

Geschäftsnummer: 2 K 48/07.KS

Eingegangen bei
der Geschäftsstelle

am [17.12.09]

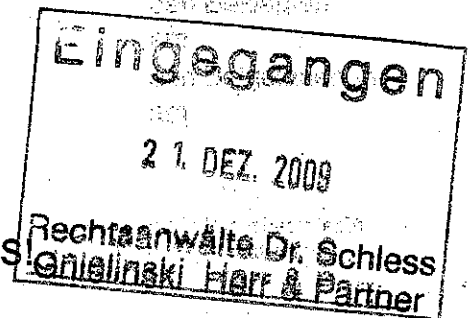
Nathier

VERWALTUNGSGERICHT KASSEL



URTEIL

IM NAMEN DES VOLKES



In dem Verwaltungsstreitverfahren

des Herrn Gerhold Reitmeier,
Brüder-Grimm-Straße 43 A, 34134 Kassel,

Klägers,

bevollmächtigt:
Rechtsanwälte Dr. Herbert Schless und Kollegen,
Frankfurter Straße 4, 34117 Kassel,

gegen

die Stadt Kassel,
vertreten durch den Magistrat,
Rathaus, 34117 Kassel,

Beklagte,

beigeladen:
Land Hessen, vertreten durch das Landesamt für Denkmalpflege Hessen,
Schloß Biebrich/Westflügel, 65203 Wiesbaden,

wegen Baurechts

hat das Verwaltungsgericht Kassel durch Präsident des VG Schröder als Einzelrichter der
2. Kammer auf Grund der mündlichen Verhandlung vom 8. Dezember 2009 für Recht er-
kannt:

Die Beklagte wird unter Aufhebung des Bescheides vom 15.11.2006 in der Fas-
sung des Widerspruchsbescheides vom 06.12.2006 verpflichtet, dem Kläger die
Abrissgenehmigung für das Einzeldenkmal ehemalige Hofanlage Brüder-Grimm-
Straße 43 in Kassel-Niederzwehren zu erteilen.

Die Beklagte hat die Kosten des Verfahrens zu tragen. Die außergerichtlichen Kosten des Beigeladenen sind nicht erstattungsfähig.

Das Urteil ist im Kostenauspruch vorläufig vollstreckbar. Die Beklagte darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe der festgesetzten Kosten abwenden, wenn nicht der Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

TATBESTAND:

Der Kläger begehrt die Verpflichtung der Beklagten zur Erteilung einer Abrissgenehmigung.

Der Kläger ist seit 1986 Miteigentümer und seit Januar 2007 Alleineigentümer des Grundstücks in Kassel, Gemarkung Niederzwehren, Flur 20, Flurstück 17/9. Das Grundstück befindet sich im alten Ortskern von Niederzwehren. Dieser ist durch zahlreiche Fachwerkbauten geprägt, die vor allem in den 80er Jahren des vorigen Jahrhunderts saniert wurden.

Das klägerische Grundstück ist mit einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofanlage bestehend aus Wohngebäude, Scheune und Stallanlage bebaut. Die gesamte ehemalige Hofanlage wird von der Beklagten als erhaltenswertes Kulturdenkmal angesehen.

Bereits im Jahre 2002 beantragte der Kläger bei der Beklagten die Genehmigung zum Abriss der ehemaligen Hofanlage, da diese von ihm nicht mehr wirtschaftlich zumutbar genutzt werden könne. Die Genehmigung wurde versagt. Die nach erfolglos gebliebenem Vorverfahren erhobene Klage nahm der Kläger zurück. Das Verfahren wurde daraufhin eingestellt (Verwaltungsgericht Kassel, Beschluss vom 12.02.2003 - 2 E 822/03 -).

Am 31.05.2006 beantragte der Kläger erneut die Genehmigung für den Abriss der Hofanlage und verwies wiederum darauf, dass die Erhaltung der Anlage für ihn wirtschaftlich unzumutbar sei.

