den Antragstellern zumutbar gewesen wäre, die Maßnahmen ganz oder teilweise selbst durchzuführen, bedarf weiterer Aufklärung, die einem eigenen Kostenverfahren vorbehalten bleiben muss. ... Sollten eigene Maßnahmen nach Art. 4 Abs. 3 Satz 1 und 2 DSchG den dinglich und obligatorisch Berechtigten nicht zuzumuten sein, schreibt die Kostenregelung des Art. 4 Abs. 3 Satz 3 DSchG eine Kostentragung durch die öffentliche Hand vor (vgl. hierzu im Einzelnen Eberl/Martin/Greipl, BayDSchG, 6. Auflage 2007, Art. 4 RdNr. 77 ff., 83). Im Rahmen des Art. 4 Abs. 3 Sätze 1 und 2 DSchG kommt es – anders als bei Maßnahmen nach Art. 4 Abs. 2 DSchG und bei der Frage der Entscheidung über eine Abbrucherlaubnis nach Art. 6 DSchG – somit auf die von den Antragstellern vorgetragene Unzumutbarkeit von Erhaltungsmaßnahmen nicht an. Darin liegt kein Widerspruch zu verfassungsgerichtlichen und obergerichtlichen Entscheidungen. Denn bei den diesen Entscheidungen zugrundeliegenden Fallgestaltungen ging es nicht um von der Denkmalschutzbehörde durchzuführende unmittelbare Maßnahmen zum Schutz des gefährdeten Baudenkmals und die entsprechenden Duldungsanordnungen, die zunächst nicht zur Kostentragung verpflichten. Auch der berühmte Beschluss des Bundesverfassungsgerichts vom 2. März 1999 (DVBl 1999, 1498) befasst sich in erster Linie mit Fragen bei der Entscheidung über die Beseitigung von Baudenkmalern. Eine solche liegt hier jedoch nicht vor. Die Entscheidungen des Bayerischen Verwaltungsgerichts-

hofs vom 2. April 2004 und vom 7. August 2007 zeigen in anschaulicher Weise auf, wie in enger Zusammenarbeit mit dem Sondervermögen „Entschädigungsfonds“ früh- und rechtzeitig auf hoheitlichem Wege erreicht werden kann, i. S. v. Art. 141 der Bayerischen Verfassung, bauliches kulturelles Erbe zu erhalten. Unbeschadet der derzeit bundesweit in angemessenem Umfang fehlenden „normalen“ Fördermittel für denkmalpflegerische Maßnahmen stellt dieses derzeit im Freistaat Bayern in zunehmenden Maße, aber oft immer noch zu spät oder nicht genutzte hoheitliche Mittel für den wirklichen Erhalt des kulturellen Erbes einen wesentlichen Baustein dar. Allein die ggf. in adäquater Weise artikulierte Bereitschaft der Denkmalschutzbehörden, im Notfall hiervon Gebrauch zu machen, zeigt Wirkung. Die Beschlüsse vom 2. April 2004 und vom 7. August 2007 sollten insb. den Denkmalschutzbehörden wieder den erforderlichen Mut bestätigen oder evtl. sogar zurückgeben, ihrem verfassungsgemäßen Auftrag und ihrer entsprechenden Verpflichtung gemäß beim Erhalt ihres kulturellen Erbes recht- und frühzeitig aktiv mitzuwirken. Einen Ersatz denkmalpflegerischer Fördermittel kann und darf diese hoheitliche Maßnahme allerdings nicht darstellen.“

Wolfgang Karl Göbner

(zur Veröffentlichung vorgesehen in Eberl/Kapteina/Kleeberg/Martin, Entscheidungen zum Denkmalrecht, EzD 7.9 [mit Anmerkung von D. Martin])

Verkäufliche Denkmäler

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege führt auf seiner Internet-Homepage seit dem Jahr 2003 eine Liste von denkmalgeschützten Gebäuden im Freistaat Bayern, die von ihren Eigentümern zum Verkauf angeboten werden. Kaufinteressenten haben somit die Möglichkeit, sich im Internet gezielt über aktuelle Angebote zu informieren und mit den Eigentümern der Baudenkmäler unmittelbar Kontakt aufzunehmen. Einen Link zur aktuellen Liste aller Denkmale, die zum Verkauf stehen, finden Sie auf den Internetseiten des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege unter <http://www.blfd.bayern.de/blfd/index.php?id=1504807&menu=top>.

