

STEINPILZ PARTNER · Knesebeckstr. 68/69 · 10623 Berlin

vorab per Telefax: 0385-5404114
Verwaltungsgericht Schwerin
Wismarsche Str. 323a

19055 Schwerin

Abschrift

Dezernat: Randhahn/Lück
E-mail: lueck@steinpilz.de

Datum: 14. November 2016
Zeichen: 982/16 HR27 jb
D10/47992

**In den Verwaltungsstreitverfahren
Kröger u.a. ./ Bgm. der Hst. Wismar
Deiss ./ BGM der Hst. Wismar
Kröger u.a. ./ Bgm. der Hst. Wismar
- 2 B 2344/16 SN; 2 B 2388/16 SN, 2 B 2442/16 SN -**

begründen wir den Antrag auf Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung des Widerspruchs wie folgt:

(Soweit nachfolgend die Mehrzahl des Begriffs Antragsteller genutzt wird, sind die Herren Kröger und Deiss gemeint. Wir werden kurzfristig Anträge stellen, um die drei anhängigen Verfahren zu „sortieren“.)

I. Keine Denkmaleigenschaft

Der in Rede stehende Verwaltungsakt ist schon deshalb rechtswidrig, weil die denkmalrechtliche Einordnung des betreffenden Gebäudes unzutreffend ist. Das Gebäude ist gerade kein Denkmal.

Steinpilz Partner · Rechtsanwälte und Notar
Knesebeckstr. 68/69 · 10623 Berlin
Telefon: +49 30 880 340 0 · Fax: +49 30 880 340 31

www.steinpilz.de



Jan-Nicolas Steinpilz
Rechtsanwalt und Partner

Dr. Natan Hogrebe
Rechtsanwalt und Notar, Partner
Fachanwalt für Steuerrecht

Ike Landvoigt
Rechtsanwalt und Partner
Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht

Alexander Boss
Rechtsanwalt und Partner
Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Heiko Randhahn
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Sebastian Grups
Rechtsanwalt

Veronika Asecka
Rechtsanwältin

Dr. Sonja Boss
Rechtsanwältin
Fachanwältin für Arbeitsrecht
Of counsel

Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB
AG Charlottenburg PR 434 B

Bankverbindung:
Commerzbank AG
IBAN: DE60 1004 0000 0506 6000 00
BIC: COBADE33XXX

Umsatzsteuer-ID Nr. DE 247841613

Mitglied bei:



Wir möchten insoweit auch auf folgende Vorgeschichte hinweisen:

Die Antragsteller hatten im Januar 2015 eine Genehmigung für den Abriss des Gebäudes und einen nachfolgenden Neubau beantragt. Der Keller sollte erhalten bleiben.

Entsprechendes wurde genehmigt. Wir beantragen, die entsprechenden Akten beizuziehen.

Nach einigem zeitlichen Ablauf wurden sodann jedoch ohne ersichtlichen Grund die entsprechenden Genehmigungen zurückgenommen. Dabei hatte die Behörde auch die zutreffende Auffassung vertreten, dass die ursprünglichen Genehmigungen rechtmäßig waren und gerade deshalb die Erstattung von Vertrauensschäden angekündigt.

Durch die letzte Akteneinsicht kann auch festgestellt werden, worauf sich der plötzliche Meinungsumschwung und die nachträgliche – unberechtigte – Konstruktion einer Denkmaleigenschaft ergeben hat. Ausweislich des als

Anlage A 1

beigefügten Schreibens des Herrn Dr. Jan Schirmer vom Landesamt für Kultur und Denkmalpflege hatte dieser nämlich einen Kaufinteressenten, der das gegenständliche Objekt gern erwerben wollte. Insoweit hat Herr Dr. Schirmer „angeregt“, denkmalrechtliche Verfügungen zu erlassen.

Hierfür musste natürlich erst eine Denkmaleigenschaft konstruiert werden. Dies erfolgte dann dergestalt, dass Herr Dr. Tilo Schöpfbeck eine sehr kurze Stellungnahme zum angeblichen Alter des Gebäudes fertigte. Auf diese Einschätzung und weitere im Wesentlichen ohne Begründung und widersprüchlich gebrachte Darstellungen wurde dann die angebliche Denkmaleigenschaft gestützt.

In diesem Zusammenhang passt es im Übrigen ins Bild, dass der genannte Dr. Tilo Schöpfbeck mit Frau Schöpfbeck aus dem Landesdenkmalamt verwandt ist. Insoweit hat der vorgenannte Herr Dr. Schirmer augenscheinlich für eine wohlwollende Stellungnahme gesorgt.