Mit Bescheid vom 15.11.2006 lehnte der Magistrat der Beklagten den Antrag ab. Zur Begründung wurde im Wesentlichen ausgeführt, die Hofanlage sei als Kulturdenkmal unverzichtbarer Bestandteil des Ortskerns von Niederzwehren. Der Abbruch der gesamten Hofanlage, vor allem aber des Wohnhauses und der Scheune, die in einem technisch recht guten Zustand seien, würde das historische Erscheinungsbild des Ortskerns von Niederzwehren erheblich beeinträchtigen. An dem Erhalt der Anlage bestehe daher ein öffentliches Interesse. Bereits im Jahre 1989 sei auf Kosten der Beklagten ein Sanierungsgutachten erstellt worden. Auf diesem basierend hätte unter Nutzung aller Fördermöglichkeiten eine zumutbare Finanzierung der Sanierung des Wohnhauses erarbeitet werden können. Der Kläger habe jedoch niemals ein aktuelles Sanierungskonzept vorgelegt. Die Zustimmung zum Abriss des ehemaligen Stallgebäudes werde in Aussicht gestellt.

Den hiergegen erhobenen Widerspruch wies der Magistrat der Beklagten mit Widerspruchsbescheid vom 06.12.2006 zurück. Zur Begründung wurde im Wesentlichen ausgeführt, die Versagung der Abrissgenehmigung sei zu Recht erfolgt. Der Erhalt der Hofanlage sei wegen ihrer historischen und baugeschichtlichen Bedeutung geboten. Das Ensemble sei unverzichtbarer Teil des Ortskerns von Niederzwehren. Der Kläger habe seit Erwerb des Anwesens keine wirksamen Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Er habe offenbar niemals eine Sanierung und Unterhaltung des Anwesens beabsichtigt. Zudem habe er kein Gutachten vorgelegt, das die wirtschaftliche Unzumutbarkeit der Erhaltung belege.

Der Kläger hat am 08.01.2007 Klage erhoben.

Er ist weiter der Auffassung, dass weder die Erhaltung noch die Sanierung der Hofanlage für ihn in wirtschaftlicher Hinsicht zumutbar sei. Wegen der Einzelheiten des Vorbringens des Klägers wird auf den Inhalt der Schriftsätze vom 05.01.2007 (Bl. 2, 3 der Gerichtsakte),

vom 29.03.2007 (Bl. 23 bis 25 der Gerichtsakte) und vom 12.03.2008 (Bl. 65 bis 73 der Gerichtsakte) Bezug genommen.

Der Kläger beantragt,

1. den Bescheid der Beklagten vom 15.11.2006 in der Fassung des Widerspruchsbescheides vom 06.12.2006 aufzuheben,
2. die Beklagte zu verpflichten, dem Kläger die versagte Abrissgenehmigung für das Einzeldenkmal ehemalige Hofanlage Brüder-Grimm-Straße 43 in 34134 Kassel-Niederzwehren zu genehmigen.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie tritt der Klage entgegen und wiederholt und vertieft die Begründung der angegriffenen Bescheide.

Das beigeladene Land stellt keinen Antrag und hat sich zur Sache nicht geäußert.

Das Gericht hat über die Frage, ob aus der Nutzung der streitgegenständlichen Gebäude (Wohnhaus und Scheune) auf dem Grundstück Brüder-Grimm-Straße 43 in Kassel - unter Zugrundelegung einer künftigen Nutzung der Gebäude jeweils als Büro- bzw. Wohnhaus - die Kosten für die Sanierung dieser Gebäude (notwendige Kosten für die Instandsetzung der Gebäude und Baunebenkosten) zuzüglich der Kosten für die Erhaltung und Bewirtschaftung (insbesondere Instandhaltungskosten, d. h. laufende Aufwendungen, die nötig sind, um die Gebäude in nutzbarem Zustand zu erhalten und deren Charakter als Kulturdenkmal zu erhalten) durch Erträge gedeckt werden, Beweis erhoben durch Einholung eines schriftlichen Sachverständigengutachtens des öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Diplom-Ingenieur Bernhard Gockel. Wegen des Inhalts des 158 Seiten

und die Anlagen A bis F umfassenden Gutachtens wird auf die Anlage zu Blatt 224 der Gerichtsakte verwiesen. Das Gutachten hat den Beteiligten zur Stellungnahme vorgelegen.

Mit Beschluss vom 26.10.2009 hat die Kammer den Rechtsstreit dem Berichterstatter als Einzelrichter zur Entscheidung übertragen.

Bezüglich weiterer Einzelheiten des Sachverhalts wird Bezug genommen auf die Gerichtsakte und die vorgelegten Behördenakten mit den Aktenzeichen 2002-0602 und 2006-0617 sowie die beigezogene Gerichtsakte des Verwaltungsgerichts Kassel 2 E 822/03.