In alphabetischer Reihenfolge stellen wir in den Denkmalpflege-Informationen nun je Regierungsbezirk ein zum Verkauf stehendes Baudenkmal vor:

1. Oberbayern: Stadt Dorfen, Ortsteil Oberdorf, „Altes Mesnerhaus“, Lkr. Erding

Daten: Grundstücksgröße ca. 5.000 m²

- Altes Mesnerhaus denkmalgeschützt. Mögliche Nutzflächen: EG 92 m², OG 92 m², DG 65 m², Summe 249 m²
- Rückgebäude (Stadel): Abbruch + Neubau: EG 53 m², OG 53 m², DG 38 m², Summe 144 m²
- 2 Doppelhaushälften: Neubau an der Grundstückswestseite / Realteilung möglich. E+1 ca. 8,50 x 9,50
- Erschließungsgrad: Strom, Kanal, Wasser, Gas in der vorbeiführenden Straße, z. T. im Haus.

Genehmigter Vorbescheid für die weitere Nutzung liegt vor.

Verkaufspreis: 475.000,- €

Kontakt: Mittermaier Planen+ Bauen, Isener Str. 4, 84405 Dorfen, Tel. 08081 / 417-0, Fax 08081 / 417-50
mailto: ursula.mittermaier@mittermaier.de

Beschreibung:

Bei der Liegenschaft handelt es sich um das unbewohnte, denkmalgeschützte, ehemalige Mesnerhaus des Pfarrdorfes St. Georg Oberdorf, ca. 2 km westlich von Dorfen. Das Gebäude ist stark sanierungsbedürftig und liegt mit unverbaubarem Blick ins Isental am höchsten Punkt des Dorfes, direkt neben der gotischen Pfarrkirche. Der Kindergarten liegt ca. 500 m entfernt. Grundschule, Hauptschule, Förderschule und Gymnasium, ca. 2 km entfernt, werden mit Bussen angefahren.

Vom ca. 3 km entfernten Bahnhof gelangt man im 1 Std.-Takt in 30 Min. direkt nach München-Ostbahnhof.

Förderung: Steuerabschreibungen nach §§ 7i, 10f, 10g, 11b EStG möglich. Zuschüsse bei Instandsetzung denkbar (ggf. aus Denkmalpflegefördermitteln).

2. Niederbayern: Markt Altdorf, Gmk. Pfettrach, Am Schloßanger 1, FlstNrn. 489 + 491/4, Lkr. Landshut

Daten: Grundstücksgröße 1294 m²

Verkaufspreis: ohne Angabe

Kontakt: Markt Altdorf, 1. Bürgermeister Josef Schofer, 84032 Altdorf, Tel.: 0871 / 303-50

Recht

Beschreibung:

Die chem. Gaststätte, die Teil einer umfangreichen Schlossanlage mit Gärten und Nebengebäuden aus dem 17./18. Jh. war, liegt in der Mitte des ländlich geprägten Ortes Pfettrach. Es handelt sich bei dem Objekt um einen barocken Mauerwerksbau mit Walmdach, der unter Denkmalschutz steht. Die historische Raumaufteilung im Innern hat sich bis heute erhalten. Durch den großzügigen Raumzuschnitt bestehen gute Nutzungsmöglichkeiten, sowohl zum Wohnen als auch zum Arbeiten. Bis jetzt wurde im Erdgeschoß ein Wirtshaus betrieben. Der Bau befindet sich in einem ordentlichen baulichen Zustand. – Pfettrach, ein Ortsteil der Marktgemeinde Altdorf, ist verkehrsmäßig gut erschlossen. Die Auffahrt zur BAB A 92 ist 2 km entfernt. Bis zur Stadtgrenze von Landshut sind 8 km zurückzulegen.

Förderung: Es besteht die Möglichkeit, Instandsetzungskosten nach §§ 7i, 10f, 10g, 11 b EStG abzuschreiben bzw. Denkmalmittel des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege und des Bezirks Niederbayern zu beantragen, ggf. Dorferneuerungsmittel bei der Direktion für Ländliche Entwicklung.

