

**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.\*

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

**Reitmeier/Stadt Kassel**

**Unser Zeichen: 2572/06Z16** sbD6/319

Versagung Abrissgenehmigung

Sachbearbeiter: Rechtsanwalt Roland Zappek 28.05.2009

Durchwahl Sekretariat: 0561/70026-37 (Frau Baum)

**Reitmeier ./ Stadt Kassel**

- 2 K 48/07.KS -

Zum Vortrag der Beklagten nimmt der Kläger wie folgt Stellung:

Auf Seite 1, in Abs. 2 gestehen die Vertreter der Beklagten zu, dass das SV-GA fachlich in Ordnung ist und die Schlussfolgerungen zur wirtschaftlichen Zumutbarkeit "im Grundsatz nachvollziehbar". Leider macht die Vertreter der Beklagten dann aber keine Aussage zu der einzigen hier noch wirklich interessierenden Frage, nämlich welche Schlussfolgerungen sie nun bezüglich der mithin zu Unrecht verweigerten Abrissgenehmigung ziehen will.

Von Seite 1 Abs. 3 bis Seite 2 letzter Absatz versuchen die Vertreter der Beklagten dann mit umfangreichen "Fach"-Ausführungen über die "schädliche" Wirkung von provisorischen ersten Sicherungsmaßnahmen des Klägers zu begründen, dass dem Kläger entgegen seiner Auffassung doch "unterlassene Unterhaltungsmaßnahmen" zuzurechnen seien. Diese Ausführungen hätten sich die Vertreter der Beklagten sparen können, wenn sie den Schriftsatz des Klägers mit der gebotenen Sorgfalt gelesen hätte. Dann wäre ihnen nämlich nicht entgangen, dass es sich um provisorische erste Sicherungsmaßnahmen gehandelt hat (siehe dort Seite 2, Abs. 3) und dass an

**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



gleicher Stelle auch steht, dass zur weitergehenden Sicherung auch fehlende Ziegel und Dachrinnen ersetzt wurden. Außerdem wurde für diese Maßnahmen, die der Kläger laut Vortrag der Vertreter der Beklagten angeblich nicht vorgenommen hat, Beweis angeboten.

Weiter steht auf Seite 3, Abs. 3, dass der Kläger bereits seit 1989 darauf hingewiesen hat, dass nur eine Erneuerung/Instandsetzung der Dächer die mittelfristige Zerstörung der Gebäude verhindern könne. Die Vertreter der Beklagten wissen genau, dass bereits 1989 per Sanierungs-GA ermittelt worden war, dass die notwendigen Maßnahmen zur dauerhaften Erhaltung/Sanierung nur des ehemaligen Wohnhauses rund 500 TE erfordern würden. Und letztlich nur deshalb, weil die Vertreter der Beklagten bis heute nicht akzeptieren wollen, dass selbst diese Summe mit den stets nur vage avisierten und in der Summe auch nur stets 5-stelligen Zuschüssen nicht wirtschaftlich zumutbar finanzierbar war und ist, wird dieser Rechtsstreit geführt.

Auf Seite 3, Abs. 1 argumentieren die Vertreter der Beklagten, dass die von ihr avisierten angeblich 6-stelligen Zuschüsse bei der Frage der wirtschaftlichen Zumutbarkeit der Sanierung noch berücksichtigt werden müssten. Die Beklagte ist im Rahmen des vom Gericht bestellten SV-GA vom Gericht mit Schreiben vom 11.12.08 plus Anlage vom 11.11.08 aufgefordert worden, die Fördermittel, die sie zum Zeitpunkt der Ablehnung des Abrissantrages zur Verfügung stellen wollte, dem SV Gockel für genau diese Berücksichtigung konkret zu benennen. Die Beklagte hat dem SV jedoch weder eine 6-stellige Summe, noch überhaupt eine Summe benannt. Dass sie jetzt im Nachhinein immer noch von den nebulösen 6-stelligen Summen schwadroniert, ist in den Augen des Klägers eine unfassbare Unverschämtheit und zeigt, dass die Beklagte offensichtlich weder den Kläger, noch den SV Gockel noch das Gericht ernst nimmt.

