

# Hessisches Finanzgericht

8. Senat  
Die Berichterstatterin



Hess. Finanzgericht . Postfach 10 17 40 . 34017 Kassel

Herrn  
Gerhold Reitmeier  
Brüder-Grimm-Straße 43a  
34134 Kassel

Geschäftsnummer  
8 K 3943/02

Durchwahl  
Geschäftsstelle (0561)7206- 134

Datum  
29.11.2006

Sehr geehrte Damen und Herren!

Betr.: Rechtsstreit(e)

1. Maria-Elisabeth Reitmeier
2. Gerhold Reitmeier

g e g e n  
Finanzamt Kassel-Hofgeismar  
(früher: Finanzamt Kassel-Goethestraße)

w e g e n  
Einkommensteuer 2000

Sie erhalten anliegendes Sitzungsprotokoll zur Kenntnisnahme.

Hochachtungsvoll  
Hofmann  
Richterin

Beglaubigt

sd

# Sitzungsprotokoll

Nichtöffentliche Sitzung des  
Hessischen Finanzgerichts

Kassel, den 15.11.2006

8. Senat  
Die Berichterstatterin

Az.: 8 K 3943/02

Anwesend: Richterin Hofmann als Berichterstatterin

In dem heutigen Termin zur Erörterung des Sach- und Rechtsstandes und zur  
gütlichen Beilegung des Rechtsstreits

in der Sache

1. Maria-Elisabeth Reitmeier
2. Gerhold Reitmeier

g e g e n  
Finanzamt Kassel-Hofgeismar  
(früher: Finanzamt Kassel-Goethestraße)

w e g e n  
Einkommensteuer 2000

Es erscheinen:

1. die Eheleute Reitmeier

und

2. für den Beklagten:

Herr AR Apel

- unter Vorlage einer Terminsvollmacht -

und

Frau StAF Fabinger

- mit Aussagegenehmigung -

Anhand einer Kopie der vom Kläger zum Schriftsatz vom 22.09.2006 als Anlage FG4 S. 6 vorgelegten Skizze wird von den Klägern klargestellt, wo Norden, Süden, Westen und Osten sind, und von der Berichterstatterin in die Skizze eingetragen. Ferner wird von den Klägern erläutert, dass im Jahre 2000 an der Nordseite des Wohnhauses und des Stalles und an der Westseite Freilegungen vorgenommen wurden.

Auf Nachfrage der Berichterstatterin erläutert der Kläger, wie sich die vermietete Fläche des Wohnhauses von 60 m<sup>2</sup> errechnet:

Unter Zugrundelegung der Außenmaße kommt man auf eine Grundfläche von rund 100 m<sup>2</sup>, von der die Mauern abzuziehen sind. Dadurch ergibt sich eine Grundfläche des Kellergeschosses von rund 80 m<sup>2</sup>, von denen ein Kellerraum von rund 20 m<sup>2</sup> vom Kläger zur Aufbewahrung von Materialien benutzt wurde.

Das Grundstück wird durch die Berichterstatterin in Gegenwart der Beteiligten besichtigt. Daraus ergeben sich folgende Feststellungen:

Das Wohnhaus befindet sich in einem desaströsen Zustand. Nach Einschätzung der Berichterstatterin wird es wohl kaum mehr bewohnbar sein. Im Fachwerk befinden sich bereits große Löcher, aus denen man ins Freie schauen kann. Dies war auf der Nordseite bereits bei Kauf der Fall. Ansonsten war das Haus nach Angaben der Kläger damals in einem Zustand, in dem die Kläger davon ausgingen, es würde bewohnbar zu machen sein. Die Fachwerkbalken waren weitgehend verputzt und der Putz mit Tapete überklebt. Erst durch Abklopfen des Putzes zum Zwecke der Besichtigung durch die Architektin Hafer im Jahre 1988 wurde sichtbar, welchen tatsächlichen Zustand (durchbrochene Holzbalken, zerfressene Holzbalken) die Fachwerkkonstruktion tatsächlich hatte. Insbesondere die tragenden Balken sind so stark angegriffen, dass eine Sanierung normalerweise dadurch vorgenommen würde, dass Stahlträger eingezogen werden. Diese Möglichkeit besteht jedoch aufgrund der Einwände der Denkmalschutzbehörde hier nicht. Im Erdgeschoss des Hauses befindet sich eine kleine Toilette, die nach Angaben der Kläger bereits bei Kauf des Hauses

existent war, aber, wie sich erst im Jahre 2000 bei Anschluss der Versorgungsleitungen des Mobilhomes herausgestellt habe, nicht ordnungsgemäß funktionierte. Anstatt den Inhalt in die Kanalisation abzuleiten, waren offenbar die Rohre bereits verrottet, so dass es sich um eine bessere Sickergrube handelte. Bei Ankauf nutzte die Firma Brüssing den Keller des Wohnhauses sowie Teile des Erdgeschosses, sowie den Stall auf Hofebene und die Scheune, die aus einem einzigen etwa 100 m<sup>2</sup> großen Raum besteht. Der Keller des Wohnhauses war nach Angaben der Kläger abgeschlossen durch die Firma Brüssing, der Rest des Hauses war frei zugänglich und wurde als Gerümpellager benutzt. Dadurch war damals auch Obdachlosen der freie Zutritt möglich, von dem sie auch häufig Gebrauch machten. Der Stall besteht aus zwei Teilgebäuden, von denen der linke auf der Westseite in einem besseren Zustand war als der rechte, der zwischen dem linken Teil und dem Wohnhaus liegt. Im rechten Teil befand sich ein kleines WC der Firma Brüssing, das nach Angaben der Kläger ebenfalls nur als Sickergrube fungierte. In der rechten Stallhälfte wäre – so der Kläger - eine Sanierung schwer möglich gewesen, da die Geschosshöhe so niedrig war, dass ein Mensch nicht hätte durchlaufen können. Die Scheune war bei Kauf das besterhaltene Gebäude, das ja auch nur ca. 30 Jahre alt war. In dem Wohnhaus befand sich nach Angaben der Kläger bei Kauf eine Frischwasserzuleitung aus Blei, die einen nur noch geringen Querschnitt hatte. Es war auch ein Außengasanschluss da, der jedoch verrottet war und nicht mehr benutzt werden durfte. In den Keller des Wohnhauses hat der Kläger in den Anfangsjahren eine Druckluftanlage eingebaut, die den Keller attraktiver für Autobastler machen sollte, die als Mieter potenziell in Frage kamen. Die Garage (der ehemalige Pferdestall) wurde von der Firma Brüssing damals nicht benutzt, da er nicht mehr nutzbar war. Das Dach war eingefallen und die hintere Rückwand. Der Kläger hat nach eigenen Angaben daraufhin relativ zu Anfang nach dem Kauf das Dach instand gesetzt sowie in die Rückwand mehrere Fenster eingebaut. Im Jahr 2002 ist dann Herr Bätke Mieter der Garage geworden.

