

schützenswerten äußeren Erscheinungsbildes des Ensembles erforderlich ist und denkmalpflegerisch abgestimmt war. Allerdings konnte der Innenausbau nicht anerkannt und bescheinigt werden. Entsprechend der Überlegungen und der verwaltungsverfahrensrechtlichen Ermessensabwägungen könnte und müsste mangels Vertrauensschutzes der Verwaltungsakt „Grundlagenbescheinigung“ in diesem relativ kleinen Teil, da rechtswidrig, zurückgenommen werden.

5. Als Fazit ergibt sich, dass die in enger Kooperation mit dem Bayerischen Landesamt für Steuern modifizierte Bescheinigungspraxis erneut in vollem Umfang als zutreffend bestätigt wurde. Die Bescheinigungspraxis der bayerischen Grundlagenbescheinigungsbehörde „Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege“ hält sich strikt an die steuerrechtlichen Rahmenvorgaben, dies auch in den problematischeren Fallgestaltungen wie der Zuführung von Baudenkmalern an neue, sinnvolle Nutzungen i. S. v. Art. 5 BayDSchG. Das Bayerische Landesamt für Steuern informiert in diesem Sinne auch die ihm nachgeordneten bayerischen Finanzämter in seinen regelmäßigen Fach-Infos, wengleich die Rechtsprechung der BayVG München und Regensburg vom 10. November 2008 (a. a. O.) bzw. vom 30. April 2009 (a. a. O.) insoweit noch nicht in Fach-Info Ausgabe 14-2009 eingeflossen ist, als die denkmalfachliche Beurteilung sog. Konversionsfälle insbesondere bei ehemaligen Fabrikgebäuden, Salzstadeln, Drei- bzw. Vierseithöfen u. v. ä. m. allein der Grundlagenbescheinigungsbehörde obliegt; sofern bei der Instandsetzung bzw. Sanicierung der Baudenkmalen im Wege der Schaffung neuer sinnvoller Nutzungsmöglichkeiten i. S. v. Art. 5 DSchG ausnahmsweise Aufwendungen für Baumaßnahmen anfallen, die zu bautechnischen Neubauten führen, sind diese im Falle der denkmalfachlichen Erforderlichkeit zur substanziellen Erhaltung und sinnvollen Nutzung des Baudenkmalen nach §§ 7 i, 10 f, 10 g, 11 b EStG dennoch bescheinigungsfähig.

Wolfgang Karl Göhner

## 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 Baudenkmalen 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:

### Oberbayern: 86925 Fuchstal, Seestall, Ortsstraße 5, Lkr. Landsberg am Lech

**Daten:** Gesamtnutzfläche ca. 250 qm (Wohn- und Wirtschaftsteil auf zwei Geschossen). Teilung in zwei unabhängige Wohneinheiten mit je ca. 120 qm ist möglich.

**Verkaufspreis:** 300.000,- €.

**Kontakt:** Reinhold Lerchenmüller, Ortsstraße 7, 86925 Fuchstal-Seestall, Tel. 08243 / 37 98.

**Beschreibung:** Der Ort Seestall liegt etwa 10 km südlich von Landsberg am Lech und ist durch die B 17 verkehrstechnisch sehr gut erschlossen. Das zweigeschossige Bauernhaus befindet sich etwas zurückgesetzt an der ruhigen Ortsstraße. Der Mittertennbau mit Hakenschopf, ein Baudenkmal gemäß Art. 1 DSchG, stammt im Kern noch aus dem 18. Jahrhundert. Das Erscheinungsbild im Inneren ist im Wesentlichen durch die letzte Umbauphase im 19. Jahrhundert geprägt. Das Gebäude ist ein typischer, inzwischen selten gewordener Vertreter des bescheidenen barocken Bauernhauses am Lechrain mit seinem rationellen Grundriss, den ausgewogenen Proportionen der Fassaden und den Zeugnissen traditioneller Handwerkskunst.

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

**Förderung:** Soweit dem zukünftigen Eigentümer die denkmalbedingten Mehraufwendungen nicht zuzumuten sein sollten, ist eine Förderung aus Mitteln der Denkmalpflege möglich. Ein entsprechendes Vorprojekt mit Schadenserfassung, Kostenermittlung und Erarbeitung mehrerer Grundrissvarianten liegt bereits vor. Steuerabschreibung nach §§ 7i, 10f, 10g, 11b EStG ist möglich.

