

(Urteil vom 27. September 2007, a. a. O.) aufbauenden Entscheidung sich um den Erhalt des kulturellen Erbes des Landes Mecklenburg-Vorpommern im Speziellen, aber ganz besonders um Denkmalschutz und Denkmalpflege im Allgemeinen verdient gemacht. Die Oberverwaltungsgerichte fordern von allen Beteiligten, allen voran von den Denkmaleigentümern, den Unteren Denkmalschutzbehörden und den Denkmalfachbehörden das ein, worauf es im Sinne der Landesverfassungsrechtlichen Vorgaben (so z. B. nach Art. 3, 141 der Bayerischen Verfassung) ankommt: Gegenseitigen Respekt (vom lateinischen *respectus* „Zurückschauen, Rücksicht, Berücksichtigung“ bzw. *respectare* „zurücksehen, berücksichtigen“), d. h. Achtung sowohl der Person des Denkmaleigentümers mit seinen privaten, meist durchaus nachvollziehbaren, oft auch grundsätzlich verständlichen Belangen einerseits, andererseits die staatliches Recht vollziehenden Behörden, die versuchen, möglichst beratend, helfend, fördernd und unterstützend Partner des Denkmaleigentümers bei der Befolgung der „corporate identity“ ihres Landes in der Bundesrepublik Deutschland, der jeweiligen Landesverfassung, zu sein. Dies erfordert sicher beidseits Toleranz gegenüber der jeweils anderen Seite und Anerkennung des Anderen. Dieser notwendige Respekt gegenüber Bürger, Gesetz, Staat und Verwaltung impliziert vielleicht nicht notwendigerweise Achtung, aber eine respektvolle Haltung schließt zumindest bedenkenloses egoistisches Verhalten aus. Die Respektvorstellung ist etwas Vorausgehendes und leitet sich nicht aus einer Rechtsvorstellung ab; sie impliziert die für den Erhalt unseres kulturellen Erbes im Sinne einer nicht-muscalen Fortentwicklung und sinnvollen Nutzbarkeit auch unserer Denkmallandschaft eigentlich selbstverständliche innere Haltung.

Der gegenseitige Respekt und damit der jeweilige Einfluss sind direkt davon abhängig, wie sehr die Beteiligten als Partner wahrgenommen werden. Die persönliche Identifikation sowohl des Denkmaleigentümers als auch der Behördenmitarbeiter mit dem verfassungsrechtlichen Ziel des Erhalts des örtlichen und überörtlichen kulturellen Erbes sind dabei unverzichtbar. Menschen sind jedoch Gott sei Dank individuell und sehr verschieden. Es verwundert daher nicht, dass auch manche Denkmaleigentümer aus unterschiedlichsten Gründen heraus (noch) nicht den Zugang zu den Denkmalbehörden gefunden haben, der diese ihm als Partner erscheinen ließe.

Unverkennbar ist der indirekte Effekt über Identifikation um so größer, je stärker sich der Denkmaleigentümer auf eine „Beziehung“ zu den Behörden einlässt, diese dann als selbstbestimmt erlebt bzw. je stärker er in seinen Augen von den Behördenmitarbeitern respektiert wird.

Verkäufliche Denkmäler

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege führt auf seiner 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 Eigentü-

Zusammenfassend sollen die entscheidenden Leit- und Merksätze nochmals dargestellt werden:

1. Das Verwaltungsgericht verletzt seine Amtsermittlungspflicht (§ 86 Abs. 1 VwGO) nicht, wenn es von der Einholung eines Sachverständigenutachtens über die wirtschaftliche Unzumutbarkeit der Nutzung eines Grundstücks unter Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes absieht, wenn bei einer Vielzahl von möglichen Nutzungskonzepten der Eigentümer über seine Vorstellungen von der Nutzung schweigt und seine maßgeblichen wirtschaftlichen Verhältnisse nicht offenlegt.

