

Nr. 141

Recht

Gesichtspunkt der Einheit und der Widerspruchslosigkeit unserer Rechtsordnung, d. h. des inneren Entscheidungseinklangs, erfordert es, dass die Gerichte und Behörden der Länder den Umstand, dass der Erhalt unserer baulichen und archäologischen kulturellen Erbes in besonderer Weise als schutzwürdig und insbesondere durch den staatlichen

und kommunalen Organen als Schutzbefohlenen zugewiesen wurde, auch nach dem materiellen Gehalt dieser verfassungsrechtlichen Verpflichtung einheitlich annehmen und entsprechend „Hand in Hand“ umsetzen. Das AmtsG Kandel handelte insoweit vorbildlich.

Wolfgang Karl Göhner

Verkäufliche Denkmäler

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege führt auf seiner Internetseite 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: 82275 Emmering, Brucker Str. 10, Lkr. Fürstenfeldbruck

Daten: Geschossflächen des Wohnteils: 2 × ca. 7,40 × 9,60 m; Geschossflächen des Wirtschaftsteils: 2 × ca. 12 × 9,60 m; Geschossflächen der Stallerweiterung: ca. 12 × 10 m

Grundstück: Die Fläche muss aus dem Gesamtgrundstück herausgeteilt werden und ist verhandelbar. Sinnvoll erscheint eine Fläche von ca. 1000 qm.

Verkaufspreis: Das Haus ist in Privatbesitz. Der Kaufpreis ist Verhandlungssache.

Kontakt: Gemeinde Emmering, Herr Bürgermeister Schandl, Tel. 08141 4007 0.

Beschreibung: Das Bauernhaus wurde 1876 als Einfirsthof mit Wohnteil, Stall und Stadl neu errichtet. Nach 1900 erfolgte eine Erweiterung des Stalles nach Norden. Das Haus ist zweigeschossig mit kleinem Kellergewölbe errichtet, aus Ziegeln gemauert und verputzt. Im Wohnteil ist ein Großteil der bauzeitlichen Ausstattung und eine Fülle volkskundlicher Zeugnisse erhalten. Der Stall- und Stadlteil ermöglicht wegen des „leeren“ Bauvolumens größere planerische Freiheiten, die jüngere Stallerweiterung könnte unter Umständen zur Disposition gestellt werden.

Das Baudenkmal ist sanierungsbedürftig und weist die regionaltypischen Bauschäden auf. Nach einer einfühlsamen Restaurierung ergibt sich eine reizvolle, gut belichtete Wohnsituation in der Ortsmitte.

(<http://www.blfd.bayern.de/blfd/content/pdfs/Emmering-Brucker.pdf>)

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

2. Niederbayern: 94139 Breitenberg, Dreisesselstraße 1, Landkreis Passau, Bayerischer Wald

Daten: Alter Pfarrhof, eine Art Vierseithof bestehend aus Wohnhaus und Nebengebäuden, Gesamtnutzfläche: Wohnhaus ca. 500 qm (geeignet für Wohnen und Gewerbe), Grundstücksgröße ca. 2.650 qm.

Verkaufspreis: Verhandlungsbasis für komplette Anlage 335.000,- €.

Kontakt: Fam. Hermann Rabenbauer, Dreisesselstraße 1, 4139 Breitenberg, Tel. 08584 / 368,

E-Mail: info@alter-pfarrhof-breitenberg.de,

Homepage: www.alter-pfarrhof-breitenberg.de

Beschreibung: Der alte Pfarrhof befindet sich im zentralen Bereich des wunderschön gelegenen Ortes Breitenberg, ca. 40 km von Passau entfernt, im Herzen des Bayerischen Waldes an der Grenze zu Österreich und zur Tschechischen Republik.

