

# Thüringer Oberverwaltungsgericht



**- 4. Senat -**  
**4 KO 508/13**

---

Verwaltungsgericht Gera  
- 4. Kammer -  
4 K 1068/09 Ge

**- 4. Senat -**  
**4 KO 506/13**

---

Verwaltungsgericht Gera  
- 4. Kammer -  
4 K 1013/09 Ge

**- 4. Senat -**  
**4 KO 473/13**

---

Verwaltungsgericht Gera  
- 4. Kammer -  
4 K 1069/09 Ge

**- 4. Senat -**  
**4 KO 507/13**

---

Verwaltungsgericht Gera  
- 4. Kammer -  
4 K 1014/09 Ge

---

---

# Niederschrift

über die öffentliche mündliche Verhandlung und Beweisaufnahme vor dem Thüringer Oberverwaltungsgericht am Donnerstag, 20. Oktober 2016 um 9.00 Uhr in Jena, Ecke Kernbergstraße/Leo-Sachse-Straße, anschließend Fortsetzung der mündlichen Verhandlung beim Oberlandesgericht im Justizzentrum Jena, Sitzungssaal 9, Rathenaustraße 13, 07745 Jena.

In den Verwaltungsstreitverfahren

der Heimstätten - Genossenschaft Jena eG,  
vertreten durch den Vorstand,  
Friedrich-Engels-Straße 69, 07749 Jena

**Klägerin und Berufungsklägerin**

bevollmächtigt:  
Rechtsanwälte Lampe und Rödiger,  
Friedrich-Engels-Straße 69, 07749 Jena

**gegen**

die Stadt Jena,  
vertreten durch den Oberbürgermeister,  
Am Anger 15, 07743 Jena

**Beklagte und Berufungsbeklagte**

**wegen**

Ausbaubeiträgen,  
hier: Berufung

beginnt die mündliche Verhandlung und Beweisaufnahme um 9.00 Uhr mit dem Aufruf der Sachen durch den Vorsitzenden.

Gegenwärtig sind:

Präsident des Oberverwaltungsgerichts Prof. Dr. Schwan,

Richterin am Oberverwaltungsgericht von Saldern,

Vizepräsident des Oberverwaltungsgerichts Dr. Hüscher,

Justizangestellte Wellhöfer als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle.

---

Es wird festgestellt, dass erschienen sind:

- für die Klägerin Herr Müller im Beistand von Rechtsanwalt Rödiger,
- für die Beklagte Herr Härtig, Herr Sauer, Frau Erdmann und Frau Döpel.

b. u. v.:

Die Verfahren 4 KO 473/13, 4 KO 506/13, 4 KO 507/13 und 4 KO 508/13 werden zur gemeinsamen Verhandlung und Beweisaufnahme verbunden.

b. u. v.:

Es soll Beweis erhoben werden über die örtlichen Verhältnisse an den streitgegenständlichen Grundstücken und in ihrer Umgebung.

Der Beweisbeschluss wird ausgeführt.

Die Beteiligten sind sich darüber einig, dass zur besseren Illustration Fotos gefertigt und zum Protokoll genommen werden.

Standort: Kreuzung Haydnstraße/Leo-Sachse-Straße, Blickrichtung Norden:

Das Gelände fällt Richtung Norden, dem Verlauf der Haydnstraße folgend, ab. Das Eckgrundstück ostwärts der Kreuzung, nördlich der Leo-Sachse-Straße, ist mit einem zweistöckigen freistehenden Wohnhaus bebaut (Bild 1).



Ob das Grundstück 249 un bebaut ist oder sich die Bebauung des Grundstücks 248 (zweistöckig, Flachdach) über die Grundstücksgrenze erstreckt, ist nicht erkennbar. Die Flurstücke 247/248-2 sind mit dreistöckigen Wohnhäusern, die aneinander stoßen, bebaut (Bild 2).



Die Firsthöhe beträgt ca. 12 m. Das Flurstück 542/8 ist unbebaut. Die ostwärts folgenden Grundstücke 542/7, 542/6 sind mit anderthalbgeschossigen Wohnhäusern älterer Bauart, Firstrichtung West/Ost (anderthalb Stock) bebaut. Beide Häuser stoßen firstseitig aneinander (Bild 3).



Es folgt auf den Grundstücken 540 und 538 eine geschlossene zweistöckige Wohnbebauung, Firstrichtung West/Ost (Bild 4 und 5).



