



**BS-Beschluss öffentlich**  
B337-13/16

**öffentlich: Ja**

Drucksachen-Nr.: 06/643.1

Erfassungsdatum: 08.04.2016

**Beschlussdatum:**  
23.05.2016

**Einbringer:**

Dez. II, Amt 60

**Beratungsgegenstand:**

Prüfauftrag zum Erlass eines Modernisierungs- und Instandsetzungsgebotes für die Baderstraße 2

Beratungsfolge Verhandelt - beschlossen	am	TOP	Abst.	ja	nein	enth.
Senat	05.04.2016	5.24	mit Änderungen			
Ortsteilvertretung Innenstadt	20.04.2016	8.1		9	0	0
Ausschuss für Bauwesen, Umwelt, Infrastruktur und öffentliche Ordnung	26.04.2016	11.2		14	0	0
Ausschuss für Wirtschaft, Tourismus und Kultur	26.04.2016	6.1		3	7	5
Hauptausschuss	09.05.2016	6.15	auf TO der BS gesetzt	einstimmig	0	0
Bürgerschaft	23.05.2016	8.13		mehrheitlich	1	0

Birgit Socher  
Präsidentin

<b>Beschlusskontrolle:</b>	Termin:

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

**Beschlussvorschlag**

Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald beauftragt die Verwaltung zu prüfen, ob das Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot als angemessenes Mittel für den Erhalt der Baderstraße 2 in Betracht kommen kann und welche finanziellen Auswirkungen der Erlass dieses Gebotes auf den städtischen Haushalt haben wird.

## Sachdarstellung/ Begründung

Das Gebäude Baderstraße 2 ist gem. § 5 (1) Denkmalschutzgesetz als Einzeldenkmal in die Denkmalliste der Universitäts- und Hansestadt Greifswald eingetragen.

Nach mehrfachem Schriftverkehr mit dem Ministerium und Schilderung der Angelegenheit wurde mit Schreiben vom 04.02.2016 durch das Ministerium mitgeteilt, dass eine Enteignung ein schwerwiegender Eingriff in die durch Artikel 14 Grundgesetz geschützte Eigentumsgarantie sei.

„Bei einer Enteignung muss das Interesse der Allgemeinheit an Enteignung schwerer wiegen als das private, auf Bestandsschutz gerichtete Eigentümerinteresse. Die freiheitssichernde Funktion des Eigentümers verlangt ein besonders schwerwiegendes, dringendes öffentliches Interesse, nur um dessen Erfüllung willen dürfen private Rechte entzogen werden (BVerfG, Kammerbeschluss vom 08.07.2009- 1 BvR 2187/07, BvR 692/08). Im vorliegenden Fall ist die Enteignungsbehörde nicht überzeugt, dass das Wohl der Allgemeinheit an einem optisch schönen Stadtbild höher einzuschätzen ist als das Interesse des Eigentümers an dem Schutz seines Eigentums und das städtebauliche Erhaltungsziel eine Enteignung rechtfertigt.“

Die Enteignungsbehörde hat begründete Zweifel, ob in diesem Fall die Voraussetzungen für eine Enteignung vorliegen und hat die Universitäts- und Hansestadt Greifswald gebeten, diesen Antrag grundsätzlich zu überdenken.

Als milderes Mittel als eine Enteignung wird ein Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot eingeschätzt. Der beabsichtigte Zweck- nämlich die Beseitigung des städtebaulichen Missstandes sowie die Wiederzuführung des Hauses zu einer Nutzung – ließe sich ohne Entzug der Eigentumsposition erreichen.

## Anlagen:

Schreiben des Ministeriums für Inneres und Sport Mecklenburg Vorpommern vom 04.02.2016

Ministerium für Inneres und Sport  
Mecklenburg-Vorpommern

als Enteignungsbehörde



Universitäts- und Hansestadt  
Greifswald  
Dezernat II

Eingang: 11.02.16

Verteilung: Amt 60

Hansestadt Greifswald  
Der Oberbürgermeister

Eing.-Datum: 08. Feb. 2016

Ministerium für Inneres und Sport Mecklenburg-Vorpommern  
19048 Schwerin

weitergeleitet: OB Der U. u. a.

Universitäts- und Hansestadt Greifswald  
Der Oberbürgermeister  
Markt 15  
17489 Greifswald

Kopie an den Verbleib  
Einkaufsbescheinigung in Zuständigkeit  
der Finanzreferatsleiter  
 E-Mail und Rückgabe  
(Antrag zur Unterschrift durch OB)  
 Kopie: Amt 30

9.2.16  
Datum/Unterschrift

Bearbeiter: Frau Frauke Eichel  
Telefon: 0385 588-2222  
Telefax: 0385 588-482-2222  
E-Mail: Frauke.Eichel@im.mv-regierung.de  
Geschäftszeichen: II 220-144-24307-2015  
Ihr Zeichen: he  
Datum: Schwerin, 4. Februar 2016

**Ihr Antrag auf Enteignung für das Vorhaben Erhalt des Denkmals Baderstraße 2 in Greifswald vom 3. September 2015 betreffend**

- eine Fläche von 231 m<sup>2</sup> des Flurstückes 88/3, Flur 31, Gemarkung Greifswald, eingetragen im Grundbuch von Greifswald, Blatt 688, geführt beim Amtsgericht Greifswald

Eigentümer: [REDACTED]

Mein Schreiben vom 21. September 2015, o.a. Az.

