

# Verwaltungsgericht Kassel

2. Kammer

Der Berichterstatter



45

Verwaltungsgericht Kassel • Tischbeinstraße 32 • 34121 Kassel

Aktenzeichen (Bitte stets angeben) **2 E 48/07**

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

Ihr Zeichen 2572/06Z16

Durchwahl 1007-128

Datum 14.05.2008

**Eingegangen**

19. MAI 2008

Rechtsanwälte Dr. Schless  
Gnielinski Herr & Partner

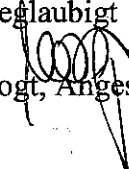
Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem Verwaltungsstreitverfahren  
**Reitmeier ./ Stadt Kassel**

ist beabsichtigt, entsprechend der anliegenden Verfügung vom 16.04.2008 auch hier zu verfahren, wobei das einzuholende Gutachten wohl einige tausend Euro kosten dürfte. Insoweit wird Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 09.06.2008 gegeben.

WOLIN

Hochachtungsvoll  
Steinberg  
Richter am VG

Beurlaubt  
  
Vogt, Angestellte

34121 Kassel, Tischbeinstraße 32

Telefon (0561) 1007-0 · Telefax (0561) 1007-165

Sprechzeiten: Mo-Do: 09:00 bis 12:00 Uhr, Fr: 09:00 bis 11:00 Uhr

**Email: Die Einreichung elektronischer Dokumente ist in den zugelassenen Verfahren möglich. Bei Dokumenten, die einem schriftlich zu unterzeichnenden Schriftstück gleichstehen, bedarf es einer qualifizierten elektronischen Signatur, siehe [www.vg-kassel.justiz.hessen.de](http://www.vg-kassel.justiz.hessen.de)**

Verwaltungsgericht Kassel

2. Kammer

Der Berichterstatter

Verwaltungsgericht Kassel • Tischbeinstraße 32 • 34121 Kassel

Aktenzeichen (Bitte stets angeben) **2 E 666/06**



Landesamt für Denkmalpflege Hessen  
Schloß Biebrich/Westflügel  
65203 Wiesbaden

Ihr Zeichen MS/Kk  
Durchwahl 1007-137  
Datum 16.04.2008

Eingegangen

19. MAI 2008

Rechtsanwälte Dr. Schless  
Gnielinski Herr & Partner

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem Verwaltungsstreitverfahren  
[REDACTED]

beigeladen: Land Hessen

wird nach Vorberatung in der Kammer mit den hauptamtlichen Mitgliedern Folgendes mitgeteilt:

- a) Die Kammer hält an der (vorläufigen) Beurteilung des Denkmalwertes des strittigen Gebäudes [REDACTED] innerhalb der Gesamtanlage „Befestigte Altstadt“ – wie bereits unter a) und b) der Verfügung vom 24.07.2006 ausgeführt – fest.
- b) Auf der Grundlage dieses (vorläufigen) Zwischenergebnisses beabsichtigt die Kammer die Einholung eines Sachverständigengutachtens zur Zumutbarkeit der Kosten für Sanierung und Erhaltung des Gebäudes für den Eigentümer. Ergab sich diese Schlussfolgerung bereits aus dem unter d) und e) dargelegten Erwägungen in der Verfügung vom 24.07.2006, folgt dies nach Auffassung der Kammer nunmehr auch aus einer modifizierten Auslegung des § 16 Hessisches Denkmalschutzgesetz. Diese modifizierte Auslegung hat ihren Ausgangspunkt in der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts vom 02.03.1999 (BVerfGE 100, 226). Danach geht die Kammer davon aus (s. auch Viebrock, HDSchR, Komm., 3. Aufl. 2007, § 16 Rndrn. 37 ff.), dass in das Prüfprogramm des § 16 Hessisches Denkmalschutzgesetz die Prüfung der wirtschaftlichen Zumutbarkeit im Falle

der Versagung einer beantragten Abrissgenehmigung aufzunehmen ist. Dabei stellt insoweit die wirtschaftliche Zumutbarkeit der Erhaltung bei Abbruch bzw. – Neubauabsichten jedenfalls dann keinen das Erhaltungsinteresse überwiegenden Gesichtspunkt dar, als der Eigentümer von seinem dem Denkmalschutz grundsätzlich unterliegenden Gebäude noch „vernünftigen Gebrauch“ machen kann, d. h., dass er das Objekt noch privat nützen kann, es nicht mehr nur „als Denkmal erhalten“ muss und er zur Erhaltung nicht „auf Dauer“ zuschießen muss.