Weiterhin gab es nach Aktenlage eine Besprechung zu der streitgegenständlichen Verfügung, die ausdrücklich den Verkauf fördern soll(te).

Indes ist es der Behörde trotz der konstruierten Bemühungen zur Begründung einer Denkmaleigenschaft nicht gelungen, die tatsächlich auch nicht bestehende Denkmaleigenschaft schlüssig zu begründen.

Die in der Akte vorliegende Denkmalwertbegründung beruht im Wesentlichen auf Vermutungen und durch nichts gestützte Annahmen.

So ist dort zu lesen, dass bestimmte Umstände „vermutlich“ auf eine Erstbebauung des Grundstücks im 13. Jahrhundert hinweisen. Eine bloße Vermutung kann hier jedoch nichts belegen.

Auch sind die erwähnten bemalten Ziegel nicht vorhanden. Die Ziegel sind nur gestrichen, und zwar neuzeitlich, aber nicht bemalt. Eine eidesstattliche Versicherung werden wir zur Glaubhaftmachung nachreichen.

Außerdem sind die Ausführungen zu den Ziegeln unzutreffend. Es wurde hierzu eine Stellungnahme des Sachverständigen Dipl.-Ing. Frank Arnold erstellt, die wir als

Anlage A 2

überreichen. Der Sachverständige hat festgestellt, dass die verbauten Ziegel nicht dem gegebenenfalls schutzwürdigen Klosterformat zuzuordnen sind. Im Übrigen gibt es ein großes Konvolut von unterschiedlichen Steinabmessungen, die insgesamt keine Schutzwürdigkeit erkennen lassen. Diese deuten wohl eher auf Zweitverwendungen aus Bauschutt hin.

Lediglich im Kellergeschoss gibt es einige Steine im Klosterformat. Insoweit verweisen wir aber nach oben. Das Kellergeschoss sollte durch Baumaßnahmen nicht angetastet werden und kann im Übrigen die Gesamtschutzwürdigkeit des Gebäudes (auch für die Obergeschosse) nicht begründen.

Auch die Bezugnahme auf profilierte Balkenköpfe in der Denkmalwertbegründung ist unzutreffend. Wie der Sachverständige Arnold in seiner Stellungnahme festgestellt hat, sind die Balkenköpfe nicht profiliert, sondern lediglich rund. Im Übrigen sind die Balkenköpfe stark von Fäulnis und tierischen Schädlingen befallen, die eine Sanierung unmöglich machen. Profilierungen im Sinne eines Balkenschmucks sind nicht vorhanden.

Auch ist anzumerken, dass die noch in der Denkmalbegründung herangezogene Dachkonstruktion nicht mehr vorhanden ist. Diese wurde nämlich mit Zustimmung der Denkmalbehörde wegen Baufälligkeit entfernt. Dies erfolgte im Rahmen einer Ersatzvornahme durch die Baubehörde (wie gesagt in Rücksprache mit der Denkmalbehörde). Wenn die Denkmalbehörde seinerzeit eine Schutzwürdigkeit angenommen hätte, so hätte die Baubehörde nicht zurückbauen dürfen, sondern eben auch sanieren müssen. Der Rückbau lässt den Schluss zu, dass die Denkmaleigenschaft nur konstruiert ist (s. oben).

Im Übrigen führt die Denkmalbegründung auch weiterhin nur Vermutungen an. Auch auf der Seite 2 ist zu lesen, dass „nach dem jetzigen Kenntnisstand“ das Gebäude Ende des 14. Jahrhunderts über einem älteren Keller errichtet worden sein soll. Damit wird also schon eingeräumt, dass hier allenfalls der Keller alt und schutzwürdig ist. Eine Begründung, dass auch das über dem Keller stehende Gebäude alt und schutzwürdig sein soll, gibt es genauso wenig, wie eine Begründung dafür, dass das Gebäude aus dem Ende des 14. Jahrhunderts stammen soll. Die Erklärung, dass aus der Bauzeit die Rückwände noch vorhanden sind, belegt dazu nichts, wenn keine Anhaltspunkte dafür erläutert werden, warum die Rückwände alt sein sollen.

Auch gibt es keinerlei Erklärung dazu, dass dann im 17. Jahrhundert die Trennwand zum Haus Nr. 5 neu ausgefacht wurde. Ebenso ist nicht belegt, dass für die Ausfachung mittelalterliche Ziegel verwandt wurden. Auch insoweit verweisen wir auf die Stellungnahme des Sachverständigen Arnold.

