



Archäologiepark Altmühltal, Obere Klausen (Foto: Kreisarchäologie Kelheim)

Auch bereits bestehende Denkmäler wie die Klausenhöhlen und die Kastilhöhle wurden in den Archäologiepark integriert. Doch nicht allein archäologische Belange werden dargestellt, auch der Landschafts- und Vegetationsgeschichte, der Geschichte des Kanalbaus und schließlich den Kanalgrabungen selbst sind Stationen gewidmet. Dort findet der Besucher Hörpunkte mit Informationen zu diesen Themen.

Zu den im Archäologiepark Altmühltal nachgebauten Befestigungsanlagen zählen unter anderem die frühlatènezeitlichen Anlagen auf dem Michelsberg und der Nachbau eines spätkeltischen Stadttors des Oppidums von Alkimoennis. Visualisierungen und Nachbauten von Grabbauten unterschiedlichster Zeitstellung finden sich in Altessing, Emmertal, Haidhof, Untereggersberg und Deising. Einblicke in vorgeschichtliches Siedlungsgeschehen geben die Stationen von Prunn, Oberhofen, Dietfurt-Griesstetten und Dietfurt-Alcmona wieder. Auch Befunde, die von keltischem Handwerk im unteren Altmühltal zeugen, findet man in nachgebauter Form, wie z. B. keltische Rennfeueröfen und eine Esse in Altessing.

Ruth Sandner

Informationen für Besucher:

Flyermaterial: Tourismusverband im Landkreis Kelheim e. V., Donaupark 13, 93309 Kelheim, Tel. 09441/207339

Internet: [www.archaeologiepark-altmuehlal.de](http://www.archaeologiepark-altmuehlal.de)

Literatur: M. M. Rind/R. Sandner, Archäologiepark Altmühltal. Ein Reiseführer in die Vorzeit. Mit Kurzgeschichten von E. W. Heine (Regensburg 2008). ISBN 978-3-7954-2106-9

## RECHT

### Urteil des BayVG Regensburg zu Dachgeschossaus- bzw. -aufbauten

vom 30. April 2009, Az.: RO 2 K 07.1401, n. v.

In Heft 142 der Denkmalpflege Informationen habe ich u. a. mit dem Urteil des BayVG München vom 10. November 2008 (Az.: M 8 K 07.5911, juris) die erste verwaltungsgerichtliche Entscheidung zum Problemfeld der einkommensteuerlichen Erleichterung nach §§ 7 i, 10 f EStG bei Dachgeschossaus- und -aufbauten vorgestellt. Ausgangspunkt der gesamten Rechtsdiskussion im Freistaat Bayern war allerdings der nun entschiedene Regensburger Fall, der ob seiner besonderen Fragestellungen etwas mehr Zeit benötigte, um abschließend entschieden zu werden.

#### 1. Sachverhalt:

Mit der Klage wurde die Rücknahme einer denkmalschutzrechtlichen Grundlagenbescheinigung nach § 7 i EStG durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege angegriffen. Für die Sanierung eines in der Bayerischen Denkmalliste eingetragenen Baudenkmals war 2003 die Baugenehmigung erteilt worden. Von dieser Sanierungsmaßnahme umfasst war die Errichtung eines begiebelten Satteldachs mit Dachgeschossausbau über dem 3. Obergeschoss an Stelle eines flach geneigten Pultdaches über dem 3. Obergeschoss. Dies geschah in enger Zusammenarbeit und vollem Einvernehmen zwischen Denkmaleigentüme-

rin, Unterer Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege. Antragsgemäß wurde daher nicht nur die erfolgte Abstimmung i. S. v. § 7 i Abs. 1 Satz 6 EStG als gegeben bezeichnet, sondern nachfolgend in 2005 auch die beantragte Grundlagenbescheinigung erteilt und bestätigt, dass sämtliche geltend gemachten Aufwendungen denkmalfachlich erforderlich waren.