4KO-00473-OT  
004.JPG  
Ortstermin  
vom 20.10.16



4KO-00473-OT  
005.JPG  
Ortstermin  
vom 20.10.16

Zwischen dem Grundstück 538 und 524 verläuft ein Weg in Richtung Nord/Süd, der als Treppe ausgebildet ist. Die Bebauung auf dem Grundstück 545 ist sichtbar (Bild 6).



Das Grundstück 524 ist mit einem zweistöckigen Wohngebäude bebaut, das an das zweistöckige Gebäude auf dem Grundstück 525 angebaut ist (Bild 7).



Das eben bezeichnete Grundstück ist Gegenstand des Verfahrens 4 KO 473/13 (Bild 8).





Standort Friedrich-Engels-Straße vor dem Grundstück 525:

Eine Zugänglichkeit zum Grundstück von Süden, insbesondere der Leo-Sachse-Straße, ist nicht erkennbar.

Blickrichtung Osten:

Die straßenbegleitend bebauten Grundstücke sind, soweit erkennbar, bis zu dem nach Süden abzweigenden Weg gegenüber der Straße wegen ihrer Hängigkeit mit 1,50 m hohem Mauerwerk abgestützt. Der Zugang erfolgt über Treppen in den jeweils zu diesem Zweck hergestellten Maueröffnungen. Die Grundstücke 522. und 521 weisen eine zweistöckige Bebauung auf. Die Häuser stoßen aneinander (Bild 9).



Nach einem Bauwich folgt ostwärts eine zweistöckige Bebauung, die sich über die Grundstücke 520, 519 und 518 fortsetzt. Das Haus auf dem Grundstück 519 weist einen Torbogen in einer Höhe von ca. 4,50 m und ca. 3 m Breite auf (Bild 10).



Das Grundstück 519 ist Gegenstand des Verwaltungsstreitverfahrens 4 KO 506/13. Der Durchgang erfolgt über eine Treppe in der eben beschriebenen Breite. Die Beteiligten sind sich darüber einig, dass der Weg öffentlich ist. Das Grundstück 519 wird im südlichen Teil gärtnerisch genutzt bis zu einem in Richtung Ost/West verlaufenden Weg (Bild 11 und 12).





Der Weg verläuft in Höhe der Grundstücksgrenze „versetzt“ (Bild 13).



---

Er ist ca. 1,50 m breit und unbefestigt. Auf Höhe des Weges ist die „Blockbebauung“ auf dem Grundstück 545 sichtbar (talseitig dreigeschossig, Firstrichtung West/Ost) (Bild 14).



Standort Kreuzung Heimstättenstraße/Leo-Sachse-Straße/bereits beschriebener Treppenweg (Bild 15):



Die Bebauung auf dem Grundstück 545, die bereits von Norden beschrieben worden ist, stellt sich aus südlicher Sicht (Leo-Sachse-Straße) zweistöckig dar. Die Gebäude werden jeweils durch einzeln zugeordnete Eingänge und Treppenwege erschlossen, die ca. 2 m nach Norden abfallend in den Hang führen (Bild 16 und 17).





Der Bauwich zwischen den beschriebenen „Blöcken“ beträgt ca. 12 - 15 m (Bild 18).



Zwischen den Grundstücken 545 und 543 verläuft der bereits von Süden her beschriebene Treppenweg. Er ist ca. 1,80 m breit. Die Beteiligten sind sich darüber einig, dass der Weg öffentlich ist (Bild 19).



Die dem Grundstück 543 in Richtung Süden gegenüberliegenden Grundstücke (561/1 und 561/2) sind ebenfalls mit straßenbegleitender Firstrichtung zweistöckig mit Wohnhäusern bebaut (Bild 20 und 21).





An der westlichen Grundstücksgrenze (Grundstück 561/1) verläuft in nord-südlicher Richtung ein als Treppe ausgelegter Weg, der nach den übereinstimmenden Angaben der Beteiligten nicht öffentlich ist (Bild 22).



Auf 1,25 m Breite ist er mit Betonplatten befestigt. Der Weg knickt etwa auf der Grundstücksgrenze zwischen dem Grundstück 561/1 und dem Grundstück 569 nach rechts ab. Die Beteiligten sind sich darüber einig, dass die tatsächlichen Verhältnisse von denen in der Flurkarte abweichen. Der nach Westen abknickende Weg endet vor einer Treppe, offensichtlich vor dem Gebäudekomplex auf den Grundstücken 564, 563 und 565 (Bild 23 und 24).



