

Brüder-Grimm-Straße 43a
D - 34134 Kassel

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

Landesamt für Denkmalpflege Hessen
Lt.RD Jan N. Viebrock
Schloß Biebrich

65203 Wiesbaden

per Fax 0611 - 6906-116 (5 Seiten)

Per Draht erreichbar
zu Hause Fon: (0)561 9324712
Fax: 9324713
post@reitmeier-kassel.de
im Dienst
Mo - Do 9.00 - 16.00, Fr - 14.30 Uhr
Fon: (0)561 2091445
Fax (0)561 2091441

Datum: 18.08.03

Ihr Az.: Vie/Kk

- **Baudenkmal in 34134 Kassel, Brüder-Grimm-Str. 43 (ehemalige landw. Hofanlage)**
- **Widerspruchsbescheid des RP Kassel vom 17.03.2003**
- **Mein Übernahmeverlangen vom 1.04.2003 gemäß § 26 (1) Hess. DSchG (Denkmalschutzgesetz)**
- **Ihr Schreiben vom 8.07.2003**

Sehr geehrter Herr Viebrock,

ich beziehe mich auf Ihr Schreiben vom 08.07.2003 und bitte zunächst um eine förmlichen rechtsmittelfähigen Bescheid, weil ich weiterhin auf einer Übernahme bestehen werde.

Sie argumentieren, mein Übernahmeantrag sei zum jetzigen Zeitpunkt unbegründet, weil die verwaltungsgerichtliche Abrissklage gegenüber einem Übernahmeverlangen nach § 26 Denkmalschutzgesetz Vorrang habe.

Diese Argumentation kann ich nicht nachvollziehen.

Begründung:

§ 26 Denkmalschutzgesetz setzt lediglich eine eigentumsbeschränkende Maßnahme voraus, die dazu führt, dass der Eigentümer sein Eigentum nicht mehr wirtschaftlich zumutbar nutzen kann. Diese eigentumsbeschränkende Maßnahme liegt hier mit der Versagung der Abrissgenehmigung eindeutig vor, denn allein die Versagung der Abrissgenehmigung stellt die eigentumsbeschränkende Maßnahme dar.

Ich war und bin weder willens (siehe hierzu die untenstehende Kurzform der **Vorgesichte meiner Antragstellung**) noch verpflichtet, gegen diese von der Stadt Kassel zu verantwortende Entscheidung einen langjährigen Verwaltungsrechtsstreit zu führen.

Es wäre zudem grob treuwidrig, wenn die Verwaltung einerseits eine wirtschaftlich zumutbare Nutzung verhindert, andererseits den Bürger darauf verweist, er solle davon ausgehen, dass diese Entscheidung der Verwaltung möglicherweise falsch ist und dies durch

ein Gericht zuerst einmal "vorrangig" überprüfen lassen.

Die Entscheidung der Verwaltung indiziert ja gerade, dass die Verwaltung davon ausgeht, dass ihre Entscheidung richtig ist. Ihre Argumentation hätte zur Folge, dass die Verwaltung zumindest über einen nicht unerheblichen Zeitraum § 26 Denkmalschutzgesetz leer laufen lassen könnte. Dem steht die staatlich garantierte Eigentumsgarantie entgegen.

Die übrigen Was-ist-Wenn-Ausführungen in Ihrem Schreiben sind formaljuristisch sicher korrekt, liefern aber zur Lösung des Kernproblems, nämlich der von der UDSchB der Stadt Kassel als im Interesse der Allgemeinheit für unverzichtbar erachteten Erhaltung und Sanierung der derzeit noch mir gehörenden Hofanlage, weder einen konkreten Beitrag noch einen hilfreichen weiterführenden Gedanken.

Diesen Umstand erkläre ich mir damit, dass die Informationen, die Sie aus dem Baudezernat der Stadt Kassel erhalten haben, sicher nicht ausreichend waren, um die bisher 16-jährigen Erhaltungs- und Sanierungsbemühungen der Beteiligten grob zu überblicken, unvoreingenommen zu bewerten und dann vielleicht die Berechtigung meines Übernahmeantrages zu verstehen.