Im Oktober 2006 remonstrierte allerdings das Finanzamt Regensburg gegenüber dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege hinsichtlich der in der Grundlagenbescheinigung berücksichtigten ausgebauten Wohnung im 4. Obergeschoss, nachdem im Rahmen einer Betriebsprüfung festgestellt worden war, dass das Gebäude vor der Modernisierungsmaßnahme kein 4. Obergeschoss gehabt habe, es sei lediglich mit einem Flachdach versehen gewesen.

Nach eingehender Prüfung bestätigte das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege im April 2007, dass „die Neuerichtung des Dachtragwerks mit dem gleichzeitigen Ausbau für Wohnzwecke für die Anschaulichkeit des Baudenkmals im Kontext des Ensembles „Altstadt Regensburg und Stadtamhof“ eine wünschenswerte Verbesserung der vorher unbefriedigten Notsituation darstellt“, jedoch könne „dieser Zugewinn an Anschaulichkeit nicht so interpretiert

worden, dass er zum Erhalt des Baudenkmals mit seinen vier Vollgeschossen zwingend notwendig und unabwendbar gewesen ist. Insofern kann aus denkmalfachlicher Sicht eine Einschätzung des neuen Dachtragwerks mit den neu entstandenen Wohnflächen als ‚neues Wirtschaftsgut‘ nachvollzogen werden.“ Da das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege als Grundlagenbescheinigungsbehörde daher auf die Remonstration hin zu dem Ergebnis gelangte, dass die ursprünglich erteilte Grundlagenbescheinigung insoweit zu weit gehend, fehlerhaft und insoweit objektiv rechtswidrig war, gab es mit Schreiben vom 15. Juni 2007 der Klägerin Gelegenheit zur Stellungnahme zur beabsichtigten Teilerücknahme. Unbeschadet der klägerischen Einwendungen, die u. a. auf bestehenden Vertrauensschutz abhoben, nahm das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege den Grundlagenbescheid vom 19. Juli 2005 i. H. v. knapp € 50.000,-, d. h. i. H. v. knapp 8,5 v. H. zurück.

2. Die zulässige Klage wurde als unbegründet abgewiesen:

„... Bei dem Bescheid des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 19. Juli 2005, mit welchem der Klägerin gem. Art. 25 DSchG Aufwendungen i. H. v. € 587.779,02 für die Sanierung des Anwesens ... bescheinigt worden sind, handelt es sich hinsichtlich des Dachgeschossausbaus im neugeschaffenen 4. Obergeschoss um einen rechtswidrigen Verwaltungsakt, denn die Klägerin hat insoweit keinen Anspruch auf die Steuerbescheinigung nach § 7 i Abs. 1 EStG, da die materiellen Voraussetzungen für erhöhte Absetzungen bei Baudenkmalen insoweit nicht vorliegen. Die zunächst fälschlicherweise anerkannten Ausbaukosten für das Dachgeschoss im neugeschaffenen 4. Obergeschoss sind vorliegend keine Herstellungskosten für Baumaßnahmen im Sinne von § 7 i Abs. 1 Satz 1 EStG. Zwar ist das von der Klägerin im Dachgeschoss ausgebaut Gebäude ein Baudenkmal im Sinne von Art. 1 Abs. 2 DSchG, jedoch sind die fraglichen Baumaßnahmen nicht im Sinne der Anspruchsnorm erforderlich gewesen. Die Erhaltung als Baudenkmal setzt voraus, dass es um die Erhaltung der Substanz gerade bezogen auf die Denkmaleigenschaft geht. Dies folgt aus dem Wortlaut, der nicht die bloße Erhaltung des Gebäudes, sondern die Erhaltung gerade als Baudenkmal verlangt. Verstärkt wird diese Anforderung durch das Merkmal der Erforderlichkeit. Die Maßnahmen müssen nicht nur aus denkmalpflegerischer Sicht angemessen oder vertretbar sein, sondern notwendig, um den aus denkmalpflegerischen Gesichtspunkten erstrebenswerten Zustand herzustellen (OVG NRW, Urt. v. 27. Juli 1998, Az.: 7 A 3486/96).