### Niederbayern: 94333 Greißing, Am Anger 1, Lkr. Straubing-Bogen

**Daten:** Grundstücksgröße 418 qm.

**Verkaufspreis:** Verhandlungsbasis.

**Kontakt:** Evi Schmidl, Donaustraße 10, 93342 Saal / Donau, Tel. 09441 / 80 11 6, E-Mail: [eva.schmidl@t-online.de](mailto:eva.schmidl@t-online.de)

**Beschreibung:** Bei dem ehemaligen Kleinbauernhaus handelt es sich um einen unverputzten bzw. geschlammten Blockbau mit Walmdach und Traufschrot aus der zweiten Hälfte des 18. Jahrhunderts. Das Gebäude, teils aus Holz, teils aus Stein, liegt in der Gemarkung Geiselhöring. Es hat die Flurstücksnummer 1723. Das Haus wurde bis vor zwei Jahren bewohnt, ist zweigeschossig und in gutem Zustand. Sanitäre Anlagen fehlen, ein Kanalanschluss ist jedoch vorhanden. Die Lage an der Laaber ist sehr ruhig und idyllisch. Es gibt dort kaum Verkehr.

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

**Förderung:** Steuerabschreibungen nach §§ 7i, 10f, 10g, 11b EStG, Zuschüsse bei Instandsetzung denkbar (u. a. Denkmalpflegefördermittel des Bezirks Niederbayern, des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, ggf. des Landkreises).

### Oberpfalz: 93476 Blaibach, Kirchplatz 2, Lkr. Cham

**Daten:** Grundstücksgröße ca. 1.598 qm; überbaute Fläche: Waldlerhaus mit angebautem Austraghäusl ca. 163 qm, Garage und Scheune ca. 300 qm.

## Recht

**Verkaufspreis:** Verhandlungsbasis bzw. auf Angebot. Gebäude kostenlos; Grundstückspreis Richtwert ca. 45 €/qm; die Grundstücksfläche könnte auch in zwei Einheiten geteilt werden. Alle bisher angefallenen Erschließungskosten sind entrichtet.

**Kontakt:** Fam. Daiminger, Bahnhofstraße 9, 93476 Blaubach, Tel. 09941 / 94 72 34, E-Mail: Christine.Daiminger@gmx.de

**Beschreibung:** Das Baudenkmal liegt genau im Zentrum der Ortschaft Blaubach. Es war bis 2005 vom damaligen Eigentümer bis zu dessen Tod bewohnt. Das seitdem unbewohnte und stark sanierungsbedürftige Haus ist in die Denkmalliste des Freistaats Bayern aufgenommen.

Das eingeschossige Waldlerhaus mit Blockobergeschoss und angebautem Austraghäusl wurde im 18. Jahrhundert errichtet. Im Inneren des Gebäudes zeigt sich ein außergewöhnlich guter Überlieferungszustand im Hinblick auf historische Ausstattungsteile wie historische Fenster, Türen des 19. Jahrhunderts und historische Fußböden. Im Bereich des Stalls ist ein schöner historischer Flusssieselboden erhalten. Das Dachwerk ist jedoch sehr marode und weist starke Schädigungen auf.

Auf dem Grundstück befinden sich das genannte Gebäude nebst angebautem Austraghäusl, des Weiteren eine kleine Garage und eine größere ungenutzte landwirtschaftliche Scheune.

**Lage:** Die ehemalige Hofstelle befindet sich in der Ortsmitte von Blaubach, einer Gemeinde mit ca. 2000 Einwohnern am Regen im Bayerischen Wald. Im dörflich geprägten Ortskern befinden sich noch historische Gebäude wie etwa ein sehr gut erhaltenes Schlossgut und die Kirche.

**Verkehrsanbindung:** Blaubach liegt an der Staatsstraße St 2140 zwischen Bad Kötzing und Miltach; Bahnhofstabelle auf der Verbindung zwischen Lam – Bad Kötzing – Cham; Schulbusse verkehren täglich zu den Städten Cham und Bad Kötzing.

Im Ortskern und Nahbereich von Blaubach sind etliche Geschäfte für den täglichen Bedarf zu finden, u. a. Bäckerei, Metzgerei, Lebensmittelmarkt, Hotel, Kfz-Betriebe, Arzt und Banken. Außerdem befinden sich in der Gemeinde u. a. ein Kindergarten, Freizeitsportanlagen, Freibad, Tennisplätze, Jugendzeltplatz, etliche Vereine. Blaubach ist ein staatlich anerkannter Erholungsort und bietet eine große Anzahl von Erholungsmöglichkeiten, z. B. Rad- und Wanderwege, Naherholung am Blaubacher See, Kanutouren etc. (<http://www.blfd.bayern.de/blfd/content/pdfs/Blaubach-Kirchplatz.pdf>)