ENTSCHEIDUNGSGRÜNDE:

Die zulässige Klage ist begründet. Der Kläger hat einen Anspruch auf Erteilung der begehrten Abrissgenehmigung.

Maßgeblicher Zeitpunkt für die Beurteilung der Sach- und Rechtslage ist der Zeitpunkt des Ergehens der gerichtlichen Entscheidung. Zu diesem Zeitpunkt liegen die Voraussetzungen für die Erteilung der begehrten Abrissgenehmigung vor.

Nach § 54 Abs. 1 HBO bedarf der vorgesehene Abriss der ehemaligen Hofanlage der Baugenehmigung. Diese ist nach § 64 Abs. 1 HBO zu erteilen, wenn dem Vorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen sind. Vorliegend stehen der Genehmigung des Vorhabens keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegen, die im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen sind. Insbesondere stehen denkmalschutzrechtliche Gründe dem begehrten Abriss nicht entgegen.

Bei der zum Abriss vorgesehenen ehemaligen Hofanlage handelt es sich um ein Kulturdenkmal im Sinne des § 2 HDSchG. Nach § 16 Abs. 1 HDSchG bedarf der Genehmigung

der Denkmalschutzbehörde, wer ein Kulturdenkmal beseitigen will. Nach § 7 Abs. 3 HDSchG schließt die Baugenehmigung die denkmalschutzrechtliche Genehmigung mit ein; ihre Erteilung bedarf der Zustimmung der Denkmalschutzbehörde. Nach § 16 Abs. 3 HDSchG soll die denkmalschutzrechtliche Genehmigung nur erteilt werden, wenn überwiegende Gründe des Gemeinwohls dem nicht entgegenstehen. Dem begehrten Abriss der ehemaligen Hofanlage stehen überwiegende Gründe des Gemeinwohls nicht entgegen.

Zwar handelt es sich bei der zum Abriss vorgesehenen Anlage um ein schützenswertes Kulturdenkmal im Sinne des § 2 HDSchG und besteht deshalb grundsätzlich ein öffentliches Interesse an der Erhaltung der Anlage. Bei der Prüfung der Frage, ob überwiegende Gründe des Gemeinwohls der Erteilung der begehrten denkmalschutzrechtlichen Genehmigung entgegenstehen, muss die Denkmalschutzbehörde nach § 7 Abs. 1 Satz 2 HDSchG aber auch den berechtigten Interessen des Eigentümers bzw. Besitzers Rechnung tragen. Nach § 11 HDSchG sind Eigentümer und Besitzer von Kulturdenkmälern verpflichtet, diese im Rahmen des Zumutbaren zu erhalten und pfleglich zu behandeln. Die Erhaltungspflicht besteht aber nur im Rahmen des Zumutbaren. Der Gesetzgeber bringt damit zum Ausdruck, dass die Erhaltungspflicht nur im Rahmen der Sozialgebundenheit des Eigentums besteht. Während die Rechtsprechung früher (vgl. Hess. VGH, NVwZ-RR 1996, 631) die Auffassung vertreten hat, unzumutbare Auswirkungen für einen Eigentümer, die sich aus der Forderung nach weiterer Erhaltung des Denkmals ergeben, seien im Rahmen der Abwägungsentscheidung nach § 16 Abs. 3 HDSchG unbeachtlich und nur und ausschließlich in einem Entschädigungsverfahren nach § 26 HDSchG von Relevanz, ist seit der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts vom 02.03.1999 (BVerwGE 100, 226) anerkannt, dass die wirtschaftliche Zumutbarkeit der Erhaltung des Kulturdenkmals im Rahmen der Abwägungsentscheidung nach § 16 Abs. 3 HDSchG regelmäßig zu prüfen ist (vgl. Viebrock, HDSchR, 3. Auflage, § 16, Rdnr. 38). Die wirtschaftliche Zumutbarkeit der Erhaltung ist dabei solange kein das Erhaltungsinteresse überwiegender Gesichtspunkt, als der Eigentümer von seinem Denkmal bei einer Erhaltung noch "vernünftigen Gebrauch" machen kann. Hingegen überwiegt regelmäßig das Interesse des Eigentümers an der begehrten Abrissgenehmigung das Erhaltungsinteresse, wenn das Objekt privat nicht mehr sinnvoll und rentierlich von ihm genutzt werden kann und er auf Dauer aus seinem