Durch eine sinnvolle Nutzung soll sichergestellt werden, dass nur solche Aufwendungen gefördert werden, durch die die Erhaltung der schützenswerten Substanz des Gebäudes auf Dauer gewährleistet ist. Denn nur eine unter den heutigen Verhältnissen baulich und ökonomisch sinnvolle und auf lange Sicht mögliche Nutzung eines Gebäudes schafft zunächst den Investitionsanreiz und garantiert sodann die dauerhafte Unterhaltung und damit Erhaltung des Gebäudes. Auch das Tatbestandsmerkmal ‚sinnvolle Nutzung‘ hat also eine spezifisch denkmalpflegerische Zielsetzung und

bezieht sich damit in erster Linie nicht auf eine wirtschaftliche Nutzung unter bestmöglicher Schonung des Denkmals (Eberl/Martin/Greipl, Kommentar zum Bayerischen Denkmalschutzgesetz, 6. Aufl., Art. 25 Rd.Nr. 14; VG München, Urt. v. 10. November 2008, Az.: M 8 K 07.5911, Denkmalpflege Informationen Nr. 142 S. 46–49, 52, mit Anm. W. K. Göhner).

Die Erhaltung der schützenswerten Substanz des streitgegenständlichen Baudenkmals war unbestritten bereits durch seine Wohnnutzung in allen vorhandenen Geschossen vor Errichtung des neuen Dachtragwerks mit Dachgeschossausbau dauerhaft gewährleistet. Vorliegend ist damit nichts dafür ersichtlich, dass zu dem neu errichteten Dachtragwerk der Dachgeschossausbau als notwendige und adäquate Maßnahme hinzutreten musste, um das denkmalgeschützte Gebäude einer wirtschaftlich tragfähigen Nutzung zuzuführen, welche den Erhalt der weiteren Denkmaleigenschaft begünstigen könnte. Vielmehr handelte es sich um die Herstellung weiterer Wohnfläche innerhalb des schon bislang als Wohnhaus genutzten Denkmals erstmalig im Dachgeschoss. Vor diesem Hintergrund liegt es nahe, zumindest den streitgegenständlichen Dachgeschossausbau einem Neubau vergleichbar zu behandeln, der nach Sinn und Zweck der Steuerbegünstigung des § 7 i EStG nicht gefördert werden kann, auch weil es gerade um die Erhaltung eines bestehenden Denkmals geht (BFH, Urt. v. 14. Januar 2003, Az.: IX R 72/00, BStBl. 2003 II, 916; vgl. zur mangelnden Erforderlichkeit eines erstmaligen Dachgeschossausbaus VG Düsseldorf, Urt. v. 9. Juli 2002, Az.: 25 K 1194/01, juris). ...

Im vorliegenden Fall ist das Vertrauen der Klägerin auf den unveränderten Fortbestand der Grundlagenbescheinigung vom 19. Juli 2005 nicht schutzwürdig. Ausweislich der Stellungnahme des Gebietsreferenten vom 19. April 2007 waren das Landesamt und die Verwaltung der Stadt an der Ausführung eines neuen Dachtragwerks mit steiler Dachneigung (an Stelle des flach geneigten Pultdachs) interessiert, um eine ‚stimmige Einfügung des Einzelbaudenkmals in das Ensemble‘ zu erreichen, und deshalb wurde der Planung einschließlich des beantragten Dachgeschossausbaus für Wohnzwecke aus denkmalfachlicher Sicht zugestimmt. Diese auch schriftlich erklärte Zustimmung ... ist die erste und unabdingbar notwendige Voraussetzung für erhöhte Absetzungen nach § 7 i EStG (BFH, Beschl. v. 8. September 2004, Az.: X B 51/04, EzD 6.1.3 Nr. 6 / DSI 2005/II, 66 ff., mit Anm. W. K. Göhner / juris) und bei der Bescheinigung nach § 7 i Abs. 2 EStG handelt es sich um einen Grundlagenbescheid, dessen verbindliche Feststellungen sich auf die Tatbestände des zum Landesrecht gehörenden Denkmalrechts beschränken, nämlich die Denkmaleigenschaft des Gebäudes, sowie darauf, ob die Aufwendungen nach Art und Umfang zur Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal oder zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich sind, während über das Vorliegen der übrigen Tatbestandsmerkmale der steuerrechtlichen Vorschrift die Finanzbehörden in eigener Zuständigkeit zu entscheiden haben (BFH, Urt. v. 14. Januar 2003, a. a. O.). In diesem Zusammenhang kann es dahingestellt bleiben, ob der Dachgeschossausbau mit neu eingebauter Eigentumswohnung als Neubaumaßnahme und damit eigenständiges Wirtschaftsgut der steuerrechtlichen

