

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

RECHTSANWÄLTE · NOTARE · GBR



Dr. Herbert Schless bis 1994  
Reinald Gnielinski  
Dr. Thomas Herr  
Paul Wagner bis 2002  
Roland Zappek  
Dieter Reinemann  
Eugen Kreitsch  
Klaus Humburg  
Cornelia Herr\*  
Manfred Kohlt  
Roland Weymann, LL.M.\*

Postfach 103440 · 34034 Kassel



Verwaltungsgericht Kassel  
Tischbeinstr. 32

**34121 Kassel**

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

**Reitmeier/Stadt Kassel**

**Unser Zeichen: 2572/06Z16** sbD6/5303

Versagung Abrissgenehmigung

Sachbearbeiter: Rechtsanwalt Roland Zappek 19.03.2009  
Durchwahl Sekretariat: 0561/70026-37 (Frau Baum)

**Reitmeier ./. Stadt Kassel**

**- 2 K 48/07.KS -**

Zu dem Gutachten des Dipl.-Ing. B. Gockel wird wie folgt Stellung  
genommen:

**A)**

Der Kläger ist mit dem Gutachten einverstanden, soweit es die  
Antwort auf die vom Gericht gestellte Frage nach der  
wirtschaftlichen Zumutbarkeit bzw. Unzumutbarkeit der von der  
Beklagten seit Juli 1987 vom Kläger geforderten Erhaltung und  
Sanierung der Hofanlage betrifft.

Der Kläger ist weder Bauingenieur noch Betriebswirtschaftler und daher verständlicherweise nicht  
in der Lage, die Ermittlungen und Berechnungen des Sachverständigen (nachstehend SV) im  
Detail zu beurteilen. Dies erscheint beim jetzigen Stand des Verfahrens aber auch nicht  
erforderlich, da die vom SV ermittelten Zahlen die sachliche Richtigkeit des Vortrages des Klägers  
bezüglich der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit der Erhaltung und Sanierung der Hofanlage so  
eindeutig bestätigen, dass eine eventuelle Differenz von ein paar Euro plus oder minus für die  
unzumutbare Größenordnung der zwischen rund 20,5 TE und rund 32,7 TE liegenden Defizite (auf  
Seite 152 des GA) völlig unmaßgeblich ist.

**Notare**

Gnielinski · Zappek · Humburg

**Fachanwälte**

Arbeitsrecht

Kreitsch · Dr. Th. Herr

Bau- u. Architektenrecht

Zappek

Erbrecht

Zappek

Familienrecht

Dr. Th. Herr · Kreitsch

Medizinrecht

Kohlt

Miet- u. Wohnungseigentumsrecht

Humburg

Sozialrecht

Kohlt

Strafrecht

Reinemann

Transport- u. Speditionsrecht

Reinemann



**B)**

Der Kläger ist hingegen nicht einverstanden mit den vom SV im Abschnitte 12 (Seite 148 ff) unter Punkt 1.3.2 angesetzten Abzügen für erhöhte Kostenanteile infolge angeblich unterlassener Unterhaltungsmaßnahmen.

Der SV geht hier auf Seite 154 von falschen Annahmen aus. Das dem SV vom Kläger zur Verfügung gestellte Bildmaterial ist Bestandteil des GA der Architektin Hannelore Hafer, das diese in 1989 erstellt hat. Die Bilder zeigen also nicht den schlechteren Kaufzustand aus dem August 1986, sondern den zumindest optisch "besseren" Zustand in 1989. Dass der Zustand dem SV gemäß dem Bildmaterial aus 1989 im Jahr 1989 noch "besser" erschien, ist insoweit verständlich, als der Kläger sofort nach dem Kauf damit begonnen hat, wesentliche Sicherungsmaßnahmen durchzuführen.

Dazu gehörte auf der im GA auf Seite 154 explizit angeführten Nordseite des Wohnhauses z.B.:

- das provisorische Schließen der bereits beim Kauf offenen Gefache durch weiß beschichtete Spanplatten (gut erkennbar auf Seite 155 des GA links oben)
- das provisorische Verschließen eines zerstörten Fensters
- das Anbringen einer Dachrinne, die auf der Nordseite beim Kauf vollständig fehlte
- das ersetzen von fehlenden Ziegeln im Dach und das Aufstellen von Eimern und Wannen auf dem Dachboden, um das bei Regen an vielen undichten Stellen auf den Lehm Boden tropfende Wasser aufzufangen.

