

# Gemeinde Lahntal



## Beschlussvorlage

Drucksache VL-380/2015

- öffentlich -

Datum: 23.11.2015

03.12.2015 (aktualisiert/ergänzt)

Federführendes Amt	Bürgermeister
--------------------	---------------

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Gemeindevorstand	23.11.2015	vorberatend
Gemeindevorstand	07.12.2015	vorberatend
Haupt- und Finanzausschuss	08.12.2015	vorberatend
Gemeindevertretung	15.12.2015	beschließend

### Heimatmuseum Caldern

#### Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lahntal nimmt von dem Bericht der statisch-konstruktiv Gebäudebeurteilung des Büros Pfeiffer x Schmidt, Marburg, Kenntnis.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Lahntal wird beauftragt, eine Kalkulation eines sanierungserfahrener Architekten auf der Grundlage der festgestellten Schäden des Gutachtens einzuholen, um den Kostenaufwand einer Sanierung bzw. Teilsanierung einschätzen zu können.

Auf der Grundlage dieser Kostenkalkulation wird der Gemeindevorstand der Gemeinde Lahntal beauftragt über eine Kostenbeteiligung mit dem Land Hessen (Landesamt für Denkmalpflege), dem Landkreis Marburg-Biedenkopf, eventuell weiteren Zuschussgebern und dem Heimat- und Geschichtsvereins Lahntal zu verhandeln.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lahntal wird anschließend auf der Grundlage der Kostenkalkulation und der Kostenzusagen Dritter über eine Sanierung bzw. Teilsanierung entscheiden.

#### Finanzielle Auswirkungen:

--

#### Sachdarstellung:

##### Statisch-konstruktive Beurteilung des Gebäudes

Das beauftragte Ingenieurbüro Pfeiffer X Schmidt aus Marburg hat mit Datum vom 13. November 2015 die beauftragte gutachterliche Stellungnahme schriftlich abgegeben. Das schriftliche Gutachten wurde dem Heimat- und Geschichtsverein, dem Landesamt für Denkmalpflege, dem Landkreis Marburg-Biedenkopf und den Mitgliedern der Gemeindegremien Lahntals zur Verfügung gestellt. Am 20. November 2015 steht das Gutachten auf der Internetseite der Gemeinde Lahntal der interessierten Öffentlichkeit zur Verfügung. Vorab wurde das Gutachten dem Gemeindevorstand und den Fraktionsvorsitzenden durch das Büro am 26.10.2015 erläutert.

Das Gutachten kommt zu folgendem Schluss (Seite 18ff „3. Zusammenfassung und Fazit“ – auszugsweise Wiedergabe):

*„Aufgrund der bereits in 2004 festgestellten Schäden sowie der zuvor beschriebenen zahlreichen konstruktiven Mängel an der Tragkonstruktion und der durch aktuell festgestellten, gravierenden Schä-*

*digungen im Bereich der südwestlichen und der nordwestlichen Fassade ist die **Gebäudestandsicherheit insgesamt nicht mehr gegeben.***

*Aus diesem Grunde wurde der Gemeinde Lahntal am 26. Oktober 2015 empfohlen, dass Gebäude zunächst für jegliche Nutzung zu sperren und die Eingangsfassade (Südwest) sowie den nordwestlichen Giebel in einem entsprechenden Sicherheitsabstand außen abzusperren.*

*Neben vernachlässigter Pflege, Unter- und Instandhaltung wurden insbesondere bereits im Zuge der Neuerrichtung grundsätzliche Fehler begangen und unqualifizierte Eingriffe in die Tragstruktur vorgenommen, die wesentlich für die festgestellten Mängel und Schäden anzuführen sind.*

...

