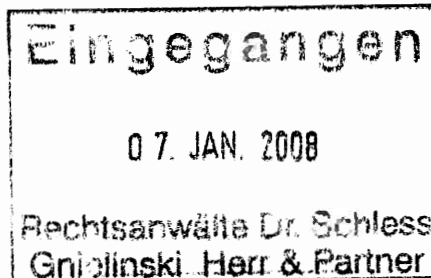



Stadt Kassel · 34112 Kassel

Amt: **RECHTSAMT**

Verwaltungsgericht Kassel
- 2. Kammer -
Tischbeinstraße 32
34121 Kassel



Anschrift: Rathaus
 Linien: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9
Haltestelle: Rathaus
Zimmer-Nr.: Z 112
Auskunft erteilt: Frau Paul
e-Mail: sandra.paul@stadt-kassel.de
Telefon: (05 61) 7 87 - 30 34
Telefax: (05 61) 7 87 - 30 08

Ihr Zeichen

Ihr Schreiben

Unser Zeichen

301(W) - R. 31/06

Datum

21.12.2007/Ap.

In dem Verwaltungsstreitverfahren

REITMEIER ./ Stadt Kassel

- Az.: 2 E 48/07 -

nehmen wir zum bisherigen Vortrag des Klägers ergänzend wie folgt Stellung:

Der Kläger ist darlegungs- und beweispflichtig dafür, dass ihm die Erhaltung der denkmalgeschützten Gebäude wirtschaftlich unzumutbar ist. Die vorgelegte Aufstellung aus dem Jahr 2002, die dem ersten Abrissbegehren zugrunde lag, genügt diesen Anforderungen nicht.

Bereits zum Zeitpunkt des Erwerbs der Hofanlagen im Jahr 1986 waren die Gebäude erheblich sanierungs- und modernisierungsbedürftig. Völlig unabhängig vom Umstand der Denkmalseigenschaft waren erhebliche Instandhaltungsmaßnahmen not-

- 2 -

Sie erreichen uns
montags bis donnerstags von 9.00 - 15.00 Uhr
und freitags von 9.00 - 12.30 Uhr
sowie nach Vereinbarung

Telefon-Vermittlung: (05 61) 7 87 - 0
Telefax-Zentralanschluss: (05 61) 7 87 - 22 58
Kassel und Region im Internet: www.kassel.de
Die Stadtverwaltung im Internet: www.stadt-kassel.de

Konto der Stadt Kassel:
Kasseler Sparkasse 11 099 (BLZ 520 503 53)

Zur elektronischen Kommunikation beachten Sie bitte die
Rechtshinweise im Impressum unter www.stadt-kassel.de

wendig, um die Gebäude einer sinnvollen und zeitgemäßen Nutzung zuführen zu können. Dies war dem Kläger auch bekannt.

Bereits die ersten nach Erwerb im Jahr 1986 vom Kläger getätigten Ansätze zur Instandsetzung des – bereits damals sanierungsbedürftigen – Wohnhauses und dessen Nutzung als Wohnhaus für die Familie waren nicht geeignet, das Haus nachhaltig instand zu setzen und es dauerhaft zu erhalten. Die zunächst auf 275.000,00 DM und später auf 445.000,00 DM kalkulierten Kosten für die Sanierung des Wohnhauses waren unabhängig von der Denkmaleigenschaft unzureichend ermittelt. Möglicherweise ist dies auf fehlende Kenntnisse des damals beauftragten Architekten zurückzuführen gewesen. Erst eine qualifizierte Kostenschätzung durch das von der Beklagten eingeholte Sanierungsgutachten brachte eine einigermaßen realistische Erkenntnis über die Höhe der Kosten.