Schreiben  
Höflichkeit  
im Ordner  
"Brüssing"

Das Stallgebäude ist ca. 7 m Luftlinie vom Mobilhome entfernt. Für die Aufstellung des Mobilhomes war lediglich eine Begradigung des Grundstücks erforderlich. Dafür musste nur eine geringfügige Menge von Erde abgefahren werden. Von der Mitte des Mobilhomes aus musste damals eine Verbindung zu dem Anschlusspunkt der Versorgungsleitungen des Wohnhauses angebunden werden. Dieser Anschlusspunkt befand sich an der äußersten Ecke vor Beginn des Stallgebäudes, im Lageplan mit einem Kreuz eingetragen. Da das Grundstück bei Kauf noch ungeteilt war, wurde später die Grundstücksgrenze im Norden gezogen. Miterworben wurde jedoch von den Klägern ein Wegerecht in Süd-Nord-Richtung an der äußersten linken Ecke des Grundstücks (s. Vermerk im Lageplan) über das Grundstück. Der Kläger überreicht einen Auszug aus der Liegenschaftskarte zur Verdeutlichung des Wegerechts, in das das Wegerecht eingetragen wird.

Die Kläger erklären:

In den Jahren 1999 und 2000 bestand die Planung, zuerst, nach den Plänen des Herrn Architekten Schwabe, das Stallgebäude zu sanieren und dort eine 90 m<sup>2</sup> große Wohnung für die Kläger zu deren Selbstnutzung zu errichten sowie unterhalb der Terrasse ein 75 m<sup>2</sup> großen Gewerberaum anzulegen. Da die Bauphase für das Stallgebäude mit rund drei Jahren veranschlagt wurde, plante der Kläger gleichzeitig, für diesen Zeitraum das Modular Home als Provisorium zu errichten und dort zu wohnen, um gleichzeitig die Baumaßnahmen an dem Stallgebäude überwachen bzw. selbst durchführen zu können. Im Zuge der Sanierung des Stallgebäudes, das die Freilegung der Grundmauern an Stallgebäude und Wohnhaus erforderte, beschlossen die Kläger gleichzeitig, um Kosten für das später wieder zu entfernende Modular Home zu sparen, die Entsorgung an den Anschlusspunkt des Wohnhauses anzuschließen. Hierzu legt der Kläger Fotos vor, die die Lage des Anschlusspunktes belegen. Die Fotos werden ihm zurückgegeben. Ein anderer Anschluss der Versorgungsleitungen direkt an die Straße wäre auch gar nicht möglich gewesen, da das Modular Home nur als Provisorium gedacht war und dafür gar keine Genehmigungen

erteilt worden wären. Zur weiteren Vorbereitung der Sanierung des Stallgebäudes sowie auch der späteren Sanierung des Wohngebäudes wurden bereits damals Gasleitungen, Schmutz- und Regenwasserleitungen und Frischwasserleitungen im Wohnhaus gelegt zu einem Übergabepunkt zum Stall als Vorbereitung der Sanierung des Stallgebäudes und des Wohnhauses. Bei der Freilegung der Außenmauern des Stall- und Wohnhauses stellte sich heraus, dass der dort vermutete Anschlusspunkt gar nicht dort vorhanden war. Daraufhin wurde unter Zugrundelegung der Sanierungsplanung von Frau Hafer die Infrastruktur für das Wohnhaus komplett neu verlegt mit einem Anschluss für das Stallgebäude und einem zusätzlichen Anschluss für die Denkmalbauhütte, der sonst nicht erforderlich gewesen wäre.

Laut diktiert und genehmigt.

Die Kläger erklären,  
dass sie das Grundstück seinerzeit hätten erwerben wollen, um in dem Wohnhaus eine Sanierung vorzunehmen, mit dem Ziel, dass im Obergeschoss und Dachgeschoss die Familie mit ihren beiden Kindern, damals 10 und 14 Jahre alt, wohnen sollte. Die Wohnung bzw. die neu zu schaffende Wohnung im Erdgeschoss sollte durch die Mutter des Klägers, Frau Hannelore Reitmeier, bezogen werden. Diese habe sich bereiterklärt, ihrem Sohn als vorgezogenes Erbteil 50.000,-- DM zur Verfügung zu stellen für diese Zwecke.

Laut diktiert und genehmigt.

Die Berichterstatterin weist darauf hin, dass eine Bestätigung der Frau Hannelore Reitmeier vom 20.03.1988 darüber sich in den Akten des Wohnungsamtes Bl. 86 befindet.

Die Kläger tragen vor,  
dass die Mutter damals eine den Fördervorschriften entsprechende Miete habe zahlen sollen.