Beurteilung der Finanzbehörden unterliegt oder als neuer Gebäudeteil ausnahmsweise noch in die Prüfungspflicht der Denkmalbehörde fällt und deren Bescheinigungsfähigkeit unterfällt (vgl. Nr. 2.8 der Bescheinigungshinweise i. d. F. vom 25. November 2007 zur Anwendung der §§ 7 i, 10 f, 10g, 11 b EStG), denn die steuerrechtliche Behandlung von Baumaßnahmen im Rahmen des § 7 i EStG und damit die Auswirkungen auf die Steuerlast schließen sich – worauf der Beklagte zu Recht hinweist – erst nach Abschluss der Baumaßnahmen und der dinglichen Rechtsgeschäfte in Bezug auf den Erwerb von Wohnungseigentum an, und alle Handlungen im Vorfeld müssen der steuerrechtlichen Unsicherheit Rechnung tragen. Von daher kann die Klägerin ein schutzwürdiges Vertrauen in den Bestand der Grundlagenbescheinigung, selbst wenn man diese als Verwaltungsakt im Sinne des Art. 48 Abs. 2 Satz 1 BayVwVfG ansieht, nicht geltend machen. Die Klägerin hat zudem nicht vorgetragen, im Anschluss an den Erhalt der Grundlagenbescheinigung Vermögensdispositionen getroffen zu haben, die nicht mehr oder nur unter unzumutbaren Nachteilen rückgängig gemacht werden könnten. Zu Recht weist der Beklagte in dem Zusammenhang darauf hin, dass dem Eigentümer der Wohnung im 4. Dachgeschoss erhöhte Absetzungen nach § 7 i EStG anteilig für das neue Dachtragwerk verbleiben ... Nachdem die Voraussetzungen für eine Berücksichtigung von Vertrauensschutz Gesichtspunkten als nicht gegeben und damit die Tatbestandsvoraussetzungen als erfüllt angesehen werden konnten, durfte das Landesamt die Ermessensausübung für einen Regelfall als intendiert annehmen, sodass die im streitgegenständlichen Bescheid angesprochene Verpflichtung zur Rücknahme nicht im Sinne eines Ermessensausfalls zu bewerten ist. Stattdessen ist das Landesamt erkennbar unter Würdigung der im Rahmen der Anhörung vorgetragenen Vertrauensschutz Gesichtspunkte zu dem Ergebnis gelangt, dass eine anders lautende Entscheidung mangels besonderer Gründe nicht ergehen kann (vgl. Kopp/Ramsauer, VwVfG, 10. Aufl., Rd.Nr. 78, 127 zu § 48 m. w. N.). ...

Die Rücknahme erfolgte auch rechtzeitig innerhalb der Jahresfrist des Art. 48 Abs. 4 BayVwVfG. Die Jahresfrist wird in Lauf gesetzt, wenn die Behörde positive Kenntnis von den Tatsachen erhalten hat, welche die Rücknahme des Verwaltungsakts rechtfertigen. Die Behörde erlangt positive Kenntnis, wenn der nach der innerbehördlichen Geschäftsverteilung zur Rücknahme des Verwaltungsakts berufene Amtswalter oder ein sonst innerbehördlich zur rechtlichen Überprüfung des Verwaltungsakts berufener Amtswalter die die Rücknahme des Verwaltungsakts rechtfertigenden Tatsachen feststellt. ... Der Zeitpunkt der Entscheidungsreife als fristauslösender Zeitpunkt lag somit nach dem Eingang des Remonstrations Schreibens des Finanzamts Regensburg vom 16. Oktober 2006, sodass bis zum Bescheidserlass am 24. Juli 2007 die Jahresfrist in jedem Fall eingehalten wurde.“