Die Gemeinde Breitenberg bietet alles für den täglichen Bedarf, die notwendigen Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Kindergarten, Schule, Ärzte. Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten sind vorhanden (z. B. Schigebiet Hochficht ca. 10 Minuten entfernt, Langlaufzentrum, Mattenschanze, Rad- und Wanderwege, Badeseesee u. v. m.).

Aufgrund der Lage und der Konstellation kann das Objekt sowohl für eine Großfamilie als auch als gewerbliches Objekt (Fremdenzimmer, Gaststätte, Seminarhaus, Jugendherberge, Praxisräume, Büroräume usw.) bestens genutzt werden.

Der Pfarrhof wurde um 1824 erbaut. Das Wohnhaus wird derzeit von den Verkäufern selbst bewohnt und ist nach Absprache kurzfristig beziehbar. Es wurde aus Ziegel und Granit erbaut. Das Dach ist mit asbestfreiem Eternit eingedeckt und wurde vor zehn Jahren erneuert.

Im Haus sind noch zahlreiche originale Gegenstände erhalten wie z. B. Doppeltüren, Dielenböden, Stuckdecken, Kachelöfen, alter Lastenaufzug im Dachboden.

Raumaufteilung: Erdgeschoss: zwei Gästetoiletten renovierungsbedürftig, Heizraum mit Buderusheizung Bj. 94, Boiler, Tanks 2 × 2.000 Liter, große wuchtige Diele mit altem Gewölbe, große Waschküche, Hauswirtschaftsraum mit altem Gewölbe, Schlafzimmer mit Bad/WC, Wohnküche, große Wohnstube, Wohnzimmer, Büro/Laden, Wintergarten und Brunnen.

Obergeschoss (komplett renoviert): Gäste-WC mit Pissoir, Bad mit Dusche, WC, zwei Waschbecken, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer, Diele, Hausdiele, Wohnküche, Wohnstube mit altem Kachelofen, Wohnzimmer, zwei Schlafzimmer jeweils mit Dusche und WC.

Recht

Dachgeschoss: Hier befindet sich ein riesiger Speicherraum, der ebenfalls noch ausbaufähig wäre. Ein alter Lastenaufzug ist hier ebenfalls noch vorhanden.

Kellergeschoss: Unter dem Objekt befinden sich zwei große Gewölbekeller.

Grundstück: Die Grundstücksflächen befinden sich ebenerdig, direkt um die Immobilie. Das Wohnhaus selbst ist bereits an alle Vor- und Versorgungsanlagen angeschlossen worden.

Nebengebäude: Es handelt sich bei dem Anwesen um eine Art Vierseithof. Zusätzlich vorhanden eine Remise, eine große Scheune, erbaut um 1805, Stall mit zwei großen Gewölberräumen, Garageneinfahrt und im Obergeschoss Lagerflächen, großer Unterstand mit Platz für ca. sechs Pkws, zwei große Doppelgaragen. Die Zufahrt zu dem Hausgrundstück und zu den Nebengebäuden ist auch sehr gut zu nutzen für gewerbliche Zwecke, Lkws und dgl.

(<http://www.blfd.bayern.de/blfd/content/pdfs/Breitenberg-Dreisesselstr.pdf>).

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

3. Oberpfalz: 92331 Parsberg, Ortsteil Hackenhofen, Rudenshofener Str. 16, 92331 Parsberg, Lkr. Neumarkt i. d. Opf.

Daten: Grundstücksgröße: ca. 880 qm; überbaute Fläche: Wohnhaus mit angebautem Stall ca. 221 qm (17 × 13 m).

Verkaufspreis: Grundstücksfläche 30 Euro/qm, Gebäude kostenlos. Alle bisher angefallenen Erschließungskosten sind entrichtet. Die angrenzende Grundstücksfläche mit großer Scheune könnte zusätzlich erworben werden.