2. Die verwaltungsgerichtliche Amtsermittlungspflicht entbindet im Einklang mit der Rechtsprechung des OVG Koblenz (Urteil vom 26.5.2004, Az.: 8 A 12009/03, EzD 2.2.6.1 Nr. 24) und zuletzt des BayVGH (Urteil vom 27.9.2007, Az.: 1 B 00.2474, BayVBl 2008, 149 ff. [mit Anm. Dieter Martin]) nicht von der Mitwirkung an der Ermittlung des Sachverhalts.

3. Im Denkmalschutzrecht obliegt die Darlegungs- und Beweislast für die wirtschaftliche Unzumutbarkeit der Erhaltung des Denkmals dem Eigentümer.

4. Die Berechnung und etwaige Feststellung einer wirtschaftlichen Unzumutbarkeit i. S. d. Beschlusses des BVerfG vom 2.3.1999 (Az.: 1 BvL 7/91, EzD 1.1 Nr. 7) kann nur bezogen auf ein vom Eigentümer vorgeschlagenes und seinen Nutzungsabsichten entsprechendes Nutzungskonzept in umfassender Weise (u. a. unter Berücksichtigung der Hinnahme von Veränderungen, öffentlicher Fördermittel und steuerlicher Gestaltungsmöglichkeiten) erfolgen.

5. Die Entscheidung über die Nutzung obliegt allein dem Eigentümer, der sich aus dem Eigentumsrecht und den daran anknüpfenden (Sozial-)Bindungen folgend ggf. den damit verbundenen Kosten stellen muss.

6. Der Eigentümer ist aus diesen verfassungsrechtlichen Bindungen des Eigentums heraus verpflichtet, sich ggf. unter Hinzuziehung von hierzu berufenen Sachverständigen ernsthaft mit der Frage der Verwirklichung einer subjektiv gewünschten Nutzung unter Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes auseinanderzusetzen.

7. Kosten, die durch unterlassene Unterhaltung des Denkmals entstanden sind, können bei der Prüfung einer etwaigen Unzumutbarkeit nicht berücksichtigt werden.

8. Die Mitwirkungspflichten des Eigentümers mögen stark reduziert sein bzw. entfallen, wenn offensichtlich wäre, dass eine wirtschaftlich zumutbare Nutzung des Denkmals ausgeschlossen sei.

Wolfgang Karl Göhner

mern 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: 85253 Eisenhofen, Gmkg. Erdweg, Bischof-Neuhäusler-Straße 50, Lkr. Dachau

Daten: Grundstücksfläche: 650 qm (geeignet für Wohnen und Gewerbe); umbauter Wohnraum: 1.430 Kubikmeter; Grundriss Wohnhaus: ca. 16 × 13 m (erster und zweiter Stock, Dachgeschoss ausbaubar).

Verkaufspreis: Verhandlungsbasis 117.000 €.

Kontakt: Josef Müller, Ignaz-Taschner-Str. 16, 85221 Dachau, Tel. 08131-79076.

Beschreibung: Das Gebäude ist seit 1999 nicht mehr bewohnt und muss für eine Wohnnutzung renoviert werden. Strom-, Kanal-, Telefon und Wasseranschluss sind vorhanden.

Das freistehende Bauernhaus, ein Ziegel-Massivbau mit Satteldach, wurde 1872 errichtet und ist teilweise unterkellert. Der Dachstuhl ist eine Binder-/Pfettendachstuhlkonstruktion; das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut.

Der Grundriss ist für das Baujahr typisch: Im Erdgeschoss befindet sich ein geräumiger Flur, von dem aus jedes Zimmer zu betreten ist. Auf einer Seite grenzt das Haus an eine Staatsstraße, die andere Seite mit Haupteingang führt zum Garten.

Der Keller besitzt eine Gewölbedecke aus Ziegel, Erdgeschoss und Obergeschoss eine Holzbalkendecke. Aus dem Keller führt eine Ziegelstiege in das Erdgeschoss; die Geschosstreppen sind aus Holz.

Der Kellerfußboden ist ein Ziegelboden; die Wohnraumfußböden bestehen aus Holzbalken oder sind Steinböden.

Die Fenster sind Holzdoppel- und Wagnerfenster mit ein-facher Verglasung. Es gibt zwei Hauseingangstüren, davon eine massive Holztür.

Heizung erfolgt über Einzelöfen mit Holz, Kohle oder Öl.

