

GLEISS LUTZ

Rechtsanwälte

Gleiss Lutz · Maybachstraße 6 · D-70469 Stuttgart

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

34134 Kassel

per Fax 0561 / 932 47 13

Dr. Florian Stegmann

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

5. Dezember 2003
Referenz/reference
FSt/dk

**Kulturdenkmaleigenschaft, landwirtschaftliche Hofanlage
in Kassel-Niederzwehren, Versagung einer Baugenehmi-
gung**

Hier: Unsere Besprechung vom 5. Dezember

Sehr geehrter Herr Reitmeier,

für das freundliche Gespräch bedanke ich mich. Hierzu
möchte ich in Kürze noch Folgendes anmerken:

1. Gemäß § 11 Abs. 1 DSchG sind Eigentümer, Besitzer und Unterhaltungspflichtige von Kulturdenkmälern *verpflichtet*, diese im Rahmen des *Zumutbaren* zu erhalten und pfleglich zu behandeln. Die Bestimmung statuiert insoweit eine positive Rechtspflicht zur Erhaltung von Kulturdenkmälern. Diese umfasst alle Maßnahmen der *Instandhaltung* und der *Instandsetzung*.
 - 1.1 Unter Instandhaltung sind Maßnahmen zu verstehen, die einem Verfall des Kulturdenkmales vorbeugen.

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

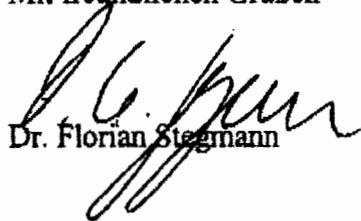
GLEISS LUTZ

Rechtsanwälte

- 1.2 Instandsetzung ist dagegen die Beseitigung bereits eingetretener Schäden durch Reparatur beschädigter und Austausch nicht reparabler Teile.
2. Die Erhaltungspflicht besteht nur im Rahmen „des Zumutbaren“. Wann die Grenze der Zumutbarkeit überschritten ist, hatte ich bereits mit Schreiben vom 3. September, Ziff. 4, kurz dargestellt.
3. Gemäß § 12 Abs. 1 DSchG kann die zuständige Denkmalschutzbehörde den Eigentümer verpflichten, die erforderlichen Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durchzuführen, wenn der Eigentümer seiner Unterhaltungspflicht nach § 11 Abs. 1 DSchG nicht nachkommt und hierdurch eine *Gefährdung* des Kulturdenkmales eintritt. Sollte die zuständige Denkmalschutzbehörde eine solche Anordnung tatsächlich treffen, müssten Sie diese Verfügung jedenfalls anfechten. Andernfalls könnte die Vollstreckung der erforderlich Erhaltungmaßnahmen als vertretbare Handlung durch Ersatzvornahme erfolgen, in dem die Vollstreckungsbehörde die Erhaltungsmaßnahmen auf Kosten des Pflichtigen vornimmt oder vornehmen lässt.
4. Sollten Sie gegen die Versagung der Baugenehmigung nicht vorgehen, erwächst diese in sog. Bestandskraft. Die Wirkung ist folgende: Solange und soweit der ablehnende Verwaltungsakt besteht, dürfen Sie das Gebäude nicht abbrechen. Zwar können Sie jederzeit, d.h. auch ohne dass eine Änderung der Sach- und Rechtslage eingetreten ist, ihren Bauantrag wiederholen. Die Stadt Kassel wird sich aber zukünftig - daran bestehen keine Zweifel - auf die Bestandskraft der Ablehnung berufen und Ihre Anträge abschlägig bescheiden.

Soweit die Rechtslage.

Mit freundlichen Grüßen


Dr. Florian Stegmann