

# Verwaltungsgericht Kassel

2. Kammer

Der Berichterstatter



45

Verwaltungsgericht Kassel • Tischbeinstraße 32 • 34121 Kassel

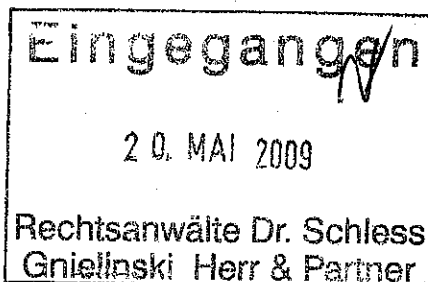
Aktenzeichen (Bitte stets angeben) **2 K 48/07.KS**

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

Ihr Zeichen 2572/06Z16

Durchwahl 1007-174

Datum 18.05.2009



Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem Verwaltungsstreitverfahren  
Reitmeier ./ Stadt Kassel

erhalten Sie anbei Doppel des Schriftsatzes vom 11.05.2009 zur Kenntnisnahme.

Hochachtungsvoll  
Auf Anordnung

  
Lather, 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)**

Stadt Kassel · 34112 Kassel

Verwaltungsgericht Kassel  
- 2. Kammer -  
Tischbeinstraße 32  
34121 Kassel

**Eingegangen**  
  
20. MAI 2009  
  
Rechtsanwälte Dr. Schless  
Grielski, Herr & Partner

Rechtsamt  
Justitiariat

Rathaus  
Obere Königsstraße 8, 34117 Kassel

Auskunft erteilt: Frau Dr. Paul  
Zimmer: Z 112  
Telefon: 0561 787-3034  
Telefax: 0561 787-3008  
E-Mail: sandra.paul@stadt-kassel.de  
oder: rechtsamt@stadt-kassel.de

11. Mai 2009/Ap.  
301 - R. 31/06

In dem Verwaltungsstreitverfahren

Gerhold **REITMEIER** ./ Stadt Kassel

- Az. 2 E 48/07.KS -

wird zum Gutachten des Sachverständigen sowie zum Schriftsatz des Klägers vom 19. März 2009 wie folgt Stellung genommen:

Die vom Gutachter vorgenommene Bestandsanalyse ist aus denkmalfachlicher Sicht nicht zu beanstanden; die hieraus abgeleiteten Schlussfolgerungen bezüglich der Frage der wirtschaftlichen Zumutbarkeit der Erhaltung der Anlage sind im Grundsatz nachvollziehbar.

Die vom Sachverständigen in Abschnitt 12 S. 148 ff. vorgenommenen Abzüge für erhöhte Kostenanteile infolge unterlassener Unterhaltungsmaßnahmen ist entgegen der klägerischen Einwände zu Recht erfolgt.

Soweit der Kläger behauptet, die vom Gutachter geschriebenen Feuchtigkeitsschäden auf der Gebäudenordseite seien bereits vor dem Kauf vorhanden gewesen und durch die auf Seite 2 des Schriftsatzes vom 19. März 2009 beschriebenen Maßnahmen dauerhaft abgestellt worden, ist dies nicht nachvollziehbar. Die beschriebenen – allenfalls provisorischen – Sicherungsmaßnahmen sind keinesfalls geeignet, ein weiteres Eindringen von Feuchtigkeit dauerhaft zu verhindern:

Sie erreichen uns  
montags bis donnerstags von 9:00 bis 15:00 Uhr  
freitags von 9:00 bis 12:30 Uhr  
sowie nach Vereinbarung

Telefonvermittlung: 0561 787-0  
Telefax-Zentrale: 0561 787-2258  
  
www.stadt-kassel.de

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

Wenn Gefache durch beschichtete Spanplatten geschlossen werden, so ist dies von vornherein nicht erfolversprechend, da die Platten starr sind und nicht dicht an das nicht scharfkantig vorliegende Fachwerk angeschlossen werden können. Somit sind immer Fugen vorhanden, durch die Wasser eindringen kann. Das Wasser kann aber ebenso in das hohlraumreiche Gefüge der Spanplatten eindringen und sich dort anreichern. Durch Schwerkraft und kapillare Leitung in der Platte wird das Wasser unablässig an die Fachhölzer abgegeben und kann dort zu Schäden führen. In gleicher Weise verhält es sich bei dem erwähnten Fensterverschluss.