Für das Gebäude liegt ein Gutachten vor, worauf sämtliche Angaben basieren.

<http://www.blfd.bayern.de/blfd/content/pdfs/Eisenhofen.pdf>

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

2. Niederbayern: 94527 Aholming, OT Isarau, Isarauer Str. 41, Lkr. Deggendorf, ehemaliges Schloss Aholming-Isarau mit erhaltenem Portalgebäude

Daten: Gebäudenutzfläche ca. 8000 qm Grundstück, davon ca. 2600 qm Gebäudegrundfläche.

Verkaufspreis: Verhandlungsbasis 500.000 €.

Kontakt: ARCO-BETRIEBE, Inh. Dipl.-Ing. Riprand Graf von und zu Arco-Zinneberg, Preysingstrasse 27, 94554 Moos, Ansprechpartner: Herr Zirngibl, Liegenschaften, Tel.: +49 99 38 918 247, Fax: +49 99 38 918 233, E-Mail: zirngibl@arco-zinneberg.de

Beschreibung: Bei dem Baudenkmal, beim Kirchdorf Aholming zwischen Plattling und Osterhofen gelegen, handelt es sich um das Portalgebäude des ehemaligen Schlosses Aholming-Isarau, einen dreigeschossigen Giebelbau. Der erhaltene Torbau war einst der Zugang zur Vorburg. Erhalten ist auch der Innenhof samt Wirtschaftsgebäuden der Vorburg, die als Unterstellplätze genutzt werden. Der Torbau stammt wohl aus dem 14./15. Jahrhundert, der Innenhof aus

dem 18./19. Jahrhundert. Das Baudenkmal ist derzeit nicht bewohnt und befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand.

(<http://www.blfd.bayern.de/blfd/content/pdfs/Aholming.pdf>).

Förderung: Steuerabschreibungen nach §§ 7i, 10f, 10g, 11b EStG und 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: 95496 Mehlmeisel, Schafgasse 5 und 5a, Lkr. Bayreuth

Daten: Gebäudegrundfläche ca. 130 qm (geeignet für Wohnen, als Ferienwohnung oder Büro), Grundstücksgröße ca. 590 qm, Grundstück: FlstNr. 36 Gmkg. Mehlmeisel

Verkaufspreis: Verhandlungsbasis 22.000 €

Kontakt: Michael König (Eigentümer), Am Park 4, 95694 Mehlmeisel, Tel./Fax: 09272-6187

Beschreibung: Bei dem Baudenkmal handelt es sich um

ein Anwesen im Ortszentrum von Mehlmeisel, einem staatlich anerkannten Erholungsort im südlichen Fichtelgebirge mit einem vielseitigen Angebot an Fremdenverkehrseinrichtungen und auch Wintersportmöglichkeiten. Das eingeschossige Doppelhaus aus dem Jahre 1771 wurde früher landwirtschaftlich genutzt. Es ist derzeit nicht bewohnt und befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Über den Gebäudezuschnitt und die Raumaufteilung liegen keine Unterlagen vor. (<http://www.blfd.bayern.de/blfd/content/pdfs/Mehlmeisel-Schafgasse.pdf>).

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

5. Mittelfranken: 91598 Colmberg, OT Binzwangen, Haus Nr. 38, Lkr. Ansbach

Daten: Gesamtnutzfläche ca. 200 qm, Grundstücksgröße ca. 170 qm. Das Gebäude muss komplett saniert werden.

Verkaufspreis: 49.000 €

Kontakt: Menzel Immobilien, Rothenburger Str. 2, 91598 Colmberg, Tel. 09803-94191

Beschreibung: Beim sogenannten „Schlösslein“ in Binzwangen handelt es sich um ein zweigeschossiges, walmdedektes Gebäude der Zeit um 1600. Teile des Sockels wie des Erdgeschosses reichen möglicherweise noch auf ein spätmittelalterliches Turmhaus zurück. Die ursprüngliche Funktion des – vor allem im Inneren – überaus repräsentativ gestalteten Baues ist noch ungeklärt. Möglicherweise handelt es sich um ein ehemaliges bischöfliches Amtshaus. Ursprünglich scheinen sowohl Erd- als auch Obergeschoss über massivem Sockel in Fachwerk errichtet worden zu sein. Die Außenwände des Erdgeschosses wurden jedoch aufgrund von Feuchtschäden bereits im Verlauf des 19. und frühen 20. Jahrhunderts an Nord- und Westseite in Sandstein- bzw. Ziegelmauerwerk ersetzt. Ob die Lochfassaden, insbesondere die Ostfassade, in der Vergangenheit bereits Veränderungen erfahren haben, ist derzeit noch ungeklärt.