3. Nimmt man die mündliche Verhandlung hinzu, wurde durch die erkennende Kammer bestätigt, dass Aufwendungen für die sinnvolle Umnutzung eines nicht mehr als solches genutzten ehemaligen Fabrikgebäudes, landwirt-

schaftlichen Gebäudes oder eines sonstigen Gebäudes in der Regel mit bindender Wirkung des Grundlagenbescheids für die Steuerverwaltung bescheinigungsfähig sind, wenn die historische Substanz und die denkmalbegründenden Eigenschaften erhalten werden, die Aufwendungen für die Umnutzung erforderlich sowie die Umnutzung unter denkmalpflegerischen und -schutzrechtlichen Gesichtspunkten vertretbar ist. Allerdings setzt dies voraus, dass die vorhandene statische Konstruktion erhalten bleibt, die nutzungsbedingten Einbauten in leicht reversibler Ausführung gemacht werden, um eine spätere Rückführung auf den originalen Zustand zu ermöglichen, die nutzungsbedingten Eingriffe in das Baudenkmal unter Ausnutzung von baurechtlichen Ausnahmen und Befreiungen auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden, die neue Nutzung sinnvoll ist, d. h. die Ausnutzung des Baukörpers, der Räume und Flächen sich der Denkmaleigenschaft des Gebäudes unterordnet, sowie die Denkmaleigenschaft nicht wesentlich berührt wird. Erfahrungsgemäß werden diese denkmalfachlichen Voraussetzungen allerdings nur ausnahmsweise erfüllt.

Aufwendungen für einen Wiederaufbau eines vollständig verloren gegangenen oder beseitigten Baudenkmals sind hingegen nicht bescheinigungsfähig.

Aufwendungen für neue Gebäudeteile zur Erweiterung der Nutzfläche, z. B. Anbauten oder Erweiterungen, können als Neubaumaßnahmen nicht bescheinigt werden. Ausnahmen sind allenfalls im Einzelfall denkbar, wenn die Aufwendungen zur (objektivierten!) sinnvollen Nutzung erforderlich, d. h. unerlässlich sind, ohne sie eine denkmalgemäße Nutzung objektiv (d. h. eben nicht nur nach den Ansichten und Verhältnissen des Berechtigten) ausgeschlossen ist, die Denkmaleigenschaft nicht beeinträchtigt wird, der neue Gebäudeteil in dem Baudenkmal (Hauptgebäude) aufgeht und das Gebäude auf Grund der Umbauarbeiten in bautechnischer Hinsicht nicht neu ist. Entsprechendes gilt für Ausbauten (z. B. des Dachgeschosses) zur Erweiterung der Nutzfläche. Im Falle neu eingebauter Eigentumswohnungen kommt ein Ausnahmefall im vorgenannten Sinn regelmäßig nicht in Betracht. Die der Errichtung neuer Eigentumswohnungen unmittelbar zuordenbaren Herstellungskosten sind daher nicht bescheinigungsfähig. Diese Prüfung obliegt allein der landesrechtlich bestimmten Denkmalfachbehörde als Denkmalbehörde i. S. v. § 7 i Abs. 1 Satz 6 EStG.

4. Auch wenn das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege im Ausgangsbescheid irrtümlich über diese Grundsätze hinausgegangen war, als es die bei der in hervorragender Weise abgestimmten Maßnahme angefallenen Gesamtaufwendungen als denkmalfachlich erforderlich bescheinigte, bewährte sich das einkommensteuerrechtlich vorgesehene Remonstrationsverfahren, das die durch die Grundlagenbescheinigung gebundene Steuerverwaltung berechtigt, die Denkmalfachbehörde zur kritischen Überprüfung ihres Verwaltungsaktes aufzufordern. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege hat insoweit unter Zugrundelegung der vorstehenden Bestimmungen für die Steuerverwaltung verbindlich denkmalfachlich erkannt und bestätigt, dass die Errichtung des neuen, rekonstruierten Daches nach Art und Umfang zur Erhaltung des

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 verwaltungsrechtlichen Ermessensabwägungen könnte und musste 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, wenngleich 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. Sanierung der Baudenkmalern 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 Baudenkmalers 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 Baudenkmalern 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 Lechraim 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 Blaubach, 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.