

Verwaltungsgericht Kassel

2. Kammer
Die Geschäftsstelle



45

Verwaltungsgericht Kassel • Tischbeinstraße 32 • 34121 Kassel

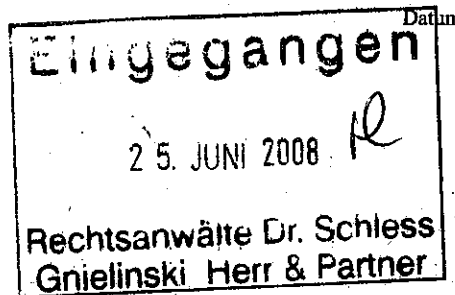
Aktenzeichen (Bitte stets angeben) **2 E 48/07**

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

Ihr Zeichen 2572/06Z16

Durchwahl 1007-133

Datum 23.06.2008



Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem Verwaltungsstreitverfahren

Gerhold Reitmeier ./ Stadt Kassel

erhalten Sie anbei eine Ausfertigung des Beschlusses vom 20.06.2008 sowie die Checkliste zur Kenntnisnahme.

Hochachtungsvoll

Auf Anordnung

Trabhardt

(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

VERWALTUNGSGERICHT KASSEL



BESCHLUSS

Eingegangen

25. JUNI 2008

Rechtsanwälte Dr. Schless
Gnielinski Herr & Partner

In dem Verwaltungsstreitverfahren

des Herrn Gerhold Reitmeier,
Brüder-Grimm-Straße 43 A, 34134 Kassel,

Klägers,

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

gegen

die Stadt Kassel,
vertreten durch den Magistrat,
Rathaus, 34117 Kassel,

Beklagte,

beigeladen:
Land Hessen, vertreten durch das Landesamt für Denkmalpflege Hessen,
Schloß Biebrich/Westflügel, 65203 Wiesbaden,

wegen Baurechts

hat das Verwaltungsgericht Kassel durch Richter am VG Steinberg als Berichterstatter an-
stelle der 2. Kammer am 20. Juni 2008 beschlossen:

Es soll Beweis erhoben werden darüber,

ob aus der Nutzung der streitgegenständlichen Gebäude (Wohnhaus und Scheune)
auf dem Grundstück Brüder-Grimm-Straße 43 in Kassel - unter Zugrundelegung ei-
ner künftigen Nutzung der Gebäude jeweils als Büro- bzw. Wohnhaus - die Kosten
für die Sanierung dieser Gebäude (notwendige Kosten für die Instandsetzung der
Gebäude und Baunebenkosten) zuzüglich der Kosten für die Erhaltung und Bewirt-
schaftung (insbesondere Instandhaltungskosten, d. h. laufende Aufwendungen, die

nötig sind, um die Gebäude in nutzbarem Zustand zu erhalten und deren Charakter als Kulturdenkmal 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. Bernhard Gockel, Kieler Straße 1, 34225 Bauantal, beauftragt werden.

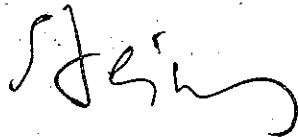
Der Sachverständige soll bei der Begutachtung die Spalte A der beigefügten „Check-Liste“ (Erhaltung mit Objektsanierung) zugrunde legen.

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

Hinweis:

Da laut Bescheid vom 15.11.2006 die erforderliche Zustimmung für den Abriss des ehemaligen Stallgebäudes in Aussicht gestellt wurde, ist dieses Gebäude nicht Gegenstand des Beweisbeschlusses.

Dieser Beschluss ist unanfechtbar.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'H. Gockel', is written in the center of the page.

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	Baukosten unter Berücksichtigung von Ausnahmen / Befreiungen / Begünstigungen infolge Bestandsschutzes, die nur für den Altbau anfallen (siehe nach Einzelleistungen aufgestellte Kostenschätzungen)		1.3	Baukosten 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 konnten (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	
	<u>SUMME</u> Baukosten 1.1			<u>SUMME</u> Baukosten 1.3	
1.2	Baunebenkosten	DM	1.4	Baunebenkosten	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	
	<u>SUMME</u> Baunebenkosten 1.2			<u>SUMME</u> Baunebenkosten 1.4	
1.3	Abzüge	DM	1.5	Abzüge	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				
	<u>SUMME</u> Abzüge 1.3			<u>SUMME</u> Abzüge 1.5	
	<u>SUMME</u> Bau- und Baunebenkosten 1.1 + 1.2			<u>SUMME</u> Bau- und Baunebenkosten 1.1 + 1.2	
	<u>GESAMTKOSTEN</u> 1.1 + 1.2 - 1.3			<u>GESAMTKOSTEN</u> 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	
	SUMME Eigenkapital			Summe 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 %	
	SUMME Fremdmittel			SUMME Fremdmittel	
	SUMME Finanzierung 2.1 + 2.2			SUMME 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	
	SUMME Eigenkapitalzinsen			SUMME 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	
	SUMME Fremdkapitalzinsen			SUMME Fremdkapitalzinsen	
3.3	Abzüge von Belastungen und Kosten	DM	3.3	Abzüge von Belastungen und Kosten	DM
3.3.1	erhöhte Absetzung gem. §§ 71, 10f oder 10g EStG Berechnungsformel: $0,1 \times \text{Steuersatz} : 100 \times \text{Betrag aus 1.1}$		3.3.1	Steuersparnis 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 beigelegt ist			Es ist der Spitzensteuersatz einzu- setzen, wenn Nachweis der letzten 3 Jahre nicht beigelegt ist	
	SUMME Abzüge			SUMME Abzüge	
3.4	Verwaltungskosten (nach § 26 II. BV)	DM	3.4	Verwaltungskosten (nach § 26 II. BV)	DM
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	
	SUMME Verwaltungskosten			SUMME Verwaltungskosten	
3.5	Betriebskosten (nach § 27 II. BV)	DM	3.5	Betriebskosten (nach § 27 II. BV)	DM
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	
	SUMME Betriebskosten			SUMME Betriebskosten	
3.6	Instandhaltungskosten (nach § 28 II. BV)DM x m ²		3.6	Instandhaltungskosten (nach § 28 II. BV)DM x m ²	
3.7	Mietausfallwagnis (nach § 29 II. BV) 2% der Jahresmiete		3.7	Mietausfallwagnis (nach § 29 II. BV) 2% der Jahresmiete	
3.8	Reparaturrücklage (anstelle Abschreibung)		3.8	Reparaturrücklage (anstelle Abschreibung)	
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	
	SUMME Reparaturrücklage			SUMME Reparaturrücklage	
	SUMME jährliche Belastungen (3.1+3.2+3.4 bis 3.8 - 3.3)			SUMME jährliche Belastungen (3.1+3.2+3.4 bis 3.8 - 3.3)	
4.	Jährliche Erträge	DM	4.	Jährliche Erträge	DM
4.1	Erträge aus Nutzung (jährlich)		4.1	Erträge aus Nutzung (jährlich)	
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	
	SUMME aus Nutzung			SUMME aus Nutzung	

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