

eingeg. 23.2.06



Regierungspräsidium Kassel · 34112 Kassel

Gerhold Reitmeier
Brüder-Grimm-Straße 43 A

34134 Kassel

Aktenzeichen	15.1-86d12/03 (03/05)
Bearbeiter/in	Carmen Abel
Durchwahl	0561 106-3320
Fax	0561 106-1641
E-Mail	carmen.abel@rpks.hessen.de
Internet	www.rp-kassel.de
Ihr Zeichen	
Ihre Nachricht	
Besuchsanschrift	Steinweg 6, Kassel
Datum	22.02.2006

Eigentumsübernahmeverfahren Reitmeier ./ Land Hessen wegen Denkmalschutz

Sehr geehrter Herr Reitmeier,

auf ihren Antrag hin auf Übernahme des Eigentums an ihrer Hofanlage in der Brüder-Grimm-Straße 43 in Kassel nach § 26 Hessisches Denkmalschutzgesetz muss ich Ihnen leider mitteilen, dass ich zum jetzigen Zeitpunkt nicht in der Lage bin, das Eigentumsübernahmeverfahren einzuleiten.

Sie begehren mit ihrem Antrag die Übernahme ihrer denkmalgeschützten Hofanlage in Kassel-Niederzwehren, da ihnen die denkmalschutzgerechte Instandsetzung des Objektes wirtschaftlich unzumutbar sei und die beantragte Abrissgenehmigung versagt worden ist. Gegen diese Ablehnung der Abrissgenehmigung vom 14.08.2002 haben sie Widerspruch eingelegt. Dieser Widerspruch wurde mit Widerspruchsbescheid vom 17.03.2003 abgelehnt. Eine Klage wurde nicht eingereicht.

Den Antrag auf Eigentumsübernahme haben sie am 16.07.2004 beim RP Kassel gestellt, der Enteignungsbehörde wurde der Antrag am 15.03.2005 vorgelegt.

Wir sind telefonisch mo. - do. von 08:00 - 16:30 Uhr und fr. von 08:00 - 15:00 Uhr ständig erreichbar. Besuche bitte möglichst mo. - do. in der Zeit von 09:00 - 12:00 Uhr und von 13:30 - 15:30 Uhr, fr. von 09:00 - 12:00 Uhr, oder nach tel. Vereinbarung.

Postanschrift: Steinweg 6 · 34117 Kassel · Vermittlung 0561 106-0.
Das Dienstgebäude Steinweg 6 ist mit den Straßenbahnlinien 3, 4, 6, 7 und 8 sowie verschiedenen Buslinien zu erreichen (Haltestelle Altmarkt).

Nach eingehender Prüfung der Rechtslage kann zum jetzigen Zeitpunkt ein Eigentumsübernahmeverfahren nicht eingeleitet werden.

Nach § 26 DSchG kann man die Übernahme des Eigentums verlangen, sofern eine entschädigungspflichtige eigentumsbeschränkende Maßnahme dazu führt, dass der Eigentümer das Eigentum nicht mehr wirtschaftlich zumutbar nutzen kann.

Ob die Ablehnung des Abrisses eine eigentumsbeschränkende Maßnahme darstellt, die entschädigungspflichtig ist, da sie den Rahmen des Zumutbaren übersteigt, oder ob es sich um eine Maßnahme handelt, die im Rahmen der Sozialbindung des Eigentums rechtmäßig erfolgt ist, kann zur Zeit nicht abschließend beurteilt werden.

Diese Frage muss zum einen in der Entscheidung zur Ablehnung des Abrisses geklärt werden und kann damit zum anderen nur im Rahmen des Widerspruchsverfahrens bzw. des gerichtlichen Verfahrens überprüft werden.

Grundsätzlich ist anerkannt, dass denkmalrechtliche Gebote und Pflichten nicht den Tatbestand der Enteignung erfüllen, sondern als zulässige Inhalts- und Schrankenbestimmungen des Eigentums zu verstehen sind.

