

Brüder-Grimm-Straße 43A
D - 34134 Kassel

Gerhold Reitmeier, Brüder-Grimm-Str 43A, D - 34134 Kassel

Herr Lutz Klein
- Regierungspräsident Kassel -

Steinweg 6

34117 Kassel

Per Draht erreichbar
zu Hause Fon: (0)561 9324712
Fax: 9324713
post@reitmeier-kassel.de
im Dienst (Kernzeit)
Mo - Do 9.30 - 16.00, Fr - 14.30 Uhr
Fon: (0)561 2091445
Fax (0)561 2091265

Datum: 16. Juli 2004

- **Meine denkmalgeschützte ehemalige Hofanlage in Kassel-Niederzwehren**
- **Hessisches Denkmalschutzgesetz (DschG) §§ 11 u. 26 (Anlage K1)**

hier: Mein beigefügter Antrag auf Übernahme der Hofanlage durch das Land Hessen nach § 26 des Hess. Denkmalschutzgesetz.

Sehr geehrter Herr Regierungspräsident Klein,

ich wende mich mit meinem Übernahmeantrag direkt an Sie, weil ich mich bei dem vorangegangenen Abrissantrag von der Denkmalverwaltung und von Ihrem Hause ungerecht und gesetzeswidrig behandelt fühle und weil ich verhindern möchte, dass der beigefügte Übernahmeantrag wieder in der gleichen Art behandelt wird.

Dieser Antrag ist nämlich für alle Beteiligten im wahrsten Sinne des Wortes die letzte Chance, auf dem Verwaltungsweg meine inzwischen existenzbedrohende 17-jährige Ausplünderung und de facto-Enteignung durch die Denkmalverwaltung zu beenden und im Sinne einer Aufwertung des Ortsbildes von Niederzwehren - Stichworte sind "Märchenviertel" und "Kulturhauptstadt" - vielleicht noch etwas positiv zu bewegen.

Angeregt zu diesem Schritt hat mich die für mich positive Pressemeldung, dass Sie mit einer pragmatischen, sorgfältigen rechtlichen Prüfung den "150 T€-Spezial-Justiz-Fußgängerüberweg" am Steinweg - hoffentlich endgültig - verhindert haben.

Hinzu kommt das Wissen, dass ich in Kassel nicht der Einzige mit dem nachstehend geschilderten Problem bin. Die aus dem unten grob geschilderten Sachverhalt erkennbare, aus meiner Sicht gesetzeswidrige Vorgehensweise der Denkmalverwaltung, ist in Kassel offenbar seit Jahren Methode. Das letzte auf Kosten der Besitzer(in) Jahrzehnte "geschützte" Kasseler Denkmal, war der Festsaal des ehemaligen Niederzwehrener Traditions-Gasthauses Rosengarten an der Kreuzung Korbacher Straße/Heinrich Schütz Allee. Irgendwann ist er zusammengebrochen und seit 2002 liegen die Festsaal-Überreste auf der Bauschuttdeponie.

Der Sachverhalt in Kurzform:

Ich habe im August 1986 eine bereits vorher seit Jahrzehnten sanierungsbedürftige ehemalige Hofanlage in Kassel-Niederzwehren gekauft. Laut dem beim Kauf mit maßgeblichen und heute noch gültigen Sanierungs-Rahmenplan der Stadt Kassel sollte das ehemalige Wohnhaus im Rahmen des Ensembleschutzes optisch erhalten werden und die ehemaligen Nebengebäude (Stall und Scheune) waren zum Abriss vorgesehen, wofür nach Aussage des Liegenschaftsamtes sogar Zuschüsse von 7 DM/qbm zur Verfügung stehen sollten, die alternativ natürlich auch in die von mir beabsichtigte freiwillige Erhaltung fließen könnten.

Rund ein Jahr später wurde mir im Rahmen meines eingereichten Bauantrages zur Sanierung des Wohnhauses bauamtlich mitgeteilt, daß die gesamte Anlage inzwischen als Einzeldenkmal unter Denkmalschutz stehe und ich somit verpflichtet sei, die gesamte Hofanlage in Abstimmung mit der Denkmalpflege denkmalgerecht zu erhalten und denkmalgerecht zu sanieren. Dies führte dann u.a. kurzfristig zu einer nicht mehr finanzierbaren Verdreifachung (Faktor 3) der Sanierungskosten von 250 TDM auf rund 750 TDM.

Trotzdem habe ich die Hoffnung auf ein gutes Ende nie aufgegeben und in den zurückliegenden Jahren unermüdlich Anläufe genommen, die in keiner Weise mehr "rechenbare" einzeldenkmalgerechte Erhaltung und Sanierung der Hofanlage trotzdem zu realisieren. Dabei habe ich mich und meine Familie finanziell weitestgehend ruiniert.