Wenn dann in der Denkmalwertbegründung ausgeführt wird, dass das 2. OG im 19. Jahrhundert errichtet worden sein soll, fehlt es dazu zum einen an einer Begründung und zum anderen auch an einer Darstellung dazu, warum insoweit dann eine Denkmaleigenschaft vorliegen soll. Kaum sind alle Gebäude aus dem 19. Jahrhundert denkmalschutzwürdig.

Hinweisen möchten wir im Übrigen noch darauf, dass ebenso auf der 2. Seite der Denkmalwertbegründung ausgeführt wird, dass die Holzdecke „oberhalb des ursprünglichen Deckenniveaus“ **neu** hergestellt wurde. Auch insoweit wurde also der Altbestand entfernt und etwas Schutzwürdiges ist nicht mehr vorhanden.

Im Übrigen hatte bereits ein Herr Kinski die Decke des Kellers in einem Gutachten untersucht und die angeblich historischen Balken als nicht sanierbar bezeichnet. Das entsprechende Gutachten liegt als

Anlage A 2a

bei.

Weiterhin möchten wir auf den oberen Bereich der dritten Seite der Denkmalwertbegründung verweisen. Dort ist zu lesen, dass es eine gemeinsame Trennwand zum Nachbarhaus geben soll. Dies trifft aber gerade nicht zu. Vielmehr gibt es keine gemeinsame Trennwand, sondern zwei einzeln gemauerte Wandschalen. In der in der Akte befindlichen Ergänzung zur Denkmalwertbegründung,

Anlage A 3,

wird im Übrigen auch ausgeführt, dass die Innenwand durch eine vorge-mauerte Brandwand im Normalformat ergänzt wurde. Hier gibt es also nichts Denkmalwürdiges mehr.

Soweit man also eine Wand schützen möchte, müsste das Nachbarhaus unter Denkmalschutz gestellt werden. Zudem wird die Giebelwand des

Nachbarn durch einen Abriss des Gebäudes der Antragsteller nicht ange-
tastet, sondern nur durch die geplante Sicherungskonstruktion zum Abriss
berührt.

Die Tatsache, dass es sich bei dem vorliegenden Gebäude um Stückwerk
handelt, versucht die Denkmalwertbegründung damit als wertig erscheinen
zu lassen, so dass sich daraus eine zeitgeschichtliche Dokumentation er-
geben soll. Tatsächlich ergibt sich daraus aber nur, dass ein nie schüt-
zenswertes Gebäude stückweise geändert wurde, und zwar nicht unter ei-
nem bestimmten Anspruch.

Außerdem möchten wir darauf verweisen, dass die Denkmalwertbegrün-
dung auch in sich unschlüssig ist. Auf der Seite 2 ist zu lesen, dass das
Gebäude Ende des 14. Jahrhunderts errichtet worden sein soll. Auf Seite 3
ist dann von der angeblichen Errichtung Anfang des 15. Jahrhunderts die
Rede. Keine der widersprüchlichen Annahmen ist belegt.

Außerdem übersieht die Denkmalwertbegründung, dass umfangreiche
Bausubstanz des Objektes nicht mehr „gerettet“ werden kann. So ist schon
nach dem der Behörde vorliegenden Sanierungsgutachten aus 2007 fest-
gestellt, dass die Giebelwand zum Hof nicht mehr sanierbar ist. Der Sach-
verständige Arnold (s. oben) hat dies in seiner Stellungnahme bestätigt.

Verweisen möchten wir im Übrigen auch auf die als

Anlage A 4

beigefügte Ergänzung zur Denkmalwertbegründung. Dort ist auf der
1. Seite zu lesen, dass die Wölbung in das frühere bis mittlere 19. Jahr-
hundert eingeordnet werden kann. Bei der Wölbung wird es sich um das
Gleiche handeln, was in der Denkmalwertbegründung als „Tonne“ be-
zeichnet wurde. Dort geht man jedoch von einer früheren Herstellung aus.

In der Ergänzung zur Denkmalwertbegründung ist weiterhin davon zu lesen,
dass es barocken Fachwerkvorsatz mit wiederverwendeten klosterformati-
gen Ziegeln mit zum Teil älteren Ausmalungen gibt. Wie dargestellt, gibt es
jedoch weder barocken Fachwerkvorsatz noch Ausmalungen noch kloster-
formatige Ziegel.

Soweit in der ergänzenden Denkmalwertbegründung ausgeführt wird, dass sich im Erdgeschoss eine Türzarge befindet, die augenscheinlich in das frühe 19. Jahrhundert eingeordnet werden kann, so ist dies schlicht falsch. Ausweislich der Stellungnahme des Sachverständigen Arnold handelt es sich „ganz eindeutig“ um eine neuzeitliche Türzarge aus einem Baumarkt. Hier ist nichts schutzwürdig.