Laut diktiert und genehmigt.

Die Berichterstatterin verweist auf das Schreiben des Klägers vom 11.03.1990 an das Amt für Bauordnung und Denkmalschutz, in dem auf Seite 2 unter Punkt b gesagt ist, dass die Bauherren das Wohnhaus mit der Mutter des Bauherren zusammen bewohnen wollen, die 50.000,-- DM einbringen und 6,-- DM pro m<sup>2</sup> Miete für die untere Wohnung zahlen soll.

Die Kläger erklären:

Damals wurde die Wohnung der Mutter sogar mit den Möbeln der Mutter, teilweise Antiquitäten, konzipiert. Ferner wurden die Sanierungspläne derart gestaltet, dass aus dem Dachgeschoss, das die Töchter zunächst bewohnen sollten, nach deren Auszug im Erwachsenenalter ohne großen Aufwand eine separate, möglicherweise zu vermietende Wohnung hätte gemacht werden können.

Bei Kauf, geben die Kläger an, sei ihnen bekannt gewesen, dass das Haus im Sanierungsgebiet liege und dem sog. Milieuschutz (= Fassadenschutz) unterliege. Im Sanierungsrahmenplan, den die Kläger vor Kauf eingesehen hätten, seien die Nebengebäude als abzureißende Gebäude verzeichnet gewesen. In einem Gespräch mit Herrn Nau, dem damaligen Liegenschaftsamtseiter, sei ein Zuschuss von 7,-- DM pro m<sup>3</sup> als Abrisszuschuss in Aussicht gestellt worden.

Der Kläger legt zur Erläuterung eine Kopie des Sanierungsrahmenplans vor, in dem die Nebengebäude, Stall, Scheune, Garage, mit einem Kreuz gekennzeichnet sind. Laut Legende dieses Plans bedeutet das Kreuz Abbruch. Der Plan stammt vom 25.05.1979 und wird dem Kläger wieder zurückgegeben.

Die Kläger erklären weiter:

Da die Tatsache, dass das Grundstück unter Sanierung steht, im Grundbuch steht, gingen die Kläger bei Kauf davon aus, dass ihnen Fördermittel für die Sanierung des Wohnhauses gewährt werden würden. Erst im Juni oder Juli 1987 hätten die Kläger erfahren, dass nun der gesamte Hof als Kulturdenkmal gelte und damit ein Abriss der Nebengebäude nicht mehr in Betracht komme.

Laut diktiert und genehmigt.

Die Berichterstatterin verweist auf ein Schreiben der Stadt Kassel, Magistrat, Dezernat für Kulturordnung und Sicherheit vom 25.08.2004 an den Ortsbeirat Niederrhede, in dem die Änderung des Denkmalschutzgesetzes erläutert wird. Danach sei das Anwesen im August 1986 nicht in das Denkmalschutzbuch eingetragen gewesen, habe also nach damaligen Recht nicht unter Denkmalschutz gestanden. Im September 1986 sei eine Novellierung des Hessischen Denkmalschutzgesetzes in Kraft getreten, wonach seit dem 5. September 1986 in Hessen das informelle Denkmalschutzrecht gegolten habe. Das bedeute, dass ein Gebäude dann in den Anwendungsbereich des Denkmalschutzgesetzes falle, wenn mindestens einer der fünf vorgegebenen Schutzgründe des § 2 des Denkmalschutzgesetzes erfüllt sei. Eine Eintragung in das Denkmalschutzbuch sei nun nicht mehr erforderlich. So liege es auch im Fall der Kläger.

Die Kläger weisen darauf hin,

dass der sog. Abrisszuschuss von 7,-- DM pro m<sup>3</sup> ihnen auch gewährt worden wäre, laut Rücksprache mit Herrn Nau, wenn sie, wie von ihnen beabsichtigt, die Gebäude erhalten hätten, also zu Zwecken der Sanierung. Sie erklären ferner, dass sie die Hofanlage vor der Kauf nur einmal besichtigt hätten und ihnen damals die Feuchtigkeit der Wände nicht aufgefallen sei, weil die Getränkekisten der Mieterin, der Firma Brüßing, vor den Außenwänden des Stalls und des Wohngebäudes gestanden hätten. Dass eine gewisse Feuchtigkeit



vorliegen würde, davon gingen die Kläger allerdings aufgrund des Gesamtzustandes des Gebäudes aus. Nach dem Kauf habe Herr Brüßing darauf hingewiesen, dass bei Regenfällen das Wasser aus der Wand trete und durch die Räume fließe. Die Kläger seien zu diesem Zeitpunkt jedoch davon ausgegangen, dass der Mieter das lediglich zum Drücken der Miete angebe. Erst der Mieter Schmidt, der seit 1996 Mieter sei, habe ungefähr im Jahre 1999 die Kläger darüber aufgeklärt, dass bei schlimmen Regenfällen das Wasser wie aus einem Rohr in die Mauer eintrete und durch die Räume schieße.

Laut diktiert und genehmigt.

Der Beklagtenvertreter weist darauf hin, dass laut Einkommensteuererklärung von 1995 Herr Schmidt bereits in diesem Jahr schon Mieter gewesen sei.

Die Kläger erklären, erst im Jahre 1999, dem Jahr der Planung der Kläger, habe sich der Mieter Schmidt beschwert über den inzwischen wohl immer stärkeren Wassereinbruch in die von ihm gemieteten Räume und angekündigt, dass er dies nicht länger dulden werde, da er dann nichts mehr auf dem Fußboden - wie bisher - abstellen könne. Daraufhin hätten die Kläger Herrn Schmidt erklärt, dass sie ohnehin die Sanierung beabsichtigten und dazu die Freilegung und Trockenlegung der Mauern. Daraufhin habe Herr Schmidt sich einverstanden gezeigt, bis dahin den Zustand zu ertragen. Im Allgemeinen seien sie immer sehr bemüht gewesen, ein gutes Einvernehmen mit ihren Mietern herzustellen, weil sie auf die Mieteinnahmen dringend angewiesen gewesen seien.