Kontakt: Wilhelm Götz (Eigentümer), Lupburger Str. 13, 9231 Parsberg, Tel. 09492/ 90 74 20, E-Mail: goetz-wilhelm@t-online.de

Beschreibung: Das seit längerer Zeit unbewohnte und stark sanierungsbedürftige große Bauernhaus wurde im ausgehenden 16. bzw. im frühen 17. Jahrhundert errichtet. Es gehört zur Hauslandschaft südwestliche Oberpfalz und ist ein sogenanntes „Neumarkter Giebelhaus“ mit charakteristischer Giebelgestaltung.

Große Teile des Dachwerks im Wohnteil, insbesondere der stehende Stuhl mit überblatteten Stützen und Kopfbändern, weisen noch konstruktive Baudetails des späteren Mittelalters auf. Aus dieser Bauphase stammen auch noch große Teile des Mauerwerks. Ebenso gründen der mächtige Giebel und die Grundrissgliederung in der Erbauungszeit.

Im eingewölbten Stallteil ist dagegen eine umfangreiche Bauänderung erfolgt. Der Dachstuhl, eine liegende Konstruktion, wurde gemäß den zu beobachtenden Baudetails evtl. in Folge eines sich vereinzelt abzeichnenden Brand Schadens um das Jahr 1800 errichtet.

Das Haus (Hofstelle) befindet sich in der Ortsmitte von Hackenhofen, das ca. 100 Einwohner und mit den beiden landwirtschaftlichen Betrieben und der kleinen Dorfkirche noch etwas von seinem früheren Dorfcharakter hat.

Verkehrsanbindung besteht in Richtung Nürnberg-Regensburg zur BAB A 3. 2 km sind es zur Stadt Parsberg mit Bahnverbindung. Hackenhofen wird täglich mehrmals vom

Stadtbus und Schulbus angefahren. (<http://www.blfd.bayern.de/blfd/content/pdfs/Parsberg-Hackenhofen.pdf>)

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

4. Oberfranken: Steinweg 6, 91090 Poxdorf, Lkr. Forchheim

Daten: Grundstücksgröße ca. 1.380 qm, überbaute Fläche: Wohnstallgebäude ca. 193 qm (11,7 × 16,5 m), Scheune ca. 148 qm, Nebengebäude ca. 58 qm.

Verkaufspreis: Verhandlungsbasis 130.000,- €

Kontakt/Eigentümer: Landratsamt Forchheim, Untere Denkmalschutzbehörde, Tel. 09194/723 416

Beschreibung: Das bauhistorisch hochbedeutende Wohnstallhaus, das älteste erhaltene Bauernhaus im Landkreis Forchheim, wurde 1581 (dendrochronologisch festgestellt) errichtet; der Fachwerkstadel stammt aus dem 18./19. Jahrhundert, das Fachwerk-Stallgebäude ebenfalls. Beim Wohnstallhaus handelt es sich um einen eingeschossigen, breit gelagerten Fachwerkbau mit Halbwalmdach; an beiden Seiten tiefer Schopfwalm mit Firstöffnungen. Fachwerk des Erdgeschosses mit gezapften Kopfstreben, großteils im 18. Jahrhundert verändert, ebenso das südliche Giebeltrapez; das nördliche mit verzapften K-Streben, angeblattete Kehltriegel.

Der Ort Poxdorf liegt mit guter Verkehrsanbindung am Rande des Ballungsraums Nürnberg-Fürth-Erlangen. Das denkmalgeschützte Fachwerkhaus steht im alten Ortskern am Kreuzbach. Die Zufahrt erfolgt über ein Vorderliegergrundstück. Die Gemeinde ist bemüht, eine direkte Zufahrt zu schaffen. Das Gebäude hat einen Zugang zu einem Keller, ist aber selbst nicht unterkellert. Die 1. Ebene des Dachgeschosses steht für eine Hauptnutzung zur Verfügung. Mangelnder Bauunterhalt hat zu Substanzschäden geführt.