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

### **Oberfranken: 91278 Pottenstein, Hauptstraße 16, Lkr. Bayreuth**

**Daten:** Grundstücksgröße 276 qm, Wohnfläche ca. 146 qm, Ladenfläche ca. 56 qm.

**Verkaufspreis:** Verhandlungsbasis: 50.000,-- €.

**Kontakt:** Gabriele Mayer, Brauhausgasse 11, 91320 Ebermannstadt, Tel. 09194 / 40 95.

**Beschreibung:** Das Baudenkmal liegt direkt im Stadtzen-

trum von Pottenstein in unmittelbarer Nähe der Kirche. Es handelt sich hierbei um ein Anwesen an der Hauptstraße eines weithin bekannten Fremdenverkehrszentrums der Fränkischen Schweiz. Zu nennen ist hier u. a. die größte Tropfsteinhöhle Deutschlands, die Teufelshöhle. An der Rückseite des Hauses befindet sich ein kleiner Garten mit unverbautem Blick auf die Burg Pottenstein.

Die Hauptverkehrsader der Fränkischen Schweiz, die Bundesstraße 470, verläuft ca. 200 m entfernt.

Das Grundstück mit einer Gesamtfläche von 276 qm ist mit einem stattlichen Wohn- und Geschäftshaus bebaut. Straßenseitig ist ein Laden mit ca. 56 qm Verkaufsfläche vorhanden. Im Obergeschoss befindet sich eine Wohnung mit ca. 164 qm. Das Dachgeschoss ist evtl. ausbaufähig. Die Wohn- und Geschäftsräume sind derzeit bewohnt bzw. verpachtet, könnten jedoch ggf. freigemacht werden. Es wären die üblichen Modernisierungsmaßnahmen zur Anpassung an zeitgemäße Wohnverhältnisse und diverse Schönheitsreparaturen notwendig.

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

**Förderung:** Steuerabschreibungen nach § 7h und §§ 7i, 10f, 10g, 11b EStG, Zuschüsse bei Instandsetzung denkbar (Städtebauförderung, Denkmalpflege).

### **Mittelfranken: 90518 Altdorf b. Nürnberg, Grünsbergerstraße 15, Lkr. Nürnberger Land**

**Daten:** Gesamtnutzfläche ca. 400 qm, geeignet für Wohnen und Gewerbe; Grundstücksgröße 1.260 qm.

**Verkaufspreis:** Verhandlungsbasis für das Anwesen: 149.000,-- €.

**Kontakt:** Hans Hahn, Tel. 09187 / 41 974 oder Helmut Bloß, Tel. 09187 / 66 83.

**Beschreibung:** Das Bauernhaus mit ca. 1.260 qm Grund (leichte Südhanglage) liegt im Ortsteil Grünsberg südwestlich von Altdorf. Bushaltepunkt vor dem Haus, ca. 2 Autominuten zur ABA Altdorf/Burgthann, ca. 4 Autominuten zum Zentrum von Altdorf. Die Stadt bietet eine gute Infrastruktur mit Kindergärten, Grund- und Hauptschule, Gymnasium, Krankenhaus, Ärzte, Apotheken, eine ausgezeichnete Gastronomie und gute Fachgeschäfte etc. Eine gute Anbindung an den Personennahverkehr durch S-Bahn (Nürnberg) und Busse ist ebenfalls gegeben.

Das Sandsteingebäude, Baujahr ca. 1865, teilweise mit Fachwerk auf einer Giebelseite, hat die Abmessungen von ca. 11 x 18 m. Der ehemalige Stall und eine Scheune sind ins Gebäude integriert. Erdgeschoss und Obergeschoss bieten eine Fläche von jeweils ca. 200 qm, die darüber liegenden Böden sind ausbaubar. Auf der Hofseite befindet sich ein massiv gebautes Nebengebäude. Mauerwerk und Gebälk des Anwesens befinden sich unter Berücksichtigung des Alters in einem erhaltungswürdigen Zustand. Ansonsten benötigt das Haus eine komplette Renovierung. Wasser-, Strom- und Kanalanschlüsse sind vorhanden.

Das Bauernhaus eignet sich ideal zum Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Haus und Grundstück sind evtl. teilbar. Verhandlungsbasis für das Anwesen ist ein Preis von rund 149.000,-- €, wobei der Verkehrswert für das Grundstück nach der Richtwertkartei bereits bei ca. 170,-- €/qm liegt.