Wäre die Stufe des Gerichtsverfahrens noch nicht erreicht und gäbe es damit noch ein laufendes Verwaltungsverfahren, wäre nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts die Verwaltung dann im Falle einer Unrentierlichkeit vor einer Entschädigung gehalten zu prüfen, ob z. B. durch „Dispense“ u. ä. der Bestandsgarantie des Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG Rechnung getragen werden kann und – wenn sich dies als nicht möglich erweise – wäre dann die Verwaltung gehalten, bereits – bei der Aktualisierung der Eigentumsbeschränkung zugleich über den gegebenenfalls erforderlichen Ausgleich zumindest dem Grunde nach „zu entscheiden“.

Eine solche Sach- und Rechtslage liegt hier indes bereits deshalb nicht vor, weil das Verwaltungsverfahren im Sinne des Hessischen Verwaltungsverfahrensgesetzes beendet ist und im Übrigen das Stadium des gerichtlichen Verfahrens längst eingeleitet worden ist. Hinzu kommt, dass im Zeitpunkt der hier strittigen Verwaltungsentscheidung sich die oben dargestellte rechtliche Einschätzung noch nicht herausgebildet hatte, so dass der angefochtene Bescheid noch keine administrativen Ausgleichsmaßnahmen enthalten konnte.

Es ist demnach nunmehr auf der Ebene des gerichtlichen Streitverfahrens ausschließlich zu prüfen, ob tatsächlich im Falle der Sanierung eine wirtschaftlich unzumutbare Belastung für den Eigentümer entsteht.

In aller Regel wird eine wirtschaftliche Belastung für den Eigentümer unzumutbar und deshalb unverhältnismäßig sein, soweit die Kosten der Erhaltung und Bewirtschaftung nicht durch die Erträge oder den Gebrauchswert des Kulturdenkmals aufgewogen werden können. In diesem Zusammenhang ist in erster Linie von Bedeutung, ob dem Eigentümer – ungeachtet finanzieller Folgelasten – überhaupt angesonnen werden darf, das Kulturdenkmal in seiner Substanz zu erhalten. Das ist zu verneinen, wenn er es nicht mehr sinn-

voll nützen kann, weil es „nur noch Denkmal“ ist und damit ausschließlich dem Wohl der Allgemeinheit dient. Eine solche Sachlage liegt nach Auffassung des Gerichts hier nicht vor. Deshalb ist die Zumutbarkeit im vorliegenden Fall anhand eines Vergleichs der voraussichtlichen Investitions- und Bewirtschaftungskosten sowie der möglichen Nutzungserträge zu beurteilen. Dabei ist anerkannt, dass es insoweit nicht auf die subjektiven wirtschaftlichen Verhältnisse des betroffenen Eigentümers, sondern auf eine objektive Wirtschaftlichkeitsberechnung im Bezug auf das Schutzobjekt ankommt. Dies bedeutet, dass der Eigentümer nicht sonstiges Eigentum oder Vermögen für den Erhalt eines Kulturdenkmals opfern und auf Dauer zuschießen muss. Weiterhin sind verbindlich zugesagte staatliche Zuschüsse und mit der Erhaltung des Denkmals einhergehende steuerliche Vorteile für die anzustellende Kosten-Nutzen-Analyse von Belang. Im Übrigen sind die mit der Erhaltung des Bauwerks verbundenen „Folgelasten“ bei der Zumutbarkeit einer Versagung der Abbruchgenehmigung zu berücksichtigen. Auszugehen ist davon, dass der Eigentümer bei Versagung der Abbruchgenehmigung zwangsläufig und kraft Gesetzes mit der grundsätzlichen Erhaltungspflicht belastet ist. Lässt sich bereits im Verfahren über die Abbruchgenehmigung abschätzen, dass das Kulturdenkmal in seinem bisherigen Zustand nicht auf Dauer sinnvoll genutzt werden kann und deshalb im Falle seiner Erhaltung erhebliche Aufwendungen erfordert, ist dieser Erhaltungsaufwand bei der Entscheidung darüber zu berücksichtigen, ob die Versagung der Abbruchgenehmigung dem Eigentümer zuzumuten ist. In diesem Zusammenhang ist nochmals ausdrücklich zu betonen, dass es nach der Systematik des Hessischen Denkmalschutzgesetzes vorliegend ausschließlich darum geht, ob die Erhaltung des denkmalgeschützten Gebäudes für den Eigentümer zumutbar ist. Ein Vergleich von Erhaltungskosten und Erträgen einer Denkmalanierung gegenüber den Kosten eines fiktiv zum Vergleich herangezogenen Neubaus findet nicht statt, da es – wie bereits ausgeführt – ausschließlich auf eine objektive Wirtschaftlichkeitsberechnung hinsichtlich des Schutzobjektes ankommt.