**Beweis: (Analoge) Fotos des Klägers vom Kaufzustand in 1986, die dem Gericht auf Wunsch als farbige Papierbilder vorgelegt werden können.**

**Beweis: Zeugnis Maria-E. Reitmeier, Gattin des Klägers  
Zeugnis Dr. med. Nele Jessel, Tochter des Klägers  
Zeugnis Dr. med. vet. Aline Ludolph, Tochter des Klägers**

Der Grund für die erheblichen Feuchteschäden auf der Nordseite sind also nicht unterlassene Instandhaltungsmaßnahmen des Klägers, sondern die vorangegangene, bereits Jahrzehnte andauernde Tatenlosigkeit der Vorbesitzer und der Denkmalpflege bzw. der Bauaufsicht der Beklagten. Dies wird im Übrigen auch durch den (Bau-)SV Prof. Gerd Apel bestätigt, der bereits 1988 in einem anderen Zusammenhang das ehemalige Wohnhaus für das LG Kassel begutachtet hat und auf Seite 2 in Absatz 2 seines GA vom 15.07.1988 feststellte:

*"Das leer stehende und ungewöhnlich verschmutzte sowie verwahrloste und zum Teil in seiner Substanz schwer beschädigte Fachwerkhaus in Kassel, Brüder-Grimm-Str. 43 wurde gemeinsam von innen und außen besichtigt."*

**Beweis: Zeugnis SV Prof. Dipl.-Ing. Gerd Apel, Am Lohküppel 12, 34225 Baunatal**

Es dürfte auch einem Laien klar sein, dass die "schweren substanzielle Schäden" an dem Fachwerkhaus nicht erst in den rund 2 Jahren vom August 1986 (Erwerb durch den Kläger) bis zum 15.07.1988 entstanden sind. Und das gleiche trifft für das ehemalige Stallgebäude und die ehemalige Scheune zu. Der Kläger hat seine intensiven Bemühungen, den unübersehbar exponentiell fortschreitenden Verfall der in bereits desolatem Zustand erworbenen Gebäude im Rahmen seiner finanziellen und zeitlichen Möglichkeiten aufzuhalten, im Übrigen erst am 20.09.2001 aus gegebenem Anlass eingestellt und dies hat er der Beklagten mit Schreiben vom 27.09.2001 nebst Anlage auch unmissverständlich mitgeteilt.

**Beweis: Bei Bedarf kann dem Gericht der "offene Brief" des Klägers an den damaligen Stadtbaurat Streitberger (heute Stadtbaurat in Köln) nebst umfangreicher Anlage "Fakten" in Kopie übergeben werden.**

Von daher ist auch logisch, dass der SV Gockel Ende 2008 keine sichtbaren Maßnahmen zur Erhaltung der Gebäude mehr entdecken konnte, seit 2001 wurden nämlich keine mehr durchgeführt.

Darüber hinaus hat der Kläger die Beklagte seit 1989 immer wieder ergebnislos u.a. darauf hingewiesen, dass nur eine Erneuerung/Instandsetzung der Dächer der Gebäude die vollständige Zerstörung dieser Gebäude durch Feuchteschäden verhindern könne. Zuletzt ist dieses schriftlich am 28.09.2005 geschehen.

**Anlage K 19 Schreiben des Klägers an die Beklagte vom 28.09.2005 in Kopie**

Weitere Beweise und Zeugen, dass die Schäden nicht vom Kläger zu verantworten sind, können bei Bedarf benannt werden.

Vor diesem Hintergrund ist ein Abzug für unterlassenen Instandhaltung unzulässig, so dass sich die das errechnete jährliche Defizit gemäß Tabelle auf Seite 152 noch entsprechend erhöht.

**C)**

Der Kläger weist das Gericht prophylaktisch darauf hin, dass er die Berücksichtigung "ersparter Abbruchkosten" gemäß Seite 157 des GA in diesem Verfahren ebenfalls nicht für zulässig hält.

Die Begründung hat der Kläger dem SV Gockel bereits in seinem Schreiben vom 22.12.2008 benannt. Dieses Schreiben wurde dem Gericht mit Schreiben vom 29.12.2008 bereits übersandt. Auf die darin gegebene Begründung wird an dieser Stelle verwiesen.

D)

Es wird weiter darauf hingewiesen, dass der Kläger in vorstehend benanntem Schreiben dem SV Gockel auch bereits schriftlich begründet hat, warum ihm kein einsetzbares Eigenkapital mehr zur Verfügung steht.

Abschrift anbei.

Rechtsanwalt