Die ersten Mieter, die Firma Brüßing bzw. Herr Brüßing, seien aufgrund des Kaufvertrages vom August 1986 von ihnen übernommen worden. Die Firma Brüßing habe ein Mietrecht bis zum 31. Januar 1990 gehabt, das sich im Falle der Nichtkündigung um jeweils ein Jahr verlängern sollte. Sie hätten ihr vor Ablauf des Mietvertrages auch angeboten, die Verlängerungsoption

anzunehmen, die Firma Brüssing habe sich jedoch dagegen entschieden. Ursächlich seien wohl persönliche Gründe gewesen, denn der Getränkehandel sei dann auch zeitgleich aufgelöst worden.

Beim Kauf des Grundstücks im August 1986 gingen die Kläger davon aus, dass das Wohnhaus nicht Gegenstand des Mietverhältnisses mit der Firma Brüssing sei. Als die Sanierungsmaßnahmen beginnen sollten, widersprach dem die Firma Brüssing unter Berufung auf ihr Mietrecht. Daraufhin gab es einen Rechtsstreit, in dem zutage trat, dass aufgrund eines weiteren den Klägern bislang nicht bekannten Mietvertrages das Wohngebäude auch Inhalt des Mietverhältnisses war. In Kenntnis dieser Tatsache hätten sie dann darauf hingewirkt, dass der Kaufpreis für das Grundstück von 144.000,-- DM auf 110.000,-- DM herabgesetzt wurde. Dies wurde mit notariellem Vertrag vom November 1986 vereinbart.

Laut diktiert und genehmigt.

Die Kläger legen Unterlagen vor, aus denen hervorgeht, dass sie am 03.07.1987 eine Klage auf Duldung der Sanierung laut Sanierungskonzept gegen die Mieterin Brüssing betrieben haben. Dieses Verfahren endete am 17.05.1988 mit einem Vergleich, in dem man sich im Wesentlichen darauf einigte, die Sanierung von der rückwärtigen Seite (Nord-West-Seite der Gebäude) vorzunehmen und auf der entgegen gesetzten Seite lediglich ein Gerüst aufzustellen. Dadurch sollte der ungehinderte Geschäftsbetrieb des Getränkehandels gewährleistet sein.

Soweit dem Kläger der in der Denkmalschutzakte vorhandene Vermerk über den Telefonanruf von Herrn Brüssing am 29.06.1987 vorgelegt wird, in dem von dem geplanten Abriss des linken Teils des Fachwerkaufbaus des Stallgebäudes in der 44. Kalenderwoche die Rede ist, führt der Kläger wie folgt aus:

Es kann sich hierbei nur um den Abriss des Mittelteils des Stallgebäudes laut Sanierungskonzept handeln, weil von dieser Seite aus die Giebelseite des Wohnhauses saniert werden sollte. Durch den Vergleich mit der Firma Brüssing wurde in der Folge der Wegerechtsprozess notwendig. Dieser Prozess sollte dazu dienen, das Wegerecht, das im Grundbuch festgeschrieben war, zu gewährleisten, um den Zugang von Baumaschinen zur rückwärtigen Seite des Stallgebäudes und des Wohnhauses zu gewährleisten. Im Jahre 1989 strengten die Kläger ein Verfahren zwecks Verlegung des Wegerechts vor die, auf der Grundstücksgrenze befindlichen alten Bäume an, um zu vermeiden, dass diese gefällt werden müssen, was zudem auch nach der Baumschutzsatzung verboten gewesen wäre. Laut Grundbuch bestand ein drei Meter breites Wegerecht. Am 17.02.1992 wurde die Klage abgewiesen mit der Begründung, dass dem Wortlaut „drei Meter“ zu folgen sei und dass die Kläger die Bäume fällen müssten. Das anschließende Berufungsverfahren blieb erfolglos. Der Versuch, über die Beschwererhöhung die Revision zum Bundesgerichtshof zu erreichen, blieb ebenfalls erfolglos. Danach erstritten die Kläger die Fällgenehmigung gegenüber der Stadt. Gegen diese Fällgenehmigung klagte wiederum der Nachbar, der die Klage wohl im Jahre 1999 endgültig verlor.

Auf die Frage, wofür das Wegerecht zu diesem Zeitpunkt denn noch notwendig gewesen wäre, da die Sanierungsbemühungen in den Jahren 1991 / 1992 mangels Finanzierung gescheitert waren, erklären die Kläger, zum einen sei das Wegerecht für die Verwertung des zweiten Grundstücksteils von Bedeutung gewesen. Denn dort habe man auf lange Sicht Neubauten zur Finanzierung des Sanierungsprojektes der Hofanlage errichten wollen. Zum anderen hätte sich eine Sanierung der Hofanlage preisgünstiger darstellen lassen, da man dann von zwei Seiten den Zugang zu dem Objekt gehabt hätte. Eine dritte Überlegung wäre vielleicht gewesen, eine Zufahrt zum ersten Obergeschoss der Scheune, das jetzt noch nicht besteht, zu haben. Da drin hätte sein können z.B. ein Atelier für einen Künstler, eine Praxis für Ärzte, ein Museum. Sie hätten da ganz viele Ideen gehabt.