Vermögen zuschießen muss, um das Objekt zu erhalten. Dies gilt jedenfalls solange, als durch die Denkmalschutzbehörde nicht Vorkehrungen getroffen werden, die eine unverhältnismäßige Belastung des Eigentümers real vermeiden und die Privatnützigkeit seines Eigentums erhalten. Zwar können Eigentümer denkmalgeschützter Gebäude im Hinblick auf die gesteigerte Sozialbindung, denen solche Bauwerke unterliegen, nur in eingeschränktem Umfang einfordern, dass ihnen die Erträge der Nutzung dieser Gebäude zur Grundlage einer eigenständigen Lebensführung dienen. Die gesteigerte Sozialbindung führt aber nur zu einer Einschränkung der Gewinnerwartung des betreffenden Eigentümers, reicht jedoch nicht so weit, dass das Denkmal bloßes Zuschussobjekt für den Eigentümer bleibt oder überhaupt keine Nutzungsmöglichkeit mehr besteht, die als wirtschaftlich sinnvoll angesehen werden kann.

Vorliegend kann die zum Abriss vorgesehene Hofanlage von dem Kläger nicht mehr wirtschaftlich sinnvoll genutzt werden. Dies hat das von dem Gericht zur Frage der wirtschaftlichen Nutzbarkeit des in Rede stehenden Objekts eingeholte Gutachtens des Sachverständigen Gockel eindeutig ergeben. Dem Gutachten des Sachverständigen Gockel liegt der allgemein anerkannte und auch sonst vom Gericht in vergleichbaren Fällen zugrunde gelegte Beurteilungskatalog für die Prüfung der Frage, ob die wirtschaftliche Zumutbarkeit der Erhaltung des Objekts gegeben ist, zugrunde. Das auf dieser Grundlage erstellte Gutachten, dessen Richtigkeit auch von der Beklagten nicht in Zweifel gezogen worden ist und dem auch das Gericht folgt, kommt zu dem Ergebnis, dass der Kläger je nach Art der Nutzung des Wohngebäudes und der Scheune zu Wohn- bzw. Bürozwecken bei einer Erhaltung und Objektsanierung zwischen rund 20.500,00 EUR bzw. 32.700,00 EUR jährlich aus seinem Vermögen zuschießen müsste. Bei einem derartigen jährlichen Defizit ist eine Erhaltung und Objektsanierung dem Kläger nicht zumutbar. Etwas anderes würde nur dann gelten, wenn diese jährlichen Defizite durch staatliche Zuschüsse ausgeglichen würden und derartige Zuschüsse dem Kläger verbindlich (vgl. zu dieser Anforderung Viebrock, HDSchG, 3. Auflage, § 16, Rdnr. 45 m. w. N.) zugesagt wären. Dies ist jedoch nicht der Fall. Vorliegend fehlt es bereits an einer Verbindlichkeit der Zusage. Darüber hinaus sind dem Kläger, soweit ersichtlich, bisher allenfalls Zuschüsse bzw. Darlehen in Höhe von bis zu 50.000,00 EUR in Aussicht gestellt worden, die auch nicht annähernd ausreichen, um

eine wirtschaftliche Rentierlichkeit der Erhaltung und Sanierung des Objekts für den Kläger sicherzustellen.

Gründe, die es rechtfertigten, trotz deutlicher Unrentierlichkeit der Erhaltung der Hofanlage die begehrte Abrissgenehmigung zu verweigern, sind nicht ersichtlich. Der Kläger hat deshalb einen Anspruch auf die Erteilung der begehrten baurechtlichen Abrissgenehmigung, die auch die erforderliche denkmalschutzrechtliche Genehmigung mit umfasst.

Als unterliegende Beteiligte hat die Beklagte nach § 154 Abs. 1 VwGO die Kosten des Verfahrens zu tragen. Anlass zu einer Kostenentscheidung aus Billigkeitsgründen zugunsten des Beigeladenen hat das Gericht nicht.

Der Ausspruch über die vorläufige Vollstreckbarkeit der Kostenentscheidung beruht auf § 167 VwGO i. V. m. den §§ 708 Nr. 11 und 711 ZPO in entsprechender Anwendung.