Das Gericht beabsichtigt deshalb zur Klärung dieser Frage ein Sachverständigengutachten einzuholen. Dabei ist es für die Aussagefähigkeit dieses Gutachtens erforderlich, Angaben für eine anzunehmende künftige Nutzung zu machen. Da erfahrungsgemäß Büro- oder Wohnnutzungen die relativ besten Renditeaussichten eröffnen, wird vorgeschlagen, dass diese Nutzungsalternativen für den Sachverständigen vorgegeben werden. Sollte noch eine weitere Nutzung in die Berechnung einbezogen werden, wird um rechtzeitige Stellungnahme gebeten.

Das Gericht beabsichtigt danach folgenden Beweisbeschluss zu erlassen:

Es soll Beweis erhoben werden darüber,

ob aus der Nutzung des Gebäudes – unter Zugrundelegung einer künftigen Nutzung des Gebäudes [REDACTED] als Büro- bzw. Wohnhaus – die Kosten für die Sanierung dieses Gebäudes (notwendige Kosten für die Instandsetzung des Gebäudes und Baunebenkosten) zuzüglich der Kosten für die Erhaltung und Bewirtschaftung (insbesondere Instandhaltungskosten, d. h. laufende Aufwendungen, die nötig sind, um das Gebäude in nutzbarem Zustand zu erhalten und dessen Charakter als wichtigen Bestandteil der Gesamtanlage zu erhalten) durch die Erträge gedeckt werden,

durch Einholung eines schriftlichen Sachverständigengutachtens.

Mit der Erstellung des Gutachtens soll der öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige Dipl.-Ing. Matthias Gerhardt, Tannenkuppenstraße 5, 34119 Kassel, beauftragt werden.

Der Sachverständige soll bei der Begutachtung die beigelegte „Checkliste“, welche obergerichtlich z. B. in Niedersachsen und Baden-Württemberg anerkannt ist (vgl. OVG Lüneburg, Urteil vom 24.03.2003 – 1 L 601/97 -, BRS 66, Nr. 211 und VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 11.11.1999 - 1 S 413/99 -, BRS 62, Nr. 220) zugrundelegen.

Es ist dem Sachverständigen anheimgestellt, für die Bewertung der Nutzungsmöglichkeiten einen noch zu benennenden Sachverständigen für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken heranzuziehen.

Dem Sachverständigen wird von Amts wegen zur Durchführung der notwendigen Arbeiten ein Vorschuss in Höhe von 3.000,00 EUR überwiesen.