Am 20.09.2001 erschien dann als Retourkutsche auf eine Meinungsäußerung meiner ältesten Tochter, die mit einem Satz in einem vorangegangenen HNA-Bericht (Anlage K2) über eine Ortsbegehung erwähnt wurde, der von Herrn Taubert - Mitarbeiter Denkmalschutz im Amt f. Bauordnung u. Denkmalpflege der Stadt Kassel - lancierte HNA-Artikel mit der Überschrift "**Jahrelang um Hofanlage bemüht**" (Anlage K3).

Herr Taubert ist es mit diesem kontaproduktiven Artikel "erfolgreich" gelungen, mit Halbwahrheiten und unbelegten Unterstellungen die Dinge auf den Kopf zu stellen und mich öffentlich zu diffamieren. Ab diesem Zeitpunkt habe ich dann nicht mehr verkennen können, dass die Denkmalverwaltung nicht nur finanziell nicht in der Lage, sondern gar nicht willens ist, mir die Erhaltung und Sanierung der Hofanlage jemals auch nur näherungsweise zumutbar im Sinne des § 11 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes zu machen, oder - wie schon 1989 erstmals offeriert - das Denkmal selbst zu übernehmen und zu sanieren.

Als Konsequenz aus dieser bitteren und teuer bezahlten Erkenntnis, habe ich am 15.01.2002 einen Abrissantrag für die gesamte Hofanlage gestellt.

Parallel mußte ich dann übrigens auch noch eine Klage beim Finanzgericht Kassel einreichen (Verhandlung voraussichtlich Ende 2005 oder Anfang 2006), weil der gleiche unsägliche Artikel auch von einer Finanzbeamtin gelesen wurde und das Finanzamt seitdem überzeugt ist, dass ich die Hofanlage nur erworben habe, um sie als verlustbringende und damit steuerverkürzende "Liebhaberei" zu betreiben. Folglich darf ich seit dem Jahr 2001 die aus dem krassen Mißverhältnis von Mieteinnahmen und Erhaltungsaufwendungen resultierenden Verluste aus Vermietung und Verpachtung voll selbst tragen und die Steuererstattungen aus den vorangegangenen Jahren hätte das Finanzamt natürlich auch gern noch zurück. Aber das

nur am Rande zur subjektiven Verdeutlichung meiner inzwischen von der Denkmalverwaltung erfolgreich ruinierten nervlichen und finanziellen Befindlichkeit.

Gemäss der aus meiner Sicht weder fachlich fundierten noch denkmalschutzrechtlich haltbaren Stellungnahme der Denkmalverwaltung, wurde der Abrissantrag dann sowohl erwartungsgemäss vom Amt für Bauordnung und Denkmalpflege der Stadt Kassel abschlägig beschieden, als zu meinem Entsetzen im anschließenden Widerspruchsverfahren auch von Ihrer Mitarbeiterin Frau Eltze-Ermisch.

Wie Sie dem Widerspruchsbescheid Ihres Hauses vom 17.03.2003 (Anlage K4) auf Seite 3 Absatz 2 auch ohne Kenntnisse des Sachverhaltes unschwer entnehmen können, wurde die von mir unter Verweis auf § 11 des DschG geforderte Prüfung der Zumutbarkeit, von Frau Eltze-Ermisch mit der von keiner Rechtsnorm gedeckten Begründung abgelehnt, ich hätte aufgrund der (unbelegten und ungeprüften !) "Vorgeschichte" keinen Anspruch darauf.

Damit war und bin ich nicht einverstanden, denn es kann nach meiner Auffassung nicht Handlungsweise der RP- Mitarbeiter sein, persönliche Unterstellungen von Denkmalschutz-Mitarbeitern ungeprüft 1:1 zu übernehmen, und die vom Gesetzgeber vorgesehene und von mir geforderte Prüfung der Zumutbarkeit der Erhaltung mit der Begründung abzulehnen, ich hätte das Recht auf eine Prüfung der von mir vorgelegten eindeutigen Zahlen und Fakten aufgrund des unterstellten "Fehlverhaltens" sozusagen "verwirkt".

Am 10.04.2003 habe ich dann zur Vermeidung eines Fristversäumnisses gezwungenermaßen zunächst Klage gegen die Versagung der Abrissgenehmigung beim Verwaltungsgericht Kassel eingereicht.

Parallel habe ich bei der Stadt Kassel jedoch einen formellen Antrag auf Übernahme des Denkmals nach § 26 des DschG gestellt, da ich nach inzwischen 17 Jahren erzwungener und ruinöser Unterhaltung, nicht auch noch weitere 17 Jahre klagen und weiter für die "Öffentlichkeit" den Unterhalt des Denkmals zahlen wollte.