Auf Seite 3, Abs. 2 argumentiert die Vertreter der Beklagten, der Kläger wäre nicht bereit gewesen mit Sanierungsmaßnahme auch nur zu beginnen, obwohl ihm ein 6-stelliger Zuschuss "in Aussicht" gestellt worden sei. Zu diesem bereits auch x-mal wiederholten Vorwurf merkt der Kläger an, dass er im erkennbaren Gegensatz zur Beklagten über Realitätssinn, Kenntnisse der Grundlagen der Baufinanzierung, betriebswirtschaftliches Grundlagenwissen, und finanzielles Verantwortungsgefühl gegenüber seiner Familie und der Öffentlichkeit verfügt. Daher kann er im Gegensatz zu der Beklagten ein Bauvorhaben erst dann beginnen, wenn nicht nur die "frohe Hoffnung" auf avisierte Fördermittel im Raum steht, sondern wenn die gesamte Finanzierung verbindlich schwarz auf weiß "steht".

Im Übrigen weiß außer der Beklagten jeder, dass keine Bank einem privaten Häuslebauer ein Darlehen gibt, wenn die obige Voraussetzung nicht gegeben ist.

Auf Seite 3, Abs. 3ff behaupten die Vertreter der Beklagten ebenfalls zum x-ten Male, dass der Kläger in Aussicht gestellte Summen nie beantragt bzw. "abgerufen" hätte. Den Vertretern der Beklagten ist bekannt, dass der Kläger den gesamten Schriftverkehr zwischen der Beklagten und ihm im Internet auf seiner WEB-Site [www.maerchenhof.de](http://www.maerchenhof.de) > **Gero's Denkmal** > **Denkmal-DOKU** veröffentlicht hat und weiterhin zeitnah veröffentlicht. Dazu zählen auch alle vom Kläger seit 1987

gestellten Bauanträge und Anträge auf Fördermittel, die der Kläger laut Schriftsatz der Beklagten angeblich nicht gestellt hat. Mithin ist schon auf diesem Weg von Jedermann nachprüfbar, dass diese bereits hinreichend oft wiederholte Beschuldigung bereits hinreichend oft widerlegt und somit vorsätzlich wahrheitswidrig ist.

Den Vertretern der Beklagten ist weiter bekannt, dass das Finanzgericht Kassel am 15.11.2006 alle vom Kläger gestellten Bau- und Förderanträge und alle zugehörigen, ausnahmslos negativen Förderbescheide der Beklagten penibel geprüft hat. Anlass war, dass die Beklagte den Kläger auch gegenüber dem Finanzamt öffentlich und auf dem Dienstweg verleumdet hat, er habe das Anwesen nicht erworben, um es ernsthaft zu sanieren und zu vermieten, sondern um es abzureißen und deshalb würde er es gezielt verfallen lassen. Das FG ist nach 10-stündiger Prüf-Sitzung zu der Überzeugung gekommen, dass sich der Kläger weit über das normale Maß hinaus um die Erhaltung und Sanierung der Hofanlage bemüht hat. Das Sitzungsprotokoll wurde dem Gericht bereits als Beweis angeboten.

Allein vor diesem Hintergrund kann der Kläger die Argumentation der Beklagten nur als dreist und bürgerverachtend bezeichnen, denn die Vertreter der Beklagte müssten zumindest wissen, dass vorsätzliche, nachweisbar falsche Beschuldigungen auch durch die x-te Wiederholung nicht richtig werden und darüber hinaus auch strafrechtlich verfolgt werden können.