Die Übersicht über Einkommen aus Vermietung und Verpachtung, fiktive Ergebnisse aus Vermietung und Verpachtung bei einer Sanierung des Wohnhauses und den Einkommensverhältnissen des Klägers, die dem im Jahr 2002 gestellten Abrissantrags beigelegt war, lässt keinen Schluss auf die Unzumutbarkeit der Erhaltung zu. Die in der Aufstellung vermerkten Aufwendungen für Instandsetzungsmaßnahmen in Höhe von lediglich 18.984,17 DM in den Jahren von 1986 bis 1999 lassen nicht das Bemühen erkennen, das Haus in einen nutzbaren und möglicherweise vermietbaren Zustand zu versetzen.

Der Kläger hat nicht nur seine angeführten Instandhaltungskosten äußerst niedrig angesetzt, sondern ist darüber hinaus zu keinem Zeitpunkt in der Vergangenheit auf die mehrfach explizit angebotenen direkten und indirekten Fördermöglichkeiten des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen und der Unteren Denkmalschutzbehörde eingegangen. Selbst bei den im Jahr 2000 begonnenen Arbeiten, das Stallgebäude zu sanieren und zu Wohnzwecken umzubauen, hat er keine von der Denkmalpflege angebotenen Mittel beantragt.

Bei den Freilegungsarbeiten, die dazu dienen sollten, die Gebäude gegen die Erdfeuchte zu isolieren, traf der Kläger ferner auf einen Bunker, dessen Vorhandensein bis dahin unbekannt gewesen war. Ohne mit dem Bauamt oder der Denkmalschutzbehörde Rücksprache zu halten, ließ er ihn abbrechen, was offenbar mit erheblichen Kosten verbunden war. Ob dieser Abbruch wirklich notwendig war, kann im Nachhinein nicht mehr beurteilt werden.

Angesichts dieser Umstände muss er sich fragen lassen, wie ernsthaft seine Bemühungen zur dauerhaften Sanierung des Denkmals tatsächlich waren und sind. Aus Sicht der Beklagten ist nicht die Denkmaleigenschaft, sondern der unzureichende Instandhaltungsaufwand für den angegebenen Verlust verminderter Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung ursächlich. Ein schlechter Erhaltungszustand, der aus einer Verletzung der dem Eigentümer aus § 11 HDSchG auferlegten Erhaltungspflicht resultiert, rechtfertigt es jedoch nicht, das öffentliche Interesse an der Erhaltung eines Gebäudes hinter dem privaten Interesse des Eigentümers an ihrem Abriss zurückstehen zu lassen (vgl. Hess. VGH, Urteil vom 06.03.2001 - 4 UE 2331/93).

Da der Denkmalschutzbehörde keine mit den geplanten Sanierungsarbeiten am Stallgebäude zusammenhängende schlüssige Darlegung der Unzumutbarkeit der Erhaltung des Denkmals vorliegt, kann diese auch nicht beurteilt und festgestellt werden. Im Abbruchbegehren fehlen insbesondere Angaben über ein schlüssiges Konzept für eine zukünftige Nutzung, die etwa auch erforderliche Sanierungskosten einschließt.

Der Kläger kann nicht erwarten, dass die Kosten für eine Sanierung eines Kulturdenkmals in seinem Eigentum, die ein selbstgesetztes Limit übersteigt, von der öffentlichen Hand getragen wird. Er hat jedoch die Möglichkeit, Zuschüsse zu

beantragen und seine Aufwendungen zur Sanierung und Modernisierung über Sonderabschreibungen steuermindernd geltend zu machen, um so seine Belastungen zu verringern. Voraussetzung ist jedoch, dass er sich hierum aktiv bemüht und die entsprechenden Anträge stellt. Dies ist, wie dargelegt, nicht geschehen.

Die Beklagte ist dessen ungeachtet weiterhin bereit, sich gemeinsam mit dem Kläger um eine interessengerechte einvernehmliche Lösung zu bemühen. Da dies aus Sicht der Beklagten notwendigerweise nur in Abstimmung mit dem Hessischen Landesamt für Denkmalpflege geschehen kann, wird angeregt, das Landesamt zum Verfahren beizuladen.

Im Auftrag

Paul