

Brüder-Grimm-Straße 43A
D - 34134 Kassel

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

Regierungspräsident Kassel
- Bau- und Wohnungswesen -

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

Denkmalgeschützte ehemalige Hofanlage in Kassel, Brüder-Grimm-Strasse 43.

Hier: Übernahmeverlangen gemäss § 26 (1) Hess. Denkmalschutzgesetz (DSchG)

Auf dem Verwaltungsweg vorangegangene Vorgänge (Schriftsätze als Anlagen beigefügt):

1. Mein Abrissantrag vom 15. Jan. 2002 mit Nachweis der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit der Erhaltung (beigefügt) und vom 9. April 2002 (zusätzlich geforderter formaler Antrag nach HBO, hier nicht beigefügt).
2. Versagung der Baugenehmigung (=Abrissgenehmigung) vom 14. Aug. 2002 mit Az. 2002-0602.
3. Mein Widerspruch vom 19. Aug. 2002.
4. Widerspruchsbescheid des RP Kassel (Zurückweisung des Widerspruchs) mit Datum vom 17. März 2002 mit Az. 31.3-A 2-01-30/2002.

Sehr geehrter Dame, sehr geehrter Herr,

ich bitte um Bearbeitung meines nachstehenden Anliegens unter Einbeziehung der im Betreff aufgelisteten, auf dem Verwaltungswege vorangegangenen Vorgänge.

Mein Anliegen:

Wegen enteignungsgleicher Versagung der beantragten Abrissgenehmigung, verlange ich hiermit gemäss § 26 (1) Hess. DSchG vom Land Hessen - vertreten in Kassel durch das Amt f. Bauordnung und Denkmalpflege - die Übernahme des im Betreff benannten Baudenkmals gegen eine angemessene Entschädigung [2].

Begründung:

Seit Juli 1987 fordert die Stadt Kassel von mir eine einzeldenkmalgerechte Erhaltung und Sanierung der Hofanlage. Seitdem kann die alte Hofanlage nicht mehr wirt-

schaftlich zumutbar genutzt werden, was in meinem im Betreff benannten Abrissantrag vom 15.01.2002 (Anlage 1) mit eindeutigen Zahlen aus den Jahren 1986 bis 2001 belegt wurde.

Meine verschiedenen Versuche, dies durch die geforderte denkmalgerechte Sanierung zu ändern, sind bis heute erfolglos geblieben, weil die erforderlichen Investitionen und die Durchführungsbedingungen der Denkmalverwaltung letztlich immer ökonomisch unzumutbar im Sinne von § 11 (1) des Hess. DSchG waren.

Alle Bemühungen der Stadt, dies durch eine dem Ehepaar Reitmeier vor und nach dem Kauf mehrfach avisierte, entsprechende öffentliche Förderung im Sinne von § 11 (2) des Hess. DSchG zu kompensieren, waren bis heute ebenfalls erfolglos, woran den Eigentümer - im Gegensatz zu nicht belegbaren Schutzbehauptungen der Denkmalverwaltung - nachweisbar keinerlei Schuld trifft.

Leider hat auch das Gespräch, das meine Frau und ich mit dem vorigen Stadtbaurat Streitberger und seinen Mitarbeitern Klapp (Bauaufsicht) und Taubert (Denkmalpflege) am 15. Aug. 2001 in unserer Denkmalbauhütte geführt haben, bei den Mitarbeitern nicht zu den von Herrn Streitberger und uns erhofften weiterführenden Aktivitäten geführt. Die Aktivität von Herrn Taubert führte jedoch zu einem am 20. Sept. 2001 in die Kasseler Tageszeitung HNA lancierten Statement von ihm, das ich hier nur emotionslos als nicht zutreffend und nicht sachdienlich bezeichnen möchte und zu einem teuren Standfestigkeitsgutachten für das ehemalige Stallgebäude, dessen Sinn sich mir bis heute verschlossen hat, da ich den Verantwortlichen Herrn Taubert wiederholt darauf hingewiesen habe, dass es bereits seit dem Abschluss des von beiden Parteien akzeptierten Sanierungsgutachtens in 1989 nicht mehr um die bautechnische Frage der Sanierungsfähigkeit, sondern nur noch um die ökonomische Frage der **Zumutbarkeit** einer Sanierung geht.

Nachdem auch der von Herrn Streitberger gesetzte Zeitrahmen für eine Einigung zwischen Besitzer und Amt für BuD über den Fortgang der Sanierung bzw. Teil-Neubau (Herr Streitberger hatte als ersten Schritt zur Zumutbarkeit den Ersatz des ehemaligen Stallgebäudes durch einen angepassten Neubau avisiert) am 31. Dez. 2001 ohne eine weiterführende Rückmeldung aus dem Kasseler Rathaus verstrichen war, habe ich am 15. Jan. 2002 notgedrungen einen Abrissantrag für die gesamte Hofanlage eingereicht, um nicht weiter hilflos die von mir nicht mehr nachvollziehbaren Erhaltungsbemühungen der Denkmalpflege a) weiter ertragen und b) leider auch weiter bezahlen zu müssen.

In diesem Antrag habe ich mit vom Finanzamt geprüften, unzweideutigen Zahlen aufgezeigt, dass die Erhaltung der Hofanlage seit der Ernennung zum Einzeldenkmal in 1987, den Rahmen des dem Besitzer gemäss § 11 (1) des Hess. DSchG eigentumsrechtlich und wirtschaftlich Zumutbaren gesprengt hat und weiter sprengt. Weiter habe ich für den Fall der Ablehnung meines Antrages meine Übernahme- und Schadenersatzansprüche gemäss § 26 (1) Hess. DSchG bereits angekündigt.