Nachstehend möchte ich Ihnen deshalb in knapper, aber hoffentlich auch für nicht direkt Involvierte wie Sie, verständlicher Form erläutern, warum ich den Übernahmeantrag eingereicht habe und warum ich weiterhin auf einer Übernahme beharren werde. Ich setze dabei voraus, dass Ihnen zumindest die im Betreff benannten Schriftstücke seitens der UDSchB in Kopie zur Verfügung gestellt wurden, oder bei Bedarf zur Verfügung gestellt werden können. Darüber hinaus biete ich Ihnen an, mich tags in meiner Dienststelle anzurufen, um benötigte zusätzliche Detailinformationen direkt abzufragen.

Nun zur Vorgeschichte meiner Antragstellung:

Seit 1987 höre ich bei jeder Diskussion über meine Sanierungspläne und -vorstellungen von der UDSchB und dem Landesdenkmalpfleger, dass es sich bei der Hofanlage um ein wertvolles Einzel-Baudenkmal handelt, dass ich als Eigentümer im Interesse der Allgemeinheit entsprechend denkmalgerecht zu erhalten und zu sanieren habe.

Der Landesdenkmalpfleger Dr. Haaßengier hat das dann im Feb. 1992 und zuletzt im Juni 1999 im Gleichklang mit Frau Finis-Sauer, der Leiterin der UDSchB Kassel, noch dahingehend ergänzt, dass ich die Hofanlage halt verkaufen müsse, wenn ich die geforderte denkmalgerechte Erhaltung und Sanierung, die sich als sehr aufwendig und sehr teuer herauskristallisierte, mit dem "avisierten" bescheidenen Finanzbeitrag der Allgemeinheit nicht finanzieren könne.

Da ich die Hofanlage in 1986 nicht ohne Einzel-Denkmalenschutz erworben hatte, um sie dann mit Einzel-Denkmalenschutz durch die damit nun einmal einhergehende Wertminderung mit Verlust wieder abzugeben bzw. mehr oder weniger verschenken zu müssen, habe ich mich in den Jahren 1986 bis 2000 vorwiegend damit beschäftigt, mit erheblichen Eigenmitteln den weiteren Verfall der Hofanlage aufzuhalten und einen mir und meiner Familie zumutbaren Weg für die Finanzierung und Durchführung der denkmalgerechten Sanierung zu finden und teilweise auch zu gehen.

Alle Bemühungen und Investitionen waren bis heute aber letztlich erfolglos, weil die Vorstellungen der UDSchB mit meinen finanziellen, physischen und psychischen Ressourcen leider nie dauerhaft und zumutbar in Einklang zu bringen waren.

Meine sekundären Bemühungen einen zumindest finanziell "denkmalgerechteren" Käufer

zu finden, waren bis heute ebenfalls erfolglos.

Im Jahre 2000 wurde mir dann von der UDSchB der Stadt Kassel in der lokalen Tagespresse u.a. öffentlich vorgeworfen, ich hätte die mir offerierten erheblichen finanziellen öffentlichen Zuschüsse gar nicht beantragt und vermutlich sowieso nie ernsthafte Erhaltungs- und Sanierungsabsichten gehabt.

Aus meiner Sicht war und ist dies eine nachweislich falsche Information und eine nicht begründbare Unterstellung und ich empfand und empfinde es zudem als unentschuld bare öffentliche, persönliche Diffamierung.

Folge 1 dieser "Öffentlichkeitsarbeit" der UDSchB war, dass ich dem indirekt involvierten Baudezernenten der Stadt Kassel und der UDSchB mitgeteilt habe, dass es für mich ab sofort kein Denkmal (und damit keine UDSchB) mehr gebe und ich nun vom Baudezernat (wie mit Baudezernat Streitberger vorher persönlich vereinbart) bis zum 31.12.2002 die avisierten alternativen Vorschläge erbäte, ob und wie es mit der Erhaltung und Sanierung der Hofanlage denn weitergehen solle. ~~2002~~ (2001)

Folge 2 war, dass das Finanzamt Kassel mir trotz begründeten Widerspruchs rückwirkend die seit Erwerb der baufälligen Hofanlage verständlicherweise negativen Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung der noch gefahrlos nutzbaren Gebäudeteile aberkannt hat. Begründung des Finanzamtes: Laut Presseveröffentlichung und persönlicher Versicherung der UDSchB hätte ich nie ernsthafte Erhaltungs- und Sanierungsabsichten zur Erzielung höherer Mieteinnahmen (und geringerer Verluste) gehabt, folglich hätte ich die Hofanlage nur aus privater Liebhaberei erhalten und vermietet, folglich seien Einnahmen aus V+V steuerlich nicht zu berücksichtigen.

