

GLEISS LUTZ · Maybachstraße 6 · D-70469 Stuttgart

Herrn
Dipl.-Ing. Gerhold Reitmeier
Brüder-Grimm-Straße 43a

34134 Kassel

per Fax 0561 / 932 47 13

Prof. Dr. Christoph Moench
Partner

Dr. Florian Stegmann

Maybachstraße 6
D-70469 Stuttgart
Tel. +49 711 8997-136
Fax +49 711 855096
florian.stegmann@gleisslutz.com
www.gleisslutz.com

3. Dezember 2003
Referenz/reference
FSt/dk

**Kulturdenkmaleigenschaft, landwirtschaftliche Hofanlage
in Kassel-Niederzwehren
Hier: Versagung der Baugenehmigung**

Sehr geehrter Herr Reitmeier,

inzwischen habe ich mir die Unterlagen durchgesehen. Hierzu ist in aller Kürze Folgendes festzustellen:

1. Ein Gebäude unterliegt dem allgemeinen Schutz des hessischen Gesetzes zum Schutze der Kulturdenkmäler (DSchG) vor Zerstörung oder Beseitigung, wenn der *sachliche* Anwendungsbereich des DSchG eröffnet ist, d.h. das betreffende Objekt die gesetzlichen Merkmale des Denkmalbegriffes nach § 2 Abs. 1 DSchG erfüllt.
2. Aufgrund des mir vorliegenden Materials - insbesondere der Fotos - bin ich zu der Einschätzung gelangt, dass die landwirtschaftliche Hofanlage nicht zweifelsfrei ein Kulturdenkmal darstellt. Weder für die *Denkmalfähigkeit* noch für die *Denkmalwürdigkeit* der Hofanlage samt

Gleiss Lutz Hootz Hirsch
Partnerschaftsgesellschaft von
Rechtsanwälten, Steuerberatern
AG Stuttgart PR 136



in association with

HERBERT SMITH
Bangkok Beijing Brussels Hong Kong
London Moscow Paris Shanghai
Singapore Tokyo

STIBBE
Amsterdam Brussels London New York

Nebengebäude lassen sich überzeugende Argumente anführen. Aus diesem Grund ist wohl auch die Begründung des Bauordnungsamtes der Stadt Kassel zur Ablehnung Ihres Bauantrages entsprechend kurz ausgefallen.

- 2.1 Bei der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofanlage im Fachwerkhausstil handelt es sich um kein Gebäude von (bau- bzw. architektur-) wissenschaftlicher Bedeutung. Die Anlage weist keine besonderen Konstruktionsmerkmale als Zeichen modellhafter oder erstmaliger Bewältigung bestimmter statischer oder sonstiger konstruktiver Probleme auf. Es handelt sich vielmehr um einen *typischen* Vertreter seiner Stilepoche.
- 2.2 Das Bauwerk hat keine künstlerische Bedeutung. Die Gestaltung der Hofanlage war nicht Ausdruck besonderen gestalterischen Schaffens. Eine erhöhte gestalterische Qualität, die das Objekt aus der großen Zahl von Fachwerkhäusern in Niederzwehren hervorhebt, liegt nicht vor.
- 2.3 Auch heimatgeschichtliche Gründe, die in besonderem Maße heute und für künftige Generationen eine historische Entwicklung festhält, sind nicht erkennbar. Dem Gebäude fällt allenfalls eine stadtbildprägende Bedeutung zu; so auch das Bauordnungsamt der Stadt Kassel. Mit guten Gründen lässt sich hier aber auch die gegenteilige Auffassung vertreten.
3. Die Erhaltung der Hofanlage liegt nach meiner Auffassung zudem nicht im Interesse der Allgemeinheit. Insgesamt habe ich daher ernstliche Zweifel, ob die Hofanlage überhaupt ein Kulturdenkmal darstellt. Das Alter allein spricht jedenfalls nicht für diesen Umstand.
4. Aber selbst wenn man davon ausgeht, dass es sich bei der Anlage um ein Kulturdenkmal handelt, ist Ihnen die Erhaltung der Anlage in derzeitigem Zustand nicht zuzumuten. Derzeit fehlt es ganz offensichtlich an sinnvollen Gebäudenutzungsmöglichkeiten. Eine Sanierung dürfte indes wirtschaftlich gesehen unzumutbar sein. Zwar haben Sie bereits in Ihrem Antrag auf Erteilung einer Abrissgenehmigung vom 15.1.2002 auf die Unzumutbarkeit der Erhaltung hingewiesen und einige Zahlen angeführt. Die obergerichtliche Rechtsprechung zur ‚Unzumutbarkeit der Erhaltung von Kulturdenkmalen‘ statuiert indes ganz bestimmten Anforderungen. Insoweit müssten wir noch ergänzend vortragen. Hierzu in Kürze:

4.1 Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes Mannheim und des Obergerichtes Schleswig-Holstein ist die Schwelle der Zumutbarkeit der Erhaltung überschritten, wenn die Kosten der Erhaltung und Bewirtschaftung nicht durch die Erträge oder den Gebrauchswert des *sanierten* Kulturdenkmales aufgewogen werden.

4.2 Diese Schwelle ist nach Ihrer bisherigen Schilderung überschritten. Zur weiteren Präzisierung benötige ich aber noch folgende Angaben:

- Wie hoch sind die reinen Sanierungskosten zzgl. Architektenhonorar und Umbaukostenrisiko (Kosten für Unvorhergesehenes)? Bitte übersenden Sie mir das Sanierungsgutachten.
- Wie hoch sind die Bewirtschaftungskosten des sanierten Gebäudes?
- Wie hoch schätzen Sie den realisierbaren Nutzwert?
- Gibt es Zusagen für private oder staatliche Zuschüsse?
- Wie hoch wäre die steuerliche Absetzbarkeit wegen der Erhaltungsaufwendungen genau?
- Welche Miete wäre nachhaltig erzielbar?