Auch im Hinblick auf die angesprochene Innentreppe ergibt sich keine Schutzwürdigkeit. Die Behörde schreibt insoweit selbst, dass diese aus dem 20. Jahrhundert stammt. Eine Schutzwürdigkeit wird nicht einmal begründet. Soweit in der Ergänzung der Denkmalwertbegründung zu lesen ist, dass die Wandinnenseiten der Brandwände Fachwerkkonstruktionen aus dem Barock mit hochformatig vermauerten Klosterformatziegeln sind, ist dies nach der Stellungnahme des Sachverständigen Arnold schlicht falsch. Außerhalb des Kellers wurden keine klosterformatigen Ziegel verbaut.

Auch die Ergänzung der Denkmalwertbegründung erstreckt sich im Übrigen in Vermutungen, wenn dort zu lesen ist, dass bestimmte Konstruktionen etwas „nahe legen“. Insgesamt ergibt sich aus der Lektüre der Denkmalwertbegründung und der entsprechenden Ergänzung, dass hier mehr vermutet als belegt wurde. Dies diene alles nur dem oben genannten Ziel, die Antragsteller durch das Entstehen erheblicher Kosten zum Verkauf zu zwingen.

Dass die Behörde auf die Antragsteller nicht gut zu sprechen ist, ergibt sich im Übrigen aus der behördlichen Ergänzung des streitgegenständlichen Verwaltungsaktes (letzte zwei Seiten). Davon darf sich eine Behörde bei ihren Entscheidungen aber nicht lenken lassen.

Abschließend ist noch Folgendes zu beachten: Ausweislich sämtlicher Stellungnahmen ergibt sich, dass in den letzten 100 Jahren umfangreiche Umbaumaßnahmen stattgefunden haben. Insoweit kann keinesfalls mehr von einem mittelalterlichen Haus gesprochen werden, was die Behörde jedoch als Grundlage ihrer sämtlichen Bewertungen heranzieht.

Zu guter Letzt möchten wir darauf hinweisen, dass es mutwillige Zerstörung durch die Antragsteller nie gab.

Letztlich ist das ganze Vorgehen kurios. Den Antragstellern wurde erst am 31. Januar 2015 eine Abbruch- und Baugenehmigung erteilt und zehn Tage später wurde von Herrn Dr. Schirmer dann wegen eines Kaufinteressenten angeregt, selbiges alles zurückzunehmen und denkmalrechtliche Anordnungen zu treffen.

Der Antragsgegner kann nicht sinnvoll erklären, warum er erst mit dem Abriss des Gebäudes einverstanden war (also keine erhaltenswerte bzw. erhaltbare Substanz gesehen hat), jetzt aber unbedingt eine Sanierung durchsetzen möchte.

II. Ermessensnichtgebrauch/Ermessensfehlgebrauch

Der von dem Antragsgegner im betreffenden Bescheid (wohl unzutreffend) zitierte § 16 DSchG M-V gewährt eine Ermächtigung nur nach pflichtgemäßem Ermessen. Gleiches gilt nach dem von den Bevollmächtigten des Antragsgegners zitierten § 20 Abs. 1 DSchG M-V („können“, „im Rahmen des Zumutbaren“).

Sowohl die „Begründung“ im Hinblick auf Notwendigkeit des Verwaltungsaktes an sich als auch im Hinblick auf die angebliche Notwendigkeit der sofortigen Vollziehung sind unzureichend.

Im Hinblick auf die Notwendigkeit beschränkt sich der Verwaltungsakt auf Floskeln. Bezüglich der angeblichen Notwendigkeit der sofortigen Vollziehung gibt es gar keine Begründung. Insoweit ergibt sich auch die Widersprüchlichkeit, dass das Gebäude für „3 Jahre“ als gesichert angesehen wird, dennoch aber „kein Aufschub“ mehr möglich sein soll.

Außerdem fällt auf, dass der Antragsgegner mit seiner Verfügung keine „Erhaltung“ i.S.v. §§ 6 DSchG M-V anstrebt, sondern eine Verbesserung bzw. Sanierung und die Zuführung des Grundstücks zu einer „Nutzung“. Das gewähren § 6, 20 DSchG M-V aber gar nicht. Auch der insoweit angesprochene § 6 Abs. 4 DSchG M-V gewährt dies nicht. Dort ist zwar etwas von der Absicherung einer Nutzung die Rede. Dies aber auch nur in Bezug auf die

„Erhaltung der Substanz“, nicht auf eine Verbesserung. Auch ergibt sich daraus kein Zwang, das Gebäude einer „geeigneten Nutzung“ zuzuführen, wie der Antragsgegner so schön schreibt und woraus er wohl ableitet, dass die Substanz zu verbessern ist.