A	ERHALTUNG MIT OBJEKTSANIERUNG	DM	B	ABRISS ODER ERSATZBAU	DM
1.	Kosten der Maßnahme		1.	Kosten der Maßnahme	
	---		1.1	Abbruchkosten	
	---		1.2	Aufgegebener Gebäudewert	
1.1	<b>Baukosten</b> unter Berücksichtigung von Ausnahmen / Befreiungen / Begünstigungen infolge Bestandsschutzes, die nur für den Altbau anfallen (siehe nach Einzelleistungen aufgestellte Kostenschätzungen)		1.3	<b>Baukosten</b> des Ersatzbaues; Art und Maß der baulichen Nutzung nur im Rahmen des nach <u>heutigen</u> Recht Zulässigen; Grenzabstände etc. beachten, auch wenn sie beim Altbau wegen Bestandsschutz nicht gefordert werden könnten (siehe nach Einzelleistungen aufgestellte Kostenschätzung)	
1.1.1	Kosten der Erhaltungsmaßnahmen an erhaltungsfähigen Gebäudeteilen		1.3.1	Kosten des Rohbaus (einschl. der Instandsetzung wiederverwendeter Bauteile)	
1.1.2	Kosten der Erneuerung nicht erhaltungsfähiger Bauteile		1.3.2	Kosten des Ausbaues	
1.1.3	Kosten der Modernisierung - des Ausbaues - (Kosten einer dem Gebäude als Kulturdenkmal inadäquaten Umnutzung oder von Einbauten, die den normalen Standard überschreiten, bleiben unberücksichtigt)				
1.1.4	Kosten der Außenanlagen (soweit durch die Sanierung berührt)		1.3.3	Kosten der Außenanlagen	
	<b>SUMME</b> Baukosten 1.1			<b>SUMME</b> Baukosten 1.3	
1.2	<b>Baunebenkosten</b>	DM	1.4	<b>Baunebenkosten</b>	DM
1.2.1	Architekten- und Ingenieurleistungen		1.4.1	Architekten- und Ingenieurleistungen	
1.2.2	Gutachterkosten		1.4.2	Gutachterkosten	
1.2.3	Genehmigungskosten		1.4.3	Genehmigungskosten	
1.2.4	Finanzierungskosten (Disagio, Bank-, Beurkundungs- und Grundbuchgebühren)		1.4.4	Finanzierungskosten (Disagio, Bank-, Beurkundungs- und Grundbuchgebühren)	
1.2.5	Finanzierungskosten während der Bauzeit		1.4.5	Finanzierungskosten während der Bauzeit	
	<b>SUMME</b> Baunebenkosten 1.2			<b>SUMME</b> Baunebenkosten 1.4	
1.3	<b>Abzüge</b>	DM	1.5	<b>Abzüge</b>	DM
1.3.1	In Aussicht gestellte oder zugesagte einmalige öffentliche Zuschüsse (Bund / Land / Landkreis / Gemeinde / sonstige)		1.5.1	In Aussicht gestellte oder zugesagte einmalige öffentliche Zuschüsse (Bund / Land / Landkreis / Gemeinde / sonstige)	
1.3.2	Abzug erhöhter Kostenanteile infolge unterlassener Unterhaltungsmaßnahmen geschätzt entspr. 3,6 für die letzten .... Jahre				
	<b>SUMME</b> Abzüge 1.3			<b>SUMME</b> Abzüge 1.5	
	<b>SUMME</b> Bau- und Baunebenkosten 1.1 + 1.2			<b>SUMME</b> Bau- und Baunebenkosten 1.1 + 1.2	
	<b>GESAMTKOSTEN</b> 1.1 + 1.2 - 1.3			<b>GESAMTKOSTEN</b> 1.1 bis 1.4 - 1.5	

