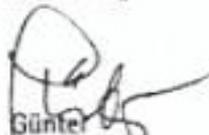


- 2. Mit diesem Widerrufsbescheid ist das Verfahren zur Entscheidung über Ihren Abbruchantrag vom 07.06.2011 wieder offen. Eine erneute Bescheidung dieses Antrages wird auf Grund der neuen Sach- und Rechtslage jedoch nicht mehr erfolgen. Nach der gesetzlich vorgegebenen Verfahrensart nach der Landesbauordnung M-V zum Abbruch von Einzeldenkmälern liegt kein Sachbescheidungsinteresse zu diesem Antrag mehr vor.
- 3. Sofern Sie eventuell eine Unzumutbarkeit des Erhalts des Einzeldenkmals St.-Marien-Kirchhof 4a nachweisen möchten, ist diese Prüfung nun auf Grund der vorliegenden Denkmaleigenschaft nur im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens möglich. Dem entsprechenden Bauantrag sind qualifizierte Nachweise beizufügen, die eine Unzumutbarkeit belegen.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag



Günter  
Abt.-Leiter Sanierung und Denkmalschutz

Verteiler:  
Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V

Für die Vergangenheit wird Ihnen auf Antrag der entsprechende Vermögensnachteil erstattet, der Ihnen entstanden ist, soweit Sie auf den Bestand der Abbruchgenehmigung vertraut haben und das Vertrauen unter Abwägung mit dem öffentlichen Interesse im Sinne des § 49 Abs. 6 VwVfG M-V schutzwürdig war. Dieser Antrag ist innerhalb eines Jahres ab Erhalt dieses Bescheides zu stellen und mit Nachweisen zu belegen.

Die sofortige Vollziehung wird vor dem Hintergrund angeordnet, dass durch die aufschiebende Wirkung des Widerspruchs der tatsächliche Abbruch des Gebäudes zu befürchten ist und somit ein unwiederbringlicher Verlust des Denkmals möglich wäre. Eine im öffentlichen Interesse stehende Erhaltung des Gebäudes als Denkmal wäre dann nicht mehr zu verwirklichen.

Ziel ist es, die dringend notwendigen Sicherungs- und Erhaltungsmaßnahmen zum Erhalt Ihres Denkmals nicht durch Zeitverzug zu behindern, den Rechtsbehelfsverfahren erfahrungsgemäß nach sich ziehen. Weiterhin ist nicht auszuschließen, dass wegen eines vorherigen Verhaltens des Miteigentümers Herrn Kröger von spontanen Handlungen, die das Denkmal an sich gefährden, ausgegangen werden muss. Dies kann belegt werden durch den teilweisen Abriss des Dachstuhles im März 2015 ohne bekanntlich vorherige notwendige Sicherung des Nachbargebäudes. Die fachlichen und formellen Voraussetzungen für einen Abbruch auch nur für einen teilweisen Abbruch lagen nicht vor. Es hätte nach damaliger Sachlage erst mit einem Abbruch begonnen werden dürfen, wenn die Standsicherheit des Nachbargebäudes nachgewiesen und prüftechnisch abgenommen worden wäre. Dies war dem Miteigentümer bekannt und er wurde mehrmals darauf schriftliche und mündlich hingewiesen. Da diese Voraussetzungen nicht erfolgten, wurde billigend in Kauf genommen, dass durch den Teilabbruch eine Gefahr für Leib und Leben erzeugt und das nachbarliche Haus in seiner Standsicherheit gefährdet wurde.

#### Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Dafür stehen folgende Möglichkeiten zur Verfügung:

1. Der Widerspruch kann schriftlich oder mündlich zur Niederschrift beim Bürgermeister der Hansestadt Wismar, Am Markt 1, 23966 Wismar eingelegt werden.
2. Der Widerspruch kann auch auf elektronischem Weg per E-Mail mit qualifizierter elektronischer Signatur nach dem Signaturgesetz an folgende E-Mail-Adresse erhoben werden: [buergemeister@wismar.de](mailto:buergemeister@wismar.de). Es sind nachfolgende Dateiformate zugelassen: Portable Dokument Format (PDF) bis Version 1.7 ISO 32000, Bilddateien im File Interchange Format (JPEG) oder Portable Network Graphics (PNG). Es wird auf die Bekanntmachung der Hansestadt Wismar über die Eröffnung elektronischer Zugänge hingewiesen.

#### Hinweise:

1. Innerhalb eines Jahres nach Bekanntgabe dieses Bescheides haben Sie die Möglichkeit, den Ausgleich Ihres Vertrauensschadens gemäß § 49 Abs. 6 VwVfG M-V zu beantragen.