(<http://www.blfd.bayern.de/blfd/content/pdfs/Poxdorf-Steinweg.pdf>)

Förderung: Steuerabschreibungen nach §§ 7i, 10f, 10g, 11b EStG denkbar, denkmalbezogene Zuschüsse in begrenztem Umfang (ggf. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Entschädigungsfonds, Landkreis Forchheim und Oberfrankenstiftung).

5. Mittelfranken: Eckental, Ortsteil Forth, Forther Hauptstraße 37, 90542 Eckental, Lkr. Erlangen-Höchstadt

Daten: 160-220 qm Wohnfläche, Grundstücksgröße ca. 400 qm.

Verkaufspreis: symbolisch, Verhandlungsbasis

Kontakt/Eigentümer: Herr Kutzberger, 09126-287740

Beschreibung: Der giebelständige, zweigeschossige Bau steht auf der Nordseite der Forther Hauptstraße. Im rückwärtigen Bereich schließt ein schöner ruhiger Garten an, der heute verwildert ist.

Das Bürgerhaus ist mit seinem Sandsteingiebel ein wichtiger Bestandteil des Straßenbildes. Das Gebäude wurde im 18. Jahrhundert als zweigeschossiger Fachwerkbau errichtet. Im 19. Jahrhundert erfolgte dann die Versteinerung größerer Teilbereiche. Der Hauptgiebel mit seinen detail-

liert ausgearbeiteten Sohlbänken, die auf kleinen Konsolen ruhen, lässt sich in die Zeit um 1880 datieren. Ebenfalls in Sandstein erneuert ist der rückwärtige Giebel im Bereich der beiden Hauptgeschosse sowie die westliche Traufseite erdgeschossig. Das bauzeitliche Fachwerk selbst ist geprägt durch ein weites Achsmaß der Ständer und eine zweifache Verriegelung. Nach der Versteinerung der Außenhülle erfolgte ein weiterer Umbau um 1932, dieser betrifft vor allem das Innere. Die Grundstruktur mit außermittiger, durchlaufender Gangzone und beidseitigen Stuben hat sich im Wesentlichen erhalten. Verändert wurde 1932 lediglich die Lage des Treppenhauses. Dieses liegt nunmehr westseitig des Hausgangs, die Treppe führt als gegenläufige Anlage vom Keller bis zum Dachboden. Weiterhin wurde der südwestlichen Eckstube des Obergeschosses der Bereich des Flures zugeschlagen und diese vergrößert.

Die Dachkonstruktion ist als Kehlbalkendach mit doppelt liegendem Stuhl abgezimmert, die Längsaussteifung der Konstruktion erfolgt über Andreaskreuze.

Die historische Ausstattung ist im Innern wesentlich geprägt von der Umbauphase 1932, in dieser Zeit wurden die Türblätter, Fußböden und Wandputze erneuert. Aus vorangegangenen Bauphasen hat sich jedoch ein großer Bestand an historischen Fensterkonstruktionen, zumeist zweiflügelig als Kreuzstockfenster erhalten.

Das Gebäude steht seit mehreren Jahrzehnten leer und ist in Teilbereichen stark geschädigt. Im Gegensatz zu den Deckenkonstruktionen finden sich die Außenwandkonstruktionen in einem verhältnismäßig guten Zustand; sie sind mit einem überschaubaren Aufwand instanzzusetzen. Der hauptseitige Straßengiebel weist lediglich im Bereich des Sockels aufgrund von Salzeintrag stärkere Schäden auf. Insgesamt betrachtet erscheint eine Instandsetzung möglich.

Zum Haus zugehörig ist ein kleiner, rückseitiger Anbau entlang der östlichen Grundstücksgrenze, der ebenfalls zweigeschossig ist und mit einem kleinen Satteldach abgeschlossen wird. Im Hinblick auf die umfangreichen Schäden des Anbaus würde der Abbruch dieses Gebäudeteils akzeptiert werden.