Die Stadt hat diesen Antrag dann wegen nach eigener Aussage "mangelnder Erfahrung" an das Landesamt für D. in Wiesbaden weitergeleitet, das sich auch ausdrücklich für zuständig erklärte. Mein Antrag wurde dann mit der Begründung zurückwiesen, er sei zwar zulässig aber nicht berechtigt, weil meine Klage "Vorrang" hätte.

Dagegen habe ich mit dem Hinweis Widerspruch eingelegt, dass ich die Klage bei einer Übernahme sofort zurückziehen würde. Darauf hin erhielt ich den Widerspruchsbescheid vom 8.10.2003 (Anlage K5) mit der etwas überraschenden Auskunft, dass das Landesamt für Denkmalpflege nun doch nicht für mein Übernahmeverlangen zuständig sei, sondern der RP Kassel und das im Übrigen der Primärrechtsschutz (also der Klageweg) weiterhin Vorrang hätte.

Beides habe ich zur Kenntnis genommen.

Am 19.12.2003 habe ich aber trotzdem meine Klage "freiwillig" wieder zurückgezogen, da ich nach einer Sichtung meines verbliebenen "Vermögens" feststellen mußte, dass ich die von geeigneten Fachanwälten geforderten Honorare von 150 bis 250 Euro pro Stunde plus Spesen plus MwSt leider nicht mehr aufbringen bzw. auch nicht vorfinanzieren kann, weil ich auch im Falle eines "Sieges" von der Öffentlichkeit

nur die im Vergleich winzigen Gebühren (Faktor 10) nach der gesetzlichen Gebührenordnung erstattet bekäme.

Daraus ergibt sich nun für mich die logische Schlußfolgerung, dass mir eine Inanspruchnahme des vorrangigen Primär-Rechtsschutzes aus finanziellen Gründen schlicht nicht möglich ist und damit im Sinne der Rechtsprechung des BGH und des BverfG auch nicht zumutbar [1].

Daraus wieder folgt, dass die endgültige Versagung der Abrissgenehmigung im Widerspruchsverfahren durch den RP Kassel ein realisierter enteignungs-gleicher Eingriff im Sinne der Rechtsprechung des BGH und des BverfG [1] ist und mir damit das Recht zusteht, nach § 26 des DschG eine Übernahme des Denkmals durch das Land Hessen zu verlangen, sowie eine angemessene Entschädigung.

Dieses Recht nehme ich hiermit wahr und bitte um gesetzeskonforme, sorgfältige und objektive Prüfung meines Antrages, erforderlichenfalls unter Hinzuziehung von neutralen Fachleuten, die von dem Wohlwollen der Denkmalverwaltung und der Stadtverwaltung Kassel nicht abhängig sind.

Letzteres erwähne ich ausdrücklich, weil ich persönlich die böse Erfahrung machen mußte, dass mehrere befragte Kasseler Architekten, u.a. der ehemalige Stadtbaurat Cordes, trotz vollstem Verständnis für mein Abrissanliegen den nachgeforderten Abrissantrag nach HBO nicht ausarbeiten wollten, um es sich bzw. ihren Partnern bzw. Nachfolgern nach eigener Aussage nicht mit den Behördenvertretern "zu verscherzen". Notgedrungen habe ich der Bauverwaltung mit Hilfe von Dr. Allgeier, Baurechtsexperte beim HMWT, dann belegt, dass man für einen Abrissantrag den geforderten "Bauvorlageberechtigten" überhaupt nicht braucht und den Antrag dann selbst erstellt und vorgelegt.

Dieses Erlebnis hat mir zum wiederholten Male gezeigt, dass in Kassel zwischen der in Politiker-Sonntagsreden beschworenen Bürgerfreundlichkeit der Verwaltung und der im Baudezernat von mir seit Jahren erlebten Verwaltungspraxis nach dem Motto "Die-Verwaltung-hat-immer-Recht", erschreckende Unterschiede bestehen.

Bei Rückfragen etc. bin ich tags im Normalfall beim TÜV-Hessen in Kassel unter der Rufnummer 2091-445 oder 440 direkt zu erreichen.

Mit freundlichem Gruß

[1] Siehe bei Bedarf u.a.

RA Prof. Dr. Christoph Moench, *Denkmalschutz und Eigentumsbeschränkung*, in NJW (Neue juristische Wochenschrift, Beck-Verlag) 1980 Heft 29, S. 1545 ff.

RA Dr. Bernhard Haaß, *Privatnützigkeit und Wirtschaftlichkeitsberechnung im Denkmalschutz*, in NVwZ (Neu Verwaltungs Zeitschrift, Beck-Verlag) Heft 9/2002, S. 1054 ff.