Aber diese Inhaltsbestimmung muss verhältnismäßig sein, d.h. das Interesse des Eigentümers an einer privatnützigen Verwertung und Nutzung seines Eigentums muss mit dem öffentlichen Interesse an der Erhaltung denkmalwürdiger Bauwerke in einen angemessenen Ausgleich gebracht werden. Überschreitet eine Maßnahme die Zumutbarkeitsschwelle, ist sie nicht mehr Konkretisierung der Sozialbindung des Eigentums und damit rechtswidrig.

Gegebenenfalls ist ein finanzieller Ausgleich an den Eigentümer zu leisten, um die Rechtmäßigkeit belastender Maßnahmen herzustellen. Der Ausgleich kann jedoch nicht im nachhinein – als Entschädigung wegen enteignungsgleichen Eingriffs – geleistet werden, sondern muss wenigstens dem Grunde nach unmittelbar mit der Anordnung der jeweiligen Maßnahme verbunden werden.

Bei einem Antrag auf Abriss muss daher geprüft werden, ob die Erhaltung des Gebäudes dem Eigentümer zumutbar ist und ob die Versagung des Abrisses durch den Normzweck gerechtfertigt ist. Im Anschluss daran ist festzustellen, ob die Untersagung der Beseitigung ein ausgleichs- oder entschädigungspflichtiger Eingriff ist.

Sofern nun die Behörde diesbezüglich eine Entscheidung trifft, hier die Versagung des Abrisses, muss der Eigentümer im Zweifel gerichtlich klären lassen, ob dies zumutbar ist oder nicht.

Da sich die Denkmalschutzbehörde weder in dem Ablehnungsbescheid zu Ihrem Abrissantrag noch in dem Widerspruchsbescheid bisher nicht zur Zumutbarkeit geäußert hat, wäre in dem verwaltungsgerichtlichen Verfahren darüber zu entscheiden gewesen.

Es besteht insoweit kein Wahlrecht des Eigentümers eines denkmalgeschützten Objektes, ob der den Bescheid bzw. den Widerspruchsbescheid bestandskräftig werden lässt und sich danach mit einem Übernahmeverlangen an das Land wendet, oder ob er den Rechtsweg beschreitet.

Er ist vielmehr verpflichtet, nach Bekanntgabe des Verwaltungsaktes zu prüfen, ob der Eingriff in sein Eigentum – hier die Abrissversagung – rechtmäßig ist. Bei Zweifel an der Rechtmäßigkeit ist er gehalten die zulässigen Rechtsbehelfe zu ergreifen.

Bei der Enteignung gilt der Vorrang des Primär-Rechtsschutzes, d.h. die rechtswidrige Enteignung muss mit Rechtsmitteln abgewehrt werden.

Die verwaltungsgerichtliche Entscheidung hat demnach Vorrang vor einem Übernahmeverfahren nach § 26 HDSchG.

Sofern das Verwaltungsgericht feststellt, dass hier vorliegend die privaten Interessen am Abbruch des Gebäudes überwiegen und damit die Erhaltung unzumutbar ist, wird es dem Abrissgesuchen stattgeben und ein Übernahmeverfahren wäre entbehrlich.

Kommt das Verwaltungsgericht aber zu dem Schluss, dass die Ablehnung des Abrisses rechtmäßig erfolgt ist, weil das öffentliche Erhaltungsinteresse überwiegt, würde die Versagung der Abrissgenehmigung bestätigt werden.

In diesem Fall käme dann ein Übernahmeanspruch nach § 26 HDSchG in Frage, sofern die Erhaltung des Objektes wirtschaftlich nicht zumutbar ist.

Es bleibt Ihnen unbenommen, nochmals einen Abrissantrag zu stellen und bei negativer Entscheidung, diese gerichtlich überprüfen zu lassen.

Sollte dies zu Ihren Ungunsten ausfallen, besteht die Möglichkeit nochmals einen Antrag auf Übernahme nach § 26 HDSchG zu stellen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Carmen Abel
(Abel)