Im Rahmen der denkmalfachlichen Beurteilung für eine somit genehmigungspflichtige Maßnahme gem. § 7 DSchG M-V hätte zu dem Zeitpunkt eine tiefgreifende denkmalrechtliche Prüfung stattgefunden, die den Denkmalwert des Gebäudes und den zumutbaren Erhalt des Denkmals berücksichtigt hätte. Dies war unterblieben, da zu dem Zeitpunkt nicht bekannt war, dass es sich um ein derart bedeutendes Einzeldenkmal handelt.

Gemäß § 7 DSchG M-V dürfte ein denkmalgeschütztes Gebäude abgerissen werden, wenn die Denkmalschutzbehörde zustimmt. Hierauf ist in diesem Fall jedoch nicht abzustellen, da die Denkmalbehörde Ihrerseits festgestellt hat, dass das Gebäude schutzwürdig und schutzfähig ist.

Vor diesem Hintergrund ist die denkmalrechtliche Genehmigung vom 02.04.2012 rechtmäßig und kann entsprechend § 49 Abs. 2 Nr. 3 Landesverwaltungsverfahrensgesetz VwVfG M-V widerrufen werden.

Der Denkmalschutz genießt einen hohen öffentlichen Wert in unserer Gesellschaft, so dass es im Sinne des öffentlichen Interesses ist, die rechtmäßige denkmalrechtliche Genehmigung aufzuheben. Ohne den Widerruf der denkmalrechtlichen Abbruchgenehmigung vom 02.04.2012 wäre das bestehende öffentliche Interesse am Erhalt des Denkmals gefährdet.

Ihre privaten Interessen als Eigentümer des Gebäudes sind durch die Rücknahme der Abbruchgenehmigung betroffen. Sie beabsichtigen den Abbruch des Gebäudes und die Neubebauung des Grundstückes, wie aus den vorliegenden baurechtlichen Verfahren hervorgeht. Die Notwendigkeit des Neubaus begründen Sie mit der im derzeitigen Gebäude vorhandenen geringen Nutzfläche. Mit dem Neubau möchten Sie die Nutzfläche vergrößern, um eine wirtschaftliche Nutzung Ihres Grundstückes mit einem Café und Ferienwohnungen zu ermöglichen. Diese rein wirtschaftlichen Interessen, vor deren Hintergrund Sie das Gebäude St.-Marien-Kirchhof 4a abbrechen möchten, sind von geringerem Gewicht und stehen gegenüber dem Denkmalschutz und dem oben dargelegten hohen Denkmalwert Ihres Gebäudes zurück. Das bestehende öffentliche Interesse am Erhalt des Denkmals überwiegt gegenüber Ihren rein wirtschaftlichen Interessen.

Nach fachkundiger Einschätzung der Denkmalfachbehörde ist der Erhalt des Gebäudes objektiv nicht unmöglich.

Des Weiteren sind zum Ausgleich von zusätzlichen Belastungen, die durch Eigentum an einem Denkmal bestehen, gesetzlich verschiedene Fördermöglichkeiten bzw. Steuervergünstigungen vorgesehen.

Gemäß § 28 VwVfG M-V ist den Beteiligten, in dessen Rechten aufgrund des Verwaltungsaktes eingegriffen wird, Gelegenheit zu geben, sich vor Erlass des Verwaltungsaktes zu den für die Entscheidung erheblichen Tatsachen zu äußern. Eine Anhörung unterbleibt gem. § 28 Abs. 3 VwVfG M-V in diesem Fall, da das oben dargelegte zwingende öffentliche Interesse zum Erhalt aus wissenschaftlichen, historischen, volkskundlichen und städtebaulichen Gründen entgegensteht.

Dies auch vor dem Hintergrund, dass aufgrund des baulichen Zustandes des Gebäudes, für das seit Februar 2015 kein Standsicherheitsnachweis mehr nachgewiesen werden kann und eine Beurteilung zur Abwendung einer akuten Einsturzgefahr durch regelmäßige Kontrollen zum Zustand der Standsicherheit durch das Bauamt erfolgt, somit Eile geboten ist.

Somit wird die denkmalrechtliche Abbruchgenehmigung vom 02.04.2012 widerrufen.

Die vorhandenen profilierten Deckenbalken über Erdgeschoss und Obergeschoss sind in die Hof-fassade eingebunden, was darauf schließen lässt, dass diese Bauteile bauzeitlich einzustufen sind. Hier befinden sich sogar noch original Gefache und Kopfstreben.

Die Straßenfassade, errichtet aus maschinenhergestellten Mauerziegeln, wurde im 3. Viertel des 19. Jahrhunderts erneuert.