Checkliste "Wirtschaftliche Zumutbarkeit" 37

2.	Finanzierung	DM	2.	Finanzierung	DM
2.1	Eigenkapital		2.1	Eigenkapital	
2.1.1	Restwert des Gebäudes ohne Grundstück		2.1.1	Restwert wiederverwendeter Gebäudeteile	
2.1.2	Selbsthilfe / Eigenmittel bis 15% der Baukosten		2.1.2	Selbsthilfe / Eigenmittel bis 15% der Baukosten	
2.1.3	Selbsthilfe / Eigenmittel über 15% der Baukosten		2.1.3	Selbsthilfe / Eigenmittel über 15% der Baukosten	
	<b>SUMME</b> Eigenkapital			<b>Summe</b> Eigenkapital	
2.2	Fremdmittel	DM	2.2	Fremdmittel	DM
2.2.1	1. Hypothek o.ä. Zinssatz %		2.2.1	1. Hypothek o.ä. Zinssatz %	
2.2.2	2. Hypothek, Bausparvertrag Zinssatz %		2.2.2	2. Hypothek, Bausparvertrag Zinssatz %	
2.2.3	Verbilligte Fremdmittel Zinssatz %		2.2.3	Verbilligte Fremdmittel Zinssatz %	
	<b>SUMME</b> Fremdmittel			<b>SUMME</b> Fremdmittel	
	<b>SUMME</b> Finanzierung 2.1 + 2.2			<b>SUMME</b> Finanzierung 2.1 + 2.2	
3.	Jährliche Belastung	DM	3.	Jährliche Belastung	DM
3.1	Zinsen auf Eigenkapital (Eigenkapitalverzinsung entfällt, wenn in den Bewilligungsbedingungen für öffentl. verbilligte Darlehen und/oder Zuschüsse Verzicht auf Eigenkapitalverzinsung gefordert wird)		3.1	Zinsen auf Eigenkapital (Eigenkapitalverzinsung entfällt, wenn in den Bewilligungsbedingungen für öffentl. verbilligte Darlehen und/oder Zuschüsse Verzicht auf Eigenkapitalverzinsung gefordert wird)	
3.1.1	max. 4 % auf 2.1.2		3.1.1	max. 4 % auf 2.1.2	
3.1.2	max. 6 % auf 2.1.3		3.1.2	max. 6 % auf 2.1.3	
	<b>SUMME</b> Eigenkapitalzinsen			<b>SUMME</b> Eigenkapitalzinsen	
3.2	Zinsen auf Fremdkapital	DM	3.2	Zinsen auf Fremdkapital	DM
3.2.1	Zinsen für 1. Hypothek o.ä.		3.2.1	Zinsen für 1. Hypothek	
3.2.2	Zinsen für 2. Hypothek o.ä.		3.2.2	Zinsen für 2. Hypothek o.ä.	
3.2.3	Zinsen für verbilligte Fremdmittel		3.2.3	Zinsen für verbilligte Fremdmittel	
	<b>SUMME</b> Fremdkapitalzinsen			<b>SUMME</b> Fremdkapitalzinsen	
3.3	Abzüge von Belastungen und Kosten	DM	3.3	Abzüge von Belastungen und Kosten	DM
3.3.1	erhöhte Absetzung gem. §§ 7i, 10f oder 10g EStG Berechnungsformel: $0,1 \times \text{Steuersatz} : 100 \times \text{Betrag aus 1.1}$		3.3.1	Steuerersparnis durch Abschreibung: linear $0,02 \times \text{Steuersatz} : 100 \times \text{Betrag aus 1.3}$ erhöht: $\dots \times \text{Steuersatz} : 100 \times \text{Betrag aus 1.3}$	
	---			---	
3.3.2	Steuerrückzahlung aus Geldbeschaffungskosten für Darlehen Berechnungsformel: $0,1 \times \text{Steuersatz} : 100 \times \text{Betrag aus 1.2.4} + 1.2.5$			Steuerrückzahlung aus Geldbeschaffungskosten für Darlehen Berechnungsformel: $0,1 \times \text{Steuersatz} : 100 \times \text{Betrag aus 1.4.4} + 1.4.5$	

