

**DR. SCHLESS · GNIELINSKI
HERR & PARTNER**

RECHTSANWÄLTE · NOTARE · GBR



Dr. Herbert Schless bis 1994

Reinald Gnielinski

Thomas Herr

Paul Wagner bis 2002

Roland Zappek

Dieter Reinemann

Eugen Kreitsch

Ulrich Schwerdtfeger

Cornelia Herr*

Manfred Kohlt

Markus Peter*

Rechtsanwälte

* Rechtsanwältin/Rechtsanwalt
im Angestelltenverhältnis

Frankfurter Straße 4
gegenüber dem Justizzentrum

34117 Kassel

Telefon (05 61) 7 00 26-0

Telefax (05 61) 7 00 26-26

info@sgh-kassel.de

www.sgh-kassel.de

Postfach 103440 · 34034 Kassel



Verwaltungsgericht Kassel
Tischbeinstr. 32

34121 Kassel

**Unser Zeichen:2572/06Z16
Reitmeier/Stadt Kassel
Versagung Abrissgenehmigung**

sbD6/3080

Sachbearbeiter: Roland Zappek

29.03.2007

**Verwaltungsstreitverfahren
Gerhold Reitmeier ./ Stadt Kassel
- 2 E 48/07 -**

Notare

Gnielinski · Zappek

Fachanwälte

Arbeitsrecht

Schwerdtfeger · Kreitsch · Th. Herr

Bau- u. Architektenrecht

Zappek

Familienrecht

Th. Herr · Kreitsch

Medizinrecht

Kohlt

Sozialrecht

Kohlt

Strafrecht

Reinemann

Transport- u. Speditionsrecht

Reinemann

Mit Antrag vom 22.05.2006 hatte der Kläger eine Abrissgenehmigung für die Hofanlage beantragt.

Anlage K 1 Abrissantrag vom 22.05.2006

Der Kläger hat diesen Antrag begründet mit der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit der Erhaltung im Sinne von § 11 Abs. 1 HessDSchG. Zur Begründung verwies der Kläger auf seinen ersten Abrissantrag vom 15.01.2002, mit dem er die wirtschaftliche Unzumutbarkeit detailliert begründet und belegt hatte.

Anlage K 2 Abrissantrag vom 15.01.2002

Auf den Inhalt der beiden Anträge wird verwiesen. Der Inhalt wird hiermit vorgetragen.



Mit Bescheid vom 15.11.2006 wies die Beklagte den zweiten Abrissantrag vom 22.05.2006 erneut zurück ohne nähere Prüfung und Eingehen auf den Vortrag des Klägers zum Problem der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit. Die Zurückweisung des Antrags hat die Beklagte lediglich begründet mit der nicht ansatzweise belegten Behauptung, unter Nutzung aller Fördermöglichkeiten hätte eine zumutbare Finanzierung der Sanierung des Wohnhauses über einen mehrjährigen Zeitraum erarbeitet werden können.

/ **Anlage K 3** **Bescheid der Beklagten vom 15.11.2006**

Mit Schreiben vom 19.11.2006 legte der Kläger fristgerecht Widerspruch ein und trug u. a. zur Begründung vor, die Weigerung der Beklagten, die hinreichend belegte wirtschaftliche Unzumutbarkeit der Erhaltung zu prüfen und zu akzeptieren bzw. ihrerseits zu widerlegen, sei ein vorsätzlicher Verstoß gegen das Zumutbarkeitsgebot.

/ **Anlage K 4** **Widerspruch des Klägers vom 19.11.2006**

Mit Bescheid vom 06.12.2006 wies die Beklagte den Widerspruch zurück. Auch mit diesem Bescheid ging sie nicht auf die vorgelegten Fakten zum Problem der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit ein. Jedoch hat sie ihre ursprüngliche Begründung mit nicht ansatzweise belegte unsachlichen Unterstellungen ergänzt, die sie schlicht wörtlich aus den Seiten 1 u. 2 des Widerspruchsbescheides des Regierungspräsidenten Kassel vom 17.03.2003 abgeschrieben hat.