Gegen den Widerspruchsbescheid des Finanzamtes Kassel habe ich dann gezwungenermaßen Klage beim Finanzgericht Kassel erhoben, um meinen drohenden finanziellen Ruin möglichst zu verhindern.

Nachdem bis Anfang des Jahres 2002 vom Baudezernat der Stadt Kassel keinerlei Rückmeldung gekommen war, habe ich meinen Abrissantrag eingereicht, **der für den Fall der Versagung der Genehmigung bereits die Ankündigung eines Übernahmeantrages nach § 26 HessDSchG enthielt**, um nicht weiter auf nicht absehbare Zeit und allein auf meine Kosten für die Allgemeinheit ein Denkmal erhalten zu müssen.

Meine Intention dabei war allerdings nicht, die Hofanlage abzureißen, sondern mein sicher nicht verwerflicher Hintergedanke war, nach dem erhofften Erhalt der Abrissgenehmigung, die mich ja automatisch von der Verpflichtung zur einzeldenkmalgerechten Erhaltung und Sanierung der Hofanlage entbunden hätte, diese so zu sanieren, wie das nachweislich beim Kauf in 1986 geplant und auch möglich war, weil das Wohnhaus nämlich lediglich unter Ensembleschutz (volkstümlich "Fassadenschutz") stand und die Nebengebäude zum Abriss freigegeben waren. Für den Abriss der Nebengebäude war mir übrigens von der Allgemeinheit, in diesem Falle vertreten durch das Liegenschaftsamt der Stadt Kassel, noch ein Abrisszuschuss von 7,- DM pro Kubikmeter zugesagt worden, den ich alternativ auch für die von mir nachweislich vorgesehene freiwillige (Teil-)Erhaltung hätte bekommen sollen.

Damit hätte ich also erstens meinen Lebenstraum vom Wohnen in einer schmucken Fachwerk-Hofanlage in einer malerischen Umgebung im Laufe der Jahre doch noch gemäss meinen ursprünglichen Vorstellungen und Möglichkeiten realisieren können und zweitens wäre ich damit auch der Gefahr weiterer amtlicher Diffamierungen meiner Person als Grundstücksspekulant und vorsätzlicher Denkmalvernichter entgangen.

Leider hat die UDSchB und in letzter Instanz der RP Kassel durch die Verweigerung der Abrissgenehmigung auch diesen Weg einer Erhaltung und Sanierung der Hofanlage blockiert.

Aus dem Widerspruchsbescheid des RP, in dem im Übrigen bezeichnenderweise überhaupt nicht sachlich auf die von mir mit nachprüfbaren Zahlen bewiesene **wirtschaftliche Unzumutbarkeit** der Erhaltungs- und Sanierungsverpflichtung eingegangen worden ist, möchte ich hier nur den Satz zitieren, der mich am meisten betroffen gemacht hat:

Vielmehr drängt sich der Verdacht auf, dass der Widerspruchsführer bereits bei Erwerb des Anwesens keinesfalls die Unterhaltung und Sanierung desselben beabsichtigt hat.

Diese (Abriss-)Verdächtigung, die ungeprüft von der UDSchB übernommen und bisher weder von dieser, noch vom Finanzamt, noch vom RP Kassel durch auch nur einen konkreten oder logischen Beweis erhärtet werden konnte, ist für mich absolut destruktives, fahrlässiges oder vorsätzliches, amtliches Denkmal-Besitzer-Mobbing, dessen Sinn und Zweck hinsichtlich der Erhaltung und Sanierung der Hofanlage sich mir bisher nicht erschlossen hat.