Warum eine reine Erhaltung der Substanz nicht möglich sein soll, erläutert die Verfügung ebenso nicht. Es wird lediglich pauschal behauptet, dies sei wegen des „Grundstückszuschnittes“ nicht möglich. Das ist aber keine Begründung. Natürlich kann auch ein „Reihenhaus“ bloß erhalten werden.

Der Antragsgegner setzt sich auch nicht damit auseinander, dass der Erhalt des Objekts weder technisch noch wirtschaftlich möglich ist, obwohl sich dies schon aus dem Sanierungsgutachten aus dem Jahr 2007 ergibt. Es wird lediglich ohne jede Begründung behauptet, das Gebäude sei „sanierungsfähig“, obwohl es eine Vielzahl entgegenstehender Anhaltspunkte gibt.

Damit sich das Gericht ein Bild von dem eindeutig nicht mehr sanierungswürdigen und sanierungsfähigen Gebäude machen kann, haben wir entsprechende Fotos als

Anlage A 5

beigefügt. Für einen Ortstermin stehen wir zur Verfügung.

Es ist auch ermessenfehlerhaft, den Antragsstellern jahrelange Vernachlässigung und mutwillige Zerstörung vorzuwerfen. Die Antragsteller wollten ihre Baugenehmigung ausnutzen und abreißen. Das wurde dann aber verhindert (s. oben).

III. Verhältnismäßigkeit/Eilbedürftigkeit

Aus dem unter Ziff. I. Dargestellten ergibt sich im Übrigen, dass das Vorgehen der Behörde nicht verhältnismäßig ist.

Die Antragsteller haben nicht erst viel Geld für die Vorbereitung des Abbruchs und die Neuerrichtung ausgegeben, um nur wenige Wochen danach alles rückgängig machen zu müssen. Es wurde eine Denkmaleigenschaft vorgeschoben, um die Antragsteller aus dem Objekt zu drängen.

Außerdem muss im vorliegenden Fall berücksichtigt werden, dass nach den in der Akte verschriftlichten eindeutigen Aussagen diverser beteiligter Personen eine weitere Förderung eines Sanierungsvorhabens nicht mehr zulässig wäre. Die Antragsteller müssten sämtliche weiteren Kosten vollumfänglich allein tragen, was nicht zumutbar ist (§§ 6, 20 DSchG m-V). Die Antragsteller haben sich diesbezüglich im Übrigen auch umgehört. Ihnen sind keine Fälle in der Stadt Wismar bekannt, bei denen tatsächlich relevant gefördert wurde.

Außerdem ist keine Eilbedürftigkeit zu sehen. Sollte es eine solche geben, wäre sie von der Behörde selbst verursacht worden, weshalb sie sich darauf nicht berufen kann. Hierzu ist zunächst darauf hinzuweisen, dass der aktuelle Zustand des Dachs nicht von den Antragstellern hergestellt wurde. Die Antragsteller wollten genehmigterweise ein überlappendes Satteldach mit bituminöser Abdichtung herstellen. Damit wäre das Gebäude gegen sämtliche Witterungseinflüsse geschützt gewesen. Wir fügen den von den Antragstellern seinerzeit bereits erteilten entsprechenden Auftrag als

Anlage A 6

bei.

Aus vollkommen unerfindlichen Gründen war die Baubehörde mit der entsprechenden Vorgehensweise jedoch nicht einverstanden und hat eine Ersatzvornahme durchgeführt. Der entsprechende Sachverhalt trägt bei dem Antragsgegner das Aktenzeichen 00543-15-02. Wir bitten um Beiziehung der Akten.

Im Rahmen dieser Ersatzvornahme wurde jedoch dann genau das hergestellt, was momentan auf dem Dach befindlich ist. Dies wird die Akteneinsicht in die Akten belegen.

Wenn an diesem Zustand irgendetwas nicht in Ordnung sein sollte (was bestritten wird), hat dies die Baubehörde selbst verursacht und kann sich hierauf nicht berufen. Die von den Antragstellern geplante Konstruktion wäre ohne weiteres haltbar gewesen.

Im Übrigen möchten wir darauf hinweisen, dass es zur Abwehr einer Eilbedürftigkeit auch mildere Mittel gegeben hätte. So hätten einzelne Schutzmaßnahmen angeordnet werden können etc.

Zwei Abschriften anbei

gez. Randhahn

Randhahn (Rechtsanwalt)