3. Oberpfalz: Gemeinde Seubersdorf, Waldkirchen 2, Lkr. Neumarkt i. d. OPf.

Daten: Sanierter ehem. Pfarrhof im Oberpfälzer Jura Gesamtnutzfläche ca. 500 m², EG, OG (geeignet für Wohnen und Freiberufler), Dachgeschoß-Ausbau vorbereitet, ca. 200 m², Keller 150 m² (Sauna, Waschküche Fußbodenheizung, Dusche, WC), Natursteinscheune ca. 18 x 10 m EG (Fahrzeuge und Werkstatt) und OG (Ausbaufähig), Grundstücksgröße 850 m²

Verkaufspreis: Verhandlungsbasis 975.000,-- €

Kontakt: Herr Schmidt, Tel. 08460 / 511

Beschreibung:

Bei den Baudenkmalern handelt es sich um einen ehemaligen Pfarrhof im Oberpfälzer Jura zwischen Berching, Parsberg und Velburg auf dem Petersberg gelegen. Aussicht ca. 20 km über nahezu unverbaute Landschaft. Angrenzend im Süden die Zufahrt und die Wirtschaftsgebäude der ehem. Pfarrökonomie, Stallungen etc. Ansonsten ringsum Natur. Ortsrandlage. Aufteilung EG in zwei Wohneinheiten möglich, OG eine Wohneinheit, DG eine weitere möglich. EG 2 Duscbäder mit WC. OG 1 Wanne/Duschbad mit WC, DG WC, Badausbau für ein Bad vorhanden. Keller Dusche mit WC und Sauna. Regenwassersammelanlage für Brauchwasser, WC etc. Dachstuhl Kniestock mit Aufsparrendämmung. DG Fußbodendämmung (Perlite-Schüttung). Dachdeckung ist dem ehemaligen Schieferdach in Ziegelausführung nachempfunden. Beheizt wird das Gebäude mit einer Zentralheizung (Ölbetrieb), Kachelöfen etc.

Förderung: Steuerabschreibungen nach §§ 7i, 10f, 10g, 11b EStG möglich. Zuschüsse bei Instandsetzung denkbar (u.a. aus Denkmalpflegefördermitteln).

4. Oberfranken: Gemeinde Geroldsgrün, Langenau, Haus Nr. 2, FlstNr 54, Gmkg. Geroldsgrüner Forst, Lkr. Hof an der Saale

Daten: Ehemaliges Forstgehöft und Forsthaus, zweigeschoßiger, verschieferter Satteldachbau mit Freitreppe und Ständerker, im Kern um 1830, im späten 19. Jh. überformt; Back- und

Waschhaus, wohl 2. Hälfte 19. Jh.

Gesamtnutzfläche des Forstfläche ca. 380 m². Grundstücksgröße 2.771 m² (einschließlich aller Nebengebäude). Ausstattung: keine

Verkaufspreis: 68.500,-- € (Verhandlungsbasis)

Kontakt: Johanna Oberdieck, Reitzenstein 41, 95188 Issigau

Beschreibung:

Das denkmalgeschützte Gebäude liegt etwa 4 km südwestlich von Geroldsgrün alleinstehend im Wald unmittelbar an der Ortsverbindungsstraße Geroldsgrün–Wolfersgrün. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich ein Sauerbrunnen, der von Touristen und Einheimischen gerne genutzt wird. Das Gelände liegt am Kreuzungspunkt vieler Wanderwege. Eine touristische Nutzung, insbesondere in Form einer Gastronomie, war vom Eigentümer geplant.

Das Gebäude ist in einem sanierungsbedürftigem Zustand. Es steht seit ca. 24 Jahren leer. Dazugehörige Nebengebäude.

Förderung: Steuerabschreibung nach §§ 7i, 10f, 10g, 11b EStG denkbar. Zuschüsse bei Instandsetzung denkbar (u.a. aus Denkmalpflegefördermitteln).

5. Mittelfranken: Burgbernheim, Rodgasse 6, 91539 Stadt Burgbernheim, Lkr. Neustadt a.d. Aisch-Bad Windsheim

Daten: 320 m² Wohnfläche auf ca. 450 m² erweiterbar, Scheune und Nebengebäude können ebenfalls umgenutzt werden. Grundstücksgröße ca. 1000 m².

Verkaufspreis: Bei denkmalverträglichem Nutzungskonzept und Instandsetzungsvertrag symbolisch, die Instandsetzungsbereitschaft und finanzielle Belastbarkeit ist nachzuweisen.

Kontakt: Stadt Burgbernheim, Herr Bürgermeister Schwarz, 91539 Burgbernheim, Tel. 09843 / 309-20

Beschreibung:

Das Anwesen besteht aus dem eigentlichen Wirtshaus von 1847, einem zweigeschoßigen, verputzten Walmdachbau auf L-förmigem Grundriss mit der Hauptfront und dem Eingang zur Rodgasse, einer großen, den Hofraum rückwärtig abschließenden Fachwerkscheune mit einseitigem Walmdach, ebenfalls Mitte des 19. Jahrhunderts, sowie einem langgezogenen, zweigeschoßigen schmalen Stallgebäude, welches den Hofraum seitlich abschließt und sich von der Rodgasse bis zur rückwärtigen Scheune erstreckt. Hinter der Scheune befindet sich ein Hof/Gartenbereich.