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

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

**Unterfranken: 97488 Markt Stadtlauringen, Birnfeld, Haßbergstraße 1, Lkr. Schweinfurt**

**Daten:** Grundstücksgröße 1.754 qm; Wohnhausgröße 131,24 qm (Geschossgröße).

**Verkaufspreis:** Verhandlungsbasis 75.000,-- €.

**Kontakt:** Friedel Heckenlauer, 1. Bürgermeister, Marktplatz 1, 97488 Markt Stadtlauringen, Tel. 09724 / 91 04 0.

**Beschreibung:** Das denkmalgeschützte Wohnhaus, erbaut 1698, liegt am Ortseingang des Ortsteils Birnfeld im Landkreis Schweinfurt. Das zweigeschossige, nicht unterkellerte Gebäude ist erdgeschossig auf Sandstein gebaut. Das Obergeschoss ist im Fachwerkstil errichtet und gut erhalten. Das Anwesen wird seit vielen Jahren vermietet. Die Fenster im Erdgeschoss wie auch im Obergeschoss sind neuere Datums und als Isolierglasfenster eingebaut. Das Grundstück ist mit einer Bruchsteinmauer zur Straße eingefasst, die sich in einem verhältnismäßig guten Zustand befindet und ein sehr schönes Eingangsportal mit einer Pieta aus der Barockzeit besitzt, mit einem profilierten Pilaster, darüber ein Architrav mit aufgesetzten Vasen.

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

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

**Schwaben: 86983 Lechbruck am See, Brandach 24, Lkr. Ostallgäu**

**Daten:** Gesamtnutzfläche ca. 210 qm – geeignet für Wohnen und Gewerbe, Grundstücksgröße 1.013 qm.

**Verkaufspreis:** Verhandlungsbasis.

**Kontakt:** Helmut und Christine Raischel, Am Anger 18, 97274 Leinach, Tel. 09364 / 31 90;

Dr. Frank Raischel, Hainbuchenweg 7, 73447 Oberkochen, Tel. 07364 / 29 00 52.

**Beschreibung:** Das Haus liegt etwas außerhalb der Ortsmitte. Das zweigeschossige Gebäude mit einer Gesamtfläche von 170 qm hatte ursprünglich eine Wohnung mit einer sog. Stube u. Küche im EG, zwei Schlafräumen und einem Abstellraum im OG. Der Rest des Gebäudes wurde als Stall und Scheune genutzt.

Das Gebäude verfügt nur über einen Kellerteil von ca. 10 qm. Im Jahr 1996 wurde das Grundstück an die Wasser- und Abwasserversorgung angeschlossen. Das Gebäude ist seit dem Jahr 2000 unbewohnt.

Für das Gebäude liegt folgende Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege vor (Auszug): „... Das längerschlossene, zweigeschossige Haus besitzt im Wohnteil vier Achsen; ... angegliedert ist der relativ kurze Wirtschaftsteil ... In der Tonne ist ein Stall eingebaut ... Der Wohnteil ist ein Ständerbau, Wohn- und Wirtschaftsteil sind mit einem Pfettendach mit Mittelpfette gedeckt ... Der Außenputz am Wohnteil besteht aus einem neuzeitlichen Kellenputz, der starke Beschädigungen aufweist ... Probleme gibt es durch die Durchfeuchtung des Hauses, sodass die Böden im Erdgeschoss zum großen Teil versottet sind.“

Das Haus ist im gegenwärtigen Zustand nicht bewohnbar und in allen Teilen stark sanierungsbedürftig. Ein Ausbau des Wirtschaftsteils zu Wohnzwecken ist allerdings möglich. Ein Gutachten zum baulichen Zustand des Gebäudes kann auf Anforderung vorgelegt werden.

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

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

Wolfgang Karl Göbner und Christine Schuller

## ■ IM AMT – Tel. 089/2114-0

### Personelle Änderungen im Landesamt

- ▶ **G2 – Öffentlichkeitsarbeit, Fortbildung, Pressestelle**  
Als neue Pressereferentin für Nina Dürr M.A., die in Mutterschutz gegangen ist, begann am 1. Mai 2009 Dr. Franziska Brüning.

**Abt. A: Praktische Denkmalpflege: Bau- und Kunstdenkmäler**

- ▶ **Referat A II – Niederbayern/Oberpfalz**  
Der Vertrag von Dipl.- Bauing. Julia Ludwar lief am 30. Juni 2009 aus; sie arbeitet weiterhin mit Werkvertrag am NQ-Projekt mit.

- ▶ **Referat A V – Restaurierung Bau- und Kunstdenkmäler**

Andrea Hutter begann am 15. Mai d. J. ihre Arbeit als Verwaltungsangestellte mit einem Zweijahresvertrag. Die Praktikantinnen Carina Herrig und Mareike Stöber scheidern am 31. Juli d. J., Christina Elsässer und Eva Kraemer am 30. September aus dem Amt.

Neu als Volontärinnen Restaurierung begannen am 1. Juni 2009 Anke Dreyer und Nora Eibisch. – Dipl.-Rest.

Fortsetzung auf Seite 66