Das Wohngebäude ist eines der wenigen bekannten mittelalterlichen Zeugnisse des vor den Zer-störungen des 2. Weltkrieges international bekannten „Gotischen Viertels“ um St. Marien und St. Georgen. Das Wohngebäude gehört zu den ältesten Fachwerkbauten in Mecklenburg-Vorpommern und besitzt deshalb einen hohen Seltenheitswert und einen hohen wissenschaftli-chen Wert. Aus diesen Gründen ist das Wohngebäude nicht nur für die städtebauliche und architektonische Geschichte der Hansestadt Wismar, sondern auch für Mecklenburg-Vorpommern von erheblicher Bedeutung.

Die Altstadt von Wismar ist wegen seiner seit dem Mittelalter weitgehend unveränderten Grundstücksgrenzen und Parzellen zum UNESCO-Welterbe erhoben worden. Das Wohngebäude St.-Marien-Kirchhof 4a ist daher nicht nur im Bereich des Kellers, sondern in seiner Gesamtheit ein substanzieller Beleg dafür.

Gemäß § 2 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern besteht aus wissenschaftli-chen, historischen, volkskundlichen und städtebaulichen Gründen an der Erhaltung und Nutzung des Gebäudes ein hohes öffentliches Interesse.

Diese Sach- und Rechtslage veranlasste die untere Denkmalschutzbehörde, das Verfahren zu Ihrem Abbruchantrag vom 07.06.2011 wieder aufzugreifen und die denkmalrechtliche Abbruch-genehmigung auf ihre Rechtmäßigkeit hin zu überprüfen.

Die Prüfung hat ergeben, dass der Erhalt des Denkmals im öffentlichen Interesse entsprechend Denkmalschutzgesetz M-V steht.

Die Eigenschaft des Gebäudes als Einzeldenkmal ist am 20.05.2015 durch die untere Denkmal-schutzbehörde erkannt worden. Das Gebäude ist demnach rechtlich entsprechend § 5 Abs. 1 DSchG M-V ab diesem Zeitpunkt ein Einzeldenkmal.

Ein Denkmal liegt gem. § 2 Abs. 1 DSchG M-V erst dann vor, wenn die Schutzwürdigkeit durch eine der Behörden, die in § 3 DSchG M-V aufgeführt sind, festgestellt worden ist. Denkmale sind demnach Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht. Dieses öffentliche Interesse ist erst mit Datum des 20.05.2015 für das Gebäude Marienkirchhof 4a festgestellt worden.

Die Feststellung der Denkmaleigenschaft und der Schutzwürdigkeit wie inhaltlich oben be-schrieben ist somit eine nachträglich eingetretene Tatsache und stand zum Zeitpunkt der Ertei-lung der denkmalrechtlichen Genehmigung nicht fest. Wegen der fehlenden Feststellung der Denkmaleigenschaft und der Feststellung der Schutzwürdigkeit zum Zeitpunkt der Erteilung der denkmalrechtlichen Abbruchgenehmigung vom 02.04.2012 ist diese rechtmäßig gewesen.

Wäre die Denkmaleigenschaft des Gebäudes bereits zum Zeitpunkt der Erteilung der Abbruchge-nehmigung bekannt gewesen, wäre die Abbruchgenehmigung nicht erteilt worden.

Auf Ihren Antrag auf Abriss vom 07.06.2011 ist Ihnen die denkmalrechtliche Genehmigung vom 02.04.2012 erteilt worden. Bei der Erteilung ist von folgenden Grundlagen ausgegangen worden. Grundlage zur Beurteilung Ihres Antrages waren eine Stellungnahme erstellt von Herrn Dr. Hassan Kdimati vom 04.10.2010 zum Zustand des Gebäudes inklusive einer Fotodokumentation und eine Bautechnische Begutachtung von Herrn Architekt Herr Berlin vom 29.09.2010. Nach diesen vorliegenden Unterlagen, die zum damaligen Zeitpunkt als ausreichend für eine Beurteilung angesehen wurden, lagen keine Hinweise oder Erkenntnisse eines Denkmals oder denkmalwürdiger Bestandteile des Gebäudes ausgenommen des Kellers vor. Bei der Beurteilung wurde im Verfahren gem. § 7 DSchG M-V das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege angehört und kamen zu einer gleichlautenden Beurteilung.

Bislang ist die Abbruchgenehmigung nicht ausgenutzt worden.