*Aufgrund der Vielzahl an Mängeln und Schäden ist bei einer Sanierung davon auszugehen, dass das Fachwerkgebäude nahezu vollständig zu entkernen ist, so dass nur noch das Fachwerkgerippe und der Dachstuhl stehen bleiben. Im Anschluss daran sind geschädigte sowie nicht ausreichend tragfähige Bauteile in der gesamten Tragstruktur auszutauschen oder zu ertüchtigen sowie ergänzende Bauteile in den Decken und im Dachstuhl einzubauen. Die Durchführung einer schrittweisen oder abschnittsweisen Sanierung kann nicht empfohlen werden.*

*Neben den Schäden an der Tragkonstruktion gibt es augenscheinlich Durchfeuchtungen im Keller, die im Zuge einer ganzheitlichen Sanierung behoben werden sollten, ebenso die Schäden im Kelleraußenmauerwerk, die hinsichtlich des Rissbildes auf Setzungsschäden hindeuten, so dass vermutlich neben der eigentlichen Rissanierung zusätzlich eine Ertüchtigung der Gründungsbauteile in den vier Gebäudeecken notwendig wird.*

*Da die früheren [1], [2] sowie die derzeitigen Untersuchungen nur stichprobenartigen Charakter haben, ist es sehr wahrscheinlich, dass der tatsächliche Schädigungsgrad und die Ertüchtigungsnotwendigkeit insgesamt ein noch höheres Ausmaß hat und auch bislang nicht untersuchte oder geöffnete Bereiche davon betroffen sein können.*

*Bereits in 2004 wurden die Sanierungskosten für eine Komplettsanierung - ohne die Beseitigung der Schäden im Kellergeschoss und der Gründung – auf rund 320.000 €/netto geschätzt. Aufgrund allgemeiner Preissteigerungen und dem zwischenzeitlichen Schädigungsfortschritt werden die Kosten einer Komplettsanierung seitens des Unterzeichners auf mindestens 500.000 €/netto geschätzt.*

...

*Unter Einsatz der notwendigen finanziellen Mittel ist das Gebäude sicherlich grundsätzlich sanierungsfähig. Dazu ist allerdings festzuhalten, dass ein Großteil der alten Gebäudestruktur sowie Gebäudesubstanz erneuert werden müsste und damit sicherlich ein Stück weit der ursprüngliche sowie erhaltenswerte Charakter verloren geht.*

*Sofern eine Sanierung erfolgt, ist zunächst eine vollumfängliche Planung der Maßnahmen sowie die tragwerksplanerische Begleitung zu empfehlen. Zur Erzielung einer besseren Planungs- und Kostensicherheit ist es sinnvoll, weitere Untersuchungen und Beprobungen im Objekt durchzuführen.“*

Das Gutachten wurde in einer Bürgerversammlung am 2. Dezember 2015 öffentlich vorgestellt.

#### Rechtliche Beurteilung:

Das Heimatmuseum wurde der Gemeinde Lahntal durch notarielle Schenkungsurkunde vom 17.05.1985 übereignet. Die Schenkung erfolgte mit der Auflage, in dem Haus ein Museum zu unterhalten.

Im Bericht an die Gemeindevertretung vom 08.09.2004 wird ausgeführt, den Erben (Söhnen) des Schenkers stehe das Recht auf Rückgabe zu, sollte die Gemeinde das Haus nicht mehr als Museum betreiben. Diese Einschätzung beruhte auf einer Rechtsauskunft des Rechtsanwaltes und Notars Christian Schlaeger vom 09.07.2004 bzw. 07.07.2004. Hieran hatte sich der Gemeindevorstand der Gemeinde Lahntal in seinem weiteren Handeln orientiert.

Entsprechend wurden die Erben 2009 und im Oktober dieses Jahres angeschrieben. Einer der Söhne hat die Rückgabe von Haus und Grundstück für seine Person ausgeschlossen. Der weitere Bruder hat 2009 mitgeteilt, dass er im Falle der Aufgabe des Museumsbetriebes Haus und Grundstück zurücknehmen wolle. Dieser Sohn des Schenkers inzwischen verstorben.

Mit Schreiben vom 20.11.2015 wurde Herr Rechtsanwalt und Notar Dr. Boetzkes wegen der Nacherben-Problematik gebeten, rechtlich zu beurteilen, ob nunmehr die Gemeinde Lahntal allein über Haus und Grundstück verfügen kann oder sich nach den Erben des verstorbenen Sohnes erkundigen und diese zu befragen hat.