Wirtshaus: Der Hauptbau verfügt über sechs zu vier Fensterachsen, der schmälere Bauteil entlang der Gasse weist weitere vier Fensterachsen auf. Das massive und verputzte Erdgeschoß erhebt sich auf einem Sockel aus Quadermauerwerk, das Fachwerkobergeschoß ist an den Straßenseiten verputzt, im Hofbereich ist die orthogonale Fachwerkstruktur mit zwei Querriegeln und Eckstreben zu erkennen. Die flächigen Fassaden erzielen ihre Ästhetik im Wesentlichen aus den feingliedrigen und aufwendigen Fensterarchitekturen. Die Grundrisstruktur wird geprägt durch einen durchlaufenden Hausgang, von dem aus eine ausgewinkelte einläufige Treppe ins Obergeschoß führt bzw. darunter liegend zum Keller. Die westliche Haushälfte mit zwei Fensterachsen ist dabei etwas schmaler, sie setzt sich im rückwärtigen Baukörper fort. In der östlichen, größeren Haushälfte befand sich vermutlich ursprünglich erdgeschoßig die Wirtsstube und obergescho-

Big der Saal. Die spätmittelalterliche Ausstattung hat sich weitgehend erhalten. Hierzu zählen die Obergeschosfenster mit ihren Läden, die Haustür, Holzfußböden, Putze und Fassungen.

Scheune: Die große Scheune verfügt über fünf Zonen, in der westlichen Zone ist ein Stall abgeteilt. Die mittlere Tenne ist in Eichen-Fachwerk abgezimmert. Die weiten Spannweiten und die Dimensionierungen des Dachtragwerkes deuten auf eine Bauzeit Mitte des 19. Jahrhunderts hin. Die Scheune verfügt noch über ihre historische Biberschwanzdeckung, diese ist jedoch stellenweise schadhafte, seit einigen Jahren dringt Niederschlagswasser ein und hat partiell zur Schädigung der Holzkonstruktion geführt.

Denkmalfachliche Würdigung: Bei der Hofanlage handelt es sich um ein herausragendes Zeugnis der ländlichen Baukultur des 19. Jahrhunderts. Die gesamte Hofanlage wurde innerhalb eines überschaubaren Zeitrahmens errichtet und zeugt vom Wohlstand der einstigen Eigentümer und legt zugleich Zeugnis über die Anforderungen und Lebensbedingungen der oberen Bevölkerungsschicht der Ortschaft ab. Eine Besonderheit stellen die großen Kelleranlagen dar. Sie sind Zeugnis der Intensivierung der Brauereitätigkeit im Verlauf des 19. Jahrhunderts. Hervorzuheben ist weiterhin die umfangreich erhaltene historische Ausstattung und Innenraumgestaltung des ehemaligen Wirtshauses.

Baulicher Zustand: Insgesamt betrachtet ist das Anwesen gut instandsetzungsfähig. Entsprechend den Nutzungsanforderungen sind jedoch grundlegende Modernisierungsarbeiten erforderlich. Substantielle Schäden finden sich zum jetzigen Zeitpunkt primär in der Scheune.

Denkmalfachliche Zielsetzung: Aus denkmalfachlicher Sicht ist die dreiseitige Hofanlage in ihrer Gesamtheit zu erhalten. Von der historischen Bausubstanz könnte lediglich auf den rückwärtigen Anbau an die große Scheune verzichtet werden. Das Gasthaus eignet sich hervorragend für eine Wohnnutzung, dabei ist die historische Raumstruktur unverändert beizubehalten. Neben einer Wohnnutzung käme auch eine Büronutzung oder eine erneute Gaststättennutzung in Frage. Die historische Ausstattung und die historischen Oberflächen sind komplett zu erhalten, die Fassade entsprechend dem Originalzustand wieder herzustellen. Das Wirtshaus und die gesamte Anlage sollten – soweit möglich – in ihrer erbaungszeitlichen Erscheinungsweise wieder hergestellt werden. Im Rahmen einer Gesamtmaßnahme wäre auch die Scheune instand zu setzen.

Förderung: Steuerabschreibungen nach § 7h und §§ 7i, 10f, 10g, 11b EStG, Zuschüsse bei Instandsetzung denkbar. (Zuschüsse der Städtebauförderung, Zuschüsse Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege [E-Fonds abhängig von den pers. finanziellen Voraussetzungen], Zuschüsse Bezirk Mittelfranken und Landkreis Neustadt a. d. Aisch-Bad Windsheim.)