Darüber hinaus beweisen die Vertreter der Beklagten mit ihrem gesamten Vortrag erneut, dass sie unfähig oder unwillig sind, aus dem gemäß Seite 1, Abs. 2 von ihr inhaltlich akzeptierten GA des SV Gockel auch die erforderlichen Konsequenzen zu ziehen. Der gesamte Vortrag der Beklagten ändert nämlich nichts daran, dass auch bei Berücksichtigung der Aufwendungen für unterlassene Instandhaltung und selbst bei Berücksichtigung der "avisierten" 6-stelligen Fördermittel (damit es 6-stellig wird, nimmt der Kläger mal fiktiv und realitätsfremd wie die Beklagte einen Zuschuss der Beklagten von 100 TE an), die Finanzierungs-Unterdeckung auf jeden Fall weiterhin im 5-stelligen Bereich liegt. Nach der aktuellen Rechtsprechung muss die gesamte Finanzierungsbelastung aber allein mit den Erträgen des Denkmals zu finanzieren sein, daher ist bereits eine Unterdeckung von rund 1 TE p.a. wirtschaftlich unzumutbar, wie es z.B. im Urteil des OVG Rheinland vom 30. März 2006 mit Az. 1 A 10178/05.OVG auch folgerichtig ausgeführt wird. Für die Vertreter der Beklagten noch einmal ganz einfach ausgedrückt: Die Unterdeckung muss **NULL** sein.

Da die Beklagte erkennbar nicht selbst rechnen kann oder will, welchen verlorenen Zuschuss sie dem Kläger geben müsste, damit diese Bedingung je nach diskutierter Investitionssumme erfüllt ist, rechnet der Kläger hier mit den Zahlen aus dem GA des SV Gockel (siehe Seiten 148 - 153) beispielhaft vor:

Wirtschaftlich zumutbar wird die Sanierung erst dann, wenn die Beklagte (angenommener Zinssatz für die erforderlichen Fremdmittel gemäss GA 5 %) einen verlorenen Zuschuss in der Höhe von  $20.506,16 \text{ Euro} \times (100:5) = \mathbf{410.123,20 \text{ Euro}}$  (Büronutzung von WH u. Scheune) bzw. **654.377,40 Euro** (Wohnnutzung von WH u. Scheune) nicht nur "avisiert" sondern verbindlich

zusagt. In diesem Kontext informiert der Kläger das Gericht, dass die Beklagte in 1989 mal 100.000,- DM als höchstmögliche Fördersumme "avisiert" hat (das ist vermutlich die 6-stellige Summe, die sie immer wieder anführt), wobei sie allerdings "vergisst" zu erwähnen, dass es sich dabei um eine Kombination aus einem kleineren Teil Zuschuss und einem größeren Teil zinsverbilligtem Darlehen handeln sollte. 100 TDM sind aber erstens nur rund 50.000,- Euro, also nur rund 12 % bzw. 8 % der laut SV-GA erforderlichen Zuschuss-Summen und zweitens müssen auch die Zinsen eines zinsverbilligten Darlehens aus dem Ertrag des Denkmals finanziert werden ! Darüber hinaus müsste die Beklagte logischerweise garantieren, dass sie auch für alle Finanzierungs- und Sanierungs-Mehrkosten gerade steht, die ohne Verschulden des Klägers entstehen.

Der Kläger bittet das Gericht abschließend um Verständnis dafür, dass er es nach 23 Jahren ergebnisloser Diskussion mit der zumindest in diesem Fall seit 22 Jahren finanzierungstechnisch inkompetenten und denkmalschutzrechtlich und verwaltungsrechtlich vorsätzlich unlauter und rechtswidrig argumentierenden und handelnden Beklagten leid ist, immer wieder sachlich auf die immer wieder gleichen und von der Beklagten bisher nicht einmal ansatzweise belegten Beschuldigungen eingehen zu müssen, die zudem wie oben belegt, immer wieder vorsätzlich am Kernpunkt der wirtschaftlichen Zumutbarkeit vorbei zielen.

Der Kläger bittet deshalb das Gericht, den Austausch der immer gleichen Argumente per schriftlicher Stellungnahme nun möglichst zu beenden und mit der Urteilsfindung zu beginnen.

Abschrift anbei.

Rechtsanwalt