Herr Rechtsanwalt und Notar Dr. Boetzkes hat dem Gemeindevorstand dazu mit Schreiben vom 26.11.2015 mitgeteilt (auszugsweise Wiedergabe):

*„Ein Rückforderungsanspruch der Söhne der Schenker, der Herren Volkmar und Manfred Heine (bzw. von deren Erben) bzgl. des der Gemeinde unter Auflage geschenkten Hausgrundstücks Scheleracker 12a in Caldern besteht nicht. Dies ergibt sich unzweideutig aus dem zwischen den Söhnen Volkmar und Manfred Heine einerseits und der Gemeinde Lahntal andererseits am 12. April 1985 vor dem verstorbenen Kollegen Dr. Geilhof zu dessen UR-Nr. 130/1985 beurkundeten Vertrag. In dessen § 2 verpflichteten sich die Herren Heine ausdrücklich gegenüber der Gemeinde Lahntal, nach dem Tode ihrer Eltern keinerlei Ansprüche wegen des beabsichtigten Schenkungsvertrages ihrer Eltern zu stellen, **„gleich-gültig, auf welchem Rechtsgrund solche Ansprüche auch immer beruhen könnten“**. Im folgenden Satz 2 erstreckten sie diesen von der Gemeinde angenommenen Verzicht auch auf ihre Rechtsnachfolger (also Erben).*

*Diese Verpflichtungserklärung bzw. besser gesagt Verzichtserklärung kann nur den einen Zweck gehabt haben, zu vermeiden, dass nach dem Tode der Schenker deren Erben (oder noch spätere Erben- generationen) die etwaigen Rückforderungsansprüche aus §§ 526, 527 BGB wegen Nichtvollziehung der mit der Schenkung gemachten Auflage geltend machen können. Es ist durchaus zu vermuten, dass der damalige Bürgermeister der Gemeinde, Herr Geil, schon das Problem erkannte, dass das Heimatmuseum eines Tages vielleicht nicht mehr wirtschaftlich bzw. mit zumutbaren Mitteln betrieben werden kann und dass die Gemeinde daher nicht in einer ewigen Pflicht stehen möchte, was auch den Schenkern eingeleuchtet haben dürfte.*

*Demgegenüber bezog sich dieser Vertrag nicht etwa auf die Vermeidung von Pflichtteils- und Pflicht- teilsergänzungsansprüchen der Söhne. Denn ein Pflichtteilsverzichtsvertrag kann nur zwischen den Erblassern und den Erben wirksam abgeschlossen werden, nicht hingegen zwischen einem Beschenkten und den Erben des Schenkers.*

*Eine andere Sicht folgt auch nicht aus § 1 des Vertrages vom 12. April 1985, worin der Schenkungs- vertrag zwischen den Eltern Heine und der Gemeinde Lahntal sowie die darin aufgenommene Auflage dargestellt wird. Dieser § 1 ist vielmehr gerade die Erläuterung und Grundlage dessen, worauf in § 2 verzichtet wird. Indem hier auch die Auflage genannt wird, ist pointiert klargestellt, dass sich der Ver- zicht auch gerade auf diese Auflage bezieht.*

*Wenn der Verzicht in § 2 nicht auch den Verzicht auf die Rechte aus §§ 526, 527 BGB hätte um-fassen sollen, so wäre es geboten gewesen, dies ausdrücklich in § 2 zu erwähnen. Stattdessen wurde in § 2 aber formuliert „gleichgültig auf welchem Rechtsgrund“, womit alle denkbaren Ansprüche benannt sind.*

*Warum Herr Kollege Schlaeger dies bei seinen Stellungnahmen aus dem Jahr 2004 nicht so erkannt und ausgeführt hat, vermag ich nicht zu sagen. Ich kann nur vermuten, dass ihm der Vertrag vom 12. April 1985 mit seinen eindeutigen Regelungen nicht vorlag bzw. er ihn übersehen hat.“*

Nach dieser rechtlichen Beurteilung befindet sich Haus und Grundstück des Heimatmuseum Caldern in der ausschließlichen Verfügungsgewalt der Gemeinde Lahntal.