6. Unterfranken: Königsherg i. B., OT Köslau, Haus-Nr. 8, 97486 Königsherg in Bayern, Lkr. Haßberge

Daten: Wohnfläche ca. 150 m², ehemaliger Kuhstall ca. 120 m² (geeignet für Wohnen und Gewerbe), Grundstücksgröße 1260 m²

Verkaufspreis: Verhandlungsbasis 195.000,00 €

Kontakt: Familie Haseloff, Köslau 19, 97486 Königsherg,

Tel. 09536 / 396

Beschreibung:

Das Wohnhaus wurde 1792 erbaut und bis September 2006 bewohnt. Das Erdgeschoß ist mit Feldsteinen gemauert und verputzt, das Obergeschoß wurde in Fachwerkbauweise erbaut. Die Decken und Wände sind größtenteils noch ursprünglich mit Lehm ausgefacht. Es hat Einzelofenheizung. Im Obergeschoß wurde ein WC, im Erdgeschoß ein WC mit Dusche (elektrischer Warmwasserbereiter) eingebaut. Das Haus wurde vor ca. 20 Jahren renoviert. Dabei wurden u. a. neue Doppelfenster eingebaut. Theoretisch könnte das Haus sofort bezogen werden, eventuelle Renovierungsarbeiten könnten nach und nach erfolgen. Das Anwesen wäre auch wegen der großen Scheune und des ehemaligen Kuhstalls gewerblich nutzbar (Schreinerei, Zimmerei). Es bestehen zwei Torzufahrten, eine mündet auf dem Dorfplatz, die andere an einer wenig befahrenen Durchgangsstraße. Durch den Ort führt der Rennweg (nicht zu verwechseln mit dem Rennsteig!), ein ehemaliger Handelsweg von Fulda nach Bamberg, der im Sommer von Wanderern genutzt wird. Dadurch wäre auch eine Nutzung im Gastronomiebereich denkbar.

Förderung: Wir befinden uns noch in der Dorferneuerung, dadurch könnten zusätzliche Mittel (neben Denkmalschutzmitteln) genutzt werden. Steuerabschreibungen nach § 7h und §§ 7i, 10f, 10g, 11b EStG denkbar.

7. Schwaben: Gemeinde Bonstetten, Bahnhofstraße 6, 86486 Bonstetten, Lkr. Augsburg

Daten: Gesamtnutzfläche ca. 110 m² (geeignet für Wohnen und Gewerbe), Grundstücksgröße 370 m²

Verkaufspreis: VB 50.000,-- €

Kontakt: Anton Gaul, Amselweg 3, 6494 Emersacker, Tel.: 08293 / 1703

Beschreibung:

Bei dem Baudenkmal handelt es sich um das Anwesen in der Bahnhofstraße 6, FlstNr. 33/2 der Gemarkung Bonstetten, in zentraler Lage im Altort Bonstettens und mit bester Anbindung an die A 8 (ca. 4 km) sowie gute Busverbindung nach Augsburg. Das Grundstück mit einer Gesamtfläche von 370 m² ist mit einem ehemaligen kleinen Bauernhaus bebaut und weist derzeit im Erdgeschoß und 1. OG eine Nutzfläche von rund 110 m² auf. Auf der Westseite befindet sich ein Garten mit einer Fläche von ca. 260 m². Das Gebäude (Listentext: kleines Bauernhaus, eingeschößig mit Froschmaul, 1. Drittel 19. Jh.) befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Es verfügt noch weitgehend über seine bauzeitliche Grundstruktur, mit Wohnteil im Norden, Tenne im Süden und einem bescheidenen, im frühen 20. Jh. durch einen rückwärtigen Anbau erweiterten Stallteil dazwischen. Der traufseitig erschlossene Wohnteil besitzt mit Fletz und angelegerten Räumen (Küche, Stube, Kammer) die für die Region typische Grundrisseinteilung. Die Voraussetzungen für eine Neunutzung des Hauses sind gegeben, insbesondere wenn die gut vorstellbare Möglichkeit eines westseitigen Erweiterungsbaus mit in Betracht gezogen wird.

Förderung: Steuerabschreibungen nach § 7h und §§ 7i, 10f, 10g, 11b EStG. Zuschüsse bei Instandsetzung denkbar (u. a. aus Städtebauförderungsprogramm, Denkmalpflegefördermitteln).
Wolfgang Karl Göhner