

# RECHT

## Praktikum im Justitiariat des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege

Einsatz vom 18. Juni bis 27. Juli 2007

Ein solch lehrreiches Praktikum hatte ich bis dahin noch nicht absolviert: Während meines Jurastudiums hatte ich bereits bei Staatsanwaltschaft und Rechtsanwalt hospitiert, kam mir aber überall etwas fehl am Platze vor. Nun, nach abgeschlossenem Studium und mit dem Plan, mir durch ein Aufbaustudium in Bamberg Sonderwissen im Bereich Denkmalpflege zu erwerben, um später einmal als Jurist die Denkmäler mit allen Mitteln verteidigen zu können, hatte ich mich als Vorbereitung für das Aufbaustudium für ein Praktikum beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege beworben.

Ich erhielt Einblick in Themenfelder, die mir bis dahin völlig unbekannt waren: Ich erfuhr, welchen Einfluss EU-Richtlinien, die vordergründig nicht dem Themengebiet Denkmalpflege und Denkmalschutz angehören, auf diese Bereiche doch haben können: Die EU-Wasserrechtsrahmenrichtlinie beispielsweise, die mit Maßnahmenprogrammen darauf hinwirken möchte, möglichst vielen Gewässern wieder ihren natürlichen Lauf zu geben. Nicht auszudenken, welche Auswirkungen diese Maßnahmenprogramme auf historische denkmalgeschützte künstliche Gewässer wie das Kanalsystem Nymphenburg-Schleißheim oder auch auf unter der Wasseroberfläche erhaltene Bodendenkmäler haben können, wenn die Denkmalpflege nicht rechtzeitig beteiligt wird. Ebenso liegt dies auch beim Ausbau von Wasserstraßen des Bundes, mit dem ich mich intensiv beschäftigte. Sehr lehrreich war auch die Verfassung einer Urteilsübersicht im Bereich Denkmalrecht mit Kurzzusammenfassung der wichtigsten Leitsätze.

Nicht vergessen möchte ich zwei hochinteressante Gerichtsverhandlungen in Augsburg, die mir vor Augen führten, dass sich die Denkmalpflege nicht selten vor Gericht wieder findet, wo doch zuweilen für sie eher unbefriedigende Ergebnisse erzielt werden.

Reinhard Mast, Rechtsreferendar

## 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 Landesamtes 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: 84573 Aspertscham, Lkr. Mühldorf a. Inn, „Alter Kramerladen“

**Daten:** Gesamtnutzfläche: ca. 150 qm,

Grundstücksfläche mit Bauerwartungsland: 6.000 qm.

**Verkaufspreis:** Verhandlungsbasis: 155.000 €.

**Kontakt:** Herr Martin Dichtl, Tel. 08086-249 oder ab 18.00 Uhr Tel. 08086-946541.

**Beschreibung:** Bei der Liegenschaft handelt es sich um ein unbewohntes, ca. 300 Jahre altes Bauernhaus mit ehemaligem Kramerladen sowie einem Nebengebäude (für Tierhaltung geeignet) im Herzen der ländlich gelegenen, kleinen Ortschaft Aspertscham im Landkreis Mühldorf a. Inn. Das Gebäude ist stark sanierungsbedürftig und liegt direkt neben der gotischen Pfarrkirche. Aus denkmalfachlichen Gründen kann allerdings ein Ausbau des Dachgeschoßes nicht befürwortet werden. – Der Kindergarten befindet sich im Nachbarort Schönberg, etwa 3 km von Aspertscham entfernt. Grund- und Hauptschule befinden sich in Neumarkt-St. Veit, ca. 9 km entfernt, und werden wie der Kindergarten mit Bussen angefahren. Vom ca. 11 km entfernten Bahnhof in Ampfing gelangt man im 1-Std.-Takt in 50 Minuten direkt nach München Ostbahnhof. Alle anderen Infrastruktureinrichtungen sind in den angrenzenden Städten Mühldorf a. Inn, Neumarkt-St. Veit oder Ampfing zu erreichen.