4KO-00473-OT  
023.JPG  
Ortstermin  
vom 20.10.16



Der moderne Gebäudekomplex ist mit drei Vollgeschossern ausgeführt (Bild 25).



Im „Mittelteil“ erreicht er eine Höhe von ca. 12 m.

Das talseitig zweieinhalbgeschossige Gebäude erstreckt sich erkennbar auf die Grundstücke 567, 568 und 569. Der Altbestand auf dem Grundstück 567, der ebenfalls streitig ist (4 KO 508/132), ist vom Standort aus sichtbar (Bild 26).



Der moderne Gebäudekomplex grenzt ostwärts an die Franz-Kugler-Straße. Von dort aus gesehen, ist er dreistöckig ausgebildet.

Standort Dreßlerstraße/Heimstättenstraße/Franz-Kugler-Straße/Neunkirchner Straße:

Zwischen dem Gebäude auf dem Grundstück 564 und der sich über mehrere Grundstücke erstreckenden Bebauung auf den Grundstücken 567 - 569 besteht ein Bauwisch von ca. 2 m (Bild 27).



Die „Altbebauung“ auf den Grundstücken 567 - 569 ist zweistöckig, geschlossen und entspricht der Hängigkeit jeweils „gestuft“ (Bild 28).



Auf dem Grundstück 570 steht ein freistehendes zweistöckiges Wohngebäude. Auf dem Grundstück 571 schließt sich ein zweieinhalbstöckiges Gebäude mit drei Eingängen an (Bild 29 und 30).



Auf dem „Eckgrundstück“ 558 steht nach dem optischen Eindruck ein zweieinhalbstöckiges Wohngebäude, das drei Parteien zum Wohnen dient, Firstrichtung Süd/Nord (Bild 31).



Offensichtlich existiert der in dem Kartenmaterial noch verzeichnete Weg 559 und 561/2 tatsächlich nicht (Bild 32).





Die Beweisaufnahme wird im Einvernehmen mit den Beteiligten um 10.10 Uhr geschlossen.

Auf nochmaliges Vorlesen wird verzichtet.

laut diktiert und genehmigt

Nach Aufruf der Sache um 10.35 Uhr wird die mündliche Verhandlung beim Oberlandesgericht Jena, Sitzungssaal 9, fortgesetzt.

Es sind erschienen:

- für die Klägerin Rechtsanwalt Rödiger,
- für die Beklagte Herr Härtig, Herr Sauer, Frau Erdmann und Frau Döpel.

Zum Gegenstand der mündlichen Verhandlung werden acht Bände Gerichtsakten und sechs Beiakten gemacht.

---

Im Einverständnis mit den Beteiligten wird auf die Erstattung des Sachberichts verzichtet.

Der Vorsitzende gibt Gelegenheit zum Ergebnis der Beweisaufnahme Stellung zu nehmen.

Mit den Beteiligten wird die Sach- und Rechtslage erörtert.

Die Beteiligten sind sich darüber einig, dass das besichtigte Quartier denkmalrechtlich unter Ensembleschutz steht.

Der Vertreter der Beklagten erklärt, es sei beabsichtigt, die Vorgaben des Denkmalensembleschutzes zu beachten.

Die Klägerin beantragt in den Verfahren 4 KO 473/13, 4 KO 507/13 und 508/13,

das Urteil des Verwaltungsgerichts Gera vom 13. April 2010 abzuändern und den Bescheid der Beklagten vom 25. April 2003 sowie den Widerspruchsbescheid vom 13. September 2007 aufzuheben und

die Hinzuziehung des Prozessbevollmächtigten im Vorverfahren für notwendig zu erklären.

I. v. u. g.

Die Beklagte beantragt jeweils,

die Berufung zurückzuweisen.

I. v. u. g.

Die Klägerin beantragt in dem Verfahren 4 KO 506/13,

das Urteil des Verwaltungsgericht Gera vom 13. April 2010 abzuändern und den Bescheid der Beklagten vom 5. Mai 2003 sowie den Widerspruchsbescheid vom 1. Oktober 2007 aufzuheben und

---

die Hinzuziehung des Prozessbevollmächtigten im Vorverfahren für  
notwendig zu erklären.

I. v. u. g.

Die Beklagte beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

I. v. u. g.

Nachdem das Wort nicht mehr gewünscht wird, wird die mündliche Verhandlung um  
11.10 Uhr geschlossen.

b. u. v.

Eine Entscheidung wird zugestellt.

Prof. Dr. Schwan

Wellhöfer