(<http://www.blfd.bayern.de/blfd//content/pdfs/Eckental-Forth.pdf>)

Förderung: Steuerabschreibungen nach § 7h und §§ 7i, 10f, 10g, 11b EStG. Das Baudenkmal liegt im Sanierungsgebiet, Zuschüsse von Seiten der Städtebauförderung; denkmalbezogene Zuschüsse: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Bezirk Mittelfranken und Landkreis Erlangen-Höchstadt.

6. Unterfranken: Stadt Schweinfurt, Obere Straße 8, 97421 Schweinfurt

Daten: Grundstücksfläche: ca. 236 qm, Nutzfläche: ca. 525 qm.

Verkaufspreis: 561.000 €.

Kontakt: Herbert Lupprian, Krumme Gasse 25/27, Tel. 09721/51 535, Telefax: 09721/51 510

E-Mail: sanierungsstelle@schweinfurt.de

Beschreibung: Bürgerhaus mit Treppenturm und Rückgebäude. Einzeldenkmal aus dem 16. Jahrhundert. Das Objekt liegt nur 40 m vom Marktplatz entfernt. Unter Einsatz von Geldern aus dem Entschädigungsfonds nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz wird es von der Stadt Schweinfurt teilsaniert.

Das Anwesen ist an der Hofseite direkt an einen öffentlichen Wohnhof angebunden. Das Umfeld des Objekts mit Wohn- und Geschäftshäusern und Garage ist bereits saniert.

Nutzungsstudien sind vorhanden. Derzeitige Nutzung: Teilsanierung wird durchgeführt. Empfohlene Nutzung: Erdgeschoss gewerblich (Laden, Gastronomie), Obergeschoss gewerblich (Büro, Praxis, Atelier), Wohnen.

(http://www.blfd.bayern.de/blfd//content/pdfs/Schweinfurt-Obere_Str.pdf)

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

7. Schwaben: Gemeinde Kirchhaslach, Kirchenweg 5, 87755 Kirchhaslach

Daten: Gesamtnutzfläche EG und OG ca. 170 qm zuzüglich nicht ausgebautem Dachgeschoss und kleinem Gewölbekeller. Grundstücksgröße ca. 211 qm.

Verkaufspreis: Verhandlungsbasis 75 000,- €.

Kontakt: Bischöfliche Finanzkammer Diözese Augsburg, Immobilienmanagement – Projektentwicklung, Hafnerberg 2, 86152 Augsburg, E-Mail: projektentwicklung@bistum-augsburg.de, Ansprechpartner: Herr Antosch Tel. 0821/3166 462.

Beschreibung: Bei dem Baudenkmal handelt es sich um das Anwesen Kirchenweg 5, 87755 Kirchhaslach, FlstNr. 72 der Gemarkung Kirchhaslach, das unmittelbar neben der Wallfahrts- und Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt liegt. Der Satteldachbau, im Kern 1619 wurde im 18./19. Jahrhundert verändert. Die nördliche Außenwand hat zugleich Stützfunktion für den höher gelegenen, unmittelbar angrenzenden Friedhof.

Das Gebäude ist in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand. Die Haustechnik (Heizung, Sanitär, Elektroinstallation) ist komplett zu erneuern. Die gesamte Bausubstanz – der Dachstuhl, das Dach, die Außenfassaden etc. – muss generalüberholt und saniert werden. Die Möglichkeit eines Dachausbaues wäre insbesondere unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten zu überprüfen.

Die hieraus resultierenden Gesamtbaukosten wurden auf insgesamt ca. 0,5 Mio. € inkl. Nebenkosten und MwSt. geschätzt. Darin enthalten ist ein pauschal geschätzter Ansatz für Restaurierung der historischen Ausstattung (beispielsweise Stuck, Treppengeländer, Türen), der noch mit dem Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen wäre.

(http://www.blfd.bayern.de/blfd//content/pdfs/Schweinfurt-Obere_Str.pdf)

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