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

### 2. Niederbayern: 84364 Bad Birnbach, Ortsteil Schatzbach, Schatzbach 12, Lkr. Rottal-Inn

**Daten:** Wohnfläche ca. 190 qm, Grundstücksgröße 976 qm.

**Verkaufspreis:** Verhandlungsbasis 69.000 €.

**Kontakt:** Herr Helmut Eiblmeier, Kleiststraße 15, 83026 Rosenheim, Tel. 0176/640 25 845 oder 0179/466 07 28.

**Beschreibung:** Bei dem Baudenkmal aus dem späten 18. Jahrhundert handelt es sich um das Anwesen Schatzbach 12, Flurstücksnummer 2269 der Gemarkung Untertattenbach, das in zentraler Lage inmitten der kleinen gemütlichen Ortschaft Schatzbach liegt. Schatzbach ist ca. 4 km vom Markt Bad Birnbach entfernt. Der Kurort ist bekannt für seine Therme, die 2007 neu eröffnete Golfanlage „Bella Vista“ und die vielen Erholungsmöglichkeiten. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schule, Banken etc. sind alle in unmittelbarer Nähe vorzufinden.

Auf dem Grundstück mit einer Gesamtfläche von 976 qm befinden sich neben dem Hauptgebäude auch eine unmittelbar angebaute große Scheune, mehrere kleine Schuppen und eine Garage, welche nach Westen ausgerichtet sind. Die Nebengebäude unterliegen nicht dem Denkmalschutz und können nach bereits erfolgter Absprache mit der Denkmalschutzbehörde entfernt oder verändert werden.

Die imposante Frontseite des Holzhauses ist nach Süden ausgerichtet. Das Haus verfügt über acht Zimmer im EG und OG, ein großes Dachgeschoß und einen Keller. Im Haus integriert befindet sich auf der Westseite ein kleiner Stall und darüberliegend ein Heuboden, welcher in die Scheune übergeht. Diese Flächen können nach Umbau ebenfalls als Wohnfläche genutzt werden. Wegen des Alters ist das Gebäude in den Innenräumen bezüglich der sanitären Anlagen, der Heiztechnik (Kamin ist vorhanden), Dämmung und der Elektroinstallation sanierungsbedürftig.

**Verkaufspreis:** Verhandlungsbasis für das Anwesen ist ein Preis von 69.000 €. Der Verkehrswert für das Grundstück wird durch die 2008 abgeschlossene Fernwasser- und Abwasserversorgung erhöht.

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

### 3. Oberpfalz: 92358 Seubersdorf, Waldkirchen 2, Lkr. Neumarkt i. d. Opf., sanierter ehem. Pfarrhof im Oberpfälzer Jura

**Daten:** Gesamtnutzfläche ca. 500 qm, EG, OG (geeignet für Wohnen und Freiberufler), Dachgeschoß-Ausbau vorbereitet, ca. 200 qm, Keller 150 qm (Sauna, Waschküche, Fußbodenheizung, Dusche, WC), Natursteinscheune ca. 18 x 10 m EG (Fahrzeuge und Werkstatt) und OG (ausbaufähig), Grundstücksgröße 850 qm.

**Verkaufspreis:** Verhandlungsbasis für das Anwesen 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 zwei Duschbäder mit WC. OG ein Wannens-/Duschbad mit WC, DG WC, Badausbau für ein Bad vorhanden. Keller Dusche mit WC und Sauna.

Regenwassersammelanlage für Brauchwasser, WC ect.

Dachstuhl Knjstock 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: 95691 Hohenberg a. d. Eger, im Naturpark Fichtelgebirge, Hirtengasse 2, Lkr. Wunsiedel i. Fichtelgebirge, Altes Forsthaus mit Nebengebäude

**Daten:** Grundstück: 387 qm + 190 qm = 577 qm  
Wohnhaus mit Mansarddach/Nutzung: Ein- oder Zweifamilienhaus

Erdgeschoß: 84,87 qm/Obergeschoß: 139,37 qm.  
Gewölbe-Stall: 28,2 qm/als Wohnraum nutzbar.  
Gewölbe-Keller: 33,7 qm + 10,07 qm = 43,77 qm.  
Scheune: Erdgeschoß: 63,5 qm/Obergeschoß: 60,0 qm.  
Aufwendige Ausstattung: Spindelstiege/teils Stuckdecken/  
Reste einer schwarzen Küche/teils Fachwerk.

**Verkaufspreis:** Verhandlungsbasis 60.000 €. keine Maklergebühr.

**Kontakt:** Frau Alt, Beethovenstraße 13A, 84088 Neufahrn/NB, Tel: 08773-70 73 00; E-Mail: altgerlinde@tiscali.de

**Beschreibung:** Das Gebäude, Baujahr 1768/1777, ist in sanierungsbedürftigem Zustand. Ein Voruntersuchungsprojekt und eine Befunduntersuchung sind abgeschlossen. Sanierung: Ab 2006 möglich.