Befragt nach den Mietern und den Mietverträgen erklären die Kläger, sie hätten jeweils unbefristete mündliche Mietverträge geschlossen. Weder sie selbst noch die Mieter hätten Interesse an langfristigen Mietverträgen gehabt. Die Kläger hätten abwarten wollen, was sich in Sachen Sanierung tut, und relativ kurzfristig mit einer Kündigungsfrist von etwa einem Monat kündigen können. Der Kläger habe sich lediglich schriftlich von den Mietern geben lassen, dass sie auf die Denkmaleigenschaft des Gebäudes hingewiesen worden und für alle Umweltschäden selbst verantwortlich seien.

Ihre in den Jahren 1986 / 1987 auf den Weg gebrachte Planung habe zum Inhalt gehabt, aus dem Wohnhaus ein Zwei-Familien-Haus zu machen, in dem oben die Kläger mit ihren Kindern und unten die Mutter des Klägers gewohnt hätte. Vor dem Kauf hätten sie aufgrund der Aussagen des Architekten Schindlers die Vorstellung gehabt, dass diese Sanierung mit einem Betrag von rund 250.000,-- DM zu machen sei. Nachdem Herr Schindler einen Sanierungsplan ausgearbeitet hatte, hätten die voraussichtlichen Kosten bereits rund 445.000,-- DM betragen. Nachdem sie behördlicherseits erfahren hätten, dass die Pläne von Herrn Schindler nicht fachgerecht seien, hätten sie beschlossen, sich von ihm zu trennen und den Architektenvertrag zu kündigen, was wiederum einen Rechtsstreit zu Folge hatte. Im Ergebnis hätte Herr Schindler einen Betrag von 1.651,-- DM an sie zurückgezahlt.

Laut diktiert und genehmigt.

Dies wurde, nach Meinung der Berichterstatterin, auch bei der Einkommensteuer 1990 berücksichtigt.

Der Kläger führt ergänzend aus, dass er sich von Herrn Schindler betrogen fühlte und sich deswegen in erster Linie von ihm trennen wollte. In Juni 1987 wurde die Architektin Hafer von den Klägern engagiert, die nach Überarbeitung

der Pläne des Herrn Schindler auf ein Kostenvolumen von rd. 520.000,-- DM kam. Da dieses der Denkmalschutzbehörde zu hoch erschien, beauftragte sie im Ergebnis Frau Hafer mit einem Sanierungsgutachten, aus dem sich dann Kosten für die Sanierung des Wohnhauses in Höhe von rund 801.000,-- DM ergaben. Zwischenzeitlich hatten die Kläger einen Antrag auf Fördermittel gemäß § 17 des 2. Wohnungsbauförderungsgesetzes gestellt sowie sämtlichen damit beteiligten Behörden signalisiert, dass sie weitere Fördermittel für die Sanierung in Anspruch nehmen würden.

Laut diktiert und genehmigt.

Die Berichterstatterin weist nach Aktenlage darauf hin, dass diverse Fördermittel über diese Zeiträume hinweg in Aussicht gestellt, aber letztendlich dann doch nicht zur Verfügung gestellt wurden. Jedenfalls fanden in den Jahren 1987 bis 1991 umfangreiche Verhandlungen zur Inanspruchnahme von Fördermitteln verschiedenster Art statt.

Befragt nach dem Gesamtkonzept, unterschrieben im Juni 1989, erklären die Kläger,  
ein Abriss sei lediglich hinsichtlich des ehemaligen Pferdestalls (= Garage) geplant gewesen. Der linke Fachwerkbau des Stalls habe als Wohnraum ausgebaut werden sollen, jedoch nicht für eigene Wohnzwecke. Eine Vermietung an einen finanzkräftigen Mieter wäre wünschenswert gewesen. Wie genau die Scheune auszubauen gewesen wäre, darüber hätten sich die Kläger zu diesem Zeitpunkt noch keine konkreten Gedanken gemacht. Das Projekt konnte ihrer Ansicht nach nur nach und nach durchgeführt werden und nicht auf einen Schlag. Der Kläger weist allerdings darauf hin, dass später die Idee aufkam, in der Scheune, im Obergeschoss und Dachgeschoss, wie auch in dem Stallgebäude links, Wohnraum für Studenten zu schaffen.

Laut diktiert und genehmigt.

Die Berichterstatteerin verweist insoweit auf das Schreiben der Eheleute Reitmeier vom 23.08.1989 in der Denkmalschutzakte, dem eine Skizze dieser Pläne beigelegt ist.

Die Kläger erklären,  
dass dieses Projekt wiederum daran scheiterte, dass die Kläger aus eigenen Mitteln hätten die Bauplanung finanzieren müssen, bevor überhaupt über Zuschüsse und Fördermittel hätte erörtert werden können. Zu dieser Vorleistung seien sie finanziell nicht in der Lage gewesen. Die Gesamtheit dieser Konzepte habe hinreichende Mieteinnahmen im Alter und damit einen geruhsamen Lebensabend finanzieren sollen. Sie sei ebenfalls als das von den Klägern als „Miniatur Wohn- und Gewerbepark“ bezeichnete Projekt anzusehen. Da das Projekt jedoch nie über die Planungssituation hinaus gelangt sei, seien natürlich auch keine Inserate geschaltet worden oder ein Makler für die Suche von Mietern beauftragt worden. Kurzfristig sei auch darüber nachgedacht worden, ob man die Scheune nicht als überdachte Stellplätze verwerten könne. Dieser Plan sei jedoch später verworfen worden, da er nicht sehr praktikabel gewesen sei.

Laut diktiert und genehmigt.

Auf Nachfrage erklären die Kläger,  
Herr Mollberg, der die Finanzpläne überprüft habe, sei Diplom-Kaufmann und Wirtschaftsberater.

Soweit die Kläger auf Punkt 6.1.7 der Anlage 10.5 zum Vorbescheid vom 18.09.1987 hingewiesen werden, wonach die Herstellung einer funktionstüchtigen Entwässerung vorzunehmen ist, erklären sie, dass die Architektin zum damaligen Zeitpunkt mangels besseren Wissens davon habe

ausgehen müssen, das aufgrund des Alters der Gebäude wahrscheinlich auch neue Versorgungsleitungen herzustellen seien.