Nach Beräumung des Gebäudes von erheblichen Müll- und Schuttmassen und Rückschnitt des raumgreifenden Efeus an der Gebäuderückseite konnte das Gebäude am 19.05.2015 erstmals umfassend im Rahmen des weiteren Gefahrerforschungseingriffes und der regelmäßigen Kontrollen des Gebäudes zur Beurteilung der Einsturzgefahr sowie Klärung von vorzunehmenden Sicherungsmaßnahmen zur Abwehr der Gefahr vom Bauamt der Hansestadt Wismar ausführlich in Augenschein genommen werden. Aus Vorsichtsmaßnahmen wurde zu diesem Zeitpunkt auch die untere Denkmalschutzbehörde und das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern hinzugezogen, die zu einer Neubewertung des Sachverhaltes bezüglich Ihres Gebäudes und den Denkmalwert kommen.

## II - Begründung:

Das Wohngebäude St.-Marien-Kirchhof 4a war bisher Teil des Denkmalbereiches Altstadt Wismar, geschützt durch die Denkmalbereichsverordnung Altstadt Wismar vom 4. Juli 1998.

Am 20.05.2015 wurde das Wohnhaus St.-Marien-Kirchhof 4a in Wismar als Denkmal entsprechend § 5 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz M-V erkannt und ist ab sofort als solches zu behandeln. Bei dem Wohngebäude St.-Marien-Kirchhof 4a handelt es sich um ein Gebäude mit Denkmalwert entsprechend § 2 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern.

Die ursprünglich mittelalterliche, traufständige Bude ist in weiten Teilen wie dem Keller mit aufgehendem Mauerwerk und den historischen, z.T. mittelalterlichen Brandwänden, den historischen Brandwänden in den aufgehenden Geschossen, eine historische Decke über dem Keller, eine mittelalterliche Decke über dem Erdgeschoss, eine mittelalterliche Decke über dem Obergeschoss, den historischen, barocken Fachwerkbrandwänden im Erd- und Obergeschoss, den innen davor gesetzten Ausbaufachwerkwänden aus dem Klassizismus sowie einem mittelalterlicher Dachstuhl erhalten.

Die überwiegende Substanz ist entsprechend der historischen Perioden in einem einheitlichen Gefüge vorhanden. Zweitverwendungen sind in den wesentlichen Tragkonstruktionen nicht festgestellt worden. Die mittelalterlichen Holzbauteile sind aus Esche, ein bisher einmaliger Befund für Wismar. Das Fachwerk besteht aus Eiche.



Hansestadt Wismar • Postfach 1245 • 23952 Wismar

Herrn  
Georg Deiss  
Oberer Sturz 9  
88260 Argenbühl

per PZU

Ihre Nachricht:  
Unser Zeichen:  
Bearbeiter/in: Dipl.-Ing. Architektin  
U.Willert  
Zimmer: 305  
Telefon: 03841 251 6001  
Fax: 03841 251 6032  
E-Mail: bauamt@wismar.de  
Datum: 05.06.2015

Sehr geehrter Herr Deiss,

im Hinblick auf das Gebäude St.-Marien-Kirchhof 4a in 23966 Wismar ergeht folgender

### Widerrufsbescheid:

1. Die denkmalrechtliche Genehmigung Az.: 524-11-02 vom 02.04.2012 für den Abbruch des Gebäudes St.-Marien-Kirchhof 4a in 23966 Wismar wird widerrufen.
2. Die sofortige Vollziehung wird angeordnet.
3. Dieser Bescheid ergeht verwaltungsgebührenfrei.

### I - Sachverhalt:

Das Wohngebäude St.-Marien-Kirchhof 4a befindet sich im Denkmalbereich Altstadt Wismar, geschützt durch die Denkmalbereichsverordnung Altstadt Wismar vom 4. Juli 1998.

Dienstgebäude  
Kopenhagener  
Straße 1  
23966 Wismar

Öffnungszeiten allgemein  
Mo. - Fr. 08.30 - 12.00 Uhr  
Di. 14.00 - 15.30 Uhr  
Do. 14.00 - 17.30 Uhr  
Mittwoch geschlossen  
Außerhalb der Sprechzeiten sind  
Termine nach Vereinbarung  
möglich

Kontakte  
Tel.: 03841 251 - 0  
Fax: 03841 282977  
www.wismar.de

Konten

	IBAN	BIC
DKB	DE78 1203 0000 0010 2045 04	2121031033000000
Sparkasse MNW	DE54 1405 1000 1000 0006 35	2107053300000000
Deutsche Bank	DE67 1307 0000 0270 5754 00	2512051033000000
VR Bank eG	DE83 1406 1308 0004 1001 23	2512051033000000

Gläubiger-Identifikationsnummer: DE78140600000033000