Das turmartige Gebäude weist einen nahezu quadratischen Grundriss auf, sowohl Erd- als auch Obergeschoss werden über einen breiten Mittelflur erschlossen. Die Flurwände zeigen Sichtfachwerk, die Haupträume sind größtenteils verputzt. Nahezu alle bauzeitlichen Türrahmen haben sich mit reich profilierten Bedachungen mit Konsolfries erhalten, des Weiteren historische Dielen- und Fliesenböden, Türblätter usw. Die Fenster gehen auf verschiedene Bauphasen zurück, im Obergeschoss sind teilweise noch barocke Kreuzstockfenster mit Bleisprossen vorhanden, im Erdgeschoss überwiegend Galgenfenster wohl des späten 19. Jahrhunderts. Das Dachwerk (zweigeschossiges Kehl-balkendach) ist von kräftigen Dimensionen und wird durch zweifach liegende Stühle gestützt.

Insgesamt handelt es sich um ein herausragendes Baudenkmal. Sowohl die reiche Innenausstattung als auch das qualitätvolle Dachwerk besitzen ein gestalterisches und handwerkstechnisches Niveau, das weit über dem eines einfachen ländlichen Wohngebäudes liegt.

Die Schäden am Gebäude sind umfangreich. Vor allem an den Fachwerkaußenwänden des Erdgeschosses (Ost- und Südseite) besteht dringender Handlungsbedarf. Das Gebäude

steht seit vielen Jahren leer. (http://www.blfd.bayern.de/blfd/content/pdfs/Colmberg-OT_Binzwangen.pdf).

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

6. Unterfranken: 97486 Königsberg i. Bay., Marktplatz 2, Lkr. Haßberge

Daten: Grundstücksgröße ca. 390 qm, Wohnfläche ca. 400 qm, Gewerbefläche ca. 220 qm.

Verkaufspreis: nach Vereinbarung.

Kontakt: Hannelore Rectanus, Tel.: 09525/1276 oder 1206 E-Mail: Schm.Holger@gmx.de

Beschreibung: Das denkmalgeschützte Wohn- und Geschäftshaus liegt zentral und in bester Lage neben Hotel, Apotheke, Metzgerei und Kunstgewerbeläden direkt am Marktplatz gegenüber der Kirche. Durch die ideale Lage ergeben sich vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, nicht nur für gewerbliche Tätigkeiten.

Erbaut wurde das geschichtsträchtige Haus um ca. 1600 von der angesehenen Familie Mertini-Zinck. Hier wurde auch der Barock-Komponist Briegel, später Hofkapellmeister in Darmstadt, geboren.

Das Anwesen besteht aus einem dreigeschossigen Vorderhaus und einem zweigeschossigen Rückgebäude. Das Erdgeschoss des Vorderhauses ist nach einer Komplettrenovierung seit Ende 1999 gewerblich als Büroraum vermietet. Das kleine Ladengeschäft direkt am Torturm ist frei.

In den Obergeschossen der beiden Häuser befinden sich insgesamt fünf Wohnungen, die über ein zentrales Treppenhaus erschlossen werden. Eine der fünf Wohnungen ist derzeit vermietet. Weitere Möglichkeiten bieten das nicht ausgebaut Dachgeschoss und der historische Gewölbekeller, der über das Treppenhaus zu erreichen ist.

Die Autobahn verläuft nur 15 km entfernt. (http://www.blfd.bayern.de/blfd/content/pdfs/Colmberg-OT_Binzwangen.pdf).