Die Berichterstatterin verweist auf den Vermerk über den Ortstermin am 14.11.1989 aus der Denkmallakte, worin der letzte Satz lautet:

„Herr Reitmeier stellte klar, dass er in keinem Fall an dem Verkauf des Objekts interessiert ist“.

Die Berichterstatterin verweist auf das Schreiben des Hessischen Ministeriums des Inneren vom 12. Oktober 1990 in der Denkmallakte, wonach nach Einschätzung des Ministeriums die Modernisierung wirtschaftlich nicht vertretbar sei und dementsprechend auch nicht förderwürdig. Daraufhin teilte das Liegenschaftsamt den Klägern am 03.12.1990 mit, dass derzeit Sanierungsfördermittel nicht zu erhalten seien.

Nach Vorhalt des Schreibens der Kläger vom 17.11.1991 an das Landesamt für Denkmalpflege (siehe Denkmallakte), in dem die Kläger darum bitten, das Kulturdenkmal aus dem Denkmalschutz zu entlassen, erklären die Kläger: Die Entlassung aus dem Denkmalschutz hätte den baurechtlichen Zustand vor Kauf wiederhergestellt mit der Folge, dass eine Sanierung doch wieder möglich geworden wäre, da dann nicht die denkmalschützerischen Auflagen hätten erfüllt werden müssen.

Der Beklagtenvertreter verweist auf das Schreiben der Kläger vom 26.04.1992, das nach Anregung eines Besitzerwechsels durch Dr. Haßengier aufgesetzt wurde. In diesem Schreiben äußerten die Kläger die Absicht, nicht zu verkaufen, weil nicht einzusehen sei, dass nur der Betuchte förderfähig sei. Statt dessen schlugen die Kläger darin vor, dass die Stadt Kassel eine Sanierung des Wohngebäudes unter Leitung der Unteren Denkmalschutzbehörde vornehmen könne und dafür ein zeitlich begrenztes Nutzungsrecht von zu vereinbarenden Dauer erhalten würde. Voraussetzung für diese Lösung sei die

verbindliche Zustimmung zum Abriss des gesamten Stallgebäudes mit dem Zwecke des Wohnneubaus an dieser Stelle, in dem die Kläger dann selbst wohnen würden. Darauf sei jedoch gar keine Antwort gekommen. Alternativ hätten die Kläger im Februar 1992 einen Abrissantrag gestellt, der jedoch am 21.02.1992 abgelehnt wurde.

In den Folgejahren 1992 bis 1998 sei, salopp gesagt, die Luft aus dem Projekt raus gewesen. Zum einen habe sich der Kläger vorrangig in der Zeit von 1990 bis 1998 mit dem Autogeschäft (Kit Cars) beschäftigt, das ihn voll in Anspruch genommen habe. Zum anderen sei man mit dem Wegerechtsprozess ausgelastet gewesen. Infolge dessen sei die Aufina als Maklerin beauftragt worden mit dem Verkauf des Anwesens. Diese habe ein Gutachten erstellt und anfänglich die Verkaufsaussichten als positiv eingeschätzt, später jedoch den Verkauf als unmöglich angesehen. Ferner sei am Haus ein Schild „zu verkaufen“ angebracht gewesen, genau wie heute. Allerdings sei der Verkauf durch die Kläger nicht mit Herzblut verfolgt worden, da ihr Traum eigentlich in der Verwirklichung der Sanierungspläne bestanden habe, die sich jedoch als derzeit nicht durchführbar erwiesen. Ansonsten seien nur Kleinmaßnahmen durchgeführt wurden, um den Verfall aufzuhalten, z.B. sei die Elektroinstallation durchgeführt worden, weil es notwendig gewesen sei.

Der Kläger weist ferner darauf hin, dass seine Tätigkeit im Autogeschäft insbesondere der Beschaffung von Geldmitteln für die Sanierung hätte dienen sollen.

Die Kläger stellen klar, dass der erwähnte Abrissantrag im Jahre 1992 kein förmlicher sondern lediglich eine Anfrage war. Stattdessen hätten sie sich im Jahr 1999 mit dem Gedanken getragen, einen förmlichen Abrissantrag zu stellen. Zu diesem Zwecke hätten sie den Architekten Schwabe hinzugezogen, der aber der Auffassung gewesen sei, das Objekt sei besser zu sanieren, nämlich kostengünstig. Die Vorstellung der Kläger ging dahin, diesmal von