Rechtsmittelbelehrung

Die Beteiligten können die Zulassung der Berufung gegen dieses Urteil beantragen. Der Antrag auf Zulassung der Berufung ist innerhalb eines Monats nach Zustellung des vollständigen Urteils bei dem

Verwaltungsgericht Kassel

Tischbeinstraße 32

34121 Kassel

zu stellen. Er muss das angefochtene Urteil bezeichnen. Innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung des vollständigen Urteils sind die Gründe darzulegen, aus denen die Berufung zuzulassen ist. Die Begründung ist, soweit sie nicht bereits mit dem Antrag vorgelegt wird, bei dem

**Hessischen Verwaltungsgerichtshof
Brüder-Grimm-Platz 1 -3
34117 Kassel**

einzureichen.

Die Berufung ist nur zuzulassen, wenn

1. ernstliche Zweifel an der Richtigkeit des Urteils bestehen,
2. die Rechtssache besondere tatsächliche oder rechtliche Schwierigkeiten aufweist,
3. die Rechtssache grundsätzliche Bedeutung hat,
4. das Urteil von einer Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts, des Bundesverwaltungsgerichts, des Gemeinsamen Senats der obersten Gerichtshöfe des Bundes oder des Bundesverfassungsgerichts abweicht und auf dieser Abweichung beruht oder
5. ein der Beurteilung des Berufungsgerichts unterliegender Verfahrensmangel geltend gemacht wird und vorliegt, auf dem die Entscheidung beruhen kann.

Vor dem Hessischen Verwaltungsgerichtshof besteht gemäß § 67 Abs. 4 VwGO Vertretungszwang. Dies gilt auch für Prozesshandlungen, durch die ein Verfahren beim Hessischen Verwaltungsgerichtshof eingeleitet wird.

Bei den hessischen Verwaltungsgerichten und dem Hessischen Verwaltungsgerichtshof können elektronische Dokumente nach Maßgabe der Verordnung der Landesregierung über den elektronischen Rechtsverkehr bei hessischen Gerichten und Staatsanwaltschaften vom 26. Oktober 2007 (GVBl. I, S. 699) eingereicht werden. Auf die Notwendigkeit der qualifizierten digitalen Signatur bei Dokumenten, die einem schriftlich zu unterzeichnenden Schriftstück gleichstehen, wird hingewiesen (§ 55a Abs. 1 Satz 3 VwGO).



BESCHLUSS

Der Wert des Streitgegenstandes wird auf 50.000,00 EUR festgesetzt.

GRÜNDE:

Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 52 Abs. 1 GKG und berücksichtigt das geschätzte Interesse des Klägers an der Erteilung der begehrten Genehmigung.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen die Streitwertfestsetzung steht den Beteiligten die Beschwerde zu, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 200 Euro übersteigt oder wenn sie das Gericht, das die angefochtene Entscheidung erlassen hat, in dem Beschluss zugelassen hat.

Die Beschwerde ist bei dem

Verwaltungsgericht Kassel

Tischbeinstraße 32

34121 Kassel

schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle einzulegen.

Sie ist nur innerhalb von sechs Monaten, nachdem die Entscheidung in der Hauptsache Rechtskraft erlangt oder das Verfahren sich anderweitig erledigt hat, zulässig.

Soweit der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf dieser Frist festgesetzt wird, kann die Beschwerde noch innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung des Festsetzungsbeschlusses eingelegt werden.

Anträge und Erklärungen können ohne Mitwirkung eines Bevollmächtigten schriftlich eingereicht oder zu Protokoll der Geschäftsstelle abgegeben werden, § 68 Abs. 1 Satz 5 i.V.m. § 66 Abs. 5 Satz 1 GKG.

Für die Bevollmächtigung gelten die Regelungen der für das zugrunde liegende Verfahren geltenden Verfahrensordnung entsprechend, § 68 Abs. 1 Satz 5 i.V.m. § 66 Abs. 5 Satz 2 GKG.

Bei den hessischen Verwaltungsgerichten und dem Hessischen Verwaltungsgerichtshof können elektronische Dokumente nach Maßgabe der Verordnung der Landesregierung über den elektronischen Rechtsverkehr bei hessischen Gerichten und Staatsanwaltschaften vom 26. Oktober 2007 (GVBl. I, S. 699) eingereicht werden. Auf die Notwendigkeit der qualifizierten digitalen Signatur bei Dokumenten, die einem schriftlich zu unterzeichnenden Schriftstück gleichstehen, wird hingewiesen (§ 55a Abs. 1 Satz 3 VwGO).

S. L. n