**Fördermittel:** Die Voraussetzungen für eine finanzielle Unterstützung der Gesamtinstandsetzung sind als gut zu bewerten: Das Projekt ist in die Planungsliste des bayerischen Entschädigungsfonds aufgenommen. Eine Bezuschussung im Rahmen der Dorferneuerung sowie durch die Oberfrankenstiftung und den Landkreis liegen im Bereich des Möglichen.

**Steuerabschreibungen:** Steuerabschreibungen nach §§ 7i, 10f, 10g, 11b EStG denkbar.

### 5. Mittelfranken: 91539 Burgbernheim, Raiffeisenstraße 3, Lkr. Neustadt a. d. Aisch-Bad Windsheim

**Daten:** Gesamtnutzfläche: ca. 120 qm Wohnfläche auf ca. 250 qm erweiterbar, Grundstücksgröße verhandelbar.

**Verkaufspreis:** Symbolisch unter Vorbehalt einer Instandsetzungsklausel.

**Kontakt:** Herr Hans Schmid, Raiffeisenstraße 2, 91539 Burgbernheim, Tel. 09847-293

**Beschreibung:** Das Anwesen liegt am Ortsrand von Buchheim. Die Hofanlage besteht heute lediglich aus einem eingeschobigen, breiten und lang gestreckten Wohnstallhaus mit Satteldach, das im Kern auf das 17. Jahrhundert zurückgehen dürfte.

Die Grundrisstruktur folgt dem regional üblichen Prinzip: Giebelseitig befindet sich die große Eckstube mit einer anschließenden Kammer. Vom Flur aus werden Küche und indirekt eine kleine Kammer erschlossen. Linker Hand zweigt zum rückwärtigen Stallteil hausmittig ein schmaler Gang ab, zum Hof hin liegt auf dieser Seite eine weitere kleine Stube. Im Dachgeschoß sind lediglich giebelseitig zwei Stuben ausgebaut.

Aus der barocken Bauphase haben sich die Grundrisstruktur sowie die dazugehörigen Fassungen erhalten. Eine weitere Besonderheit stellt die Holzvertäfelung an den Außenwänden der großen Erdgeschoßstube dar.

Nennenswerte Umbauten haben um 1900 stattgefunden. In dieser Zeit wurden die Fenster sowie eine neue Haustür in Formen des Späthistorismus/Jugendstil eingesetzt.

Die Bausubstanz hat wegen des unterlassenen Bauunterhaltes in einigen Bereichen bereits deutliche Schäden. Zum einen sind diese verursacht durch offen stehende Bereiche in der Dacheindeckung, infolgedessen sind Deckenbalken geschädigt, und in wenigen Bereichen ist die Lehmschlagdecke bereits abgängig. Einen weiteren Schadensbereich stellt die Sockelzone dar. Wegen der dauernden Feuchtebe-

## Recht

lastung sind die Fußpunkte der Fachwerkständer und Streben beschädigt. Trotz der genannten Schäden befindet sich das Gebäude in einem Instandsetzungsfähigen Zustand.

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

#### 6. Unterfranken: 97421 Schweinfurt, Bürgerhaus im Sanierungsgebiet

**Daten:** Grundstücksfläche: ca. 300 qm, Wohn- und Nutzfläche: ca. 370 qm.

**Verkaufspreis:** 175.000 €.

**Kontakt:** Stadt Schweinfurt – Sanierungsstelle – Herr Lupprian, Krumme Gasse 25/27, Telefon: 09721/51 535, Telefax: 09721/51 510, E-Mail: sanierungsstelle@schweinfurt.

**Beschreibung:** Bürgerhaus mit rückwärtiger Hochlaube und Innenhof, restaurierungsbedürftig. Das Objekt liegt in der Innenstadt im Sanierungsgebiet.

Aufmaß, Befunduntersuchungen und statische Untersuchungen sind durchgeführt. Ein Planungskonzept ist vorhanden.