/ **Anlage K 5** **Widerspruchsbescheid vom 06.12.2006**

/ **Anlage K 6** **Widerspruchsbescheid RP Kassel vom 17.03.2003**

Nach der Rechtsprechung (u. a. OVG Rheinland Pfalz Az.: 1 A 11012/01 vom 25.10.2001, 8 A 12009/03 vom 26.05.2004 und 1 A 10178/05 vom 30.03.2006) kann die Beklagte ihre Genehmigung zum Abriss nur verweigern, wenn sie eine ordnungsgemäße Ermessensentscheidung zur denkmalschutzrechtlichen Zumutbarkeit nachweist. Dies hat die Beklagte bis heute nicht getan. Sie hat sich nicht ansatzweise mit den vom Kläger vorgelegten wirtschaftlichen Fakten auseinandergesetzt sondern ist in ihrer Argumentation immer im Pauschalen geblieben. Dies ist keine ordnungsgemäße Ermessensentscheidung.

Mit ihrem Klageabweisungsantrag vom 23.02.2007 setzt die Beklagte diese Vorgehensweise lediglich fort. Im Kern erhebt sie erneut die immer gleichen pauschalen Vorwürfe von angeblichen „Versäumnissen“ des Klägers und als einzigen „Beleg“ führt sie an, dass der Kläger nach eigener Berechnung von 1987 bis 2000 „nur“ 19 TE für die Instandhaltung ausgegeben habe.

Wer den Abrissantrag des Klägers vom 15.01.2002 (**Anlage K2**) mit der gebotenen Sorgfalt liest, wird zunächst feststellen, dass es sich nicht um 19.000,00 € sondern „nur“ um 19.000,00 DM handelt (siehe in **Anlage K2** die Aufstellung „Übersicht Einkommen aus V+V...“). Weiter wird er feststellen, dass dieser „Beleg“ völlig ungeeignet ist, angebliche „Versäumnisse“ des Klägers und die angebliche Rechtmäßigkeit der Widerspruchsentscheidung der Beklagten zu beweisen.

Leicht kann aus der Aufstellung auch die maßgebliche Information gelesen werden, dass dem Kläger bereits im aufgeführten Zeitraum (13 Jahre und 4 Monate) insgesamt 23,3 TDM Verlust allein durch die Erhaltung der Hofanlage entstanden sind. Das heißt, dass er im genannten Zeitraum pro Jahr im Schnitt einen Verlust in Höhe von 1.748,00 DM (ca. 894,00 €) erlitten hat, den er aufgrund der Erhaltungsverpflichtung gezwungenermaßen aus seinem sonstigen Einkommen decken musste.

Ein Vermögensverbrauch aus sonstigem Einkommen ist aber auch einem Denkmaleigner nicht zumutbar, wie u.a. das OVG Rheinland-Pfalz in seinem Urteil 1 A 10178/05 vom 30. März 2006 jüngst erst wieder festgestellt hat. Das gilt auch, wenn der Vermögensverbrauch „nur“ 894,00 € beträgt.

Schon allein aus diesem Grunde hat die Beklagte keine ordnungsgemäße Entscheidung getroffen und die Abrissgenehmigung zu Unrecht versagt.

Darüber hinaus ist der Aufstellung des Klägers auch zu entnehmen, dass seine Verluste im Jahr 2000 bereits 113.377,94 DM (57969,00 €) betragen, also im Schnitt 4.044,00 € pro Jahr. Letztlich ist dies aber unerheblich und soll deshalb hier nicht weiter ausgeführt werden, da ein erzwungener Vermögensverbrauch zur Erhaltung eines Denkmals überhaupt nicht zulässig ist.

Im Übrigen hat die Beklagte auch kein Recht, vom Kläger irgendwelche Gutachten zu fordern, solange sie die wirtschaftliche Begründung des Klägers überhaupt nicht geprüft und ihre „Versäumnis“-Vorwürfe nicht konkretisiert und belegt hat.

Rechtsanwalt