Wie inzwischen wiederholt an anderer Stelle schwarz auf weiß dokumentiert und nun noch einmal oben erläutert, war mein Ziel niemals der (Total-)Abriss und erst recht kein Abriss-Prozess, der erfahrungsgemäß Jahre, bei Anrufung des BGH und BVerfG auch mal Jahrzehnte dauert und deshalb mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit indirekt bereits vor Prozessende den von mir 16 Jahre lang verhinderten natürlichen Abgang des Denkmals verursachen wird.

Angesichts dieser Sachlage habe ich mich dann schweren Herzens entschlossen, meine privaten Träume im laut RP-Bescheid überwiegenden Interesse der Allgemeinheit endgültig zu begraben und der Allgemeinheit, hier vertreten durch die UDSchB, die Eigentumsrechte durch einen Übernahmeantrag nach § 26 HessDSchG zu übertragen, damit die Allgemeinheit so die Möglichkeit erhält, den absehbaren Totalverfall während eines mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit mehrjährigen Abriss-Klageverfahrens zu verhindern. Es gibt in Kassel nach meiner Ansicht diesbezüglich inzwischen eigentlich hinreichend Erfahrungen und mit dem inzwischen auf der Abraumdeponie liegenden Festsaal des denkmalgeschützten ehemaligen Gasthauses Rosengarten auch welche aus jüngster Zeit aus Niederzwehren.

Ich bin mithin ernsthaft davon ausgegangen, dass mein Übernahmeantrag regelrecht Erleichterung bei der UDSchB hervorruft, weil sie durch die Übernahme ja kurzfristig in die traumhafte Lage versetzt würde, ihre von mir als unzumutbar empfundenen Erhaltungsvorstellungen anschließend mit einem ihr genehmen Wunschpartner bzw. Wunscheigentümer umgehend umzusetzen.

Dass die UDSchB diese einmalige und letzte Chance die Hofanlage zu erhalten nun nicht nutzen will, sondern durch die ODSchB auf den formaljuristischen "Vorrang" der Abrissklage verweisen lässt, **die wie oben erläutert weder nötig, noch im Geringsten im Interesse der seit 1987 mir gegenüber kompromisslos propagierten unbedingten Notwendigkeit der Erhaltung des Denkmals ist** (und bei abgeschlossener Übernahme sofort zurückgezogen werden könnte), stößt bei mir auf absolutes Unverständnis und ist von der Sache her zudem absurd.

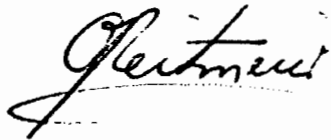
Denn Eines müsste inzwischen von allen direkt und indirekt Beteiligten eigentlich realisiert werden; wenn ein Gericht im Jahre 20xx betätigen sollte, dass mir die Sanierung nicht zumutbar ist, ist das was dann eventuell noch vom Denkmal übrig ist, ganz sicher nicht mehr wertvoll und erhaltenswert, dafür aber ortsbildprägend in einer in jeder Hinsicht und im wahrsten Sinne des Wortes ruinösen Form.

Und genau um diesen "worst case" für Denkmal, Allgemeinheit und Eigentümer zu verhindern, haben die Väter des HessDSchG den § 26 als außergerichtliche Problemlösung eingebaut. Und logischerweise steht in diesem Paragraphen deshalb auch nicht, dass erst ein Gericht den enteignungsgleichen Eingriff (hier die Unzumutbarkeit der Erhaltungsverpflichtung) feststellen soll oder muss.

Denn dafür sind auch vor Gericht letztlich immer und ausschließlich kompetente und unabhängige Sachverständige zuständig, die im Rahmen eines außergerichtlichen Übernahmeverfahrens zur neutralen Beantwortung dieser Frage lediglich gemeinsam von DSchB und Denkmaleigner beauftragt werden müssen.

Bitte überprüfen Sie deshalb unter Berücksichtigung der geschilderten Zusammenhänge meinen Antrag auf Übernahme noch einmal sorgfältig und lassen Sie mich das Ergebnis kurzfristig wissen, damit ich Im Interesse der Erhaltung des Denkmals die Klage auf Abriss zurückziehen oder erforderlichenfalls auch durch eine Klage auf Übernahme ersetzen kann.

Mit freundlichem Gruß



Gerhold Reitmeier