	Es ist der Spitzensteuersatz einzu- setzen, wenn Nachweis der letzten 3 Jahre nicht beigefügt ist			Es ist der Spitzensteuersatz einzu- setzen, wenn Nachweis der letzten 3 Jahre nicht beigefügt ist	
	<u>SUMME</u> Abzüge			<u>SUMME</u> Abzüge	
<b>3.4</b>	<b>Verwaltungskosten (nach § 26 II. BV)</b>	<b>DM</b>	<b>3.4</b>	<b>Verwaltungskosten (nach § 26 II. BV)</b>	<b>DM</b>
3.4.1	Gewerbeinheiten je DM .....		3.4.1	Gewerbeinheiten je DM .....	
3.4.2	Wohneinheiten je 420 DM		3.4.2	Wohneinheiten je 420 DM	
3.4.3	Garagen je 55 DM		3.4.3	Garagen je 55 DM	
	<u>SUMME</u> Verwaltungskosten			<u>SUMME</u> Verwaltungskosten	
<b>3.5</b>	<b>Betriebskosten (nach § 27 II. BV)</b>	<b>DM</b>	<b>3.5</b>	<b>Betriebskosten (nach § 27 II. BV)</b>	<b>DM</b>
3.5.1	Grundsteuer (ermäßigt)		3.5.1	Grundsteuer (voll)	
3.5.2	Sach- und Haftpflichtversicherungen		3.5.2	Sach- und Haftpflichtversicherungen	
3.5.3	sonstige Betriebskosten		3.5.3	sonstige Betriebskosten	
	<u>SUMME</u> Betriebskosten			<u>SUMME</u> Betriebskosten	
<b>3.6</b>	<b>Instandhaltungskosten (nach § 28 II. BV) .....DM x ..... m<sup>2</sup></b>		<b>3.6</b>	<b>Instandhaltungskosten (nach § 28 II. BV) .....DM x ..... m<sup>2</sup></b>	
<b>3.7</b>	<b>Mietausfallwagnis (nach § 29 II. BV) 2% der Jahresmiete</b>		<b>3.7</b>	<b>Mietausfallwagnis (nach § 29 II. BV) 2% der Jahresmiete</b>	
<b>3.8</b>	<b>Reparaturrücklage (anstelle Abschreibung)</b>		<b>3.8</b>	<b>Reparaturrücklage (anstelle Abschreibung)</b>	
3.8.1	0.5 % vom Restwert 2.1.1			—	
3.8.2	1.0 % von Baukosten ohne Heizung		3.8.2	1.0 % von Baukosten ohne Heizung	
3.8.3	4 % von Baukosten der Heizung		3.8.3	4 % von Baukosten der Heizung	
	<u>SUMME</u> Reparaturrücklage			<u>SUMME</u> Reparaturrücklage	
	<u>SUMME</u> jährliche Belastungen (3.1+3.2+3.4 bis 3.8 - 3.3)			<u>SUMME</u> jährliche Belastungen (3.1+3.2+3.4 bis 3.8 - 3.3)	
<b>4.</b>	<b>Jährliche Erträge</b>	<b>DM</b>	<b>4.</b>	<b>Jährliche Erträge</b>	<b>DM</b>
<b>4.1</b>	<b>Erträge aus Nutzung (jährlich)</b>		<b>4.1</b>	<b>Erträge aus Nutzung (jährlich)</b>	
4.1.1	Miet- und Pachteinnahmen		4.1.1	Miet- und Pachteinnahmen	
4.1.2	Gebrauchswert bei Eigennutzung		4.1.2	Gebrauchswert bei Eigennutzung	
4.1.3	Sonstige Erträge		4.1.3	Sonstige Erträge	
	<u>SUMME</u> aus Nutzung			<u>SUMME</u> aus Nutzung	



4.2	<b>Öffentliche Zuschüsse</b> Jährlich wiederkehrende Finanzierungsbeträgen des Landes, des Bundes oder der Kommune (z. B. Zinszuschüsse zur Finanzierung von Modernisierungs- und Energieparmaßnahmen)		4.2	<b>Öffentliche Zuschüsse</b> Jährlich wiederkehrende Finanzierungsbeträgen des Landes, des Bundes oder der Kommune	
	<b>SUMME Erträge</b>			<b>SUMME Erträge</b>	
		DM			DM
5.	<b>ERGEBNIS</b> jährliche Erträge 4		6.	<b>ERGEBNIS</b> jährliche Erträge 4	
	abzgl. Belastungen 3			abzgl. Belastungen 3	
	<b>ÜBERSCHUSS</b>			<b>ÜBERSCHUSS</b>	
	<b>DEFIZIT</b>			<b>DEFIZIT</b>	