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

7. Schwaben: 89438 Holzheim, OT Fultenbach, Gefällstr. 21, Lkr. Dillingen a. d. Donau

Daten: Wohnfläche: 250 qm (geeignet für Wohnen und Gewerbe); Dachboden ausbaufähig; Grundstücksgröße 2.150 qm.

Verkaufspreis: 210.000 €, teilbar und bebaubar:

z. B. Haus auf 1.040 m² Grund ohne Stadel: 160.000 €

z. B. Haus auf 1.350 m² Grund mit Stadel: 177.000 €

Kontakt:

Frau Wiesermann, Fultenbach, Tel. 08296-324;

Constanze und Hermann Lagally, Schafwiesenstr. 70,

A-4600 Wels, Tel. 0043-7242-62753, Fax: 0043-7242-35350,

E-Mail: office@coll-tec.at

Bischöfliche Finanzkammer Diözese Augsburg, Immobilienmanagement – Projektentwicklung, Hafnerberg 2, 86152

Fortsetzung auf Seite 54

Im Amt

Augsburg, Ansprechpartner: Herr Antosch, Tel. 0821-3166462, E-Mail: projektentwicklung@bistum-augsburg.de
Beschreibung: Bei dem Baudenkmal handelt es sich um ein Wirtschaftsgebäude der ehemaligen Klosteranlage in Fultenbach, einem idyllischen Dorf im Naturpark Augsburg West. Es wurde Anfang der 1970er Jahre liebevoll restauriert und ausgebaut. Ein großer Raum im EG hat Kappengewölbe, im Keller sind ebenso alte Gewölbe und ein Brunnen. Kanalisation wurde 1995 gelegt und angeschlossen. Um- und Ausbaumaßnahmen für zwei bis drei Parteien können nach einvernehmlicher Abstimmung mit dem LRA Dillingen und dem Landesamt erfolgen. Das Haus ist unter diesen Voraussetzungen grundsätzlich um- und ausbaufähig. Der bisher nicht genutzte Dachboden mit 137 qm im

1. Stock ist ggf. für eine Einliegerwohnung geeignet; evtl. wäre auch eine Außentreppe realisierbar.
 Das Haus besitzt Zentralheizung, einen Kaminofen und eine sehr große Terrasse.
 Raumaufteilung im EG: 2 große Wohnzimmer, 1 Bad, Küche mit Esszimmer, 1 Zimmer.
 Raumaufteilung im OG: 3 Schlafzimmer, 1 großes Bad mit Badewanne und separater Dusche, Dachboden.
 Eingang, Flure und das Wohnzimmer mit den Kappengewölben haben schöne Steinböden.
 Schulbusse verkehren nach Holzheim und Dillingen.
Förderung: Steuerabschreibungen nach §§ 7i, 10f, 10g, 11b EStG und Zuschüsse bei Instandsetzung denkbar (u. a. Denkmalpflegefördermittel).

Wolfgang Karl Göhner

■ IM AMT – Tel. 089/2114-0

Personelle Änderungen im Landesamt

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

Die Verwaltungsangestellte **Christine Schmidt**, seit 1. Dezember 1988 im Fachbereich Haushalt für Rechnungen zuständig, ging am 31. Mai 2008 in Rente.

Abt. A: Praktische Denkmalpflege: Bau- und Kunstdenkmäler

► **Beate Westhoff** ist seit 1. Dezember 2007 Nachfolgerin der im September ausgeschiedenen Abteilungssekretärin **Michaela Maier** (s. Kasten S. 55).

Fortsetzung auf Seite 57



Die Landesstelle für die nichtstaatlichen Museen, von links, 1. Reihe: R. Quaas, L. Perlic, E.-M. Fleckenstein, G. Waldomer, M. Eberlein, Ch. Schmid-Egger, W. Stäbler, S. Stettner; 2. Reihe: O. Lohr, A. Gribl, M. Attenberger, R. Köhnlein, E.-M. Striegl, V. Pröstler, A.-M. Lang, S. Garau; 3. Reihe: H. Kunz-Ott, Ch. Flitgel, M. Henker, Y. Langenstein, A. Wießmann

Foto: Michael Forstner