#### Denkmalpflegerische Beurteilung

Am 27.11.2015 fand ein Gespräch zwischen Herrn Dr. Buchstab vom Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Marburg und dem Bürgermeister statt. Am Gespräch nahmen noch Frau Meyer-Bairam, Frau Riehl und Herr Saueremann teil.

Inhaltlich kann für dieses Gespräch festgehalten werden:

1. Das Heimatmuseum Caldern ist nach Ansicht des Landesamtes für Denkmalpflege ein Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes, auch wenn das Haus einmal abgebaut wurde und am neuen Standort wieder errichtet wurde. Der Vorbehalt des Denkmalschutzgesetzes, dass eine Sanierung zumutbar sein musste, gilt nicht für öffentliche Eigentümer. Gleichwohl ist zu prüfen, ob eine Sanierung zumutbar ist.
2. Herr Dr. Buchstab stellt sich ein ‚*anderes Sanierungsvorgehen*‘ vor, dass unterhalb einer Gesamtsanierung liegen sollte. Dazu hält er ‚*belastbare Zahlen*‘ für erforderlich.
3. Es wird abgesprochen, dass die Gemeinde Lahntal das Landesamt für Denkmalpflege und die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Marburg-Biedenkopf zu einer gemeinsamen Besprechung einlädt, bei der das Büro Pfeiffer X Schmidt das Gutachten noch einmal ausführlich vorstellt.
4. Es sollte dann ein sanierungserfahrener Architekt auf der Grundlage der Schäden des Gutachtens eine Kostenkalkulation für eine Teilsanierung erarbeiten, um anschließend auf der Grundlage von verlässlichen Zahlen grundsätzlich über eine Sanierung bzw. Teilsanierung zu entscheiden. Das Landesamt für Denkmalpflege wird einen Vorschlag eines sanierungserfahrenen Architekten unterbreiten.
5. Auf der Grundlage dieser Kostenkalkulation sollte dann über eine Kostenbeteiligung mit dem Land Hessen (Landesamt für Denkmalpflege), des Landkreises Marburg-Biedenkopf, eventuell weitere Zuschussgeber und des Heimat- und Geschichtsvereins Lahntal verhandelt werden. Wünschenswert sind auch Eigenleistungen des Heimat- und Geschichtsvereins.

#### Weiteres Vorgehen

Der Gemeindevorstand ist grundsätzlich zu dem Schluss gekommen, dass aus wirtschaftlichen Gründen der Erhalt des Heimatmuseums wahrscheinlich durch die Gemeinde Lahntal nicht möglich sein wird. Eine Sanierung des Hauses dürfte einem Wiederaufbau des Hauses gleichkommen. Es wird mit Kosten von netto über 500.000 € zu rechnen sein.

Dennoch wird empfohlen, den Vorschlägen des Landesamtes für Denkmalpflege zu folgen, um keine Möglichkeit auszuschlagen, das Haus ganz oder teilweise zu sanieren. Voraussetzung ist dann ein wirtschaftlich vertretbarer Sanierungsaufwand und eine angemessene Kostenbeteiligung Dritter.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Lahntal schlägt der Gemeindevertretung der Gemeinde Lahntal vor, eine Kostenkalkulation eines sanierungserfahrenen Architekten auf der Grundlage der Schäden des Gutachtens für eine Teilsanierung einzuholen, um anschließend auf der Grundlage von verlässlichen Zahlen grundsätzlich über eine Sanierung bzw. Teilsanierung entscheiden zu können.

Auf der Grundlage dieser Kostenkalkulation sollte dann über eine Kostenbeteiligung mit dem Land Hessen (Landesamt für Denkmalpflege), des Landkreises Marburg-Biedenkopf, eventuell weitere Zuschussgeber und des Heimat- und Geschichtsvereins Lahntal verhandelt werden. Wünschenswert sind auch Eigenleistungen des Heimat- und Geschichtsvereins.

Anlage(n):

- (1) Bericht Teil I
- (2) Bericht Teil II
- (3) Bericht Teil III

Manfred Apell  
Bürgermeister