**Nutzung:** Das Erdgeschoß ist derzeit an ein Bekleidungs-fachgeschäft vermietet. Empfohlene Nutzung: Gewerbe, Wohnen.

**Förderung:** Da wir uns noch in der Dorferneuerung befinden, könnten zusätzliche Mittel (neben Denkmalschutzmitteln) genutzt werden. Einsatz von Mitteln des Entschädigungsfonds nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz sowie von Städtebauförderungsmitteln möglich. Steuerabschreibungen nach § 7h und §§ 7i, 10f, 10g, 11b EStG denkbar.

#### 7. Schwaben: 87737 Boos, Orsteil Reichau, Reichau Nr. 127, Lkr. Unterallgäu

**Daten:** Ehemaliges Kuratenhaus, Wohnfläche EG und OG

ca. 120 qm zuzüglich nicht ausgebautem Dachgeschoß und kleinem Gewölbekeller. Grundstücksgröße ca. 565 qm.

**Verkaufspreis:** Verhandlungsbasis 72.000 €.

**Kontakt:** Bischöfliche Finanzkammer Diözese Augsburg, Immobilienmanagement – Projektentwicklung, Hafnerberg 2, 86152 Augsburg,

E-Mail: projektentwicklung@bistum-augsburg.de

Ansprechpartner: Herr Antosch Tel. 0821-3166462.

**Beschreibung:** Bei dem Baudenkmal handelt es sich um das Anwesen Reichau Nr. 127, 87737 Boos, Teilfläche von Flurstücksnummer 6 der Gemarkung Reichau, das neben der Kuratiikirche St. Anna in Reichau liegt. Ehem. Kuratenhaus, Satteldachbau mit Giebelgesimsen, spätes 18. Jahrhundert. Zweigeschoßiger Ziegelmauerwerkbau mit Holzdachstuhl und Ziegeldeckung.

Das Gebäude ist in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand. Die gesamte Bausubstanz muss generalüberholt und saniert werden. Die Möglichkeit eines Dachausbaus wäre insbesondere unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten zu überprüfen. Ein kleiner Keller ist vorhanden.

Die Gesamtbaukosten wurden auf insgesamt ca. 0,43 Mio. € inkl. Nebenkosten und MWSt. geschätzt. Zusätzlicher denkmalpflegerischer Mehraufwand ist noch mit dem Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.

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

Wolfgang Karl Göhner

### Aktuelle Rechtsprechung

siehe „Hinweise für Denkmaleigentümer – Recht und Finanzen → Rechtsprechung“ auf der Internetseite [www.blfd.bayern.de/blfd/content/pdfs](http://www.blfd.bayern.de/blfd/content/pdfs)

Wolfgang Karl Göhner

# IM AMT – Tel. 089/2114-0

## Personelle Änderungen im Landesamt

### Amtsleitung

#### ► G 1 – Justitiariat

Regierungsdirektor **Wolfgang Karl Göhner** wurde zum 31. Dezember 2007 von der Leitung des Referats A VI – Förderwesen entbunden; das Referat wird als Sachgebiet dem Referat G 4 eingegliedert. – Mit Wirkung vom 22. November 2007 erfolgte die Bestellung Göhners zum Datenschutzbeauftragten des Landesamtes.

#### ► G 2 – Öffentlichkeitsarbeit, Fortbildungswesen, Pressestelle

Die studentische Hilfskraft **Sara Sottanelli** wird vom 14. Januar bis 15. Oktober 2008 die Pressereferentin **Nina Wiesner M.A.** bei den Vorbereitungen für die Jubiläumsfeierlichkeiten unterstützen.

#### ► G 3 – IuK-Technik

Zur Verstärkung des Referats wurde Frau Dipl.-Inf. (FH) **Ina Sassen** am 15. September 2007 mit einem Zweijahresvertrag eingestellt (s. Kasten S. 58).

#### ► G 4 – Innere Organisation, Personalwesen, Haushalt, Förderwesen

**Marko Schnittrich**, bisher für Personalangelegenheiten zuständig, übernahm am 1. Januar die vakante Stelle von Frau **Sigrid Sandmeir** in der Referatsleitung. Seine Nachfolgerin im Personalwesen und als Stellvertretung der Referatsleitung wurde Dipl.-Verwaltungswirtin (FH) **Mirjam Pfeiffer** (s. Kasten S. 58).

Das bisherige **Referat A VI – Förderwesen** wurde am 1. Januar 2008 wieder als Fachbereich unter der Leitung von **Josef Süß** dem Referat G 4 eingegliedert. –