hinten anzufangen, also das Stallgebäude zu sanieren für die in den Plänen genannten Zwecke wie Selbstnutzung von 90 m<sup>2</sup> im Obergeschoss und Dachgeschoss sowie Bildung einer Gewerbeeinheit unter der Terrasse mit rund 75 m<sup>2</sup>. Dabei sollte die Gewerbeeinheit das Projekt finanzieren bzw. mitfinanzieren. Der Kostenrahmen für die Sanierung des Stallgebäudes (Erstplanung) sollte bei 250.000,-- DM (Festpreis) liegen. Des Weiteren war vorgesehen, wenn sich die Sanierung tatsächlich so durchführen ließe, hinterher den gesamten Hof in Angriff zu nehmen. Als Mieter für den Gewerbetrakt wäre möglicherweise die RMC GmbH in Frage gekommen. Es wäre jedoch auch jeder andere finanziell potente Mieter erwünscht gewesen. Die Kläger gingen anhand der Lage des Grundstücks davon aus, dass ein Mieter gut zu finden sein würde. Nachdem die Kosten nach Mitwirkung der Denkmalschutzbehörde auf rund 450.000,-- DM zu veranschlagen waren, klammerten sich die Kläger verzweifelt an die Hoffnung, mit viel Eigenleistungen sowie Leistungen von Freunden das Projekt doch noch durchziehen zu können. Zum Zwecke der Eigenleistungen sei ihnen die Idee gekommen, das Modular Home zu erwerben und auf der anderen Grundstücksseite aufzustellen, um in der Lage zu sein, Eigenleistungen zu erbringen und die Arbeiten zu überwachen. Sie hätten sich vorgestellt, dass mit Kosten von 40.000,-- DM bis 50.000,-- DM, bei Anschaffungskosten von 5.600,-- DM für das Modular Home die Bewohnbarmachung und der Transport zu bewerkstelligen seien. Leider beliefen sich die Kosten im Endeffekt auf rund das Doppelte. Den Aufwand der Bewohnbarmachung des Modular Homes hätten sie deutlich unterschätzt. Erst Ende 2000 seien Küche und Bad fertig gewesen und damit das Haus bewohnbar. Im Juli 2000 seien sie in das Modular Home gezogen. Dadurch hätten sie die bisher hohe Miete einsparen wollen, um sie schon für die Sanierung verwenden zu können. Im Mai 2000 sei das Modular Home aufgestellt worden. Vorher sei zunächst die Freilegung an den Außenwänden von Stallgebäude und Wohnhaus und danach die Planierung für das Modular Home vorgenommen worden. Bei der Freilegung sei der Stahlbetonbunker entdeckt worden.

Die Kläger verweisen auf die Rechnungen für die Entfernung des Bunkers über rund 12.000,-- DM und für die Erdentsorgungsrechnung vom 24.09.2000 über 46.110,30 DM.

Nachdem sie den Bunker entdeckt hätten, hätten sie ein Klageverfahren gegen die Verkäuferin des Grundstücks angestrengt mit dem Ziel der Minderung des Kaufpreises. Dieses Verfahren hätten sie gewonnen. Ihnen sei ein Betrag in einer ihnen im Moment nicht mehr erinnerbaren Höhe rückerstattet worden.

Laut diktiert und genehmigt.

Auf Nachfrage der Berichterstatterin erklärt der Kläger, für das Projekt in den Jahren 1999 / 2000 keine Fördermittel beantragt zu haben, da ihm von Herrn Dr. Haßengier und Herrn Taubert mündlich gesagt worden sei, dass keine Mittel zur Verfügung stünden. Im September 2001 sei dann der bössartige Artikel in der HNA erschienen, der den Klägern letztlich unterstellt habe, den Abriss ohne jegliche Sanierungsabsicht von Anfang an betrieben zu haben. Hierdurch sei dem Kläger letztlich der Kragen geplatzt und das Projekt für ihn endgültig gestorben.

Im Jahre 2002 sei der erste Abrissantrag für die gesamte Hofanlage gestellt worden, der abgelehnt worden sei. Auch das Widerspruchsverfahren sei erfolglos geblieben. Eine vor dem Verwaltungsgericht erhobene Klage habe der Kläger aus Kostengründen zurückgenommen.

Danach habe er im Jahre 2003 einen Antrag auf Übernahme des Kulturdenkmals gestellt, der ebenfalls abgelehnt worden sei mit der Begründung, der Kläger müsse den Primärrechtsschutz gegen den Abrissantragsablehnungsbescheid ausnutzen. Daraufhin habe der Kläger einen erneuten Abrissantrag gestellt, der noch nicht beschieden sei. Ferner sei

inzwischen eine unbefristete Baugenehmigung für das Modular Home erteilt worden.

Laut diktiert und genehmigt.

Auf Befragen des Gerichts erklärt der Kläger, er habe seit Mitte 2001 keine Sanierungsmaßnahmen mehr vorgenommen. Er halte lediglich das Gebäude dicht und komme seinen Verkehrssicherungspflichten nach. Beispielsweise Sorge er dafür, dass keine herabfallenden Ziegel Personen gefährden könnten.

Laut diktiert und genehmigt.

Mit den Beteiligten wird die Sach- und Rechtslage ausführlich erörtert. Die Sitzung wird um 16.50 Uhr unterbrochen und um 17.20 Uhr fortgesetzt.

Der Kläger weist ausdrücklich darauf hin, dass sein Abrissantrag dem Zweck diene, den Denkmalschutz loszuwerden. In dem Moment, wo eine Abrissgenehmigung erteilt werde, sei der Denkmalschutz erloschen. Insofern sei dann eine Übernahme eines Denkmals durch das Land nicht mehr erforderlich. Vielmehr könne der Kläger das Grundstück nach seinem Gusto verwerten. Eine Neubebauung sei nach derzeitigem Ermessen nicht vorgesehen.

Auf Anregung des Gerichts wird folgende Lösungsmöglichkeit für den Fall durchgesprochen:

Im Hinblick auf die heute dargelegte Sanierungsabsicht der Kläger bzw. des Klägers wird von einer Einkunftserzielungsabsicht für die Jahre 1996 bis 2000 ausgegangen, mit der Folge, dass die Vorläufigkeitsvermerke betreffend Vermietung und Verpachtung für die noch offenen Jahre (vor 2000) aufzuheben wären.

Der Beklagtenvertreter zeigt an, dass eine Proberechnung für die noch offenen Jahre durchgeführt worden ist, die ergibt, dass im Fall einer Nichtanerkennung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung eine Nachzahlung von rund 15.000,-- EUR erfolgen müsste. Dieser Betrag bliebe den Klägern erspart, wenn der Vorläufigkeitsvermerk aufgehoben würde ohne Änderung der Bescheide.

Der Beklagtenvertreter überreicht der Berichterstatterin die Proberechnungen für die Jahre 1994 bis 1998. 1999 war bestandskräftig.

