

BS-Beschluss öffentlich
B187-07/15

öffentlich: Ja

Drucksachen-Nr.: 06/303
 Erfassungsdatum: 26.03.2015

Beschlussdatum:
29.06.2015

Einbringer:
Bündnis 90 / Die Grünen

Beratungsgegenstand:
Einleitung der Enteignung des Grundstücks Baderstraße 2

Beratungsfolge Verhandelt - beschlossen	am	TOP	Abst.	ja	nein	enth.
Senat	07.04.2015	8.15				
Ortsteilvertretung Innenstadt	22.04.2015	6.1		6	0	2
Ausschuss für Bauwesen, Umwelt, Infrastruktur und öffentliche Ordnung	28.04.2015	8.5		12	0	2
Ausschuss für Wirtschaft, Tourismus und Kultur	28.04.2015	6.2		mehrheitlich	2	0
Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften und Beteiligungen	04.05.2015	6.6		13	0	1
Hauptausschuss	11.05.2015	4.14	auf TO der BS gesetzt			
Bürgerschaft	08.06.2015	7.14	auf TO der BS gesetzt			
Bürgerschaft	29.06.2015	7.10		mehrheitlich	0	1

Birgit Socher
 Präsidentin

Beschlusskontrolle:	Termin:
Ausschuss für Bauwesen, Umwelt, Infrastruktur ...	20.10.2015

Haushalt	Haushaltsrechtliche Auswirkungen?		Haushaltsjahr
Ergebnishaushalt	Ja <input type="checkbox"/>	Nein: <input checked="" type="checkbox"/>	
Finanzhaushalt	Ja <input type="checkbox"/>	Nein: <input checked="" type="checkbox"/>	

Beschlussvorschlag

Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald beschließt:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, ein Enteignungsverfahren für das Grundstück Baderstraße 2 in die Wege zu leiten.

Sachdarstellung/ Begründung

Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald beauftragte am 19.02.2014 mit Beschluss-Nr. B702-38/14 den Oberbürgermeister, die Erfolgsaussichten eines Enteignungsverfahrens bezüglich des Grundstücks Baderstraße 2 zu prüfen.

Am 14.01.2015 legte die Rechtsabteilung der Stadt ein 26-seitiges Gutachten dazu vor. Es kam zu dem Schluss, dass keine guten Erfolgsaussichten für eine Enteignung gegeben seien.

Dem widerspricht eine Stellungnahme des Juristen Prof. Dr. Joachim Lege vom 19.02.2015. Es ging am 04.03.2015 den Fraktionen der Bürgerschaft zu.

Prof. Dr. Lege vertritt darin die Auffassung, dass das Gutachten die Rechtsfragen keineswegs ausgeschöpft habe und die Möglichkeit einer Enteignung durchaus bestünde.

Prof. Dr. Lege verweist insbesondere auf das Denkmalschutzgesetz M-V.

Er zieht in Zweifel, dass der Eigentümer des Baudenkmals Baderstraße 2 die ihm durch das Gesetz auferlegten Erhaltungspflichten in den vergangenen Jahrzehnten tatsächlich nachhaltig erfüllt hat. Das Gebäude ist seit 1992 im Besitz der Familie des heutigen Eigentümers.

Das im Kern mittelalterliche Gebäude ist nicht nur aufgrund seiner stadtbildprägenden Lage von großer Bedeutung für die Stadt, sondern auch aufgrund der Historie seiner Besitzer.

Von 1540 bis 1665 war das Haus im Besitz der Familie Schwarz, aus der mehrere Ratsherren und ein Bürgermeister hervorgingen. Insbesondere aber ist es auch das Geburtshaus der Greifswalder Barockdichterin Sibylla Schwarz.

Einig sind sich Gutachten und Stellungnahme darin, dass sich der Zustand des Hauses durch den bestehenden langen Leerstand „über kurz oder lang erneut verschlechtern“ „kann und wird“.

Der Eigentümer ergreift allerdings noch immer keine erkennbaren Maßnahmen, mit einer dauerhaften Sicherung, Sanierung und Nutzung des Hauses zu beginnen.

Während dessen hat er auch schon mehrere Angebote von potentiellen Käufern ausgeschlagen, die die nötigen finanziellen Mittel für eine Sanierung vorweisen können und ein Nutzungskonzept für das Gebäude vorgelegt haben, das vorsieht, das Gebäude als Gedenkstätte für Sybilla Schwarz der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

Es liegt nun an der Stadt, die Weichen für diese denkmalgerechte Nutzung zu stellen.

Dazu ist es offenbar erforderlich, einen Besitzerwechsel herbei zu führen. Dies scheint leider nur über ein Enteignungsverfahren möglich zu sein.

Anlagen:

Stellungnahme von Prof. Dr. Joachim Lege zur Zulässigkeit einer Enteignung des Grundstücks Baderstraße 2 in Greifswald „Sybilla Schwarz-Haus“

Stellungnahme
zur Zulässigkeit einer Enteignung des Grundstücks Baderstr. 2 in Greifswald
– „Sybilla-Schwarz-Haus“ –

Das Grundstück, das gegen enteignet werden soll, wurde im Jahr 1992 von einem Investor erworben. Es ist mit einem Giebelhaus aus dem 14. Jahrhundert bebaut, das unter Denkmalschutz steht - nicht nur wegen seiner baulichen Substanz, sondern auch, weil es das Geburts- und Wohnhaus der bedeutenden Barock-Dichterin Sybilla Schwarz war.