Zur weiteren Präzisierung dieser Fragen füge ich ein Memo als Anlage bei. Über diese Punkte sollten wir nochmals ausführlich sprechen.

5. Zu Ihrem Übernahmeverlangen gem. § 26 Abs. 1 DSchG ist Folgendes zu sagen: Die gerichtliche Geltendmachung von Übernahmeansprüchen macht im derzeitigen Stadium aus mehreren Gründen keinen Sinn:

5.1 Ein Übernahmeverfahren kommt nur bei einem Kulturdenkmal in Betracht. Nach meiner Einschätzung mangelt es aber an dieser Eigenschaft.

5.2 Der Antrag auf Übernahme eines Kulturdenkmales durch das Land wäre beim zuständigen Regierungspräsidium zu stellen. Gegen die Ablehnung der Übernahme

wäre der Rechtsweg zu den *Zivilgerichten*, also der ordentliche Rechtsweg zu beschreiten. Die Verpflichtungsklage auf Erteilung der Abrissgenehmigung ist indes vor dem Verwaltungsgericht Kassel anhängig. Insoweit kommt eine Umstellung des Klageantrages schon gar nicht in Betracht. Die Klage könnte allenfalls zurückgenommen werden. Dies wäre mit Kosten verbunden.

- 5.3 Von einer Geltendmachung von Entschädigungsansprüchen ohne erfolglose Durchführung eines verwaltungsgerichtlichen Verfahrens rate ich Ihnen ab. In der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes ist anerkannt, dass bei Anwendung der allgemeinen Grundsätze des enteignungsgleichen Eingriffs der Betroffene nicht die Wahl zwischen der Anfechtung der denkmalschutzrechtlichen Maßnahme einerseits oder „dulden und liquidieren“ andererseits hat. Sollten Sie gegen die nachteilige Entscheidung (Versagung der Abbruchgenehmigung wegen Denkmalschutzeigenschaft) der Stadt Kassel nicht vorgehen, wird Ihnen im Rahmen des Übernahmeantrages entgegengehalten werden, dass Sie sich gegen die Einstufung als Kulturdenkmal hätten wehren können, um den drohenden Schaden - Bestandskraft der Entsagung - abzuwenden. Wird eine zumutbare Anfechtung unterlassen, kann dies im Rahmen eines Verschuldens in eigenen Angelegenheit dem Antragsteller vorgeworfen werden.
- 5.4 Ich schlage daher vor, die bereits anhängige Klage vor dem VG Kassel weiter zu verfolgen.
6. Wir sind grundsätzlich gerne bereit, Sie in dieser Angelegenheit zu beraten und zu vertreten. Auf eines hatte ich Sie bereits vorab telefonisch hingewiesen: Wir rechnen in Fällen dieser Art nicht nach der gesetzlichen Gebührenordnung (BRAGO) ab, sondern gehen von einer aufwandsbezogenen Abrechnung aus. Wir halten alle Arbeitsschritte stichwortartig fest, so dass Sie genau nachvollziehen können, welche Tätigkeit wir entfaltet haben. Eine Zusammenstellung der Tätigkeit lassen wir Ihnen jeweils nach 3 Monaten verbunden mit einer Honorarnote zukommen. In welchem Rahmen sich das Honorar genau bewegen wird, können wir derzeit nicht abschätzen, da wir den Arbeitsaufwand nicht im Detail kennen. Momentan schätze ich den Arbeitsaufwand *allein* für das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht Kassel auf ca. 15.000,- Euro zzgl. Auslagen und Umsatzsteuer. Wir können versuchen, dies zu einem späteren Zeitpunkt zu konkretisieren, sobald sich der Umfang der Tätigkeit genauer absehen lässt.

7. Anliegend übersende ich Ihnen eine auf uns lautende Vollmacht, die Sie bitte unterzeichnet an uns zurückschicken.

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung. Wegen eines Besichtigungstermins sollten wir die nächsten Tage telefonieren.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Florian Stegmann

Memo

Datum: 3. Dezember 2003

An: Dipl.-Ing. Gerhold Reitmeier

Von: F. Stegmann

Betreff: Nutzwertberechnung

Die Unzumutbarkeit der Erhaltung eines Kulturdenkmales ergibt sich aus folgender Nutzungswertberechnung:

I. Investitions- und Folgekosten

1. Sanierungskosten (Herstellungskosten) zzgl. Architektenhonorar, Kosten für Unvorhergesehenes
2. Finanzierungskosten für Fremdkapital (Fremdkapitalzinsen)
3. Bewirtschaftungskosten (in Anlehnung an die II. Berechnungsverordnung)
 - Verwaltungskosten (§ 26 Abs. 2)
 - Betriebskosten (§ 27 Abs. 2) soweit nicht vom Mieter getragen
 - Instandhaltungskosten (§ 28 Abs. 2)
 - Mietausfallwagnis (§ 29)

Summe der Jahreskosten

II. Realisierbarer Nutzwert

1. Staatliche oder private Zuwendungen
2. Steuerliche Absetzbarkeit der Herstellungskosten im Jahr der Herstellung und in den folgenden Jahren neun Jahren jeweils bis zu 10 v.H. (vgl. § 7 i Abs. 1 Satz 1 EStG)
3. Nachhaltig erzielbare Mieterträge (ortsübliche Vergleichsmiete)
4. Steuerliche Absetzbarkeit des Erhaltungsaufwandes – auf zwei bis fünf Jahre verteilt (gem. § 11 b EStG)

Summe der Einnahmen

F. Stegmann