Bzgl. des Veranlagungszeitraums 2000 schlägt die Berichterstatterin vor,  $\frac{3}{4}$  der Aufwendungen für die Freilegungs- und Versorgungsleitungsarbeiten sowie des Bunkerabbruchs (insgesamt rund 58.000,-- DM) als Werbungskosten in voller Höhe im Jahre 2000 anzuerkennen. Die tatsächliche Erörterung der Sachlage hat ergeben, dass diese Kosten den beiden Gebäuden, Wohnhaus und Stallgebäude, direkt zuzuordnen sein dürften. Da aufgrund der vorliegenden Sanierungspläne im Jahre 2000 eine Sanierung des Stallgebäudes rund zur Hälfte zu Wohnzwecken und rund zur Hälfte zu gewerblichen Vermietungszwecken vorgesehen war und nach den Angaben der Kläger im Nachhinein das Wohnhaus zu Fremdvermietungszwecken ausgebaut werden sollte, ist von einem Aufteilungsschlüssel von 75 %, für den eine Einkunftserzielungsabsicht vorliegt, auszugehen.

Ferner werden die Kläger dem Finanzamt und dem Gericht unter Vorlage geeigneter Unterlagen mitteilen, in welcher Höhe ein Schadensersatzanspruch wegen des verdeckten Baumangels „Bunker“ geleistet wurde. Diese Summe wird bei den Bunkerabbruchkosten in Abzug gebracht werden vor Anwendung des 75 % - Schlüssels.

Ferner erklärt sich der Beklagtenvertreter bereit, daraufhin eine Proberechnung zu erstellen und den Klägern zu übersenden.

Ferner würde, sofern die Kläger mit dieser Lösung insgesamt einverstanden sind, das Finanzamt sich bereit erklären, die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung in den Veranlagungszeiträumen 2001 bis 2005 im wesentlichen erklärungsgemäß anzuerkennen, jedoch unter der Maßgabe, dass die nach der vorgeschlagenen Lösung im Veranlagungszeitraum 2000 bereits berücksichtigten Bunkerabbruch- und Erdaushubaufwendungen in den Jahren 2001 bis 2005 gekürzt werden, was einen Betrag von jährlich rund 11.000,-- DM ausmacht.

Nach Berechnung der neuen Einkünfte wäre dann automatisch auch der Vorläufigkeitsvorbehalt für diese Jahre aufzuheben. Voraussetzung ist jedoch, dass eine Gesamtlösung einvernehmlich gefunden wird.

In diesem Fall würden sich die Kläger auch bereit erklären, die Klage zurückzunehmen.

Der Kläger weist darauf hin, dass in dem von der Veräußerin erstatteten Betrag ein Anteil für Eigenleistung enthalten ist.

Das Finanzamt erklärt sich bereit diesen Anteil nicht der Kürzung zu unterwerfen, sprich außen vor zu lassen.

Laut diktiert und genehmigt.

Die Sitzung wird um 19.20 Uhr geschlossen.

Für die Richtigkeit der  
Übertragung vom  
Tonaufnahmegerät:

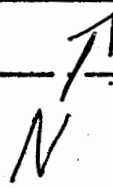
Hofmann

Söder



X Ausschluss  
punkt Ver  
sorgung  
Leitung

3m  
Wegerecht  
S-N-  
Richtung



RASENFLÄCHE MIT OBSTÄUMEN

EHEMALIGER  
GARTENZUGANG

NATURSTEINMAUER

BRÜDER-GRIMM-STRASSE

~675

14.25

11.58

~1975

Δ+240

+20 Δ

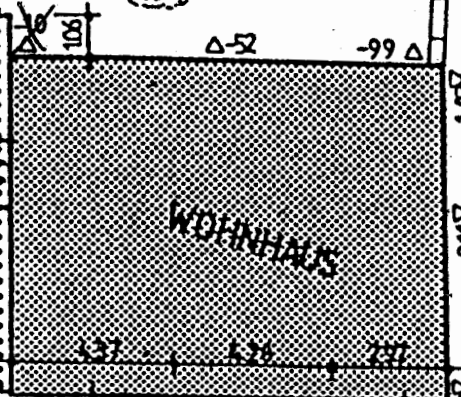
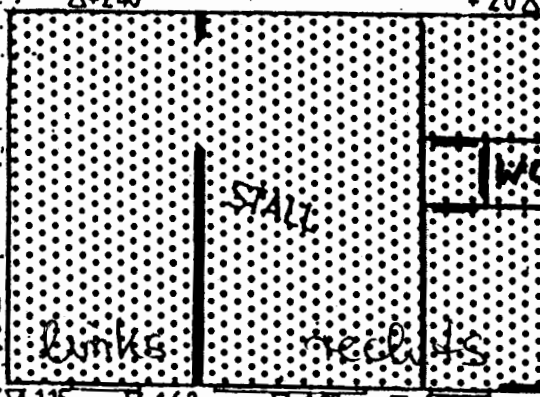
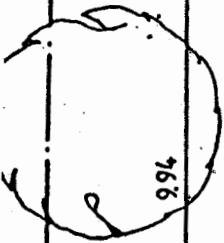
Δ-52

-99 Δ

-1.95 Δ

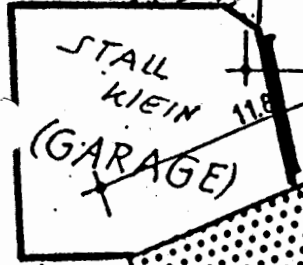
-2.11 Δ

9.09



TOR A

TOR B



NR. 43

HOF

GEPLASTERT  
TEILWEISE  
ASPHALTIERT

TOR C

SCHNEE

MÄRCHENWEG

11.78

10.50

5

~475  
~1330

7.70

-2.25 Δ

9.09

-1.95 Δ

11.60

~1975

11.58

14.25

3m