Das Haus steht seit 1992 leer und bedarf dringend der Sanierung. Der Eigentümer hatte insoweit keine Anstrengungen unternommen, sondern das Haus dem Verfall überlassen. Im Jahr 2007 veranlasste die Stadt Greifswald wegen akuter Einsturzgefahr Sicherungsmaßnahmen (Eindeckung des offenen Daches, Schwammsanierung etc.), die aus öffentlichen Mitteln in Höhe von 188.000 Euro finanziert wurden. Dennoch steht das Haus weiterhin, also seit mehr als zwanzig Jahren, leer. Konkrete Pläne zu einer Nutzung sind nicht ersichtlich; der zwischenzeitlich gehegte Plan, dort einen Schnellimbiss unterzubringen, wurde aufgegeben.

Im Jahr 2003 hatte der Eigentümer das Haus seinem Sohn geschenkt.

Die Stadt Greifswald beauftragte am 19.02.2014 ihre Rechtsabteilung mit der Erstellung eines Gutachtens zu der Frage, ob eine Enteignung des Grundstücks zulässig sei, um es einer denkmalgerechten Nutzung zuzuführen. Das Gutachten von Frau Dr. Lehmann, vorgelegt am 14.1.2015, hat diese Frage verneint.

Stellungnahme

Nach einer ersten groben Sichtung sprechen starke Gründe für die Zulässigkeit einer Enteignung (die natürlich nur gegen Entschädigung erfolgen darf, Art. 14 Abs. 3 GG).

1. Das Gutachten Lehmann stellt im Wesentlichen darauf ab, dass infolge einer „Grundsicherung“ aus dem Jahr 2002/2003 „für die nächsten rund 20 Jahre“ keine akute Einsturzgefahr bestehe. Infolgedessen sei eine Enteignung nicht gerechtfertigt. Denn gemäß § 21 Abs. 1 Ziff. 1 DSchG M-V ist eine Enteignung nur zulässig, „wenn allein dadurch ein Denkmal in seinem Bestand, seiner Eigenart oder seinem Erscheinungsbild erhalten werden kann“.

2. Das Gutachten ist schon insofern nicht ganz konsequent, als es konzidiert, dass sich der Zustand des Hauses durch einen weiteren Leerstand „über kurz oder lang“ erneut verschlech-

tern „wird“ (!!). Damit ist letztlich zugestanden, dass für den Erhalt des Denkmals schon jetzt eine konkrete Gefahr besteht.

3. Gemäß § 8 DSchG M-V sind Eigentümer, Besitzer und Unterhaltungspflichtige von Denkmalen verpflichtet, „diese im Rahmen des Zumutbaren instand zu setzen, zu erhalten und pfleglich zu behandeln“. Das Gutachten setzt sich nicht mit der Frage auseinander, wie vor diesem Hintergrund der Begriff „Erhalten“ eines Denkmals zu verstehen ist. Es spricht viel dafür, dass jedenfalls ein jahrelanges Vernachlässigen des Denkmals kein „Erhalten“ ist.

4. Im Ergebnis hält das Gutachten es denkmalrechtlich für irrelevant, dass es sich bei dem Gebäude um das Geburts- und Wohnhaus der Dichterin Sybilla Schwarz handelt. Das ist eine angreifbare Rechtsmeinung.

5. Das Gutachten Lehmann weist richtig darauf hin, dass die Enteignung nur als letztes Mittel – ultima ratio – zulässig ist, nämlich dann, wenn sich der Enteignungszweck nicht mit anderen Mitteln erreichen lässt (vgl. § 21 Abs. 1 Ziff. 1 DSchG M-V: „allein dadurch“). Das Gutachten vernachlässigt freilich, dass schon in der Vergangenheit die Erhaltung des Denkmals „allein dadurch“ möglich war, dass die öffentliche Hand mit öffentlichen Mitteln Sanierungsmaßnahmen durchgeführt hat. Es kann nicht richtig sein, die Enteignung deshalb für unzulässig zu halten, weil die öffentliche Hand den Eigentümer weiter subventionieren könnte.

6. In diesem Zusammenhang erwägt das Gutachten auch nicht, inwieweit die jahrelange Vernachlässigung denkmalrechtlicher Pflichten bei der Prognose, ob das Gebäude allein mit Hilfe einer Enteignung erhalten werden kann, zu berücksichtigen ist.

7. Das Gutachten nimmt insofern richtig Bezug auf die Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts, als es die Freiheit des Eigentümers betont, sein Eigentum nach seinen eigenen Vorstellungen zu nutzen. Allerdings ist diese Freiheit von vornherein durch Art. 14 Abs. 2 GG begrenzt: „Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen“ (sog. Sozialbindung des Eigentums). Diese Vorschrift wird im Gutachten nicht einmal erwähnt, sie kann aber bei der Auslegung und Anwendung des Denkmalrechts schwerlich außer Betracht bleiben.

Zusammenfassung

Insgesamt gesehen schöpft das Gutachten die Rechtsfragen betreffend eine mögliche Enteignung des „Sybilla-Schwarz-Hauses“ keineswegs aus.