Nachdem ich den laut Herr Taubert zur Entscheidung unverzichtbaren formalen Bauantrag nach HBO am 10. April 2002 ebenfalls erarbeitet und nachgereicht hatte, erhielt ich am 14. Aug. 2002 die im Betreff angeführte "Versagung der Baugenehmigung" (Anlage 2), in der kurz und knapp festgestellt wurde, dass die Gebäude laut

Sachverständigengutachten sanierungsfähig seien und deshalb die Untere Denkmalschutzbehörde keine Zustimmung zum Abriss erteile.

Am 19. Aug. 2002 legte ich mit dem Verweis auf die nicht berücksichtigte **wirtschaftliche** Begründung für den Abriss Widerspruch ein (Anlage 3). Sanierungsfähig ist nämlich bekanntlich alles, sanierbar aber nur das, was gemäss § 11 (1) des Hess. DschG und der zu diesem Thema ergangenen Rechtsprechung des BGH und BverfG auch zumutbar aus dem aktuellen und zukünftigen Ertrag des Denkmals finanziert werden kann.

Am 17. März 2003 erhielt ich exakt 7 Monate später von Frau Eltze-Ermisch, Bearbeiterin in Ihrem Haus, den im Betreff angeführten ablehnenden Widerspruchsbescheid (Anlage 4), in dem mir ohne jeden faktischen Beleg sinngemäß mitgeteilt wurde:

1. Die Hofanlage sei für das Ortsbild unverzichtbar und von sehr hohem Denkmalwert.
2. Ich hätte seit dem Erwerb vor 16 Jahren für die Erhaltung/Sanierung **NICHTS** getan.
3. Meine Begründung mit angeblicher Unwirtschaftlichkeit der Sanierung gehe angesichts Punkt. 2 wohl "**an der Sache vorbei**".
4. Dies um so mehr, als ich höchst verdächtig sei, bereits beim Erwerb der Hofanlage keinesfalls die Unterhaltung und Sanierung beabsichtigt zu haben.
5. Das öffentliche Interesse des Denkmalschutzes an der Erhaltung der Gebäude überwiege somit mein Abrissinteresse.

Ich gehe an dieser Stelle auf diese Feststellungen und Unterstellungen von Frau Eltze-Ermisch nicht weiter ein, sondern stelle lediglich fest, dass damit die von mir unter Verweis auf § 11 des DschG geforderte Prüfung der **Zumutbarkeit** von Ihrem Hause mit der von keiner Rechtsnorm gedeckten Begründung abgelehnt wurde, ich hätte aufgrund der (unbelegten und ungeprüften) "Vorgeschichte" und meines "Fehlverhaltens" den Anspruch auf eine Prüfung der von mir vorgelegten eindeutigen Zahlen und Fakten sozusagen "verwirkt".

Damit war und bin ich nicht einverstanden, denn es kann nach meiner Auffassung nicht Handlungsweise der RP-Mitarbeiter sein, persönliche Meinungsäußerungen von Denkmalschutz-Mitarbeitern ungeprüft 1:1 zu übernehmen, und damit einen unentschuldbaren Verstoß gegen eindeutige gesetzliche Vorgaben zu begründen.

Am 10.04.2003 habe ich deshalb 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, möglichst 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 Denkmalpflege in Wiesbaden weitergeleitet, das sich auch ausdrücklich für zuständig erklärte. Mein Antrag wurde dann jedoch letztlich als

zwar zulässig jedoch nicht berechtigt zurückwiesen, 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 Widerspruchbescheid (Anlage 3) 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.

Das habe ich zur Kenntnis genommen. Trotzdem habe ich am 9.12.2003 meine Klage "freiwillig" wieder zurückziehen müssen, da ich akzeptieren mußte, dass ich die von geeigneten Fachanwälten geforderten freien Honorare von 150 bis 250 Euro pro Stunde plus Spesen plus MwSt leider nicht mehr aufbringen bzw. auch nicht vorfinanzieren konnte, da ich auch im Falle eines "Sieges" nur die im Vergleich winzigen Gebühren nach der gesetzlichen Gebührenordnung erstattet bekäme.

Daraus ergab sich nun die weitere Erkenntnis, dass mir eine Inanspruchnahme des vorrangigen Primär-Rechtsschutzes aus ökonomischen Gründen schlicht nicht mehr möglich und damit im Sinne der Rechtsprechung des BGH auch nicht zumutbar ist [1], [2].

Daraus wieder folgt, dass die endgültige Versagung der Abrissgenehmigung im Widerspruchsverfahren durch den RP Kassel ein realisierter enteignungsgleicher Eingriff im Sinne der Rechtsprechung des BGH [1], [2] 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 in Höhe des Verkehrswertes ohne Denkmalschutz [2].

Dieses Recht nehme ich hiermit wahr und bitte um sorgfältige und zügige Prüfung meines Antrages unter Einbeziehung der Anlagen, insbesondere des Antrages auf Abriss und des in dessen Begründung detailliert geführten Nachweises der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit.

Ich gehe davon aus, dass meine Zahlen so aussagekräftig sind, dass auf eine formale Wirtschaftlichkeitsberechnung nach der 2. Berechn.-VO, die mich wieder Geld kostet, dass ich nicht mehr habe, unter dem Gesichtspunkt der Zumutbarkeit einer solchen Forderung verzichtet werden kann [2].

Mit freundlichem Gruß

Gerhold Reitmeier

Siehe bei Bedarf u.a.

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

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