Ihre E-Mail vom 20. Oktober 2015

Meine E-Mail vom 23. Oktober 2015

Ihr Schreiben vom 18. Dezember 2015, Az. he

Universitäts- und Hansestadt  
Greifswald  
Stadtkanzlei

Eingang: 12. Feb. 2016

Amt: 60.2

12. FEB. 2016

Sehr geehrte Damen und Herren, Verfügung: Fr. Eichel

mit Schreiben vom 3. September 2015 haben Sie beantragt, Herrn S [REDACTED] das Eigentum gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 1 Enteignungsgesetz M-V i.V.m. § 21 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz M-V, § 87 Abs. 1, § 85 Abs. 1 Nr. 6 BauGB zu entziehen. Die Enteignungsbehörde hat jedoch Zweifel, ob die Enteignungsvoraussetzungen vorliegen. Hierzu hat meine Mitarbeiterin Frau Eichel bereits am 21. Oktober 2015 mit Ihrer Mitarbeiterin Frau Henning telefoniert und mit E-Mail vom 23. Oktober 2015 um eine Ergänzung Ihres Antrages gebeten. Der Antrag ist bis heute nicht entsprechend ergänzt worden.

Grundsätzlich möchte ich nochmals auf Folgendes hinweisen:

Ihren Antrag können Sie lediglich entweder auf § 21 Abs. 1 Nr. 1 Denkmalschutzgesetz oder auf § 85 Abs. 1 Nr. 6 BauGB stützen. Im Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) besteht eine Enteignungsgrundlage nach Landesrecht aus denkmalpflegerischen Gründen, im BauGB nach Bundesrecht aus städtebaulichen Gründen. Ich bitte hierzu um eine klare Entscheidung auf welcher Rechtsgrundlage die Enteignung beantragt wird. Demzufolge wäre dann von Ihnen darzulegen, ob die Voraussetzungen vorliegen (Subsumtion).

Weder die Erhaltungssatzung noch die Eintragung in die Denkmalliste entfaltet eine enteignungsrechtliche Vorwirkung. Daher sind die Enteignungsvoraussetzungen nach § 87 BauGB bzw. § 3 Enteignungsgesetz M-V inzident zu prüfen und im Einzelnen darzulegen.

Eine Enteignung ist ein schwerwiegender Eingriff in die durch Artikel 14 Grundgesetz geschützte Eigentumsgarantie. Bei einer Enteignung muss das Interesse der Allgemeinheit an der Enteignung schwerer wiegen als das private, auf Bestandsschutz gerichtete Eigentümerinteresse. Die freiheitssichernde Funktion des Eigentums verlangt ein besonders schwerwiegendes, dringendes öffentliches Interesse; nur um dessen Erfüllung willen dürfen private Rechte entzogen werden (BVerfG, Kammerbeschl. vom 08.07.2009 – 1 BvR 2187/07, 1 BvR 692/08). Im vorliegenden Fall ist die Enteignungsbehörde noch nicht überzeugt, dass das Wohl der Allgemeinheit an einem optisch schönen Stadtbild höher einzuschätzen ist, als das Interesse des Eigentümers an dem Schutz seines Eigentums und dass das städtebauliche Erhaltungsziel eine Enteignung rechtfertigt.

Sollte der Eigentümer seiner gemäß § 6 DSchG M-V vorgegebenen Erhaltungspflicht nicht nachkommen, so kann die Enteignung nicht das erste gewählte Mittel sein. Vielmehr bietet § 20 Absatz 1 DSchG M-V Ihnen die Grundlage, eine Instandsetzungsverfügung zu erlassen. Kommt der Eigentümer dieser nicht nach, räumt § 20 Absatz 2 DSchG M-V entsprechende Durchsetzungsmöglichkeiten ein (s. aber auch § 177 BauGB). Diese Maßnahme, die ebenfalls den Erhalt des Denkmals ermöglicht, wäre ein geringerer Eingriff als die Eigentumsentziehung. Insofern bestehen begründete Zweifel, dass die Voraussetzungen der Alternativlosigkeit der Enteignung (§ 87 Abs. 1 BauGB bzw. § 3 Abs. 1 Enteignungsgesetz) vorliegen. Wie bereits in meiner E-Mail vom 23. Oktober 2015 dargestellt, ist in diesem Zusammenhang auch zu erläutern, ob die Möglichkeit des § 20 DSchG M-V genutzt wurde, und wenn ja, mit welchem Ergebnis und wenn nein, warum nicht.

Zusammengefasst hat die Enteignungsbehörde begründete Zweifel, ob im vorliegenden Fall die Voraussetzungen für eine Enteignung vorliegen, weil zum Schutz des durch die Erhaltungssatzung geschützten Stadtbildes und zur Durchsetzung des Erhalts des denkmalgeschützten Hauses andere, weniger schwer einwirkende Mittel möglich sind. Ich bitte daher, Ihren Antrag grundsätzlich zu überdenken. Sofern Sie an dem Antrag festhalten, sind die bereits mit Schreiben vom 21. September 2015 erbetenen und noch ausstehenden Unterlagen zu übersenden sowie eine Aussage hinsichtlich der Verfügbarkeit von finanziellen Mitteln für die Entschädigungszahlung zu treffen (siehe meiner E-Mail vom 23. Oktober 2015).

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

  
Frauke Eichel