Auch das Aufstellen von Eimern und Wannen auf dem Dachboden verzögert bestenfalls die Durchfeuchtung, da tropfendes Wasser verspritzt, wenn es in die Gefäße und das darin vorhandene Wasser trifft. Diese Spritzer treffen auf die zu schützenden Böden und richten dort Schaden an. Außerdem entsteht unter den Gefäßen Kondenswasser, das unbemerkt in die Decken eindringen kann. Als ernsthafte Instandhaltungsmaßnahme kann diese Maßnahme nicht annähernd bezeichnet werden.

Der klägerische Vortrag belegt, dass von Beginn an nur an Symptomen, aber nicht an der Ursache der Feuchtigkeitsschäden gearbeitet wurde. Um effektiv zu verhindern, dass Niederschlagswasser durch die Dacheindeckung eindringt und Schäden an den Decken mit Lehmfüllung anrichtet, hätten nur die schadhaften Stellen im Dach ausgebessert werden müssen. Eine solche Maßnahme, die jeder verständige Gebäudeeigentümer in dieser Situation durchgeführt hätte, ist vom Kläger jedoch nicht durchgeführt worden.

Es trifft sicher zu, dass die Anlage bereits im Zeitpunkt des Erwerbs durch den Kläger im Jahr 1986 in einem schlechten Zustand war. Die von ihm aufgeführten Maßnahmen reichten jedoch nicht nur bei weitem nicht aus, den Verfall aufzuhalten. Ernsthafte Bemühungen, die Gebäude zu erhalten und in einen nutzbaren Zustand zu versetzen, sind vielmehr nie erkennbar geworden. Auch wenn die seit 2001 offiziell eingestellten Unterhaltungsmaßnahmen den Fortgang des Verfalls natürlich begünstigt haben, ist festzustellen, dass der Kläger seiner seit nunmehr 23 Jahren bestehenden Pflicht zu Instandhaltung und Instandsetzung der Hofanlage von Beginn an nicht in dem erforderlichen Maß nachgekommen ist, sondern er den fortschreitenden Verfall offenbar von Anfang an sehenden Auges in Kauf genommen hat. Wenn ihm bereits in 1986 der „desolate Zustand“ der Gebäude bekannt war, drängt sich im Übrigen die Frage auf, weshalb er den Erwerb überhaupt getätigt hat.

Auch die auf Seite 149 des Gutachtens in Ziffer 1.3.1 erwähnten, jedoch vom Gutachter nicht in die Berechnung einbezogenen in Aussicht gestellten oder zugesagten Zuschüsse sind nach Ansicht der Beklagten bei der Beurteilung der Frage der wirtschaftlichen Zumutbarkeit unbedingt zu berücksichtigen.

Öffentliche Zuschüsse hätten dem Kläger, wie bereits vorgetragen, mehrfach zur Verfügung gestanden. In den Jahren 1987 bis 1991 waren in intensiven Verhandlungen zwischen den Eigentümern, verschiedenen städtischen Ämtern und dem Hessischen Innenministerium Möglichkeiten der Finanzierung einer Sanierung der Anlage erörtert worden. Obwohl seitens des Landesamts für Denkmalpflege Hessen ein sechsstelliger Zuschuss für das Jahr 1992 in Aussicht gestellt wurde, war der Kläger nicht bereit, mit der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen auch nur zu beginnen. Von Ende 1991 bis Sommer 1999 hat er nicht einmal einen Antrag auf Gewährung der zugesagten Zuschüsse gestellt.

Auch nachdem in 1999 erneut gemeinsam ein Sanierungs- und Nutzungskonzept für die Anlage erarbeitet worden war, das eine Sanierung in kleinen Schritten mit Unterstützung durch Zuschüsse aus Mitteln der Denkmalpflege vorsah, hat der Kläger wiederum aus unerfindlichen Gründen nie einen entsprechenden Förderantrag gestellt.

Es ist davon auszugehen, dass bei Inanspruchnahme der zugesagten Zuschüsse der Verfall der Anlage nicht nur aufgehalten worden wäre, sondern auch eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung der Gebäude hätte realisiert werden können.

Im Auftrag

gez. Paul

Dr. Paul

Anlage